

平成28年2月期 中間決算短信（REIT）

平成27年12月14日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパン・シニアリビング投資法人 上場取引所 東
コード番号 3460 U R L <http://www.jsl-reit.com>
代表者（役職名）執行役員（氏名）奥田 かつ枝

資産運用会社名 ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社
代表者（役職名）代表取締役社長（氏名）藤村 隆
問合せ先責任者（役職名）取締役企画管理部長（氏名）菊嶋 勇晴
TEL 03-6206-6460

半期報告書提出予定日 平成28年1月25日

中間決算補足説明資料作成の有無：有
中間決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 平成28年2月期中間期の運用、資産の状況（平成27年5月12日～平成27年10月31日）

（1）運用状況（％表示は対前年中間期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年10月中間期	503	—	207	—	△32	—	△32	—

	1口当たり 中間純利益
	円
27年10月中間期	△690

（注1）本投資法人における平成27年10月中間期の計算期間は平成27年5月12日から平成27年10月31日までの173日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は平成27年7月29日からの95日間であり、当中間計算期間において創立費及び投資口交付費126百万円を一括費用処理したことにより、経常損失32百万円、中間純損失32百万円となっています。

（注2）1口当たり中間純利益は、中間純利益を日数加重平均投資口数（47,473口）で除することにより算定しています。

（注3）営業収益、営業利益、経常利益、中間純利益におけるパーセント表示は対前年中間期増減率ですが、当中間期は第1期であるため該当ありません。

（2）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率(注)	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年10月中間期	35,072	15,498	44.2	182,878

（注）自己資本比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（3）キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年10月中間期	217	△25,678	30,460	4,999

2. 平成28年2月期（平成27年5月12日～平成28年2月29日）及び平成28年8月期（平成28年3月1日～平成28年8月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
28年2月期	1,152	—	472	—	185	—	184	—	2,181	—
28年8月期	974	△15.5	368	△22.0	297	60.3	297	60.7	3,506	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期中平均投資口数）

（平成28年2月期）2,943円 （平成28年8月期）3,506円

（注1）本投資法人における平成28年2月期の計算期間は平成27年5月12日から平成28年2月29日までの294日間、平成28年8月期の計算期間は平成28年3月1日から平成28年8月31日までの184日間です。

（注2）1口当たり分配金は、当中間期末現在の発行済投資口の総口数84,750口により算出しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）27年10月中間期 84,750口
- ② 期末自己投資口数 27年10月中間期 一口

（注）1口当たり中間純利益の算定の基礎となる投資口数については、19ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 中間監査手続の実施状況に関する表示

この中間決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく中間財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は8ページ「平成28年2月期及び平成28年8月期の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後不動産等の取得若くは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻く其他状況化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

本投資法人の第1期計算期間は、平成27年5月12日から平成28年2月29日までですが、当該計算期間が9か月を超えることから中間決算を行うものです。また、今後の本投資法人の決算期は2月末日及び8月末日となります。

以上

1. 投資法人の関係法人

有価証券届出書（平成27年6月25日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

有価証券届出書（平成27年6月25日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

（2）運用状況

（当中間期の概況）

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、当中間期末現在での発行済投資口の総口数は84,750口となっています。

本投資法人は、資本市場とヘルスケア業界をつなぐ担い手として、幅広くヘルスケア業界の成長を支援し、本投資法人のステークホルダーである利用者、オペレーター（注）、投資主の満足度の最大化を追求することにより、社会に貢献することを理念としています。また、シニアリビング施設を中心とするヘルスケア関連施設に対して、投資、融資及びオペレーションをはじめとする各種サービスを提供してきた実績が豊富なケネディクス株式会社、株式会社新生銀行、株式会社長谷工コーポレーション、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社LIXILグループ及び損害保険ジャパン日本興亜株式会社の親会社である損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社（以下、総称して又は個別に「スポンサー会社」といいます。）をスポンサーとする本資産運用会社にその資産運用を委託し、社会的インフラとなるヘルスケア関連施設に特化したポートフォリオを構築し、安定的な運用を行うことにより、投資主価値の最大化を図ります。

