

2018年12月19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 鈴木 俊一
(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 コーポレート本部 部長 安住 健太郎
TEL. 03-6757-9600

資産の取得及び貸借に関するお知らせ (イリーゼ狛江・別邸)

日本ヘルスケア投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)が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、下記のとおり不動産信託受益権(以下、「本物件」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

資 産 の 名 称	イリーゼ狛江・別邸
取 得 資 産	国内不動産を信託する信託受益権(注)
所 在 地	東京都狛江市東野川一丁目32番5号
取 得 価 格	394.5百万円(取得諸経費及び消費税等を除きます。)
契約締結予定日	2018年12月20日
引 渡 予 定 日	2018年12月20日
取 得 先	合同会社DAヘルスケア2
賃 借 人	HITOWAケアサービス株式会社
取 得 資 金	手元資金により充当
決 済 方 法	引渡時一括
媒 介 会 社	なし

(注) 本信託対象不動産を主な信託財産とする信託受益権に係る100分の30の準共有持分を取得する予定です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る100分の70は、合同会社DAヘルスケア2が保有する予定です。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

2. 取得及び賃借の理由

本物件は、本投資法人が規約に定め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、取得及び賃借を決定しました。詳細については、「3. 取得予定資産及び賃借の内容 特徴」をご参照ください。

また、本物件のテナントに関しては、2018年7月31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います。詳細に関しては、以下をご覧ください。

3. 取得予定資産及び賃借の内容

物件名称	イリーゼ狛江・別邸			
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（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	2017年2月20日から2027年2月末日まで			
取得価格(百万円)	394.5百万円	取得予定年月日	2018年12月20日	
鑑定評価額（百万円） （価格時点）	399百万円（信託受益権の 準共有持分30%） （2018年12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	東京都狛江市東野川一丁目32番5号			
交通アクセス	小田急小田原線「喜多見」駅 約900m（徒歩約12分）			
土地	地積(㎡)	2,475.48（全体）	用途地域	第一種低層住居専用地域
	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分30%）	容積率／建蔽率(%)	80/40
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(㎡)	2,016.73（全体）	建築時期	2017年1月27日
	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分30%）	用途	老人ホーム
設計者	株式会社日本ハーテクト設計一級建築士事務所			
施工者	株式会社大槻工務店			
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター			
調査機関又は構造計算適合性判定者	株式会社ERIソリューション			
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)	15,220	PML値(%)	10.83	
再調達価格(千円)	462,400			
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(㎡)	2,016.73（注2）	主テナント	HITOWAケアサービス株式会社	
全賃貸面積(㎡)	2,016.73（注2）	稼働率	100.0%（注2）	
主テナントの賃貸面積(㎡)	2,016.73（注2）	全体に占める割合	100.0%（注2）	

（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いません。なお、当該内容は、2019年4月期（第11期）決算短信において、2019年4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） 本物件全体に係る数値を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃借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

(主テナントの契約概要)

契約形態：普通建物賃貸借契約

停止条件：賃貸人（マスターレシーである本投資法人をいいます。以下同じです。）による信託受益権の譲受及び信託受託者から賃貸人に対する賃貸が開始されたことを停止条件とします。

契約期間：上記停止条件が充足された日から2047年1月31日まで

賃料改定：賃貸人及び賃借人は10年毎に賃料を改定できます。また、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の大幅な変動があった場合、協議の上改定できるものとします。

契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の12ヶ月前までの間に、相手方に対して更新拒絶の意思を表示しない場合、甲乙協議の上決定した賃貸借条件で10年間更新されるものとし、以後も同様とします。

中途解約：賃借人は、2028年1月31日までは同契約を中途解約できないものとします。但し、中途解約不能期間の残存賃料及び敷金返還請求権の放棄により、同契約を解約できるものとします。また、2028年2月1日以後2047年1月31日までの間においては、賃借人は、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を書面にて申告しなければならない。但し、賃貸人が新たな賃借人との賃貸借契約を締結した場合、新たな賃借人への引渡日をもって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 2018年7月1日)

