

平成29年2月期 決算短信 (REIT)

平成29年4月13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) 企画管理部長 (氏名) 菊嶋 勇晴
 TEL 03-6206-6460

有価証券報告書提出予定日 平成29年5月30日 分配金支払開始予定日 平成29年5月18日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 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29年2月期の運用、資産の状況 (平成28年9月1日～平成29年2月28日)

(1) 運用状況 (%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年2月期	988	0.9	374	△0.4	303	△0.2	301	△0.3
28年8月期	980	△15.0	375	△25.2	303	41.9	302	42.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
29年2月期	3,560	1.9	0.9	30.7
28年8月期	3,572	1.9	0.9	31.0

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を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。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
29年2月期	3,561	301	0	0	100.0	1.9
28年8月期	3,573	302	0	0	100.0	1.9

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
29年2月期	35,491	15,833	44.6	186,826
28年8月期	35,398	15,834	44.7	186,838

(4) 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
29年2月期	623	13	△301	6,099
28年8月期	744	△193	△211	5,764

2. 平成29年8月期（平成29年3月1日～平成29年8月31日）及び平成30年2月期（平成29年9月1日～平成30年2月28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
29年8月期	988	0.0	369	△1.2	297	△1.7	296	△1.7	3,500	0
30年2月期	987	△0.1	369	△0.1	297	0.0	296	0.0	3,500	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（29年8月期）3,500円、1口当たり予想当期純利益（30年2月期）3,500円

※ 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） 29年2月期 84,750口 28年8月期 84,750口
- ② 期末自己投資口数 29年2月期 一口 28年8月期 一口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく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9ページ「平成29年8月期及び平成30年2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、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。

以上

1. 投資法人の関係法人

有価証券報告書（平成28年11月24日提出）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

有価証券報告書（平成28年11月24日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「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、当期末（平成29年2月28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（注3）（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」を総称していいます。以下同じです。

（注3）「損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社」は、平成28年10月1日付で、「SOMPOホールディングス株式会社」に商号を変更しました。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28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 当期の運用実績

i. 投資環境

厚生労働省が平成28年6月に公表した「平成26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26年度末時点で前年度より22万人増えて606万人となり、これまでで最も多くなっています。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。

一方で、オペレーターの業界再編も引き続き活発に行われています。本投資法人のスポンサーにおいては、損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社（現商号：SOMPOホールディングス株式会社）によるワタミの介護株式会社（現商号：SOMPOケアネクスト株式会社）及び株式会社メッセージ（現商号：SOMPOケアメッセージ株式会社）の子会社化、株式会社長谷工コーポレーションによる株式会社ふるさとの買収等がありました。本投資法人のオペレーターにおいては、長谷川介護サービス株式会社の親会社である長谷川ホールディングス株式会社が、平成28年9月に、世界最大級のプライベート・エクイティ投資会社であるCVC Capital Partnersが投資助言を提供する世界最大規模のファンドから資本を導入したことを公表しました。

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。

（注）出所 長谷川ホールディングス株式会社 「外部資本の導入に関するお知らせ」（2016年9月26日付）

ii. 運用実績

当期においては、新たな施設の取得・譲渡は行っておらず、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交渉、運営に関するモニタリング条項の拡充及び投資優待制度の拡充等に取り組みました。

④ 資金調達状況

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。

当期においては、新たな資金調達は行っておらず、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。

⑤ 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988百万円、営業利益374百万円、経常利益303百万円、当期純利益301百万円となりました。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301,794,750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3,561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）』（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2月末時点）」によると、平成29年2月時点において215,170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考えています。

メディカル施設においては、医療法が改正され、平成29年4月より地域医療連携推進法人制度（注2）が施行されました。これにより、地域医療の再編が進展するとともに、平成27年6月26日に国土交通省より「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」が公表（同年7月1日適用開始）されたことを受けて、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「5. 参考情報（1）投資状況」をご参照ください。

（注2）「地域医療連携推進法人制度」とは、医療機関相互間の機能の分担及び業務の連携を推進し、地域医療構想を達成するための一つの選択肢として創設された認定制度をいいます。

