

平成 27 年 10 月 29 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

(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)

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 4 つの不動産信託受益権（以下、「本 4 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。なお、かかる資産の取得先は、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。）上の利害関係人等に該当することから、資産運用会社は投信法に基づき、平成 27 年 10 月 29 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 取得予定資産の概要

資産の名称	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
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権			
所在地	岡山県岡山市北区中央町 6 番 2 号	岡山県岡山市中区浜一丁目 11 番 4 号	香川県高松市西内町 1 番 6 号	香川県高松市百間町 8 番地 11
取得価格	730 百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）	610 百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）	605 百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）	605 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 10 月 29 日			
引渡予定日	平成 27 年 11 月 24 日（予定）			
取得先	合同会社 D A ヘルスケアアルファ			
賃借人	あなぶきメディカルケア株式会社			
取得資金	本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による資金、借入金（予定）及び自己資金により充当予定			
決済方法	引渡時一括			
媒介会社	該当はありません			

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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4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、希少性及び収益性を評価し、取得及び賃借を決定しました。

また、本4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

I. アルファリビング岡山西川緑道公園

物件名称	アルファリビング岡山西川緑道公園			
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（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	平成27年7月1日から平成37年7月31日まで（予定）			
取得価格（百万円）	730	取得予定年月日	平成27年11月24日	
鑑定評価額（百万円） （価格時点）	760 （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	岡山県岡山市北区中央町6番2号			
交通アクセス	JR山陽本線「岡山」駅 約1.5km			
土地	地積（㎡）	533.05	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	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	賃貸区画数（区画）	1
	延床面積（㎡）	2,124.16	建築時期	平成26年8月18日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者	親和建设株式会社一級建築事務所			
施工者	親和建设株式会社			
建築確認機関	岡山県建築住宅センター株式会社			
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）	13,440	PML値（%）	1.7	
再調達価格（千円）	442,300			
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（㎡）	2,124.16	主テナント	あなぶきメディカルケア株式会社	
全賃貸面積（㎡）	2,124.16	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積（㎡）	2,124.16	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6月30日まで				

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

賃料改定：賃貸人及び賃借人は3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6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：賃借人は、平成37年6月30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、平成37年7月1日以後平成47年6月30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敷金返還請求権を放棄するか、②賃貸人が新たな賃借人との賃貸借契約を締結するか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。

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7月1日)			
オペレーター	あなぶきメディカルケア株式会社	開設年月日	平成26年10月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	53
居住の権利形態	利用権	定員(人)	55
居室面積帯(m ²)	18.06~36.63	入居者数(人)	34
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率(注2)	61.8%
入居者の平均要介護度(注3)	1.6	入居者の平均年齢(歳)	82
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)	1,380,000~2,760,000	—
	月額利用料(円)	137,700~231,500	無し
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員1名
協力医療機関	医療法人ザイタック ももたろう往診クリニック(内科他) 医療法人積仁会 佐藤内科(内科他) 永瀬内科医院(内科他)		
協力歯科医療機関	MOMODENTALCLINIC 医療法人優心会 大塚歯科医院		

特徴

立地特性：岡山市街の中心部である岡山駅や岡山県庁の近隣に所在しています。周辺の西川沿いには効果的に植栽がなされており、物件北側の公園と共に、趣ある地域環境が形成されています。

地域特性：本物件の半径3km圏内は岡山駅近隣を中心に岡山市中心部で概ね占められています。本物件の所在する岡山市北区は、岡山駅西側から岡山市役所近辺を中心に75歳以上人口の集積が見られます。本物件の3km圏内の行政区(岡山市北区、中区)における平成27年1月1日時点の75歳以上高齢者数は50.2千人で、総人口に占める割合(11.5%)は、全国平均(12.2%)をやや下回っています。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、当該行政区を含む岡山市の75歳以上高齢者数は、平成27年1月1日時点の81.2千人から平成47年に117.4千人になると見込まれています。

