

平成 30 年 1 月 26 日

ケネディクス・レジデンシャル投資法人とジャパン・シニアリビング投資法人の間の吸収合併に係る投資信託及び投資法人に関する法律第149条の6第1項に規定する書類

東京都千代田区内幸町二丁目 1 番 6 号  
ケネディクス・レジデンシャル投資法人  
執行役員 佐藤 啓介

ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、ジャパン・シニアリビング投資法人（以下「JSL」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）との間で、平成29年11月10日付合併契約書（以下「本合併契約」といいます。）を締結し、平成30年3月1日を合併の効力が生ずる日（以下「効力発生日」といいます。）とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことといたしましたので、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。）第149条の6第1項並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第194条の定めに従い、以下のとおり、吸収合併契約の内容その他内閣府令で定める事項を記載した書面（以下「本書面」といいます。）を備え置くことといたします。

1. 吸収合併契約の内容（投信法第149条の6第1項柱書）

本合併契約の内容は別紙1記載のとおりです。

2. 吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に代わる吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び吸収合併存続法人の出資総額並びに吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定め相当性に関する事項（投信法施行規則第194条第1号、投信法第147条第1項第2号及び第3号）

a. 吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に代わる吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定め相当性に関する事項

(a) 吸収合併消滅法人であるJSLの投資口1口に割り当てられる吸収合併存続法人である本投資法人の投資口の口数又は金銭の額

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	JSL (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	1
		(ご参考：投資口分割考慮前) 0.5

(注1) 本合併により発行する本投資法人の新投資口数（本投資口分割（以下に定義します。）

後の投資口数) : 投資口84,750口

- (注2) 本投資法人は、平成30年2月28日を分割の基準日、平成30年3月1日を効力発生日として、投資口1口を2口とする投資口分割（以下「本投資口分割」といいます。）を予定しており、上記割当て比率及び本投資法人が割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対し、JSL0.5となります。しかしながら、かかる合併比率では、JSL投資口1口に対して、本投資法人の投資口0.5口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるJSLの投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後もJSLの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、JSLの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本合併の効力発生に先立ち、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行い、JSLの投資口1口に対して、かかる投資口分割後の本投資法人の投資口1口を割当交付します。
- (注3) 上記の投資口の他、本投資法人は、JSLの平成29年9月1日から平成30年2月28日までの営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、JSLの分配可能利益に基づきJSLの投資主（本合併の効力発生日の前日のJSLの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したJSLの投資主を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））に対して同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるJSLの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるJSLの発行済投資口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

#### (b) 算定の基礎

本投資法人は SMBC 日興証券株式会社（以下「SMBC 日興証券」といいます。）を、JSLは野村証券株式会社（以下「野村証券」といいます。）を、それぞれ本合併のための財務アドバイザーに任命し、両投資法人は、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正を期すため、それぞれの財務アドバイザーに本合併に用いられる合併比率に関する財務分析を依頼いたしました。

なお、SMBC 日興証券及び野村証券による算定結果の概要は、いずれも上記(a) (注2)記載の、本投資法人による投資口1口を2口とする本投資口分割考慮前の数値を記載しています。

##### (SMBC 日興証券)

SMBC 日興証券は、両投資法人の投資口について多角的に分析するため、両投資法人のそれぞれについて、両投資法人の投資口は東京証券取引所市場の上場銘柄であり、証券市場の評価を算定に反映させる目的から、市場投資口価格法を、両投資法人の投資主が将来にわたり受け取ることとなる理論配当金を算定に反映させる目的から、配当割引モデル法（以下「DDM 法」といいます。）を、両投資法人の保有不動産の含み損益を算定に反映させる目的から、修正純資産法を採用して当該合併比率の分析を行いました。SMBC 日興証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	合併比率のレンジ
市場投資口価格法	0.48 ~ 0.49
DDM 法	0.37 ~ 0.55
修正純資産法	0.61

なお、最近における両投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、両投資法人の市場投資口価格については、平成 29 年 11 月 9 日を基準日として、基準日から遡る 1 ヶ月、3 ヶ月までの期間における投資口価格終値平均を採用しました。

なお、SMBC 日興証券による合併比率の算定・分析は、上記の他一定の前提条件に基づいています。前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細は、本(b)末尾の(注 1)の記載をご参照ください。

SMBC 日興証券が DDM 法の基礎として採用した両投資法人の分配金計画において、大幅な増減が見込まれている事業年度はありません。

(野村證券)

野村證券は、両投資法人の投資口がそれぞれ東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格平均法を、両投資法人のいずれも比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似投資法人比較法を、将来の事業活動の状況を算定に反映するためディスカунテッド・キャッシュフロー法(以下「DCF 法」といいます。)を、また、時価・換価可能性等による純資産への影響額を算定に反映するため修正時価純資産法を採用して算定を行いました。野村證券による算定結果の概要は、以下のとおりであり、合併比率のレンジは、本投資法人の投資口 1 口当たりの投資口価値を 1 とした場合における JSL の算定レンジを記載したものです。

