

2019年1月11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 財務管理部長 木村 秀則
 TEL:03-5282-2922

資金の借入れ及び借入金の期限前返済並びに

JCRソーシャルローン評価の取得に関するお知らせ

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、本日、資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）及び借入金の期限前返済について下記のとおり決定しました。

また、本借入れのうち後記I. 1. (1)本借入れ①は、日本で初めて株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）によるJCRソーシャルローン評価を取得した「ソーシャルローン」により調達することを決定しましたので、お知らせします。

なお、ソーシャルローン及びJCRソーシャルローン評価制度の概要につきましては、後記「6. ソーシャルファイナンス及びJCRソーシャルファイナンス評価制度の概要」をご参照ください。

記

I. 本借入れの概要

1. 借入内容（予定）

(1) 本借入れ①

区分	借入先	借入予定金額 (注2) (うちSDGsソーシャルローン予定額)	利率(注3)	借入実行日	借入方法	返済期日	返済方法	担保保証
短期	株式会社 三井住友銀行	10億円 (10億円)	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.25% (注5)			2020年 1月31日		
長期	株式会社 三井住友銀行 をアレンジャーとする協調 融資団(注4)	30億円 (10億円)	固定金利 (注6)	2019年 2月1日	左記借入先を貸付人とする2019年1月30日付の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ	2022年 1月31日	期限一括 返済	無担保 無保証
		40億円 (10億円)	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.35%(注5) (注7)			2023年 1月31日		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資金の借入れ及び借入金の期限前返済並びに JCR ソーシャルローン評価の取得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れるようお願いいたします。

		57.5 億円 (25.5 億円)	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円 TIBOR) +0.45% (注5) (注7)			2024 年 1 月 31 日		
--	--	----------------------	---	--	--	--------------------	--	--

- (注1) 本借入れ①は、上記借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。また、本借入れ①はソーシャルファイナンスとして、その資金使途は、国際社会全体の普遍的な目標である持続可能な開発目標（以下「SDGs」といいます。）の達成に寄与する事業に限定されています。詳細については、後記「6. ソーシャルファイナンス及び JCR ソーシャルファイナンス評価制度の概要」及び「7. SDGs ソーシャルローン導入の目的及び背景」並びに本日付公表「本日付公表のプレスリリースに関する補足説明資料」をご参照ください。
- (注2) 「借入予定金額」は、本日付で公表しました「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の公募による新投資口発行（以下「一般募集」といいます。）による手取金額等を勘案したうえ、借入実行の時点までに変更されることがあります。
- (注3) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
- (注4) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行（以下「三井住友銀行」といいます。）、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、日本生命保険相互会社、株式会社西日本シティ銀行、信金中央金庫、株式会社福岡銀行、株式会社広島銀行、第一生命保険株式会社、株式会社七十七銀行及び株式会社群馬銀行により組成されます。
- (注5) 利払期日は、初回を 2019 年 2 月 28 日とし、以降毎月末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日）とします。利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、原則として、当該各利息計算期間の直前の利息計算期間に係る利払期日（但し、第 1 回の利息計算期間については借入実行日）の 2 営業日前において一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する日本円 TIBOR のうち、1 ヶ月物の利率をいいます。一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する日本円 TIBOR については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ (<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>) をご参照ください。
- (注6) 借入先との契約に基づき、借入実行日までに利率が決定されます。なお、利率は決定次第お知らせいたします。
- (注7) 利率を実質的に固定するために金利スワップ契約を締結する予定です。当該金利スワップ契約の詳細については、利率が決定した時点で改めてお知らせいたします。

(2) 本借入れ②

区分	借入先	借入予定金額	利率	借入実行日	借入方法	返済期日	返済方法	担保保証
短期	株式会社三井住友銀行	10 億円	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円 TIBOR) +0.25% (注2)	2019 年 1 月 31 日	左記借入先を貸付人とする 2019 年 1 月 29 日付の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ	2020 年 1 月 31 日	期限一括 弁済	無担保 無保証

- (注1) 本借入れ②は、上記借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。
- (注2) 利払期日は、初回を 2019 年 2 月 28 日とし、以降毎月末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日）とします。利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、原則として、当該各利息計算期間の直前の利息計算期間に係る利払期日（但し、第 1 回の利息計算期間については借入実行日）の 2 営業日前において一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する日本円 TIBOR のうち、1 ヶ月物の利率をいいます。一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する日本円 TIBOR については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ (<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>) をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資金の借入れ及び借入金の前返済並びに JCR ソーシャルローン評価の取得に開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れるようお願いいたします。

