



ヘルスケア&メディカル投資法人

本日付け公表のプレスリリースに 関する補足説明資料

『新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ』、
『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』及び
『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』

2026年8月19日

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

証券コード：3455

本資料は、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。）が東京証券取引所有価証券上場規程に従い2026年8月19日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「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」及び「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」に記載の情報並びにそれらに付随する情報を取り纏めた資料です。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類ではありません。また、本資料は、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。本資料及び本ホームページには、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本投資法人の資産運用会社である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」又は「HAM」といいます。）の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述及び予測が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において本資料作成時点（2026年8月19日）で入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の投資運用戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。しかしながら、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。また、本資料及び本ホームページは、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、かかる将来に関する記述及び予測の前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。本資料及び本ホームページには、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについては異なった見解が存在し、また、本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。本資料及び本ホームページで提供している情報に関しては細心の注意を払っていますが、その情報の正確性、公平性及び完全性を保証するものではありません。また、本資料及び本ホームページに記載の情報について、常に最新のものに改定することをお約束するものではありません。さらに、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。本投資法人又は本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料及び本ホームページに掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

不動産投資信託証券発行者ヘルスケア&メディカル投資法人（証券コード：3455）
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（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第2815号、加入協会一般社団法人資産運用業協会）

① 資産規模は1,065億円の新たなステージへ。ヘルスケア専門REITとしての更なる飛躍と挑戦

- 本取組み後の資産規模は1,000億円を超え、上場時から掲げていた目標に到達
- ヘルスケア不動産の資産規模がJ-REITにおいてNo.1に。オペレーターとのリレーションがさらに強化され、情報が「集まる仕組み」が深化
- 新規スポンサーの参画等により、今後の成長基盤が拡大

② ポートフォリオの質と投資主価値の向上の両立

- 東京23区内をはじめとする三大都市圏内に所在する優良物件を中心に、ポートフォリオの築年数若返り等に資する物件を厳選取得
- 本投資法人として3物件目となる病院不動産（底地）と新たなアセットタイプとなるグループホームを追加することで、アセットタイプの多様化が進展
- 鑑定対比31.5億円割安での取得による含み益の増加（※）

③ 安定した収益基盤の獲得により、中長期的な分配金水準の維持・向上を目指す

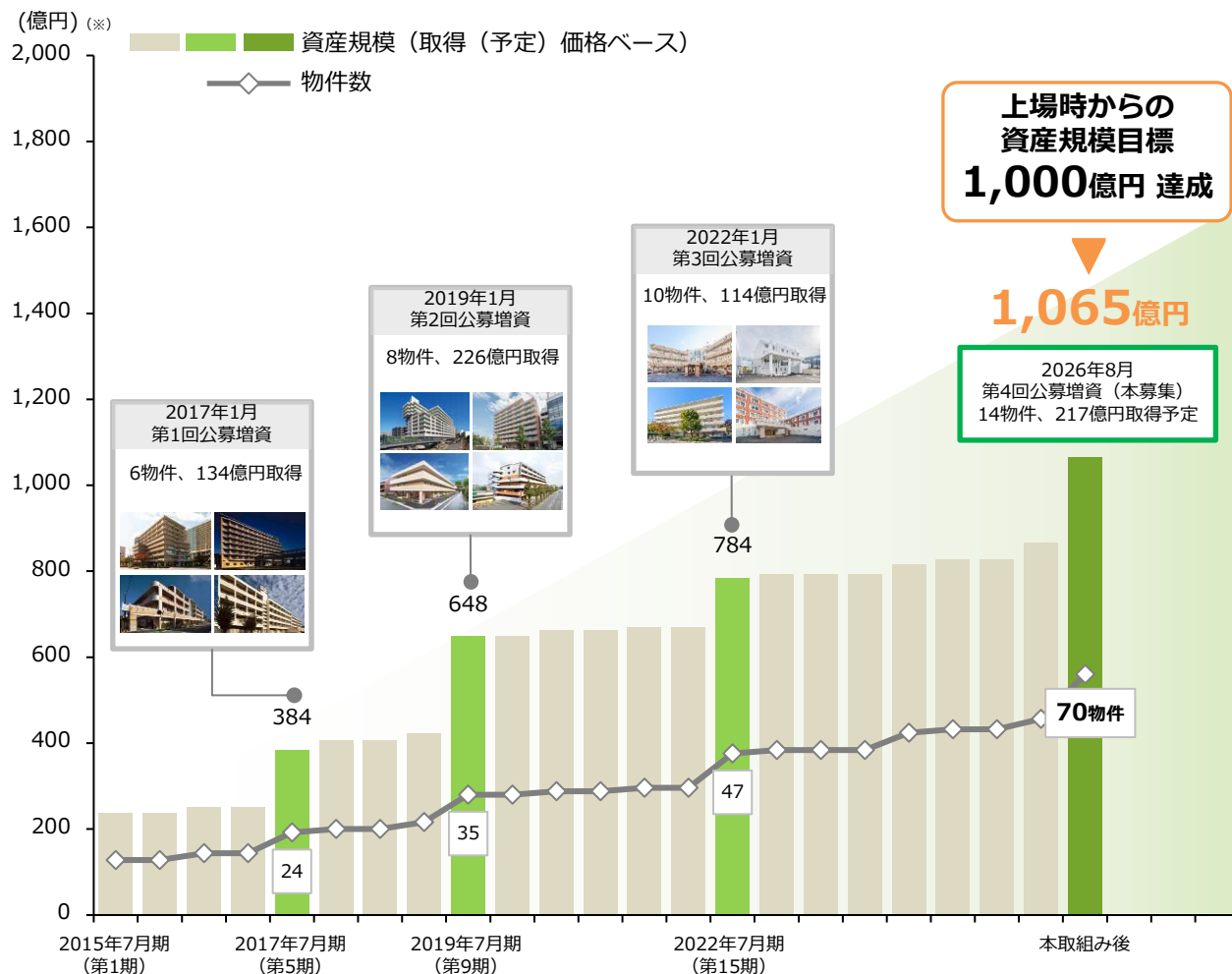
- 戦略的な物件売却も行い、分配金の成長につながるアクションを実行
- フリーキャッシュフローの増加に伴い、戦略的な資金活用が可能
- LTV水準のコントロールによる、安定した財務基盤の獲得

（※）取得予定資産の「含み益」とは、取得予定資産の鑑定評価額と取得予定価格の差額をいいます。現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、取得予定資産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。また、仮に売却されたとしても、実際の譲渡益は、譲渡価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用との差額であるため、上記の含み益は譲渡益と一致するものではありません。以下同じです。

資産規模は1,065億円の
新たなステージへ
ヘルスケア専門REITとしての
更なる飛躍と挑戦



資産規模は**1,000億円**を超え、**新たなステージへ** **国内唯一のヘルスケア専門REIT**として更なる成長を目指す



ヘルスケア専門REITとしての 独自性から高い情報収集力を実現

- ヘルスケア施設の運用は高い専門性が必要であり、その専門性を持つ本資産運用会社は物件情報が集まりやすい
- 「国内唯一のヘルスケア専門REIT」としてのプレゼンスが向上することにより、良質な案件・情報の集約を目指す

2025年10月の新主要スポンサー 参画による効果

主要スポンサー体制の変化

5社 体制 ◀ **3社** 体制

- 東急不動産、京阪神ビルディングの参画により、デベロップメント機能の獲得やウェアハウジング機能の強化が図られ外部成長機会が多様化

本資産運用会社の機能拡大に伴う 自社パイプラインの拡大

- 投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業の追加に係る変更登録を完了(2026年5月)
- ブリッジファンドの活用により、本投資法人に集まる良質な物件パイプラインのさらなる拡大を目指す

(※) 表中の億円単位にて記載している数値は未満の端数を切り捨てています。

本投資法人において3物件目となる病院不動産（底地）1物件に加え、スポンサーのウェアハウジング機能等を活用したヘルスケア施設13物件、合計14物件を217億円で取得

#	分類	物件名称	所在地	オペレーター	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	含み益 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	入居率 (%)	築年数 (年)	取得予定日
		NEW									
1	医療関連施設等	春山記念病院（底地）	東京都新宿区	-	3,439	3,970	531	4.1	-	-	2026/9/1
2	有料老人ホーム	ツクイ・サンシャイン横浜野毛	神奈川県横浜市	株式会社ツクイ	2,198	2,570	372	5.0	100.0	11.7	2026/9/1
3		ツクイ・サンシャイン相模原	神奈川県相模原市	株式会社ツクイ	2,090	2,390	300	5.2	98.8	16.2	2026/9/1
4		ケアヴィレッジ美乃里	埼玉県新座市	株式会社SOYOKAZE	1,780	1,880	100	5.7	76.3	40.6	2026/9/1
5		練馬谷原ケアパークそよ風	東京都練馬区	株式会社SOYOKAZE	1,484	1,610	126	4.8	68.3	3.7	2026/9/1
6		さわやかひがしおおさか館	大阪府東大阪市	株式会社 さわやか倶楽部	1,402	1,590	188	5.1	97.9	8.7	2026/9/1
7		サニーライフ東久留米	東京都東久留米市	株式会社 川島コーポレーション	1,770	1,940	170	4.9	74.8	5.2	2026/9/30
8		サニーライフ東大和	東京都東大和市	株式会社 川島コーポレーション	1,070	1,160	90	5.0	98.5	5.3	2026/9/30
9		メディカル・リハビリホーム グランタ豊田元町	愛知県豊田市	株式会社 ベネッセスタイルケア	1,170	1,412	242	5.8	88.2	10.0	2026/9/1
10		サニーライフ新琴似	北海道札幌市	株式会社 川島コーポレーション	1,555	1,580	25	5.3	94.0	3.6	2026/9/1
11	サービス付き 高齢者向け住宅	ツクイ・サンフォレスト札幌山鼻	北海道札幌市	株式会社ツクイ	624	646	22	4.6	83.0	7.9	2026/9/1
12		クラシック・コミュニティ横浜	神奈川県横浜市	株式会社SOYOKAZE	1,512	2,130	618	7.5	74.5	22.7	2026/9/1
13		NEW 祖師谷ケアパークそよ風	東京都世田谷区	株式会社SOYOKAZE	1,214	1,390	176	4.7	78.9	22.5	2026/9/1
14	認知症高齢者 グループホーム	くろいそケアセンターそよ風	栃木県那須塩原市	株式会社SOYOKAZE	428	623	195	7.5	100.0	23.6	2026/9/1
		合計 / 平均			21,736	24,891	3,155	5.2	86.4	14.1	-

資産の取得及び譲渡により、物件数は57物件から70物件に拡大予定。資産規模の拡大のみならず、三大都市圏比率・首都圏比率の上昇や平均築年数の低下といったポートフォリオの質の向上も実現

		2026年1月期 (第22期)	取得予定資産	譲渡予定資産	本取組み後
Asset (資産の部)	物件数	57 物件	14 物件	1 物件	70 物件
	取得(予定)価格合計	865 億円	217 億円	17 億円	1,065 億円
	鑑定評価額合計	973 億円	248 億円	20 億円	1,202 億円
	平均鑑定NOI利回り / 償却後NOI利回り	5.4 % / 4.0%	5.2 % / 4.2%	4.1 % / 3.2%	5.4 % / 4.0%
Debt (負債の部)	総資産LTV	52.5 %			50.9 %
Equity (純資産の部)	1口当たりNAV	140,872 円			140,020 円
Portfolio (物件情報)	三大都市圏比率	82.4 %	88.0 %	100.0 %	83.3 %
	首都圏比率	46.2 %	76.2 %	100.0 %	51.5 %
	平均築年数	19.7 年	14.1 年	34.5 年	19.0 年
	オペレーター数	17 社	5 社 (うち新規1社)	1 社	17 社

