

平成 27 年 4 月 9 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区銀座六丁目 2 番 1 号
日本ヘルスケア投資法人
代表者名 執行役員 藤岡 博史
(コード番号：3308)

資産運用会社名
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 山内 章
問合せ先 代表取締役副社長 篠塚 裕司
TEL. 03-6757-9600

資産の取得及び貸借に関するお知らせ

(みんなの家 大宮吉野町、みんなの家 中央区円阿弥)

日本ヘルスケア投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）運用委託する大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり 2 つの不動産信託受益権（以下「本 2 物件」といいます。）の取得及び貸借を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

取得資産	国内不動産を信託する信託受益権	
資産の名称	みんなの家 大宮吉野町	みんなの家 中央区円阿弥
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市北区吉野町 2 丁目 214 番 3 号	埼玉県さいたま市中央区円阿弥 5 丁目 5 番 17 号
取得価格	740 百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）	838 百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）
契約締結日	平成 27 年 4 月 10 日（予定）	平成 27 年 4 月 10 日（予定）
引渡予定日	平成 27 年 6 月 1 日（予定）	平成 27 年 6 月 1 日（予定）
取得先	非開示（注 1）	非開示（注 2）
取得資金	今後公表予定の借入金及び手元資金により充当予定	
決済方法	引渡時一括	
媒介会社	大和証券株式会社及び大和プロパティ株式会社	

(注1) 取得先は個人ですが、名称等の開示については取得先から同意を得られていないため非開示としております。

(注2) 取得先は土地は国内事業会社、建物は個人ですが、名称等の開示については取得先から同意を得られていないため非開示としております。

2. 取得の理由

本 2 物件は、本投資法人が規約に定めている資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得及び貸借を決定しました。

なお、各物件のテナントに関しては、平成 27 年 1 月 28 日付本投資法人の運用体制報告書に記載のテナント選定基準に適合しております。本 2 物件の詳細に関しては、以下をご覧ください。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

3. 取得予定資産の内容

I. みんなの家 大宮吉野町

物件名称	みんなの家 大宮吉野町			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	平成27年6月1日から平成37年5月30日まで(予定)			
取得価格(百万円)	740	取得予定年月日	平成27年6月1日	
鑑定評価額(百万円) (価格時点)	755 (平成27年4月1日時点)	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市北区吉野町2丁目214番3号			
交通アクセス	JR高崎線「宮原」駅 道路距離約2.5km			
土地	地積(㎡)	877.00	用途地域	第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率(%)	200/60
建物	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	1,747.89	建築時期	平成24年4月3日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者	株式会社井上建築工学設計事務所			
施工者	古久根建設株式会社			
建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社			
調査機関又は構造計算適合性判定者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			
緊急修繕費用の見積額(千円)	0	短期修繕費用の見積額(千円)	0	
長期修繕費用の見積額(千円)	7,272	PML値(%)	4.8	
再調達価格(千円)	413,400			
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
マスターレシー	本投資法人	マスターリース種別	パススルー	
賃貸借の概要				
賃貸事業収入	非開示(注1)			
敷金・保証金	非開示(注1)			
賃貸可能面積(㎡)	1,800.03	主テナント	株式会社ウイズネット	
全賃貸面積(㎡)	1,800.03	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積(㎡)	1,800.03	全体に占める割合	100.0%	
(主テナントの契約概要)				
契約形態: 普通建物賃貸借契約				
契約期間: 平成24年3月1日から平成49年2月28日まで				
賃料改定: 土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化を考慮し、過度に不相当となった場合、協議の上、改定できるものとします。				
契約更新: 本契約は、契約期間満了により終了し更新がありません。ただし、賃借人及び賃貸人は協議の上、本契約の満了日の翌月を始期とする新たな賃貸借契約をすることができます。				
中途解約: 賃借人は、賃貸人に対し書面にて6ヶ月前までに通知し、解約の日までに賃貸人に月額賃料の12ヶ月分を支払うことにより、同契約を解約できるものとします。賃借人は、同契約が終了する場合、本件事業を代替賃借人に承継するものとします。				
本物件は、主テナントである株式会社ウイズネットに一括賃貸されていますが、1階の一部はe・ライフサポート株式会社へ転貸されており、当該部分は、e・ライフサポート株式会社によるデイサービス施設が運営されています。				
入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 平成27年1月11日)				
ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。				