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、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。

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。

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検討や運営上の課題解決のための協働等、オペレーターとのリレーションを更に深めることにより、今後も本投資法人の内部成長へと繋がるよう運用を行う方針です。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。

b. 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。

(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。

(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（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。

(ハ) 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、こ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

・ 主要な運用資産におけるオペレーターの交代

本投資法人は、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ットリタイアメント・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日付でアクティブ株式会社（以下「新オペレーター」といいます。）がアクティブ琵琶（物件番号S-6）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。

i 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。

ii 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	アクティブ株式会社
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 運用状況の見通し

平成29年8月期及び平成30年2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
29年8月期	988	369	297	296	3,500	0
30年2月期	987	369	297	296	3,500	0

なお、この見通しの前提条件については、下記「平成29年8月期及び平成30年2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、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29年8月期及び平成30年2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29年8月期：平成29年3月1日～平成29年8月31日（184日） 平成30年2月期：平成29年9月1日～平成30年2月28日（181日）
運用資産	本投資法人が本書の日付現在保有する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30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	現保有資産の賃貸事業収入については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等を基準とし、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。 匿名組合出資持分による受取配当金については、平成29年8月期に12百万円を、平成30年2月期に12百万円を、それぞれ見込んでいます。
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、過去の実績値等をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税は、平成29年8月期に75百万円を、平成30年2月期に75百万円を、それぞれ見込んでいます。 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29年8月期に18百万円を、平成30年2月期に24百万円を、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29年8月期に306百万円を、平成30年2月期に307百万円を、それぞれ見込んでいます。
営業外費用	支払利息その他融資関連費用として、平成29年8月期に71百万円を、平成30年2月期に71百万円を、それぞれ見込んでいます。
有利子負債	本書の日付現在の借入金残高15,000百万円を前提としています。
投資口	本書の日付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30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。

項目	前提条件
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、一般社団法人投資信託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

有価証券報告書（平成28年11月24日提出）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. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成28年8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,719,560	1,996,068
信託現金及び信託預金	4,044,839	4,103,196
前払費用	39,249	34,148
繰延税金資産	12	23
その他	103	259
流動資産合計	5,803,765	6,133,694
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	19,230,860	19,309,947
減価償却累計額	△686,618	△981,856
信託建物(純額)	18,544,241	18,328,091
信託構築物	267,689	270,734
減価償却累計額	△19,917	△28,499
信託構築物(純額)	247,772	242,234
信託機械及び装置	22,445	22,445
減価償却累計額	△2,397	△3,429
信託機械及び装置(純額)	20,048	19,015
信託土地	9,416,012	9,416,012
有形固定資産合計	28,228,074	28,005,354
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	205,611	204,976
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	92,708	79,252
投資その他の資産合計	327,020	312,929
固定資産合計	29,594,930	29,358,119
資産合計	35,398,696	35,491,814

(単位：千円)

	前期 (平成28年8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	18,684	39,738
短期借入金	1,000,000	1,000,000
未払金	2,124	4,686
未払費用	130,895	128,559
未払消費税等	5,322	2,136
前受金	163,538	163,768
その他	1,260	2,222
流動負債合計	1,321,824	1,341,111
固定負債		
長期借入金	14,000,000	14,000,000
信託預り敷金及び保証金	839,952	840,492
信託入居一時金預り金	3,402,377	3,476,698
固定負債合計	18,242,330	18,317,190
負債合計	19,564,155	19,658,301
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(△)	302,846	301,819
剰余金合計	302,846	301,819
投資主資本合計	15,834,540	15,833,512
純資産合計	※1 15,834,540	※1 15,833,512
負債純資産合計	35,398,696	35,491,814

