

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

平成 26 年 10 月 1 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

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

日本ヘルスケア投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 27 年 4 月期（第 2 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（第 3 期：平成 27 年 5 月 1 日～平成 27 年 10 月 31 日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1 口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1 口当たり 利益超過 分配金
平成 27 年 4 月期 (第 2 期)	507	240	127	126	2,900 円	2,075 円	825 円
平成 27 年 10 月期 (第 3 期)	511	211	182	181	3,750 円	2,982 円	768 円

(参考) 平成 27 年 4 月期：予想期末発行済投資口数 60,800 口 1 口当たり予想当期純利益 2,118 円

平成 27 年 10 月期：予想期末発行済投資口数 60,800 口 1 口当たり予想当期純利益 2,982 円

(注 1) 本投資法人の営業期間は、毎年 5 月 1 日から 10 月末日まで、及び 11 月 1 日から翌年 4 月末日までの各 6 ヶ月間です。但し、第 1 期営業期間は、本投資法人成立の日である平成 26 年 1 月 7 日から平成 26 年 10 月末日までとなります。

(注 2) 上記予想数値の算定に当たっては、新投資口の発行価格を 1 口当たり 150,000 円と仮定しています。

(注 3) かかる予想数値は、別紙「平成 27 年 4 月期（第 2 期）及び平成 27 年 10 月期（第 3 期）運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注 4) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注 5) 本投資法人の投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場予定日は平成 26 年 11 月 5 日です。

(注 6) 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

以 上

* 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

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 月期の運用状況の予想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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で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

【別紙】

平成 27 年 4 月期（第 2 期）及び平成 27 年 10 月期（第 3 期）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成 27 年 4 月期（第 2 期）（平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日）（181 日） 平成 27 年 10 月期（第 3 期）（平成 27 年 5 月 1 日～平成 27 年 10 月 31 日）（184 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 月期：本日現在保有している 8 物件の不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口発行後に取得予定の 6 物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を平成 26 年 11 月 5 日に取得し、合計 14 物件を平成 27 年 10 月期末まで保有し続けること及びそれ以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。 実際には取得予定資産以外の新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 取得済資産及び取得予定資産の賃貸事業収入については、締結済みの賃貸借契約記載の賃料を基準に算出しています。なお、取得済資産及び取得予定資産の合計の期末稼働率は、平成 27 年 4 月期末及び平成 27 年 10 月期末にそれぞれ 100.0%を見込んでいます。 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、費用の変動要素を考慮して算出しています。 賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、平成 27 年 4 月期に 345 百万円、平成 27 年 10 月期に 317 百万円を想定しています。 外注委託費として平成 27 年 4 月期に 8 百万円、平成 27 年 10 月期に 8 百万円を想定しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得日が属する営業期間には費用計上されません。従いまして、平成 27 年 4 月期に取得予定の取得予定資産については、平成 27 年度の固定資産税及び都市計画税等が平成 27 年 10 月期から費用計上されることとなります。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は 3 百万円を想定しています。 減価償却費は、定額法により算出しており、平成 27 年 4 月期に 138 百万円、平成 27 年 10 月期に 138 百万円を想定しています。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、平成 27 年 4 月期に 9 百万円、平成 27 年 10 月期に 10 百万円を想定しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 27 年 4 月期は、113 百万円を想定しており、うち支払利息その他借入関連費用として 67 百万円を、新投資口の発行及び投資口の上場、公募に係る費用として 46 百万円を想定しています。 平成 27 年 10 月期は、支払利息その他借入関連費用として 29 百万円を想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、平成 27 年 4 月期末 6,400 百万円、平成 27 年 10 月期末 6,400 百万円を前提としています。 本投資法人は、本日現在、5,850 百万円の借入金残高がありますが、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する機関投資家に限ります。）から総額 6,700 百万円の新規借入れを平成 26 年 11 月に行う予定であり、当該新規借入れ及び下記の「発行済投資口数」欄に記載の新投資口の発行による手取金等により、上記 5,850 百万円の借入金について返済を行います。 また、下記の「発行済投資口数」欄に記載の第三者割当により上限 2,000 口の新投資口が発行される場合、その手取金及び手元資金を原資として平成 27 年 4 月期に上記新規借入金のうち 300 百万円を返済することを前提としています。それ以外には、平成 27 年 10 月期末までに借入金残高に変動がないことを前提としています。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 月期の運用状況の予想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その訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で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

発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在の発行済投資口数 19,800 口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口 39,000 口の発行及び第三者割当による新投資口 2,000 口（上限）の発行によって新規に発行される予定の新投資口数の上限である合計 41,000 口が全て発行されることを前提としています。 ・ 上記の他に平成 27 年 4 月期末及び平成 27 年 10 月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ・ 1 口当たり当期純利益、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び 1 口当たり利益超過分配金は、上記の新規に発行される予定の第三者割当による新投資口数の上限である 2,000 口を含む平成 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 月期の予想期末発行済投資口数 60,800 口により算出しています。
1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い算出しています。平成 27 年 4 月期、平成 27 年 10 月期の利益超過分配金総額は、それぞれ 50 百万円、46 百万円を想定しています。当該利益超過分配金総額は、それぞれ当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の約 36%、約 34%に相当する金額となります。 ・ 本投資法人は、長期修繕計画に基づき想定される各計算期間の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ、資金需要（投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる修繕及び資本的支出、本投資法人の運転資金、債務の返済並びに分配金の支払い等）に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案し、本投資法人が妥当と考える現預金を留保した上で、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、毎計算期間における減価償却費の 40%を上限として利益超過分配（出資の払戻し）を継続して実施する方針としています。 ・ しかしながら、上記の方針にかかわらず、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況を勘案し、利益超過分配（出資の払戻し）の額が変動する可能性や、利益超過分配（出資の払戻し）を一切行わない可能性があります。また、利益超過分配（出資の払戻し）の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得に当たり資金面での制約となる可能性があります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 月期の運用状況の予想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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。