

# 本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

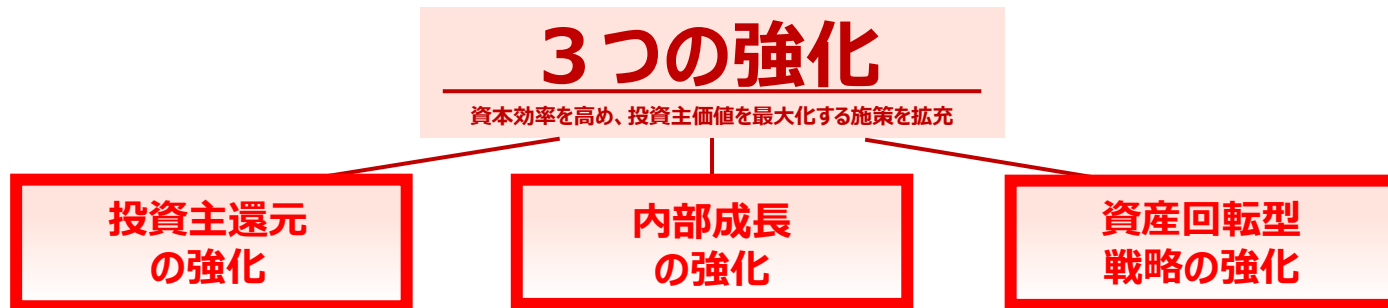
・「国内資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」

---

2025年4月3日



- 譲渡予定資産は2区画においてバリューアップ投資によるセットアップオフィス化工事を2024年に実施し、賃料増額を実現。バリューアッド運用による物件価値の向上により、含み益を上回る約9億円の譲渡益の創出を見込む。



## ▶本譲渡の概要

### Of-07 HF浜松町ビルディング

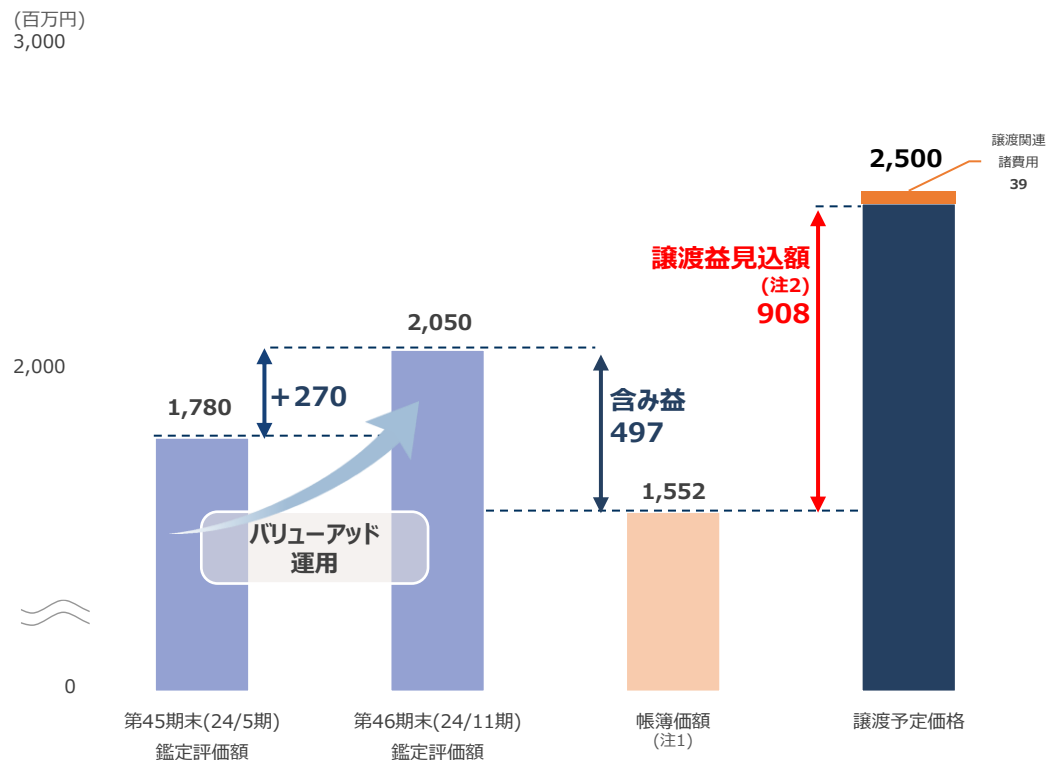


所在地	東京都港区
延床面積	2,184.76㎡
譲渡予定日	2025年6月30日
建築時期	1991年12月16日
帳簿価額 (注1)	1,552百万円
鑑定評価額 (2024/11時点)	2,050百万円
譲渡予定価格	2,500百万円
譲渡益見込額 (注2)	908百万円



