

2019年1月30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（借入金額の変更・中止及び利率の確定）及び金利スワップ契約の

### 締結に関するお知らせ

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。）が、2019年1月11日付「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」にて公表しました資金の借入れにつきまして、下記のとおり一部借入れに係る借入金額の変更及び一部借入れの中止を決定し、また、利率が確定いたしましたので、お知らせいたします。また、当該借入れのうち長期借入金97.5億円（借入実行日2019年2月1日）につきまして、下記のとおり金利スワップ契約の締結を決定しましたので併せてお知らせいたします。

#### 記

#### I. 資金の借入れ

##### 1. 借入金額の変更及び利率の確定

##### ①借入内容

区分	借入先	借入金額	利率 (注2)	借入実行日	借入方法	返済期日	返済方法	担保保証
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1）	20億円	0.45353% (注3)	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

（注1） 協調融資団は、日本生命保険相互会社、株式会社広島銀行及び第一生命保険株式会社により組成されます。

（注2） 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3） 利払期日は、初回を2019年4月30日とし、その後は毎年1月、4月、7月、10月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）です。

#### <ご参考>

2019年1月11日付「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取得に関するお知らせ」公表時の内容

区分	借入先	借入予定金額	利率 (注1)	借入実行日	借入方法	返済期日	返済方法	担保保証
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	30億円	固定金利 (注2)	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

（注1） 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2） 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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入れ（借入金額の変更・中止及び利率の確定）及び金利スワップ契約の締結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。

②借入金額変更の理由

2019年1月11日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表しました公募による新投資口発行に係る資金調達額が確定したことを踏まえ、不動産信託受益権8物件の取得資金等に対し、借入金額を減額し、手元資金を充当することとしたためです。

2. 借入れの中止

①中止する借入れの内容

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%	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	2020年 1月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証

②借入れ中止の理由

2019年1月11日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表しました公募による新投資口発行に係る資金調達額が確定したことを踏まえ、不動産信託受益権8物件の取得資金等に対し、借入金額を減額し、手元資金を充当することとしたためです。

## II. 金利スワップ契約の締結

### 1. 契約の目的

下記「2. 契約の内容」に記載の2019年1月30日付で締結した個別タームローン貸付契約に基づく借入れについて、金利の支払いの固定化を図り、金利変動リスクをヘッジするためです。

### 2. 契約の内容

＜金利スワップ契約を締結した借入れ（1）（以下「対象借入れ（1）」といいます。）＞

区分	借入先	借入金額	利率 (注2)	借入実行日	借入方法	返済期日	返済 方法	担保 保証
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1）	40億円	基準金利 (全銀協 1ヶ月日 本円 TIBOR) +0.35% (注3)	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	2023年 1月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証

（注1） 協調融資団は、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社西日本シティ銀行、信金中央金庫、株式会社福岡銀行及び株式会社群馬銀行により組成されます。

（注2） 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3） 対象借入れ（1）に係る金利は、下記の金利スワップ契約により、実質的に0.41988%で固定化されます。

### ＜対象借入れ（1）に係る金利スワップ契約＞

①相手先	三井住友信託銀行株式会社
②想定元本	40億円
③金利	固定支払金利 0.06988% 変動受取金利 全銀協1ヶ月日本円TIBOR ただし、初回（適用期間は2019年2月1日から2019年2月28日まで）の変動受取金利は、全銀協日本円TIBORに基づき線形按分の方法により算定される当該期間に対応する基準金利となります。
④開始日	2019年2月1日
⑤終了日	2023年1月31日
⑥利払日	利払日は、2019年2月28日を初回とし、以後毎月末日及び元本返済期日（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。）

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入れ（借入金額の変更・中止及び利率の確定）及び金利スワップ契約の締結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。