J-REITにおいてヘルスケア不動産の資産規模No.1に

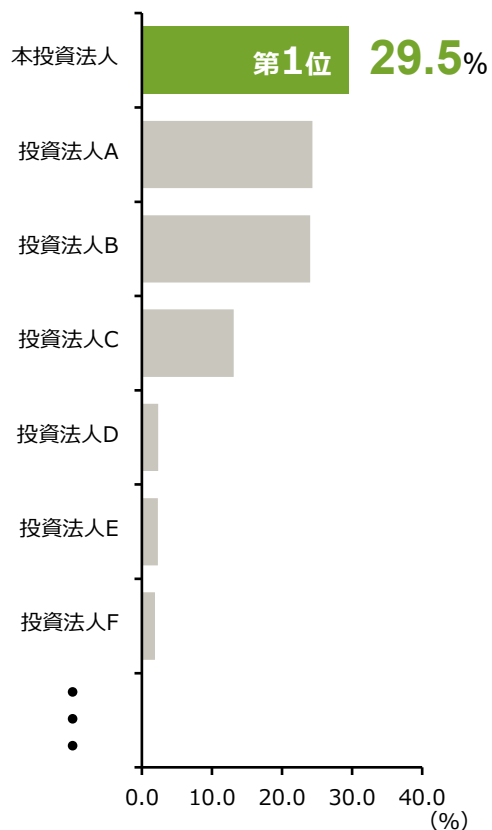
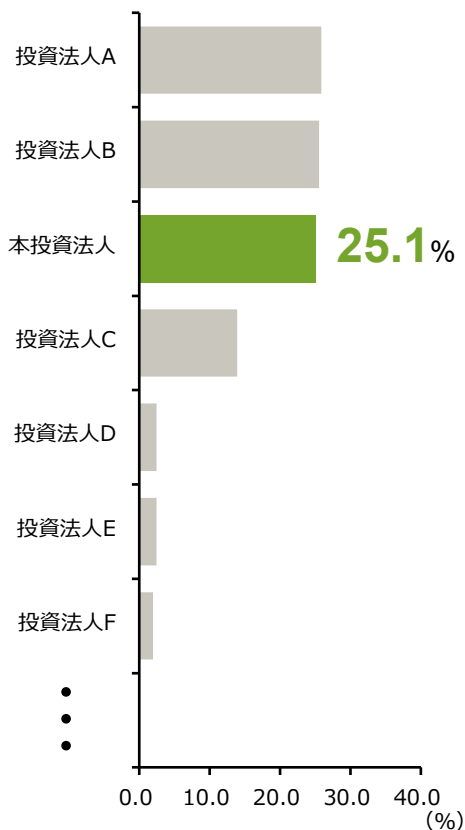
本投資法人は、本取組み後にJ-REITにおけるヘルスケア不動産の資産規模がNo.1に。ヘルスケア専門REITの知見・物件運用力を活かし、優良なオペレーターが運営するヘルスケア施設を安定的に保有

J-REITにおけるヘルスケア不動産の保有割合

本資産運用会社の強み

2026年6月末日時点

本取組み後



 HAM ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

- HAMの強さの秘密**
- ヘルスケア専門AMとしての知見の深さ
 - 優良なオペレーターとの長期的リレーション
 - 有力なスポンサーによる強力なサポート体制

優良なオペレーターとのリレーション構築

- ヘルスケア専門REITとして、優良なオペレーターと長期的なリレーションを構築
- 本取組みを通じてJ-REITにおけるヘルスケア不動産の資産規模がNo.1となることで、更なるリレーションの拡大を目指す

総定員数国内 **第1位**



総定員数国内 **第3位**

ベネッセスタイルケア

総定員数国内 **第4位**



総定員数国内 **第5位**



(出所) 各J-REIT開示資料に基づき、本資産運用会社作成。

(出所) 週刊高齢者住宅新聞 2025年8月20日号 (第812号)

三井住友フィナンシャルグループを始めとした多様なスポンサーサポート及びオペレーターやデベロッパー等の幅広いネットワークを活用した「集まる仕組み」を通じて、良質な物件の取得機会を確保

充実したサポート体制



新スポンサーの参画により強化
(2025年10月)

ウェアハウジング機能

デベロップメント機能

強力なパイプラインサポート

本資産運用会社の幅広いネットワーク



病院

個人地主

デベロッパー・
ハウスメーカー

ファンド等

**バックアップ
オペレーター**

他

物件提供

2026年6月追加

バックアップオペレーター

良質なヘルスケア施設が本投資法人及び本資産運用会社に

HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

HAM ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

2025年10月から東急不動産及び京阪神ビルディングが新規スポンサーに参画し、「不動産」領域の機能強化を実現。本募集においても、新規スポンサーへの売先指定の実施により投資主とスポンサーの利益の一致を図る

主要スポンサー体制

 HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

 HAM ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

金融

ファイナンス面のサポート、ヘルスケア施設の流動化ニーズ等を有する顧客の紹介

 SMBC 三井住友銀行

不動産・ファンド運営

物件の開発・建替に関するサポート、物件情報やウェアハウジング機能等の提供

NEW

 東急不動産

 NEC
NECキャピタルソリューション

NEW

 京阪神ビルディング

介護・医療

介護・医療に関する専門的なノウハウの提供及びヘルスケア施設の事業分析・アドバイス

 SHIP HEALTHCARE

スポンサー体制及びアラインメントの強化

- 総合不動産デベロッパーである東急不動産及び不動産賃貸・管理で豊富な実績を有する京阪神ビルディングを新たにスポンサーに迎え、開発案件からの取得検討や、築年数が進んだ物件の建替計画の検討など、外部成長に向けた施策の幅が拡大
- 東急不動産及び京阪神ビルディングに対して、新規発行投資口のうち、1社あたり4,000口の売先指定を実施し、投資主とスポンサーの利益の一致を図る（セიმポート出資によるアラインメントの強化）
- 本投資法人への譲渡を前提とした、ウェアハウジング機能を強化し、新規物件取得の確度と機動性の向上を図る

発行済投資口数に占めるスポンサー保有割合（見込み）

本募集前
(2026年1月期時点)

3.3%

本募集後

4.4%

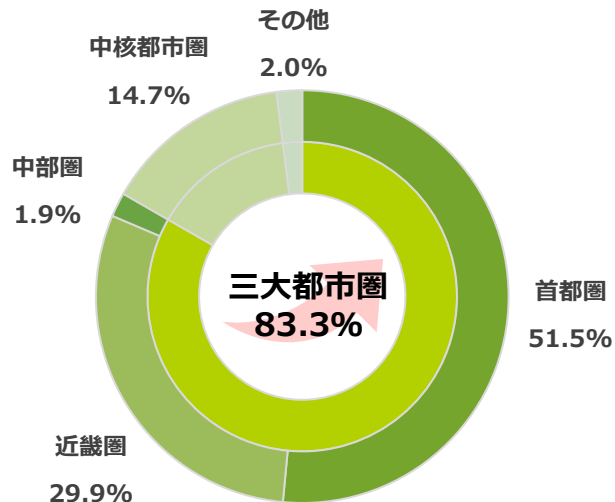
ポートフォリオの質と 投資主価値の向上の両立



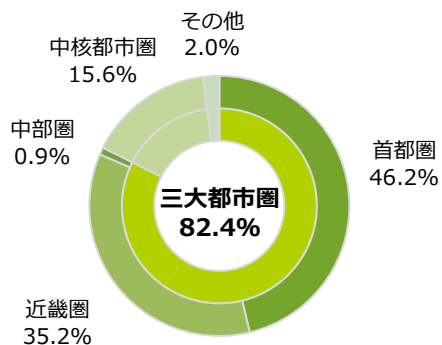
本取組みを通じて、2050年にかけて高齢者人口の増加が特に顕著になると予想される首都圏を中心に物件を取得し、三大都市圏比率が上昇

三大都市圏比率の向上

本取組み後



三大都市圏比率及び首都圏比率が向上

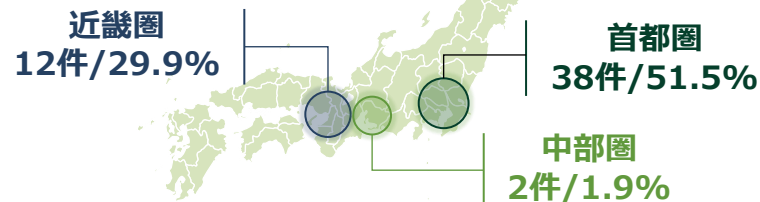


本取組み後のポートフォリオ物件分布

三大都市圏に戦略的に投資

三大都市圏比率

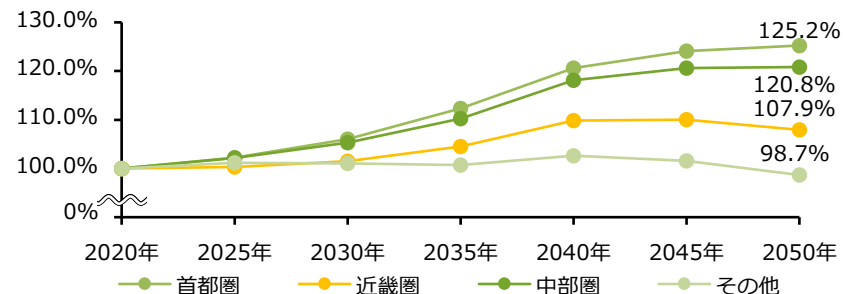
83.3%



都市圏における高齢者人口の増加

- 日本国内において高齢者人口は増加の一途をたどり、三大都市圏を中心に高齢化は進行
- 特に首都圏において高齢者数の増加は顕著であり、ヘルスケア施設の需要もより一層拡大していくと考えられる

2020年を起点とした高齢者人口の推移と今後の見通し



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)」に基づき、本資産運用会社作成。

12月末日時点

本取組みによりポートフォリオの平均築年数は19.7年から19.0年へと低下予定。また、本投資法人において3物件目となる病院不動産（底地）の取得に加えて、グループホームを新しく追加し、アセットの多様化が進展

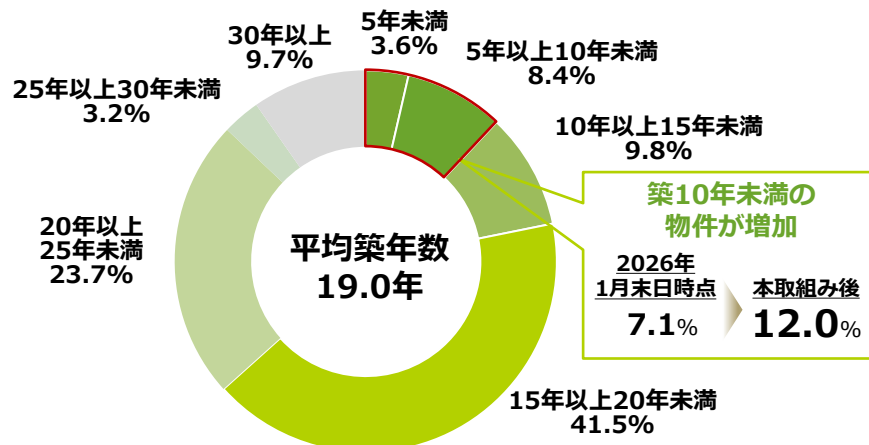
平均築年数の状況

- 築浅物件の増加により、賃料水準の維持・向上や安定した稼働率が期待できるとともに、中長期的な修繕費・CAPEX負担の平準化に寄与

本取組み後のアセットタイプ別の組入れ状況

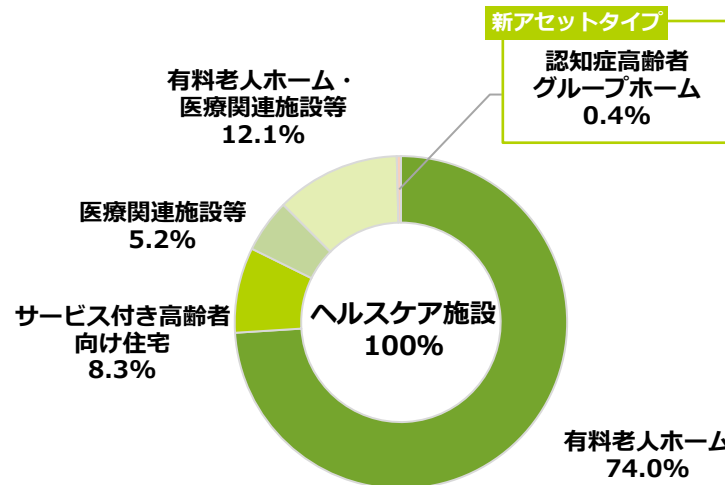
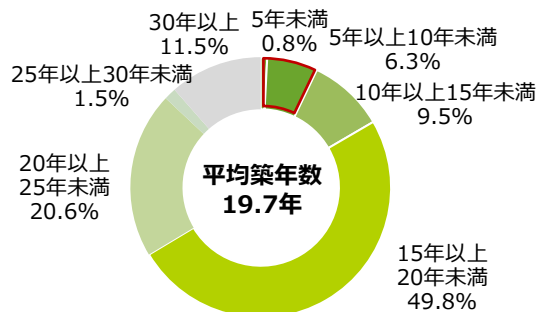
- 複数アセットタイプへの分散投資により、特定用途への集中を回避
- アセットタイプの特性による稼働率低下や賃料下落リスクの集中を回避し、キャッシュフローの安定化に寄与

本取組み後



ポートフォリオの築年数の若返りを推進

2026年
1月末日時点



有料老人ホーム

サービス付き高齢者向け住宅

3物件目の取得

医療関連施設等
(病院不動産（底地）を含む)

有料老人ホーム・医療関連施設等

NEW

認知症高齢者グループホーム

▶ 高齢者向け施設・住宅の種類についてはP31をご参照ください

本投資法人において、3物件目となる病院不動産（底地）を取得。これまでの本投資法人の運用を通じて培った病院の事業特性や業界環境への理解を踏まえ、良質な不動産を厳選取得

春山記念病院（底地）

医療関連施設等



(※1) 国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工して作成しています。
(※2) 点線枠部分が春山記念病院（底地）です。なお、春山記念病院の建物は本投資法人の保有物件ではなく、取得予定資産にも含まれません。

Point!!

