

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

2019年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに

2020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、2018年9月14日付で公表済みの2019年7月期(2019年2月1日~2019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、2020年1月期(2019年8月1日~2020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. 2019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	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)
前回発表予想 (A)	1,318 百万円	651 百万円	542 百万円	541 百万円	2,801 円	329 円	3,130 円
今回発表予想 (B)	2,006 百万円	1,184 百万円	1,010 百万円	1,009 百万円	3,245 円	285 円	3,530 円
増減額 (B-A)	688 百万円	533 百万円	468 百万円	468 百万円	444 円	▲44 円	400 円
増減率(%)	52.2	81.9	86.4	86.5	15.9	▲13.4	12.8

(参考) 2019年7月期: 予想期末発行済投資口数 311,001口、1口当たり予想当期純利益 3,245円

(注1) 上記の運用状況の予想及び分配予想は、別紙「2019年7月期及び2020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、今後の不動産等の追加取得又は売却、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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2019年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2020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。

2. 2020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	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)
2020年1月期 (第10期)	2,006 百万円	1,106 百万円	929 百万円	928 百万円	2,987 円	283 円	3,270 円

(参考) 2020年1月期：予想期末発行済投資口数 311,001口、1口当たり予想当期純利益 2,987円

(注1) 上記の運用状況の予想及び分配予想は、別紙「2019年7月期及び2020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、今後の不動産等の追加取得又は売却、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及び賃借を決定したこと、並びに、本日開催の本投資法人役員会において、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、2018年9月14日付で公表済みの2019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で新たに算出した営業収益について予想額が10%以上増加したこと、経常利益について予想額が30%以上増加したこと、純利益について予想額が30%以上増加したこと、金銭の分配について予想額が5%以上増加したことから、2019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2020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、2018年9月14日付で公表済みの2019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2019年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2020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】
2019年7月期及び2020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"> ➤ 2019年7月期（第9期）（2019年2月1日～2019年7月31日）（181日） ➤ 2020年1月期（第10期）（2019年8月1日～2020年1月31日）（184日） 															
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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27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（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2019年2月1日に取得することを前提としています。取得予定資産の詳細につきましては、本日付で公表した「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。 ➤ 取得予定資産の取得を除き、2020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、本書の日付現在効力を有する各運用資産の賃貸借契約、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。 ➤ 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;">2019年7月期</th> <th style="text-align: center;">2020年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課：</td> <td style="text-align: center;">90百万円</td> <td style="text-align: center;">90百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td style="text-align: center;">18百万円</td> <td style="text-align: center;">19百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td style="text-align: center;">440百万円</td> <td style="text-align: center;">442百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の賃貸事業費用：</td> <td style="text-align: center;">44百万円</td> <td style="text-align: center;">44百万円</td> </tr> </tbody> </table> ➤ 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。 ➤ 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、2019年7月期については費用計上されず、2020年度の固定資産税及び都市計画税等が2020年7月期から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90百万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。 ➤ 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 		2019年7月期	2020年1月期	公租公課：	90百万円	90百万円	修繕費：	18百万円	19百万円	減価償却費：	440百万円	442百万円	その他の賃貸事業費用：	44百万円	44百万円
	2019年7月期	2020年1月期														
公租公課：	90百万円	90百万円														
修繕費：	18百万円	19百万円														
減価償却費：	440百万円	442百万円														
その他の賃貸事業費用：	44百万円	44百万円														

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2020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。

	<p>す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 本資産運用会社へ支払われる資産運用報酬は、2019年7月期に142百万円、2020年1月期に202百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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、2019年7月期に10百万円、2020年1月期に10百万円を想定しています。 ➤ 支払利息及びその他融資関連費用として、2019年7月期に163百万円、2020年1月期に166百万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22,450百万円ですが、2019年1月31日に期限が到来する借入金1,000百万円の借り換えを行い、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、2019年2月1日に総額13,750百万円の借入れを行い、さらに、借入金1,750百万円を期限前返済し、借入金残高が34,450百万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5,614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、2019年7月期は50.8%、2020年1月期は50.8%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。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$ ➤ 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193,107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（112,280口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限5,614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117,894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、2019年7月期末及び2020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117,894口を含む2019年7月期及び2020年1月期の予想期末発行済投資口数311,001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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。利益超過分配金総額は、2019年7月期に88百万円、2020年1月期に88百万円を想定しています。 ➤ 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。 ➤ 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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2020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。

	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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 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2019年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2020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。