

本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

・「国内資産の譲渡に関するお知らせ（H F 東新宿レジデンス、H F 東心斎橋レジデンス）」

2025年4月10日



- 含み益を上回る譲渡益の創出により、**業績予想を超える投資主還元**（分配金水準の向上）、**バリューアップ投資**と**修繕の前倒し**、また**内部留保の積み増し**が可能に。これらにより**サステナブルな投資主還元**を実現する体制が構築される。
- 一時差異等調整積立金のうち、合併に由来する負のれん部分は予定通り還元。一方で**想定を超える譲渡益**が創出されたため、税会不一致に由来する一時差異等調整積立金を積み増すことによって内部留保を拡充し、将来の**サステナブルな投資主還元への備え**とする。

▶第47期 譲渡 (予定) 資産

麹町H Fビル



譲渡価格	2,600百万円
(対鑑定評価額比)	123%
(対帳簿価額 ^(注1) 比)	193%
譲渡益見込額 ^(注2)	1,122百万円

本譲渡 HF東心斎橋レジデンス (予定)



譲渡予定価格	1,460百万円
(対鑑定評価額比)	194%
(対帳簿価額 ^(注1) 比)	288%
譲渡益見込額 ^(注2)	892百万円

譲渡益見込額
(注2)

合計
2,015百万円

投資主還元 1,207百万円(1,010円/口)

- ✓ 第47期予想分配金
3,750円/口 → 3,850円/口 へ

バリューアップ投資 117百万円(98円/口)

- ※CAPEX除く
- ✓ 将来の内部成長のための投資へ

修繕の戦略的前倒し 139百万円(116円/口)

- ✓ インフレへの備えへ

内部留保 550百万円(460円/口)

- ✓ サステナブルな投資主還元のための資金
- ✓ 一時差異等調整積立金238百万円(200円/口)は取崩して還元し、内部留保の純増額は311百万円(260円/口)
- ✓ 内部留保残高
55億円(第46期末) → 58億円(第47期末予想)

(注1) 帳簿価額は譲渡予定日時時点の帳簿価額見込額です。
 (注2) 譲渡益見込額は譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。
 (注3) 譲渡益見込額の資金使途には現時点における予想数値であり、変動する可能性があります。

▶ 第48期 譲渡予定資産

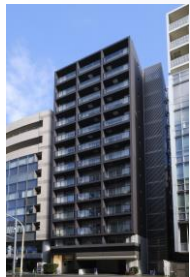
H F 浜松町ビルディング (予定)



譲渡予定価格	2,500百万円
(対鑑定評価額比)	122%
(対帳簿価額 ^(注1) 比)	161%
譲渡益見込額 ^(注2)	908百万円

本譲渡

H F 東新宿レジデンス (予定)



譲渡予定価格	2,550百万円
(対鑑定評価額比)	143%
(対帳簿価額 ^(注1) 比)	211%
譲渡益見込額 ^(注2)	1,225百万円

譲渡益見込額
(注2)

合計
2,133百万円

投資主還元 1,334百万円(1,116円/口)

- ✓ 第48期予想分配金
3,850円/口 → 3,950円/口 へ

バリューアップ投資 212百万円(177円/口)
※CAPEX除く

- ✓ 将来の内部成長のための投資へ

内部留保 587百万円(491円/口)

- ✓ サステナブルな投資主還元のための資金
- ✓ 一時差異等調整積立金238百万円(200円/口)は取崩して還元し、内部留保の純増額は348百万円(291円/口)
- ✓ 内部留保残高
58億円(第47期末予想) → 61億円(第48期末予想)

(注1) 帳簿価額は譲渡予定日時時点の帳簿価額見込額です。

(注2) 譲渡益見込額は譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

(注3) 譲渡益見込額の資金使途は現時点における予想数値であり、変動する可能性があります。

3つの強化

資本効率を高め、投資主価値を最大化する施策を拡充

投資主還元 の強化

- ✓ 分配金の成長
- ✓ 内部留保の拡充
(サステナブルな投資主価値向上へ)