 **都心好立地物件、病院は救急医療で地域医療に貢献**

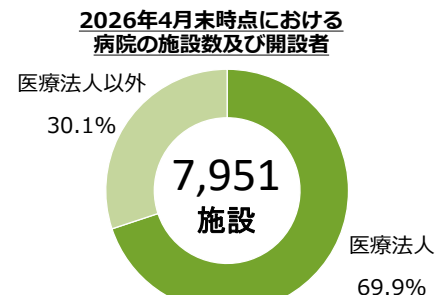
- JR中央・総武緩行線「大久保」駅から徒歩約2分、新宿区百人町の小滝橋通りに面する病院の底地で、周辺には大学病院や地域の基幹病院が集積するエリアに位置
- 病院は、急性期・回復期を有する99床のケアミックス病院で、大学病院がカバーしづらい骨折等の外傷系分野に特化、早期治療や緊急手術に対応し、リハビリテーションにより患者の社会復帰を支援
- 外国人旅行客の救急外傷症例等も積極受入するなど特に救急医療に強みを有し、救急車受入件数において高いシェアを占める

所在地	東京都新宿区百人町一丁目	鑑定評価額	3,970百万円
取得予定価格	3,439百万円	取得予定年月日	2026年9月1日
鑑定NOI利回り	4.1%	賃貸可能面積	1,064.09㎡

病院不動産の取得におけるポイント

1 ヘルスケア不動産市場における病院不動産のポテンシャル

- 病院は約8,000施設あり、約7割が医療法人による開設
- 多くの病院不動産は医療法人による自己保有と認識
- 建替えや増改築、財務戦略の見直し等における資金調達手法の有力な選択肢の一つとして、病院不動産の流動化には拡大の余地がある



(出所) 厚生労働省「医療施設動態調査（令和8（2026）年4月末概数）」を基に本資産運用会社にて算出。

2 J-REIT唯一、かつ本投資法人3物件目の病院不動産の取得

- 病院不動産を保有する唯一のJ-REIT（2026年6月30日現在）として、病院不動産を継続的に取得



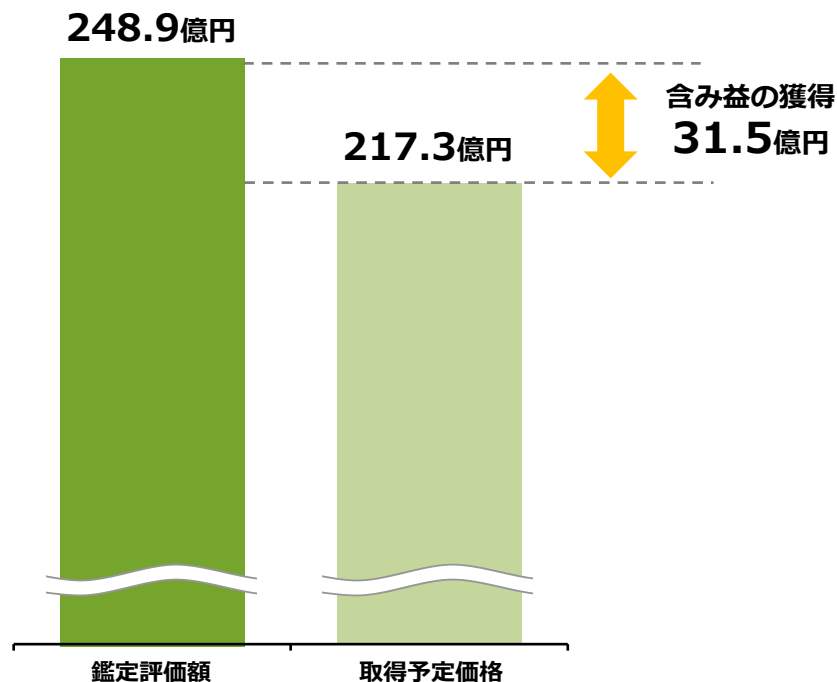
3 政府の病院不動産に関するガイドラインに準拠した運用体制

- 2015年に国土交通省によって定められた、病院不動産を対象とするリートに係るガイドラインに準拠、本資産運用会社内には専門部署を設置
- 医療関連団体（日本病院会等）の学会において病院運営におけるリートの活用について講演を行うなど、普及活動を継続的に実施

本取組みでは、鑑定対比割安での取得により、31.5億円の含み益を獲得見込み。また、本資産運用会社のウェアハウジング機能の強化により、今後も継続的に良質な物件のポートフォリオへの組み込みを狙う

パイプライン等からの物件取得を通じた含み益の獲得

- 鑑定対比割安での物件取得により、31.5億円の含み益を獲得見込み



ポートフォリオにおける含み益の総額

2026年1月期末
(譲渡予定資産を含む)

131.1億円

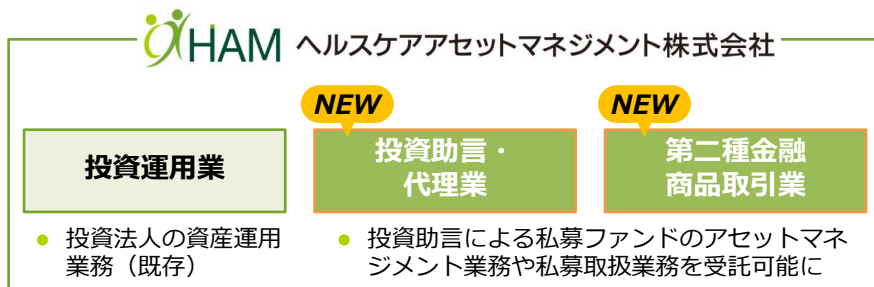


本取組み後

160.2億円

継続的に質の高い物件を取得するための取組み

- 投資助言の方法による私募ファンド事業を開始することを目的に、本資産運用会社の投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業の追加に係る変更登録を2026年5月に完了
- 本投資法人へのウェアハウジング機能提供のためのブリッジファンドの活用により、本投資法人に集まる良質な物件パイプラインのさらなる拡大を目指す



今後のパイプラインの活用

- 調達環境がやや不安定な環境下において、優良資産の確保を目的としたパイプラインの拡充は継続
- 投資法人へ組み入れることにより、今後も継続的な資産規模の拡大及びポートフォリオの質の向上を見込む

良質な案件・情報が集まる仕組み

高齢者向け
施設・住宅
(開設済)

高齢者向け
施設・住宅
(開設)

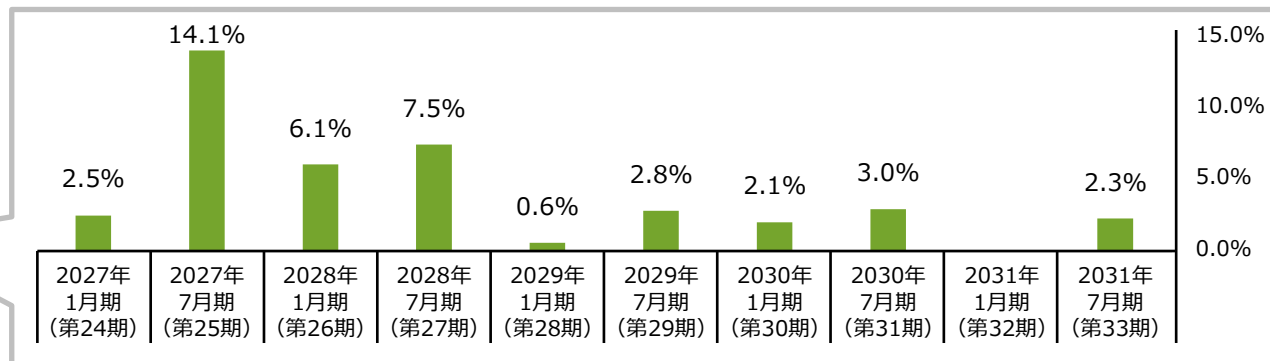
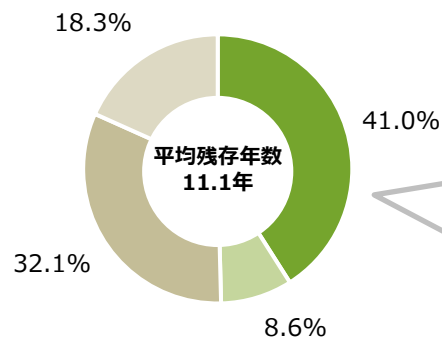
医療関連
施設等

(※) 2026年1月期（第22期）末時点の含み益は、2026年1月期末現在の保有資産（譲渡予定資産を含みます。）について当該期末時点の鑑定評価額と取得価格の差額の合計額を記載しています。また、本取組み後の含み益には、2026年1月期末時点の含み益に取得予定資産の含み益を加え、譲渡予定資産の2026年1月期（第22期）時点の含み益を控除した金額を記載しています。現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、取得予定資産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。また、仮に売却されたとしても、実際の譲渡益は、譲渡価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用との差額であるため、上記の含み益は譲渡益と一致するものではありません。

今後の賃料改定の機会（メインテナント契約改定スケジュール）

- ポートフォリオ全体に対して、2026年7月期末時点から5年間で賃貸借契約の満了又は賃料更改期を迎えるメインテナントが41.0%
- 内部成長に向けて、契約改定のタイミングでの賃料改定を含む契約条件の見直しを推進する

■ 1～5年 ■ 6～10年 ■ 10年～20年 ■ 20年以上



内部成長に向けての取組み

1 契約改定時における対応

- 契約改定時に物件毎の個別事情を勘案した交渉方針を策定し、賃上げやコスト負担区分の変更等の交渉を推進
- メインテナントだけでなく、サブテナントに対しても、適宜交渉を実施

2 建物の適切なメンテナンス

- 長期的に安定した運用のため、予防修繕を含む計画的なメンテナンスを実施
- 適切なメンテナンスを行い、資産価値の維持・向上を図る

3 複合施設や新タイプアセットの取得

- クリニックモール等の複合施設型物件やシニアレジデンス、フィットネスクラブ等の組入れも視野に入れて、アセットタイプの多様化を目指す



分配金の維持・向上に向けた取組み

新規の取組み

4 入替戦略の推進

- 譲渡予定資産は上場来の保有期間が10年を超え、長期買換特例の対象となり、譲渡益の内部留保が可能に
- 今後は、長期買換特例の対象になる物件を売却する際には、譲渡益の内部留保を通じて、分配金の戦略的なマネジメントを進めていく方針
- ポートフォリオが有する約160億円の含み益を戦略的に活用し、安定的な分配金の確保と投資主還元を推進を図る