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 自 平成28年 3月1日 至 平成28年 8月31日	当期 自 平成28年 9月1日 至 平成29年 2月28日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 974,460	※1 974,672
その他賃貸事業収入	※1 958	—
受取配当金	4,742	13,896
営業収益合計	980,161	988,569
営業費用		
賃貸事業費用	※1 427,714	※1 440,032
資産運用報酬	115,505	113,898
資産保管手数料	2,651	2,659
一般事務委託手数料	10,759	10,084
役員報酬	4,800	4,800
その他営業費用	43,101	42,892
営業費用合計	604,532	614,366
営業利益	375,629	374,202
営業外収益		
受取利息	44	29
還付加算金	209	—
営業外収益合計	253	29
営業外費用		
支払利息	56,749	55,742
融資関連費用	15,456	15,456
営業外費用合計	72,205	71,199
経常利益	303,677	303,032
税引前当期純利益	303,677	303,032
法人税、住民税及び事業税	874	1,259
法人税等調整額	10	△10
法人税等合計	884	1,248
当期純利益	302,792	301,783
前期繰越利益	53	35
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	302,846	301,819

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8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	
		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	212,691	212,691	15,744,385	15,744,385
当期変動額					
剰余金の配当		△212,637	△212,637	△212,637	△212,637
当期純利益		302,792	302,792	302,792	302,792
当期変動額合計	—	90,155	90,155	90,155	90,155
当期末残高	15,531,693	302,846	302,846	15,834,540	15,834,540

当期(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				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日	当期 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日
I 当期末処分利益	302,846,987円	301,819,094円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	302,811,750円 (3,573円)	301,794,750円 (3,561円)
III 次期繰越利益	35,237円	24,344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302,811,750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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成28年3月1日 平成28年8月31日	自 至	平成28年9月1日 平成29年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		303,677		303,032
減価償却費		303,710		304,852
受取利息		△44		△29
支払利息		56,749		55,742
未収消費税等の増減額(△は増加)		121,284		—
前払費用の増減額(△は増加)		△4,898		5,100
未払消費税等の増減額(△は減少)		5,322		△3,185
営業未払金の増減額(△は減少)		209		8,508
未払金の増減額(△は減少)		△2,944		2,562
未払費用の増減額(△は減少)		7,256		△1,720
前受金の増減額(△は減少)		△6		230
長期前払費用の増減額(△は増加)		13,031		13,456
その他		△103		△7,520
小計		803,242		681,029
利息の受取額		44		29
利息の支払額		△56,134		△56,358
法人税等の支払額		△2,163		△1,259
営業活動によるキャッシュ・フロー		744,989		623,441
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		△7,416		△69,587
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		241,654		306,267
信託入居一時金預り金の返還による支出		△221,633		△231,946
投資有価証券の払戻による収入		—		8,000
投資有価証券の取得による支出		△205,611		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△193,007		13,273
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		△211,377		△301,849
財務活動によるキャッシュ・フロー		△211,377		△301,849
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		340,604		334,864
現金及び現金同等物の期首残高		5,423,794		5,764,399
現金及び現金同等物の期末残高		※1 5,764,399		※1 6,099,264

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のないもの</p> <p>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。</p>						
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table border="0" data-bbox="550 533 941 645"> <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						
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p>						
4. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>						
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>						
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>(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。</p>						

(8) 財務諸表に関する注記事項

[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

(単位：千円)

前期 (平成28年8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	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	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	967,335		967,518	
共益費収入	7,091		7,113	
その他	33		40	
計	974,460		974,672	
その他賃貸事業収入	958		-	
不動産賃貸事業収益合計	975,419		974,672	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	73,418		73,392	
管理委託費	13,416		13,166	
水道光熱費	1,201		1,820	
借地料	10,656		10,656	
修繕費	16,570		27,431	
損害保険料	2,413		2,387	
信託報酬	6,300		6,300	
減価償却費	303,710		304,852	
その他賃貸事業費用	26		25	
不動産賃貸事業費用合計	427,714		440,032	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	547,704		534,640	

[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

	前期		当期	
	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	
発行可能投資口総口数	5,000,000口		5,000,000口	
発行済投資口の総口数	84,750口		84,750口	

[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

(単位：千円)