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

オペレーター	株式会社ウイズネット	開設年月日	平成24年5月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム (特定施設)	居室数(室)	33
居住の権利形態	利用権	定員(人)	33
居室面積帯(m ²)	17.62~18.38	入居者数(人)	32
入居時要件	要支援・要介護	入居率(注2)	97.0%
入居者の平均要介護度 (注3)	2.3	入居者の平均年齢(才)	-
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)	無し	-
	月額利用料(円)	無し	155,707円
介護に関わる職員体制 (注4)	3 : 1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員3名
協力医療機関	医療法人社団新聖会 ういずクリニック(内科他) 医療法人明浩会 西大宮病院(内科他)		
協力歯科医療機関	医療法人社団新聖会 高木歯科クリニック		
特徴			
立地特性：本物件はJR高崎線「宮原」駅から約2.5kmの立地に所在しています。閑静な住宅街にありながら、周囲には商業施設が多く、大変環境に恵まれた立地です。 地域特性：本物件半径3kmの商圏内人口は約4千人で、高齢者人口は、埼玉県全体の推移に比べ、やや緩やかではあるものの、平成52年には現在の約1.7倍にも増加すると予想されています。 物件特性：本物件の居室面積は全て18㎡タイプで、1人入居用の居室で、居室設備として洗面台、トイレを備えています。			
特記事項			
該当事項はありません。			

(注1) 当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示しておりません。なお、当該内容は、平成27年10月期(第3期)決算短信において、平成27年10月期末に保有する物件と合わせた数値を開示する予定です。

(注2) 「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。

(注3) 「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至5を、その他は1をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注4) 「介護に関わる職員体制」は、重要事項説明書に表示された施設の利用者に対する看護職員及び介護職員の常勤換算方法による標榜されている人数の割合を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

II. みんなの家 中央区円阿弥

物件名称	みんなの家 中央区円阿弥			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	平成27年6月1日から平成37年5月30日まで(予定)			
取得価格(百万円)	838	取得予定年月日	平成27年6月1日	
鑑定評価額(百万円) (価格時点)	859 (平成27年4月1日時点)	鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市中央区円阿弥5丁目5番17号			
交通アクセス	JR埼京線「北与野」駅 道路距離で約2.4km			
土地	地積(m ²)	1,271.65	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率(%)	200/60
建物	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(m ²)	1,917.50	建築時期	平成26年2月27日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者	株式会社井上建設工学設計事務所			
施工者	八生建設株式会社			
建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社			
調査機関又は構造計算適合性判定者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			
緊急修繕費用の見積額(千円)(注1)	0	短期修繕費用の見積額(千円)(注2)	0	
長期修繕費用の見積額(千円)(注3)	10,495	PML値(%) (注4)	3.3	
再調達価格(千円)(注5)	438,100			
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
マスターレシー	本投資法人	マスターリース種別	パススルー	
賃貸借の概要				
賃貸事業収入	非開示(注1)			
敷金・保証金	非開示(注1)			
賃貸可能面積(m ²)	1,271.65	主テナント	株式会社ウイズネット	
全賃貸面積(m ²)	1,271.65	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積(m ²)	1,271.65	全体に占める割合	100.0%	
(主テナントの契約概要)				
契約形態：普通建物賃貸借契約				
契約期間：平成26年4月1日から平成56年3月31日まで				
賃料改定：土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化を考慮し、過度に不相当となった場合、協議の上、改定できるものとします。				
契約更新：本契約は、契約期間満了により終了し更新がありません。ただし、賃借人及び賃貸人は協議の上、本契約の満了日の翌月を始期とする新たな賃貸借契約をすることができます。				
中途解約：賃借人は、賃貸人に対し書面にて6ヶ月前までに通知し、解約の日までに賃貸人に月額賃料の12ヶ月分を支払うことにより、同契約を解約できるものとします。				
入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 平成26年10月1日)				
オペレーター	株式会社ウイズネット	開設年月日	平成26年4月1日	
施設の類型	介護付有料老人ホーム (特定施設)	居室数(室)	51	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

