

平成 26 年 11 月 5 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

## 資産の取得完了に関するお知らせ

日本ヘルスケア投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）は、本日、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（平成 26 年 10 月）に記載した下記 6 物件の取得予定資産の取得を完了いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得の概要

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得先
レストヴィラ衣笠山公園	神奈川県横須賀市	1,839	合同会社さくらシニアレジデンス
ラ・ナシカあらこがわ	愛知県名古屋市中	1,279	合同会社こだまシニアレジデンス
さわやか日の出館	新潟県新潟市	773	合同会社はやてシニアレジデンス
さわやかリバーサイド栗の木	新潟県新潟市	266	合同会社はやてシニアレジデンス
さわやか大畠参番館	福岡県北九州市	289	合同会社はやてシニアレジデンス
スーパー・コート JR 奈良駅前	奈良県奈良市	1,569	合同会社つばさシニアレジデンス
合計	—	6,015	—

- (1) 売買契約締結日： 平成 26 年 9 月 11 日  
 (2) 取得日： 平成 26 年 11 月 5 日（引渡決済日）  
 (3) 取得先： 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。  
 (4) 取得資金： 平成 26 年 10 月 1 月及び平成 26 年 10 月 27 日開催の本投資法人にて決議された新投資口の発行による手取り金及び借入金（注 1）  
 (5) 決済方法： 引渡時に全額支払  
 (6) 物件の年間賃料、預り敷金及び保証金：  
 各物件の年間賃料については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。なお、上記 6 物件に係る年間賃料の合計は 387 百万円（注 2）、預り敷金及び保証金の合計は 160 百万円（注 3）となります。

(注 1) 当該借入金については、本投資法人が本日付で公表しています「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

(注 2) 各賃貸借契約における月額賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 3) 各賃貸借契約における預り敷金又は保証金（信託預り敷金又は保証金を含みます。）の金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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。

## 2. 取得物件の概要

取得資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

### (i) 特定資産の概要

- ・「取得価格」は、各取得資産の売買契約書に表示された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。
- ・「取得年月日」は、各取得資産の取得年月日を記載しています。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・「交通アクセス」は不動産鑑定評価書に表示された、最寄りの鉄道駅までの距離又は徒歩による所要時間を記載しています。

### <土地>

- ・「地積」は、原則として登記簿上の表示に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合がありますが、登記簿上の表示と現況の乖離が10%を超えるものは注記しています。なお、借地である場合は、借地契約に表示された契約面積を記載しています。
- ・「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「所有形態」は、信託受益権の対象となる土地に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しており、「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される容積率及び建蔽率とは異なる場合があります。

### <建物>

- ・「構造／階数」は、登記簿上の表示に基づいて記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。
- ・「賃貸区画数」は、各取得資産においてテナントと契約している建物の区画数を記載しています。店舗、事務所等がある場合、それらの数を含みます。
- ・「延床面積」、「建築時期」及び「用途」は、登記簿上の表示に基づいて記載しています。「延床面積」については、附属建物の面積は含まれておらず、また、現況とは一致しない場合があります。「用途」については、登記簿に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・「所有形態」は、信託受益権の対象となる建物に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「PM会社」は、各取得資産についてプロパティ・マネジメント契約を締結している会社を記載してい

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

ます。

- ・「マスターレシー」は、各取得資産についてマスターリース契約を締結している者を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パススルー」と記載しています。賃料保証のあるマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。

## (ii) 賃貸借の概要

- ・「賃貸可能面積」は、各取得資産に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積（店舗区画、事務所区画を含みます。）を記載しています。
- ・「主テナント」は、各取得資産のうち、最も賃貸面積が大きいテナントを記載しています。
- ・「全賃貸面積」は、賃貸借契約書等に表示された賃貸面積の建物全体の合計を記載しています。
- ・「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。
- ・「主テナントの賃貸面積」は、本投資法人と主テナントとの間で締結された賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。
- ・「全体に占める割合」は、主テナントと締結している賃貸借契約等に表示されている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。
- ・主テナントの契約概要における「契約形態」、「契約期間」、「賃料改定」、「契約更新」及び「中途解約」に関する記載は、主テナントと締結している賃貸借契約等に表示されている概要を記載しています。また、取得予定資産については「停止条件」を記載しています。

## (iii) 入居者の状況・施設の概要

- ・「オペレーター」は、重要事項説明書に表示された各取得資産を運営している運営事業者を記載しています。
- ・「開設年月日」は、重要事項説明書に表示された施設の開設年月日を記載しています。
- ・「施設の類型」は、重要事項説明書に表示された施設の類型を記載しています。
- ・「居室数」は、重要事項説明書に表示された居室数を記載しています。
- ・「居住の権利形態」は、重要事項説明書に表示された居住の権利形態を記載しています。
- ・「定員」は、重要事項説明書に表示された定員を記載しています。
- ・「居室面積帯」は、重要事項説明書に表示された1の居室の床面積を記載しています。
- ・「入居者数」は、重要事項説明書に表示された入居者数を記載しています。
- ・「入居時要件」は、重要事項説明書に表示された施設の入居に関する要件を記載しています。
- ・「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。
- ・「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。
- ・「入居者の平均年齢」は、重要事項説明書に表示された平均年齢を、小数以下を切り捨てて記載しています。
- ・「入居一時金」は、重要事項説明書に表示された入居一時金を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

- ・「月額利用料」は、重要事項説明書に表示された一般向けの一人部屋の月額料金(介護保険サービスの自己負担額を除きます。)を記載しています。
- ・「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。
- ・「夜間職員体制(最小時人数)」は、重要事項説明書に表示された夜間職員体制(最小時人数)を記載しています。
- ・「協力医療機関」は、重要事項説明書に表示された協力医療機関等を記載しています。
- ・「協力歯科医療機関」は、重要事項説明書に表示された協力歯科医療機関を記載しています。

### (iv) 特徴

- ・「特徴」は、調査会社の資料、資産運用会社が入手した資料に基づいて、立地特性、地域特性及び物件特性等を記載しています。当該資料等は、これらを作成した外部の専門家の一時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該資料等の作成時点後の環境の変化等は反映されていません。

