

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3月17日付「2026年1月期決算短信（REIT）」で公表済の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。

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 は含まない) (円)	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)
前回発表予想 (A)	2,656	1,340	998	997	2,774	346	3,120
今回発表予想 (B)	2,983	1,650	1,312	1,311	3,440	0	3,440
増減額 (B-A)	327	309	314	314	666	△346	320
増減率	12.3%	23.1%	31.5%	31.5%	24.0%	△100.0%	10.3%

(参考) 2027年1月期：予想期末発行済投資口数、359,500口、1口当たり予想当期純利益3,648円。

(注1) 2027年1月期の運用状況の予想につきましては、別紙「2027年1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（利益超過分配金は含まない）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) 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74百万円を控除した残額を分配することを前提としています。

(注3) 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。

2. 修正及び公表の理由

本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」にて公表の資産の譲渡に伴い、2026年3月17日付で公表済の2027年1月期の営業収益の予想に10%以上、経常利益及び当期純利益の予想に30%以上並びに1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の予想に5%以上の差異が生じる見込みとなったことから2027年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正を行うものです。

以上

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

2027年1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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。）から、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。譲渡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譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。 ➤ 実際には新規物件取得、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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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、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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 2027年1月期 公租公課： 188 百万円 修繕費： 36 百万円 減価償却費： 620 百万円 その他の賃貸事業費用： 76 百万円 ➤ 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。 ➤ 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。 ➤ 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、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、276百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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、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、340 百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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、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）については同額のリファイナンス後 2026年12月1日付で弁済を行い、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、44,600 百万円であることを前提としています。

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ LTVは、2026年1月期末の残高に800百万円及び1,170百万円の弁済による影響を加味し、2027年1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=有利子負債総額÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在の発行済投資口総数359,500口から、2027年1月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
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。 ➤ 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取崩し可能な範囲で圧縮積立金約74百万円として積み立てることを前提としています。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。