オペレーター	HITOWAケアサービス株式会社	開設年月日	2017年3月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	59
居住の権利形態	利用権	定員(人)	59
居室面積帯(m ²)	18.00	入居者数(人)	58
入居時要件	要支援・要介護	入居率(注3)	98.3%
入居者の平均要介護度(注4)	2.7	入居者の平均年齢(歳)	86
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) (前受家賃)	—	—
	月額利用料(円)	—	227,000～248,000
介護に関わる職員体制	3.0:1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員1名
協力医療機関	医療法人社団大和会 多摩川病院(内科他)		
協力歯科医療機関	医療法人社団立靖会 ひまわり歯科		

特徴

立地特性：本物件は狛江市と世田谷区との行政区界に所在しています。周辺の野川緑道沿いは桜並木通りとなっており、この他さまざまな草花が効果的に植栽され、物件東側のきたみふれあい広場と共に趣ある地域環境が形成されています。

地域特性：本物件の3Km圏内は狛江市全域と調布市の一部ならびに世田谷区の一部が含まれ、75歳以上高齢者数は122千人で、2市1区の総人口に占める割合は32.6%です。狛江市の75歳以上高齢者数は、2018年の10.6千人から2025年に12.4千人になると見込まれています。

物件特性：2017年竣工と築浅の本物件は、要介護者向けの施設で標準的な広さとなる約18m²を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。

特記事項

本投資法人と他の準共有者の間では、準共有者間協定を締結する予定です。自らが保有する準共有持分の譲渡、担保提供その他の処分について一定の手続き履行義務が定められる予定です。また、一定の重要事項は全準共有者の意思に基づいて行われる旨が定められる予定です。

(注3) 「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4) 「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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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

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。

4. 取得先の概要

(1) 名 称	合同会社DAヘルスケア2
(2) 所 在 地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー33階
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人日本シニアホールディングス 職務執行者 佐藤 雄助
(4) 事 業 内 容	1. 不動産の売買、保有、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分及び売買 3. 前各号に附帯関連する一切の業務
(5) 資 本 金	30万円
(6) 売 上 高	取得先より、売上高について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7) 設 立 年 月 日	2016年11月24日
(8) 純 資 産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9) 総 資 産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10) 大 株 主	取得先より、大株主について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(11) 当該会社と本投資法人・資産運用会社との関係	
資 本 関 係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。 なお、資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社は、当該会社に対して唯一の匿名組合員として全額匿名組合出資を行っています。
人 的 関 係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき取引関係はありません。なお、当該会社は、資産運用会社の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、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。
関連当事者への該当状況	当該会社は、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

5. 物件取得者等の状況

本物件の取得先は、資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社が全額匿名組合出資を行う特別目的会社です。当該取得先は、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、資産運用会社は、取得先との間で各取得予定資産の取得の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経ています。

なお、当該取引は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当することから、役員会の承認手続きを省略しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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

以下の表においては、会社名、特別な利害関係にある者との関係、取得経緯・理由等を記載しています。

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社DAヘルスケア2	
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社の匿名組合出資先	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	
取得価格	394.5百万円（持分相当額）	—
取得時期	2017年2月	—

6. オペレーターの会社概要

(1) 名称	HITOWAケアサービス株式会社
(2) 所在地	東京都港区六本木一丁目4番5号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 袴田 義輝
(4) 事業内容	介護関連事業（介護事業、有料老人ホーム等の運営）
(5) 事業概要	「イリゼ」ブランドの有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅の運営、グループホーム事業、デイサービス事業の運営を関東中心に全国で展開しています。
(6) 資本金	100百万円
(7) 売上高	22,876百万円（2017年9月期）
(8) 設立年月日	2006年11月1日
(9) 属性（上場市場）	非上場
(10) 運営施設数（注）	114件
(11) 運営居室数（注）	6,807室
(12) 当該会社と投資法人・資産運用会社の関係	
資本関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と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。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、オペレーターのホームページ及びオペレーターへのヒアリング（2018年11月1日時点）から、有料老人ホーム、グループホーム及びサービス付き高齢者向け住宅についての施設数及び居室数を取得しています。