評価手法	合併比率のレンジ
市場投資口価格平均法	0.48 ~ 0.50
類似投資法人比較法	0.39 ~ 0.64
DCF 法	0.47 ~ 0.53
修正時価純資産法	0.67

なお、市場投資口価格平均法につきましては、平成 29 年 11 月 9 日を算定基準日として、算定基準日の終値、算定基準日までの 5 営業日、算定基準日までの 1 ヶ月間、算定基準日までの 3 ヶ月間、算定基準日までの 6 ヶ月間の終値の単純平均値を採用しています。野村證券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本(b)末尾の(注 2)の記載をご参照ください。

野村證券が DCF 法の前提とした両投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

(注1) SMBC日興証券は、両投資法人の資産及び負債に関して、SMBC日興証券による独自の評価若しくは査定、又は公認会計士その他の専門家を交えた精査を行っていません。また、SMBC日興証券は、両投資法人の資産又は負債に関する第三者からの独立した評価等を受領していません。一方で、SMBC日興証券は、合併比率の分析の実施に当たり参照可能な両投資法人及び他投資法人の財務情報、市場データ及びアナリスト・レポート等の一般に公開されている情報、並びに財務、経済及び市場に関する指標等を用いています。SMBC日興証券は、両投資法人の合併比率の算定に重大な影響を与える可能性のある未開示の情報は存在しないことを前提としております。また、SMBC日興証券が実施した合併比率の分析は、その分析に当たりSMBC日興証券が使用した各種情報及び資料が正確かつ完全であること及び当該情報・資料に含まれる両投資法人の将来の事業計画や財務予測が両投資法人の現時点における最善の予測と判断に基づき合理的に作成されていることを前提として、当該情報及び資料の正確性、妥当性及び実現可能性等につきSMBC日興証券による独自の調査・検証等を行うことなく作成されております。

(注2) 野村證券は、合併比率の算定に際して、両投資法人から提供を受けた情報及び一

般に公開された情報等を原則として採用し、採用したそれらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証は行っていません。また、両投資法人の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）については、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への評価、鑑定又は査定への依頼も行っていません。加えて、両投資法人から提出された財務予測（利益計画及びその他の情報を含みます。）については両投資法人の経営陣により、当該情報提供時点で得られる最善の予測と判断に基づき、合理的に作成されたことを前提としています。

(c) 算定の経緯

両投資法人は、それぞれ両投資法人の財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、両投資法人の財務アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断しました。

(d) 算定機関との関係

SMBC 日興証券及び野村証券は、いずれも、両投資法人の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。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第 67 条第 4 項に定める関連当事者に該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

(e) 公正性を担保するための措置

① 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

両投資法人は、本合併の検討過程において、それぞれ執行役員 1 名及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員 2 名により構成される各投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、重要な検討事項については各投資法人の役員会での審議・承認を経ております。

また、本投資法人はアンダーソン・毛利・友常法律事務所を、JSL は森・濱田松本法律事務所を、それぞれ本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本合併の手續及び意思決定の方法・過程等について助言を受けております。

② 合併比率の算定における公正性担保措置

上記(b)～(d)に記載のとおり、本投資法人は、本合併の公正性を担保するため、本投資法人の投資主のために独立した第三者算定機関である SMBC 日興証券を選定のうえ算定結果の報告を受けるとともに、SMBC 日興証券からは合併比率に関して、財務的見地から分析を行った合併比率算定書を取得しております。

このことから、本投資法人の役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

一方、JSL は、本合併の公正性を担保するため、JSL の投資主のために独立した第三者算定機関である野村証券から、本合併の合併比率に関して、一定の前提条件のもとで、財務的見地から分析を行った合併比率算定書を取得しております。

このことから、JSL の役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

なお、両投資法人は、各財務アドバイザーから合併比率が各投資法人の投資主にとって

財務的見地より妥当である旨の意見書（いわゆるフェアネス・オピニオン）を取得しているものではありません。

b. 吸収合併存続法人の出資総額に関する事項についての定め相当性に関する事項

本合併に際して増加すべき本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりとします。ただし、両投資法人は、効力発生日の前日における両投資法人の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができます。

(a) 出資総額：0円

(b) 出資剰余金：投資法人計算規則第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記(a)に定める額を減じて得た額

