

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

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

日本ヘルスケア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し、下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行(一般募集)

- (1) 募集投資口数 12,130 口
- (2) 発行価格 未定
(募集価格) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、平成 27 年 11 月 10 日(火)から平成 27 年 11 月 13 日(金)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)の株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」という。)における本投資法人の投資口(以下「本投資口」という。)の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)に 0.90~1.00 を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件として、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。
- (3) 払込金額 未定
(発行価額) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、払込金額(発行価額)とは、本投資口1口当たりの新投資口払込金として、本投資法人が受け取る金額をいう。
- (4) 払込金額 未定
(発行価額)の総額
- (5) 募集方法 一般募集とし、大和証券株式会社(以下「主幹事会社」という。)及びみずほ証券株式会社(以下主幹事会社と併せて「引受人」と総称する。)に全投資口を買取引受けさせる。
- (6) 引受契約の内容 引受人は、発行価格等決定日に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行う。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。但し、下記(9)に記載の払込期日に払込金額(発行価額)の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格(募集価格)と払込金額(発行価額)との差額の総額は、引受人の手取金とする。
- (7) 申込単位 1口以上1口単位
- (8) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し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

- (9) 払 込 期 日 平成 27 年 11 月 17 日(火)から平成 27 年 11 月 20 日(金)までの間のいずれかの日。但し、発行価格等決定日の5営業日後の日とする。
- (10) 受 渡 期 日 払込期日の翌営業日とする。
- (11) 引受人の買取引受けによる売出しが中止された場合には、一般募集も中止する。
- (12) 発行価格(募集価格)、払込金額(発行価額)、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (13) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

2. 投資口の売出し(引受人の買取引受けによる売出し)

- (1) 売 出 投 資 口 数 18,500 口
- (2) 売 出 人 大和証券株式会社
- (3) 売 出 価 格 未定
日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、発行価格等決定日の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)に 0.90~1.00 を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件として、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、売出価格は、一般募集における発行価格(募集価格)と同一とする。
- (4) 売 出 価 額 の 総 額 未定
- (5) 売 出 方 法 引受人の買取引受けによる売出しとし、引受人に全投資口を買取引受けさせる。売出しにおける引受人の対価は、売出価格から引受人により売出人に支払われる金額である引受価額を差し引いた額の総額とする。
- (6) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (7) 申 込 期 間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (8) 受 渡 期 日 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (9) 売出人が、本投資法人の投資主である日本エイチ・シー投資事業有限責任組合より本投資口 9,900 口及び本投資法人の投資主であるアジアクワトロ投資事業有限責任組合より本投資口 8,600 口をそれぞれ買い取る(以下「大和証券株式会社による本買取」という。)本投資口合計 18,500 口について売出しを行うものであり、大和証券株式会社による本買取が中止された場合は、引受人の買取引受けによる売出しも中止する。また、引受人の買取引受けによる売出しを中止した場合にも大和証券株式会社による本買取は中止される。
- (10) 一般募集が中止された場合には、引受人の買取引受けによる売出しも中止する。
- (11) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (12) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)(下記<ご参考>1. を参照のこと。)

- (1) 売 出 投 資 口 数 3,070 口
上記売出投資口数は、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに伴い、その需要状況等を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの主幹事会社である大和証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われぬ場合がある。売出投資口数は、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。
- (2) 売 出 人 大和証券株式会社
- (3) 売 出 価 格 未定

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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

発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、売出価格は、一般募集における発行価格(募集価格)と同一とする。

- (4) 売 出 価 額 の 総 額 未定
- (5) 売 出 方 法 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しとは別に、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの主幹事会社である大和証券株式会社が本投資法人の投資主から 3,070 口を上限として借入れる本投資口の売出しを行う。
- (6) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (7) 申 込 期 間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (8) 受 渡 期 日 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (9) 一般募集又は引受人の買取引受けによる売出しが中止された場合には、オーバーアロットメントによる売出しも中止する。
- (10) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