居住の権利形態	利用権	定員(人)	51
居室面積帯(m ²)	18.0	入居者数(人)	34
入居時要件	要支援・要介護	入居率(注2)	66.6%
入居者の平均要介護度(注3)	2.8	入居者の平均年齢(才)	80.7
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)	無し	—
	月額利用料(円)	無し	161,300
介護に関わる職員体制(注4)	3 : 1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員 2名
協力医療機関	医療法人社団新聖会 ういずクリニック (内科他) 医療法人社団行徳会 あやクリニック志木 (内科他) 医療法人明浩会 西大宮病院 (内科他)		
協力歯科医療機関	医療法人社団新聖会 高木歯科クリニック		
特徴			
立地特性：本物件はJR埼京線「北与野」駅から道路距離で約2.4kmの位置に所在しています。閑静な住宅街に位置し、埼玉県最大のターミナル駅である「大宮」駅へのアクセスも便利な立地です。			
地域特性：本物件半径3kmの商圏内人口は約5千人強で、高齢者人口は、埼玉県全体の推移に比べ、やや緩やかではあるものの、平成52年には現在の約1.7倍にも増加すると予想されています。			
物件特性：本物件の居室面積は全て18㎡タイプで、1人入居用の居室で、居室設備として洗面台、トイレを備えています。			
特記事項			
該当事項はありません。			

- (注1) 当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示しておりません。なお、当該内容は、平成27年10月期(第3期)決算短信において、平成27年10月期末に保有する物件と合わせた数値を開示する予定です。
- (注2) 「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
- (注3) 「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至5を、その他は1をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「介護に関わる職員体制」は、重要事項説明書に表示された施設の利用者に対する看護職員及び介護職員の常勤換算方法による標榜されている人数の割合を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

4. 取得先の概要

みんなの家 大宮吉野町の取得先については個人、みんなの家 中央区円阿弥の取得先は土地が国内事業会社、建物は個人ですが、取得先から名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としております。なお、本投資法人及び本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者でもありません。

5. 物件取得者等の状況

本信託受益権は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. オペレーターの会社概要

(1) 名 称	株式会社ウイズネット
(2) 所 在 地	埼玉県さいたま市大宮区三橋二丁目 795 番地
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 高橋 行憲
(4) 事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none">・認知症グループホームの運営・管理・介護付有料老人ホームの運営・管理・サービス付き高齢者向け住宅の運営・管理・ヘルパーステーションの運営・管理・デイサービスセンターの管理・運営・小規模多機能型居宅介護の運営・管理・居宅介護支援事業所の運営・管理・訪問看護ステーションの運営・管理・福祉・医療コンサルタント 厚生労働省基準・埼玉県知事指定介護職員初任者研修講座の実施・安否確認付高齢者向け配食サービスの実施
(5) 事 業 概 要	「みんなの家」、「すこや家」等のブランドで介護付き有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、デイサービスセンター等の運営を埼玉県を中心に東京、神奈川県で展開しています。 また、施設サービス以外でも、訪問介護、保育事業、福祉用具レンタル・販売等、幅広く事業を展開し、コンビニエンスストアとの業務提携等、新たな取り組みを行っています。
(6) 資 本 金	347 百万円
(7) 売 上 高	16,164 百万円（平成 26 年 3 月期）
(8) 設 立 年 月 日	平成 2 年 7 月 27 日
(9) 属 性（上場市場）	未上場会社その他
(10) 運営施設数（注）	120 件
(11) 運営居室数（注）	3,355 室
(12) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

	係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 運営施設数及び運営居室数は、独立行政法人福祉医療機構 WAM NET 掲載の平成 27 年 4 月 8 日時点の値を記載しています。

7. 媒介の状況

(1) 名称	大和証券株式会社
(2) 所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 9 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 日比野 隆司
(4) 事業内容	有価証券等の売買、有価証券等の売買の媒介、取次又は代理、有価証券の引受等の金融商品取引業及びそれに付帯する事業
(5) 資本金	1,000 億円
(6) 設立年月日	平成 4 年 8 月 21 日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、資産運用会社の親会社（出資割合 100%）である株式会社大和証券グループ本社（以下、「大和証券グループ本社」といいます。）の子会社（出資割合 99.98%）であり、投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当します。なお、当該会社は、本投資法人の投資口を 125 口（0.21%）保有しており、大和証券グループ本社は、6,080 口（10.00%）、資産運用会社は、1,000 口（1.64%）、大和証券グループ本社の子会社（出資割合 100%）である大和証券投資信託委託は、1,094 口（1.80%）（平成 26 年 12 月 29 日現在）保有しています。
人的関係	当該会社と本投資法人の間には、記載すべき人的関係はありませんが、当該会社は、資産運用会社の一部の役職員の出向元であり、また、資産運用会社の取締役の一部及び監査役には、当該会社又は大和証券グループ本社が兼職先となっている者がいます。
取引関係	本投資法人は、平成 26 年 10 月に、新投資口発行に際して、新投資口の募集等に関する事務を幹事会社である当該会社及びみずほ証券株式会社に委託しました。 なお、委託の決定にあたっては資産運用会社における利害関係人との取引に係る所定の手続きを経ています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、資産運用会社と同一の親会社をもつ会社であり、関連当事者に該当します。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

