

平成 27 年 9 月 8 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 (シルバーハイツ羊ヶ丘 3 番館)

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

取得資産	国内不動産を信託する信託受益権
資産の名称	シルバーハイツ羊ヶ丘 3 番館
所在地(住居表示)	北海道札幌市豊平区月寒東 4 条 15 丁目 4 番 38 号
取得価格	1,200 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 9 月 18 日（予定）
引渡予定日	平成 27 年 10 月 15 日（予定）
取得先及び賃借人	株式会社シルバーハイツ札幌
バックアップ・オペレーター(注 1)及び連帯保証人	株式会社リビングプラットフォーム(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	非開示(注 3)

(注 1) 「バックアップ・オペレーター」とは、本物件の賃借人が建物賃貸借契約を中途解約する場合又は賃借人の責に帰すべき事由により同契約が解除された場合、同契約と同等の内容で、引き続き本物件の運営を行うオペレーターを指し、本投資法人と「運営のバックアップに関する協定書」を締結しているオペレーターとは異なります。

(注 2) 株式会社リビングプラットフォームは、売買契約及び賃貸借契約における取得先及び賃借人の債務を連帯して保証します。なお、株式会社リビングプラットフォームと株式会社シルバーハイツ札幌は平成 27 年 9 月 7 日付で業務提携契約を締結しております。

(注 3) 媒介会社は国内の事業法人ですが、名称等の開示については媒介会社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

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

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、取得及び貸借を決定しました。

なお、本物件のテナントに関しては、平成 27 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おります。本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

## 3. 取得予定資産の内容

物件名称	シルバーハイツ羊ヶ丘3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（予定）	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	平成27年10月15日から平成37年10月31日まで（予定）			
取得価格（百万円）	1,200	取得予定年月日	平成27年10月15日	
鑑定評価額（百万円） （価格時点）	1,310 （平成27年7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）	北海道札幌市豊平区月寒東4条15丁目4番38号			
交通アクセス	札幌市営地下鉄東西線「南郷18丁目」駅 道路距離約1.2km			
土地	地積（㎡）	8,578.56	用途地域	第一種住居地域（A）・第一種低層住居専用地域（B）
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率（%）	（A）200／60 （B）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（㎡）	7,267.56	建築時期	平成15年4月18日
	所有形態	所有権	用途	共同住宅
設計者	株式会社AG総合設計			
施工者	東急建設株式会社			
建築確認機関	札幌市			
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）	45,753	PML値（%）	4.4	
再調達価格（千円）	1,337,300			
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（㎡）	7,267.56	主テナント	株式会社シルバーハイツ札幌	
全賃貸面積（㎡）	7,267.56	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積（㎡）	7,267.56	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				
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本物件の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平成47年11月30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：賃貸人又は借入人が、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3年間更新されるものとし、以後も同様とします。				
中途解約：借入人は、平成37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37年12月1日以				

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

後期間満了日までの間においては、賃借人は、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賃借人の候補者を賃貸人に紹介するか（賃貸人が新たな賃借人との間で同契約と同等の内容で新たな賃貸借契約を締結し、かつ新たな賃借人が本物件において有料老人ホームを開始できることが決定するまでの間（連帯保証人が新たな賃借人となる場合には本物件において有料老人ホーム及び特定施設入居者生活介護を開始できることが決定するまでの間）は、賃借人は、賃料相当額の支払の義務及び事業を継続する義務を負うものとし、）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、

連帯保証人：株式会社リビングプラットフォームは、賃借人と連帯して、同契約に基づく賃借人の一切の債務を履行するものとし、

バックアップ・オペレーター：株式会社リビングプラットフォームは、①同契約の賃借人が同契約を中途解約する場合又は②賃借人の責に帰すべき事由により同契約が解除された場合には、賃貸人は、同契約における賃借人の地位及びその権利義務の一切を同社に承継させることができること、又は賃貸人が同社に対して同契約と同等の内容の新たな賃貸借契約の締結を求めた場合に同社はこれに応じること、に予め同意しております。