<金利スワップ契約を締結した借入れ（２）（以下「対象借入れ（２）」といいます。）>

区分	借入先	借入金額	利率 (注２)	借入実行日	借入方法	返済期日	返済 方法	担保 保証
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１）	57.5 億円	基準金利 (全銀協 1ヶ月日 本円 TIBOR) +0.45% (注３)	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	2024年 1月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証

(注１) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、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、株式会社群馬銀行及び株式会社七十七銀行により組成されます。

(注２) 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３) 対象借入れ（２）に係る金利は、下記の金利スワップ契約により、実質的に0.539%で固定化されます。

<対象借入れ（２）に係る金利スワップ契約>

①相手先	三井住友信託銀行株式会社
②想定元本	57.5 億円
③金利	固定支払金利 0.089% 変動受取金利 全銀協 1ヶ月日本円TIBOR ただし、初回（適用期間は2019年2月1日から2019年2月28日まで）の変動受取金利は、全銀協日本円TIBORに基づき線形按分の方法により算定される当該期間に対応する基準金利となります。
④開始日	2019年2月1日
⑤終了日	2024年1月31日
⑥利払日	利払日は、2019年2月28日を初回とし、以後毎月末日及び元本返済期日（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。）

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入れ（借入金額の変更・中止及び利率の確定）及び金利スワップ契約の締結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。

### III. 本借入れ及び本リファイナンス後の借入金等の状況

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/6 インベストメントハイライト/(4) 投資主価値の向上に資する安定的な財務運営と分配政策の推進/② 財務ハイライト」にて公表した本借入れ及び本リファイナンス(注1)後の各指標について下記のとおり更新いたします。

	変更前	変更後
LTV(注2)	50.8%	48.5%
借入金総額	344.5億円	324.5億円
長期借入金比率(注3)	74.7%	76.3%
固定金利比率(注4)	94.2%	96.9%
平均借入残存年数(注5)	3.0年	3.0年

(注1) 「本借入れ」とは、2019年1月30日付個別タームローン貸付契約に基づく借入れをいい、「本リファイナンス」とは、2019年1月31日に返済期限を迎える短期借入金10億円の返済を目的とする2019年1月29日付個別タームローン貸付契約に基づく借入れをいいます。各借入れの詳細は、2019年1月11日付「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」及び上記「I. 資金の借入れ」をご参照ください。

(注2) 「本借入れ及び本リファイナンス後」のLTVについては、以下の計算式により算出しています。

$$\text{LTV} = \frac{\text{本借入れ及び本リファイナンス後の借入金総額}(324.5 \text{億円}(A))}{\text{2018年7月期末時点における総資産額}(424.3 \text{億円}) + \text{本借入れによる新規借入金額}(117.5 \text{億円}) - \text{本リファイナンスにより返済する既存借入金額}(10 \text{億円}*) + \text{本リファイナンスによる新規借入金額}(10 \text{億円}) + \text{本募集による手取金の額}(126.8 \text{億円}**) + \text{第8期取得済資産に係る預り敷金及び保証金}(0.5 \text{億円}***)}$$

(A) 「本借入れ及び本リファイナンス後」の借入金総額=2018年7月期末時点における借入金総額(207億円)+本借入れによる借入金額(117.5億円)-本リファイナンスにより返済する既存借入金額(10億円)+本リファイナンスによる新規借入金額(10億円)

\*本リファイナンスにより返済する既存借入金額は、2019年1月31日に返済期限を迎える短期借入金10億円をいいます。

\*\*本募集による手取金の額については、一般募集における手取金及び第三者割当による新投資口発行の手取金上限額を合わせた総額(126.8億円)をいいます。

\*\*\*第8期取得済資産に係る預り敷金及び保証金とは、第8期に取得済みの「はなことば南」及び「はなことば三浦」の預り敷金及び保証金(0.5億円)をいいます。

(注3) 長期借入金比率については、2019年2月1日時点の借入れ状況を前提として、以下の計算式により算出しています。

$$\text{長期借入金比率} = \frac{\text{「本借入れ及び本リファイナンス後」における長期借入金総額}(247.5 \text{億円}(A))}{\text{「本借入れ及び本リファイナンス後」の借入金総額}(324.5 \text{億円}(B))}$$