(1) 名 称	大和プロパティ株式会社								
(2) 所 在 地	東京都中央区京橋一丁目2番1号								
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 赤松 和彦								
(4) 事 業 内 容	1. 大和証券グループ各社の店舗・事務所等における不動産の保有・賃貸借、並びに設備の保守・管理に関する業務 2. 不動産及び不動産信託受益権の売買・媒介、並びに賃貸借に関する業務 3. 不動産及びビル経営に関するコンサルティング業務 4. 不動産の鑑定評価業務								
(5) 資 本 金	100百万円								
(6) 設 立 年 月 日	昭和29年1月29日								
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	<table border="1"> <tr> <td>資 本 関 係</td> <td> <p>当該会社は、大和証券グループ本社の子会社（出資割合 99.4%）であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。</p> <p>なお、本投資法人と該当会社との間には、記載すべき資本関係はありませんが、該当会社の親会社である大和証券グループ本社は、本投資法人の投資口を 6,080 口（10.00%）保有しており、大和証券グループ本社の子会社（出資割合 99.98%）である大和証券株式会社は、125 口（0.21%）、資産運用会社は、1000 口（1.64%）、大和証券グループ本社の子会社（出資割合 100%）である大和証券投資信託委託は、1,094 口（1.80%）（平成 26 年 12 月 29 日現在）保有しています。</p> </td> </tr> <tr> <td>人 的 関 係</td> <td> <p>本投資法人及び資産運用会社と該当会社との間には、記載すべき人的関係はありません。</p> </td> </tr> <tr> <td>取引関係</td> <td> <p>本投資法人及び資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、該当会社の親会社である大和証券グループ本社は、資産運用会社とスポンサー・サポート契約を締結しており、物件情報等の提供者です。</p> </td> </tr> <tr> <td>関連当事者への該当状況</td> <td> <p>当該会社は、資産運用会社と同一の親会社をもつ会社であり、関連当事者に該当します。</p> </td> </tr> </table>	資 本 関 係	<p>当該会社は、大和証券グループ本社の子会社（出資割合 99.4%）であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。</p> <p>なお、本投資法人と該当会社との間には、記載すべき資本関係はありませんが、該当会社の親会社である大和証券グループ本社は、本投資法人の投資口を 6,080 口（10.00%）保有しており、大和証券グループ本社の子会社（出資割合 99.98%）である大和証券株式会社は、125 口（0.21%）、資産運用会社は、1000 口（1.64%）、大和証券グループ本社の子会社（出資割合 100%）である大和証券投資信託委託は、1,094 口（1.80%）（平成 26 年 12 月 29 日現在）保有しています。</p>	人 的 関 係	<p>本投資法人及び資産運用会社と該当会社との間には、記載すべき人的関係はありません。</p>	取引関係	<p>本投資法人及び資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、該当会社の親会社である大和証券グループ本社は、資産運用会社とスポンサー・サポート契約を締結しており、物件情報等の提供者です。</p>	関連当事者への該当状況	<p>当該会社は、資産運用会社と同一の親会社をもつ会社であり、関連当事者に該当します。</p>
資 本 関 係	<p>当該会社は、大和証券グループ本社の子会社（出資割合 99.4%）であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。</p> <p>なお、本投資法人と該当会社との間には、記載すべき資本関係はありませんが、該当会社の親会社である大和証券グループ本社は、本投資法人の投資口を 6,080 口（10.00%）保有しており、大和証券グループ本社の子会社（出資割合 99.98%）である大和証券株式会社は、125 口（0.21%）、資産運用会社は、1000 口（1.64%）、大和証券グループ本社の子会社（出資割合 100%）である大和証券投資信託委託は、1,094 口（1.80%）（平成 26 年 12 月 29 日現在）保有しています。</p>								
人 的 関 係	<p>本投資法人及び資産運用会社と該当会社との間には、記載すべき人的関係はありません。</p>								
取引関係	<p>本投資法人及び資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、該当会社の親会社である大和証券グループ本社は、資産運用会社とスポンサー・サポート契約を締結しており、物件情報等の提供者です。</p>								
関連当事者への該当状況	<p>当該会社は、資産運用会社と同一の親会社をもつ会社であり、関連当事者に該当します。</p>								

