

2022年9月21日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都千代田区神田小川町三丁目3番地  
 ヘルスケア&メディカル投資法人  
 代表者名 執行役員 藤瀬 裕司  
 (コード番号 3455)

資産運用会社名  
 ヘルスケア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 吉岡 靖二  
 問合せ先 財務管理部長 古谷 淳真  
 TEL:03-5282-2922

### 2023年1月期及び2023年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ

ヘルスケア&メディカル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2022年9月14日付「2022年7月期 決算短信(REIT)」で公表済の2023年1月期(2022年8月1日~2023年1月31日)及び2023年7月期(2023年2月1日~2023年7月31日)の運用状況の予想及び分配予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 2023年1月期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 は含まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (円)
前回発表予想 (A)	2,419	1,241	1,065	1,064	2,962	313	3,275
今回発表予想 (B)	2,621	1,429	1,253	1,252	3,484	0	3,484
増減額 (B-A)	201	188	187	187	522	△313	209
増減率	8.3%	15.2%	17.6%	17.6%	17.6%	△100.0%	6.4%

(参考) 2023年1月期: 予想期末発行済投資口数、359,500口、1口当たり予想当期純利益3,484円。

**2. 2023年7月期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 は含まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (円)
前回発表予想 (A)	2,419	1,251	1,064	1,063	2,957	312	3,269
今回発表予想 (B)	2,420	1,252	1,064	1,063	2,958	312	3,270
増減額 (B-A)	1	0	0	0	1	-	1
増減率	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

(参考) 2023年7月期：予想期末発行済投資口数、359,500口、1口当たり予想当期純利益2,958円。

(注1) 2023年1月期及び2023年7月期の運用状況の予想につきましては、別紙「2023年1月期及び2023年7月期の運用状況の見通しの前提条件」に基づいた本日時点における予想数値であり、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、金利の変動、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異が生じ、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2) 単位未満の数値は切り捨て、百分率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

**3. 修正及び公表の理由**

本日付「資産の取得及び賃借並びに譲渡に関するお知らせ」及び「借入れに関するお知らせ」にて公表の資産の取得及び譲渡並びに新規借入れに伴い、2022年9月14日付で公表済の2023年1月期の1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の予想に5%以上の差異が生じる見込みとなったことに加え、同じく2022年9月14日付で公表済の2023年7月期の運用状況の前提条件に変化が生じることから2023年1月期及び2023年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正を行うものです。