### (v) 特記事項

- ・「特記事項」は、各取得資産について、法令諸規則上の制限又は規制の主なもの、権利関係等に係る負担又は制限の主なもの並びに信託不動産である土地の境界を越えた構築物等がある場合又は土地境界確認等に問題がある場合の主な事項及びその協定等のうち、収益性又は処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

物件名称	レストヴィラ衣笠山公園			
	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26年11月5日から平成36年11月29日まで			
取得価格(百万円)	1,839	取得年月日	平成26年11月5日	
鑑定評価額(百万円) (価格時点)	1,840 (平成26年10月31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)	神奈川県横須賀市小矢部四丁目8番15号			
交通アクセス	JR横須賀線「衣笠」駅 約1.2km			
土地	地積(m <sup>2</sup> )	2,953.29	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	RC/B1・5F	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(m <sup>2</sup> )	4,247.88	建築時期	平成23年3月3日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
担保設定の有無	有り			
PM会社	エイ・アイ・ピー・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)			
敷金・保証金	非開示(注)			
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,265.88	主テナント	ワタミの介護株式会社	
全賃貸面積(m <sup>2</sup> )	4,265.88	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積(m <sup>2</sup> )	4,265.88	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11月5日から平成46年9月11日まで				
賃料改定：賃料は原則として改定できないものとします。但し、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：賃貸人又は借借人が、上記契約期間満了日の1年前から6ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約は更に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：借借人は、平成36年11月30日までは同契約を中途解約できないものとします。平成36年12月1日以後平成43年3月31日までの間においては、借借人は、①中途解約予定日において月額賃料の36ヶ月分を賃貸人に支払うか、②中途解約予定日の6ヶ月前までに賃貸人が承諾し得る新たな借借人の候補者を賃貸人に紹介するか(当該借借人との間の賃貸借契約が締結されるまでは契約は継続するものとします)、のいずれかを満たした場合、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、同契約を解約できるものとします。また、平成43年4月1日以後においては、借借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前までに通知することにより、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4月1日)				
オペレーター	ワタミの介護株式会社	開設年月日	平成23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)	104	
居住の権利形態	利用権	定員(人)	104	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

居室面積帯(m <sup>2</sup> )	18.60	入居者数(人)	89
入居時要件	要支援・要介護	入居率	85.5%
入居者の平均要介護度	1.8	入居者の平均年齢(才)	87
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)	3,800,000~7,800,000	—
	月額利用料(円)	189,571	無し
介護に関わる職員体制	2.5 : 1	夜間職員体制(最小时人数)	介護職員4名
協力医療機関	医療法人社団有仁会 湘南ライフケアクリニック (内科他) 医療法人医福会 まつもと内科クリニック (内科他) 医療法人社団ナーブ・ケア・クリニック (内科他)		
協力歯科医療機関	医療法人桜樹会 さくらぎ返子歯科		
特徴			
<p>立地特性：横須賀市のほぼ中央に位置しており、JR横須賀線「衣笠」駅より徒歩約15分の距離に立地しています。本物件の周辺は山や丘陵が多い地勢であり、衣笠山公園が近くにあります。</p> <p>地域特性：本物件の5km圏内はほぼ横須賀市で占められています。横須賀市の75歳以上人口が多い地域は、本物件の北側に位置する本庁地区、衣笠地区をはじめ、大津地区、浦賀地区、久里浜地区となっています。横須賀市における平成26年1月1日時点の75歳以上の高齢者は53.7千人で、総人口に占める割合(12.8%)は、全国平均(12.0%)をやや上回っています。また、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」によると、当該行政区の75歳以上高齢者数は、平成47年に68.8千人になると見込まれています。</p> <p>物件特性：本物件は、要介護者向け特定施設の標準的な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。</p>			
特記事項			
該当事項はありません。			

(注) 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

物件名称	ラ・ナシカあらこがわ			
	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26年11月5日から平成36年11月29日まで			
取得価格(百万円)	1,279	取得年月日	平成26年11月5日	
鑑定評価額(百万円) (価格時点)	1,290 (平成26年10月31日時点)	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
所在地	愛知県名古屋市中区高木町四丁目34番1号			
交通アクセス	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「荒子川公園」駅 約1.4km			
土地	地積(㎡)	1,829.07	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	S/4F	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	3,590.40	建築時期	平成20年4月17日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
担保設定の有無	有り			
PM会社	エイ・アイ・ピー・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)			
敷金・保証金	非開示(注)			
賃貸可能面積(㎡)	3,590.40	主テナント	株式会社シダー	
全賃貸面積(㎡)	3,590.40	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積(㎡)	3,590.40	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11月5日から平成40年3月31日まで				
賃料改定：賃貸人及び賃借人は、平成30年4月1日まで賃料を据え置き、平成30年4月2日から平成31年3月31日までの間に平成30年3月の賃料を基礎額として協議の上、賃料改定を行うものとします。その後5年を経過する毎に同様とします。また、土地・建物の価格の急激な上昇、公租公課の負担の大幅な増加、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり、賃料の額が不相応となった場合は、賃貸人及び賃借人は協議の上、賃料を改定できるものとします。				
契約更新：賃貸人又は賃借人が、契約期間満了日の6ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同じの条件で同契約は更に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、平成36年11月30日まで中途解約できないものとします。平成36年12月1日以後、解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に対して通知した上で、①月額賃料の36ヶ月を支払うか、又は②賃貸人の満足する新たな賃借人を賃貸人に紹介し、賃貸人が賃貸人の満足する賃貸借契約を締結できた場合は、同契約を解約できるものとします。また、賃貸人及び賃借人は、解約希望日の12ヶ月前までに書面により通知し、相手方が同意した場合、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7月1日)				
オペレーター	株式会社シダー	開設年月日	平成20年6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)	100	
居住の権利形態	利用権	定員(人)	100	
居室面積帯(㎡)	18.00~19.65	入居者数(人)	69	
入居時要件	要介護	入居率	69.0%	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