※媒介手数料等の内訳及び額

本信託受益権の取得にかかる媒介手数料は、15,780,000 円（消費税及び地方消費税を除きます。）となります。手数料については、本資産運用会社における社内規程に従って選定を行い、手数料を決定しています。

8. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得先との信託受益権売買契約（以下、「売買契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（※）に該当します。取得先との売買契約に基づく信託受益権の売買にあたっては、本物件の引渡しは平成 27 年 6 月 1 日を予定しております。取得先との売買契約において、売買契約の条項につき本投資法人又は売主による違反があったときは、その相手方は売買契約を解除し、違約金として売買代金の 20%相当額を請求することができるものとされています。

（※）先日付での売買契約であって、契約締結から 1 月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

9. 今後の見通し

本日付で公表した「平成 27 年 4 月期(第 2 期) 及び平成 27 年 10 月期(第 3 期)の運用状況の予想及び分配予想の修正について」をご参照下さい。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

10. 鑑定評価書の概要

I. みんなの家 大宮吉野町

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成 27 年 4 月 1 日	
鑑定評価額	755 百万円	
項目	内容 (百万円) (注 2)	概要等
収益価格	755	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	763	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	(注)
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	40	
④一時金の運用益	0	
⑤資本的支出	0	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新計画に基づく年間当たり査定額に CM フィーを加算して査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	39	—
⑦還元利回り	5.2%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
DCF 法による収益価格	752	—
割引率	5.3%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	5.4%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
原価法による積算価格	724	
土地割合	35.3%	
建物割合	64.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項		
対象不動産は、JR 高崎線「宮原」駅から約 2.8km と最寄駅から徒歩圏外であるものの、対象建物至近にバス停が所在することから、概ね良好な交通利便性を有しています。対象不動産の近隣には、路線型商業店舗を中心に、公園等も所在することから、居住環境及び生活利便性は比較的良好です。対象建物については、相応のグレード感を有し、全室個室でプライベート空間を確保の上、各戸にナースコール、介護用電動ベッド、冷暖房設備を備えています。また、共用スペースには食堂、個人用浴室、相談室等を備える等標準的な設備水準を有しています。また、従事している職員の人数も定員数に対して十分確保できており、夜間も介護度		

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

に応じて職員による見回りが行われるなど安心感のあるサービスを提供しています。これら要因を総合的に踏まえると、対象不動産は立地、建物グレードのみならず、サービス面等でも充実しており、代替・競争関係にある不動産との比較において相応の競争力を備える物件で、その競争力は中位にあるものと思料します。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しています。

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

II. みんなの家 中央区円阿弥

鑑定評価会社	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 4 月 1 日
鑑定評価額	859 百万円

項目	内容 (百万円) (注 2)	概要等
収益価格	859	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算しています。
直接還元法による収益価格	868	中期的に安定的な純収益を還元利回りで還元して査定しています。
①運営収益	非開示	(注)
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	44	
④保証金等の運用益	0	預り金的性格を有する一時金の預託はないので、一時金の運用益は計上しない。
⑤資本的支出	0	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	44	—
⑦還元利回り	5.1%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定しています。
DCF 法による収益価格	850	—
割引率	4.9%	類似の不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定しています。
最終還元利回り	5.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	724	
土地割合	35.2%	
建物割合	64.8%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項

対象不動産はJR埼京線「北与野」駅から道路距離で約2.4kmの既成市街地に存しており、入居者募集や職員確保の面において十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。対象不動産の所在するさいたま市は高齢化が進んでおり、高齢者人口・要介護認定者等は将来的にも大幅に増加することが予想されており、対象不
 ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

動産のような施設に対する潜在的な需要は高く、安定的な事業運営が維持されると思料します。また、建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃料収入の安定性が期待できると考えられます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しています。