4. 第三者割当による新投資口発行(下記<ご参考>1. を参照のこと。)

- (1) 募 集 投 資 口 数 3,070 口
- (2) 払 込 金 額 未定
(発 行 価 額) 発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、払込金額(発行価額)は、一般募集における払込金額(発行価額)と同一とする。
- (3) 払 込 金 額 未定
(発 行 価 額) の 総 額
- (4) 割 当 先 及 び 大和証券株式会社 3,070 口
割 当 投 資 口 数
- (5) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (6) 申 込 期 間 平成 27 年 12 月 15 日(火)
(申 込 期 日)
- (7) 払 込 期 日 平成 27 年 12 月 16 日(水)
- (8) 上記(6)に記載の申込期間(申込期日)までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (9) 一般募集又は引受人の買取引受けによる売出しが中止された場合には、第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (10) 払込金額(発行価額)、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに伴い、その需要状況等を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの主幹事会社である大和証券株式会社が本投資法人の投資主から3,070口を上限として借入れる本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、本投資法人は平成27年10月29日(木)開催の本投資法人役員会において、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しとは別に、大和証券株式会社を割当先とする本投資口3,070口の第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)を、平成27年12月16日(水)を払込期日として行うことを決議しています。

大和証券株式会社は、一般募集、引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間(以下「申込期間」といいます。)中、本投資口について安定操作取引を行う場合があります、当該安定操作取引で買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当する場合があります。

また、大和証券株式会社は、申込期間終了日の翌日から平成27年12月11日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数を上限として、東京証券取引所において本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります、当該シンジケートカバー取引で買い付けられた本投資口は、すべて借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、大和証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数から上記の安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。

そのため本件第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、大和証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。この場合、大和証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数	60,800口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	12,130口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	72,930口
本件第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	3,070口(注)
本件第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	76,000口(注)

(注)本件第三者割当の募集投資口数の全口数について大和証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の投資口数を記載しています。

3. 発行及び売出しの目的及び理由

新たな特定資産(注)の取得により、資産規模の拡大、ポートフォリオの質及び収益安定性の向上を図るとともに、新投資口の発行に伴う出資総額の増加により有利子負債比率(LTV)の水準を引き下げて借入余力を確保し、今後の更なる外部成長の余地を確保することを目的として、現在のLTV水準、市場動向及び1口当たり分配金の水準等を勘案して、新投資口の発行を決定しました。

また、一般募集と同時に、上記「2. 投資口の売出し(引受人の買取引受けによる売出し)」に記載の投資口

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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

売出しを実施し、投資口の流動性の向上を図ってまいります。

(注)特定資産の内容につきましては、本日付で公表の「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)」をご参照ください。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額(差引手取概算額)

2,818,000,000 円(上限)

(注)一般募集における手取金 2,249,000,000 円及び本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限 569,000,000 円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は平成 27 年 10 月 21 日(水)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金 2,249,000,000 円については、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)」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産の取得資金及び取得に係る諸費用に充当し、残額が生じた場合は手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限 569,000,000 円については、手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当します。

5. 配分先の指定

引受人は、本投資法人の指定する配分先として、資産運用会社の株主である株式会社大和証券グループ本社に対し、一般募集における本投資口のうち、1,520 口を販売する予定です。

6. 今後の見通し

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。

7. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	平成 26 年 10 月期(注1)	平成 27 年 4 月期
1口当たり当期純利益(注2、3)	9,018 円	2,705 円
1口当たり分配金	6,546 円	3,471 円
うち1口当たり利益分配金	6,546 円	2,661 円
うち1口当たり利益超過分配金	—	810 円
実績配当性向(注4)	100.0%	100.0%
1口当たり純資産(注3)	106,546 円	132,332 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ヶ月間ですが、平成26年10月期は、本投資法人設立の日である平成26年1月7日から平成26年10月末日までです。

(注2)1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注3)1口当たり当期純利益及び1口当たり純資産は、1円未満を切り捨てた数値を記載しています。