3. 吸収合併消滅法人に関する事項（投信法施行規則第194条第2号）

a. 最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容（投信法施行規則第194条第2号イ）

別紙2をご参照下さい。

b. 最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容

(a) スポンサー・サポートの承継及び一部変更について

両投資法人並びに本投資法人の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「KFM」といいます。）及びJSL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（以下「JSLP」といいます。）は、平成29年11月10日、地位承継に関する合意書（以下「本地位承継合意書」といいます。）を株式会社新生銀行、株式会社長谷工コーポレーション、株式会社LIXILグループ、三菱UFJ信託銀行株式会社（以下、個別に又は総称して「ヘルスケア施設サポート会社」といいます。）それぞれとの間で締結いたしました。本地位承継合意書により、JSL、JSLP及びヘルスケア施設サポート会社それぞれとの間で締結しているスポンサー・サポート契約上のJSL及びJSLPの地位は、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付でそれぞれ本投資法人及びKFMに承継される予定です（なお、ヘルスケア施設サポート会社からのサポート体制については、一部変更される予定です。）。

また、本投資法人及びKFMが、平成29年11月10日、ケネディクス株式会社（以下「ケネディクス」といいます。）との間で締結している不動産情報提供等に関する覚書（スポンサー・サポート契約）について、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付でその一部を変更する内容の変更覚書を締結したことに伴い、JSL及びJSLPは、平成29年11月10日、ケネディクスとの間で締結しているスポンサー・サポート契約について、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で解約する旨の解約合意書を締結いたしました。

(b) 資産運用会社の株主の変更について

ケネディクスは、平成29年11月10日、株式会社新生銀行、株式会社長谷工コーポレーション、株式会社LIXILグループ、三菱UFJ信託銀行株式会社及び損害保険ジャパン日本興亜株式会社（以下、個別に又は総称して「売主」といいます。）との間で、それぞれ株式の譲渡に関する契約書（但し、三菱UFJ信託銀行株式会社との間では、法的拘束力のない基本合意書）を締結しており、これにより本合併の効力発生後において、売主からJSLPの発行済株式の全

て（ケネディクスが既に所有している株式を除きます。）を譲り受ける予定です。

#### 4. 吸収合併存続法人に関する事項

- a. 吸収合併存続法人において最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容（投信法施行規則第194条第3号イ）

(a) スポンサー・サポートの一部変更について

上記 3. b. に記載のとおり、本投資法人及びKFMは、平成 29 年 11 月 10 日、ケネディクスとの間で締結している不動産情報提供等に関する覚書（スポンサー・サポート契約）について、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付でその一部を変更する内容の変更覚書を締結いたしました。

(b) 資産の取得について

本投資法人は、平成 29 年 8 月 1 日及び平成 29 年 8 月 22 日付で、以下の不動産信託受益権を取得いたしました。

取得日	物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注 1)
平成 29 年 8 月 1 日	R-43	KDX レジデンス西新 (注 3)	福岡県福岡市	非開示 (注 2)	1,600
平成 29 年 8 月 22 日	T-78	KDX レジデンス豊洲 (注 3)	東京都江東区	株式会社グローバル・ リンク・マネジメント	7,500

(注 1) 「取得価格」には、取得資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各不動産信託受益権の売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しております。

(注 2) 取得先の同意を得られていないため、非開示としております。

(注 3) 平成 29 年 7 月 31 日時点の鑑定評価額は、以下のとおりです。

R-43 KDX レジデンス西新 1,670 百万円

T-78 KDX レジデンス豊洲 7,620 百万円

また、平成 29 年 8 月 30 日付で、住宅 3 物件を運用資産に組み入れた合同会社トロピック・ツアの劣後匿名組合出資持分（取得価格：130 百万円）を取得いたしました。

(c) 資金の借入れについて

本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、平成 29 年 8 月 1 日に合計 1,630 百万円（シリーズ 22）及び平成 29 年 8 月 22 日に合計 7,700 百万円（シリーズ 24）の借入れを実施いたしました。

また、既存借入れの返済資金（シリーズ 3-D）に充当することを目的として、平成 29 年 8 月 31 日に合計 11,000 百万円（シリーズ 25）の借入れを実施いたしました。

#### 5. 吸収合併が効力を生ずる日以後における吸収合併存続法人の債務の履行の見込みに関する事項（投信法施行規則第194条第4号）

両投資法人の最終の貸借対照表における資産の額、負債の額、及び純資産の額はそれぞれ下表のとおりであり、本合併が効力を生ずる日までに資産及び負債の額に重大な変動は生じない見込みです。

	資産の額	負債の額	純資産の額
本投資法人 (平成29年7月31日現在)	167,316百万円	84,757百万円	82,559百万円
JSL (平成29年8月31日現在)	35,333百万円	19,494百万円	15,838百万円

また、本合併後の本投資法人の収益状況について、本合併後の本投資法人の負担すべき債務の履行に支障を及ぼすような事態は、現在のところ予測されていません。

以上より、本合併が効力を生ずる日以後における本投資法人の債務については、履行の見込みがあると判断しております。

本書面備置開始日後、上記の事項に変更が生じたときは、変更後の当該事項を記載した書面を速やかに備え置くことといたします。

以上

別紙 1

本合併契約  
(次頁以降に添付)



