

2026 年 8 月 19 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 藤瀬 裕司
 (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 石原 久稔
 問合せ先 財務管理部長 白畑 豊徳
 TEL:03-5282-2922

2027年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに

2027年7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、2026年5月29日付「2027年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」で公表済みの2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）の運用状況の予想及び分配予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。また、2027年7月期（2027年2月1日～2027年7月31日）の運用状況の予想及び分配予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2027 年 1 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期 純利益 (百万円)	1 口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含まない) (円) (注 3)	1 口当たり 利益超過 分配金 (円)	1 口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (円) (注 3)
前回発表予想 (A)	2,983	1,650	1,312	1,311	3,440	0	3,440
今回発表予想 (B)	3,515	2,051	1,626	1,625	3,440	0	3,440
増減額 (B－A)	531	401	314	314	0	0	0
増減率	17.8%	24.3%	23.9%	24.0%	0%	0%	0%

(参考) 2027 年 1 月期：予想期末発行済投資口数 457,000 口、1 口当たり予想当期純利益 3,557 円。

(注 1) 上記の運用状況の予想及び分配予想は、別紙「2027 年 1 月期及び 2027 年 7 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譲渡、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（利益超過分配金を含まない）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。

(注 3) 1 口当たり分配金は、当期純利益から 2027 年 1 月期に積立を見込んでいる圧縮積立金約 53 百万円を控除し

ご注意：この文書は、本投資法人の 2027 年 1 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2027 年 7 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。

た残額を分配することを前提としています。

2. 2027年7月期の運用状況の予想及び分配予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期 純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含まない) (円) (注3)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (円) (注3)
2027年7月期	3,258	1,693	1,205	1,204	2,753	417	3,170

(参考) 2027年7月期：予想期末発行済投資口数 457,000 口、1口当たり予想当期純利益 2,636 円。

(注1) 上記の運用状況の予想及び分配予想は、別紙「2027年1月期及び2027年7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譲渡、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（利益超過分配金を含まない）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。

(注3) 1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金約 53 百万円を加算した額を分配することを前提としています。

3. 修正及び公表の理由

本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」にて公表の資産の取得及び貸借を決定したこと、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」にて公表の新投資口の発行を決議したこと、並びに、当該新投資口の発行と併せて新規借入れを予定していることに伴い、2026年5月29日付で公表済みの2027年1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予想の修正を行うものです。

また、これに併せて2027年7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、2026年3月17日付で公表済みの2026年7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はありません。

以上

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

ご注意：この文書は、本投資法人の2027年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2027年7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】

2027 年 1 月期及び 2027 年 7 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	➤ 2027 年 1 月期（第 24 期）（2026 年 8 月 1 日～2027 年 1 月 31 日）（184 日） ➤ 2027 年 7 月期（第 25 期）（2027 年 2 月 1 日～2027 年 7 月 31 日）（181 日）															
運用資産	➤ 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 57 物件）及び匿名組合出資持分（以下「保有資産」といいます。）に加え、2026 年 9 月 1 日に 12 物件、2026 年 9 月 30 日にサニーライフ東久留米及びサニーライフ東大和の 2 物件、合計 14 物件（以下併せて「取得予定資産」といいます。）を取得、2026 年 12 月 1 日にグッドタイムホーム不動産前（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡し、以降、2027 年 7 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。 ➤ 譲渡予定資産の詳細につきましては、2026 年 5 月 29 日付で公表済みの「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」を、取得予定資産の詳細につきましては、本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。 ➤ 実際には取得予定資産以外の新規物件取得、又は譲渡予定資産以外の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	➤ 運用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。 ➤ 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。 ➤ 譲渡予定資産の譲渡により、2027 年 1 月期に不動産等譲渡益 344 百万円を計上することを見込んでいます。															
営業費用	➤ 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><tr><td></td><td>2027 年 1 月期</td><td>2027 年 7 月期</td></tr><tr><td>公租公課：</td><td>188 百万円</td><td>230 百万円</td></tr><tr><td>修繕費：</td><td>40 百万円</td><td>40 百万円</td></tr><tr><td>減価償却費：</td><td>704 百万円</td><td>724 百万円</td></tr><tr><td>その他の賃貸事業費用：</td><td>102 百万円</td><td>107 百万円</td></tr></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売主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、2027 年 1 月期については費用計上されず、2027 年度の固定資産税及び都市計画税等が 2027 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 65 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、各営業期間に必要なと想定した額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因による修繕費の増減又は追加発生等の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。		2027 年 1 月期	2027 年 7 月期	公租公課：	188 百万円	230 百万円	修繕費：	40 百万円	40 百万円	減価償却費：	704 百万円	724 百万円	その他の賃貸事業費用：	102 百万円	107 百万円
	2027 年 1 月期	2027 年 7 月期														
公租公課：	188 百万円	230 百万円														
修繕費：	40 百万円	40 百万円														
減価償却費：	704 百万円	724 百万円														
その他の賃貸事業費用：	102 百万円	107 百万円														