2024年にバリューアップ投資による  
セットアップオフィス化工事を実施（2区画）

## ▶バリューアッド運用による、含み益を上回る譲渡益の創出



(注1) 帳簿価額は譲渡予定日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。

# 本取得の概要—東京23区の築浅レジデンス4物件の取得

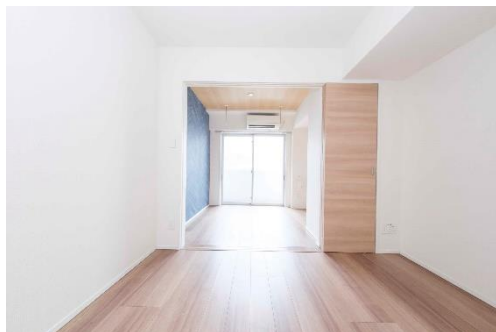
- 東京23区の築浅レジデンス4物件を鑑定評価額対比82.6%で取得予定。
- コロナ禍での新規供給であったことから、現行賃料とマーケット想定賃料で算出する賃料ギャップ率(注2)は-12.4%と、取得後の更なる内部成長が期待される。

## ① HF西巢鴨レジデンス



所在地	東京都北区
延床面積	961.82㎡
建築時期	2021年9月2日
取得予定価格	1,040百万円
鑑定評価額 (2025/3時点)	1,270百万円
取得予定日	2025年5月9日
NOI利回り (注1)	4.1%
減価償却後NOI利回り (注1)	3.5%
賃料ギャップ率 (注2)	-14.8%

- ✓ 2021年9月竣工の築浅物件
- ✓ 都営地下鉄三田線「西巢鴨」駅から徒歩7分に位置、JR埼京線「板橋」駅からも徒歩圏内に位置し、大手町、日比谷、池袋、新宿等の各方面へのアクセスが良好
- ✓ 25.50㎡の1DKタイプ (29戸)、40.51㎡の1LDKタイプ (4戸) で構成されており、主に単身、DINKs層を中心とした需要が見込まれる



## ② HF西巢鴨レジデンスⅡ



所在地	東京都北区
延床面積	833.04㎡
建築時期	2021年9月1日
取得予定価格	880百万円
鑑定評価額 (2025/3時点)	1,080百万円
取得予定日	2025年5月9日
NOI利回り (注1)	4.1%
減価償却後NOI利回り (注1)	3.5%
賃料ギャップ率 (注2)	-15.6%

- ✓ 2021年9月竣工の築浅物件
- ✓ 都営地下鉄三田線「西巢鴨」駅から徒歩7分に位置し、HF西巢鴨レジデンスに隣接
- ✓ 25.52～25.93㎡の1DKタイプ (30戸) で構成されており、主に単身、DINKs層を中心とした需要が見込まれる



(注1) NOI利回り = 運用純収益 (NOI) ÷ 取得予定価格 / 減価償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得予定価格

NOIは本取得物件の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

(注2) 本取得物件の「賃料ギャップ率」は、以下の計算式で算出しています。賃料ギャップ率 = (本取得物件の月額坪単価契約賃料 - 市場賃料) ÷ 本取得物件の月額坪単価契約賃料 × 100

「市場賃料」は、Apaman Property株式会社が、本取得物件を対象として、2024年10月時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価をいいます。「月額坪単価契約賃料」は、本取得物件の2025年2月時点で有効な賃貸借契約で定められた月額賃料を本取得物件の賃貸面積合計で除して算出しています。

## ③ HF東武練馬レジデンス



所在地	東京都板橋区
延床面積	1,191.53㎡
建築時期	2021年6月15日
取得予定価格	1,050百万円
鑑定評価額 (2025/3時点)	1,240百万円
取得予定日	2025年5月9日
NOI利回り (注1)	4.1%
減価償却後NOI利回り (注1)	3.4%
賃料ギャップ率 (注2)	-7.6%



- ✓ 2021年6月竣工の築浅物件
- ✓ 東武東上線「東武練馬」駅から徒歩4分に位置し、池袋等の都心へのアクセスが良好
- ✓ 近隣にはイオン板橋ショッピングセンターが所在し、生活利便性に優れる
- ✓ 25.57㎡の1DKタイプ (13戸)、35.51~40.43㎡の1LDKタイプ (21戸) で構成されており、主に単身、DINKs層を中心とした需要が見込まれる

## ④ HF両国レジデンスEAST



所在地	東京都墨田区
延床面積	857.06㎡
建築時期	2021年4月8日
取得予定価格	880百万円
鑑定評価額 (2025/3時点)	1,070百万円
取得予定日	2025年5月9日
NOI利回り (注1)	4.1%
減価償却後NOI利回り (注1)	3.4%
賃料ギャップ率 (注2)	-12.2%



- ✓ 2021年4月竣工の築浅物件
- ✓ 都営地下鉄大江戸線「両国」駅から徒歩10分に位置し、またJR総武本線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅からも徒歩圏内に位置することから、都心各方面へのアクセスに優れる。
- ✓ 25.65~28.29㎡の1DKタイプ (18戸)、51.30㎡の2LDKタイプ (6戸) で構成されており、主に単身、DINKs層を中心とした需要が見込まれる