---

---

## 合併契約書

---

---

平成 29 年 11 月 10 日

## 合併契約書

ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「甲」という。）及びジャパン・シニアリビング投資法人（以下「乙」という。）は、甲及び乙の合併（以下「本合併」という。）に関し、以下の通り合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### 第1条（合併の方法）

甲及び乙は、本契約の規定に従い、甲を吸収合併存続法人とし、乙を吸収合併消滅法人として、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。その後の改正を含む。以下「投信法」という。）第147条に基づく吸収合併を行う。

### 第2条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下の通りである。

(1) 吸収合併存続法人の商号及び住所

商号：ケネディクス・レジデンシャル投資法人

住所：東京都中央区日本橋兜町6番5号

(2) 吸収合併消滅法人の商号及び住所

商号：ジャパン・シニアリビング投資法人

住所：東京都港区新橋二丁目2番9号

### 第3条（甲の投資口の分割）

甲は、第13条で定める本合併の前提条件が全て成就されていることを条件として、本合併の効力が生じる日（以下「効力発生日」という。）の前日の甲の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口1口を、効力発生日をもって投資口2口に分割（以下「本投資口分割」という。）する。

### 第4条（本合併に際して交付する投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項）

1. 甲は本合併に際し、効力発生日の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した乙の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除く。）を除く。以下「割当対象投資主」という。）の有する乙の投資口の合計数に1を乗じた数の、第3条による分割後の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その有する乙の投資口1口につき、第3条による分割後の甲の投資口1口の割合をもって、割当交付する。ただし、かかる割当交付及び本合併の効力発生は、本投資口分割が効力発生日に効力を生じることを停止条件とし、本投資口分割が効力発生日に効力を生じない場合には、

甲及び乙は誠実に協議し合意の上、第6条に規定する効力発生日を変更し、その他本合併の効力の発生に向けて必要な対応を執るものとする。

#### 第5条（吸収合併存続法人の出資総額に関する事項）

本合併に際して増加すべき甲の出資総額及び出資剰余金の額は、以下の通りとする。ただし、甲及び乙は、効力発生日の前日における甲及び乙の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができる。

- (1) 出資総額 : 0円
- (2) 出資剰余金 : 投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

#### 第6条（効力発生日）

本合併の効力発生日は、平成30年3月1日とする。ただし、甲及び乙は、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、別途協議し合意の上、効力発生日を変更することができる。

#### 第7条（投資主総会）

1. 甲は、平成30年1月25日又は甲及び乙が別途合意により定める日に、投資主総会を開催して、(i)本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付で規約を別紙7(1)の通り変更する旨の議案、(ii)本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付で別紙7(2)に記載する者又は甲及び乙が別途合意により定める者を執行役員及び監督役員（以下「役員」と総称する。）にそれぞれ選任する旨の議案、及び(iii)その他甲及び乙が別途合意により定める内容の議案について、承認を求める。なお、甲は、投信法第149条の7第2項の規定に基づき、本契約につき、同条第1項に定める投資主総会の承認を受けないで本合併を行うものとする。
2. 乙は、平成30年1月25日又は甲及び乙が別途合意により定める日に、投資主総会を開催して、(i)投信法第149条の2第1項の規定に基づく本契約の承認の議案、(ii)本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付でジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社（以下「JSLP」という。）との間の資産運用委託契約を解約する旨の議案及び(iii)その他甲及び乙が別途合意により定める内容の議案について、承認を求める。

#### 第8条（本合併後の甲の商号及び関係法人等）

1. 甲の商号は、本合併後においては、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人とする。



2. 本合併後の甲の資産運用会社（投信法第 2 条第 21 項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）、資産保管会社（投信法第 2 条第 22 項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。）、一般事務受託者（投信法第 117 条各号に定める事務の委託を受ける投信法第 2 条第 23 項に定める一般事務受託者をいう。以下同じ。）及び会計監査人は、本合併に際して変更しない。
3. 乙は、本合併の効力発生を条件として、乙の資産運用会社との間の資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約、一般事務受託者との一般事務受託契約（三菱 UFJ 信託銀行株式会社との投資口事務代行委託契約を除く。）及び会計監査人との間の監査契約（乙の平成 30 年 2 月末日を決算期とする営業期間に関して金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含む。）に基づき必要とされる乙の財務諸表の監査に係る部分を除く。）並びにその他甲及び乙が別途合意により定める契約について、効力発生日をもって解約する。
4. 乙は、効力発生日までの間に、本契約締結日において締結している三菱 UFJ 信託銀行株式会社との間の投資口事務代行委託契約を解約し、三井住友信託銀行株式会社との間で新たな投資口事務代行委託契約を締結するものとする。
5. 前四項にかかわらず、甲及び乙は、別途協議し合意の上、これらに定める内容を変更することができる。