7. 媒介の状況

本信託受益権取得に係る該当事項はありません。

8. 今後の見通し

本物件取得による2019年4月期（第10期）の運用状況の予想への影響は軽微です。2019年4月期（第10期）及び2019年10月期（第11期）の運用状況の予想については、本日付で別途開示した「2018年10月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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. 鑑定評価書の概要

鑑定評価会社	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2018年12月1日時点
鑑定評価額	399百万円

項目	内容 (百万円)	概要等
収益価格	399	D C F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	405	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	59	
④一時金の運用益	0	
⑤資本的支出	1	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やE Rにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	59	—
⑦還元利回り	4.4%	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。
⑧準共有持分	30%	
D C F法による収益価格	393	—
割引率	4.2%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法等により査定。
最終還元利回り	4.6%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、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の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	402	
土地割合	68.8%	
建物割合	31.2%	

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、小田急小田原線「喜多見」駅から約850mとやや距離がありますが、タクシー等の利用は比較的容易であることから、最寄駅への接近不便性は緩和されています。また、建物条件では、2017年竣工と築浅であるため、経年による劣化は特に認められず、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に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及び貸借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

《 外 観 写 真 》



《 地 図 》



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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】本物件取得後のポートフォリオの概要

物件名称	取得(予定)日	取得(予定)価格(注1)	比率(注2)
		(百万円)	(%)
ニチイケアセンター福島大森	2014年3月28日	265	1.3
SOMPO ケア ラヴィーレ広島光が丘	2014年3月28日	960	4.9
SOMPO ケア ラヴィーレ相模原中央	2014年3月28日	1,170	5.9
チャームスイート緑地公園	2014年3月28日	1,950	9.9
さわやか海響館	2014年3月28日	630	3.2
さわやか鳴水館	2014年3月28日	590	3.0
さわやかはーとらいふ西京極	2014年3月28日	750	3.8
ヴェルジェ枚方	2014年3月28日	950	4.8
SOMPO ケア ラヴィーレ衣笠山公園	2014年11月5日	1,839	9.3
ラ・ナシカあらこがわ	2014年11月5日	1,279	6.5
さわやか日の出館	2014年11月5日	773	3.9
さわやかリバーサイド栗の木	2014年11月5日	266	1.3
さわやか大島参番館	2014年11月5日	289	1.5
スーパー・コートJR奈良駅前	2014年11月5日	1,569	8.0
みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	2015年6月1日	740	3.8
みんなの家・中央区円阿弥	2015年6月1日	838	4.3
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	2015年10月15日	1,200	6.1
アルファリビング岡山西川緑道公園	2015年11月24日	730	3.7
アルファリビング岡山後楽園		610	3.1
アルファリビング高松駅前		605	3.1
アルファリビング高松百間町		605	3.1
そんぼの家 西田辺駅前	2016年10月6日	710	3.6
イリーゼ狛江・別邸	2018年12月20日(予定)	394.5	2.0
ポートフォリオ合計(23物件)		19,712.5	100.0

(注1)「取得(予定)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。

(注2)「比率」は、取得(予定)価格総額に対する各物件の取得(予定)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及び貸借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

本物件取得予定日（2018年12月20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(予定)価格 合計 (百万円)	比率(%) (注)
三大都市圏	11	12,189.5	61.8
中核都市部	12	7,523.0	38.2
その他	—	—	—
合計	23	19,712.5	100.0

(注)「比率」は、取得(予定)価格総額に対する地域毎の取得(予定)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) タイプ別分散

