

平成 27 年 2 月 17 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区大手町二丁目 6 番 2 号
 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 内田 和生
 TEL:03-5204-2355

平成27年7月期及び平成28年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ

平成 27 年 7 月期（平成 26 年 12 月 9 日～平成 27 年 7 月 31 日）及び平成 28 年 1 月期（平成 27 年 8 月 1 日～平成 28 年 1 月 31 日）におけるヘルスケア&メディカル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	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 27 年 7 月期 (第 1 期)	536 百万円	248 百万円	32 百万円	32 百万円	270 円	—
平成 28 年 1 月期 (第 2 期)	729 百万円	361 百万円	272 百万円	272 百万円	2,261 円	—

(参考) 平成 27 年 7 月期 : 予想期末発行済投資口数 120,500 口、1口当たり予想当期純利益 270 円
 平成 28 年 1 月期 : 予想期末発行済投資口数 120,500 口、1口当たり予想当期純利益 2,261 円

- (注1) 本投資法人の営業期間は、毎年 2 月 1 日から 7 月末日まで及び 8 月 1 日から翌年 1 月末日までですが、第 1 期営業期間は本投資法人の設立日である平成 26 年 12 月 9 日から平成 27 年 7 月末日までです。
- (注2) 上記予想数値の算定にあたっては、新投資口の発行価格を 1 口当たり 100 千円と仮定しています。
- (注3) 平成 27 年 7 月期及び平成 28 年 1 月期の運用状況の予想については、別紙「平成 27 年 7 月期及び平成 28 年 1 月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものです。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、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）は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- (注4) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- (注5) 本投資法人の投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場予定日は平成 27 年 3 月 19 日です。
- (注6) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 7 月期及び平成 28 年 1 月期の運用状況の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届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、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 27 年 7 月期及び平成 28 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 27 年 7 月期（第 1 期）（平成 26 年 12 月 9 日～平成 27 年 7 月 31 日）（235 日） ➤ 平成 28 年 1 月期（第 2 期）（平成 27 年 8 月 1 日～平成 28 年 1 月 31 日）（184 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日開催の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 16 物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を平成 27 年 3 月 19 日に 5 物件、平成 27 年 3 月 20 日に 11 物件をそれぞれ取得すること、また平成 28 年 1 月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）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保有物件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"> ➤ 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、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、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報を勘案した上で、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。 ➤ 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 27 年 7 月期に 169 百万円、平成 28 年 1 月期に 198 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 27 年 7 月期については費用計上されず、平成 28 年度の固定資産税及び都市計画税等が平成 28 年 1 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 84 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）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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日開催の役員会で決議した新投資口の発行及び本投資口の上場・募集関連費用及び創立費見込額として、平成 27 年 7 月期に 153 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 27 年 7 月期に 62 百万円、平成 28 年 1 月期に 71 百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 15,000 百万円の借入れを平成 27 年 3 月に行う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 12,000 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 7 月期及び平成 28 年 1 月期の運用状況の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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 2,000 口に加えて、本日開催の役員会で決議した新投資口の発行（106,500 口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限 12,000 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 118,500 口が全て発行されることを前提としています。 ➤ 上記を除き、平成28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118,500口を含む平成27年7月期及び平成28年1月期の予想期末発行済投資口数120,500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27年7月期及び平成28年1月期の運用状況の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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。