

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

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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8月19日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

- (1) 募集投資口数 92,858口
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) 2026年8月26日（水）から2026年8月28日（金）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、払込金額（発行価額）とは、本投資法人が1口当たりの新投資口払込金として受け取る金額をいいます。
- (3) 払込金額 未定
(発行価額)の総額
- (4) 発行価格 未定
(募集価格) 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。
- (5) 発行価格 未定
(募集価格)の総額
- (6) 募集方法 一般募集とし、SMB C日興証券株式会社及び野村證券株式会社（以下「共同主幹事会社」と総称します。）並びに株式会社SBI証券（以下「共同主幹事会社」と併せて「引受人」と総称します。）に一般募集分の全投資口を買取引受けさせます。
- (7) 引受契約の内容 引受人は、下記(11)記載の払込期日に払込金額（発行価額）の総額を本投資法人に払い込み、発行価格（募集価格）の総額と払込金額（発行価額）の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。
- (8) 申込単位 1口以上1口単位
- (9) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日
- (10) 申込証拠金の入金期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日ま

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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

- (11) 払 込 期 日 2026年9月1日（火）から2026年9月3日（木）までの間のいずれかの日。
但し、発行価格等決定日の4営業日後の日とします。
- (12) 受 渡 期 日 払込期日の翌営業日
- (13) 払込金額（発行価額）、発行価格（募集価格）、その他この公募による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。
- (14) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（下記<ご参考>「1. オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。）

- (1) 売 出 投 資 口 数 4,642口
上記売出投資口数は、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの投資口数の上限を示したものであります。上記売出投資口数は、一般募集の需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。
- (2) 売 出 人 SMB C日興証券株式会社
- (3) 売 出 価 格 未定
発行価格等決定日に決定します。なお、売出価格は、一般募集の発行価格（募集価格）と同一とします。
- (4) 売 出 価 額 の 総 額 未定
- (5) 売 出 方 法 一般募集の需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が本投資法人の投資主である株式会社三井住友銀行（以下「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。）及びNECキャピタルソリューション株式会社（以下「NECキャピタル」といいます。）から4,642口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出しを行います。
- (6) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (7) 申 込 期 間 一般募集における申込期間と同一とします。
- (8) 申込証拠金の入金期間 一般募集における申込証拠金の入金期間と同一とします。
- (9) 受 渡 期 日 一般募集における受渡期日と同一とします。
- (10) 売出価格、その他この投資口売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

3. 第三者割当による新投資口発行（下記<ご参考>「1. オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。）

- (1) 募 集 投 資 口 数 4,642口
- (2) 払 込 金 額 未定
(発行価額) 発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、払込金額（発行価額）は、一般募集の払込金額（発行価額）と同一とします。
- (3) 払 込 金 額 未定
(発行価額)の総額

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

- (4) 割 当 先 SMBC日興証券株式会社
- (5) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (6) 申 込 期 間 2026年9月28日（月）
（ 申 込 期 日 ）
- (7) 払 込 期 日 2026年9月29日（火）
- (8) 上記（6）記載の申込期間（申込期日）までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとします。
- (9) 払込金額（発行価額）、その他この第三者割当による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。
- (10) 一般募集を中止した場合は、本第三者割当による新投資口の発行も中止します。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

〈ご参考〉

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹会社であるSMBC日興証券株式会社が本投資法人の投資主である三井住友銀行、シップヘルスケア及びNECキャピタルから4,642口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMBC日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、2026年8月19日（水）開催の本投資法人の役員会において、SMBC日興証券株式会社を割当先とする本投資口4,642口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、2026年9月29日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMBC日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2026年9月25日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。SMBC日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMBC日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、SMBC日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、SMBC日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出投資口数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、SMBC日興証券株式会社による三井住友銀行、シップヘルスケア及びNECキャピタルからの本投資口の借入れは行われません。したがって、SMBC日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシン

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

ジケートカバー取引も行われません。

上記に記載の取引について、SMB C 日興証券株式会社は、野村證券株式会社と協議の上、これらを行います。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数	359,500口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	92,858口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	452,358口
本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	4,642口 (注)
本第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	457,000口 (注)