入居者の平均要介護度	3.3	入居者の平均年齢(才)	84
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(前受家賃)(円)	1,260,000~2,100,000	—
	月額利用料(円)	142,440~144,440	179,440
介護に関わる職員体制	3.0 : 1	夜間職員体制(最小时人数)	介護職員3名
協力医療機関	医療法人敬生会 千種さんクリニック (内科) 名古屋掖済会病院 (総合) 医療法人陽明会 まごころ在宅医療クリニック (内科)		
協力歯科医療機関	愛美会 めぐみ歯科		
特徴			
<p>立地特性：本物件は、名古屋市の南西部に位置する港区の中心に位置しています。本物件の周辺は中小規模の工場や会社、住宅が並ぶ街並みとなっています。</p> <p>地域特性：本物件の5km圏内は、南半分名古屋港の湾岸工業地帯が広がっており、本物件が立地する名古屋市港区、及びその北部に隣接する同市中川区、熱田区で概ね占められています。75歳以上人口は、本物件の北東に位置する名古屋市熱田区、瑞穂区、昭和区、中区、中村区に集中しています。本物件の5km圏内の行政区(名古屋市港区、中川区、熱田区)における平成26年1月1日時点の75歳以上の高齢者は45.9千人で、総人口に占める割合(10.6%)は、全国平均(12.0%)を下回っています。また、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」によると、当該行政区の75歳以上高齢者数は、平成47年に73.3千人になると見込まれています。</p> <p>物件特性：本物件は、要介護者向け特定施設の標準的な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、ベッドを備えています。</p>			
特記事項			
該当事項はありません。			

(注) 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

物件名称	さわやか日の出館			
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26年11月5日から平成36年11月29日まで			
取得価格(百万円)	773	取得年月日	平成26年11月5日	
鑑定評価額(百万円) (価格時点)	793 (平成26年10月31日時点)	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
所在地(住居表示)	新潟県新潟市中央区日の出二丁目2番33号			
交通アクセス	JR上越新幹線・信越本線「新潟」駅 約1.7km			
土地	地積(㎡)	2,050.49	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率(%)	200/60
建物	構造/階数	S/3F	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	2,674.37	建築時期	平成19年7月11日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
担保設定の有無	有り			
PM会社	エイ・アイ・ピー・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)			
敷金・保証金	非開示(注)			
賃貸可能面積(㎡)	2,674.37	主テナント	株式会社さわやか倶楽部	
全賃貸面積(㎡)	2,674.37	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積(㎡)	2,674.37	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11月5日から平成46年11月30日まで				
賃料改定：賃貸人は、2年毎に賃料を改定できます。また、金利の上昇、諸物価の高騰、近隣土地建物の賃料及び土地建物に対する公租公課の著しい上昇、その他著しい経済情勢の変動があった場合又は本建物の改造・改修等があった場合は、随時、賃料を改定することができます。				
契約更新：賃貸人又は賃借人のいずれかは、上記契約期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に更新についての意思を相手方に通知した場合、同契約は更に10年間更新できるものとし、10年経過後も同様とします。但し、更新後は、賃貸人は契約を終了させることについて正当事由がある時は、賃貸借契約期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間に、賃借人に対し、期間の満了により同契約が終了する旨を書面によって通知することで、同契約を終了することができます。				
中途解約：賃貸人又は賃借人は、平成36年11月30日までの間は解約することはできません。平成36年12月1日以後、賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、①同契約と大要において同条件の建物賃貸借契約を締結すること若しくは締結する確実な見込みがあること、又は②同契約締結時点の月額賃料の36ヶ月分を支払うこと、のいずれかにより中途解約することが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7月24日)				
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	開設年月日	平成23年12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)	50	
居住の権利形態	利用権	定員(人)	50	
居室面積帯(㎡)	18.00~19.40	入居者数(人)	46	
入居時要件	要支援・要介護	入居率	92.0%	
入居者の平均要介護度	2.4	入居者の平均年齢(才)	86	
利用料の支払い方式				
ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

		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	170,560
介護に関わる職員体制	2.5 : 1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員 2名
協力医療機関	新潟臨港病院(内科、外科、整形外科、耳鼻咽喉科、泌尿器科、産婦人科) 尾崎クリニック(内科、消化器科) 木戸眼科クリニック(眼科)		
協力歯科医療機関	さくら歯科クリニック		
特徴			
<p>立地特性：本物件は、新潟市中央区のJR上越新幹線・信越本線「新潟」駅東方に立地しており、「新潟」駅からバスで約10分の距離にあります。本物件は、さわやかリバーサイド栗の木と道路を挟んで隣接し、周囲は住宅地ながら、西側を線路、東側を河川、北側を幹線道路に囲まれています。</p> <p>地域特性：本物件の半径5km圏内では、「新潟」駅北西の信濃川河口部の左岸地域となる古町地区を中心として、75歳以上人口の集中がみられます。本物件は立地する新潟市中央区と、隣接する東区の区境に位置するため、半径5km圏内は両区にまたがっています。本物件の5km圏内の行政区（新潟市中央区、東区）における平成26年1月1日時点の75歳以上の高齢者は38.4千人で、総人口に占める割合（12.2%）は、全国平均（12.0%）と同等の水準となっています。また、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」によると、当該行政区を含む新潟市の75歳以上高齢者数は、平成26年1月1日時点の102.4千人から平成47年に150.7千人になると見込まれています。</p> <p>物件特性：本物件は、要介護者向け特定施設の標準的な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。</p>			
特記事項			
該当事項はありません。			

