

平成 28 年 10 月 3 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 竹内 宏
(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

資産の取得に関するお知らせ (そんぽの家 西田辺駅前)

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	そんぽの家 西田辺駅前
所在地	大阪府大阪市阿倍野区西田辺町一丁目 1 番 21 号
取得価格	710 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 28 年 10 月 3 日
引渡予定日	平成 28 年 10 月 6 日
取得先	共同ガス株式会社
賃借人	SOMPO ケアメッセージ株式会社
取得資金	平成 28 年 10 月 3 日プレスリリース（注）の借入金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	AIP ヘルスケアジャパン合同会社

（注）本日プレスリリースの「資金の借入に関するお知らせ」をご参照下さい。

2. 取得の理由

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、立地の希少性や収益の安定性等を評価し、取得を決定しました。

なお、本物件のテナントに関しては、平成 28 年 7 月 29 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	そんぽの家 西田辺駅前			
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28年10月6日から平成38年10月31日まで（予定）			
取得価格（百万円）	710	取得予定年月日	平成28年10月6日	
鑑定評価額（百万円） （価格時点）	742 （平成28年8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）	大阪府大阪市阿倍野区西田辺町一丁目1番21号			
交通アクセス	大阪市営地下鉄御堂筋線「西田辺」駅 徒歩2分			
土地	地積（㎡）	535.74	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	①鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	賃貸区画数（区画）	1
	延床面積（㎡）	2,095.79	建築時期	平成19年2月11日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者	積水ハウス株式会社			
施工者	積水ハウス株式会社			
建築確認機関	日本 TESTING 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）	26,355	PML値（%）	7.2	
再調達価格（千円）	486,700			
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（㎡）	2,095.79	主テナント	SOMPOケアメッセージ株式会社	
全賃貸面積（㎡）	2,095.79	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積（㎡）	2,095.79	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：信託受益権が賃貸人へ移転したことを停止条件とします。				
契約期間：平成19年4月1日から平成39年3月31日まで				
賃料改定：賃料は平成29年4月に前月の賃料を基礎として、協議の上、改定できるものとします。その後、5年経過毎に同様とします。但し、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化があった場合、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ヶ月前までに、相手方に対して更新拒絶の意志表示がない場合は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：賃貸人又は賃借人は、解約する場合は1年前までに相手方に対して書面で申し入れなければならないものとする。尚、賃借人が解約を申し入れた場合、賃借人は保証金を放棄し、解約時までにかかった本物件の総事業費用を契約年数で除し、残契約年数を乗じた金額を損害賠償として賃貸人に支払				

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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

うものとする。但し、借借人が後継者を定め貸貸人の承諾がある場合、借借人は損害賠償を免れるものとする。			
入居者の状況・施設の概要		(重要事項説明書記載日)	平成28年7月1日
オペレーター	SOMPOケアメッセージ株式会社	開設年月日	平成19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)	42
居住の権利形態	利用権	定員(人)	42
居室面積帯(m ²)	25.03~25.08	入居者数(人)	39
入居時要件	要支援・要介護	入居率(注2)	92.8%
入居者の平均要介護度 (注3)	2.2	入居者の平均年齢(才)	86.9
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)	—	—
	月額利用料(円)	—	175,000
介護に関わる職員体制 (注4)	3 : 1	夜間職員体制 (最小時人数)	介護職員1名
協力医療機関	うさみクリニック(内科他) 医療法人 秋桜会 秋桜会クリニック(内科) ふくいクリニック(内科) 医療法人 清翠会 牧病院(整形外科)		
協力歯科医療機関	医療法人 孝陽会 戸谷歯科クリニック		
特徴			
立地特性：本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線「西田辺」駅 徒歩2分の立地に所在しています。			
地域特性：対象施設が所在する阿倍野区における75歳以上の高齢者数は、13.8千人で、総人口に占める割合(12.8%)は、全国平均(12.2%)をやや上回る水準にあり、対象施設を含めた3km圏内地域合計における75歳以上の高齢者数は85.2千人で、総人口に占める割合(13.6%)は阿倍野区よりやや高まります。一方で、阿倍野区の対要支援・要介護者施設供給率は19.9%と全国平均の28.5%と比較し低い状況であり、3km圏内の供給率も24.3%と全国と比較し低めです。対要支援・要介護度者に対する施設供給は充足に至っていないと考えられます。			
物件特性：最多の居室面積は25m ² と比較的広く、全居室内に浴室、ミニキッチンが設置されています。			
特記事項			
本物件の全部もしくは一部を、譲渡、転貸又は事実上第三者に使用させる行為をする場合には、借借人の書面による承諾が必要となります。			

- (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28年10月期(第5期)決算短信において、平成28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、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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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。