物件特性：平成26年竣工と築浅の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

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いません。なお、当該内容は、平成28年4月期(第4期)決算短信において、平成28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) 「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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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。

II. アルファリビング岡山後楽園

物件名称	アルファリビング岡山後楽園		
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（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託期間	平成27年7月1日から平成37年7月31日まで（予定）		
取得価格（百万円）	610	取得予定年月日	平成27年11月24日
鑑定評価額（百万円） （価格時点）	646 （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	岡山県岡山市中区浜一丁目11番4号		
交通アクセス	JR山陽本線「岡山」駅 約1.9km		
土地	地積（㎡）	2,095.80	用途地域 (A) 近隣商業地域 (B) 第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率(%) (A) 200/80 (B) 200/60
建物	構造/階数	① 鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦葺4階建 ② 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	賃貸区画数(区画) 1
	延床面積(㎡)	① 1,988.80 ② 131.64	建築時期 ① 昭和63年5月25日 ② 平成26年12月25日
	所有形態	所有権	用途 ① 老人ホーム ② デイサービスセンター
設計者	中国電力株式会社岡山支店（注1） 有限会社アルク（注2）		
施工者	アイサワ工業株式会社（注1） 敷島建設株式会社（注2）		
建築確認機関	岡山市（注1） 日本ERI株式会社（注2）		
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）	① 18,308 ② 1,399	PML値(%)	① 2.8 ② 0.8
再調達価格(千円)	① 414,800 ② 27,500		
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3）		
敷金・保証金	非開示（注3）		
賃貸可能面積(㎡)	2,128.44	主テナント	あなぶきメディカルケア株式会社
全賃貸面積(㎡)	2,128.44	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)	2,128.44	全体に占める割合	100.0%
(主テナントの契約概要)			

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

契約形態：普通建物賃貸借契約
 停止条件：賃貸人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平成47年6月30日まで
 賃料改定：賃貸人及び賃借人は3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6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：賃借人は、平成37年6月30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、平成37年7月1日以後平成47年6月30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敷金返還請求権を放棄するか、②賃貸人が新たな賃借人との賃貸借契約を締結するか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。

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7月1日)

オペレーター	あなぶきメディカルケア株式会社	開設年月日	平成27年3月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	45
居住の権利形態	利用権	定員(人)	48
居室面積帯(m ²)	18.40～37.94	入居者数(人)	19
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率(注4)	39.5%
入居者の平均要介護度(注5)	1.4	入居者の平均年齢(歳)	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(円) (前受家賃)	1,620,000～3,000,000	—
	月額利用料(円)	136,800～251,600	無し

介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員1名
------------	--------	---------------	--------

協力医療機関	医療法人ザイタック ももたろう往診クリニック(内科等) 医療法人積仁会 佐藤内科(内科等) 永瀬内科医院(内科等)
--------	---

協力歯科医療機関	MOMODENTALCLINIC 医療法人優心会 大塚歯科医院
----------	------------------------------------

特徴

立地特性：岡山市を南北に流れる旭川の東側そばに所在しています。南側には幹線道路を挟んで日本三大庭園の一つである後楽園や岡山城があり、西側と南西側には閑静な住宅街が広がっています。
 地域特性：本物件の半径3Km圏内は岡山駅近隣を中心に岡山市中心部で概ね占められています。本物件の所在する岡山市中区は、後楽園の西側(国富地区)や南側の地域に75歳以上人口の集積が見られます。本物件の3km圏内の行政区(岡山市中区、北区)における平成27年1月1日時点の75歳以上高齢者数は50.2千人で、総人口に占める割合(11.5%)は、全国平均(12.2%)をやや下回っています。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、当該行政区を含む岡山市の75歳以上高齢者数は、平成27年1月1日時点の81.2千人から平成47年に117.4千人になると見込まれています。
 物件特性：平成27年開設の地元有力企業の保養施設をコンバージョンした物件です。建物の質感や池のある日本庭園が存するなど、高級感が感じられる仕様となっています。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約18m²～25m²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