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。

以 上

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【参考資料1】 写真 / 地図

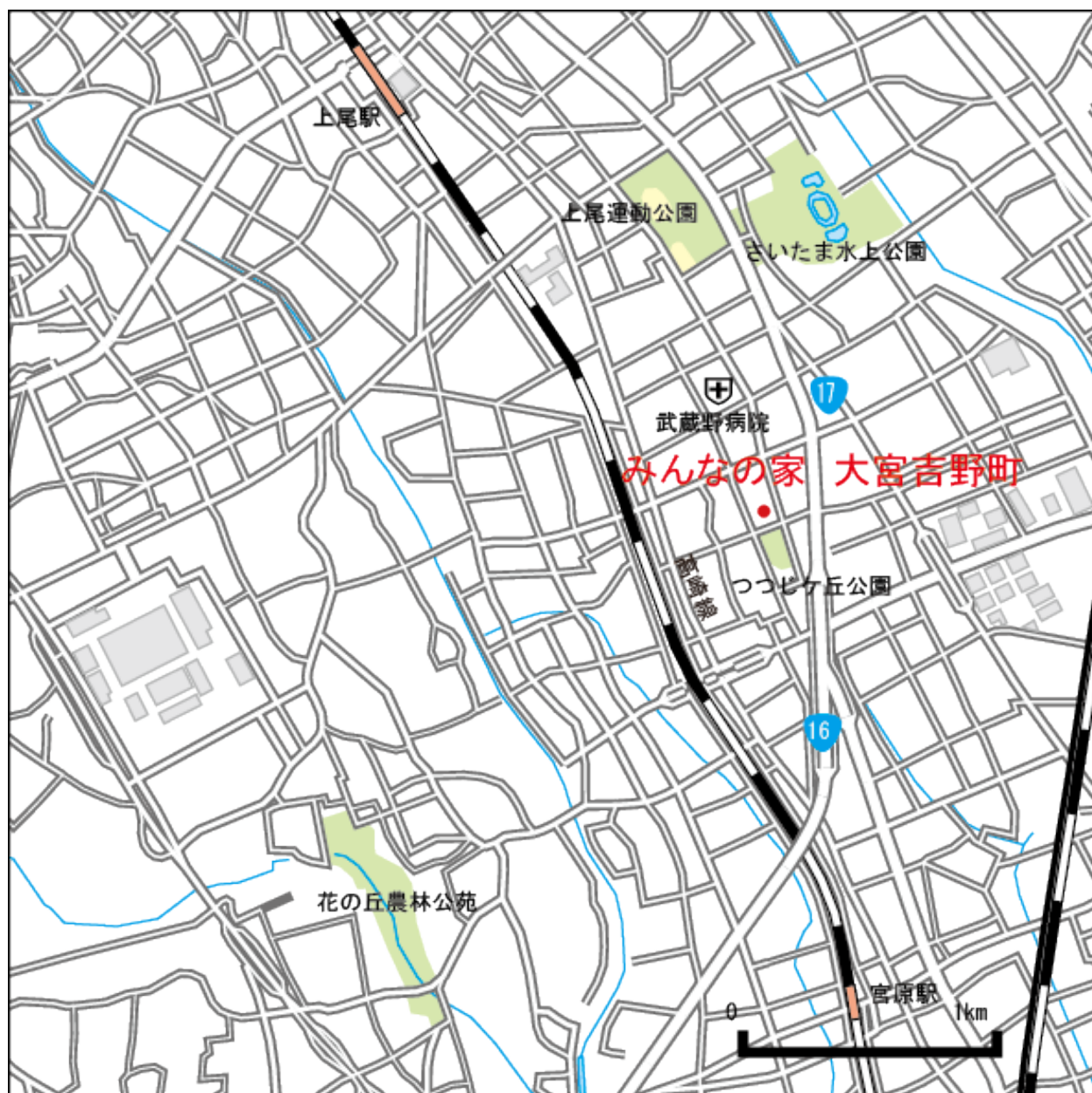
I. みんなの家 大宮吉野町

《 外 観 写 真 》



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

◀ 地図 ▶



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

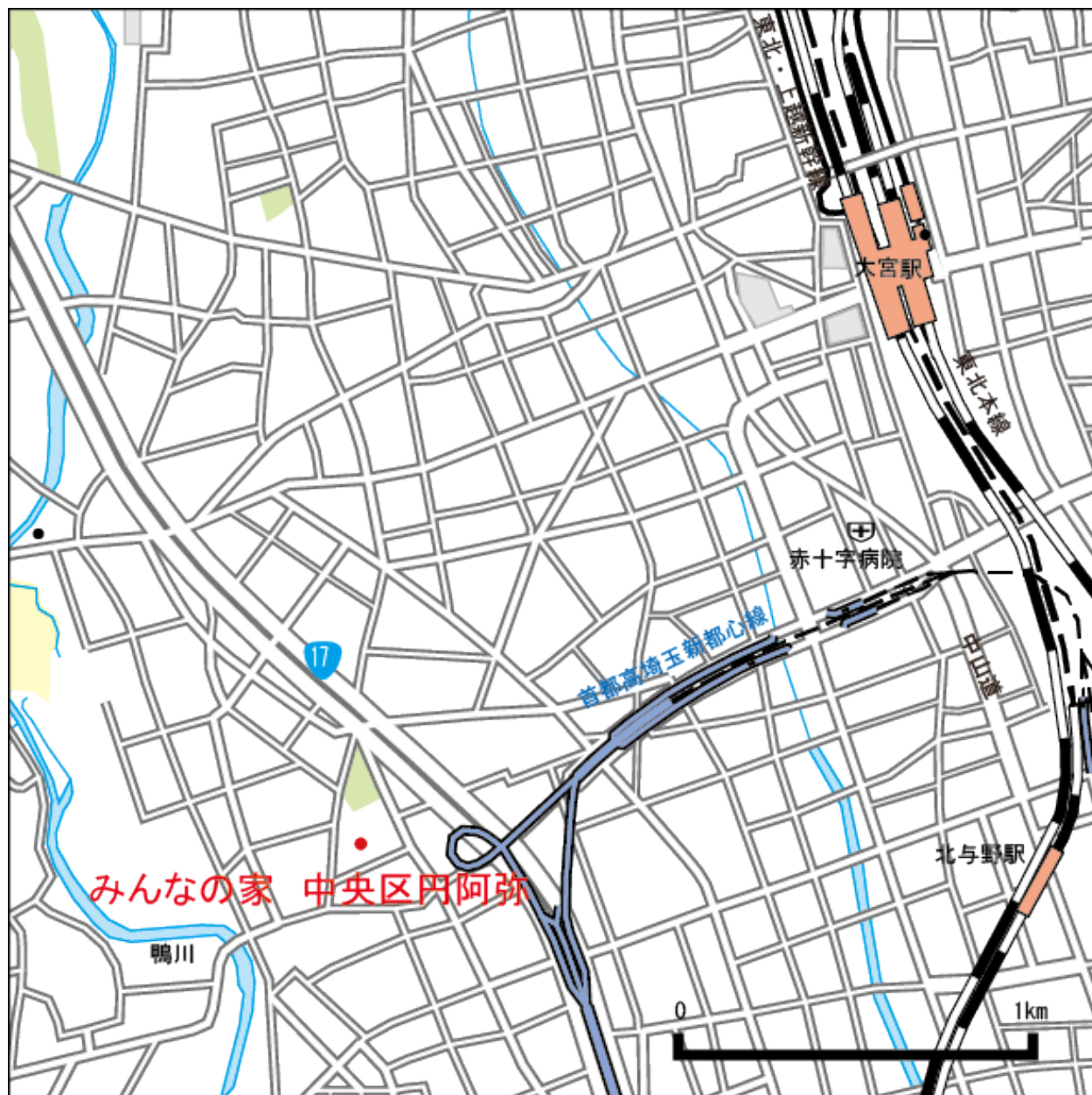
II. みんなの家 中央区円阿弥

《 外 観 写 真 》



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

◀ 地図 ▶



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

【参考資料 2】本 2 物件取得後のポートフォリオの概要

物件名称	取得日	取得価格(注)	比率
		(百万円)	(%)
ニチイケアセンター福島大森	平成26年3月28日	265	1.8