#### 第 9 条（合併交付金）

甲は、効力発生日の前日に終了する乙の営業期間に係る乙の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、割当対象投資主に対して、その有する乙の投資口 1 口につき以下の算式により算定される金額（1 円未満切捨て）の合併交付金を、効力発生日後、乙の当該営業期間に係る乙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\text{1 口当たり合併交付金の金額} = \frac{\text{効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額}}{\text{効力発生日の前日における乙の発行済投資口数}}$$

上記の算式における「効力発生日の前日における乙の発行済投資口数」は、効力発生日の前日における乙の発行済投資口数から割当対象投資主以外の乙の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

#### 第 10 条（金銭の分配）

1. 甲は、効力発生日までの間に、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
2. 乙は、効力発生日までの間に、平成 29 年 8 月 31 日に終了する営業期間に係る金銭の分配として、総額 306,795,000 円（投資口 1 口当たり 3,620 円）を、乙の平成 29 年 8 月 31 日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対

して分配するものとし、かかる金銭の分配を除き、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。

3. 前二項にかかわらず、効力発生日が平成 30 年 3 月 1 日より後の日に変更された場合には、金銭の分配の取扱いについては、甲及び乙は両者間で協議し合意の上、これを決定する。

#### 第 11 条 (法人財産の承継)

甲は、効力発生日において、効力発生日現在における乙の資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

#### 第 12 条 (誓約事項)

1. 甲及び乙は、本契約締結日から効力発生日に至るまで、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者その他の第三者をして行わせるものとし、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為（投資口の発行、投資法人債の発行、新規の借入れ（既存借入金の返済のために行う借入れは除く。）、物件の売却又は取得に係る契約の締結又はその実行を含むが、これらに限られない。）については、事前に相手方の同意を得た上で、これを行うものとする。ただし、本契約に明示的に定めるもの及び本契約締結日において締結済の契約に基づくものは、この限りではない。
2. 甲及び乙はそれぞれ、効力発生日までの間に、それぞれの事業若しくは財務状態又は本合併に重大な影響を与える合理的可能性がある事象（借入れに係る契約違反、甲又は乙による法令違反及び当局からの指摘等を含むが、これらに限られない。）を知ったときは、直ちに相手方に通知するものとする。この場合、甲及び乙は、対応策について誠実に協議し検討するものとし、かつ、当該事象を解決するよう最大限努力する。
3. 甲及び乙は、本契約締結日付で、乙及び JSLP と別紙 12(1)に記載する各社（以下「各サポート会社」という。）との間の別紙 12(2)に記載の各契約（以下「各サポート契約」という。）について、甲、乙、ケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「KFM」という。）及び JSLP と各サポート会社のそれぞれとの間で、各サポート契約上の乙及び JSLP の地位の甲及び KFM への承継等に関する合意書（以下「各サポート契約承継合意書」という。）を締結し、各サポート契約承継合意書を解除その他の原因により終了させないものとする。
4. 乙は、第 7 条第 1 項に従い本合併の効力発生を停止条件として甲の役員に選任されることにつき甲の投資主総会で承認された者をして、効力発生日までの間、継続して乙の役員としての地位を維持させ、また、乙の役員を辞任その他の理由により退任させないものとする。



### 第 13 条 (本合併の条件)

効力発生日の前日において、以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されていない場合、又は効力発生日の前日までに以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されないことが明らかになった場合（ただし、いずれの場合も、自ら又はその資産運用会社の責めに帰すべき事由により当該前提条件が成就されない場合を除く。）、本契約当事者は、効力発生日に先立ち相手方当事者に対して書面により通知することにより、相手方当事者に対する何らの責任又は支払義務を負うことなく（ただし、当該通知を行った当事者に本契約の別の条項についての違反がある場合の責任及び支払義務はこの限りではない。）、本契約を解除することができる。

- (1) 本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる甲及び乙の各投資主総会の承認（第 7 条第 1 項及び第 2 項に定める各議案についての承認を含むが、これらに限られない。）その他適用法令に従った手続の完了及び許認可等の取得が完了しているとともに、第 7 条第 1 項に従い本合併の効力発生を停止条件として甲の役員に選任されることにつき甲の投資主総会で承認された者が、乙の役員を辞任その他の理由により退任しておらず、かつ効力発生日において甲の役員に就任することができない事由（死亡及び投信法上の欠格事由を含むが、これらに限られない。）が生じていないこと
- (2) 甲及び乙において、契約（本契約を含む。）上の義務違反、財務制限条項違反及び金銭債務（公租公課を含む。）の支払遅延がないこと（ただし、いずれも軽微なものを除く。）
- (3) 甲及び乙において、期限の利益喪失事由の発生（時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。）、支払停止又は支払不能がないこと
- (4) 甲又は乙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入れの基本的条件（なお、借入れに係る契約については、本合併後に甲において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当てを含む。）について予め承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと
- (5) 甲及び乙が、それぞれ、米国証券法上、本合併について、Form F-4 による届出手続が必要とされない旨を合理的に確認したこと
- (6) 甲又は乙が破産手続開始、民事再生手続開始又はこれに類する法的倒産手続開始の申立てを受けていないこと
- (7) 甲及び KFM 並びに乙及び JSLP において、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと