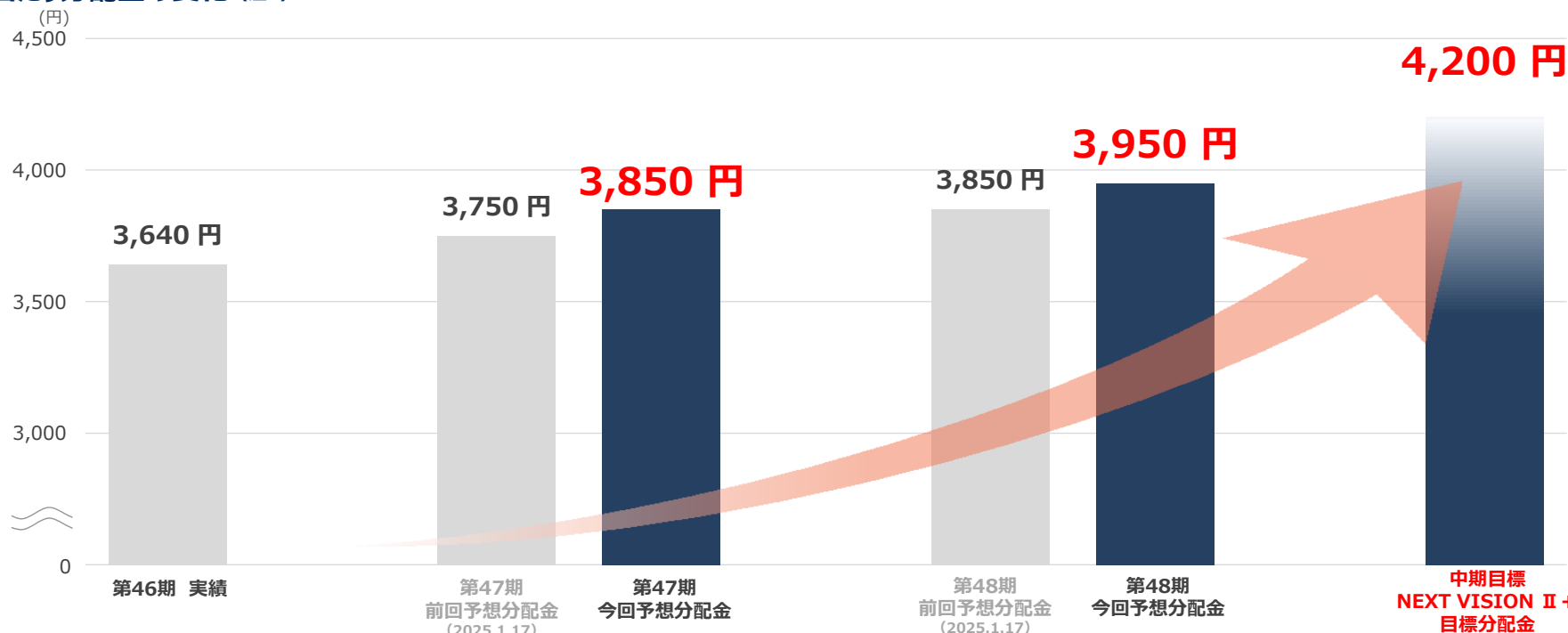
内部成長 の強化

- ✓ バリューアップ投資資金の獲得
- ✓ 修繕の戦略的前倒し

資産回転型 戦略の強化

- ✓ 含み益を超える譲渡益の計上

▶ 1口当たり分配金の変化 (注1)



(注1) 「NEXT VISION II +」は、本資料の日付現在本投資法人が設定している中期目標です。本目標の実現や達成時期を保証又は約束するものではありません。

(注2) 上記数値は、現時点における予想数値であり、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、上記予想数値は、分配金の額を保証又は約束するものではありません。