レストヴィラ広島光が丘	平成26年3月28日	960	6.5
レストヴィラ相模原中央	平成26年3月28日	1,170	7.9
チャームスイート緑地公園	平成26年3月28日	1,950	13.1
さわやか海響館	平成26年3月28日	630	4.2
さわやか鳴水館	平成26年3月28日	590	4.0
さわやかはーとらいふ西京極	平成26年3月28日	750	5.0
ヴェルジェエ枚方	平成26年3月28日	950	6.4
レストヴィラ衣笠山公園	平成26年11月5日	1,839	12.4
ラ・ナシカあらこがわ	平成26年11月5日	1,279	8.6
さわやか日の出館	平成26年11月5日	773	5.2
さわやかリバーサイド栗の木	平成26年11月5日	266	1.8
さわやか大島参番館	平成26年11月5日	289	1.9
スーパー・コートJR奈良駅前	平成26年11月5日	1,569	10.6
みんなの家 大宮吉野町	平成27年6月1日(予定)	740	5.0
みんなの家 中央区円阿弥	平成27年6月1日(予定)	838	5.6
ポートフォリオ合計(16物件)		14,858	100.0

(注)「取得価格」には、消費税、地方消費税及び取得に要した諸費用は含まれていません。また「比率」は、取得価格総額に対する各取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