（注）「オペレーター」とは、ヘルスケア関連施設を運営する運営事業者をいいます。以下同じです。

② 本投資法人が投資対象とするヘルスケア関連施設の分類

ヘルスケア関連施設タイプ		概要
シニアリビング施設	有料老人ホーム(注1)	高齢者に対して、介護、食事、洗濯・清掃等の家事又は健康管理等の日常生活に必要なサービスを提供する施設（老人福祉施設を除きます。）
	介護付有料老人ホーム	介護保険法上の特定施設入居者生活介護(注2)（以下「特定生活介護」といいます。）の指定を受けた有料老人ホーム
	住宅型有料老人ホーム	特定生活介護の指定を受けていない有料老人ホームのうち、健康型以外の施設（介護が必要となった場合、外部の介護保険サービスを利用）
	健康型有料老人ホーム	特定生活介護の指定を受けておらず、介護が必要になった場合に、契約を解除して退去することが必要な有料老人ホーム
	サービス付き高齢者向け住宅(注3)	住宅（面積・設備・構造）、入居者へのサービス及び入居者との契約に関する基準を満たす登録された賃貸住宅
	その他	シニア向けマンションや、認知症高齢者グループホーム(注4)、小規模多機能施設及びデイサービスなど
メディカル施設	病院	医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、20床以上の病床を有するもの（医療法（昭和23年法律第205号。その後の改正を含みます。）（以下「医療法」といいます。）第1条の5第1項）。
	診療所	医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、病床を有しないか、又は19床以下の病床を有するもの（医療法第1条の5第2項）。
	医療モール	複数の診療所や薬局が一つの建物に同居する施設。一般的に病床は有しないもの。
	介護老人保健施設	要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話を行うことを目的とする施設として、都道府県知事の許可を受けたもの（介護保険法第8条第27項）。
	その他	研究開発施設（医療全般、製薬、バイオ及び医療装置開発等の産業に従事するテナントが入居する施設）、医療又は福祉系の教育施設など

- (注1) 「有料老人ホーム」とは、老人福祉法第29条に定義される施設をいいます。ただし、サービス付き高齢者向け住宅に該当するものは除きます。
- (注2) 「介護保険法上の特定施設入居者生活介護」とは、介護保険法上の特定施設に入居している要介護者について、当該特定施設が提供するサービスの内容、これを担当する者その他厚生労働省令で定める事項を定めた計画に基づき行われる入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話であって厚生労働省令で定めるもの、機能訓練及び療養上の世話をいいます。
- (注3) 「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。その後の改正を含みます。）等に定められる登録基準を満たし、都道府県に登録された賃貸住宅をいいます。なお、当該登録基準の概要は以下のとおりです。
（登録基準の概要）
- ・床面積が原則25㎡以上であり（居間、食堂、台所等、高齢者が共同して利用するために十分な面積を有する共用の設備がある場合は18㎡以上とすることができます。）、トイレ・洗面設備等が設置され、バリアフリーであること
 - ・少なくとも安否確認・生活相談サービスが提供されること
 - ・高齢者の居住の安定が図られた契約であり、前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること
- (注4) 「認知症高齢者グループホーム」とは、介護保険法の規定に基づいて「認知症対応型共同生活介護」が行われる共同生活を営むべき住居として設けられた建築物をいいます。

③ 当中間期の運用実績

i. 投資環境（平成27年5月12日～平成27年10月31日）

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

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

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

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

ii. 運用実績

当中間期においては、平成27年7月29日にジョイステージ八王子、ニチイホームたまプラーザ、ニチイホーム中野南台、ゆいま〜る聖ヶ丘、イリーゼ蒲田・悠生苑、アクティバ琵琶、レストヴィラ神戸垂水、グランダ門戸厄神、エクセレント西宮、天、イリーゼ西岡、さわやか桜式番館、アルファ恵庭駅西口再開発ビル及びグランヒルズおがわらの合計14物件を、取得価格の合計27,965百万円にて取得しました。そのため、当中間期の実質的な資産運用期間の日数は平成27年7月29日からの95日間となっています。

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

④ 資金調達の状況

本投資法人は、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とし、中長期的な収益の維持・向上を目的とする機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。

（エクイティ・ファイナンス）

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

この結果、当中間期末現在の出資総額は15,531百万円となりました。

（デット・ファイナンス）

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

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

⑤ 業績の概要

当中間期の実質的な資産運用期間は、平成27年7月29日から平成27年10月31日までの95日間であり、当中間期において創立費及び投資口交付費計126百万円を一括費用処理したことにより、当中間期の業績は、営業収益503百万円、営業利益207百万円、経常損失32百万円、中間純損失32百万円となりました。

（今後の見通し）

① 運用全般に関する見通し

i. 投資環境

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

（注）本投資法人は、三大都市圏及び中核都市圏を中心に投資を行います。「三大都市圏」及び「中核都市圏」については、後記「5.