## 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6月24日）

オペレーター	株式会社シルバーハイツ 札幌	開設年月日	平成15年6月12日
施設の類型	介護付有料老人ホーム (特定施設)	居室数(室)	109
居住の権利形態	利用権	定員(人)	111
居室面積帯(㎡)	21.00～42.00	入居者数(人)	96
入居時要件	要支援・要介護	入居率(注2)	86.4%
入居者の平均要介護度 (注3)	2.4	入居者の平均年齢(才)	89.1
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)	2,000,000～4,000,000	—
	月額利用料(円)	162,540	—
介護に関わる職員体制 (注4)	2 : 1	夜間職員体制(最小時人数)	看護職員1名・介護職員2名、又は介護職員3名
協力医療機関	社会医療法人康和会札幌しらかば台病院(内科他) 北海道医療生活協同組合札幌緑愛病院(内科他) 北海道医療生活協同組合緑愛クリニック(内科) しらかば台月寒東クリニック(内科)		
協力歯科医療機関	戸田歯科医院		

## 特徴

立地特性：本物件は、札幌市営地下鉄東西線「南郷18丁目」駅から徒歩約15分の立地に所在しています。  
 地域特性：対象施設の商圈における75歳以上高齢化率は10.7%と全国(12.2%)及び札幌市(11.0%)を下回っており、今後、高齢化が急速に進展する地域と考えられます。また、半径5km圏内4区(札幌市豊平区・白石区・厚別区・清田区)の要支援・要介護者数に対する介護施設の供給率は32.7%と、全国(28.4%)及び札幌市(30.4%)をやや上回っています。  
 物件特性：最多の居室面積は21㎡と、介護居室としては一般的な広さです。共用部分については、売店、植栽溢れる中庭、理美容室、専用の歯科相談所が設置される等、介護型施設ながら自立型施設並みに充実しています。

## 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、

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

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り標榜されている人数の割合を記載しています。

## 4. 取得先の概要

(1) 名 称	株式会社シルバーハイツ札幌
(2) 所 在 地	札幌市豊平区福住三条3丁目41番地
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 金子 洋文
(4) 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有料老人ホームの経営</li> <li>2. 介護保険法に基づく居宅サービス事業</li> <li>3. 介護保険法に基づく居宅介護支援事業</li> <li>4. 不動産売買、斡旋、賃貸及び管理</li> <li>5. 理美容室の賃貸</li> <li>6. 診療所の賃貸</li> <li>7. 食品、生活用品のスーパーサービス販売</li> <li>8. その他前各号に附帯する一切の業務</li> </ol>
(5) 資 本 金	50 百万円
(6) 売 上 高	1,334 百万円（平成 27 年 1 月期）
(7) 設 立 年 月 日	昭和 36 年 12 月 25 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おりません。
(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おりません。
(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おりません。
(11) 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

本物件は、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。



## 6. オペレーター並びにバックアップ・オペレーター及び連帯保証人の会社概要

### (1) オペレーターの会社概要

(1) 名 称	株式会社シルバーハイツ札幌
(2) 所 在 地	札幌市豊平区福住三条3丁目41番地
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 金子 洋文
(4) 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有料老人ホームの経営</li> <li>2. 介護保険法に基づく居宅サービス事業</li> <li>3. 介護保険法に基づく居宅介護支援事業</li> <li>4. 不動産売買、斡旋、賃貸及び管理</li> <li>5. 理美容室の賃貸</li> <li>6. 診療所の賃貸</li> <li>7. 食品、生活用品のスーパーサービス販売</li> <li>8. その他前各号に附帯する一切の業務</li> </ol>
(5) 事 業 概 要	<p>「シルバーハイツ」ブランドで有料老人ホーム3施設を札幌市内で運営し、介護保険法指定事業所として、介護予防特定施設入居者生活介護及び特定施設入居者生活介護サービスの提供を行っています。</p> <p>なお、当該会社と下記「(2) バックアップ・オペレーター及び連帯保証人の会社概要」記載のバックアップ・オペレーター及び連帯保証人は、平成27年9月7日付で、経営的・財務的に相互に補完し合うことを合意し、グループ企業として一体として経営体制を構築することを確認する業務提携契約を締結しております。</p>
(6) 資 本 金	50 百万円
(7) 売 上 高	1,334 百万円 (平成27年1月期)
(8) 設 立 年 月 日	昭和36年12月25日
(9) 属 性 (上 場 市 場)	未上場会社その他
(10) 運 営 施 設 数 (注)	3 件
(11) 運 営 居 室 数 (注)	321 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