(注) 本第三者割当の募集投資口数の全口数に対しSMB C 日興証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得による資産規模の拡大と財務基盤の安定化を図るため、市場の動向、1口当たり分配金の水準、及びLTVの水準等に留意した上で検討を行った結果、新投資口の発行を決定したものです。

なお、今回取得を予定する資産（14物件）はデュー・デリジェンスの結果、中長期にわたる安定した収益の確保が見込め、本投資法人が規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設です。また、人口動態や医療・介護需要等の地域特性を踏まえた事業環境において、継続的な需要が見込まれる立地に所在しています。ヘルスケア施設としての当該地域における事業性、公共性、希少性、収益性等を評価したものです。また、取得予定資産のテナントに関しては、本投資法人の2026年4月27日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に適合しています。かかる資産の取得に際し、新投資口の発行が最適な資金調達手法であると判断したものです。

(注) 新たに取得する資産の内容につきましては、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。

4. 目論見書の電子交付について

引受人等は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける目論見書の提供を、原則として、書面ではなく、電子交付により行います（注）。

(注) 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第27条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第32条の2第1項）。投資家は目論見書の書面による交付を選択することはできません。引受人等が目論見書の電子交付を行う場合において、投資家から当該同意が得られないとき、また、当該同意が撤回されたときは、当該投資家に対しては目論見書の電子交付はできず、また、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいては、当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

5. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

10,100,000,000円（上限）

(注) 一般募集における手取金9,610,000,000円及び本第三者割当による新投資口発行の手取金上限490,000,000円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は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です。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金（9,610,000,000円）については、一般募集と同日付をもって決議された本第三者割当による新投資口発行の手取金上限（490,000,000円）と併せて、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」に記載の本投資法人が取得を予定している資産の取得資金の一部に充当します。なお、残余があれば手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金に充当します。

（注）調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

6. 配分先の指定

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主である東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）及び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。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、それぞれ4,000口を販売する予定です。

7. 今後の見通し

本日付で公表の「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するお知らせ」をご参照ください。

8. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	2025年1月期	2025年7月期	2026年1月期
1口当たり当期純利益（注2）	2,850円	2,829円	2,942円
1口当たり分配金	3,183円	3,164円	3,286円
うち1口当たり利益分配金	2,850円	2,829円	2,942円
うち1口当たり利益超過分配金	333円	335円	344円
実績配当性向（注3）	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産	107,378円	107,150円	107,666円

（注1）本日現在、2026年7月期の決算は完了していないため、本「(1) 最近3営業期間の運用状況」においては、2025年1月期、2025年7月期及び2026年1月期を最近3営業期間として記載しています。

（注2）1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

（注3）実績配当性向＝1口当たり分配金（利益超過分配金を含みません。）÷1口当たり当期純利益×100

(2) 最近の投資口価格の状況

①最近3営業期間の状況

	2025年7月期	2026年1月期	2026年7月期
始 値	105,600円	115,500円	120,500円
高 値	117,500円	124,700円	131,300円
安 値	103,300円	114,600円	105,400円
終 値	115,400円	121,000円	105,400円

（注）始値、高値、安値は東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

②最近6か月間の状況

	2026年3月	4月	5月	6月	7月	8月（注1）
始 値	130,200円	118,600円	113,900円	107,700円	109,900円	103,400円
高 値	130,200円	120,800円	113,900円	111,700円	112,000円	105,600円
安 値	116,100円	115,400円	108,900円	106,100円	105,400円	103,000円
終 値	116,100円	115,400円	109,900円	111,300円	105,400円	104,300円

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

(注1) 2026年8月の投資口価格については、2026年8月18日（火）現在で記載しています。

(注2) 始値、高値、安値は東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

③発行決議日の前営業日における投資口価格

	2026年8月18日
始 値	105,400円
高 値	105,400円
安 値	103,900円
終 値	104,300円

- (3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況
該当事項はありません。

9. 売却・追加発行等の制限

- (1) 三井住友銀行、シップヘルスケア、NECキャピタル、三井住友ファイナンス&リース株式会社、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は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、以前から保有する本投資口の売却を行わないことに合意します。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限の一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

- (2) 東急不動産及び京阪神ビルディングには、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、東急不動産及び京阪神ビルディングが一般募集により取得することを予定している本投資口の売却を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限の一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

- (3) 本投資法人は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行（但し、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行を除きます。）を行わないことに合意します。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限の一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。