(注) 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

物件名称	さわやかリバーサイド栗の木			
	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26年11月5日から平成36年11月29日まで			
取得価格(百万円)	266	取得年月日	平成26年11月5日	
鑑定評価額(百万円) (価格時点)	271 (平成26年10月31日時点)	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
所在地(住居表示)	新潟県新潟市中央区日の出二丁目2番43号			
交通アクセス	JR上越新幹線・信越本線「新潟」駅 約1.65km			
土地	地積(㎡)	783.22	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率(%)	200/60
建物	構造/階数	S/4F	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	1,349.39	建築時期	平成21年10月20日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
担保設定の有無	有り			
PM会社	エイ・アイ・ピー・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)			
敷金・保証金	非開示(注)			
賃貸可能面積(㎡)	1,349.39	主テナント	株式会社さわやか倶楽部	
全賃貸面積(㎡)	1,349.39	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積(㎡)	1,349.39	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11月5日から平成46年11月30日まで				
賃料改定：賃貸人は、2年毎に賃料を改定できます。また、金利の上昇、諸物価の高騰、近隣土地建物の賃料及び土地建物に対する公租公課の著しい上昇、その他著しい経済情勢の変動があった場合又は本建物の改造・改修等があった場合は、随時、賃料を改定することができます。				
契約更新：賃貸人又は賃借人のいずれかは、上記契約期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に更新についての意思を相手方に通知した場合、同契約は更に10年間更新できるものとし、10年経過後も同様とします。但し、更新後は、賃貸人は契約を終了させることについて正当事由がある時は、賃貸借契約期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間に、賃借人に対し、期間の満了により同契約が終了する旨を書面によって通知することで、同契約を終了することができます。				
中途解約：賃貸人又は賃借人は、平成36年11月30日までの間は解約することはできません。賃借人は平成36年12月1日以後、賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、①同契約と大要において同条件の建物賃貸借契約を締結すること又は締結する確実な見込みがあること、又は②同契約締結時点の月額賃料の36ヶ月分を支払うこと、のいずれかにより中途解約することが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7月1日)				
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	開設年月日	平成24年1月1日	
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	33	
居住の権利形態	利用権	定員(人)	39	
居室面積帯(㎡)	18.09~27.33	入居者数(人)	35	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	89.7%	
入居者の平均要介護度	1.7	入居者の平均年齢(才)	85	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

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	157,762
介護に関わる職員体制	(記載無し)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員1名
協力医療機関	新潟臨港病院(内科、外科、整形外科、耳鼻咽喉科、泌尿器科、産婦人科) 山田胃腸科内科医院(内科、消化器科)		
協力歯科医療機関	さくら歯科クリニック		
特徴			
<p>立地特性：本物件は、新潟市中央区のJR上越新幹線・信越本線「新潟」駅東方に立地しており、「新潟」駅からバスで約10分の距離にあります。本物件は、さわやか日の出館と道路を挟んで隣接し、周囲は住宅地ながら、西側を線路、東側を河川、北側を幹線道路に囲まれています。</p> <p>地域特性：本物件の半径5km圏内では、「新潟」駅北西の信濃川河口部の左岸地域となる古町地区を中心として、75歳以上人口の集中がみられます。本物件は立地する新潟市中央区と、隣接する東区の区境に位置するため、半径5km圏内は両区にまたがっています。本物件の5km圏内の行政区（新潟市中央区、東区）における平成26年1月1日時点の75歳以上の高齢者は38.4千人で、総人口に占める割合（12.2%）は、全国平均（12.0%）と同等の水準となっています。また、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」によると、当該行政区を含む新潟市の75歳以上高齢者数は、平成26年1月1日時点の102.4千人から平成47年に150.7千人になると見込まれています。</p> <p>物件特性：住宅型老人ホームである本物件は、要介護者向けの特定施設で標準的な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。</p>			
特記事項			
該当事項はありません。			

(注) 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

物件名称	さわやか大島参番館			
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26年11月5日から平成36年11月29日まで			
取得価格(百万円)	289	取得年月日	平成26年11月5日	
鑑定評価額(百万円) (価格時点)	302 (平成26年10月31日時点)	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
所在地(住居表示)	福岡県北九州市小倉北区大島一丁目6番37号			
交通アクセス	JR鹿児島本線「小倉」駅 約2.5km			
土地	地積(㎡)	750.59	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	S/3F	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	1,411.78	建築時期	平成23年9月13日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
担保設定の有無	有り			
PM会社	エイ・アイ・ピー・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)			
敷金・保証金	非開示(注)			
賃貸可能面積(㎡)	1,411.78	主テナント	株式会社さわやか倶楽部	
全賃貸面積(㎡)	1,411.78	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積(㎡)	1,411.78	全体に占める割合	100.0%	
<p>(主テナントの契約概要)</p> <p>契約形態：普通建物賃貸借契約</p> <p>契約期間：平成26年11月5日から平成46年11月30日まで</p> <p>賃料改定：賃貸人及び賃借人は、2年毎に賃料を改定できます。また、金利の上昇、諸物価の高騰、近隣土地建物の賃料及び土地建物に対する公租公課の著しい上昇、その他著しい経済情勢の変動があった場合又は本建物の改造・改修等があった場合は、随時、賃料を改定することができます。</p> <p>契約更新：賃貸人又は賃借人のいずれかは、上記契約期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に更新についての意思を相手方に通知した場合、同契約は更に10年間更新できるものとし、10年経過後も同様とします。但し、更新後は、賃貸人は契約を終了させることについて正当事由がある時は、賃貸借契約期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間に、賃借人に対し、期間の満了により同契約が終了する旨を書面によって通知することで、同契約を終了することができます。</p> <p>中途解約：賃貸人又は賃借人は、平成36年11月30日までの間は解約することはできません。賃借人は平成36年12月1日以後、賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、①同契約と大要において同条件の建物賃貸借契約を締結すること若しくは締結する確実な見込みがあること、又は②同契約締結時点の月額賃料の36ヶ月分を支払うこと、のいずれかにより中途解約することができるものとします。</p>				
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4月1日)				
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	開設年月日	平成23年10月1日	
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	50	
居住の権利形態	利用権	定員(人)	50	
居室面積帯(㎡)	14.09~15.42	入居者数(人)	47	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	94.0%	
入居者の平均要介護度	1.8	入居者の平均年齢(才)	82	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