参考情報 （1）投資状況」をご参照ください。

ii. 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。

a. 既存物件の管理運用方針

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

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

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

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

b. 新規物件の取得戦略

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

（イ）オペレーターとのパートナーシップ等に基づく成長戦略

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

（ロ）国の政策や社会のニーズと歩調を合わせた物件取得戦略

本投資法人は、健康長寿社会の実現や、日本版CCRC、地方創生、地域交流・多世代交流、団地再生、コンパクトシティなどの社会的ニーズに対応した投資を積極的に検討していく方針です。また、本投資法人は、メディカル施設業界には、資金調達手段の多様化や、所有から賃貸への転換意向を示すオペレーターが存在すると考えており、更に「病院等を対象とするヘルスケアリートの活用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。

（ハ）スポンサー会社との協働による物件情報の取得等

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

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

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

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

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

上記に加え、ケネディクス株式会社及び株式会社長谷工コーポレーションは、オペレーターと一体となり、シニアリビング施設の新規開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。

iii. 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。

a. 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。

b. 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。

c. 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。

② 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

③ 運用状況の見通し

平成28年2月期及び平成28年8月期における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
28年2月期	1,152	472	185	184	2,181	—
28年8月期	974	368	297	297	3,506	—

なお、この見通しの前提条件については、下記「平成28年2月期及び平成28年8月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、今後不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他状況化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成28年2月期及び平成28年8月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成28年2月期：平成27年5月12日～平成28年2月29日（294日） 平成28年8月期：平成28年3月1日～平成28年8月31日（184日）
運用資産	本投資法人が本日現在保有する14物件の不動産信託受益権（以下、本「③ 運用状況の見通し」において「現保有資産」といいます。）につき、平成28年8月期末まで運用資産の異動（新規資産の取得、保有物件の処分等）がないことを前提としています。 実際には現保有資産以外の新規資産の取得又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等を基準に算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	主たる営業費用である現保有資産の賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、各現保有資産の前所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 本投資法人では、不動産等の取得にあたり、前所有者との間で期間按分により精算されることとなる固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」といいます。）相当額については、取得年度において取得原価に算入します。したがって、現保有資産については、平成27年度の固定資産税等は費用として計上せず、平成28年2月期において平成28年度の固定資産税等の一部（平成28年1月1日以降計算期間末日までの期間分に対応する金額）を、平成28年8月期において計算期間分に対応する平成28年度の固定資産税等の額を、それぞれ費用として計上することを前提としています。 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する修繕計画を基に、平成28年2月期に19百万円を、平成28年8月期に4百万円を、それぞれ見込んでいます。ただし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成28年2月期に405百万円を、平成28年8月期に303百万円を、それぞれ見込んでいます。
営業外費用	平成28年2月期の一時的な費用として、創立費及び投資口交付費126百万円を見込んでいます。 また、支払利息その他融資関連費用として、平成28年2月期に156百万円を、平成28年8月期に71百万円を、それぞれ見込んでいます。
有利子負債	本日現在の借入金残高15,000百万円を前提としています。

項目	前提条件
投資口	本日現在の発行済投資口の総口数84,750口を前提としています。 平成28年8月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	利益を超えた金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（3）投資リスク

有価証券届出書（平成27年6月25日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

3. 中間財務諸表
(1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

当中間期 (平成27年10月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	941,375
信託現金及び信託預金	4,057,934
前払費用	37,605
未収消費税等	124,696
その他	108
流動資産合計	5,161,719
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	19,222,968
減価償却累計額	△196,231
信託建物（純額）	19,026,736
信託構築物	267,691
減価償却累計額	△5,680
信託構築物（純額）	262,011
信託機械及び装置	22,445
減価償却累計額	△682
信託機械及び装置（純額）	21,763
信託土地	9,416,012
有形固定資産合計	28,726,524
無形固定資産	
信託借地権	1,039,835
無形固定資産合計	1,039,835
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
信託差入敷金及び保証金	18,700
長期前払費用	115,396
投資その他の資産合計	144,096
固定資産合計	29,910,455
資産合計	35,072,175