新規の取組み

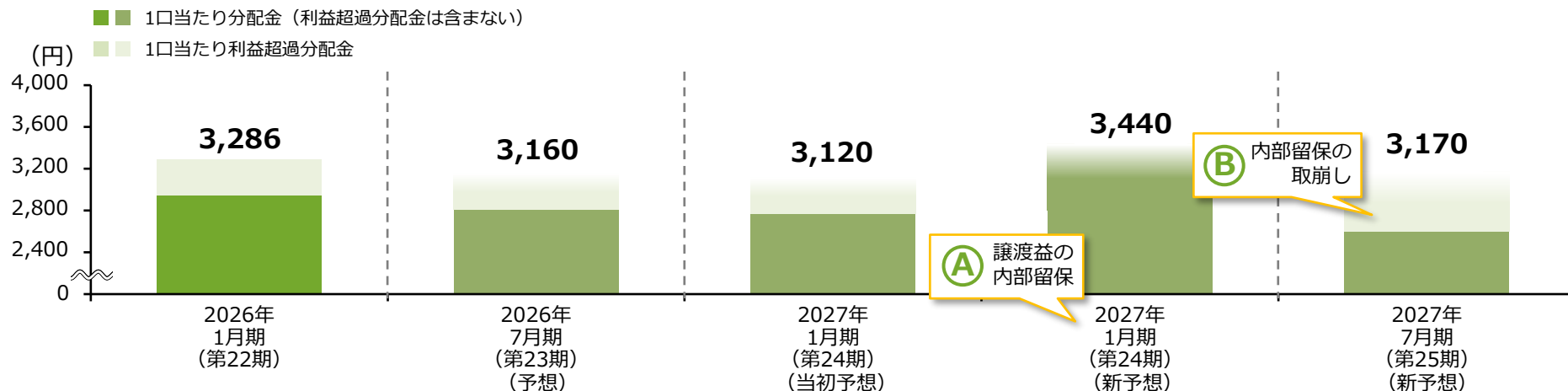
5 バックアップオペレーターの招聘

- 空室リスクを低減し、分配金の維持・向上を目指す

安定した収益基盤の獲得により、
中長期的な分配金水準の
維持・向上を目指す



2027年1月期（第24期）計上予定の約3.4億円の譲渡益のうち一部を内部留保に充当。将来の分配金水準の維持・安定に活用予定



(※) かかる予想数値は今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があり、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。

(※) 当初予想とは2026年3月17日付「2026年1月期決算短信 (REIT)」において公表した予想数値 (2026年5月29日付の譲渡予定資産の譲渡決定に伴う修正前のもの) を指します。

A

物件の譲渡及び長期買換特例による内部留保（第24期）

<譲渡予定資産>



物件名	グッドタイムホーム不動前
所在地	東京都品川区
竣工年月	1992年3月
譲渡予定日	2026年12月1日
譲渡予定価格	2,190百万円
当初取得価格	1,740百万円
オペレーター	JAPANライフデザイン

- 上場来保有する物件の保有期間が10年を超え、長期買換特例の対象となり、譲渡益の内部留保を実施
- 2027年1月期（第24期）に計上する約3.4億円の譲渡益は、**長期買換特例を活用し一部を内部留保**

譲渡予定価格
2,190百万円

譲渡益の計上
344百万円
(※)

帳簿価額
1,814百万円
+
譲渡関連諸費用
31百万円

内部留保
53百万円

第24期末
投資主還元分
290百万円

B

内部留保の取崩し（第25期）

- 2027年7月期（第25期）に内部留保を取り崩し、**投資主還元を実施予定**

1口当たり分配金

3,170円

内部留保の取崩し
117円

1口当たり
当期純利益
+
1口当たり
利益超過分配
3,053円

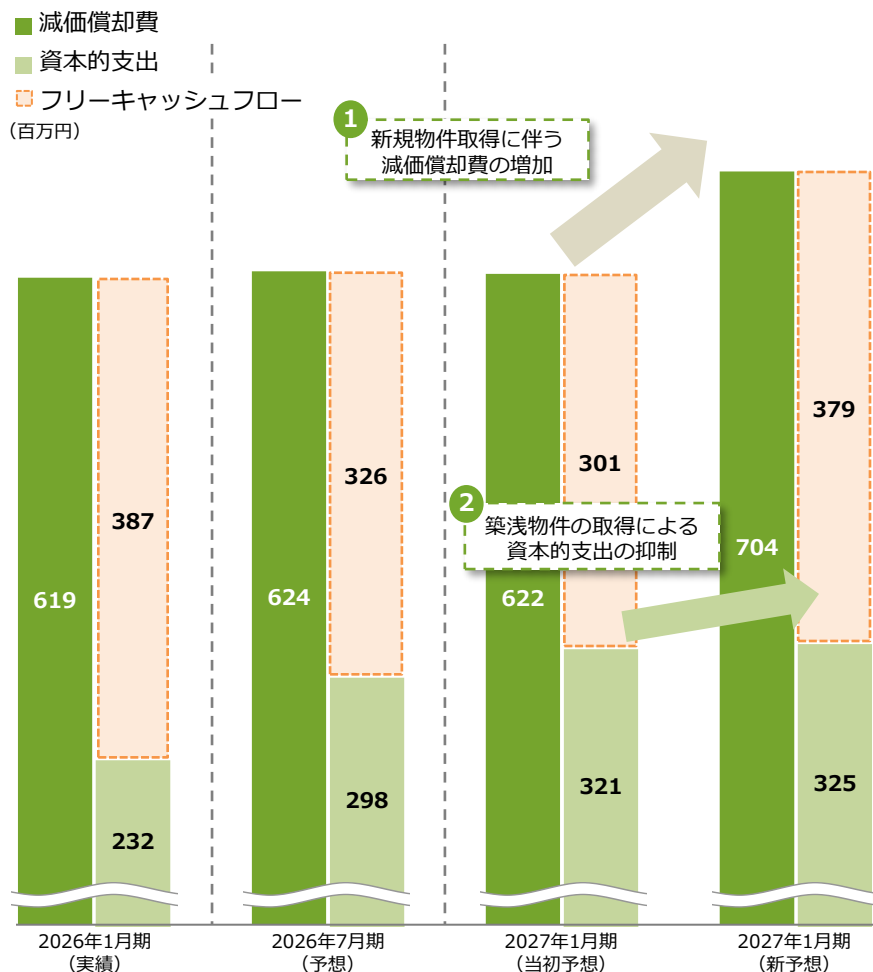
2027年7月期
(第25期)
(新予想)

(※) かかる予想数値は今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があり、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。

(※) 譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用との差額を譲渡益見込額として記載しています。譲渡予定資産については、最近の定期的な法定点検において避難施設・消防用設備等に係る指摘事項があり、本投資法人の費用及び責任において、取引実行日前に是正することを買主との間で合意しています。かかる是正工事金額が変動すること等により、実際の売却益は、上記の見込額と異なる可能性があります。

本取組みを通じたフリーキャッシュフローの増加や安定性の向上を背景に、再投資原資を十分に確保しつつ、投資主還元の強化を図る

本取組みによるフリーキャッシュフローの変化



フリーキャッシュフローの増加と戦略的な資金使途

フリーキャッシュフローの「絶対額の水準」と「安定性」が向上

- A 留保可能資金の増加**
- 1 取得予定資産において一定の減価償却費を見込む
 - 2 築浅物件の取得により資本的支出を抑制
- フリーキャッシュフローが**増加**
- B 資本的支出の時期分散**
- 3 築浅な物件を中心にポートフォリオの分散を実現
修繕費・資本的支出の時期が分散
- フリーキャッシュフロー創出の**安定性が向上**

フリーキャッシュフローの活用方法を幅広く検討

物件取得資金

- 物件取得資金に充当することで、資産規模拡大や分配金増額に寄与

投資主還元

- 利益超過分配金や自己投資口取得等の還元策に充当

借入金返済

- LTV水準の適切なコントロールと金利コスト削減に充当

(※) かかる予想数値は今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があります。

(※) 当初予想とは2026年3月17日付「2026年1月期決算短信 (REIT)」において公表した予想数値 (2026年5月29日付の譲渡予定資産の譲渡決定に伴う修正前のもの) を指します。

2027年1月期 (新予想) における減価償却費は、2026年12月1日に譲渡予定の譲渡予定資産の減価償却費見込額を控除した値です。

各種財務データ（本取組み後）

有利子負債総額
551億円
(うち投資法人債 20億円)

総資産LTV
50.9%

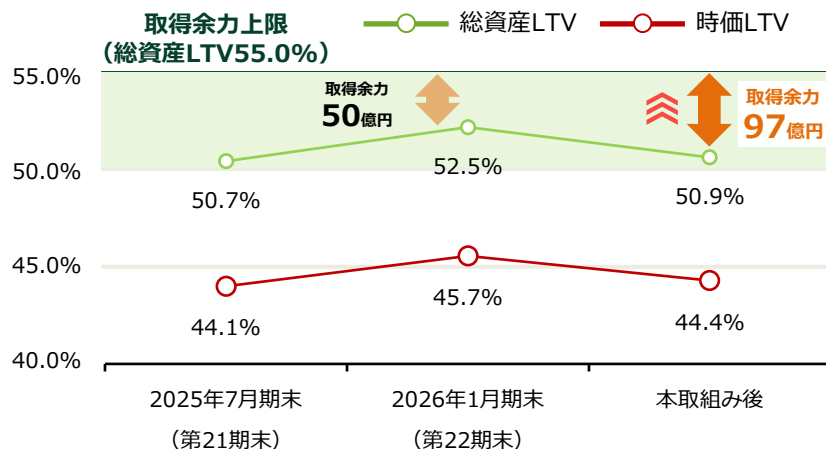
固定金利比率
64.0%

平均借入残存年数
2.7年

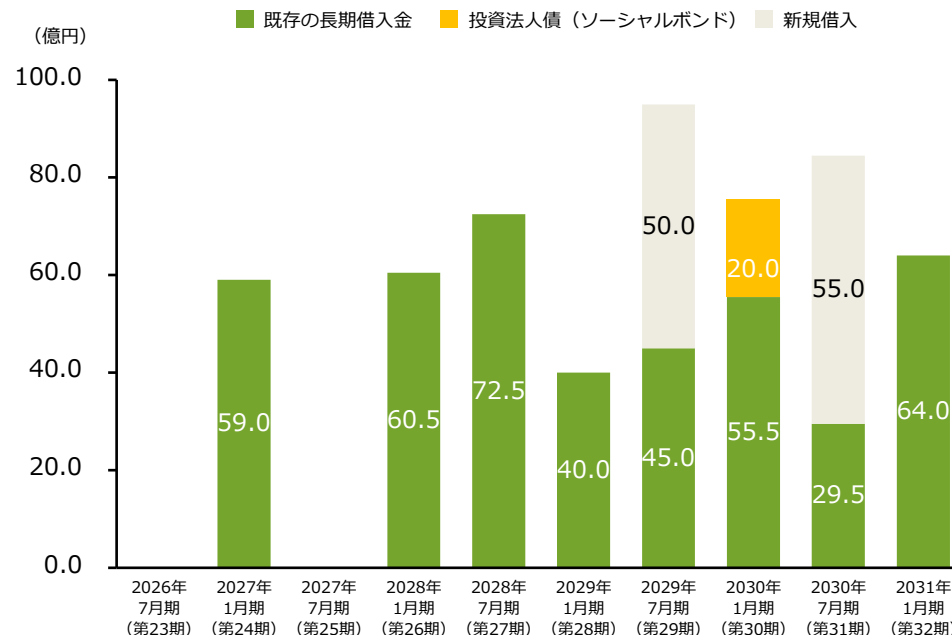
信用格付(JCR)
A+
(見通し：安定的)

LTVの推移（本取組み後）

- 総資産LTVベースで55%、時価LTVベースで50%の水準を意識しながら、適切なコントロールを継続
- 物件入替に伴い取得が売却に先行する場合等において、総資産LTVが一時的に55%を超える可能性があるが、恒常的な超過は想定しない
- 総資産LTVを55%まで引き上げた場合の取得余力は約97億円



返済期限の分散状況（本取組み後）



Appendix

IV

ツクイ・サンシャイン横浜野毛

有料老人ホーム



所在地	神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目200番地
取得予定日	2026年9月1日
取得予定価格	2,198百万円
鑑定評価額	2,570百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
賃貸可能面積/敷地面積	3,961.93㎡/3,240.12㎡
構造/階数	(一棟の建物) RC造/地下1階付22階建 (専有部分) RC造/7階建
居室数/定員	98室/98人
竣工年月	2015年1月新築
入居率	100.0%
オペレーター	株式会社ツクイ

- 京急本線「日ノ出町」駅から徒歩約1分、22階建の駅前複合施設の4~7階部分に入居する介護付有料老人ホーム
- ビルの低層階には医療モール、コンビニ、飲食店、ドラッグストア等が入居
- 居室は全室個室で、ベッドやエアコンのほか収納家具も標準装備し、明るいエントランスやキッチン併設の食堂など老人ホームとして十分な設備を有し、2対1の手厚い介護体制にて、安定的な運営が継続