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	約127,300
介護に関わる職員体制	(記載無し)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員1名
協力医療機関	新小文字病院(内科、消化器科、外科、脳神経科、脊髄脊椎外科、整形外科、リウマチ科、形成外科、循環器科、消火器科、麻酔科、リハビリテーション科、放射線科、救急科、乳腺外科) おのクリニック(内科、消化器科、循環器科)		
協力歯科医療機関	ACTデンタルクリニック、あい歯科、和泉歯科		
特徴			
<p>立地特性：本物件は、北九州市小倉北区の中心に近い地域に位置し、JR鹿児島本線「小倉」駅入口バス停からバスで20分程の場所に立地しています。本物件の周辺は住宅地であり、周辺には北九州高速道路や競輪場、市民球場があり、大通り沿いに商業施設が広がる地域です。</p> <p>地域特性：本物件の所在する北九州市小倉北区は、陸上自衛隊富野分屯地のある東部の山地及び臨海工業地帯を除き、75歳以上人口の分布がみられ、本物件から半径5km圏内は人口の集積している地域となっています。本物件の半径5km圏内は北九州市小倉北区で概ね占められています。北九州市小倉北区における平成26年1月1日時点の75歳以上の高齢者は22.9千人で、総人口に占める割合(12.6%)は、全国平均(12.0%)をやや上回っています。また、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」によると、当該行政区の75歳以上高齢者数は、平成47年に34.7千人になると見込まれています。</p> <p>物件特性：住宅型老人ホームである本物件の居室面積は、要介護者向けの居室の標準的な広さを下回っており、居室設備として洗面台・トイレを備えています。</p>			
特記事項			
該当事項はありません。			

(注) 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

物件名称	スーパー・コートJR奈良駅前			
	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26年11月5日から平成36年11月29日まで			
取得価格(百万円)	1,569	取得年月日	平成26年11月5日	
鑑定評価額(百万円) (価格時点)	1,570 (平成26年10月31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)	奈良県奈良市大宮町一丁目5番35号			
交通アクセス	JR関西本線「奈良」駅 約280m			
土地	地積(㎡)	1,513.86	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率(%)	400/80
建物	構造/階数	RC/7F	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	4,987.53	建築時期	平成21年6月17日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
担保設定の有無	有り			
PM会社	エイ・アイ・ピー・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)			
敷金・保証金	非開示(注)			
賃貸可能面積(㎡)	5,057.07	主テナント	株式会社スーパー・コート	
全賃貸面積(㎡)	5,057.07	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積(㎡)	5,057.07	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11月5日から平成51年7月14日まで				
賃料改定：賃貸人及び賃借人は、2年毎に賃料を改定することができます。また、金利の上昇、消費者物価指数の上昇、諸物価の高騰、近隣土地建物の賃料及び土地建物に対する公租公課の著しい上昇、その他著しい経済情勢の変動があった場合又は本建物の改造・改修等があった場合は、随時、賃料を改定することができます。				
契約更新：賃貸人又は賃借人は、契約期間終了6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人より異議がなければ、3年間の自動更新とするものとし、以後も同様とします。				
中途解約：賃借人は、平成36年11月30日までの間は解約することはできません。賃借人は、平成36年12月1日以後において、①建設費相当額から保証金を差引いた額を基準として、当該基準額を基に解約時期に応じて計算する違約金を支払うこと、又は②中途解約予定日の6ヶ月前までに、賃貸人が承諾し得る新たな賃借人の候補者を賃貸人に紹介し、賃貸人が当該賃借人との間で、同契約と同等の内容で新たな建物賃貸借契約を締結すること、のいずれかが満たされることを条件として、賃貸人に対し書面にて解約希望日の6ヶ月前までに通知する方法により中途解約することが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4月1日)				
オペレーター	株式会社スーパー・コート	開設年月日	平成21年8月1日	
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	155	
居住の権利形態	利用権	定員(人)	155	
居室面積帯(㎡)	18.00	入居者数(人)	125	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

入居時要件	要支援・要介護	入居率	80.6%
入居者の平均要介護度	2.0	入居者の平均年齢(才)	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)	300,000	—
	月額利用料(円)	146,080	無し
介護に関わる職員体制	(記載無し)	夜間職員体制(最小時人数)	職員1名
協力医療機関	財団法人沢井病院、医療法人光輪会		
協力歯科医療機関	医療法人薫歯会		
特徴			
<p>立地特性：本物件は、奈良市の中心街に立地し、JR関西本線「奈良」駅より徒歩約4分の距離にあります。本物件の周辺は古い住宅の集まる街並みとなっています。</p> <p>地域特性：本物件の半径5km圏内は、奈良市で概ね占められています。奈良市の人口は市の東部より西部に集中しており、75歳以上人口も西部の、本物件の立地するJR・近鉄「奈良」駅周辺や、より西部の地域に多く分布しています。本物件の半径5km圏内にこれらの75歳以上人口が集中する地域が収まっています。奈良市における平成26年1月1日時点の75歳以上は44.5千人で、高齢者の総人口に占める割合(12.2%)は、全国平均(12.0%)と概ね同等の水準です。また、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」によると、当該行政区の75歳以上高齢者数は、平成47年に69.7千人になると見込まれています。</p> <p>物件特性：住宅型老人ホームである本物件は、要介護者向けの居室の標準的な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。</p>			
特記事項			
該当事項はありません。			

(注) 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

### レストヴィラ衣笠山公園

(1) 名 称	合同会社さくらシニアレジデンス
(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	業務執行社員 一般社団法人日本シニアホールディングス
(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	50万円
(6) 設 立 年 月 日	平成23年2月28日
(7) 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おりません。
(8) 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おりません。
(9) 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おりません。
(10) 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。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。

### ラ・ナシカあらこがわ

(1) 名 称	合同会社こだまシニアレジデンス
(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	業務執行社員 一般社団法人日本シニアホールディングス
(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	50万円
(6) 設 立 年 月 日	平成24年2月22日
(7) 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おりません。
(8) 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おりません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

(9) 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おりません。
(10) 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。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。

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

(1) 名称	合同会社はやてシニアレジデンス
(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	業務執行社員 一般社団法人日本シニアホールディングス
(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	100万円
(6) 設立年月日	平成24年5月16日
(7) 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おりません。
(8) 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おりません。
(9) 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おりません。
(10) 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。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