3つの強化

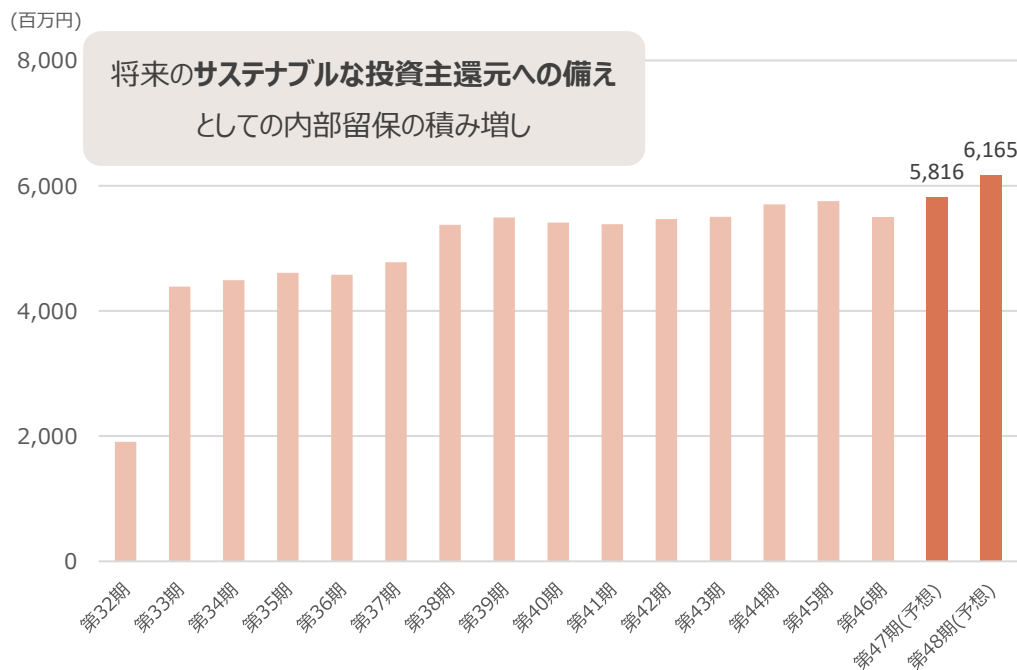
資本効率を高め、投資主価値を最大化する施策を拡充

投資主還元
の強化

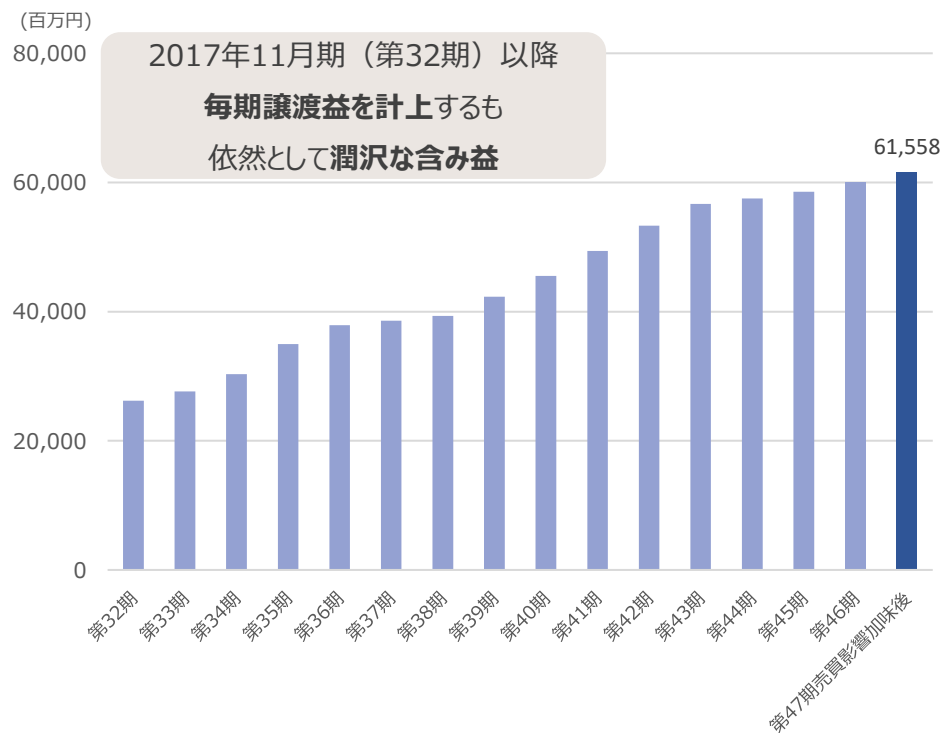
内部成長
の強化

資産回転型
戦略の強化

▶ 内部留保残高の推移と予想 (注1)



▶ 含み益額の推移(第47期の売買の影響による見込数値 (注2))