ツクイ・サンシャイン相模原

有料老人ホーム



- JR横浜線「相模原」駅徒歩約15分、国道16号線沿いに立地する介護付有料老人ホーム
- 全室個室、露天風呂あり、特定施設としての安心感、2.5対1の手厚い職員体制やリハビリなどで特徴を出し、安定した運営が継続

所在地	神奈川県相模原市中央区富士見一丁目5番3号
取得予定日	2026年9月1日
取得予定価格	2,090百万円
鑑定評価額	2,390百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
賃貸可能面積/敷地面積	3,156.49㎡/1,650.24㎡
構造/階数	RC造/5階建
居室数/定員	80室/80人
竣工年月	2010年7月新築
入居率	98.8%
オペレーター	株式会社ツクイ

ケアヴィレッジ美乃里

有料老人ホーム



- 東武東上線「志木」駅から徒歩約11分にある介護付有料老人ホーム
- 2.5対1の手厚い人員配置、24時間看護師常駐など中重度者、医療依存度が高い入居者の対応も可能な施設

所在地	埼玉県新座市東北二丁目6番26号
取得予定日	2026年9月1日
取得予定価格	1,780百万円
鑑定評価額	1,880百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
賃貸可能面積/敷地面積	3,731.06㎡/2,235.00㎡
構造/階数	RC造/地下1階付3階建
居室数/定員	65室/80人
竣工年月	1986年3月新築
入居率	76.3%
オペレーター	株式会社SOYOKAZE

練馬谷原ケアパークそよ風

有料老人ホーム



- 西武池袋線「練馬高野台」駅からバスと徒歩で約10分、目白通り谷原交差点近くに2023年6月に開設された介護付有料老人ホーム
- 近隣の自社デイサービスやショートステイなど在宅系拠点と連携した要介護専門の入居系拠点として運営

所在地	東京都練馬区谷原一丁目15番15号
取得予定日	2026年9月1日
取得予定価格	1,484百万円
鑑定評価額	1,610百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
賃貸可能面積/敷地面積	2,405.34㎡/1,873.73㎡
構造/階数	RC造/3階建
居室数/定員	63室/63人
竣工年月	2023年2月新築
入居率	68.3%
オペレーター	株式会社 SOYOKAZE

サニーライフ東久留米

有料老人ホーム



- 西武新宿線・拝島線「小平」駅から徒歩約16分、新青梅街道に近接する2021年11月開設の介護付有料老人ホーム
- 入居金無料、長年の実績に裏打ちされた介護サービスと、築浅の建物等ハード面の強みがバランスよく調和した施設

所在地	東京都東久留米市柳窪二丁目6番30号
取得予定日	2026年9月30日
取得予定価格	1,770百万円
鑑定評価額	1,940百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
賃貸可能面積/敷地面積	3,740.50㎡/2,743.54㎡
構造/階数	S造/3階建
居室数/定員	119室/119人
竣工年月	2021年8月新築
入居率	74.8%
オペレーター	株式会社川島コーポレーション

さわやかひがしおおさか館

有料老人ホーム



- 近鉄奈良線「若江岩田」駅から車で約10分、中小規模の工場や戸建住宅が立ち並ぶエリアにある介護付有料老人ホーム、1階には託児所を併設
- 入居一時金不要、在宅に近い日常生活が過ごせるサービス体制によって、安定した運営が継続

所在地	大阪府東大阪市若江東町五丁目3番20号
取得予定日	2026年9月1日
取得予定価格	1,402百万円
鑑定評価額	1,590百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
賃貸可能面積/敷地面積	4,675.07㎡/2,358.08㎡
構造/階数	S造/5階建
居室数/定員	94室/94人
竣工年月	2018年1月新築
入居率	97.9%
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部

サニーライフ東大和

有料老人ホーム



- 多摩都市モノレール「上北台」駅から徒歩約3分、新青梅街道沿いにある2021年9月開設の介護付有料老人ホーム
- 入居金無料、長年の実績に裏打ちされた介護サービスと、築浅の建物等ハード面の強みがバランスよく調和した施設

所在地	東京都東大和市芋窪五丁目1129番地1
取得予定日	2026年9月30日
取得予定価格	1,070百万円
鑑定評価額	1,160百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
賃貸可能面積/敷地面積	2,259.23㎡/1,976.38㎡
構造/階数	S造/3階建
居室数/定員	67室/67人
竣工年月	2021年6月新築
入居率	98.5%
オペレーター	株式会社川島コーポレーション

メディカル・リハビリホームグランド豊田元町

有料老人ホーム



- 東名高速道路「豊田」ICから約400メートル、名鉄三河線「土橋」駅からは車で約7分のところにある住宅型有料老人ホーム
- 24時間看護師を配置した医療的ケア、機能訓練指導員による個別・集団リハビリなど、手厚いサービス提供体制により安定した運営が継続

所在地	①愛知県豊田市柿本町七丁目56番地1 ②愛知県豊田市柿本町七丁目66番1他4筆
取得予定日	2026年9月1日
取得予定価格	1,170百万円
鑑定評価額	1,412百万円
鑑定NOI利回り	5.8%
賃貸可能面積/敷地面積	①2,963.71㎡/2,565.42㎡ ②370.04㎡/370.04㎡
構造/階数	S造/4階建
居室数/定員	75室/85人
竣工年月	2016年9月新築
入居率	88.2%
オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア

ツクイ・サンフォレスト札幌山鼻

サービス付き高齢者向け住宅



- 札幌市街地の市電「西線14条」電停から徒歩約7分、整然とした閑静な住宅地域の中にある複合施設
- 同一建物の中にサービス付き高齢者向け住宅、グループホーム、デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所の5つの事業所が併設

所在地	北海道札幌市中央区南14条西十八丁目5番1号
取得予定日	2026年9月1日
取得予定価格	624百万円
鑑定評価額	646百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
賃貸可能面積/敷地面積	2,922.49㎡/1,772.53㎡
構造/階数	RC造/5階建
居室数/定員	34室/47人
竣工年月	2018年10月新築
入居率	83.0%
オペレーター	株式会社ツクイ

サニーライフ新琴似

有料老人ホーム



- 札幌市街の琴似栄町通沿いに2023年4月に開設された大型の住宅型有料老人ホーム
- 入居金無料、長年の実績に裏打ちされた介護サービスと、築浅の建物等ハード面の強みがバランスよく調和した施設

所在地	北海道札幌市北区新琴似2条一丁目1番54号
取得予定日	2026年9月1日
取得予定価格	1,555百万円
鑑定評価額	1,580百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
賃貸可能面積/敷地面積	4,375.30㎡/3,226.78㎡
構造/階数	RC造/5階建
居室数/定員	134室/134人
竣工年月	2023年2月新築
入居率	94.0%
オペレーター	株式会社川島コーポレーション

クラシック・コミュニティ横浜

サービス付き高齢者向け住宅



- JR東海道本線・横浜市営地下鉄「戸塚」駅からバスで約15分、国道1号線に面した全98室定員157名の大規模なサービス付き高齢者向け住宅
- 居室は約43～59㎡と広く、自由度の高い生活を送りつつ、将来特定施設への転居を想定する入居者に対して訴求力を有した特徴ある施設

所在地	神奈川県横浜市戸塚区戸塚町字十ノ区1978番地1
取得予定日	2026年9月1日
取得予定価格	1,512百万円
鑑定評価額	2,130百万円
鑑定NOI利回り	7.5%
賃貸可能面積/敷地面積	9,129.95㎡/3,424.47㎡
構造/階数	RC造/8階建
居室数/定員	98室/157人
竣工年月	2004年1月新築
入居率	74.5%
オペレーター	株式会社SOYOKAZE

祖師谷ケアパークそよ風

サービス付き高齢者向け住宅



- 小田急小田原線「祖師谷大蔵」駅から徒歩約7分、特定施設の指定を受けたサービス付き高齢者向け住宅
- 全室キッチン・ユニットバス付きで屋上庭園やシアタールーム等も備えるなど高い居住性を有する一方で、2.5対1の手厚いケアで要介護度が高い方にも対応可能な施設

所在地	東京都世田谷区祖師谷四丁目3番15号
取得予定日	2026年9月1日
取得予定価格	1,214百万円
鑑定評価額	1,390百万円
鑑定NOI利回り	4.7%
賃貸可能面積/敷地面積	1,697.60㎡/829.98㎡
構造/階数	RC造/地下1階付3階建
居室数/定員	30室/38人
竣工年月	2004年3月新築
入居率	78.9%
オペレーター	株式会社 SOYOKAZE

診療報酬・介護報酬改定と医療計画・介護保険事業計画の推移

年度	本体部分	診療報酬	介護報酬	医療計画	介護保険事業計画
2012	+1.38%	+0.00%	+1.20%		第5期
2013				第6次	
2014	+0.73%	+0.10%	+0.63%		
2015			-2.27%		第6期
2016	+0.49%	-0.84%			
2017			+1.14%		
2018	+0.55%	-1.19%	+0.54%	第7次	第7期
2019	+0.41%	-0.07%	+2.13%		
2020	+0.55%	-0.46%			
2021			+0.70%		第8期
2022	+0.43%	-0.94%	+1.13%		
2023					
2024	+0.88%	-0.12%	+1.59%	第8次	第9期
2025					
2026	+3.09%	+2.22%	+2.03%		
2027					第10期

くろいそケアセンターそよ風

認知症高齢者グループホーム



- 栃木県那須塩原市にあるグループホーム、ショートステイ、デイサービス、居宅介護支援の複合型施設
- 同一建物の中で複数の介護サービスをワンストップで提供する地域密着型の施設

所在地	栃木県那須塩原市豊浦南町83番地120
取得予定日	2026年9月1日
取得予定価格	428百万円
鑑定評価額	623百万円
鑑定NOI利回り	7.5%
賃貸可能面積/敷地面積	1,590.94㎡/1,515.60㎡
構造/階数	S造/3階建
居室数/定員	18室/18人
竣工年月	2003年3月新築
入居率	100.0%
オペレーター	株式会社 SOYOKAZE

政策の追い風もあり、高齢者人口の増加に伴って高齢者向け住宅の供給は全国的に拡大している。また、高齢化率及び単独高齢者世帯割合の増加も予想されるため、ヘルスケア施設の需要は今後も拡大が見込まれる

政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充

2026年
3月 住生活基本計画
(全国計画)