	前期	当期
	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
現金及び預金	1,719,560	1,996,068
信託現金及び信託預金	4,044,839	4,103,196
現金及び現金同等物	5,764,399	6,099,264

[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

(単位：千円)

	前期	当期
	(平成28年8月31日)	(平成29年2月28日)
1年内	1,813,673	1,815,833
1年超	8,122,792	7,730,155
合計	9,936,465	9,545,988

[金融商品に関する注記]

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28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、次表には含めておりません。（（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	1,719,560	1,719,560	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,044,839	4,044,839	-
資産計	5,764,399	5,764,399	-
(1) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	-
(2) 長期借入金	14,000,000	14,258,730	258,730
負債計	15,000,000	15,258,730	258,730
デリバティブ取引	-	-	-

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、次表には含めておりません。（（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）

区分	前期 (平成28年8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
投資有価証券 ※1	205,611	204,976
信託入居一時金預り金 ※2	3,402,377	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）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成28年8月31日）

（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	1,719,560	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	4,044,839	-	-	-	-	-
合計	5,764,399	-	-	-	-	-

当期（平成29年2月28日）

（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）借入金の決算日後の返済予定額

前期（平成28年8月31日）

（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（平成29年2月28日）

（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

[有価証券に関する注記]

前期（平成28年8月31日）

投資有価証券として計上している匿名組合出資持分（貸借対照表計上額205,611千円）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、記載していません。

当期（平成29年2月28日）

投資有価証券として計上している匿名組合出資持分（貸借対照表計上額204,976千円）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、記載していません。

[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

前期（平成28年8月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29年2月28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

前期（平成28年8月31日）

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を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。)

当期（平成29年2月28日）

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を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。)

[持分法損益等に関する注記]

前期（平成28年8月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29年2月28日）

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]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等
 前期(自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)
 該当事項はありません。
- 当期(自平成28年9月1日 至平成29年2月28日)
 該当事項はありません。
3. 兄弟会社等
 前期(自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)
 該当事項はありません。
- 当期(自平成28年9月1日 至平成29年2月28日)
 該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要投資主等
 前期(自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)
 該当事項はありません。
- 当期(自平成28年9月1日 至平成29年2月28日)
 該当事項はありません。

[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

(単位:千円)

	前期 (平成28年8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税等	12	23
減価償却超過額	-	246
繰延税金資産合計	12	269
評価性引当額	-	△246
繰延税金資産の純額	12	23

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 (平成28年8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
法定実効税率 (調整)	32.31%	31.74%
支払分配金の損金算入額	△32.22%	△31.61%
その他	0.20%	0.28%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.29%	0.41%

[退職給付に関する注記]

前期(平成28年8月31日)
 該当事項はありません。

当期(平成29年2月28日)
 該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期(平成28年8月31日)
 該当事項はありません。

当期(平成29年2月28日)
 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

前期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8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、記載を省略しています。

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28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、記載を省略しています。

[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)

	前期	当期
	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
貸借対照表計上額		
期首残高	29,569,322	29,267,910
期中増減額	△301,412	△222,720
期末残高	29,267,910	29,045,190
期末時価	30,375,000	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) 前期の期中増減額のうち、減少額は減価償却費(303,710千円)です。当期の期中増減額のうち、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、[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]

	前期	当期
	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
1口当たり純資産額	186,838円	186,826円
1口当たり当期純利益	3,572円	3,560円

(注1) 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2) 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	当期
	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
当期純利益(千円)	302,792	301,783
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)	302,792	301,783
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]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期において、発行済投資口の総口数の増減はありません。なお、本投資法人設立以降、当期末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。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

なお、平成29年3月23日付で公表した「規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ」に記載のとおり、現任の執行役員(奥田かつ枝)及び監督役員(岩尾総一郎及び小高功嗣)から、任期の調整のため、平成29年4月30日をもって一旦辞任する旨の申し出がありました。そのため、平成29年4月27日開催予定の本投資法人の投資主総会において、平成29年5月1日付で改めて執行役員執行役員(奥田かつ枝)、監督役員(岩尾総一郎及び小高功嗣)及び補欠執行役員(薦田晶)を選任する旨の議案を提出します。なお、補欠執行役員は、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えるものです。