（単位：千円）

当中間期 （平成27年10月31日）	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	5,993
短期借入金	1,000,000
未払金	6,725
未払費用	38,229
未払法人税等	504
前受金	148,211
その他	54,050
流動負債合計	1,253,713
固定負債	
長期借入金	14,000,000
信託預り敷金及び保証金	839,952
信託入居一時金預り金	3,479,572
固定負債合計	18,319,525
負債合計	19,573,238
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	15,531,693
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	△32,757
剰余金合計	△32,757
投資主資本合計	15,498,936
純資産合計	※1 15,498,936
負債純資産合計	35,072,175

（2）中間損益計算書

（単位：千円）

	当中間期 自 平成27年5月12日 至 平成27年10月31日
営業収益	
貸貸事業収入	※1 503,120
営業収益合計	503,120
営業費用	
貸貸事業費用	※1 222,853
資産運用報酬	32,753
資産保管手数料	790
一般事務委託手数料	2,756
役員報酬	4,800
その他営業費用	31,681
営業費用合計	295,635
営業利益	207,484
営業外収益	
受取利息	160
その他営業外収益	0
営業外収益合計	160
営業外費用	
支払利息	29,516
融資関連費用	79,390
創立費	55,260
投資口交付費	71,692
その他営業外費用	4,038
営業外費用合計	239,898
経常損失（△）	△32,253
税引前中間純損失（△）	△32,253
法人税、住民税及び事業税	504
法人税等合計	504
中間純損失（△）	△32,757
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	△32,757

（3）中間投資主資本等変動計算書

当中間期（自 平成27年5月12日 至 平成27年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		中間未処分利益 又は中間未処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当中間期変動額					
新投資口の発行	15, 531, 693			15, 531, 693	15, 531, 693
中間純損失（△）		△32, 757	△32, 757	△32, 757	△32, 757
当中間期変動額合計	15, 531, 693	△32, 757	△32, 757	15, 498, 936	15, 498, 936
当中間期末残高	15, 531, 693	△32, 757	△32, 757	15, 498, 936	15, 498, 936

（4）中間キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	自 至	当中間期 平成27年5月12日 平成27年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純損失（△）		△32,253
減価償却費		202,593
投資口交付費		71,692
受取利息		△160
支払利息		29,516
未収消費税等の増減額（△は増加）		△124,696
前払費用の増減額（△は増加）		△37,605
営業未払金の増減額（△は減少）		5,873
未払金の増減額（△は減少）		6,725
未払費用の増減額（△は減少）		37,297
前受金の増減額（△は減少）		148,211
長期前払費用の増減額（△は増加）		△115,396
その他		53,974
小計		245,773
利息の受取額		160
利息の支払額		△28,584
法人税等の支払額		△32
営業活動によるキャッシュ・フロー		217,316
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		△28,928,998
信託無形固定資産の取得による支出		△1,039,835
差入敷金及び保証金の差入による支出		△10,000
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		△18,700
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		839,952
信託入居一時金預り金の受入による収入		3,479,572
投資活動によるキャッシュ・フロー		△25,678,008
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入		1,000,000
長期借入れによる収入		14,000,000
投資口の発行による収入		15,460,001
財務活動によるキャッシュ・フロー		30,460,001
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		4,999,309
現金及び現金同等物の期首残高		-
現金及び現金同等物の中間期末残高		※1 4,999,309

（５）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（６）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table> <tr> <td>建物</td><td>3～74年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>4～41年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>11年</td></tr> </table>	建物	3～74年	構築物	4～41年	機械及び装置	11年
建物	3～74年						
構築物	4～41年						
機械及び装置	11年						
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。						
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当中間期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は55,678千円です。						
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジによっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務リスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。						
5. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。						
6. その他中間財務諸表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、中間貸借対照表及び中間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、中間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。						

（7）中間財務諸表に関する注記事項

[中間貸借対照表に関する注記]