本件土地北側が接する道路は、建築基準法第42条第2項に規定される道路であり、本件土地において当該道路

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

の用に供されている部分及び私道の用に供されている部分は、約99.58㎡となっています。

(注1) 老人ホーム棟新築時の内容を記載しています。

(注2) 老人ホーム棟用途変更時及びデイサービスセンター棟新築時の内容を記載しています。

(注3) 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、平成28年4月期(第4期)決算短信において、平成28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4) 「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5) 「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。

Ⅲ. アルファリビング高松駅前

物件名称	アルファリビング高松駅前			
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(予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	平成27年7月1日から平成37年7月31日まで(予定)			
取得価格(百万円)	605	取得予定年月日	平成27年11月24日	
鑑定評価額(百万円) (価格時点)	622 (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	香川県高松市西内町1番6号			
交通アクセス	JR予讃線「高松」駅 徒歩約5分			
土地	地積(㎡)	502.63	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	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	1,848.06	建築時期	平成26年6月9日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者	株式会社IAO竹田設計			
施工者	小竹興業株式会社			
建築確認機関	日本ERI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)	13,112	PML値(%)	3.8	
再調達価格(千円)	384,600			
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(㎡)	1,848.06	主テナント	あなぶきメディカルケア株式会社	
全賃貸面積(㎡)	1,848.06	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積(㎡)	1,848.06	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。				

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

契約期間：上記停止条件が充足された日から平成47年6月30日まで
 賃料改定：賃貸人及び賃借人は3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6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：賃借人は、平成37年6月30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、平成37年7月1日以後平成47年6月30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敷金返還請求権を放棄するか、②賃貸人が新たな賃借人との賃貸借契約を締結するか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。

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5月31日)

オペレーター	あなぶきメディカルケア株式会社	開設年月日	平成26年7月15日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	43
居住の権利形態	利用権	定員(人)	44
居室面積帯(m ²)	18.00~45.71	入居者数(人)	41
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率(注2)	93.1%
入居者の平均要介護度(注3)	2.2	入居者の平均年齢(歳)	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(円) (前受家賃)	1,200,000~2,400,000	—
	月額利用料(円)	139,690~147,690	無し
介護に関わる職員体制	(記載なし)	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 野田医院(内科) 北島眼科(眼科)		
協力歯科医療機関	高松駅前アルファ歯科クリニック		

特徴

立地特性：JR予讃線「高松」駅より徒歩約5分と交通の便の良い地域に所在しています。周辺は商店街をはじめとする商業地にも近い、日常利便性の高い地域となっています。
 地域特性：本物件の半径5km圏内は、高松駅近隣を中心に高松市中心部で概ね占められています。本物件の所在する高松駅前より東側の百間町周辺や、やや南側の高松琴平電鉄琴平線「瓦町」駅からJR高徳線「栗林」駅にかけての地域に75歳以上人口の集積が見られます。高松市における平成27年1月1日時点の75歳以上高齢者数は52.0千人で、高齢者の総人口に占める割合(12.1%)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77.1千人になると見込まれています。
 物件特性：平成26年竣工と築浅の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約18m²を中心とした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。また1階に歯科クリニックを併設しています。

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いません。なお、当該内容は、平成28年4月期(第4期)決算短信において、平成28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) 「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

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

IV. アルファリビング高松百間町

物件名称	アルファリビング高松百間町			
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（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	平成27年7月1日から平成37年7月31日まで（予定）			
取得価格（百万円）	605	取得予定年月日	平成27年11月24日	
鑑定評価額（百万円） （価格時点）	609 （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	香川県高松市百間町8番地11			
交通アクセス	JR予讃線「高松」駅 約1.1km			
土地	地積（㎡）	466.58	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率（%）	500／80
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	賃貸区画数（区画）	1
	延床面積（㎡）	1,922.18	建築時期	平成22年6月28日
	所有形態	所有権	用途	共同住宅
設計者	株式会社IAO竹田設計			
施工者	小竹興業株式会社			
建築確認機関	日本ERI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）	28,380	PML値（%）	2.3	
再調達価格（千円）	408,900			
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（㎡）	1,929.16	主テナント	あなぶきメディカルケア株式会社	
全賃貸面積（㎡）	1,929.16	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積（㎡）	1,929.16	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平成47年6月30日まで				
賃料改定：賃貸人及び賃借人は3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6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：賃借人は、平成37年6月30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、平成				