(2) 資産運用会社の役員

当期における役員の変動はありません。

なお、平成29年2月13日付で公表した「資産運用会社における取締役の変動に関するお知らせ」に記載のとおり、下記の異動がありました。

就任(平成29年3月10日付)	取締役	薦田 晶
就任(平成29年3月29日付)	取締役(非常勤)	寺本 光
退任(平成29年3月10日付)	取締役	菊嶋 勇晴
退任(平成29年3月10日付)	取締役(非常勤)	田島 正彦

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途		地域 (注1)	当期 (平成29年2月28日)	
				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
			上記以外の地域	1,701	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
		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			29,045	81.8
	匿名組合出資持分（注4）				204
預金・その他の資産				6,241	17.6
資産総額				35,491	100.0

	金額（百万円）	対総資産比率 (%)
負債総額（注5）	19,658	55.4
純資産総額（注5）	15,833	44.6

(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」は、平成29年2月28日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。

(注5) 「負債総額」及び「純資産総額」は、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

(平成29年2月28日現在)

用途	地域	物件 番号 (注1)	不動産等の名称	所在地	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)
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	3,861	3,675	13.1
		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	2,530	2,500	8.9
		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	1,769	1,740	6.2
		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 (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	不動産信 託受益権	1,213	1,175	4.2
		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	1,116	1,100	3.9
		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 (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	不動産信 託受益権	7,128	6,940	24.8
		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	1,955	1,900	6.8
		S-8	グランダ 門戸厄神	兵庫県西宮市林田町10番10号	不動産信 託受益権	1,273	1,180	4.2
		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	766	750	2.7
		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	2,432	2,285	8.2
		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	867	800	2.9
		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	997	960	3.4
	の上 地記 域以 外	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	1,701	1,600	5.7
	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	1,433	1,360	4.9	
合計						29,045	27,965	100.0

(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) 「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3) 「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。

② 賃貸借の状況

(平成29年2月28日現在)

物件番号	物件名称	建築時期 (注1)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注2)	総賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸 区画 数 (区画) (注4)	テナ ント 数 (件) (注5)	稼働 率 (%) (注6)	賃貸事業 収入 (百万円) (注7)	対総賃 貸事業 収入 比率 (%) (注7)
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・B棟・C棟) 平成23年11月15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	SOMPOケア ラヴィーレ 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	(竣工) 平成26年7月18日 (増築) 平成27年6月18日	3,287.80	3,287.80	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
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			104,714.31	104,714.31	33	17	100.0	974	100.00

- (注1) 「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2) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産について、平成29年2月28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) 「総賃貸面積」は、平成29年2月28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。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4) 「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5) 「テナント数」は、平成29年2月28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の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。以下同じです。
- (注6) 「稼働率」は、平成29年2月28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。以下同じです。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。
- (注7) 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 損益の状況

(単位：千円)