2. 借入れの理由

(1) 本借入れ①の理由

本投資法人が本日付で公表しました「資産の取得及び賃借に関するお知らせ」に記載の不動産信託受益権8つ（「SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎」、「はなことば新横浜」、「はなことば新横浜2号館」、「はなことば小田原」、「ベルジ箕輪」、「ベルジ武尊」、「サニーライフ北品川」、「シップ千里ビルディング」）（以下併せて「取得予定資産」といいます。）の取得資金（取得予定価格の合計22,691百万円）及び取得に係る諸経費の一部並びに以下「3. 期限前返済の内容」に記載する既存借入金（以下「既存借入金」といいます。）の期限前返済資金に充当するものです。

（注）物件取得の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表しました「資産の取得及び賃借に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 本借入れ②の理由

以下に記載の既存借入金の返済資金（返済期日2019年1月31日）に充当するものです。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保保証
短期	株式会社 三井住友銀行	10億円	基準金利 +0.25%	2018年 3月20日	2019年 1月31日	期限一括 返済	無担保 無保証

（注）借入金の詳細につきましては2018年3月14日付「資金の借入れに関するお知らせ（既存借入金の借換え）」をご覧ください。

3. 期限前返済の内容

区分	借入先	返済前残高	返済額	返済後残高	返済 予定日	借入 実行日	返済期日
短期	株式会社 三井住友銀行	17.5億円	17.5億円	—	2019年 2月1日	2018年 10月1日	2019年 10月1日

（注1）本期限前返済による清算金は発生しません。

（注2）借入金の詳細につきましては2018年9月14日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご覧ください。

4. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

本借入れ① 合計137.5億円（予定）

本借入れ② 合計10億円

(2) 調達する資金の具体的な用途

本借入れ① 取得予定資産の取得資金及び取得に係る諸経費の一部並びに既存借入金の期限前返済資金に充当します。

本借入れ② 既存借入金の返済資金に充当します。

(3) 支出予定時期

本借入れ① 2019年2月1日

本借入れ② 2019年1月31日

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資金の借入れ及び借入金の期限前返済並びにJCRソーシャルローン評価の取得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）をご覧ください。投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

5. 本借入れ①及び本借入れ②後並びに既存借入金の返済後の借入金等の状況

(単位：百万円)

		本件実行前	本件実行後	増減
	短期借入金（注1）	2,750	2,000	▲750
	1年内返済予定の 長期借入金（注1）	—	—	—
	長期借入金（注1）	19,700	32,450	+12,750
	借入金合計	22,450	34,450	+12,000
	投資法人債	—	—	—
	借入金及び投資法人債の合計	22,450	34,450	+12,000
	その他有利子負債	—	—	—
有利子負債合計		22,450	34,450	+12,000

(注1) 短期借入金とは、借入日から返済期日までの期間が1年以内のものをいい、1年内返済予定の長期借入金とは、借入日から返済期日までの期間が1年超のもののうちで、返済期日が1年以内に到来するものをいいます。長期借入金とは、借入日から返済期日までの期間が1年超のものうち、返済期日が1年以内に到来しないものをいいます。また、「本件実行前」には本日付の残高を、「本件実行後」には本日付の残高から本借入れ①及び本借入れ②並びに既存借入金の返済による増減を反映した金額を記載しています。

(注2) 上記は本日現在における予定を記載しており、本借入れ①に係る実際の借入額等は、一般募集及び第三者割当による新投資口発行による手取金額等を勘案した上で、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

6. ソーシャルファイナンス及びJCRソーシャルファイナンス評価制度の概要

(1) ソーシャルファイナンスの概要

ソーシャルファイナンスとは、国際資本市場協会（以下「ICMA」といいます。）の「ソーシャルボンド原則」によれば、「ポジティブな社会的成果を生み出す新規又は既存のプロジェクトに必要な資金を調達するためのファイナンス（債券・借入れ）」のことを指しています。具体的には、①調達資金の使途が社会的貢献度の高いプロジェクトに限定され、②調達資金が確実に追跡管理され、③資金調達後のレポーティングを通じ透明性が確保された資金調達手法です。ESG投資は、近年債券のみならず、様々な資金調達手段へ広がりを見せており、既にグリーンプロジェクトに対してはローン市場協会から「グリーンローン原則」が公表されるなど、明示的に様々な金融商品による投資が奨励されているところです。日本においては、2018年7月27日付で公表されたESG金融懇談会の提言においては、グリーンだけでなく、ソーシャルやSDGsへの貢献を資金使途としたESG融資の促進が、以下のとおり盛り込まれました。