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

	関連当事者には該当しません。
--	----------------

スーパー・コート JR 奈良駅前

(1) 名 称	合同会社つばさシニアレジデンス
(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	業務執行社員 一般社団法人日本シニアホールディングス
(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	50万円
(6) 設 立 年 月 日	平成24年12月13日
(7) 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おりません。
(8) 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おりません。
(9) 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おりません。
(10) 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。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。

## 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

## 6. オペレーターの会社概要

### 株式会社ニチイ学館

(1) 名 称	株式会社ニチイ学館
(2) 所 在 地	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 寺田 明彦
(4) 事 業 内 容	医療関連事業、介護・ヘルスケア事業、教育事業、保育事業
(5) 資 本 金	11,933 百万円 (平成 26 年 10 月末現在)
(6) 設 立 年 月 日	昭和 48 年 8 月 2 日
(7) 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。

### 株式会社シダー

(1) 名 称	株式会社シダー
(2) 所 在 地	福岡県北九州市小倉北区大島一丁目7番19号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 山崎 嘉忠
(4) 事 業 内 容	通所介護 (デイサービス)、特定施設入居者生活介護 (介護付有料老人ホーム)、訪問看護 (訪問看護・訪問リハビリ)、訪問介護 (ホームヘルプサービス)、居宅介護支援 (ケアプラン作成サービス)、認知症対応型共同生活介護 (グループホーム)、短期入所生活介護 (ショートステイ)、小規模多機能型居宅介護
(5) 資 本 金	432 百万円 (平成 26 年 10 月末現在)
(6) 設 立 年 月 日	昭和56年4月25日
(7) 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

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。

## 株式会社チャーム・ケア・コーポレーション

(1) 名 称	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
(2) 所 在 地	大阪府大阪市北区中之島三丁目 6 番 32 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 下村 隆彦
(4) 事 業 内 容	介護付有料老人ホーム運営（特定施設入居者生活介護）、住宅型有料老人ホーム運営（訪問介護・通所介護・居宅介護支援）
(5) 資 本 金	192 百万円（平成 26 年 10 月末現在）
(6) 設 立 年 月 日	昭和59年 8 月22日
(7) 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。

## ワタミの介護株式会社

(1) 名 称	ワタミの介護株式会社
(2) 所 在 地	東京都大田区羽田一丁目 1 番 3 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 清水 邦晃
(4) 事 業 内 容	介護付有料老人ホーム事業、住宅型有料老人ホーム事業、通所介護（デイサービス）事業、訪問介護（ホームヘルプサービス）事業、訪問看

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

	護事業、居宅介護支援事業
(5) 資本金	95百万円(平成26年10月末現在)
(6) 設立年月日	平成4年11月11日
(7) 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。

## 株式会社さわやか倶楽部

(1) 名称	株式会社さわやか倶楽部
(2) 所在地	福岡県北九州市小倉北区熊本二丁目10番10号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 内山 文治
(4) 事業内容	介護付き有料老人ホーム、特定施設入居者生活介護事業所をはじめとする介護施設の企画・設計・建築および運営居宅サービス事業、居宅サービス事業、デイサービスセンター・グループホーム・ケアプランセンターの企画・設計・建築および運営、介護事業全般に関するコンサルティング業務
(5) 資本金	200百万円(平成26年10月末現在)
(6) 設立年月日	平成16年12月1日
(7) 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

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

	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。

## 株式会社スーパー・コート

(1) 名称	株式会社スーパー・コート
(2) 所在地	大阪府大阪市西区西本町一丁目7番7号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 山本 晃嘉
(4) 事業内容	有料老人ホーム／高齢者住宅の運営・管理、「スーパーホテル」の設計・監理、ビル・マンションの運営・管理、賃貸マンションの企画・設計・施工、介護員養成研修事業
(5) 資本金	50 百万円（平成 26 年 10 月末現在）
(6) 設立年月日	平成 7 年 5 月 19 日
(7) 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。

## 株式会社日本介護医療センター

(1) 名称	株式会社日本介護医療センター
(2) 所在地	大阪府大阪市阿倍野区阪南町二丁目4番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 谷口 優亮
(4) 事業内容	介護保険法による居宅介護支援事業、訪問介護、健康をテーマにした高齢者マンションの運営、福祉用具の販売・レンタル、高齢者マンションの企画、設計、施工、アドバイザー、日本介護学院の運営、不動産事業部 マンション管理・運営、仲介売買賃貸
(5) 資本金	10 百万円（平成 26 年 10 月末現在）
(6) 設立年月日	平成 9 年 10 月 7 日

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

(7) 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。

## 6. 媒介の状況

該当はありません。

## 7. 今後の見通し

平成 27 年 4 月期（平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日）及び平成 27 年 10 月期（平成 27 年 5 月 1 日～平成 27 年 10 月 31 日）における本投資法人の運用状況の予想については、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）の運用状況の予想について」をご参照下さい。

以 上

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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】 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

- ・「鑑定評価書の概要」欄は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・「運営純収益（NOI）」は、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益を記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。
- ・「正味純収益（NCF）」は、鑑定評価書における正味純収益を記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

レストヴィラ衣笠山公園

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,840百万円	
価格時点	平成26年10月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,840百万円	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しています。
直接還元法による収益価格	1,840百万円	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しています。
①運営純収益(N O I)	99百万円	—
②一時金の運用益	1百万円	運用利回りを2.0%として運用益を査定しています。
③資本的支出	1百万円	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コンストラクション・マネジメント費用を加算して査定しています。
④正味純収益(N C F) (N C F = ① + ② - ③)	99百万円	—
⑤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しています。
D C F法による収益価格	1,840百万円	—
割引率	5.4%(初年度から10年度までの割引率)	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しています。
最終還元利回り	5.6%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	1,660百万円	—
土地割合	37.7%	—
建物割合	62.3%	—
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
<p>対象不動産は、JR横須賀線「衣笠」駅から徒歩約15分、日照・通風・眺望に優れる高台に位置し、周辺には自然も多く残る等、居住環境に優れた立地条件を有しています。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、温水洗浄機能付トイレ、冷暖房設備、テレビ・電話配線を備えています。また、共用スペースには、解放感溢れる食堂をはじめ、檜風呂、理美容室、フロア毎に入居者がくつろげる広々としたラウンジ、入居者と家族と一緒に利用できるファミリーダイニング等ゆとりある快適な生活を充足し得る設備を有しています。加えて、外食産業を主軸事業に持つ賃借人(ワタミグループ)の特徴を生かし、和洋選べる朝食やサラダ・ドリンクバー等多彩なメニューを取り揃えた食事を提供するほか、24時間介護職員が常駐し、入居者の健康状態等に合わせたケアプランの作成・提供等の介護サービスを提供する等、サービス面でも充実しています。これら要因を総合的に踏まえると、その競争力は相対的に高いものと思料します。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しています。</p>		