(A) 「本借入れ及び本リファイナンス後」における長期借入金総額=2018年7月期末時点における長期借入金総額(197億円)+本借入れによる新規借入金額(117.5億円)-本リファイナンス後における1年内返済予定の長期借入金金額(67億円)+本リファイナンスによる新規借入金額(10億円)-本リファイナンスによる新規借入金額のうち返済期限が2020年1月31日の借入金額(10億円)

(B) 「本借入れ及び本リファイナンス後」の借入金総額=2018年7月期末時点における借入金総額(207億円)+本借入れによる新規借入金額(117.5億円)-本リファイナンスにより返済する既存借入金額(10億円)+本リファイナンスによる新規借入金額(10億円)

(注4) 固定金利比率については、以下の計算式により算出しています。

$$\text{固定金利比率} = \frac{\text{「本借入れ及び本リファイナンス後」の固定金利借入金総額}(314.5 \text{億円}(A))}{\text{「本借入れ及び本リファイナンス後」の借入金総額}(324.5 \text{億円}(B))}$$

(A) 「本借入れ及び本リファイナンス後」の固定金利借入金総額=2018年7月期末時点における固定金利借入金総額(197億円)+本借入れ及び本リファイナンスによる新規借入金のうち、固定金利の各借入れ(金利スワップ契約を締結し、金利を固定化した各借入れを含みます。)の合計額(117.5億円)

(B) 「本借入れ及び本リファイナンス後」の借入金総額=2018年7月期末時点における借入金総額(207億円)+本

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入れ(借入金総額の変更・中止及び利率の確定)及び金利スワップ契約の締結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。

借入れによる新規借入金額（117.5億円）－本リファイナンスにより返済する既存借入金額（10億円）＋本リファイナンスによる新規借入金額（10億円）

（注5）平均借入残存年数については、2019年2月1日時点における借入契約等（本借入れによる新規借入金及び本リファイナンスによる新規借入金額を含みますが、本リファイナンスにより返済する既存借入金額を除きます。）に表示された満期返済日までの期間を、「本借入れ及び本リファイナンス後」の各借入金額に基づき加重平均することにより算出しています。

本借入れ及び本リファイナンス後の有利子負債等の状況 （単位：百万円）

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金（注）	2,750	1,000	▲1,750
1年内返済予定の長期借入金（注）	—	—	—
長期借入金（注）	19,700	31,450	+11,750
借入金合計	22,450	32,450	+10,000
投資法人債	—	—	—
借入金及び投資法人債の合計	22,450	32,450	+10,000
その他有利子負債	—	—	—
有利子負債合計	22,450	32,450	+10,000

（注）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年超のものの中で、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及び本リファイナンスによる増減を反映した金額を記載しています。

本借入れ及び本リファイナンス後の借入先一覧

借入先	借入金（百万円）	シェア（%）
株式会社三井住友銀行	12,050	37.1
三井住友信託銀行株式会社	5,450	16.8
株式会社りそな銀行	2,700	8.3
日本生命保険相互会社	2,600	8.0
株式会社西日本シティ銀行	1,750	5.4
信金中央金庫	1,450	4.5
第一生命保険株式会社	1,250	3.9
株式会社広島銀行	1,250	3.9
株式会社福岡銀行	1,250	3.9
株式会社七十七銀行	950	2.9
株式会社三重銀行	750	2.3
株式会社東日本銀行	500	1.5
株式会社群馬銀行	500	1.5
合計	32,450	100.0

IV. 今後の見通し

2019年1月11日付「2019年7月期の運用状況の予想の修正及び2020年1月期の運用状況の予想について」で公表した運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入れ（借入金額の変更・中止及び利率の確定）及び金利スワップ契約の締結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。

V. 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

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