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

37年7月1日以後平成47年6月30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敷金返還請求権を放棄するか、②賃貸人が新たな賃借人との賃貸借契約を締結するか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。

入居者の状況・施設の概要 (生活支援サービス重要事項説明書記載事項及び平成27年7月31日時点におけるオペレーターからの月次運営報告書等に基づく)			
オペレーター	あなぶきメディカルケア株式会社	開設年月日	平成22年8月15日
施設の類型	サービス付き 高齢者向け住宅	居室数(室)	52
居住の権利形態	賃借権	定員(人)	54
居室面積帯(m ²)	21.29～40.80	入居者数(人)	53
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率(注2)	98.1%
入居者の平均要介護度(注3)	2.0	入居者の平均年齢(歳)	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(円) (前受家賃)	960,000～1,920,000	—
	月額利用料(円)	134,760～190,760	無し
介護に関わる職員体制	(記載なし)	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 野田医院(循環器科、内科、小児科)		
協力歯科医療機関	高松駅前 アルファ歯科クリニック		
特徴			
立地特性：最寄駅である高松琴平電鉄琴平線「片原町」駅まで徒歩4分、またJR予讃線「高松」駅へも徒歩でのアクセスが可能な地域に所在しています。高松三越やブランドショップが建ち並ぶエリアにほど近く、西方にはアーケード商店街が通っており、生活利便性の高い地域となっています。			
地域特性：本物件の半径3km圏内は、高松駅近隣を中心に高松市中心部で概ね占められています。本物件の所在する高松駅前より東側の百間町周辺や、やや南側の高松琴平電鉄琴平線「瓦町」駅からJR高徳線「栗林」駅にかけての地域に75歳以上人口の集積が見られます。高松市における平成27年1月1日時点の75歳以上高齢者数は52.0千人で、高齢者の総人口に占める割合(12.1%)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77.1千人になると見込まれています。			
物件特性：サービス付き高齢者向け住宅である本物件は、自立者向け施設で標準より広めの約27㎡を中心とした個室を提供しており、居室設備としてミニキッチン、浴室、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いません。なお、当該内容は、平成28年4月期(第4期)決算短信において、平成28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) 「入居率」は、生活支援サービス重要事項説明書記載事項及び平成27年7月31日時点におけるオペレーターからの月次運営報告書等に表示された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。
- (注3) 「入居者の平均要介護度」は、生活支援サービス重要事項説明書記載事項及び平成27年7月31日時点におけるオペレーターからの月次運営報告書等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。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

4. 取得先の概要

(1) 名 称	合同会社DAヘルスケアアルファ
(2) 所 在 地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
(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	平成27年4月17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、資産運用会社の投信法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4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。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名	前所有者	前々所有者
	①、②、③	①、②、③
	取得価格	取得価格
	取得時期	取得時期
アルファリビング 岡山西川緑道公園	① 合同会社DAヘルスケアアルファ ② 資産運用会社の親会社の匿名組合 出資先 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	730 百万円	—
	平成 27 年 7 月 1 日	—
アルファリビング 岡山後楽園	① 合同会社DAヘルスケアアルファ ② 資産運用会社の親会社の匿名組合 出資先 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	610 百万円	—
	平成 27 年 7 月 1 日	—
アルファリビング 高松駅前	① 合同会社DAヘルスケアアルファ ② 資産運用会社の親会社の匿名組合 出資先 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	605 百万円	—
	平成 27 年 7 月 1 日	—
アルファリビング 高松百間町	① 合同会社DAヘルスケアアルファ ② 資産運用会社の親会社の匿名組合 出資先 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	605 百万円	—
	平成 27 年 7 月 1 日	—