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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。

ラ・ナシカあらこがわ

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,290百万円	
価格時点	平成26年10月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,290百万円	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しています。
直接還元法による収益価格	1,300百万円	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しています。
①運営純収益(N O I)	74百万円	—
②一時金の運用益	0百万円	運用利回りを2.0%として運用益を査定しています。
③資本的支出	1百万円	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コンストラクション・マネジメント費用を加算して査定しています。
④正味純収益(N C F) (N C F = ① + ② - ③)	73百万円	—
⑤還元利回り	5.7%	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。
D C F法による収益価格	1,290百万円	—
割引率	5.7%(初年度から10年度までの割引率)	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しています。
最終還元利回り	5.9%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	1,170百万円	—
土地割合	34.4%	—
建物割合	65.6%	—
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
<p>対象不動産は、名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「荒子川公園」駅から約1.4kmと徒歩ではやや距離がありますが、複数のバス利用が可能であるほか、広域幹線街路である「名四国道」からのアクセスは良好であるため、入居者の家族等の来訪に特に支障はありません。また、南北にて接道していることから、日照・通風等は良好です。建物についても、相応のグレード感を有し、安心して快適な入居生活に即した設備水準を充足しています。更に、老人ホーム運営においても、リハビリ専門スタッフとして作業療法士、理学療法士が配置されているほか、24時間の看護体制が可能といった、医療と福祉の充実及び他施設との差別化が図られた施設として相応の優位性を備えた物件と認められます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しています。</p>		

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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。

さわやか日の出館

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	793百万円	
価格時点	平成26年10月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	793百万円	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しています。
直接還元法による収益価格	796百万円	中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しています。
①運営純収益(NOI)	48百万円	—
②一時金の運用益	0百万円	運用利回りを2.0%と査定して運用益を計上しています。
③資本的支出	1百万円	建物再調達原価の0.4%相当額からエンジニアリング・レポートにおける中長期修繕費用の年平均額を控除した査定額を計上しています。
④正味純収益(NCF) (NCF=①+②-③)	46百万円	—
⑤還元利回り	5.9%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等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	791百万円	—
割引率	5.7%	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しています。
最終還元利回り	6.1%	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しています。
原価法による積算価格	688百万円	—
土地割合	46.8%	—
建物割合	53.2%	—
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
<p>対象不動産は、JR上越新幹線・信越本線「新潟」駅から徒歩20分超とやや距離がありますが、バス又はタクシーの利用が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、経年による物理的な劣化は認められるものの、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。</p>		

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

さわやかリバーサイド栗の木

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	271百万円	
価格時点	平成26年10月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	271百万円	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しています。
直接還元法による収益価格	274百万円	中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しています。
①運営純収益(NOI)	17百万円	—
②一時金の運用益	0百万円	運用利回りを2.0%と査定して運用益を計上しています。
③資本的支出	0百万円	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用の年平均更新額を妥当と判断し、計上しています。
④正味純収益(NCF) (NCF=①+②-③)	16百万円	—
⑤還元利回り	6.1%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等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	269百万円	—
割引率	5.9%	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性を加味して求める方法等により査定しています。
最終還元利回り	6.3%	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しています。
原価法による積算価格	332百万円	—
土地割合	34.4%	—
建物割合	65.6%	—
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
<p>対象不動産は、JR上越新幹線・信越本線「新潟」駅から徒歩20分超とやや距離がありますが、バス又はタクシーの利用が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、経年による物理的な劣化は認められるものの、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、現行賃料がやや高い負担水準にあることによるリスク等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。</p>		

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

さわやか大島参番館

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	302百万円	
価格時点	平成26年10月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	302百万円	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しています。
直接還元法による収益価格	304百万円	中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しています。
①運営純収益(NOI)	18百万円	—
②一時金の運用益	0百万円	運用利回りを2.0%と査定して運用益を計上しています。
③資本的支出	0百万円	建物再調達原価の0.4%相当額からエンジニアリング・レポートにおける中長期修繕費用の年平均額を控除した査定額を計上しています。
④正味純収益(NCF) (NCF=①+②-③)	18百万円	—
⑤還元利回り	6.1%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等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	301百万円	—
割引率	5.9%	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しています。
最終還元利回り	6.3%	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しています。
原価法による積算価格	310百万円	—
土地割合	24.5%	—
建物割合	75.5%	—
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
対象不動産は、JR鹿児島本線「小倉」駅から徒歩圏外(約2.5km)ですが、バス又はタクシーの利用が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、経年による物理的な劣化は認められるものの、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。		

