

平成 29 年 1 月 12 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

平成29年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに

平成30年1月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ

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、平成 28 年 9 月 14 日付で公表済みの平成 29 年 7 月期（平成 29 年 2 月 1 日～平成 29 年 7 月 31 日）の運用状況の予想及び分配予想について、下記のとおり修正いたします。また、平成 30 年 1 月期（平成 29 年 8 月 1 日～平成 30 年 1 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。

記

1. 平成 29 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	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)	784 百万円	348 百万円	279 百万円	278 百万円	2,310 円	—
今回発表予想 (B)	1,163 百万円	621 百万円	515 百万円	514 百万円	2,665 円	—
増減額 (B-A)	379 百万円	272 百万円	236 百万円	236 百万円	355 円	—
増減率 (%)	48.3	78.3	84.6	84.9	15.3	—

(参考) 平成 29 年 7 月期 : 予想期末発行済投資口数 193,107 口、1口当たり予想当期純利益 2,665 円

(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 7 月期及び平成 30 年 1 月期における運用状況の予想の前提条件」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、百分率は小数第2位以下を切り捨てて表示しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 7 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成 30 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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2. 平成 30 年 1 月期の運用状況の予想及び分配予想

	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
平成 30 年 1 月期 (第 6 期)	1,179 百万円	591 百万円	480 百万円	479 百万円	2,483 円	—

(参考) 平成 30 年 1 月期 : 予想期末発行済投資口数 193,107 口、1 口当たり予想当期純利益 2,483 円

(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 7 月期及び平成 30 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、百分率は小数第 2 位以下を切り捨てて表示しています。

3. 修正及び公表の理由

本日開催の本投資法人役員会において、本日付「資産の取得及び賃借に関するお知らせ」で公表済みの取得予定資産について取得を決定したこと及び本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」で公表済みの新投資口の発行を決議したことに伴い、平成 28 年 9 月 14 日付で公表済みの平成 29 年 7 月期の運用状況の予想及び分配予想の前提に変更が生じたことから、平成 29 年 7 月期の当該予想の修正を行うものです。

また、これに併せて平成 30 年 1 月期について、同様の前提に基づいた新たな運用状況の予想及び分配予想を行うものです。

なお、平成 28 年 9 月 14 日付で公表済みの平成 29 年 1 月期の運用状況の予想及び分配予想については現時点において変更ありません。

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.hcm3455.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 7 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成 30 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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家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 7 月期及び平成 30 年 1 月期における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 29 年 7 月期（第 5 期）（平成 29 年 2 月 1 日～平成 29 年 7 月 31 日）（181 日） ➤ 平成 30 年 1 月期（第 6 期）（平成 29 年 8 月 1 日～平成 30 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不動産信託受益権（合計 18 物件）（以下「保有資産」といいます。）に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行後に新規取得予定の不動産信託受益権（合計 6 物件）（以下「取得予定資産」といい、保有資産と取得予定資産をあわせて以下「運用資産」といいます。）を平成 29 年 2 月 1 日に 4 物件、平成 29 年 3 月 3 日に 2 物件をそれぞれ取得すること、また平成 30 年 1 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。 ➤ 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得、又は運用資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する各保有資産の賃貸借契約、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、各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各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。 ➤ 営業収益については、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。
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のうち、減価償却費以外の費用については、保有資産については、過去の実績値を基に、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。 ➤ 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おり、平成 29 年 7 月期に 285 百万円、平成 30 年 1 月期に 288 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、平成 29 年 7 月期及び平成 30 年 1 月期については費用計上されず、平成 30 年度の固定資産税及び都市計画税等が平成 30 年 7 月期から一部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 48 百万円を想定しています。 ➤ 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。 ➤ 本資産運用会社へ支払われる資産運用報酬は、平成 29 年 7 月期に 83 百万円、平成 30 年 1 月期に 118 百万円を見込んでいます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 7 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成 30 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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行等に係る費用として、28百万円を想定しており、当該費用に伴う償却として、平成29年7月期に4百万円、平成30年1月期に4百万円を見込んでいます。 ➤ 支払利息及びその他融資関連費用として平成29年7月期に95百万円、平成30年1月期に100百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在における本投資法人の借入金残高は14,000百万円ですが、取得予定資産の取得資金及びその関連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、平成29年2月1日、平成29年3月3日に総額6,700百万円の借入れを行い、さらに平成29年3月21日に期限が到来する借入金7,000百万円の借り換えを行い、借入金残高が20,700百万円となることを前提としています。また、下記の「投資口」に記載の第三者割当による新投資口の発行（上限3,457口）による手取金は、取得予定資産の取得資金として借り入れた借入金の返済へ充当、又は手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを見込んでいます。 ➤ 今回発行する新投資口の発行により、LTVは、平成29年7月期は49.2%、平成30年1月期は49.2%となることを見込んでいます。 ➤ また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=有利子負債総額÷資産総額×100 ➤ 今回発行する新投資口の発行価額により、LTVは変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在発行済みである投資口120,500口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行（69,150口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限3,457口）によって新規に発行される予定の投資口数の上限である合計72,607口が全て発行されることを前提としています。本投資口発行の詳細につきましては、本日付で公表済みの「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。 ➤ 上記を除き、平成30年1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口当たり分配金は、上記の新規に発行予定の投資口数の上限である合計72,607口を含む平成29年7月期及び平成30年1月期の予想期末発行済投資口数193,107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。
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7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成30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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。