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

	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、本投資法人がオペレーターのホームページ及びヒアリング（平成 27 年 8 月末日時点）に基づいて入手した、当該オペレーターの運営する有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及びグループホームの施設数及び居室数を記載しています。

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

## (2) バックアップ・オペレーター及び連帯保証人の会社概要

(1) 名 称	株式会社リビングプラットフォーム
(2) 所 在 地	札幌市中央区南二条西 20 丁目 291 番地
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 金子 洋文
(4) 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 医療、介護、福祉事業</li> <li>2. 介護保険法に基づく居宅介護支援事業</li> <li>3. 介護保険法に基づく居宅サービス事業</li> <li>4. 介護保険法に基づく介護予防サービス事業</li> <li>5. 介護保険法に基づく地域密着型サービス事業</li> <li>6. 介護保険法に基づく地域密着型介護予防サービス事業</li> <li>7. 介護保険法に基づく介護予防支援事業</li> <li>8. 老人福祉法に基づく有料老人ホーム事業</li> <li>9. 高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅事業</li> <li>10. 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく障害福祉サービス事業</li> <li>11. 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく移動支援事業</li> <li>12. 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく特定相談支援事業</li> <li>13. 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく一般相談支援事業</li> <li>14. 児童福祉法に基づく障害児通所支援事業</li> <li>15. 児童福祉法に基づく障害児相談支援事業</li> <li>16. 児童福祉法に基づく保育所事業</li> <li>17. 前号に付帯する従業員教育、監督及び管理業務の受託並びに施設運営受託事業</li> <li>18. 不動産の売買、賃貸、仲介、管理</li> <li>19. ホテル、売店、飲食店、その他宿泊施設の設置、運営</li> <li>20. 経営全般に関する調査、分析、コンサルティング業</li> <li>21. 前各号に付帯する一切の業務</li> </ol>
(5) 事 業 概 要	<p>「ライブラリ」ブランドで有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者施設 7 施設を北海道、千葉県、神奈川県で運営しています。また、これら施設サービス以外でも訪問介護看護事業、居宅介護支援事業、自立支援事業の他、障がい者サービス事業等、幅広く事業を展開しています。</p> <p>なお、当該会社と上記「(1) オペレーターの会社概要」記載のオペレーターは、平成 27 年 9 月 7 日付で、経営的・財務的に相互に補完し合うことを合意し、グループ企業として一体として経営体制を構築することを確認する業務提携契約を締結しております。</p>
(6) 資 本 金	79 百万円
(7) 売 上 高	非開示 (注 1)
(8) 設 立 年 月 日	平成 23 年 6 月 28 日

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

(9)	属性（上場市場）	未上場会社その他
(10)	運営施設数（注 2）	7 件
(11)	運営居室数（注 2）	346 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。

（注 1）当該内容につきましては、バックアップ・オペレーター及び連帯保証人より同意を得られていないため開示しておりません。

（注 2）運営施設数及び運営居室数は、本投資法人がバックアップ・オペレーター及び連帯保証人のホームページ及びヒアリング（平成 27 年 8 月末日時点）に基づいて入手した、当該オペレーターの運営する有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及びグループホームの施設数及び居室数を記載しています。

## 7. 媒介の状況

### （1）媒介者の概要

本物件の取得にかかる媒介者は、国内事業会社です。但し、媒介者から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載しておりません。なお、本投資法人及び資産運用会社と媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、媒介者は本投資法人及び資産運用会社の関連当事者でもありません。また、媒介者は本日現在、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等及びスポンサー関係者のいずれにも該当しません。

### （2）媒介手数料等の内訳及び額

本物件の取得にかかる媒介手数料については、媒介者の同意を得られていないため、開示しておりません。

## 8. 今後の見通し

本物件取得による平成 27 年 10 月期（第 3 期）についての運用状況の予想への影響はありません。平成 28 年 4 月期（第 4 期）についての運用状況の予想への影響は軽微であり、現時点において当該予想の修正はありません。