タイプ		物件数 (件)	取得(予定)価格 合計 (百万円)	比率(%) (注)
施設 ・ 高 齢 者 住 宅	有料老人ホーム	22	19,107.5	96.9
	介護付	14	13,338.5	67.7
	住宅型	8	5,769.0	29.3
	サービス付き高齢者向け住宅	1	605.0	3.1
	その他の高齢者施設・住宅	—	—	—
	小計	23	19,712.5	100.0
医療施設		—	—	—
その他		—	—	—
合計		23	19,712.5	100.0

(注)「比率」は、取得(予定)価格総額に対するタイプ毎の取得(予定)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(予定)価格 合計 (百万円)	比率(%) (注2)
5年以内	4	2,567.5	13.0
5年超10年以内	6	5,308.0	26.9
10年超15年以内	10	9,397.0	47.7
15年超20年以内	2	1,830.0	9.3
20年超	1	610.0	3.1
合計	23	19,712.5	100.0

(注1)「築年数」は、2018年12月20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(予定)価格総額に対する築年数毎の取得(予定)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。

平均築年数(注)
10.8年

(注)「平均築年数」は、2018年12月20日時点の新築時からの経過年数を取得(予定)価格で加重平均した

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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

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(予定)価格 合計 (百万円)	比率(%) (注2)
10年以内	2	1,989.0	10.1
10年超20年以内	18	14,922.0	75.7
20年超	3	2,801.5	14.2
合計	23	19,712.5	100.0

(注1)「残存賃貸借契約期間」とは、2018年12月20日現在において、各物件につき最も賃貸面積が大きいテナント(オペレーター)と締結済みの賃貸借契約における契約期間満了日までの期間をいいます。

(注2)「比率」は、取得(予定)価格総額に対する各残存賃貸借契約期間に属する資産の取得(予定)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(予定)価格 合計 (百万円)	比率(%) (注)
上場会社	3	3,494.0	17.7
上場会社のグループ会社	16	12,105.0	61.4
非上場会社その他	4	4,113.5	20.9
合計	23	19,712.5	100.0

(注)「比率」は、取得(予定)価格総額に対する主テナント属性毎の取得(予定)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(予定)価格 合計 (百万円)	比率(%) (注)
SOMPOケア株式会社	4,679.0	23.7
株式会社さわやか倶楽部	3,298.0	16.7
あなぶきメディカルケア株式会社	2,550.0	12.9
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	1,950.0	9.9
株式会社ウイズネット	1,578.0	8.0
株式会社スーパー・コート	1,569.0	8.0
株式会社シダー	1,279.0	6.5
株式会社シルバーハイツ札幌	1,200.0	6.1
株式会社日本介護医療センター	950.0	4.8
HITOWAケアサービス株式会社	394.5	2.0
株式会社ニチイ学館	265.0	1.3
合計	19,712.5	100.0

(注) 取得(予定)価格総額に対するオペレーター毎の取得(予定)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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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

	2018年12月20日見込み
投資物件数	23
テナント数	23
総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	67,903.84
稼働率 (%) (注2)	100.0

(注1)「イリーゼ狛江・別邸」の本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の100分の30に相当する準共有持分です。総賃貸可能面積は、建物一棟全体の100分の30に相当する面積を記載しています。

(注2)「稼働率」は、全賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

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 さわやか大島参番館	15,142.82	22.3
2	SOMPOケア株式会社	SOMPOケア ラヴィーレ 相模原中央 SOMPOケア ラヴィーレ 衣笠山公園 SOMPOケア ラヴィーレ 広島光が丘 そんぼの家・西田辺駅前	14,228.44	21.0
3	あなぶきメディカルケア株式会社	アルファリビング岡山西川緑 道公園 アルファリビング岡山後楽園 アルファリビング高松駅前 アルファリビング高松百間町	8,029.82	11.8
4	株式会社シルバーハイツ札幌	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	7,267.56	10.7
5	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	7.8
合計			49,998.36	73.6

(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.nippon-healthcare.co.jp/>

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。