

平成 28 年 8 月 29 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 吉岡 靖二
 (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 取締役財務管理部長 田村 昌之
[TEL:03-5282-2922](tel:03-5282-2922)

平成29年1月期の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正について

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、平成 28 年 3 月 15 日付で公表済みの平成 29 年 1 月期（平成 28 年 8 月 1 日～平成 29 年 1 月 31 日）における本投資法人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. 平成 29 年 1 月期の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正

	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)	1口当たり利益超過分配金
前回発表予想 (A)	745 百万円	313 百万円	254 百万円	253 百万円	2,100 円	—
今回修正予想 (B)	784 百万円	343 百万円	284 百万円	283 百万円	2,360 円	—
増減額 (B-A)	38 百万円	30 百万円	30 百万円	30 百万円	260 円	—
増減率	5.1%	9.6%	11.9%	11.9%	12.3%	—

(注1) 上記の運用状況の予想及び分配予想は、別紙「平成 29 年 1 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、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益又は 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金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、百分比率は小数第 2 位以下を切り捨てて表示しています。

2. 修正の理由

平成 29 年 1 月期の運用状況の予想について見直しを行った結果、平成 28 年 3 月 15 日付「平成 28 年 1 月期（第 2 期）決算短信」で公表した平成 29 年 1 月期の 1 口当たり分配金の予想に 5%以上の差異が生じる見込みとなったことにより、運用状況の予想及び 1 口当たり分配金の予想の修正を行うものです。本修正の主な要因は、営業収益については平成 28 年 3 月 30 日に取得した物件（ボンセジュール四つ木及びメディカルホームボンセジュール伊丹）の賃貸事業収入の増加、また、営業利益等については、物件取得による賃貸事業費用等が増加する一方で、一般管理費用の精査を行った結果、公租公課として計上した消費税及び配当関連費の削減が想定されることによるものです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 1 月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、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、必ずご自身の判断でなさるようお願いいたします。

【別紙】
平成 29 年 1 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"> 平成29年1月期（第4期）（平成28年8月1日～平成29年1月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在本投資法人が保有している18物件（以下「取得済資産」といいます。）を保有し続けること、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。 今後の新規物件取得、又は保有物件の売却等により変動することがあります。
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100%を見込んでいます。 不動産の売却損益が発生し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に、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。）控除後の不動産賃貸事業損益（不動産等売却益を除きます。）は、495百万円を想定しています。 外注委託費として、11百万円を想定しています。 公租公課（固定資産税及び都市計画税等）として、49百万円を想定しています。 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、前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、平成28年3月30日に取得した資産については、平成29年7月期より費用計上されることとなります。 減価償却費は、定額法により算出しており、204百万円を想定しています。 修繕費については、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに14百万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"> 支払利息及びその他借入関連費用として、59百万円を想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、平成28年7月期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）末現在で14,000百万円の借入金残高があります。平成29年1月期末の時点で、借入金残高に変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数120,500口を前提としており、平成29年1月期末まで、投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<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"> 利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
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：本報道発表文は、本投資法人の平成29年1月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、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、必ずご自身の判断でなさるようお願いいたします。

以上

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

* 本資産運用会社のホームページアドレス：<http://www.hcam.co.jp>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 1 月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、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、必ずご自身の判断でなさるようお願いいたします。