6. オペレーターの会社概要

(1) 名 称	あなぶきメディカルケア株式会社
(2) 所 在 地	香川県高松市磨屋町2番地8
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 大谷 佳久
(4) 事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・介護関連事業（介護事業、有料老人ホーム等の運営） ・不動産管理業 ・広告事業他
(5) 事 業 概 要	「アルファリビング」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、デイサービス事業の運営を香川県（高松市）を中心に中国地方、九州地方で展開しています。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

(6)	資本金	80 百万円
(7)	売上高	2,636 百万円 (平成 27 年 6 月期)
(8)	設立年月日	平成 21 年 6 月 24 日
(9)	属性 (上場市場)	上場会社のグループ会社 (注 1)
(10)	運営施設数 (注 2)	23 件
(11)	運営居室数 (注 2)	1,009 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 1) 東京証券取引所市場第一部に上場している穴吹興産株式会社 (証券コード: 8928) の連結子会社です。

(注 2) 「運営施設数」及び「運営居室数」は、オペレーターホームページ及びオペレーターへのヒアリング (平成 27 年 9 月 30 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

該当はありません。

8. 今後の見通し

本投資法人の本日付で公表した「平成 28 年 4 月期 (第 4 期) の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成 28 年 10 月期 (第 5 期) の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

9. 鑑定評価書の概要

I. アルファリビング岡山西川緑道公園

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	760百万円

項目	内容 (百万円)	概要等	
収益価格	760	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	775	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	37		
④一時金の運用益	0		運用利回りを2.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	1		類似不動産の更新費の水準による検証を行い、再調達価格の0.28%相当額と査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	36	—	
⑦還元利回り	4.7%	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。	
DCF法による収益価格	754	—	
割引率	4.5%	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	4.9%	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	668		
土地割合	26.7%		
建物割合	73.3%		

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各線「岡山」駅から約1.3km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、平成26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。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

II. アルファリビング岡山後楽園

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	646 百万円

項目	内容 (百万円)	概要等
収益価格	646	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	657	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	32	
④一時金の運用益	0	
⑤資本的支出	1	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、再調達価格の 0.28% 相当額と査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	31	—
⑦還元利回り	4.8%	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	641	—
割引率	4.6%	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との比較等から査定。
最終還元利回り	5.0%	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	476	
土地割合	68.0%	
建物割合	32.0%	

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各線「岡山」駅から徒歩圏外ではありますが、近隣にバス停が存するほか、幅員の広い県道も存するため、車両利用により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。

(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。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

Ⅲ. アルファリビング高松駅前

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	622 百万円

項目	内容 (百万円)	概要等	
収益価格	622	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	633	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	31		
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	1		類似不動産の更新費の水準による検証を行い、再調達価格の 0.28% 相当額と査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	30	—	
⑦還元利回り	4.8%	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	617	—	
割引率	4.6%	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との比較等から査定。	
最終還元利回り	5.0%	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	568		
土地割合	24.8%		
建物割合	75.2%		

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、JR予讃線・高徳線「高松」駅から徒歩約 4 分程度と利便性が高く、旧来からのアーケード商店街（通称「兵庫町商店街」）も近隣にあり、商業性と生活利便性を兼ね備えた地域に存します。また、建物条件では、平成 26 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。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

IV. アルファリビング高松百間町

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	609 百万円

項目	内容 (百万円)	概要等	
収益価格	609	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	616	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	31		
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	1		エンジニアリング・レポートにおける中長期更新費用の年平均額を計上。
⑥純収益 (③+④-⑤)	30	—	
⑦還元利回り	4.9%	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	606	—	
割引率	4.7%	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との比較等から査定。	
最終還元利回り	5.1%	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。	
原価法による積算価格	504		
土地割合	24.3%		
建物割合	75.7%		

