

平成 29 年 11 月 10 日

各 位

不動産投資信託証券発行者

ジャパン・シニアリビング投資法人

代表者名 執行役員

奥田 かつ枝

(コード番号 3460)

資産運用会社

ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長

藤村 隆

問合せ先

企画管理部長

菊嶋 勇晴

TEL: 03-6206-6460

平成 30 年 2 月期の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正について

ジャパン・シニアリビング投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 29 年 10 月 16 日付で公表済みの平成 30 年 2 月期（平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日）の運用状況の予想及び分配予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 30 年 2 月期の運用状況及び分配予想数値の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	987 百万円	369 百万円	297 百万円	296 百万円	3,500 円	—
今回修正予想 (B)	987 百万円	387 百万円	283 百万円	282 百万円	3,334 円	—
増減額 (B-A)	— 百万円	18 百万円	△14 百万円	△14 百万円	△166 円	—
増減率	—%	4.9	△4.7%	△4.7%	△4.7%	—

(注記)

1. かかる予想数値は別紙「平成 30 年 2 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
3. 単位未満の数値は切り捨て、比率については小数第 2 位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

2. 修正の理由

本投資法人は、本日付で公表した「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合併契約締結に関するお知らせ」に記載の通り、本日開催の役員会にて、ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「KDR」といいます。）と平成 30 年 3 月 1 日を効力発生日として、KDR を吸収合併存続法人、本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」といいます。）を行うことについて決定し、本日付で合併契約を締結いたしました。

これに伴い、本合併に関連する費用が新たに計上される見込みであることから、平成 30 年 2 月期（平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日）の運用状況の予想及び分配予想の修正を行なうものです。

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

【別紙】

平成 30 年 2 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 平成 30 年 2 月期（第 5 期）：平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日（181 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本投資法人が本日現在保有する 14 物件の不動産信託受益権（以下「現保有資産」といいます。）につき、平成 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等を基準に算出しています。 ▶ 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 主たる営業費用である現保有資産の賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ▶ 本投資法人では、不動産等の取得にあたり、前所有者との間で期間按分により精算されることとなる固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」といいます。）相当額については、取得年度において取得原価に算入します。 ▶ 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する修繕計画を基に、12 百万円を見込んでいます。なお、平成 29 年 10 月 16 日公表時点では一部の賃借人と協議中であった修繕費等 14 百万円につき、発生 of 蓋然性が低くなったことにより、修繕計画を見直しております。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等から、予想金額と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、306 百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 支払利息その他融資関連費用として 71 百万円を見込んでいます。 ▶ 本合併に関連して一時的に発生する費用として 32 百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本日現在の借入金残高 15,000 百万円を前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本日現在の発行済投資口総数 84,750 口を前提としています。 ▶ 平成 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。
1 口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ▶ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1 口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 利益を超えた金銭の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ▶ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。