※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

	当中間期 (平成27年10月31日)
	50,000千円

[中間損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	当中間期 自 平成27年5月12日 至 平成27年10月31日	
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	499,260千円	
共益費収入	3,860千円	
不動産賃貸事業収益合計		503,120千円
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	7,109千円	
水道光熱費	432千円	
借地料	5,499千円	
修繕費	2,735千円	
損害保険料	1,189千円	
信託報酬	3,279千円	
減価償却費	202,593千円	
その他賃貸事業費用	13千円	
不動産賃貸事業費用合計		222,853千円
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		280,266千円

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	当中間期 自 平成27年5月12日 至 平成27年10月31日
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

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

当中間期 自 平成27年5月12日 至 平成27年10月31日	
現金及び預金	941,375千円
信託現金及び信託預金	4,057,934千円
現金及び現金同等物	4,999,309千円

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	当中間期 (平成27年10月31日)
1年内	1,809,263千円
1年超	9,780,890千円
合計	11,590,153千円

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価等に関する事項

平成27年10月31日における中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	941,375	941,375	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,057,934	4,057,934	-
資産計	4,999,309	4,999,309	-
(1) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	-
(2) 長期借入金	14,000,000	14,063,630	63,630
負債計	15,000,000	15,063,630	63,630
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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(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

区分	当中間期 (平成27年10月31日)
信託入居一時金預り金	3,479,572

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

[有価証券に関する注記]

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

当中間期（平成27年10月31日）

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

当中間期（平成27年10月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの中間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）

ヘッジ会計の方法	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	*	—

*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」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 負債（2）をご参照下さい。）

[持分法損益等に関する注記]

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

当中間期（自 平成27年5月12日 至 平成27年10月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（2）地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が中間貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

（3）主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益につきましては、テナントからの承諾が得られていないため、記載を省略しております。

[賃貸等不動産に関する注記]

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中間貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	当中間期 自 平成27年5月12日 至 平成27年10月31日
中間貸借対照表計上額	
期首残高	-
期中増減額	29,766,359
中間期末残高	29,766,359
中間期末時価	30,062,000

(注1) 中間貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権14物件の取得（29,968,824千円）、主な減少額は減価償却費（202,593千円）です。

(注3) 中間期末時価は、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、[中間損益計算書に関する注記]に記載しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	当中間期 自 平成27年5月12日 至 平成27年10月31日
1口当たり純資産額	182,878円
1口当たり中間純損失金額（△）	△690円

(注1) 1口当たり中間純損失金額は、中間純損失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口当たり中間純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり中間純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当中間期 自 平成27年5月12日 至 平成27年10月31日
中間純損失金額（△）（千円）	△32,757
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-
普通投資口に係る中間純損失金額（△）（千円）	△32,757
期中平均投資口数（口）	47,473

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

（8）発行済投資口の総口数の増減

当中間期における増資等の状況は、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円で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。

4. 役員の異動

（1）投資法人の役員

当中間期における役員の異動はありません。

（2）資産運用会社の役員

当中間期における役員の異動はありません。

5. 参考情報

（1）投資状況

資産の種類	用途		地域 (注1)	当中間期 平成27年10月31日現在	
				保有総額 (千円) (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	26, 535, 237	75. 7
			上記以外の地域	1, 747, 696	5. 0
		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, 483, 425	4. 2
		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	病院、診療所、 医療モール、介 護老人保健施 設、その他	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, 766, 359	84. 9
預金・その他の資産			5, 305, 815	15. 1	
資産総額			35, 072, 175	100. 0	

	金額（千円）	対総資産比率 (%)
負債総額（注4）	19,573,238	55.8
純資産総額（注4）	15,498,936	44.2

（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人口30万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、地方自治法第252条の26の3第1項に定める政令による特別指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市をいいます。以下同じです。

（注2）「保有総額」とは、平成27年10月31日現在における中間貸借対照表計上額（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、千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）「負債総額」及び「純資産総額」とは、中間貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