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

スーパー・コートJR奈良駅前

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,570百万円	
価格時点	平成26年10月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,570百万円	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しています。
直接還元法による収益価格	1,580百万円	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しています。
①運営純収益(NOI)	91百万円	—
②一時金の運用益	0百万円	運用利回りを2.0%として運用益を査定しています。
③資本的支出	3百万円	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コンストラクション・マネジメント費用を加算して査定しています。
④正味純収益(NCF) (NCF=①+②-③)	88百万円	—
⑤還元利回り	5.6%	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	1,570百万円	—
割引率	5.6%(初年度から10年度までの割引率)	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しています。
最終還元利回り	5.8%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	1,440百万円	—
土地割合	28.3%	—
建物割合	71.7%	—
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
<p>対象不動産は、JR関西本線「奈良」駅から徒歩約4分に位置し交通利便性に優れるほか、徒歩圏内に食品スーパー、ドラッグストア等が存するなど利便性も兼ね備えており、優れた立地条件を備えています。また、対象建物については、定員155人と奈良市内では最大規模を誇り、相応のグレード感を有しているほか、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、車椅子対応トイレ、冷暖房設備等を備えています。また、共用スペースには解放感溢れる食堂、安全性に配慮した浴室等十分な設備水準を有します。加えて、24時間介護職員が常駐するほか、入居者からの健康相談や生活相談にも対応するなどサービス面も充実しています。これら要因を総合的に踏まえると、その競争力は相対的に高いものと思料します。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しています。</p>		

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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】 鑑定価格の推移

物件名称	鑑定評価額(注)	
	平成26年6月30日時点 (百万円)	平成26年10月31日時点 (百万円)
レストヴィラ衣笠山公園	1,840	1,840
ラ・ナシカあらこがわ	1,290	1,290
さわやか日の出館	779	793
さわやかリバーサイド栗の木	267	271
さわやか大畠参番館	297	302
スーパー・コートJR奈良駅前	1,570	1,570

(注) 大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所が作成した鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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】 建物調査診断報告書の概要

物件名称	報告書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	PML値 (%) (注4)	再調達価格 (千円) (注5)
レストヴィラ 衣笠山公園	平成26年 6月	0	0	27,669	9.3	935,100
ラ・ナシカ あらこがわ	平成26年 6月	0	0	29,071	5.6	753,400
さわやか 日の出館	平成26年 6月	0	0	17,951	3.8	501,800
さわやか リバーサイド栗の木	平成26年 6月	0	0	14,687	5.1	267,400
さわやか 大島参番館	平成26年 6月	0	0	5,731	0.7	259,300
スーパー・コート JR奈良駅前	平成26年 6月	0	0	61,395	9.2	985,300

(注1) 「緊急修繕費用の見積額」は、建物調査診断報告書（当該建物調査診断報告書に係る追加確認事項に関する報告書を含みます。以下同じです。）に記載された緊急を要する想定される修繕費及び更新費の総額を記載しています。

(注2) 「短期修繕費用の見積額」は、建物調査診断報告書に記載された1年目において発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。

(注3) 「長期修繕費用の見積額」は、建物調査診断報告書に記載された1年目から12年目の12年間に発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。

(注4) 「PML値」は、取得資産に関する、再現期間475年に対応する予想損害額の再調達価格に対する割合を記載しています。

(注5) 「再調達価格」は、建物調査診断報告書に記載された、調査時点において、各取得資産を新築するとした場合の費用を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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4】 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等

物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関又は 構造計算 適合性判定者
レストヴィラ 衣笠山公園	株式会社 ノバック	株式会社 ノバック	日本建築検査協会 株式会社	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社
ラ・ナシカ あらこがわ	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス 工業株式会社	ビューローベリタスジ ヤパン 株式会社	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社
さわやか 日の出館	株式会社 ノア設計事務所	株式会社 オーハシ アーキテクト	株式会社 新潟建築確認検査機構	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社
さわやか リバーサイド 栗の木	株式会社 北越設計	株式会社 オーハシ アーキテクト	新潟市	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社
さわやか 大畠参番館	柳田正博 建築デザイン一級 建築士事務所	梅林建設 株式会社	日本ERI 株式会社	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社
スーパー・コート JR奈良駅前	株式会社 エム・ケイ 設計事務所	村本建設 株式会社	株式会社 日本確認検査センター	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社

(注) 設計、施工、建築確認及び調査又は適合性判定実施時における名称を記載しており、その後変更されている場合があります。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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 5】写真、地図

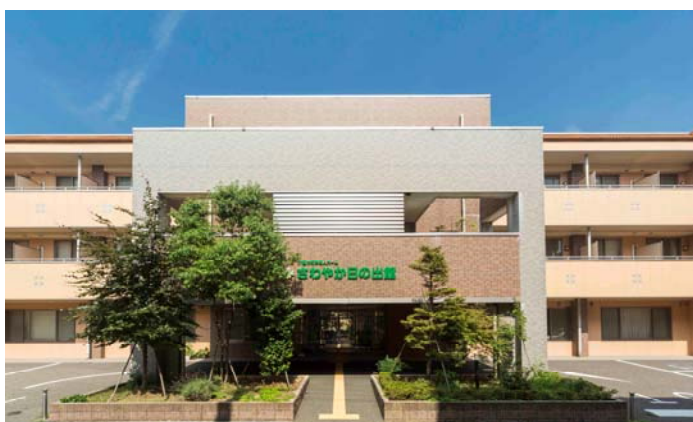
レストヴィラ衣笠山公園



ラ・ナシカあらこがわ



さわやか日の出館



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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

さわやかリバーサイド栗の木



さわやか大島参番館



スーパー・コート JR 奈良駅前



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得完了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 6】本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	2.0
レストヴィラ広島光が丘	平成26年3月28日	960	7.2
レストヴィラ相模原中央	平成26年3月28日	1,170	8.8
チャームスイート緑地公園	平成26年3月28日	1,950	14.7
さわやか海響館	平成26年3月28日	630	4.7
さわやか鳴水館	平成26年3月28日	590	4.4
さわやかはーとらいふ西京極	平成26年3月28日	750	5.6
ヴェルジェ枚方	平成26年3月28日	950	7.2
レストヴィラ衣笠山公園	平成26年11月5日	1,839	13.8
ラ・ナシカあらこがわ	平成26年11月5日	1,279	9.6
さわやか日の出館	平成26年11月5日	773	5.8
さわやかリバーサイド栗の木	平成26年11月5日	266	2.0
さわやか大島参番館	平成26年11月5日	289	2.2
スーパー・コートJR奈良駅前	平成26年11月5日	1,569	11.8
ポートフォリオ合計(14物件)		13,280	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。

- \* 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完了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。