

本資料は、2017年12月20日(水)開催の決算説明会における発言に基づいて作成されたものであり、本投資法人の投資を勧誘することを目的としたものではありません。なお、本資料で使用しているデータおよび表現等の欠落・誤謬等につきましてはその責を負いかねますのでご了承ください。また、本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点の当社の判断であり、その情報の正確性、完全性を保証し又は約束するものではなく、また今後、予告なしに変更されることがあります。

日本ヘルスケア投資法人 2017年10月期(第7期)決算説明会における主なQ&A

日 時： 2017年12月20日(水) 15時30分～16時05分

発表者：大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役社長 山内 章

*質問順に掲載しています。

Q1. 保有物件に対するリニューアル工事を行うことによって、入居者や施設従業員などの満足度を向上しているという説明があったが、これら工事によってオペレーターの賃料を上げることは可能と考えるか？

(回答)

賃料については固定賃貸借契約を結んでいるため、修繕・リニューアル工事が直接賃料上昇につながる訳ではありません。ただ、工事によって結果的にオペレーターが入居者から得られる月額賃料が上がるようなものについては、積極的に検討していきたいと考えており、オペレーターとの長期的な関係を確かなものにするために実施しています。

Q2. 保有物件を取り巻く施設間の競合環境についてどのように認識しているか？

(回答)

エリアによって、競合環境にムラがあるという認識にあり、供給の変化でエリアの状況が大きく変わるため、マイクロエリアにおける需給を見分けることがとても大事と考えます。中央区円阿弥の施設は、オペレーターのスポンサーが変わった際に、周辺エリアの施設が供給過多にある状況を踏まえ、一時休止を判断されました。一方で、月額賃料を上げることが可能な需要の強いエリアがあるのも事実です。全体感で見ると、大きく供給がダブっているという認識はございません。

Q3. 自社株買いや M&A などの施策についてどのように考えるか？

(回答)

自社株買いを、投資主に対し現金を還元するための施策と捉えるならば、利益超過分配によってその目的を果たしていると考えます。M&A については、従来から申し上げていますように、投資主に対してプラスになることであれば、いつでも積極的に検討するスタンスにありますが、本日時点ではこれについて何も決まっておられません。

以上