

平成 27 年 12 月 14 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
 ジャパン・シニアリビング投資法人
 代表者名 執行役員 奥田 かつ枝
 (コード番号 3460)

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
 代表者名 代表取締役社長 藤村 隆
 問合せ先
 取締役企画管理部長 菊嶋 勇晴
 TEL: 03-6206-6460

平成 28 年 2 月期の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正について

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、平成 27 年 8 月 3 日付「平成 28 年 2 月期及び平成 28 年 8 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」において公表した平成 28 年 2 月期（平成 27 年 5 月 12 日～平成 28 年 2 月 29 日）の運用状況の予想及び分配予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 28 年 2 月期の運用状況及び分配予想数値の修正

	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
前回発表予想 (A)	1,151 百万円	476 百万円	157 百万円	157 百万円	1,855 円	—
今回修正予想 (B)	1,152 百万円	472 百万円	185 百万円	184 百万円	2,181 円	—
増減額 (B-A)	1 百万円	△4 百万円	28 百万円	27 百万円	326 円	—
増減率	0.1%	△0.9%	18.2%	17.6%	17.6%	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 2 月期及び平成 28 年 8 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(注記)

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月末日までとなります。
2. かかる予想数値は別紙「平成28年2月期 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、今後の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の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び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。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。
3. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
4. 単位未満の数値は切り捨て、比率については小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

2. 修正の理由

平成28年2月期中間決算作業の過程において、平成27年8月3日に公表した平成28年2月期の1口当たり予想分配金（利益超過分配金は含まない）に5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、運用状況の予想及び分配予想の修正を行なうものです。

修正の主な要因は、新投資口の発行及び上場・募集に関する費用が前回予想を下回る見通しとなったことによるものです。

なお、第2期（平成28年8月期（平成28年3月1日～平成28年8月31日））の運用状況の予想及び分配予想については、平成27年8月3日に公表した内容より変更はありません。

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.jsl-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成28年2月期及び平成28年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【別紙】

平成 28 年 2 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 平成 28 年 2 月期（第 1 期）：平成 27 年 5 月 12 日～平成 28 年 2 月 29 日（294 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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「現保有資産」といいます。）につき、平成 28 年 2 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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、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、各営業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 百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 平成 28 年 2 月期の一時的な費用として、創立費並びに新投資口の発行及び上場・募集に係る費用 126 百万円を見込んでいます。 ▶ 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 百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本日現在の借入金残高 15,000 百万円を前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本日現在の発行済投資口総数 84,750 口を前提としています。 ▶ 平成 28 年 2 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)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 2 月期及び平成 28 年 8 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

項目	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 2 月期及び平成 28 年 8 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。