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、高松琴平電気鉄道「片原町」駅から徒歩約 4 分と利便性が高く、高松三越やブランドショップが建ち並び、旧来からのアーケード商店街（通称「ライオン通り」）にもほど近い地域に存します。また、建物条件では、平成 22 年築と比較的新しく、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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

【参考資料 1】 写真 / 地図

I. アルファリビング岡山西川緑道公園

《 外観写真・地図 》



II. アルファリビング岡山後楽園

《 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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

Ⅲ. アルファリビング高松駅前

《 外観写真・地図 》



Ⅳ. アルファリビング高松百間町

《 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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

【参考資料 2】 本 4 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	平成26年3月28日	265	1.4
レストヴィラ広島光が丘	平成26年3月28日	960	5.2
レストヴィラ相模原中央	平成26年3月28日	1,170	6.3
チャームスイート緑地公園	平成26年3月28日	1,950	10.5
さわやか海響館	平成26年3月28日	630	3.4
さわやか鳴水館	平成26年3月28日	590	3.2
さわやかはーとらいふ西京極	平成26年3月28日	750	4.0
ヴェルジュ枚方	平成26年3月28日	950	5.1
レストヴィラ衣笠山公園	平成26年11月5日	1,839	9.9
ラ・ナシカあらこがわ	平成26年11月5日	1,279	6.9
さわやか日の出館	平成26年11月5日	773	4.2
さわやかリバーサイド栗の木	平成26年11月5日	266	1.4
さわやか大島参番館	平成26年11月5日	289	1.6
スーパー・コートJR奈良駅前	平成26年11月5日	1,569	8.4
みんなの家 大宮吉野町	平成27年6月1日	740	4.0
みんなの家 中央区円阿弥	平成27年6月1日	838	4.5
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	平成27年10月15日	1,200	6.4
アルファリビング岡山西川緑道公園	平成27年11月24日(予定)	730	3.9
アルファリビング岡山後楽園		610	3.3
アルファリビング高松駅前		605	3.3
アルファリビング高松百間町		605	3.3
ポートフォリオ合計(21物件)		18,608	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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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4物件取得予定日（平成27年11月24日）現在における本投資法人の保有する信託不動産の分散状況は、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	59.6
中核都市部	12	7,523	40.4
その他	—	—	—
合計	21	18,608	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	20	18,003	96.7
	介護付	12	12,234	65.7
	住宅型	8	5,769	31.0
	サービス付き高齢者向け住宅	1	605	3.3
	その他の高齢者施設・住宅	—	—	—
	小計	21	18,608	100.0
医療施設		—	—	—
その他		—	—	—
合計		21	18,608	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	6	5,041	27.1
5年超10年以内	11	10,537	56.6
10年超15年以内	3	2,420	13.0
15年超20年以内	—	—	0
20年超	1	610	3.3
合計	21	18,608	100.0

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

(注1)「築年数」は、平成27年11月24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)
7.8年

(注)「平均築年数」は、平成27年11月24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	16	12,311	66.2
20年超	5	6,297	33.8
合計	21	18,608	100.0

(注1)「残存賃貸借契約期間」とは、平成27年11月24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	18.8
上場会社のグループ会社	13	9,817	52.8
未上場会社その他	5	5,297	28.5
合計	21	18,608	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	21.3
株式会社さわやか倶楽部	3,298	17.7
あなぶきメディカルケア株式会社	2,550	13.7

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	1,950	10.5
株式会社ウイズネット	1,578	8.5
株式会社スーパー・コート	1,569	8.4
株式会社シダー	1,279	6.9
株式会社シルバーハイツ札幌	1,200	6.4
株式会社日本介護医療センター	950	5.1
株式会社ニチイ学館	265	1.4
合計	18,608	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4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11月24日見込み
投資物件数	21
テナント数	21
総賃貸可能面積 (㎡)	65,203.04
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 さわやか大島参番館	15,142.82	23.2
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	18.6
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	12.3
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	11.1
5	株式会社チャーム・ケア・	チャームスイート緑地公園	5,329.73	8.2

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

	コーポレーション			
合計			47,902.58	73.5

(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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。