高齢期の暮らしを支える住宅の数を、2023年時点の108万戸から2035年には150万戸へ引き上げることが掲げられた

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率

高齢者施設数
108万戸

2023年

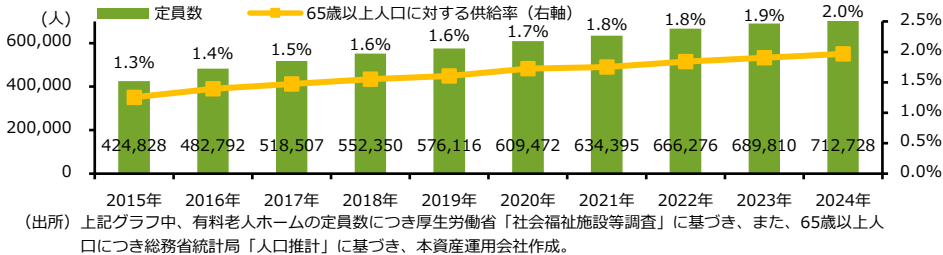
成果指標

高齢者施設数
150万戸

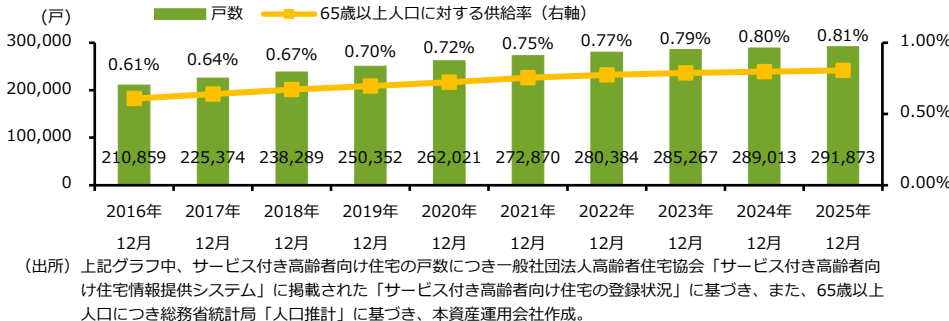
2035年

供給促進が求められるヘルスケア施設

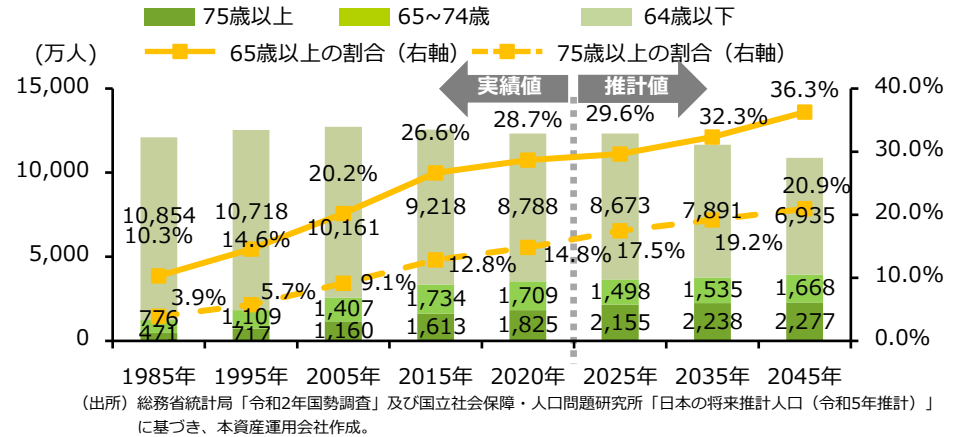
有料老人ホームの供給状況



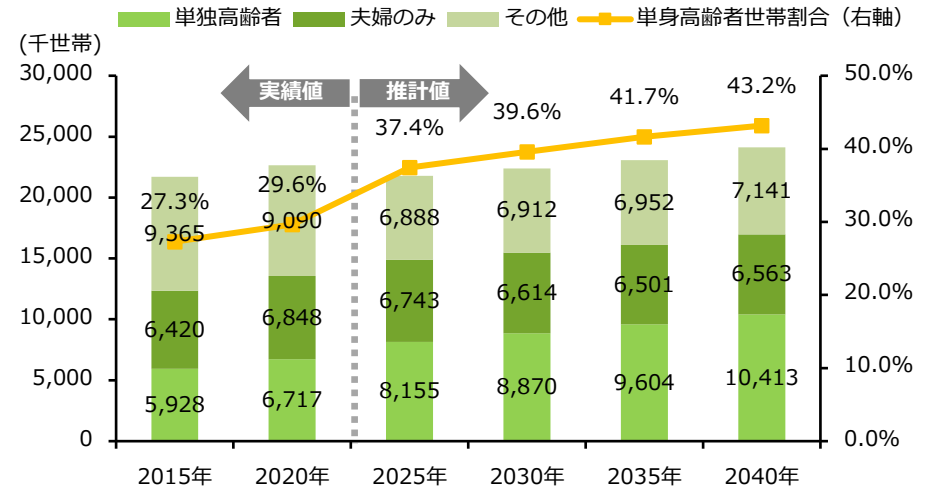
サービス付き高齢者向け住宅の供給状況



日本の人口推移と高齢化率の推移の見通し



高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合

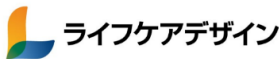


事業者名		運営施設数		属性	備考	本投資法人の保有する施設数	シェア(%)
		高齢者向け施設・住宅	病院				
グリーンライフ株式会社		71	—	東証プライム市場上場のシップヘルスケアホールディングス株式会社の連結子会社	シップヘルスケアのライフケア事業の中核を担う介護事業会社。介護施設を全国に展開。	6	18.3
SOMPOケア株式会社		475	—	東証プライム市場上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	ラヴィーレシリーズ、そんぽの家シリーズ等の5つのホームブランドを全国に展開し、介護のトータルソリューションを提供。	7	13.0
株式会社川島コーポレーション		162	—	非上場会社	「がんばりすぎない勇気を応援したい」を合言葉に、「サニーライフ」ブランドで首都圏を中心に全国で有料老人ホームを運営。全施設入居金無料。	6	9.5
株式会社ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア	368	—	非上場会社	「グラニー&グランダ」「ボンセジュール」「くらら」「まどか」等ライフスタイルに合わせて選べる7つのシリーズのホームを全国で運営。	11	8.8
医療法人協和会		4	7	医療法人	川西市立総合医療センターの指定管理など7つの病院、4つの介護老人保健施設、在宅支援事業など、地域で幅広く医療・介護サービスを提供。	1	7.4

事業者名		運営施設数		属性	備考	本投資法人の保有する施設数	シェア(%)
		高齢者向け施設・住宅	病院				
株式会社SOYOKAZE	株式会社 SOYOKAZE	178	—	非上場会社	「そよ風」等のブランドで在宅系・入居系介護施設を全国規模で展開、施設内連携やエリア連携を通じ幅広い介護サービスをワンストップで提供。	5	6.2
株式会社 ノアコンツェル	 NOAH KONZER CO. LTD. 株式会社 ノアコンツェル	27	—	東証グロース市場上場の株式会社シーユーシーの連結子会社	北海道札幌市を中心にCUCパートナーズの一員としてメディカルレジデンスサービスを提供する福祉総合サービス企業。	8	6.0
株式会社ツクイ	 福祉に・ずっと・まっすや ツクイ	104	—	非上場会社	全国有数の規模のデイサービスを中核に、在宅介護サービス、居住系介護サービス、在宅看護サービスを展開。	4	5.9
プラウドライフ株式会社	 プラウドライフ	34	—	東証プライム市場上場のソニーフィナンシャルグループ株式会社の連結子会社	ソニーフィナンシャルグループにおいて介護事業を統括するソニー・ライフケア株式会社の100%子会社として有料老人ホーム等を開発・企画・運営。	6	5.3
株式会社 さわやか倶楽部	 さわやか倶楽部	98	—	東証スタンダード市場上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社	「さわやか」ブランドで介護付有料老人ホームを中心に介護施設を全国各地で運営、スローガンは「幼・青・老の共生」。	4	4.6
株式会社 ニチイケアパレス	 やさしさを、私たちの暮らしに。 ニチイ 日本生命グループ	107	—	日本生命グループのニチイホールディングス100%子会社	「ニチイホーム」「ニチイメゾン」「アイリスガーデン」を首都圏、東海エリア、近畿エリアで運営。医療関連・人材養成・介護を基幹事業とするニチイグループの一員。	3	3.0
ベルジ株式会社	 verde	6	—	非上場会社	群馬県内最大の居室数を有する介護・福祉事業グループであるベルジ・ほかか会・たくみグループの中核会社。	2	2.9
医療法人愛広会	 医療法人 愛広会 med. corp. co. a i k o k a i	13	3	売上高1,300億円を超えるNSGグループに属する医療法人	新潟県内にて病院・クリニックのほか、介護付有料老人ホーム、グループホーム及び介護老人保健施設を運営。	2	2.7
株式会社 アズパートナーズ	 暮らしを、共に。 as partners &&	34	—	東証スタンダード市場上場会社	「アズハイム」ブランドで首都圏を中心に介護付有料老人ホーム等シニア事業を展開。IoT・ICTシステムを活用したオペレーションに早期から取り組む。	2	2.7

事業者名		運営施設数		属性	備考	本投資法人の保有する施設数	シェア(%)
		高齢者向け施設・住宅	病院				
株式会社明昭		33	－	非上場会社	病院を多数運営する医療法人社団 苑田会を運営母体とし、東京・埼玉・千葉において介護付有料老人ホーム等を運営。	1	1.9
シニアライフサポート株式会社	-	3	－	東証プライム市場上場の株式会社ゼンショーホールディングスの連結子会社	外食事業等を展開する株式会社ゼンショーホールディングス傘下の介護事業会社。	1	1.2
株式会社サンウェルズ		63	－	東証プライム市場上場会社	パーキンソン病専門ホーム「PDハウス」を中心に、医療特化型住宅、グループホーム、デイサービス等の介護事業を展開。	1	0.7

オペレーターとの協力のもと、投資主の皆様に投資主優待を実施

事業者名		優待内容
グリーンライフ株式会社		- 無料体験入居（1泊2日食事付） - 無料昼食付見学
株式会社アズパートナーズ		- 入居一時金割引 - 月額利用料割引
株式会社さわやか倶楽部		- 初月利用料割引 - 無料体験入居（1泊2日食事付） - 無料昼食付見学
SOMPOケア株式会社		「介護なんでも相談室」における介護相談（無料） - 家賃相当額の一部割引
プラウドライフ株式会社		前払金割引または敷金0円
ライフケアデザイン株式会社		前払金割引
株式会社ニチイケアパレス		初回入居時費用割引
株式会社ノアコンツェル		- 無料昼食付見学 - 敷金減額

種類	特徴	主な開設者
介護付有料老人ホーム	各都道府県から介護保険の「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた有料老人ホーム。入居者が介護を必要とする場合、介護サービスは施設のスタッフが提供。また、介護報酬は入居者の要介護度に応じて一定額（定額制）が定められている。開設は指定制（制限あり）。	営利法人
住宅型有料老人ホーム	介護付と異なり、入居者が介護を必要とする場合に入居者自身が外部の介護事業者と別途契約して介護サービスを利用する有料老人ホーム。介護報酬は、入居者の介護サービスの利用量に応じて決まる（変動制）。開設は届出制。	営利法人
サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）	住宅として規模・設備等の登録基準を満たした高齢者向け賃貸住宅。少なくとも安否確認サービスと生活相談サービスの提供が義務付けられている。開設は登録制。	営利法人
認知症対応型共同生活介護（グループホーム）	介護保険法に定める地域密着型介護サービス事業の一種。利用者は認知症の状態にある要介護者で、1ユニット9人までの少人数で、介助を受けながら共同生活を行い、機能訓練も行うことで認知症の進行を遅らせることを目的としている。	営利法人
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）	常時介護が必要且つ居宅においてこれを受けることが困難な要介護者を対象とした老人福祉施設。2015年4月以降、入居要件が厳格化され、原則要介護度3以上の高齢者が対象。	社会福祉法人
介護老人保健施設（老健）	要介護者に対して、自立と自宅での生活復帰を目指し、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療サービスの提供や日常生活上の世話をを行う施設。	医療法人
介護医療院	2018年4月創設、長期療養が必要な高齢者に対する日常的な医学的管理、一定程度の介護に加え、住まいの機能を兼ね備えた施設。ターミナルケアの実施や看取りも対応可能。	医療法人