「(以下抜粋) パリ協定とSDGsが目指す脱炭素社会、持続可能な社会に向けた戦略的なシフトこそ、我が国の競争力と「新たな成長」の源泉であるとの認識の下、直接金融において加速しつつあるESG投資をさらに社会的インパクトの大きいものへと育むとともに、間接金融においても地域金融機関と地方自治体等との協働と、グローバルな潮流を踏まえた金融機関の対応によりESG融資を実現する必要があることを確認した。(中略) 我が国の間接金融中心の金融構造を踏まえれば、融資においてもESGへの配慮を促していくことが、持続可能で包摂的なESG金融の拡大の鍵となる。」

(2) JCRソーシャルファイナンス評価制度の概要

JCRでは、ICMAが公表する「ソーシャルボンド原則」及び「SDGsとソーシャルプロジェクト分類のマッピング」を評価における参照指標として、調達資金の資金使途がICMAが公表す

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資金の借入れ及び借入金の期限前返済並びにJCRソーシャルローン評価の取得に關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れるようお願いいたします。

る原則に基づくソーシャルファイナンスの要素やSDGsとの整合を確認し、ソーシャルファイナンスを評価しています。本評価制度は、評価第1フェーズで社会貢献度の有無を判断し、評価第2フェーズでソーシャルファイナンスの管理・運営体制、投資家に対する開示内容の評価を行い、評価第3フェーズで総合評価の付与を行います。なお評価の対象に応じて、ソーシャルボンド評価又はソーシャルローン評価と表示することがあります。

(3) JCRのソーシャルファイナンス評価

本投資法人は本借入れ①について、J-REIT(注1)として初めてJCRによるソーシャルファイナンス評価において、最上位のソーシャルローン評価「Social 1」を取得しました。

(注1)「J-REIT」とは、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場する不動産投資法人をいいます。

(注2)本投資法人のソーシャルローン評価の詳細については、JCRのウェブサイト掲載の評価レポートをご参照ください(URL:<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/social/>)。

7. SDGs ソーシャルローン導入の目的及び背景

本投資法人は、グローバルな共通認識である持続可能な社会へ向けたSDGsの視点で投資主価値の向上を図ってまいります。本投資法人の理念である「国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会」を実現するため、社会インフラとしてのヘルスケア施設の供給推進及びヘルスケア施設に特化したポートフォリオ構築を事業活動による貢献として取り組んでまいりました。今般、SDGsの取り組みを更に推進すべく、三井住友銀行のサポートを受ける形で国内初となるSDGsソーシャルローンの導入に至りました。

SDGsソーシャルローンは、三井住友銀行が提供する、資金用途を社会的貢献に配慮した事業への用途に限定したローンです。SDGsソーシャルローンは、ICMAが公表している「ソーシャルボンド原則」及び「グリーンボンド及びソーシャルボンド：持続可能な開発目標(SDGs)に照らしたハイレベルマッピング」に基づき、三井住友銀行が、外部評価機関の評価の内容のほか、資金用途の対象となるプロジェクトがソーシャルファイナンスの要件を充足していること、及びSDGsとの整合性を確認したローン商品です。

本投資法人は、期中のインパクト・レポートの開示等を通じて、ESG及びSDGsに係る取り組みの強化を目指しています。

(注)SDGsソーシャルローンの詳細については、三井住友銀行のホームページもご参照ください(URL:<https://www.smbc.co.jp/news/>)。

II. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本借入れの返済等に関わるリスクに関して、2019年1月11日に提出した有価証券届出書の「第二部 参照情報/第2 参照書類の補完情報/9 投資リスク」に記載の内容に変更はありません。

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、本投資法人の資金の借入れ及び借入金の前返済並びにJCRソーシャルローン評価の取得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れるようお願いいたします。