- (8) 甲、乙、KFM 及び JSLP と各サポート会社のそれぞれとの間で、各サポート契約承継合意書がいずれも適法かつ有効に締結されており、各サポート契約承継合意書がいずれも解除その他の原因により終了していないこと
- (9) 上記の他、本合併の実現を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと。

#### 第 14 条（合併条件の変更及び本契約の解約）

本契約締結日以降効力発生日までの間において、(i)甲若しくは乙の資産若しくは経営状態に重要な変動が生じた場合、(ii)本合併の実施が不可能若しくは著しく困難となったと合理的に判断される場合、(iii)その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又は(iv)これらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、甲及び乙は、誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解約することができる。

#### 第 15 条（公表）

甲及び乙は、本契約の締結又はそれらの内容、その他本合併に関して対外発表を行う場合には、その内容、時期及び方法等について、当事者間で事前に合意の上、これを行うものとする。

#### 第 16 条（費用負担）

本契約の締結及び履行に関連して効力発生日前に甲及び乙に発生した費用（甲及び乙のそれぞれが選任する弁護士、公認会計士、税理士、調査会社、アドバイザーその他の専門家に対する報酬等の費用を含むが、これらに限られない。なお、本合併の効力発生を条件として発生する費用は含まれない。）の負担については、甲及び乙がそれぞれ自己に発生する費用を負担するものとし、乙は自ら負担すべき費用については、効力発生日までに終了する営業期間において、費用として計上するものとする。

#### 第 17 条（準拠法）

本契約は、日本法に準拠し、これに従って解釈されるものとする。

#### 第 18 条（管轄）

甲及び乙は、本契約に関する一切の紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

#### 第 19 条（誠実協議）

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び

乙が別途協議の上、これを定める。

(以下余白)



本契約の締結を証するため、本契約書正本を 2 通作成し、甲及び乙は、各自記名押印の上、各 1 通を保有する。

平成 29 年 11 月 10 日

甲 東京都中央区日本橋兜町 6 番 5 号  
ケネディクス・レジデンシャル投資法人  
執行役員 佐藤 啓介



乙 東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号  
ジャパン・シニアリビング投資法人  
執行役員 奥田 かつ枝



規約変更案

(下線部は変更箇所を示します。)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第1条 (商号) 本投資法人は、ケネディクス・レジデンシャル投資法人と称し、英文では Kenedix Residential Investment Corporation と表示する。</p> <p>第3条 (本店の所在地) 本投資法人は、本店を東京都<u>中央区</u>に置く。</p> <p>第5条 (発行可能投資口総口数) 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>5,000,000</u>口とする。 2.~3. (記載省略)</p> <p>第28条 (会計監査人の報酬の支払に関する基準) 会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に <u>1,200</u> 万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後 <u>1</u> か月以内に支払うものとする。</p> <p>第30条 (投資態度)</p>	<p>第1条 (商号) 本投資法人は、ケネディクス・レジデンシャル・<u>ネクスト</u>投資法人と称し、英文では Kenedix Residential <u>Next</u> Investment Corporation と表示する。</p> <p>第3条 (本店の所在地) 本投資法人は、本店を東京都<u>千代田区</u>に置く。</p> <p>第5条 (発行可能投資口総口数) 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>10,000,000</u>口とする。 2.~3. (現行どおり)</p> <p>第28条 (会計監査人の報酬の支払に関する基準) 会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に <u>1,500</u> 万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領した日の属する月の翌月末日までに支払うものとする。</p> <p>第30条 (投資態度)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>1. 本投資法人が主として投資する不動産関連資産（第 31 条第 4 項に定義する。以下同じ。）は、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の主要な用途が<u>居住用施設</u>である不動産関連資産とする。<u>ただし、本投資法人は、不動産関連資産の主体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の主要な用途が宿泊施設（ホテル等をいう。）である不動産関連資産にも投資することができる。</u></p> <p>2. 本投資法人は、主要な投資対象地域を東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の主要都市をいう。）及び地方経済圏（政令指定都市をはじめとする地方中核都市をいう。）とし、主としてかかる投資対象地域に不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産が所在する不動産関連資産に投資する。</p> <p>3.～4. （記載省略）</p> <p>第 38 条（金銭の分配の方針）</p>	<p>1. 本投資法人が主として投資する不動産関連資産（第 31 条第 4 項に定義する。以下同じ。）は、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の主要な用途が<u>(i)居住用施設、(ii)ヘルスケア施設（病院等のメディカル施設を含む。）又は(iii)宿泊施設</u>である不動産関連資産とする。</p> <p>2. 本投資法人は、主要な投資対象地域を東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の主要都市をいう。）及び地方経済圏（政令指定都市をはじめとする地方都市をいう。）とし、主としてかかる投資対象地域に不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産が所在する不動産関連資産に投資する。</p> <p>3.～4. （現行どおり）</p> <p>第 38 条（金銭の分配の方針）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(1) 分配方針  本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>①投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額は、<u>投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいう。）</u>の金額とする。</p> <p>② （記載省略）</p> <p>(2)～(5) （記載省略）</p> <p style="text-align: center;">(新設) (新設)</p> <p>別紙  資産運用会社に対する資産運用報酬</p>	<p>(1) 分配方針  本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>①投資主に分配する金銭の総額のうち利益（<u>投信法第136条第1項に規定する利益をいう。</u>）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される<u>もの</u>とする。</p> <p>② （現行どおり）</p> <p>(2)～(5) （現行どおり）</p> <p style="text-align: center;">第11章 附則</p> <p>第41条（変更の効力発生）</p> <p><u>第1条、第5条第1項、第30条第1項及び第2項に係る本規約の変更の効力は、本投資法人及びジャパン・シニアリビング投資法人との間で締結された平成29年11月10日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、ジャパン・シニアリビング投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」という。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じる。なお、本章の規定は、本条に基づく本規約の変更の効力発生後にこれを削除する。</u></p> <p>別紙  資産運用会社に対する資産運用報酬</p>