P3

- (注1) 「資産規模」とは、保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格を合計した金額をいいます。以下同じです。
- (注2) 「本取組み」とは、取得予定資産の取得、2026年5月29日付で公表済の「グッドタイムホーム不動産」（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡及び譲渡資金に基づく借入れの一部返済（19.7億円）並びに本募集による投資口の発行及び本借入れを併せたものを指します。また、特段の記載がない限り、全ての取得予定資産取得後である2026年9月30日時点（「本取組み後」といい、本取組み後における数値の算出にあつては、譲渡予定資産については譲渡済のものとして算出しています。なお、本取組み後における数値は、本取組み及びその他明示的に記載している事項以外の事象は考慮していないため、実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。「本募集」についてはP5（注1）をご参照ください。
- (注3) 上記（注2）の「取得予定資産」とは、P6に記載の本投資法人が取得を予定している資産をいいます。以下同じです。
- (注4) 上記（注2）の「本借入れ」とは、取得予定資産の取得に際し行う予定の借入れをいいます。本借入れの借入金額は105億円を予定しています。但し、本募集による手取金の見込額を基準として算出した本資料の日付現在の見込額のため、一般募集及び第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行までに変更されることがあります。以下同じです。
- (注5) 「ヘルスケア不動産の資産規模がJ-REITにおいてNo.1」とは、J-REITの保有するヘルスケア不動産の取得価格（本投資法人に関しては取得予定資産の取得予定価格を含みます。）の合計により算出した資産規模の比較によります。本投資法人以外の「J-REIT」は2026年6月末日時点の資産規模、本投資法人については本取組み後保有資産の資産規模を算出して比較しています。そのため本取組み後までに他のJ-REITが物件取得等を行った場合、資産規模に基づく順位は変動する可能性があります。以下同じです。また、「ヘルスケア不動産」とは、各J-REITの開示資料から、主用途が本投資法人の規約に定める「高齢者向け施設・住宅」、「医療関連施設等」及び「その他介護・医療・健康関連施設」に該当するものと本資産運用会社が判断した不動産及び不動産信託受益権を指します。以下同じです。
- (注6) 上記（注5）の「J-REIT」とは、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、以下「REIT」といいます。以下同じです。
- (注7) 「オペレーター」とは、本投資法人の保有するヘルスケア施設（本投資法人においては、高齢者向け施設・住宅、医療関連施設等及びその他介護・医療・健康関連施設を併せて「ヘルスケア施設」といいます。以下同じです。）の賃借人（転借人である場合を含みます。）であり、かつ、当該施設で事業の運営等を行う者をいい、病院を開設し又は運営する者（医療法人の理事長のほか役員を含みます。）を含みます。以下同じです。
- (注8) 「スポンサー」とは、本資産運用会社の株主をいいます。本資料の日付現在、スポンサーは合計11社あり、株式会社三井住友銀行（以下「S M B C」又は「三井住友銀行」といいます。）、シップヘルスケアホールディングス株式会社（以下「シップヘルスケア」といいます。）、東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）、N E Cキャピタルソリューション株式会社（以下「N E Cキャピタル」といいます。）、京阪神ビルディング株式会社（以下「京阪神ビルディング」といいます。）、三井住友ファイナンス&リース株式会社（以下「SMFL」といいます。）、S M B C日興証券株式会社（スポンサーとしてのS M B C日興証券株式会社をいいます。）、株式会社陽栄、銀泉株式会社、神戸土地建物株式会社及び室町建物株式会社です。「新規スポンサー」とは、2025年10月に本資産運用会社の株式を取得した東急不動産及び京阪神ビルディングを意味します。以下同じです。
- (注9) 「三大都市圏」とは、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）、近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び中部圏（愛知県）をいいます。以下同じです。
- (注10) 「グループホーム」とは、認知症高齢者グループホームをいいます。以下同じです。
- (注11) 「フリーキャッシュフロー」については、P19（注1）をご参照ください。
- (注12) 「LTV」とは、総資産LTV及び時価LTVをいいます。「総資産LTV」についてはP7（注5）を、「時価LTV」についてはP20（注5）をご参照ください。

P5

- (注1) 「本募集」とは、本投資法人が2026年8月19日付で提出した有価証券届出書に基づく新投資口の募集及び第三者割当をいいます。以下同じです。
- (注2) 「主要スポンサー」とは、本資料の日付現在、SMBC、シップヘルスケア、東急不動産、NECキャピタル及び京阪神ビルディングをいいます。以下同じです。
- (注3) 「デベロップメント機能」とは、土地若しくは建物又はその両方を取得し、取得した不動産を開発又は再開発する機能をいいます。以下同じです。
- (注4) 「ウェアハウジング機能」とは、スポンサーサポート会社若しくはパイプラインサポート会社又はそれらが組成するSPC（特別目的会社）等が、本投資法人のために、ヘルスケア施設を一時的に保有することをいいます。以下同じです。「スポンサーサポート会社」とは、スポンサーのうち、スポンサーサポート契約を締結しているスポンサーをいいます。以下同じです。
- (注5) 上記（注4）の「パイプラインサポート会社」とは、株式会社S M B C信託銀行、株式会社リサ・パートナーズ、株式会社マックスリアルティ及びS M F Lみらいパートナーズ株式会社会をいい、本資産運用会社との間で、本投資法人への物件譲渡につき、優先交渉権等を規定するパイプラインサポート契約を締結しています。以下同じです。
- (注6) 「パイプライン」とは、本資産運用会社が本投資法人のために優先交渉権を有する物件をいいます。なお、現時点で、取得予定資産以外に本投資法人が取得を予定している資産はなく、今後取得できる保証はありません。以下同じです。

P6

- (注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産の売買契約書に記載された売買代金を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。
- (注2) 「鑑定評価額」は、不動産鑑定評価書に記載された2026年1月31日（取得予定資産については2026年5月31日）を価格時点とする価格を、単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「含み益」については、P3（※）をご参照ください。
- (注4) 「鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産に係る鑑定NOIを取得予定価格で除した数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。また、「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された2026年1月31日（取得予定資産については2026年5月31日）を価格時点とする直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）をいいます。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。以下同じです。「平均鑑定NOI利回り」については、P7（注3）をご参照ください。
- (注5) 「入居率」は、入居者数を定員で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「平均入居率」は、入居者数の合計を定員の合計で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「築年数」及び「平均築年数」については、P7（注9）をご参照ください。

P7

- (注1) 「取得（予定）価格合計」とは、本取組み後保有資産（本投資法人が本取組み後において保有する資産をいいます。以下同じです。）の売買契約書に記載の取得（予定）の対価の合計額を指し、取得に係る消費税及び地方消費税、取得（予定）日の属する年度に係る固定資産税及び都市計画税、並びに仲介手数料その他の取得費用を含みません。以下同じです。
- (注2) 「鑑定評価額合計」は、本投資法人の規約及び一般社団法人資産運用業協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社土地評価研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2026年1月31日（取得予定資産については2026年5月31日）を価格時点とする価格を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「平均鑑定NOI利回り」は、各保有資産及び取得予定資産に係る鑑定NOIの総額を取得（予定）価格の総額（但し、譲渡予定資産については譲渡予定価格）で除した数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「（平均）償却後NOI利回り」は、各保有資産及び取得予定資産に係る鑑定NOIから減価償却費の試算値（年換算）を控除した総額を取得（予定）価格の総額（但し、譲渡予定資産については譲渡予定価格）で除した数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。なお、「減価償却費の試算値（年換算）」は、本投資法人の会計方針に則り、各保有資産については2026年1月期（第22期）の実績値の減価償却費（但し、2026年1月期（第22期）の期中に取得した物件については計上された月数を半年分に換算した減価償却費）、取得予定資産については各減価償却資産の耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した半年分の減価償却費にそれぞれ2を乗じた、1年間の減価償却費の試算値です。特に取得予定資産の実際の減価償却費は、取得予定資産の取得後に確定する帳簿価額に基づき計算されるため、取得予定資産取得後の実際の減価償却費とは異なる可能性があります。
- (注5) 「総資産LTV」とは、各時点における本投資法人の総資産に対する有利子負債（借入金及び投資法人債をいいます。以下同じです。）の比率をいい、以下の算式により算出しています。以下同じです。

2026年1月期（第22期）末時点の総資産LTV：

$(2026年1月期（第22期）末時点の有利子負債総額 \div 2026年1月期（第22期）末時点における総資産額) \times 100$

本取組み後の総資産LTV：（本取組み後の有利子負債総額（A） $\div$ （2026年1月期（第22期）末時点における総資産額＋譲渡予定資産の譲渡予定価格－譲渡予定資産の想定簿価－譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額＋取得予定資産の敷金－譲渡予定資産の敷金＋本借入れによる新規借入金額＊－譲渡予定資産の譲渡及び譲渡資金に基づく借入れの一部返済額（19.7億円）＋本募集による手取金の見込額＊＊）） $\times 100$

（A）本取組み後の有利子負債総額＝2026年1月期（第22期）末時点における有利子負債総額（465.7億円）＋本借入れによる新規借入金額（105億円）－譲渡予定資産の譲渡及び譲渡資金に基づく借入れの一部返済額（19.7億円）

- * 本借入れの借入金額は105億円を予定しています。但し、本募集による手取金の見込額を基準として算出した本資料の日付現在の見込額のため、一般募集及び第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行までに変更されることがあります。以下同じです。
- *＊本募集による手取金の見込額の算出については、一般募集における発行価額の総額及び第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ96.1億円及び4.9億円（2026年7月21日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）を前提としています。第三者割当については、募集投資口数の全部についてSMB C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の一般募集及び第三者割当における発行価額の総額と一致するとは限りません。以下同じです。

- (注6) 「1口当たりNAV」とは、本投資口の1口当たり純資産（Net Asset Value）をいい、以下の算式により算出しています。
 2026年1月期（第22期）末時点の1口当たりNAV＝

$$\frac{（2026年1月期（第22期）末時点の貸借対照表上の純資産額－2026年1月期（第22期）の分配金総額＋2026年1月期（第22期）末時点の保有資産に係る鑑定評価額の合計－2026年1月期（第22期）末時点の保有資産に係る貸借対照表上の帳簿価額の合計）÷2026年1月期（第22期）末時点の発行済投資口数}{本取組み後の1口当たりNAV＝}$$

$$\frac{（2026年1月期（第22期）末時点の貸借対照表上の純資産額－2026年1月期（第22期）分配金総額＋2026年1月期（第22期）末時点の保有資産（譲渡予定資産を除きます。）に係る鑑定評価額の合計－2026年1月期（第22期）末時点の保有資産（譲渡予定資産を除きます。）に係る貸借対照表上の帳簿価額の合計＋取得予定資産に係る鑑定評価額の合計－取得予定価格の合計＋譲渡予定資産の譲渡予定価格－譲渡予定資産の想定簿価－譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額＋本募集による手取金の見込額（101.0億円））÷本取組み後の発行済投資口の総口数}$$

 なお、本募集における実際の発行価額が前記仮定額を下回る場合や第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額は総見込額よりも減少し、実際の本取組み後の1口当たりNAVは低くなる可能性があります。同様に実際の発行価額が前記仮定額を上回る場合には、本募集における発行価額の総額は総見込額よりも増加し、実際の本取組み後の1口当たりNAVは高くなる可能性があります。
 また、本取組み後の発行済投資口の総口数は、本資料の日付現在の発行済投資口数に本募集により新規に発行される投資口数を加えた口数をいいます。なお、第三者割当については、募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本取組み後の発行済投資口の総口数は少なくなります。
- (注7) 「三大都市圏比率」は、各保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に対して、三大都市圏に立地する各保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注8) 「首都圏比率」は、各保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に対して、首都圏に立地する各保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。「首都圏」については、P3（注9）をご参照ください。
- (注9) 「築年数」とは、登記事項証明書に表示された建築年月日又は検査済証上の竣工年月日から2026年9月30日までの築年数（増築部分を有する物件については、登記事項証明書に表示された増築年月日又は検査済証上の竣工年月日から2026年9月30日までの築年数と既存部分の築年数をそれぞれ床面積で加重平均した数値）を記載しています。「平均築年数」は、各保有資産及び取得予定資産の築年数を、各保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格で加重平均した数値を記載しています。なお、「築年数」及び「平均築年数」については、底地物件は除外して算出しています。以下同じです。
- P8
- (注1) 総定員数の順位は、出所資料に掲載されている高齢者向け施設・住宅の分類ごとの定員数を合計することにより算出した総定員数をベースとしたオペレーターの順位です（集計時点は2025年6月末時点）。
- P9
- (注1) 「バックアップオペレーター」とは、本投資法人が保有し又は取得を予定するヘルスケア施設につき、当該施設の既存のオペレーターの退去時等に備えて、本資産運用会社の要請により、当該ヘルスケア施設の賃借について真摯に検討することを合意しているオペレーター候補をいいます。
- P10
- (注1) 本募集後の発行済投資口数に占めるスポンサー保有割合は、本募集後の発行済投資口数（第三者割当における発行口数の全部について、S M B C日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。）に占めるスポンサーの保有口数の割合を記載しています。
- P12
- (注1) 「中核都市圏」とは、三大都市圏以外に所在する政令指定都市、県庁所在地及び地方中核市（人口20万人以上の市をいいます。）をいいます。
- (注2) 「三大都市圏比率の向上」の各円グラフ上の百分率は、各保有資産及び取得予定資産の所在地を、首都圏／近畿圏／中部圏／中核都市圏／その他に分類し、それぞれの分類に属する割合を、取得（予定）価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「都市圏における高齢者人口の増加」の「2020年を起点とした高齢者人口の推移と今後の見通し」については、各カテゴリーごとに総計を求め、令和2（2020）年の人口を100.0%とし、各年の人口を指数化しています。

P13

- (注1) 「平均築年数の状況」の円グラフ上の百分率は、各保有資産及び取得予定資産の築年数を、5年未満／5年以上10年未満／10年以上15年未満／15年以上20年未満／20年以上25年未満／25年以上30年未満／30年以上に分類し、それぞれの分類に属する割合を、取得（予定）価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 「本取組み後のアセットタイプ別の組入れ状況」の比率は、各保有資産及び取得予定資産が属するアセットタイプそれぞれの分類に属する割合を、取得（予定）価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