4. 取得先の概要

(1) 名 称	共同ガス株式会社
(2) 所 在 地	大阪市中央区南船場二丁目4番8号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 石橋 義信
(4) 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. ガス並びにガス器具の販売 2. 高圧ガスの製造及び販売 3. 動産及び不動産の売買並びに賃貸 4. 化学薬品の製造及び販売 5. 日本料理店、中華料理店、西洋レストランの経営 6. 食料品の販売及び輸出入 7. 化粧品・医薬部外品・石けん・洗剤・洗顔料・香料の製造、販売及び輸出入 8. 美容に関する講習会の企画、開催及びコンサルタント業務 9. 鞆、美術工芸品、洋品雑貨の輸出、輸入及び販売 10. 発電及び電力の供給に関する事業 11. 介護機器及び介護用品の製造並びに販売 12. 在宅医療事業、病院外における介護及び看護に関する事業並びに有料老人ホーム等の経営 13. 塩及び製塩副産物の製造並びに販売 14. 農産物及び林産物の生産、加工並びに販売 15. 人工関節等のインプラントの製造及び販売 16. 人工透析装置及びそれに関連する機器の製造並びに販売 17. 上記各号に附帯関連する一切の事業
(5) 資 本 金	20 百万円
(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	昭和 42 年 8 月 10 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) 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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

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。

6. オペレーターの会社概要

(1) 名称	SOMPOケアメッセージ株式会社（注1）
(2) 所在地	岡山市南区西市 522 番地 1
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 菊井 徹也
(4) 事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 介護保険法に基づく居宅サービス事業 2. 介護保険法に基づく地域密着型サービス事業 3. 介護保険法に基づく居宅介護支援事業 4. 介護保険法に基づく介護予防サービス事業 5. 介護保険法に基づく地域密着型介護予防サービス事業 6. 介護保険法に基づく介護予防支援事業 7. 介護保険法に基づく介護予防・日常生活支援総合事業 8. 健康保険法に基づく訪問看護 9. 高齢者の医療の確保に関する法律に基づく訪問看護 10. 有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅その他高齢者向け住まいの経営及び管理運営 11. 食事の配送及び家事の援助 12. フランチャイズシステムによる前各号事業の加盟店の募集及び指導育成 13. 不動産の売買、仲介、賃貸、管理及びコンサルティング業 14. コンピュータ機器及びソフトウェアの販売並びにメンテナンスサポート等関連事業 15. 労働者派遣事業 16. 給食及び給食管理業務 17. 高齢者及び高齢者施設に関する看護、介護、マネジメント技術の研究、開発、出版、研修及び研修の斡旋 18. 医療器具、福祉用具、介護用品及び介護機器の販売、修理及びレンタル 19. 前各号に付帯する一切の業務
(5) 事業概要	介護付有料老人ホーム「そんぼの家」、サービス付高齢者向け住宅「そんぼの家S」のブランドで高齢者施設・住宅を運営しています。これら高齢者施設・住宅以外でも定期巡回随時対応訪問介護看護サービスや訪問介護等の在宅介護サービス、福祉用具の販売・レンタ

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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

	ル等、幅広く事業を展開しています。
(6) 資本金	3,925 百万円
(7) 売上高	78,799 百万円 (連結：平成 28 年 3 月期)
(8) 設立年月日	平成 9 年 5 月 26 日
(9) 属性 (上場市場)	上場会社
(10) 運営施設数 (注 2)	333 件
(11) 運営施設定員数 (注 2)	17,644 人
(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) 株式会社メッセージは平成 28 年 3 月 7 日付で損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の連結子会社となり、平成 28 年 7 月 1 日付で SOMPO ケアメッセージ株式会社に商号変更をしております。

(注 2) 運営施設数及び運営居室数は、オペレーターの会社資料 (平成 28 年 3 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定員数を記載しています。

7. 媒介の状況

(1) 媒介者の概要

(1) 名称	AIP ヘルスケアジャパン合同会社
(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	職務執行者 エイ・バリー・ハーシュフェルド・ジュニア
(4) 事業内容	1. 資産運用および管理に関するコンサルティング業 2. 資産に関する調査および分析ならびに適正評価 3. 宅地建物取引業 4. 第二種金融商品取引業 5. 投資助言・代理業 6. 投資事業組合財産の運営、運用及び管理 7. 投資業 8. 前各号に付帯する一切の業務
(5) 資本金	400 百万円
(6) 売上高	媒介者より、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

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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

	開示しておりません。
(7) 設 立 年 月 日	平成 15 年 7 月 14 日
(8) 純 資 産	媒介者より、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	媒介者より、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	媒介者より、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。 なお、資産運用会社は、当該会社とアドバイザー契約を締結しており、当該会社より 2 名の職員の派遣を受けております。
取 引 関 係	本投資法人は、当該会社とプロパティマネジメント業務委託契約を締結しており、資産運用会社は、当該会社とアドバイザー契約を締結しております。
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。