(注1) NOI利回り = 運用純収益 (NOI) ÷ 取得予定価格 / 減価償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得予定価格

NOIは本取得物件の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

(注2) 本取得物件の「賃料ギャップ率」は、以下の計算式で算出しています。賃料ギャップ率 = (本取得物件の月額坪単価契約賃料 - 市場賃料) ÷ 本取得物件の月額坪単価契約賃料 × 100

「市場賃料」は、Apaman Property株式会社が、本取得物件を対象として、2024年10月時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価を用います。「月額坪単価契約賃料」は、本取得物件の2025年2月時点で有効な賃貸借契約で定められた月額賃料を本取得物件の賃貸面積合計で除して算出しています。

# 物件売買及び資産入替の歴史 (スポンサー変更後)

取得

<p>茅場町平和ビル</p>		<p>三田平和ビル (底地)</p>		<p>HF仙台本町ビルディング</p>		<p>HF九段南ビルディング</p>		<p>HF丸の内通ビルディング</p>		<p>HF名駅北レジデンス</p>		<p>HF博多東レジデンス</p>		<p>HF湯島ビルディング (底地) (追加取得)</p>		<p>HF門前仲町レジデンス</p>													
<p>栄ミナミ平和ビル</p>		<p>HF日本橋浜町ビルディング</p>		<p>麹町HFビル</p>		<p>HF西公園レジデンス</p>		<p>HF西公園レジデンス</p>		<p>HF丸の内レジデンス</p>		<p>千住ミルディスII番館</p>		<p>HF八王子レジデンス</p>		<p>サザンスカイタワー八王子</p>		<p>HF三田レジデンスII</p>											
<p>広小路アクアプレイス</p>		<p>HF若松河田レジデンス</p>		<p>HF桜通ビルディング</p>		<p>HF上野ビルディング</p>		<p>HF仙台レジデンスEAST</p>		<p>HF神田小川町ビルディング</p>		<p>日総第5ビル</p>		<p>HF東札幌レジデンス</p>		<p>アクロス新川ビル</p>		<p>HF仙台五橋レジデンス</p>		<p>HF瑞ミレジデンス</p>		<p>HF商国レジデンス</p>		<p>日本橋堀留町ファースト</p>		<p>浜町平和ビル</p>		<p>HF南砂町レジデンス</p>	
第16期 '09/11	第17期 '10/05	第19期 '11/05	第21期 '12/05	第23期 '13/05	第24期 '13/11	第25期 '14/05	第27期 '15/05	第28期 '15/11	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														

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新橋浜ビルディング HF虎ノ門ビルディング 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

<p>HF仙台本町レジデンス</p>		<p>HF日本橋兜町ビルディング (追加取得)</p>		<p>HF福岡レジデンスEAST</p>		<p>HF八広レジデンス</p>		<p>HF世田谷上町レジデンス</p>		<p>HF上野入谷レジデンス</p>		<p>心斎橋フロントビル</p>		<p>岩本町ツインサカエビル (左)</p>		<p>HF名古屋錦ビルディング</p>		<p>HF上野レジデンスEAST</p>		<p>進和江坂ビル</p>		<p>HF西樂鴨レジデンス</p>		<p>HF商国レジデンスEAST</p>			
<p>HF正光寺赤羽レジデンス</p>		<p>アクロス新川ビル (追加取得)</p>		<p>HF博多東レジデンスII</p>		<p>HF正光寺赤羽IIレジデンスII</p>		<p>大崎CNビル</p>		<p>ファーレイストビル (追加取得)</p>		<p>栄センタービル</p>		<p>HF川口駅前レジデンス</p>		<p>HF大森町レジデンス</p>		<p>HF中野坂上レジデンス</p>		<p>北浜一丁目平和ビル (追加取得)</p>		<p>HF目黒行人坂レジデンス</p>		<p>HF東武練馬レジデンス</p>			
<p>錦糸町スクエアビル</p>		<p>HF仙台一番町ビルディング</p>		<p>HF大塚レジデンス BAYSIDE</p>		<p>ファーレイストビル</p>		<p>HF草加レジデンス</p>		<p>HF江坂ビルディング</p>		<p>HF社堂レジデンス</p>		<p>岩本町ツインビル (右)</p>		<p>HF東尾久レジデンス</p>		<p>HF伏見レジデンス</p>		<p>HF今池南レジデンス</p>		<p>平和不動産北浜ビル</p>		<p>HF横浜山下ビルディング</p>		<p>HF東武練馬レジデンスII</p>	
第36期 '19/11	第37期 '20/05	第38期 '20/11	第39期 '21/05	第40期 '21/11	第41期 '22/05	第42期 '22/11	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															

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大森駅前レジデンス	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	グレイスビル泉岳寺前 (準共有持分50%)	グレイスビル泉岳寺前 (準共有持分50%)	HF八丁堀レジデンスII 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	麹町HFビル	HF浜松町ビルディング
-------------	-------------	----------------	-----------	-------------	--------------------------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------------	---	--------	-------------

(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