（2）投資資産

① 投資資産の概要

資産の種類	物件名称	所在地	当中間期 平成27年10月31日現在		
			中間期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
信託不動産	ジョイステ ージ八王子	東京都八王子市横川町924番地2	3,887	3,675	13.1
	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	2,604	2,500	8.9
	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	1,783	1,740	6.2
	ゆいま〜る 聖ヶ丘	(A棟) 東京都多摩市聖ヶ丘二丁目22番地4 (B棟) 東京都多摩市聖ヶ丘二丁目20番地6 (C棟) 東京都多摩市聖ヶ丘二丁目21番地2	1,238	1,175	4.2
	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	1,149	1,100	3.9
	アクティバ 琵琶	(ケアレジデンス棟) 滋賀県大津市雄琴六丁目16番16号 (ケアセンター棟) 滋賀県大津市雄琴六丁目11番8号 (レジデンス棟) 滋賀県大津市雄琴六丁目17番17号	7,344	6,940	24.8
	レストヴィ ラ神戸垂水	兵庫県神戸市垂水区名谷町猿倉285番地	2,002	1,900	6.8
	グランダ門 戸厄神	兵庫県西宮市林田町10番10号	1,304	1,180	4.2
	エクセレン ト西宮	兵庫県西宮市すみれ台二丁目4番地3	797	750	2.7
	天	北海道札幌市豊平区月寒中央通六丁目3番1号	2,501	2,285	8.2
	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	893	800	2.9
	さわやか桜 式番館	秋田県秋田市卸町一丁目10番3号	1,029	960	3.4
	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	1,747	1,600	5.7
	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	1,483	1,360	4.9
合計			29,766	27,965	100.0

(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います。取得価格には、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。したがって、各欄の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

② 賃貸借の状況

（平成27年10月31日現在）

物件 番号 (注1)	物件名称	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸 区画数 (区画) (注5)	テナン ト数 (件) (注6)	稼働率 (%) (注7)	賃貸事業 収入 (百万円) (注8)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注8)
S-1	ジョイステ ージ八王子	(竣工) 平成7年10月31日 (増築) 平成15年5月23日	13,812.27	13,812.27	1	1	100.0	非開示	非開示
S-2	ニチイホーム たまプラーザ	平成4年3月19日	8,208.65	8,208.65	1	1	100.0	非開示	非開示
S-3	ニチイホーム 中野南台	平成4年6月25日	3,339.00	3,339.00	1	1	100.0	非開示	非開示
S-4	ゆいま〜る 聖ヶ丘	(A棟) 平成23年11月15日 (B棟) 平成23年11月16日 (C棟) 平成23年11月16日	4,385.53	4,385.53	4	1	100.0	非開示	非開示
S-5	イリーゼ蒲 田・悠生苑	平成19年6月8日	2,086.40	2,086.40	1	1	100.0	非開示	非開示
S-6	アクティバ 琵琶	(ケアレジデンス 棟) 平成19年8月1日 (ケアセンター 棟) 昭和62年8月31日 (レジデンス棟) (竣工) 昭和62年7月15日 (増築) 昭和62年12月2日 (変更及び増築) 平成4年6月2日	39,649.84	39,649.84	1	1	100.0	非開示	非開示
S-7	レストヴィ ラ神戸垂水	平成22年3月3日	4,493.35	4,493.35	1	1	100.0	非開示	非開示
S-8	グランダ 門戸厄神	平成26年7月18日	3,307.44	3,307.44	2	2	100.0	非開示	非開示
S-9	エクセレン ト西宮	平成22年2月8日	2,685.48	2,685.48	1	1	100.0	非開示	非開示
S-10	天	平成19年9月5日	6,473.60	6,473.60	1	1	100.0	非開示	非開示
S-11	イリーゼ西 岡	平成26年5月9日	3,140.27	3,140.27	1	1	100.0	非開示	非開示
S-12	さわやか桜 式番館	平成23年9月30日	3,628.51	3,628.51	1	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	平成27年1月28日	5,343.33	5,343.33	16	3	100.0	非開示	非開示

物件 番号 (注1)	物件名称	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸 区画数 (区画) (注5)	テナン ト数 (件) (注6)	稼働率 (%) (注7)	賃貸事業 収入 (百万 円) (注8)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注8)
S-14	グランヒル ズおがわら こ	平成19年3月23日	4,180.28	4,180.28	1	1	100.0	非開示	非開示
合計			104,733.95	104,733.95	33	17	100.0	503	100.00