物件 番号	不動産等の名称	当期(平成28年9月1日～平成29年2月28日)								NOI (注2)
		賃貸事業 収入 (注1)	賃貸事業費用						その他	
			公租 公課	管理 委託費	修繕費	損害 保険料	減価 償却費			
S-1	ジョイステージ 八王子	非開示	47,905	7,986	600	2,327	310	36,230	450	105,520
S-2	ニチイホーム たまプラーザ	非開示	41,153	5,590	600	3,713	205	30,595	450	73,111
S-3	ニチイホーム 中野南台	非開示	9,953	3,254	480	619	78	5,071	450	44,318
S-4	ゆいま～る 聖ヶ丘	非開示	13,811	2,724	384	580	95	9,577	450	30,817
S-5	イリーゼ蒲田・ 悠生苑	非開示	18,078	1,649	360	619	48	12,094	3,306	27,316
S-6	アクティバ琵琶	非開示	127,010	26,578	3,167	9,853	764	86,196	450	215,925
S-7	SOMPOケア ラヴィーレ 神戸垂水	非開示	22,495	3,368	840	118	98	17,620	450	52,876
S-8	グランダ 門戸厄神	非開示	22,015	1,700	360	-	77	11,601	8,275	31,286
S-9	エクセレント西宮	非開示	20,720	1,977	360	6,139	62	11,730	450	18,970
S-10	天	非開示	34,262	6,258	840	248	178	26,286	450	83,824
S-11	イリーゼ西岡	非開示	13,760	3,065	420	-	73	9,751	450	22,778
S-12	さわやか 桜式番館	非開示	15,451	2,510	510	-	73	11,908	450	29,252
S-13	アルファ恵庭駅 西口再開発ビル	非開示	30,936	4,320	3,585	3,211	231	17,317	2,270	51,299
S-14	グランヒルズ おがわらこ	非開示	22,477	2,408	660	-	91	18,868	450	52,193
合計		974,672	440,032	73,392	13,166	27,431	2,387	304,852	18,802	839,492

(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

④ 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29年2月28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29年2月28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	3,900	3,940	5.2	3,860	5.0	5.4	212	5.8
S-2	ニチイホーム たまプラーザ	F	2,810	2,840	4.9	2,780	4.7	5.1	150	6.0
S-3	ニチイホーム 中野南台	F	2,020	2,050	4.2	1,990	4.0	4.4	89	5.1
S-4	ゆいま〜る 聖ヶ丘	T	1,330	1,340	4.6	1,320	(1~10年目)4.6 (11年目)4.7	4.8	59	5.1
S-5	イリーゼ 蒲田・悠生苑	F	1,190	1,210	4.5	1,160	4.3	4.7	55	5.1
S-6	アクティバ琵琶	F	7,310	7,350	5.4	7,260	5.2	5.6	435	6.3
S-7	SOMPOケア ラヴィーレ 神戸垂水	F	2,060	2,080	5.0	2,030	4.8	5.2	105	5.6
S-8	グランダ 門戸厄神	T	1,240	1,250	4.7	1,240	(1~10年目)4.7 (11年目)4.8	4.9	59	5.0
S-9	エクセレント 西宮	F	931	940	5.2	922	5.0	5.4	49	6.7
S-10	天	F	2,600	2,610	6.2	2,580	6.0	6.4	166	7.3
S-11	イリーゼ西岡	T	887	887	5.0	887	(1~10年目)5.0 (11年目)5.1	5.2	45	5.7
S-12	さわやか 桜式番館	F	1,030	1,030	5.5	1,020	5.3	5.7	58	6.1
S-13	アルファ恵庭駅 西口再開発ビル	T	1,800	1,760	5.1	1,810	(1~6年目)5.1 (7~8年目)5.2	5.3	89	5.6
S-14	グランヒルズ おがわらこ	F	1,430	1,440	6.9	1,420	6.7	7.1	103	7.6
合計/平均			30,538	30,727	—	30,279	—	—	1,681	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本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。以下同じです。

(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29年2月28日現在における主要な資産（平成29年2月28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%以上を占める資産をいいます。）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29年2月28日現在)

物件番号	物件名称	テナント数	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	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29年2月28日現在における主要なテナント（平成29年2月28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、契約更改の方法については、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29年2月28日現在)

主要な テナント名	業種	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 (注4)	医療, 福祉	アクティバ琵琶	平成39年 8月30日	435	39,649.84	37.9
株式会社 エヌエムライフ	医療, 福祉	ジョイステージ 八王子	平成48年 1月31日	212	13,812.27	13.2
株式会社 ニチイケアパレス	医療, 福祉	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		—	—	886	65,009.76	62.1

(注1) 「契約満了日」及び「賃貸面積」は、平成29年2月28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29年2月28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、いわゆるパス・スルー型の賃貸借契約であり、平成29年2月28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104,714.31㎡、敷金・保証金は0円となっています。

(注4) 平成29年4月1日付で、アクティバ株式会社がテナントの地位を承継しています。