

# 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」
- ・「2024年5月期（第45期）及び2024年11月期（第46期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」

2024年3月25日



# 第45期以降の資産入替の概要

- 第45期以降、3物件の取得と2物件の譲渡を公表。これらの資産入替により資産規模は2,350億円へ拡大予定。
- 「HF日本橋浜町ビルディング」は第45期と第46期に準共有持分50%ずつ譲渡予定。二期に渡る譲渡益の計上により分配金の安定成長に寄与。

取得価格合計  
8,891百万円  
平均NOI利回り(注1)  
5.0%



HF北千住レジデンス

2024年2月29日

## 本取得



HF曳舟レジデンス

2024年3月29日 (予定)

所在地	東京都墨田区
延床面積	1,717.79㎡
建築時期	2019年2月1日
取得予定価格	1,380百万円
鑑定評価額	1,670百万円
NOI利回り (注1)	4.0%
償却後NOI利回り (注1)	3.4%



進和江坂ビル

2024年6月14日 (予定)

第45期  
(2024年5月期)

2024年1月18日  
第44期決算発表

第46期  
(2024年11月期)

譲渡価格合計  
4,095百万円  
譲渡(予定)価格に基づく  
平均NOI利回り(注4)  
3.9%

2023年12月22日



HF中之島レジデンス

第一回譲渡 2024年4月12日 (予定)      第二回譲渡 2024年6月3日 (予定)

## 本譲渡



HF日本橋浜町ビルディング

所在地	東京都中央区
延床面積	4,226.25㎡
建築時期	1987年2月15日
帳簿価額 (注2)	1,994百万円
鑑定評価額 (2023/11時点)	2,660百万円
譲渡予定価格	3,520百万円
譲渡益見込額 (注3)	1,471百万円
譲渡予定価格に基づくNOI利回り (注4)	3.7%

(注1) NOI利回り = 運用純収益 (NOI) ÷ 取得予定価格 / 償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得予定価格  
NOIは取得予定資産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) 帳簿価額は譲渡予定日時点の帳簿価額見込額です。  
(注3) 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4) 第43期 (2023年5月期) と第44期 (2023年11月期) のNOI合計額を譲渡予定価格で除した利回りです。

## HF曳舟レジデンス

レジデンスエントランス側外観

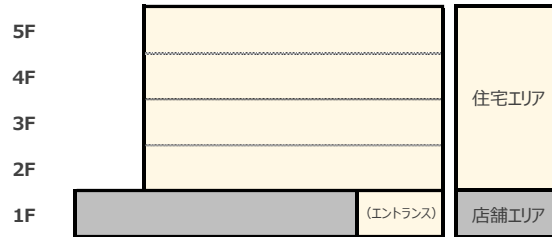


店舗エントランス側外観



- 本取得物件は京成電鉄押上線「京成曳舟」駅から徒歩8分に位置します。京成電鉄押上線は都営浅草線及び京浜急行本線へ乗り入れており、「京成曳舟」駅から「日本橋」駅まで約15分（乗車時間、以下同じです。）、「品川」駅まで約30分、「羽田空港」駅までは約50分と、都心主要部へ乗り換え無くスムーズなアクセスが可能です。また本取得物件は東武伊勢崎線・亀戸線「曳舟」駅からも徒歩圏内に位置し、東武伊勢崎線は東京メトロ半蔵門線等へ乗り入れていることから交通利便性に優れています。
- 本取得物件の1階店舗区画にはスーパーマーケットが入居しており、店舗入口は地域密着型の商店街であるキラキラ橋商店街に面しています。飲食店や総菜店等の個人店舗が立ち並び、下町らしさのある賑やかなエリアを形成する一方、「曳舟」駅周辺には商業施設が複数所在し生活利便性に優れています。本取得物件の所在する東京都墨田区は人口・世帯数ともに増加傾向にあり、また本取得物件周辺には2012年5月に東京スカイツリーが開業し住宅地としての人気が高まっていることから、今後の安定的な需要が期待出来ると考えられます。

<建物イメージ>



<本取得物件からの眺望>



- 第44期決算発表以降の一連の資産入替<sup>(注1)</sup>に伴い、第45期及び第46期の1口当たり予想分配金を**3,340円**、**3,360円**へ上方修正。
- 含み益の顕在化による譲渡益の計上と潤沢な内部留保の積極的な活用の継続、着実な内部成長の実現により中期目標分配金**3,800円**の達成を目指す。