P14

- (注1) 「賃貸可能面積」については、2026年5月31日時点における底地の賃貸借契約（借地権設定契約等を含みます。以下同じです。）に基づき記載しています。

P16

- (注1) 「平均残存年数」は、本資料の日付現在において締結されている本取組み後の各信託不動産に係る建物の賃貸借契約（取得予定資産については取得予定資産の取得予定日である2026年9月1日又は2026年9月30日時点で締結予定の賃貸借契約）について、2026年7月31日（取得予定資産については各取得予定日）時点の残存年数を、取得（予定）価格で加重平均することにより算出し、小数第2位を切り捨てて記載しています。また、「平均残存年数」の円グラフ上の百分率は、既存物件は2026年7月31日、取得予定資産は取得予定日を基準日として、各信託不動産に係る建物又は底地の賃貸借契約期間の残存年数を、5年未満／5年以上～10年未満／10年以上～20年未満／20年以上に分類し、それぞれの分類に属する割合を、賃料ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、上記の2027年1月期（第24期）から2031年7月期（第33期）までの各期における賃貸借契約の満了又は賃料更改期を迎える割合は、メインテナントによる賃料をベースに算出しています。また、「メディカル・リハビリホーム グランダ豊田元町」については、当該物件の土地及び建物（物件①）並びに隣接する診療所及び薬局の土地（底地）（物件②）で構成されており、物件①と物件②についてそれぞれ賃貸借契約があるため、取得予定価格を物件①及び物件②の各賃貸可能面積で按分して、賃貸借契約毎に残存年数を算出しています。
- (注2) 「長期買換特例」とは、「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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第65条の7）制度をいいます。当該制度により、長期間（10年超）保有した土地建物等の資産を譲渡した後に買換資産を取得し事業の用に供する等の一定の要件を満たす場合には、当該譲渡資産の譲渡益の一部を圧縮積立金として積み立てることにより、当該譲渡益の一部に対する課税を繰り延べることができます。以下同じです。

P18

- (注1) 2026年7月期（第23期）の予想は、別紙①2026年3月17日付公表の「2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づき算出しています。かかる予想数値等は、一定の前提条件の下に算出した2026年3月17日時点の試算値であり、その後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により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。以下同じです。
- (注2) 2027年1月期（第24期）の当初予想は、別紙①2026年3月17日付公表の「2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づき算出しています。かかる予想数値等は、一定の前提条件の下に算出した2026年3月17日時点の試算値であり、その後、譲渡予定資産の譲渡決定に伴い2026年5月29日付で変更され、さらに2027年1月期（第24期）の新予想により変更されています。以下同じです。
- (注3) 2027年1月期（第24期）の新予想及び2027年7月期（第25期）の新予想は、別紙②本日付公表の「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」に記載の前提条件に基づき算出しています。かかる予想数値等は、一定の前提条件の下に算出した本資料の日付時点の試算値であり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により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。以下同じです。
- (注4) 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産の売買契約に記載された売買代金を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、譲渡予定資産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）は含みません。
- (注5) 「譲渡予定日」は、譲渡予定資産の売買契約に記載された譲渡予定年月日を記載しています。

P19

- (注1) 「フリーキャッシュフロー」とは、減価償却費から資本的支出を控除した金額をいいます。

P20

- (注1) 「固定金利比率」の算出については、以下の計算式により算出しています。本（注1）において、譲渡予定資産の譲渡及び譲渡資金に基づく借入れの一部返済（19.7億円）を行う2026年12月1日時点（「本取組み後」といいます）
- 本取組み後の固定金利借入金総額（A）÷本取組み後の借入金総額（B）
- （A）本取組み後の固定金利借入金総額＝2026年1月期（第22期）末時点における固定金利借入金総額＋本借入れ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、金利を固定化された各借入れを含みます。）の合計額
- （B）本取組み後の有利子負債総額＝2026年1月期（第22期）末時点における借入金総額（465.7億円）＋本借入れによる新規借入金額（105億円）－譲渡予定資産の譲渡及び譲渡資金に基づく借入れの一部返済額（19.7億円）

- (注2) 「平均借入残存年数」は、2026年7月31日時点における借入契約等（本借入れによる新規借入金を含み、新規借入金は各借入実行時点です。また、譲渡予定資産の譲渡代金を原資として返済予定の有利子負債（19.7億円）は除きます。）に表示された満期弁済日までの期間を、本借入れをした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。以下同じです。
- (注3) 「信用格付（JCR）」は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。なお、「JCR」とは、株式会社日本格付研究所をいい、信用格付については本資料の日付現在における信用格付の状況を記載しています。
- (注4) 「取得余力」とは、本投資法人が資産を取得するにあたり、総資産LTVが特定の水準に至るまで、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって借入金等を追加的に調達する場合における調達可能な額をいいます。但し、借入金等の調達及び調達する借入金等による資産取得ができることを保証又は約束するものではありません。
- (注5) 「時価LTV」は、以下の算式により算出しています。
各期末時点の時価LTV：（各期末時点の有利子負債総額÷（各期末時点における総資産額＋各期末時点の保有資産に係る鑑定評価額の合計－各期末時点の保有資産に係る貸借対照表上の帳簿価額の合計））×100
本取組み後の時価LTV：（本取組み後の有利子負債総額（A）÷（2026年1月期（第22期）末時点における総資産額＋譲渡予定資産の譲渡予定価格－譲渡予定資産の想定簿価－譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額＋取得予定資産の敷金＋本借入れによる新規借入金額－譲渡予定資産の敷金－譲渡予定資産の譲渡及び譲渡資金に基づく借入れの一部返済額（19.7億円）＋本募集による手取金の見込額＊＊＋2026年1月期（第22期）末時点の保有資産（譲渡予定資産を除きます。）に係る鑑定評価額の合計－2026年1月31日時点の保有資産（譲渡予定資産を除きます。）に係る貸借対照表上の帳簿価額の合計＋取得予定資産に係る鑑定評価額の合計－取得予定価格の合計））×100
（A）本取組み後の有利子負債総額＝2026年1月期（第22期）末時点における有利子負債総額（465.7億円）＋本借入れによる新規借入金額（105億円）－譲渡予定資産の譲渡及び譲渡資金に基づく借入れの一部返済額（19.7億円）
＊ 本借入れの借入金額は105億円を予定しています。但し、本募集による手取金の見込額を基準として算出した本資料の日付現在の見込額のため、一般募集及び第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行までに変更されることがあります。以下同じです。
＊ ＊本募集による手取金の見込額の算出については、一般募集における発行価額の総額及び第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ96.1億円及び4.9億円（2026年7月21日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）を前提としています。第三者割当については、募集投資口数の全部についてSMB C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の一般募集及び第三者割当における発行価額の総額と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注6) 「長期借入金」とは、借入日から返済期日までの期間が1年超のものをいい、返済期日が1年以内に到来するものも含みます。また、「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ます。
- P22
(注1) 「取得予定資産の詳細」は、原則として、2026年5月31日時点の状況を記載しています。以下同じです。
- P23
(注1) さわやかひがしおおさか館の敷地面積は、私道負担部分の面積（約24.6㎡）を含みます。
- P24
(注1) メディカル・リハビリホームグランド豊田元町は、当該物件の土地及び建物（物件①）並びに隣接する診療所及び薬局の土地（底地）（物件②）を信託財産とする信託受益権です。
(注2) メディカル・リハビリホームグランド豊田元町の鑑定評価額は、土地及び建物（物件①）に係る鑑定評価額並びに隣接する診療所及び薬局の土地（底地）（物件②）に係る鑑定評価額を合計して算出された数値を記載しています。金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3) メディカル・リハビリホームグランド豊田元町の土地及び建物（物件①）の敷地面積は、登記簿上の記載から隣接する診療所及び薬局の土地（底地）（物件②）の賃貸借契約上の面積を差し引いて算出しています。
- P26
(注1) 「政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充」の「高齢期の暮らしを支える住宅」とは、サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジング、居住サポート住宅、有料老人ホーム等をいいます。
(注2) 「供給促進が求められるヘルスケア施設」の「65歳以上人口に対する供給率」は、有料老人ホームの供給状況においては、各年における有料老人ホームの定員数を、各年における65歳以上人口で除した数値をそれぞれ百分率化した上で、小数第2位を四捨五入して表示しており、サービス付き高齢者向け住宅の供給状況においては各年月におけるサービス付き高齢者向け住宅の戸数を、各年12月1日における65歳以上人口で除した数値をそれぞれ百分率化した上で、小数第3位を四捨五入して表示しています。

- (注3) 「高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合」の「高齢者世帯」とは、世帯主が65歳以上の世帯をいい、「単独高齢者世帯」とは、世帯人員が一人で、65歳以上の世帯をいいます。以下同じです。
- (注4) 各類型の世帯数は単位未満を、世帯主65歳以上における単独高齢者世帯割合は小数第2位を、それぞれ四捨五入して表示しています。
- (注5) 世帯数については、一般世帯の数値を記載しています。「一般世帯」とは、①住居と生計を共にしている人々の集まり若しくは一戸を構えて住んでいる単身者（但し、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めています。）、②①の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借り単身者若しくは下宿屋等に下宿している単身者、又は③会社・団体・商店・官公庁等の寄宿舎、独身寮等に居住している単身者、のいずれかに該当する世帯をいいます。なお、家族類型不詳の一般世帯数はいずれの分類にも含まれていません。

P27

- (注1) 「運営施設数」は、各オペレーターが運営する高齢者向け施設・住宅及び病院の施設数の合計をそれぞれ記載しています。各社より入手した情報（公表資料を含みます。）及び各社のホームページ記載の情報（2026年6月1日時点）を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。
- (注2) 「シェア」は、本投資法人のポートフォリオにおける取得（予定）価格（譲渡予定資産を除きます。）ベースのシェアを表示しています。なお、シップ千里ビルディングのオペレーターは、千里中央病院部分を医療法人協和会、その他の部分をグリーンライフ株式会社として面積按分しています。

P28

- (注1) 医療法人愛広会の「属性」には、NSGグループのホームページより2025年9月の実績値を記載しています。

P30

- (注1) 投資主優待制度は、2026年7月31日（基準日）の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資口を1口以上所有されている投資主が対象となります。
- (注2) 優待内容は2026年7月期（第23期）末時点の投資主に対するものであり、今後変更される場合があります。

2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想の前提条件		
項目	前提条件	
計算期間	・ 2026年7月期（第23期）（2026年2月1日～2026年7月31日）（181日） ・ 2027年1月期（第24期）（2026年8月1日～2027年1月31日）（184日）	
運用資産	・ 2026年1月期末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「運用資産」といいます。）について、2027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。 ・ 実際には新規物件取得、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	・ 運用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	・ 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。	
	2026年7月期	2027年1月期
	公租公課：	189百万円 189百万円
	修繕費：	39百万円 36百万円
	減価償却費：	624百万円 622百万円
	その他の賃貸事業費用：	77百万円 76百万円
営業費用	・ 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、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。 ・ 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、2026年1月期に取得した資産については、2026年度の固定資産税及び都市計画税等が2026年7月期から費用計上されることとなります。 ・ 修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、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。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。 ・ 資本的支出については、2026年7月期に298百万円、2027年1月期に321百万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、2026年7月期に253百万円、2027年1月期に256百万円を見込んでいます。	
	・ 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、2026年7月期に1百万円、2027年1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、2026年7月期に330百万円、2027年1月期に345百万円を見込んでいます。	
	・ 2026年1月期末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、2027年1月期に返済期限が到来する借入金800百万円（返済期限：2026年10月1日）、1,170百万円（返済期限：2026年12月1日）及び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おり、2026年7月期末及び2027年1月期末の時点で、借入金残高の変動がないことを前提としています。	
	・ 本書の日付現在の発行済投資口の総口数359,500口を前提としており、2027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、2026年7月期及び2027年1月期の予想期末発行済投資口数359,500口により算出しています。	

項目	前提条件
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額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	・ 1口当たりの利益超過分配の金額は、本投資法人の規約に定める方針、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準拠し算出します。利益超過分配金総額は、2026年7月期に125百万円、2027年1月期に124百万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	・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、投信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。

【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（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><th></th><th>2027年1月期</th><th>2027年7月期</th></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														

	➢ 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。 $LTV = \frac{\text{有利子負債総額}}{\text{資産総額}} \times 100$ ➢ 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

 HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

	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準拠します。 ➤ 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、原則として毎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、上記金額を目標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。