(注1) 第47期以降の内部留保残高は現時点での予想数値であり、変動する可能性があります。

(注2) 第47期の売買影響加味後含み益は、第46期末の含み益額に第47期の取得(予定)資産の取得(予定)価格と取得(予定)資産の鑑定評価額の差額を差し、譲渡(予定)資産の第46期末の含み益額を引いて算出しています。よって実際の含み益額とは異なります。

物件売買及び資産入替の歴史 (スポンサー変更後)

取得

第16期 '09/11	第17期 '10/05	第19期 '11/05	第21期 '12/05	公募増資 第23期 '13/05	公募増資 第24期 '13/11	公募増資 第25期 '14/05	公募増資 第27期 '15/05	公募増資 第28期 '15/11	公募増資 第29期 '16/05	第30期 '16/11	第31期 '17/05	第32期 '17/11	第33期 '18/05	第34期 '18/11	第35期 '19/05
茅場町平和ビル	三田平和ビル (底地)	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三田平和ビル 栄ミナミ平和ビル	HF仙台本町ビルディング HF日本橋浜町ビルディング	HF仙台本町ビルディング HF日本橋浜町ビルディング	HF九段南ビルディング 麹町HFビル	HF九段南ビルディング 麹町HFビル	HF九段南ビルディング 麹町HFビル	HF九段南ビルディング 麹町HFビル	HF九段南ビルディング 麹町HFビル	HF九段南ビルディング 麹町HFビル	HF九段南ビルディング 麹町HFビル	HF九段南ビルディング 麹町HFビル	HF九段南ビルディング 麹町HFビル

譲渡

三宮三和東洋ビル
グレンパーク池田山
ルネ東寺尾

HF南六条レジデンス
HF天神南レジデンス
HF南五条レジデンス

KCAビル

スーパーホテル大阪・天王寺
スーパーホテル京都・烏丸五条
スーパーホテル仙台・広瀬通り
スーパーホテルさいたま・大宮

渋谷 AXビルズ

HF中目黒ビルディング

安和司町ビル

HF新横浜ビルディング
HF港門ビルディング
広小路アクアプレイス
HF天神東レジデンス

三田平和ビル (底地の50%)

三田平和ビル (底地の50%)

取得

第36期 '19/11	第37期 '20/05	第38期 '20/11	第39期 '21/05	公募増資 第40期 '21/11	公募増資 第41期 '22/05	公募増資 第42期 '22/11	公募増資 第43期 '23/5	第44期 '23/11	第45期 '24/5	第46期 '24/11	第47期 '25/5	第48期 '25/11
錦糸町スクエアビル	HF仙台本町レジデンス	HF正光寺赤羽レジデンス	HF仙台本町レジデンス	HF日本橋兜町ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町ビルディング (追加取得)	HF日本橋兜町ビルディング (追加取得)

譲渡

HF五反田ビルディング

HF麻布十番レジデンス

HF梅田レジデンスTOWER

HF高輪レジデンス

HF九大病院前レジデンス

HF白山レジデンス
HF芝公園レジデンス
HF三田レジデンス

グレイズビル泉岳寺前 (準共有持分50%)

グレイズビル泉岳寺前 (準共有持分50%)

HF八丁堀レジデンスⅢ
HF阿波座レジデンス

HF中之島レジデンス
HF日本橋浜町ビルディング (準共有持分50%)
HF市川レジデンス

HF日本橋浜町ビルディング (準共有持分50%)
HF市川レジデンス

麹町HFビル
HF東心斎橋レジデンス

HF浜松町ビルディング
HF東新宿レジデンス

(注) 2010年10月1日のジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併時に、同投資法人から承継した物件は除きます。

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 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、東京証券取引所有価証券上場規程 並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類または報告書ではありません。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、本資料の作成日において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人および本資産運用会社の判断に基づいて行ったものです。将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行うため、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害等により、投資口の市場価格が下落または分配金の額が減少することで、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る場合があります。
- 本投資法人の投資口または投資法人債のご購入に当たっては各証券会社にお問合せください。なお、その際は、契約締結前交付書面（または目論見書）等の内容を十分にお読みください。
- なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。



資産運用会社



金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第316号 一般社団法人投資信託協会会員