

本資料は、2018年6月19日(火)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 2018年4月期(第8期)決算説明会における主なQ&A

日 時： 2018年6月19日(火) 14時～15時

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.ブリッジファンドが保有している物件について、投資法人による取得方針を聞かせて欲しい。

(回答)

レンダー様と相談の上、LTV水準との見合いにはなりますが、デットで少しずつ取得することは検討可能であると考えております。また、エクイティによる取得も同様に考えております。前提として、DPUを維持、または向上させるファイナンスであるべきと考えており、実施が許されるのであれば、そのタイミングについても、投資家の皆様としっかり対話しながら決めていくことになると考えております。

### Q2.資産運用報酬体系の変更が承認された場合、運用報酬が年間で1億円近くに減ってしまうが、運用業務に支障をきたすことはないか？

(回答)

足許、運用報酬が減ることになりますが、運用業務に支障が及ぶことはありません。これまでと同様、しかるべき業務にしかるべき人員を配置して、質の高い運用業務を5年、10年タームで提供したいと考えております。

### Q3.外部成長が進んでいない中、資産規模の拡大のために上場当初の頃のような施策を働きかけるべく国との対話は日頃からしているのか？

(回答)

外部成長につながる政策変更がある場合は、そのタイミングを逃さぬようヘルスケアリートを所轄する官公庁とのコミュニケーションを継続しております。

### Q4.資産運用報酬体系について、今後も見直しをすることはあるのか？

(回答)

投資家様からのリクエストや環境の変化などを鑑み、今後も必要に応じて、見直しも検討していきたいと考えております。

### Q5.当投資法人の保有施設の元職員が業務上過失致死の疑いで書類送検された旨、今年の2月に該当施設

**のオペレーターより公表されたが、該当施設の保有者として、施設のガバナンス状況も含め、この件をどのように考えているか？また、公表の後、該当オペレーターより賃料減額の要求はなかったか？**

(回答)

本件は、非常に残念な出来事でしたが、オペレーターよりその状況についてはしかるべき手順にて報告を受けております。報告体制も含め、施設のガバナンスについてはモニタリングの過程で問題ないという評価をしておりました。事件後においては、今後の防止策も含めしっかりと議論がなされております。オペレーターから賃料減額の要求はとくにございません。

**Q6. もしエクイティファイナンスを実施するのであれば、どのようなタイミングが適当であると考えてるか？**

(回答)

DPU の維持やまたは向上が見込まれる増資となることが一番大事だと考えております。また現在は資産総額が比較的小さいため、固定費のウェイトが高いのですが、資産総額が拡大することでコストが下げられる等の観点も含め、ポートフォリオの質の向上につなげられると判断したタイミングが適当であると考えております。

**Q7. 病院の取得についてはどのように考えているか？**

(回答)

案件情報の数も少しずつ増えてきており、検討は継続していますが、取得までに至っておりません。

**Q8. もし増資をするようなことになれば、DPU の維持を第一に考えたいとのことだが、一口当たりの NAV についてはどのように考えているか？**

(回答)

DPU の維持、向上とともに、一口当たり NAV の維持、増加が期待できるような増資であることが理想ですが、DPU の維持、向上が優先されるという考え方となります。

**Q9. 自己投資口取得は検討しているか？**

(回答)

本リートの資産規模が小さいということ、また利益超過分配によって投資主還元を行っていることを踏まえた場合、自己投資口取得の検討にはあまり積極的ではありません。

**Q10. M&A に対する考え方に変化はあるか？投資家にとってメリットがあれば検討したいというスタンスであったと思うが？**

(回答)

中長期的に、投資主にとってメリットがあれば検討したいというスタンスに変わりはありませんが、現時点では、他のプロパティタイプの投資法人と合併するという事は考えておりません。

以上