以上

\*本投資法人のホームページアドレス：<https://hcm3455.co.jp/>

**【別紙】**
**2023年1月期及び2023年7月期の運用状況の見通しの前提条件**

項目	前提条件															
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 2023年1月期（第16期）（2022年8月1日～2023年1月31日）（184日）</li> <li>➤ 2023年7月期（第17期）（2023年2月1日～2023年7月31日）（181日）</li> </ul>															
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本書の日付現在本投資法人が保有している不動産信託受益権（合計47物件）（以下「保有資産」といいます。）から、2022年9月27日にメディカル・リハビリホームボンセジュール小牧（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡し、2022年9月30日にニチイホーム稲毛（以下「取得予定資産」といいます。）を取得し、以降、2023年7月期末までの間に変動（新規物件の取得、運用資産の処分等）が生じないことを前提としています。譲渡予定資産及び取得予定資産の詳細につきましては、本日付で公表の「資産の取得及び賃借並びに譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。</li> <li>➤ 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得、又は譲渡予定資産以外の保有資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>															
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する各資産の賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し算出しており、取得予定資産の賃貸事業収益については、取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の取得予定資産の賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し算出しています。</li> <li>➤ テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>➤ 譲渡予定資産の譲渡により、2023年1月期に不動産等譲渡益202百万円を計上することを見込んでいます。</li> </ul>															
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table style="margin-left: 40px; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2023年1月期</th> <th style="text-align: center;">2023年7月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課：</td> <td style="text-align: right;">141百万円</td> <td style="text-align: right;">165百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td style="text-align: right;">39百万円</td> <td style="text-align: right;">29百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td style="text-align: right;">563百万円</td> <td style="text-align: right;">559百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の賃貸事業費用：</td> <td style="text-align: right;">64百万円</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用につき、保有資産については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。また、取得予定資産については、現所有者等より提供を受けた情報を勘案した上で、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>➤ 一般的に、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額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、取得予定資産については、2023年1月期については費用計上されず、2022年度の固定資産税及び都市計画税等が2023年7月期から費用計上されることとなります。なお、2022年2月及び3月に取得した10物件及び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39百万円を想定しています。</li> <li>➤ 修繕費については、物件ごとに資産運用会社（ヘルスケアアセットマネジメント株式会社、以下「本資産運用会社」といいます。）が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増減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。</li> <li>➤ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。</li> <li>➤ 本資産運用会社へ支払われる資産運用報酬は、2023年1月期に245百万円、2023年7月期に230百万円を見込んでいます。</li> </ul>		2023年1月期	2023年7月期	公租公課：	141百万円	165百万円	修繕費：	39百万円	29百万円	減価償却費：	563百万円	559百万円	その他の賃貸事業費用：	64百万円	65百万円
	2023年1月期	2023年7月期														
公租公課：	141百万円	165百万円														
修繕費：	39百万円	29百万円														
減価償却費：	563百万円	559百万円														
その他の賃貸事業費用：	64百万円	65百万円														

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 新投資口の発行に伴う投資口交付費は期間 3 年で均等償却しており、2023 年 1 月期に 5 百万円、2023 年 7 月期に 5 百万円を想定しています。</li> <li>➤ 投資法人債発行に伴う投資法人債発行費は償還までの期間にわたり定額法により償却しており、2023 年 1 月期に 1 百万円、2023 年 7 月期に 1 百万円を想定しています。</li> <li>➤ 支払利息、投資法人債利息及びその他融資関連費用として、2023 年 1 月期に 169 百万円、2023 年 7 月期に 180 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本日現在における本投資法人の有利子負債残高は 38,650 百万円ですが、2022 年 9 月 30 日に取得予定資産の取得資金及び取得に係る諸費用の一部に充当するため、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より新たに 500 百万円を借入れることに加え、2023 年 1 月期及び 2023 年 7 月期に期限が到来する借入金 11,750 百万円の借り換えを行い、有利子負債残高が 39,150 百万円となることを前提としています。</li> <li>➤ LTV は、2022 年 7 月期末の残高に新たに借り入れる 500 百万円の影響を加味し、2023 年 1 月期末は 48.4% となることを見込んでいます。</li> <li>➤ また、LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。  <math display="block">LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100</math> </li> </ul>
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本日現在の発行済投資口総数 359,500 口から、2023 年 7 月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
<p>1 口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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を前提として算出しています。</li> <li>➤ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料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。</li> </ul>
<p>1 口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1 口当たりの利益超過分配の金額は、本投資法人規約に定める方針、以下に定める方針その他関係法令及び自主規制機関等の諸規則等に従い算出します。</li> <li>➤ 利益超過分配の分配金総額は、本投資法人の運用資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の 100 分の 20 に相当する金額を目処として実施します。</li> <li>➤ 但し、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の運用資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、上記金額を目処とした利益超過分配の実施が不適切であると判断した場合には、当該金額を下回る金額による利益超過分配を行い、又は利益超過分配を行わないことがあります。</li> <li>➤ 2023 年 1 月期においては、不動産等譲渡益が発生するため、投資主還元と中長期的な投資主価値の向上を勘案し、出資の払戻しに相当する継続的な利益超過分配は行わないことを前提としています。</li> <li>➤ 利益超過分配金総額は、2023 年 1 月期に 0 百万円、2023 年 7 月期に 112 百万円を想定しています。</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、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。</li> <li>➤ 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。</li> </ul>