(注4)実績配当性向については、次の算式により計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

配当性向 = {分配金総額(利益超過分配金を含みません。) ÷ 当期純利益} × 100

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	平成 27 年 4 月期
始 値	222,200 円
高 値	294,800 円

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し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

安 値	206,700 円
終 値	272,100 円

(注)本投資法人は平成26年11月5日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しましたので、それ以前の投資口価格については、該当事項はありません。

② 最近6ヶ月間の状況

	平成 27 年 5月	6月	7月	8月	9月	10月
始 値	270,800 円	264,000 円	248,900 円	226,500 円	210,000 円	199,200 円
高 値	273,000 円	265,000 円	249,000 円	227,200 円	210,000 円	205,000 円
安 値	260,500 円	239,000 円	212,000 円	195,700 円	189,000 円	198,000 円
終 値	263,400 円	249,900 円	223,500 円	203,400 円	198,800 円	200,200 円

(注)平成27年10月の投資口価格については平成27年10月28日現在で表示しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成 27 年 10 月 28 日
始 値	201,100 円
高 値	201,100 円
安 値	200,100 円
終 値	200,200 円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

・私募設立

発 行 期 日	平成 26 年 1 月 7 日
調 達 資 金 の 額	100,000,000 円
払 込 金 額 (発 行 価 額)	100,000 円
募集時における発行済投資口数	0 口
当該募集による発行投資口数	1,000 口
募集後における発行済投資口総数	1,000 口
割 当 先	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
発行時における当初の資金用途	設立
発行時における支出予定時期	平成 26 年 1 月
現時点における充 当 状 況	上記支出予定時期に全額を充 当 済 み

・第三者割当増資

発 行 期 日	平成 26 年 4 月 3 日
調 達 資 金 の 額	1,880,000,000 円
払 込 金 額 (発 行 価 額)	100,000 円
募集時における発行済投資口数	1,000 口
当該募集による発行投資口数	18,800 口
募集後における発行済投資口総数	19,800 口
割 当 先	日本エイチ・シー投資事業有限責任組合:9,900 口 アジアクトロ投資事業有限責任組合:8,900 口
発行時における当初の資金用途	特定資産の取得に伴う借入金の返済資金に充 当

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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

発行時における支出予定時期	平成 26 年 4 月
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

・公募増資

発行期日	平成 26 年 11 月 4 日
調達資金の額	5,616,000,000 円
払込金額（発行価額）	144,000 円
募集時における発行済投資口数	19,800 口
当該募集による発行投資口数	39,000 口
募集後における発行済投資口総数	58,800 口
発行時における当初の資金使途	特定資産の取得資金及び取得に係る諸費用並びに借入金の返済資金に充当
発行時における支出予定時期	平成 26 年 11 月 5 日
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

・第三者割当増資

発行期日	平成 26 年 12 月 3 日
調達資金の額	288,000,000 円
払込金額（発行価額）	144,000 円
募集時における発行済投資口数	58,800 口
当該募集による発行投資口数	2,000 口
募集後における発行済投資口総数	60,800 口
割当先	大和証券株式会社
発行時における当初の資金使途	特定資産の取得資金及び取得に係る諸費用並びに借入金の返済資金に充当
発行時における支出予定時期	平成 26 年 12 月
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

8. 売却・追加発行等の制限について

(1) 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに関連して、株式会社大和証券グループ本社に、大和証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの受渡期日から起算して 180 日目の日に終了する期間中、大和証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の大和証券株式会社への貸付け等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。

上記の場合において、大和証券株式会社は、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

(2) 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに関連して、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社は、大和証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの受渡期日から起算して 180 日目の日に終了する期間中、大和証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、大和証券株式会社は、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

(3) 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに関連して、本投資法人は、大和証券株式会社に対し、

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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

発行価格等決定日に始まり、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、大和証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等(但し、一般募集、本件第三者割当及び投資口分割に伴う新投資口発行等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、大和証券株式会社は、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

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
- * 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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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なさるようお願いいたします。