(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。

(注2) 「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。主たる建物が複数ある場合には、それぞれの登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」は、各保有資産について、平成27年10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4) 「賃貸面積」は、平成27年10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5) 「賃貸区画数」は、各保有資産について、建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる区画の数を記載しています。

(注6) 「テナント数」は、平成27年10月31日現在有効な各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された各物件毎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オペレーターをいいます。以下同じです。

(注7) 「稼働率」は、平成27年10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、当初ポートフォリオ全体の稼働率（ポートフォリオ稼働率）を記載しており、全ての保有資産に係る総賃貸可能面積に対して全ての保有資産に係る総賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注8) 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。なお、合計欄には、賃貸借契約に基づき当中間期の賃料として受領した金額の合計値を記載しています。

③ 鑑定評価書の概要

本投資法人は、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から、各保有資産に係る平成27年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書を取得しています。なお、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

本投資法人が取得している各保有資産に係る不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

（平成27年10月31日現在）

物件 番号	物件名称	鑑定 評価 機関 (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要						
				直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
S-1	ジョイステージ 八王子	F	3,770	3,800	5.3	3,730	5.1	5.5	208	5.7
S-2	ニチイホーム たまプラーザ	F	2,760	2,790	5.0	2,720	4.8	5.2	150	6.0
S-3	ニチイホーム中 野南台	F	1,980	2,000	4.4	1,950	4.2	4.6	89	5.2
S-4	ゆいま〜る聖ヶ 丘	T	1,350	1,360	4.9	1,340	(1〜10年目)4.9 (11年目)5.0	5.1	59	5.1
S-5	イリーゼ蒲田・ 悠生苑	F	1,190	1,210	4.6	1,160	4.4	4.8	55	5.1
S-6	アクティバ琵琶	F	7,290	7,340	5.5	7,230	5.3	5.7	436	6.3
S-7	レストヴィラ神 戸垂水	F	2,030	2,050	5.1	2,010	4.9	5.3	106	5.6
S-8	グランダ門戸厄 神	T	1,220	1,230	5.0	1,220	(1〜10年目)5.0 (11年目)5.1	5.2	61	5.2
S-9	エクセレント西 宮	F	909	918	5.4	900	5.2	5.6	50	6.7
S-10	天	F	2,530	2,540	6.4	2,510	6.2	6.6	167	7.3
S-11	イリーゼ西岡	T	853	847	5.4	856	(1〜10年目)5.4 (11年目)5.5	5.6	46	5.8
S-12	さわやか桜式番 館	F	1,000	1,010	5.7	992	5.5	5.9	59	6.2
S-13	アルファ恵庭駅 西口再開発ビル	T	1,740	1,710	5.5	1,750	(1〜10年目)5.5 (11年目)5.6	5.7	92	5.8
S-14	グランヒルズお がわらこ	F	1,440	1,450	6.9	1,430	6.7	7.1	103	7.6
合計／平均			30,062	30,255	—	29,798	—	—	1,687	6.0

（注1）「鑑定評価機関」に記載されている「F」は一般財団法人日本不動産研究所を、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所をそれぞれ表します。

（注2）「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益の加算や資金的支出の控除をしたNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「鑑定NOI」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）「鑑定NOI利回り」は、「保有資産の鑑定NOI÷取得価格」により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「合計／平均」欄には平均鑑定NOI利回りを記載しています。

（3）主要な資産に関する情報

本投資法人の保有資産のうち、平成27年10月31日現在における主要な不動産（平成27年10月31日現在において、当該物件総賃料収入が本投資法人の保有資産全体の総賃料収入の10%以上を占める不動産をいいます。）の概要は、以下のとおりです。なお、年間賃料については、当該物件の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。

（平成27年10月31日現在）

物件番号	物件名称	テナント数	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（%）
S-6	アクティバ琵琶	1	39,649.84	39,649.84	100.0
S-1	ジョイステージ八王子	1	13,812.27	13,812.27	100.0
合計		2	53,462.11	53,462.11	100.0

（4）主要なテナントに関する情報

本投資法人の保有資産に関する、平成27年10月31日現在における主要なテナント（平成27年10月31日現在において、当該テナントへの賃貸面積が本投資法人の保有資産全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。）の概要は、以下のとおりです。なお、年間賃料、敷金及び保証金については、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。