現 行 規 約	変 更 案
<p>本投資法人が保有する資産の運用を委託する資産運用会社（以下「資産運用会社」という。）に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ及びⅡ、取得報酬並びに譲渡報酬から構成され、その金額、計算方法及び支払期限はそれぞれ以下のとおりとする。</p> <p>なお、本投資法人は、上記報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を資産運用会社宛て資産運用会社の指定する口座に振込む方法により支払うものとする。</p> <p>(1)～(4) (記載省略) (新設)</p>	<p>本投資法人が保有する資産の運用を委託する資産運用会社（以下「資産運用会社」という。）に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ及びⅡ、取得報酬、譲渡報酬並びに合併報酬から構成され、その金額、計算方法及び支払期限はそれぞれ以下のとおりとする。</p> <p>なお、本投資法人は、上記報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を資産運用会社宛て資産運用会社の指定する口座に振込む方法により支払うものとする。</p> <p>(1)～(4) (現行どおり) (5)合併報酬</p> <p><u>本投資法人が他の投資法人との間で新設合併又は吸収合併（以下「合併」と総称する。）を行った場合において、資産運用会社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該合併の効力発生時において当該他の投資法人が保有していた不動産関連資産の当該合併の効力発生時における評価額に対して、1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社で合意する料率を乗じた金額を合併報酬とする。</u></p> <p><u>合併報酬の支払期限は、合併の効力発生日から3か月以内とする。</u></p>

別紙 7(2) (甲の役員に選任される者)

1. 執行役員に選任される者

[氏名]

奥田かつ枝

[主要略歴] (注)

昭和 61 年 4 月	三菱信託銀行株式会社 入行
平成 9 年 9 月	株式会社緒方不動産鑑定事務所 入所
平成 12 年 11 月	株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役 (現任)
平成 18 年 4 月	東京地方裁判所民事調停委員 (現任)
平成 18 年 8 月	国土審議会土地政策分科会鑑定評価部会専門委員 (現任)
平成 19 年 10 月	東京都土地利用審査会委員
平成 21 年 4 月	学校法人明治大学専門職大学院グローバルビジネス研究科兼任講師 (現任)
平成 23 年 9 月	一般財団法人民間都市開発推進機構メザニン支援事業審査会委員 (現任)
平成 24 年 11 月	イオン・リートマネジメント株式会社投資委員会外部委員 (現任)
平成 25 年 6 月	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事 (現任)
平成 27 年 5 月	ジャパン・シニアリビング投資法人 執行役員 (現任)
平成 27 年 12 月	国土審議会土地政策分科会企画部会専門委員 (現任)

(注) 本契約締結時点。会社、法人その他の団体の名称は当時のもの。

2. 監督役員に選任される者

[氏名]

岩尾總一郎

[主要略歴] (注)

昭和 52 年 4 月	学校法人慶應義塾大学助手 (医学部衛生学公衆衛生学教室)
昭和 56 年 2 月	学校法人慶應義塾大学講師 (医学部衛生学公衆衛生学教室)
昭和 56 年 4 月	学校法人産業医科大学助教授 (医学部衛生学教室)
昭和 60 年 4 月	厚生省大臣官房総務課ライフサイエンス室主任科学技術調整官
平成 4 年 7 月	厚生省 薬務局医療機器開発課長
平成 14 年 7 月	環境省 自然環境局局長
平成 15 年 8 月	厚生労働省医政局局長
平成 18 年 1 月	世界保健機関 (WHO) 健康開発総合研究センターセンター長
平成 18 年 1 月	学校法人慶應義塾大学医学部客員教授 (現任)

