

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

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

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 6 月 19 日に公表した平成 28 年 4 月期(第 4 期：平成 27 年 11 月 1 日～平成 28 年 4 月 30 日)の運用状況の予想及び分配予想について下記のとおり修正するとともに、新たに平成 28 年 10 月期(第 5 期：平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 年 10 月 31 日)の運用状況の予想及び分配予想について下記のとおりお知らせいたします。

なお、平成 27 年 6 月 19 日に公表した平成 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は変更ございません。

記

1. 平成 28 年 4 月期(第 4 期：平成 27 年 11 月 1 日～平成 28 年 4 月 30 日)の運用状況の予想及び分配予想の修正

	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)
前回発表予想(A)	559	219	194	193	3,950	3,182	768
今回修正予想(B)	667	278	244	243	4,000	3,200	800
増減額(B-A)	107	59	49	49	50	18	32
増減率(%)	19.2	27.0	25.6	25.7	1.3	0.6	4.2

(注 1) 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 2) 前回発表予想における予想期末発行済投資口の総口数 60,800 口

今回修正予想における予想期末発行済投資口の総口数 76,000 口(詳細は別紙「平成 28 年 4 月期(第 4 期)及び平成 28 年 10 月期(第 5 期)の運用状況の予想の前提条件」に記載の「発行済投資口の総口数」欄をご参照ください。)

2. 平成 28 年 10 月期(第 5 期：平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 年 10 月 31 日)の運用状況の予想及び分配予

ご注意:この文書は、本投資法人の運用状況の予想及び分配予想の修正等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

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 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)
平成 28 年 10 月期	676	274	244	243	4,000	3,200	800

(注 1) 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

(注 2) 予想期末発行済投資口の総口数 76,000 口 (詳細は別紙「平成 28 年 4 月期 (第 4 期) 及び平成 28 年 10 月期 (第 5 期) の運用状況の予想の前提条件」記載の「発行済投資口の総口数」欄をご参照ください。)

(ご参考) 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

	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)
平成 27 年 10 月期	551	218	194	193	3,950	3,182	768

3. 修正の理由

本投資法人は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載のとおり、新投資口の発行及び投資口の売出しを行うことを決議し、併せて、本日付で公表した「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)」に記載のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことを決定しました。これら物件取得による影響と併せて既存物件に係る収支等についても見直した結果、平成 28 年 4 月期 (第 4 期) の運用状況の予想及び分配予想を修正いたします。また、併せて、平成 28 年 10 月期 (第 5 期) について、同様の前提条件に基づいた新たな運用状況の予想及び分配予想をお知らせするものです。

【注記】

上記予想数値は現時点における運用状況の予想及び分配予想であり、今後の運用状況等により、実際の分配金は変動する可能性があります。

また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

以 上

- * 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、本投資法人の運用状況の予想及び分配予想の修正等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

【別紙】

平成 28 年 4 月期（第 4 期）及び平成 28 年 10 月期（第 5 期）の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 28 年 4 月期（第 4 期）（平成 27 年 11 月 1 日～平成 28 年 4 月 30 日）（182 日）平成 28 年 10 月期（第 5 期）（平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 年 10 月 31 日）（184 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none">平成 28 年 4 月期及び平成 28 年 10 月期：本日現在保有している 17 物件（以下「既存物件」といいます。）の不動産信託受益権に、平成 27 年 11 月 24 日に取得予定の 4 物件（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及びアルファリビング高松百間町）の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた 21 物件を平成 28 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">既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しています。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。既存物件及び取得予定資産の合計の期末稼働率は、平成 28 年 4 月期末及び平成 28 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 28 年 4 月期に 259 百万円及び平成 28 年 10 月期に 264 百万円を想定しています。外注委託費として平成 28 年 4 月期に 12 百万円及び平成 28 年 10 月期に 12 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）として、平成 28 年 4 月期に 37 百万円及び平成 28 年 10 月期に 47 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、物件の取得時には費用計上されません。従いまして、取得予定資産については、平成 28 年度の固定資産税及び都市計画税等が平成 28 年 4 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 1 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 28 年 4 月期に 186 百万円及び平成 28 年 10 月期に 186 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 28 年 4 月期に 19 百万円及び平成 28 年 10 月期に 13 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 28 年 4 月期は、34 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 30 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 3 百万円を想定しています。平成 28 年 10 月期は、支払利息その他借入関連費用として 30 百万円を想定しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の運用状況の予想及び分配予想の修正等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

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、平成 28 年 4 月期末 9,300 百万円、平成 28 年 10 月期末 9,300 百万円を前提としています。 平成 28 年 4 月期は、取得予定資産の取得代金に充当するため、平成 27 年 11 月に新規借入を行い、当該新規借入のうち 500 百万円以外は、平成 28 年 4 月末までに返済する前提としています。 それ以外には、平成 28 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。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 28 年 4 月期及び平成 28 年 10 月期については、本日現在の発行済投資口の総口数 60,800 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の発行 12,130 口及び第三者割当による新投資口の発行 3,070 口（上限）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 15,200 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 28 年 10 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。 平成 28 年 4 月期及び平成 28 年 10 月期の 1 口当たり分配金は、上記の新規に発行される予定の新投資口数の上限である 15,200 口を含む平成 28 年 4 月期及び平成 28 年 10 月期の予想期末発行済投資口の総口数 76,000 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 28 年 4 月期及び平成 28 年 10 月期の利益超過分配金総額は、それぞれ 60 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 32.6%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等によっては、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、本投資法人の運用状況の予想及び分配予想の修正等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席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。