（平成27年10月31日現在）

主要なテナント名	物件名称	契約満了日 （注1）	鑑定NOI （百万円）	賃貸面積 （㎡） （注1）	面積比率 （%） （注2）
株式会社ユニマツリタイ アメント・コミュニティ	アクティバ琵琶	平成39年8月30日	436	39,649.84	37.9
株式会社エヌエムライフ	ジョイステージ八王子	平成46年7月31日	208	13,812.27	13.2
株式会社ニチイケアパレス	ニチイホームたまプラーザ	平成34年7月31日	239	11,547.65	11.0
	ニチイホーム中野南台	平成39年3月31日			
合計	—	—	885	65,009.76	62.1

（注1）「契約満了日」及び「賃貸面積」は、平成27年10月31日現在において有効な賃貸借契約書に基づき記載しています。

（注2）「面積比率」は、本投資法人の保有資産全体の総賃貸面積に対する、当該主要なテナントへの賃貸面積の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）本投資法人は、原則として本投資法人がマスターレシー（マスターリース契約における賃借人）としてオペレーターに対する賃借人となることによって、オペレーターとのコミュニケーションを円滑に進めるとともに、モニタリングの実効性を確保する方針です。そのため、本投資法人は平成27年10月31日現在における全ての保有資産について、信託受託者との間で、各物件に係る信託契約の満了日と同一の日（平成37年7月31日又は平成47年7月31日）を契約満了日とするマスターリース契約を締結しています。なお、当該マスターリース契約上、契約更改の方法についての定めはありませんが、対象となる物件に係る信託契約の期間が延長された場合には、マスターリース契約の期間も同様に延長される旨の定めがあります。

また、当該マスターリース契約は、いわゆるバス・スルー型の賃貸借契約であり、平成27年10月31日現在テナントとの間で締結されている有効な賃貸借契約書に基づく当該マスターリース契約上の月額賃料の総額は162百万円、賃貸面積は104,733.95㎡、敷金・保証金は0円となっています。

（5）賃貸面積上位テナントに関する情報

本投資法人の保有資産に関する、平成27年10月31日現在における賃貸面積上位テナントは、以下のとおりです。
(平成27年10月31日現在)

順位	テナント	入居物件名称	賃貸面積 (㎡) (注2)	比率 (%) (注3)
1	株式会社ユニマットリタイアメント・コミュニティ	アクティバ琵琶	39,649.84	37.9
2	株式会社エヌエムライフ	ジョイステージ八王子	13,812.27	13.2
3	株式会社ニチイケアパレス	ニチイホームたまプラーザ ニチイホーム中野南台	11,547.65	11.0
4	長谷川介護サービス株式会社	イリーゼ蒲田・悠生苑 イリーゼ西岡 アルファ恵庭駅西口再開発ビル	8,587.91	8.2
5	社会福祉法人ノテ福祉会	天	6,473.60	6.2
6	ワタミの介護株式会社（注4）	レストヴィラ神戸垂水	4,493.35	4.3
7	株式会社コミュニティネット	ゆいま〜る聖ヶ丘	4,385.53	4.2
8	有限会社シルバータウン	グランヒルズおがわらこ	4,180.28	4.0
9	株式会社さわやか倶楽部	さわやか桜式番館	3,628.51	3.5
10	株式会社ベネッセスタイルケア	グランダ門戸厄神	3,162.93	3.0
11	株式会社エクセレントケアシステム	エクセレント西宮	2,685.48	2.6
合計(注1)			102,607.35	98.0

（注1）上記の表は、各物件の主たるテナントのみについて記載しており、それ以外のテナントを含みません。そのため、賃貸面積の合計値は保有資産全体の賃貸面積と必ずしも一致せず、また比率の合計値は100.0%となりません。

（注2）「賃貸面積」は、平成27年10月31日現在において有効な各テナントとの賃貸借契約に基づき記載しています。

（注3）「比率」とは、保有資産全体の賃貸面積に対する、当該テナントの賃貸面積をいい、小数第2位で四捨五入して記載しています。

（注4）ワタミの介護株式会社は、平成27年12月1日付で、損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社が同社の発行済株式の全てを取得したことにより、損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の完全子会社となりました。これに伴い、同日付で、商号をSOMPOケアネクスト株式会社に変更しています。