【参考資料3】ポートフォリオ全体に係る事項

1. ポートフォリオの分散

本2物件取得日（平成27年6月1日）現在における本投資法人の保有する信託不動産の各分散状況は、以下のとおりです。

(i) 地域別分散

地域	物件数 (件)	取得価格合計 (百万円)	比率 (%) (注)
三大都市圏	9	11,085	74.6
中核都市部	7	3,773	25.4
その他	—	—	—
合計	16	14,858	100.0

(注)「比率」は、取得価格総額に対する各地域毎の取得価格合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ii) タイプ別分散

タイプ		物件数 (件)	取得価格合計 (百万円)	比率 (%) (注)
施設 ・ 高 齢 住 者 宅	有料老人ホーム	16	14,858	100.0
	サービス付き高齢者向け 住宅	—	—	—
	その他の高齢者施設・住 宅	—	—	—
	小計	16	14,858	100.0
医療施設		—	—	—
その他		—	—	—
合計		16	14,858	100.0

(注)「比率」は、取得価格総額に対するタイプ毎の取得価格合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(iii) 築年数別分散

築年数 (注1)	物件数 (件)	取得価格合計 (百万円)	比率 (%) (注2)
5年以内	4	3,706	24.9
5年超10年以内	10	9,932	66.8
10年超15年以内	2	1,220	8.2
15年超20年以内	—	—	—
20年超	—	—	—
合計	16	14,858	100.0

(注1)「築年数」は、平成27年6月1日時点の新築時からの経過年数を記載しています。但し、建築時期は、登記簿記載事項に基づいています。

(注2)「比率」は、取得価格総額に対する築年数毎の取得価格合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

平均築年数(注)
6.9年

(注)「平均築年数」は、平成27年6月1日時点の新築時からの経過年数を取得価格で加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。但し、建築時期は、登記簿記載事項に基づいています。

2. 賃貸借の状況

(i) 残存賃貸借契約期間別分散

残存賃貸借契約期間 (注1)	物件数 (件)	取得価格合計 (百万円)	比率(%) (注2)
10年以内	—	—	—
10年超20年以内	12	9,761	65.7
20年超	4	5,097	34.3
合計	16	14,858	100.0

(注1)「残存賃貸借契約期間」とは、平成27年6月1日時点における、締結済みの各賃貸借契約書記載の契約期間満了日までの期間をいいます。

(注2)「比率」は、取得価格総額に対する残存賃貸借契約期間毎の取得価格合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ii) 主テナント属性別分散

主テナント属性	物件数 (件)	取得価格合計 (百万円)	比率(%) (注)
上場会社	3	3,494	23.5
上場会社のグループ会社	9	7,267	48.9
未上場会社その他	4	4,097	27.6
合計	16	14,858	100.0

(注)「比率」は、取得価格総額に対する主テナント属性毎の取得価格合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(iii) オペレーター別分散

オペレーターの名称	取得価格合計 (百万円)	比率(%) (注)
ワタミの介護株式会社	3,969	26.7
株式会社さわやか倶楽部	3,298	22.2
株式会社チャーム・ケア・ コーポレーション	1,950	13.1
株式会社ウイズネット	1,578	10.6
株式会社スーパー・コート	1,569	10.6
株式会社シダー	1,279	8.6
株式会社日本介護医療センター	950	6.4
株式会社ニチイ学館	265	1.8
合計	14,858	100.0

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

(注) 取得価格総額に対するオペレーター毎の取得価格合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 稼働率等

本投資法人の本2物件取得時点における信託不動産に係る稼働率等の見込みは以下のとおりです。

	平成27年6月1日見込み
投資物件数	16
テナント数	16
総賃貸可能面積 (㎡)	49,905.66
稼働率 (%)	100.0

4. 信託不動産に関するテナントの賃貸面積上位テナントは以下のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注)
1	株式会社さわやか倶楽部	さわやかはーとらいふ西京極 さわやか海響館 さわやか鳴水館 さわやか日の出館 さわやかリバーサイド栗の木 さわやか大畠参番館	15,142.82	30.3
2	ワタミの介護株式会社	レストヴィラ相模原中央 レストヴィラ衣笠山公園 レストヴィラ広島光が丘	12,132.65	24.3
3	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート緑地公園	5,329.73	10.7
4	株式会社スーパー・コート	スーパー・コートJR奈良駅前	5,057.07	10.1
5	株式会社ウイズネット	みんなの家 中央区円阿弥 みんなの家 大宮吉野町	3,763.06	7.5
合計			41,425.33	83.0

(注) 「比率」は、総賃貸面積 (ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計) に対する各テナントへの賃貸面積の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- * 本資料の配布先：兜クラブ、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.nippon-healthcare.co.jp/>

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。