ご注意：この文書は、本投資法人の 2027 年 1 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2027 年 7 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。

	➤ 資本的支出については、2027年1月期に325百万円、2027年7月期に324百万円を見込んでいます。 ➤ 減価償却費については、付随費用及び上記の資本的支出予定額等を含めて定額法により算出しています。 ➤ 本資産運用会社へ支払われる資産運用報酬は、2027年1月期に285百万円、2027年7月期に305百万円を見込んでいます。
営業外費用	➤ 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、2027年1月期に5百万円、2027年7月期に5百万円を想定しています。 ➤ 投資法人債発行に伴う投資法人債発行費は償還までの期間にわたり定額法により償却しており、2027年1月期に1百万円、2027年7月期に1百万円を想定しています。 ➤ 支払利息、投資法人債利息及びその他融資関連費用として、2027年1月期に422百万円、2027年7月期に485百万円を見込んでいます。
有利子負債	➤ 本日現在における本投資法人の有利子負債残高は46,570百万円ですが、2026年9月1日及び2026年9月30日に取得予定資産の取得資金及び取得に係る諸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新たに10,500百万円の借入れを行うことを前提としています。また、2027年1月期に返済期限が到来する借入金800百万円（リファイナンス後返済期限：2026年12月1日）及び借入金1,170百万円（返済期限：2026年12月1日）については2026年12月1日付で弁済を行い、借入金5,900百万円（返済期限：2027年1月31日）については同額のリファイナンスを行うことを前提としています。これにより、2027年1月期末における有利子負債残高は、55,100百万円であることを前提としています。 ➤ 今回の新投資口の発行により、LTVは、2027年1月期末は50.9%、2027年7月期末は51.1%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、上記有利子負債総額及びLTVは変動する可能性があります。
投資口	➤ 本日現在発行済みである投資口359,500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（92,858口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限4,642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97,500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、2027年1月期末及び2027年7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97,500口を含む2027年1月期及び2027年7月期の予想期末発行済投資口数457,000口により算出しています。
1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）	➤ 1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）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（利益超過分配金を含まない）は変動する可能性があります。 ➤ 2027年1月期の決算において「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）に基づき、譲渡予定資産の譲渡による売却益の一部を租税特別措置法第67条の15に定める導管性要件に抵触しない範囲かつ任意に積立可能な範囲で圧縮積立金約53百万円として積み立てたうえ

ご注意：この文書は、本投資法人の2027年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2027年7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。

	で、2027 年 7 月期に、圧縮積立金約 53 百万円を取り崩して分配することを前提としています。
1 口当たり 利益超過分配 金	➤ 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金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 30 に相当する金額を上限として、中長期的な分配金の安定化の観点から適切と判断される金額を、原則として每期継続的に行う方針です(注)。 ➤ 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。 ➤ 2027 年 1 月期においては、不動産等譲渡益が発生する見込みであるため、投資主還元と中長期的な投資主価値の向上を勘案し、出資の払戻しに相当する利益超過分配は行わないことを前提としています。 ➤ 利益超過分配金総額は、2027 年 7 月期に 190 百万円を想定しています。
その他	➤ 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、一般社団法人資産運用業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。

(注) 本資産運用会社は、2026 年 8 月 19 日付で利益超過分配の方針に関連する社内規程を改訂しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の 2027 年 1 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2027 年 7 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。