(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 28 年 10 月期（第 5 期）及び平成 29 年 4 月期（第 6 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. 鑑定評価書の概要

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 28 年 8 月 31 日
鑑定評価額	742 百万円

項目	内容 (百万円)	概要等
収益価格	742	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	746	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	36	
④一時金の運用益	0	
⑤資本的支出	1	E R、類似事例に基づく数値を「修繕費 3 : 資本的支出 7」に配分して査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	35	—
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。
D C F 法による収益価格	740	—
割引率	4.6% (初年度の割引率)	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。
最終還元利回り	4.9%	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、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格	764	
土地割合	53.4%	
建物割合	46.6%	

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、地下鉄御堂筋線「西田辺」駅に近接し、都心部への接近性に優れる他、周辺には食品スーパーや飲食店が充実しており、生活利便性の高い立地条件を有している。また、建物条件では、築後10年程度であるほか、維持管理の状態も概ね良好である。全室個室でプライベート空間を確保の上、緊急呼出装置、トイレ、洗面、ミニキッチン等を備える。24時間介護職員が常駐しているほか、医療機関との連携、看取り対応、24時間面会可能等充実したサービスが提供されている。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見做す。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。

(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
SOMPO ケア ラヴィーレ広島光が丘	平成26年3月28日	960	5.0
SOMPO ケア ラヴィーレ相模原中央	平成26年3月28日	1,170	6.1
チャームスイート緑地公園	平成26年3月28日	1,950	10.1
さわやか海響館	平成26年3月28日	630	3.3
さわやか鳴水館	平成26年3月28日	590	3.1
さわやかはーとらいふ西京極	平成26年3月28日	750	3.9
ヴェルジェ枚方	平成26年3月28日	950	4.9
SOMPO ケア ラヴィーレ衣笠山公園	平成26年11月5日	1,839	9.5
ラ・ナシカあらこがわ	平成26年11月5日	1,279	6.6
さわやか日の出館	平成26年11月5日	773	4.0
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	1.5
スーパー・コートJR奈良駅前	平成26年11月5日	1,569	8.1
みんなの家・大宮吉野町	平成27年6月1日	740	3.8
みんなの家・中央区円阿弥	平成27年6月1日	838	4.3
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	平成27年10月15日	1,200	6.2
アルファリビング岡山西川緑道公園	平成27年11月24日	730	3.8
アルファリビング岡山後楽園		610	3.2
アルファリビング高松駅前		605	3.1
アルファリビング高松百間町		605	3.1
そんぼの家 西田辺駅前	平成28年10月6日(予定)	710	3.7
ポートフォリオ合計(22物件)		19,318	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28年10月6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	10	11,795	61.1
中核都市部	12	7,523	38.9
その他	—	—	—
合計	22	19,318	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	21	18,713	96.9
	サービス付き高齢者向け住宅	1	605	3.1
	その他の高齢者施設・住宅	—	—	—
	小計	22	19,318	100.0
医療施設	—	—	—	
その他	—	—	—	
合計	22	19,318	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	2,913	15.1
5年超10年以内	12	10,465	54.2
10年超15年以内	5	5,330	27.6
15年超20年以内	—	—	—
20年超	1	610	3.2
合計	22	19,318	100.0

(注1)「築年数」は、平成28年10月6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)
8.8年

(注)「平均築年数」は、平成28年10月6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	18	14,221	73.6
20年超	4	5,097	26.4
合計	22	19,318	100.0

(注1)「残存賃貸借契約期間」とは、平成28年10月6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	4	4,204	21.8
上場会社のグループ会社	15	11,395	59.0
未上場会社その他	3	3,719	19.3
合計	22	19,318	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)
SOMPOケアネクスト株式会社	3,969	20.5
株式会社さわやか倶楽部	3,298	17.1
あなぶきメディカルケア株式会社	2,550	13.2
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	1,950	10.1
株式会社ウイズネット	1,578	8.2

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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

株式会社スーパー・コート	1,569	8.1
株式会社シダー	1,279	6.6
株式会社シルバーハイツ札幌	1,200	6.2
株式会社日本介護医療センター	950	4.9
SOMPOケアメッセージ株式会社	710	3.7
株式会社ニチイ学館	265	1.4
合計	19,318	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28年10月6日見込み
投資物件数	22
テナント数	22
総賃貸可能面積 (㎡)	67,298.83
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	22.5
2	SOMPOケアネクスト株式会社	SOMPOケア ラヴィーレ 相模原中央 SOMPOケア ラヴィーレ 衣笠山公園 SOMPOケア ラヴィーレ 広島光が丘	12,132.65	18.0
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	11.9
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	10.8

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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

	幌			
5	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	7.9
合計			47,902.58	71.2

(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：兜倶楽部、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。