

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 鈴木 俊一
 (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 福島 寿雄
 問合せ先 コーポレート本部 部長 千葉 貴志
 TEL. 03-6757-9600

2020年3月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ

日本ヘルスケア投資法人（以下「NHI」といいます。）は、本日付で公表いたしました「日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載の通り、2020年4月1日を効力発生日として、日本賃貸住宅投資法人（以下「JRH」といいます。）を吸収合併存続投資法人、NHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行う予定であり、本日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。本合併の効力が発生する場合のNHIの最終期の営業期間は、2019年11月1日から2020年3月31日までの5か月間（以下「2020年3月期」といいます。）となる予定です。

NHIは、2019年6月19日付で公表いたしました「2019年4月期 決算短信（REIT）」にて、2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）の運用状況の予想をお知らせしていますが、本合併契約の締結に伴い、別途、本合併の効力が発生する場合における2020年3月期の運用状況の予想及びNHIの最終期の営業期間の金銭の分配の代わり金として支払われる予定の合併交付金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。なお、2019年10月期の運用状況の予想に修正はありません。

記

1. 最終営業期間（2020年3月期（2019年11月1日～2020年3月31日））の運用状況及び合併交付金の予想

	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 合併交付金 (円)
2020年3月期 (5か月)	589	265	264	263	3,525

(注1) 2020年3月期の運用状況及び合併交付金の予想に係る対象期間は、2019年11月1日～2020年3月31日の5か月間です。

(注2) 予想期末発行済投資口の総口数: 74,632口

(注3) 上記予想数値は、本合併の効力が発生することを前提として、本日現在において別紙に記載の一定の前提条件のもと算出したものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり合併交付金は、不動産市場等の推移、運用環境やNHIを取り巻くその他状況の変化等により変動する可能性があります。また本予想は合併交付金の額を保証するものではありません。

(注4) 本合併後、吸収合併存続法人であるJRHは、NHIの2019年11月1日から2020年3月31日までの最終の営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、NHIの分配可能利益に基づきNHIの投資主（本合併の効力発生日

ご注意: この文書は、2020年3月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ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

の前日のNHIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したNHIの投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。）又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるNHIの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるNHIの発行済投資口数の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て）をいいます。以下同じです。）を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。そのため、投資口買取請求権行使状況により合併交付金額は変動します。なお現時点では当該行使状況が確定していないため、上記予想数値は投資口買取請求権の行使がないことを前提としています。

（注5）単位未満の数値は切り捨て記載しています。

【参考】2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）の運用状況の予想
（2019年6月19日付「2019年4月期 決算短信（REIT）」にて公表）

	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) (円)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含 まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
2020年4月期	707	279	251	250	4,230	3,350	880

（注1）2020年4月期の運用状況の予想の前提条件については、NHIが2019年6月19日付で公表いたしました「2019年4月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。上記【参考】に記載の2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）の運用状況の予想は、本合併の効力発生を織り込んだものではなく、本合併及びこれに関連する取引等がないことを前提としています。

（注2）単位未満の数値は切り捨て記載しています。

2. 公表の理由

NHIは、2019年6月19日付で公表いたしました「2019年4月期 決算短信（REIT）」にて、2020年4月期の運用状況の予想（2019年11月1日～2020年4月30日）の運用状況の予想をお知らせしていますが、本合併契約の締結に伴い、本合併の効力が生じた場合、2019年11月1日から2020年3月31日までの5か月間を最終営業期間とする予定であることから、NHIの最終の営業期間となる2020年3月期（2019年11月1日～2020年3月31日）の運用状況及びNHIの最終期の営業期間の金銭の分配の代わり金として支払われる合併交付金の予想について、お知らせをするものです。

なお、本合併につき税務上の適格合併の要件を満たすこととするためには、NHIの分配可能利益に基づき算出される金銭の分配額見合いの合併交付金を超えた金銭を合併対価として交付することはできません。したがって、2020年3月期の金銭の分配金見合いの合併交付金には、NHIが従来行ってきた毎期継続的に行う利益超過分配（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%を上限として行う利益を超える金銭の分配）に相当する金額は含まれません。但し、NHIはJRH及び双方の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセットマネジメント株式会社（以下「DR」といいます。）との間で、本合併及びこれに関連する一連の取引に関する費用及び報酬等の取り扱いを含めた本合併に係る協議・交渉を行った結果、本合併の効力発生を条件として、本合併及びこれに関連する一連の取引の検討・協議、準備及び履行に関する全ての費用についてはJRHがこれを負担するものとする事と、並びに本合併に係るNHIにおけるDRに対する合併報酬及び2020年3月期に係るDRに対する運用報酬Ⅰ及びⅡについては無償とし、その他機関運営事務委託報酬等を減額することなどに合意しており、その結果、本合併にかかる合併交付金については、利益超過分配金を含む2020年4月期の1口当たり分配金と同等（運用期間が5か月間であることを踏まえた調整後）となることを見込んでいま

ご注意:この文書は、2020年3月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ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

す。

本合併後の投資法人の運用状況及び1口当たり分配金の予想については、JRH 及び NHI が本日付で公表いたしました「日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併後の2020年9月期及び2021年3月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

* 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、2020年3月期(最終営業期間)の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ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

【別紙】

2020年3月期（最終営業期間）（5か月）の運用状況及び合併交付金の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2020年3月期（第12期）：2019年11月1日～2020年3月31日（152日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在 NHI が保有している 23 物件を前提としています。なお、NHI が本日付で公表しました「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の取得予定資産は 2020 年 4 月 2 日付で合併後の投資法人が取得予定であるため、2020 年 3 月期には影響がありません。 実際には今後の新規物件取得、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、各物件の期末稼働率は、2020 年 3 月期末で 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（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除きます。）は、359 百万円を想定しています。 外注委託費は、11 百万円を想定しています。 公租公課（固定資産税・都市計画税等）は、42 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、167 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、7 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"> 支払利息その他借入関連費用として 21 百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の借入金残高 9,800 百万円が 2020 年 3 月期末まで変動がないことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数 74,632 口を前提としています。 2020 年 3 月期末までに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 口当たり合併交付金	<ul style="list-style-type: none"> 合併交付金（1 口当たり合併交付金）は、2020 年 3 月期（最終営業期間）の金銭の分配の代わり金として支払われるものであり、NHI 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。 本合併に係る投資口買取請求権の行使状況、本合併に関連する費用、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 口当たり合併交付金は変動する可能性があります。 本合併につき税務上の適格合併の要件を満たすため、每期継続的に行っている利益超過分配に相当する金銭を交付することは予定していません。当該取扱いの背景及びこれに対する対応については、前記「2. 公表の理由」をご参照ください。
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、2020年3月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ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。