

平成 29 年 2 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

主要なオペレーターの地位承継の申入れに関するお知らせ (アクティバ琵琶)

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、本投資法人の主要な運用資産であるアクティバ琵琶 (物件番号 S-6) (以下「本物件」といいます。) につき、本日付にて下記のとおり本投資法人の主要なオペレーターである株式会社ユニマツトリタイアメント・コミュニティより地位承継に関する申入れ (以下「本申入れ」といいます。) を受けましたのでお知らせいたします。

なお、本物件にかかる賃貸借契約 (以下「本賃貸借契約」といいます。) において、本申入れの内容であるオペレーターの地位承継 (以下「本件承継」といいます。) を行うに当たっては、本投資法人の事前の承諾が必要とされています。

記

1. 本申入れの概要

	現オペレーター	新オペレーター
オペレーター (エンドテナント) の名称	株式会社ユニマツトリタイアメント・コミュニティ	アクティバ株式会社
承継契約等締結日	平成 29 年 2 月 14 日	
権利移転日	平成 29 年 4 月 1 日 (予定)	
賃貸面積	39,649.84 m ² (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	非開示	変更無し(注)
敷金・保証金	非開示	変更無し(注)
契約期間	平成 19 年 8 月 31 日から 平成 39 年 8 月 30 日	変更無し(注)

その他	<p>アクティバ株式会社は、現オペレーターの 100%出資により平成 28 年 12 月に設立された会社です。</p> <p>アクティバ株式会社は、上記権利移転日付で現オペレーターから本物件にかかる事業のみを分割して承継することを内容とした吸収分割契約書を本日付で締結し、本物件にかかる諸契約及び従業員等を承継することを企図しており、本賃貸借契約に基づき、賃貸人たる本投資法人の事前の承諾を求め、本申入れを行ったものです。</p> <p>なお、アクティバ株式会社は、権利移転日付でその発行済株式のすべてがリゾートトラスト株式会社（後記 3. をご参照ください。）に譲渡され、リゾートトラスト株式会社の 100%子会社となる予定です。</p>
-----	--

(注) 本申入れにおいて、現オペレーター及び新オペレーター並びにリゾートトラスト株式会社は、本件承継にあたり、本賃貸借契約の賃料、敷金・保証金及び契約期間を含む基本的諸条件を変更することなく承継する旨を申し入れています。

2. 本申入れの経緯

現オペレーターは、本物件を平成 20 年より運営してまいりましたが、今般、事業領域の選択と集中を図る現オペレーターと、関西エリアを含む全国において高級なシニアライフ事業施設を積極展開しているリゾートトラスト株式会社の利害が一致し、本物件にかかる事業運営の譲渡に合意し、本件承継を行うこととなったものです。

本投資法人は、本賃貸借契約をはじめとする既存契約が円滑に承継される場合には、現在の事業運営の維持と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入居率の維持・向上により、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、本件承継を基本的には妥当と考えています。

そのため、新オペレーターが本投資法人の定める投資基準に合致することが確認でき、かつ、本件承継に当たっての諸条件について合意できた場合には、権利移転日までに本件承継を承諾し、本件承継に必要な手続を実施する方針です。

3. 本申入れにかかる新オペレーター及び新オペレーターの親会社の概要

会社概要及び事業の概要（平成 29 年 2 月 14 日現在）

名称	アクティバ株式会社
所在地	滋賀県大津市雄琴六丁目 17 番 17 号
代表者	代表取締役 入江康文※
事業内容	介護付有料老人ホーム「アクティバ琵琶」の運営等
資本金	1 百万円
設立	平成 28 年 12 月 28 日
売上高	—（事業未開始）
運営施設数	1 施設（本物件のみ）
定員数又は居室数	384 室

※ 権利移転日以降すみやかに新オペレーター関係者に変更予定。

新オペレーターの親会社の会社概要及び事業の概要（平成 28 年 12 月 31 日現在）

名称	リゾートトラスト株式会社（東証・名証第一部上場）
所在地	名古屋市中区東桜二丁目 18 番 31 号
代表者	代表取締役社長 伊藤 勝康

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
資本金	19,588 百万円
売上高※1	142,249 百万円（平成 28 年 3 月期） （うちメディカル事業 21,806 百万円（同上））
運営施設数※2	13 施設（うち中京・関西 4 施設）
定員数又は居室数※2	1,075 室（うち中京・関西 411 室）

※1 リゾートトラスト株式会社の平成 28 年 3 月期の有価証券報告書記載の連結財務諸表に基づいて記載しています。

※2 本投資法人が現オペレーター及びリゾートトラスト株式会社からヒアリングにより入手した平成 29 年 2 月 14 日現在の情報に基づいて記載しています。なお、リゾートトラスト株式会社の連結子会社としてシニアライフ事業を行うトラストガーデン株式会社及びトラストグレイス株式会社の運営する施設・室数を含みますが、本物件を含んでいません。なお、本物件の運営承継及びトラストガーデン株式会社が平成 30 年 3 月に開業予定している「トラストガーデン京都四条（仮称）」を加えると、15 施設 1,513 室となる見込みです。

4. 今後の見通し

本件承継による本投資法人の平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期の運用状況への影響はありません。

以上

※本資料の配布先：兜俱樂部、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/>