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	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 7 月 31 日
鑑定評価額	1,310 百万円

項目	内容 (百万円)	概要等
収益価格	1,310	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	1,320	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	70	
④一時金の運用益	0	運用利回りを 2.0% として運用益を査定。
⑤資本的支出	4	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て査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	66	—
⑦還元利回り	5.0%	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。
D C F 法による収益価格	1,310	—
割引率	4.8%	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との比較等から査定。
最終還元利回り	5.2%	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	1,900	
土地割合	53.2%	
建物割合	46.8%	

### 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

対象不動産は閑静な住宅地域に存し、札幌市営地下鉄東西線「南郷18丁目」駅からはやや距離がありますが、徒歩約3分の北海道中央バス停留所「月寒東4条16丁目」から「南郷18丁目」駅及び札幌市営地下鉄東豊線「福住」駅の両方面へのアクセスが可能となっており、交通・接近条件に特段の難は見られません。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充実した共用部分を有しております。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

(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)	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	1.7
レストヴィラ広島光が丘	平成26年3月28日	960	6.0
レストヴィラ相模原中央	平成26年3月28日	1,170	7.3
チャームスイート緑地公園	平成26年3月28日	1,950	12.1
さわやか海響館	平成26年3月28日	630	3.9
さわやか鳴水館	平成26年3月28日	590	3.7
さわやかはーとらいふ西京極	平成26年3月28日	750	4.7
ヴェルジェ枚方	平成26年3月28日	950	5.9
レストヴィラ衣笠山公園	平成26年11月5日	1,839	11.5
ラ・ナシカあらこがわ	平成26年11月5日	1,279	8.0
さわやか日の出館	平成26年11月5日	773	4.8
さわやかリバーサイド栗の木	平成26年11月5日	266	1.7
さわやか大島参番館	平成26年11月5日	289	1.8
スーパー・コートJR奈良駅前	平成26年11月5日	1,569	9.8
みんなの家 大宮吉野町	平成27年6月1日	740	4.6
みんなの家 中央区円阿弥	平成27年6月1日	838	5.2
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	平成27年10月15日(予定)	1,200	7.5
ポートフォリオ合計(17物件)		16,058	100.0

(注)「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。また「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（平成27年10月15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	9	11,085	69.0
中核都市部	8	4,973	31.0
その他	—	—	—
合計	17	16,058	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 住 者 宅	有料老人ホーム	17	16,058	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	17	16,058	100.0
医療施設		—	—	—
その他		—	—	—
合計		17	16,058	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	3,706	23.1
5年超10年以内	10	9,932	61.9
10年超15年以内	3	2,420	15.1
15年超20年以内	—	—	—
20年超	—	—	—
合計	17	16,058	100.0

(注1)「築年数」は、平成27年10月15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。

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

(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)
7.6年

(注)「平均築年数」は、平成27年10月15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	—	—	—
10年超20年以内	12	9,761	60.8
20年超	5	6,297	39.2
合計	17	16,058	100.0

(注1)「残存賃貸借契約期間」とは、平成27年10月15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(予定)価格総額に対する残存賃貸借契約期間毎の取得(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) 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	21.8
上場会社のグループ会社	9	7,267	45.3
未上場会社その他	5	5,297	33.0
合計	17	16,058	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)
ワタミの介護株式会社	3,969	24.7
株式会社さわやか倶楽部	3,298	20.5
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	1,950	12.1
株式会社ウイズネット	1,578	9.8
株式会社スーパー・コート	1,569	9.8

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

株式会社シダー	1,279	8.0
株式会社シルバーハイツ札幌	1,200	7.5
株式会社日本介護医療センター	950	5.9
株式会社ニチイ学館	265	1.7
合計	16,058	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。

	平成27年10月15日見込み
投資物件数	17
テナント数	17
総賃貸可能面積 (㎡)	57,173.22
稼働率 (%)	100.0

(注) 「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 さわやか大畠参番館	15,142.82	26.5
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	21.2
3	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	12.7
4	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	9.3
5	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	8.8
	合計		44,929.83	78.6

(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。

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

- \* 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。