

本資料は、2016年12月22日(木)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 2016年10月期(第5期)決算説明会における主なQ&A

日 時： 2016年12月22日(木) 15時30分～16時15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. アルファリビングの4物件の月額利用料が第4期に比べ、下がっているのは何故か？(該当箇所：決算説明資料 17P)

(回答)

4物件の(家賃・運営管理費・食費で構成される)月額利用料は、第4期から第5期にかけて、運営管理費の値下げ、家賃の値上げを行ったことで、全体では下がっています。オペレーターが、入居者から頂く運営管理費の金額を全施設で統一したため、いくつかの施設においては、月額利用料が従前より下がった形になっています。但し、月額利用料には含まれませんが、施設収入の一部となる「生活支援サービス費」を定額制から従量課金制に変更するなど、オペレーターにとって、全体の施設収入が減らない調整が行われています。

もちろん、リートがオペレーターから頂く賃料に変更はありません。

Q2. 決算説明資料 19P の賃料負担力のパイチャートにおいて、第4期に比べ1.2倍以下の割合が増えたのは何故か？

(回答)

施設の開設から期間があまり経過しておらず、入居率があまり上がっていない状態で組み入れた、第3期取得済みの「みんなの家」2物件及び第4期取得済みの「アルファリビング」4物件が、主な要因であると考えています。しかし、鑑定会社が試算する巡航ベースの賃料負担力は、平均1.7倍となることを想定しているため、入居率が改善していないのは一時的な状態であると考えています。そもそも入居率が上がっても採算が合わず、その結果、賃料の値下げが要求されるというような、構造的に問題がある物件を購入しているということはありません。

Q3. リート間のM&Aの可能性についてはどのように考えるか？

(回答)

M&Aによる効果として、資産規模の拡大は投資主にとってプラスになると思われませんが、運用コストの点では大きな削減にはつながりにくいと思われれます。しかし、投資主の方々にとって、メリットのあるM&Aならば積極的に検討する考えです。

以上