平成 20 年 4 月	学校法人国際医療福祉大学 副学長・教授
平成 20 年 11 月	社会福祉法人テレビ朝日福祉文化事業団理事
平成 24 年 4 月	一般財団法人ハンガリー医科大学事務局理事（現任）
平成 25 年 12 月	医療法人社団茅ヶ崎セントラルクリニック理事長・院長
平成 27 年 5 月	ジャパン・シニアリビング投資法人 監督役員（現任）
平成 28 年 4 月	医療法人社団健育会 副理事長（現任）
平成 28 年 4 月	医療法人喬成会 理事（現任）
平成 28 年 4 月	医療法人常磐会 理事（現任）
平成 28 年 4 月	医療法人社団茅ヶ崎セントラルクリニック理事（現任）

（注）本契約締結時点。会社、法人その他の団体の名称は当時のもの。

別紙 12(1) (各サポート会社)

- ・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



別紙 12(2) (各サポート契約)

- ・ 乙、JSLP 及び株式会社新生銀行の間の平成 27 年 6 月 10 日付スポンサー・サポート契約
- ・ 乙、JSLP 及び株式会社長谷工コーポレーションの間の平成 27 年 6 月 10 日付スポンサー・サポート契約
- ・ 乙、JSLP 及び三菱 UFJ 信託銀行株式会社との間の平成 27 年 6 月 10 日付スポンサー・サポート契約
- ・ 乙、JSLP 及び株式会社 LIXIL グループの間の平成 27 年 6 月 10 日付スポンサー・サポート契約

1954年10月10日

中国科学院图书馆

中国科学院图书馆  
中国科学院图书馆  
中国科学院图书馆

中国科学院图书馆  
中国科学院图书馆  
中国科学院图书馆

中国科学院图书馆  
中国科学院图书馆  
中国科学院图书馆



別紙 2

JSL の最終営業期間（平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日）に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書（投信法施行規則第 194 条第 2 号イ）  
（次頁以降に添付）

I. 資 産 運 用 報 告

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

VI. 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

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 自平成27年5月12日 至平成28年2月29日	第2期 自平成28年3月1日 至平成28年8月31日	第3期 自平成28年9月1日 至平成29年2月28日	第4期 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 <sup>2</sup>	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	$1口当たり分配金 \div 1口当たり当期純利益 \times 100$ 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。 $分配金総額(利益超過分配金は含みません。) \div 当期純利益 \times 100$
総資産経常利益率	$経常利益 \div \{(期首総資産額 + 期末総資産額) \div 2\} \times 100$ 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	$当期純利益 \div \{(期首純資産額 + 期末純資産額) \div 2\} \times 100$ 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	$期末純資産額 \div 期末総資産額 \times 100$
総資産有利子負債比率	$期末有利子負債額 \div 期末総資産額 \times 100$
期末稼働率	$期末賃貸面積 \div 期末賃貸可能面積 \times 100$
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	$(当期純利益 + 減価償却費) \div 発行済投資口の総口数$

(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は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。

### (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みました。

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
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 カストディ業務部	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	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	28,765	81.4
	匿名組合出資持分(注4)				204	0.6	208
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 レ神戸垂水	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	グランダ門戸厄神	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 (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	4,385.53	1,330	1,203	
		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 (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	39,649.84	7,310	7,056	
		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 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	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	
		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	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





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
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 門戸厄神	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	当期（平成29年3月1日～平成29年8月31日）								
		賃貸事業 収入 (注1)	賃貸事業費用							NOI (注2)
			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 門戸厄神	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」、「ロコロリハ」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共用部及び給排水設備改修	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	アクティバ琵琶	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	アクティバ琵琶	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)	無無 担保 証保
	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1 期年 借内 入返 金済 予定 の	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)	無無 担保 証保
	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			—					
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)	無無 担保 証保
	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		500	500					
	株式会社新生銀行	平成27年 7月29日	1,100	1,100	1.1145 (注2)	平成34年 7月29日			
	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					
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（税金不一致）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)
<b>資産の部</b>		
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）
<b>負債の部</b>		
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				
貸貸事業収入	※1	974,672	※1	975,576
その他貸貸事業収入		-	※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				
貸貸事業費用	※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
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		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				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

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				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	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	<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>	<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="592 801 963 909"> <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	<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="1051 801 1423 909"> <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													
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>	<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>	<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>												

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
5. その他計算書類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</p> <p>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> <p>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> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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せん。</p>	<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</p> <p>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> <p>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> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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せん。</p>



[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 269	繰延税金資産合計 339
評価性引当額	評価性引当額
△246	△320
繰延税金資産の純額 23	繰延税金資産の純額 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 0.41	税効果会計適用後の法人税等の負担率 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

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	—

[賃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. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成28年9月1日 平成29年2月28日	自 至	平成29年3月1日 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 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
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>	<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>

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前期 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. 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)	※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)
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