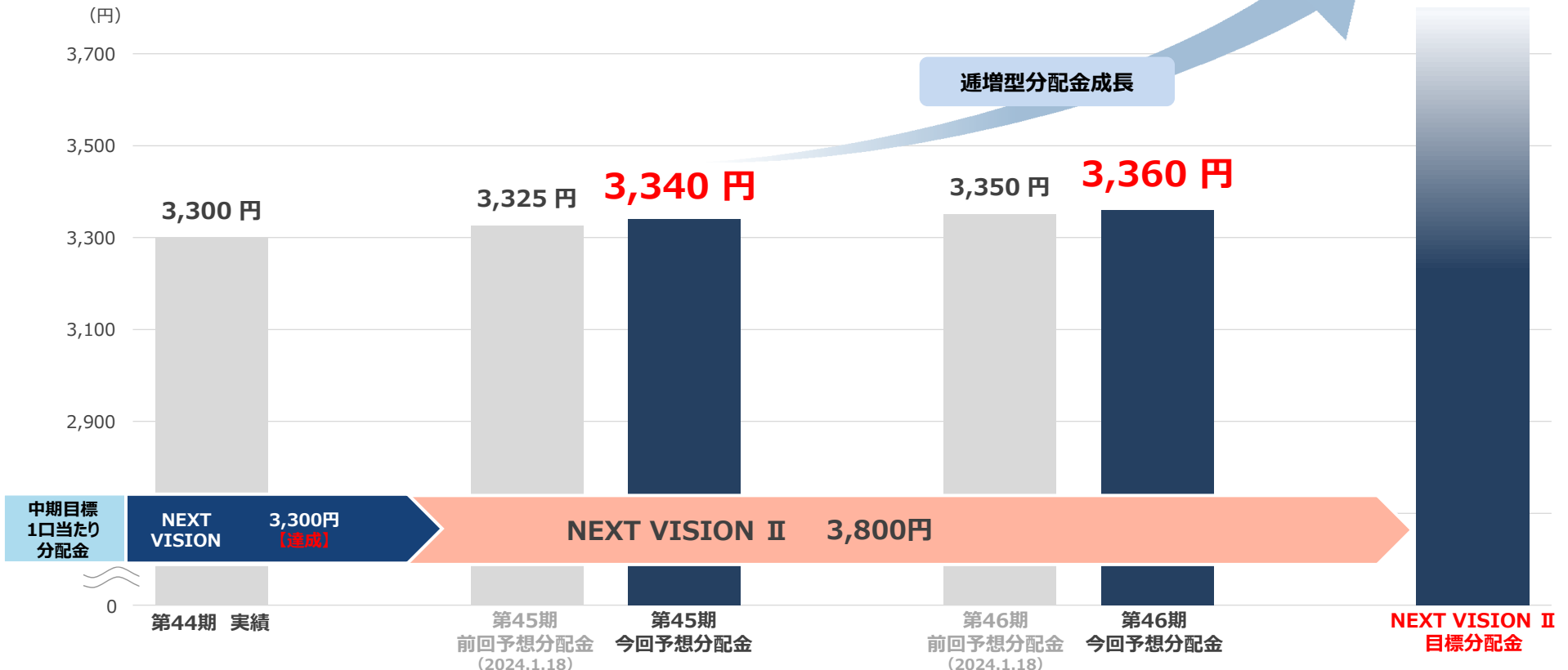
Steady Growth & Sustainable Profit

## NEXT VISION II

サステナブルな投資主価値の向上を追求するステージ



### ▶ 1口当たり分配金の変化



(注1) 2024年1月18日付「2023年11月期決算短信」の公表以降に発表された、「HF北千住レジデンス」「進和江坂ビル」「HF奥舟レジデンス」の取得及び「HF日本橋浜町ビルディング」の譲渡を指します。  
 (注2) Scope1、Scope2について2018年度総排出量との比較となり、Scope3を除きます。  
 (注3) 再エネ電力導入は共有および区分所有物件等の管理組合が電力管理をしている物件及び特殊な契約形態の物件を除く全ての物件を対象とします。レジデンスにおいては専有部を除くエリアを対象とします。

## 本投資法人の状況

- ① 含み益の顕在化による譲渡益の計上
- ② 潤沢な内部留保の積極的な活用
- ③ 強固なポートフォリオ運営

分配金水準  
の上方修正

## 予想分配金

第45期

3,325円 ▶ **3,340円**

第46期

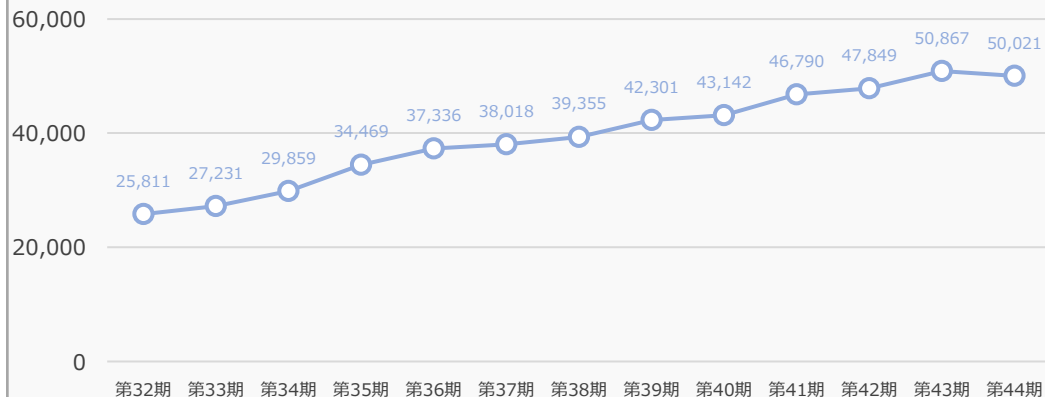
3,350円 ▶ **3,360円**

## 譲渡益の活用

### ▶ 継続的な資産入替による含み益の顕在化

継続的な資産入替によって含み益（含み益額**575.2億円（50,021円/口）\***、含み益率**25.9%\***）を実現益に転化させ、ポートフォリオクオリティの改善と共に分配金水準の向上に活用。

### ▶ 1口当たり含み益額の推移

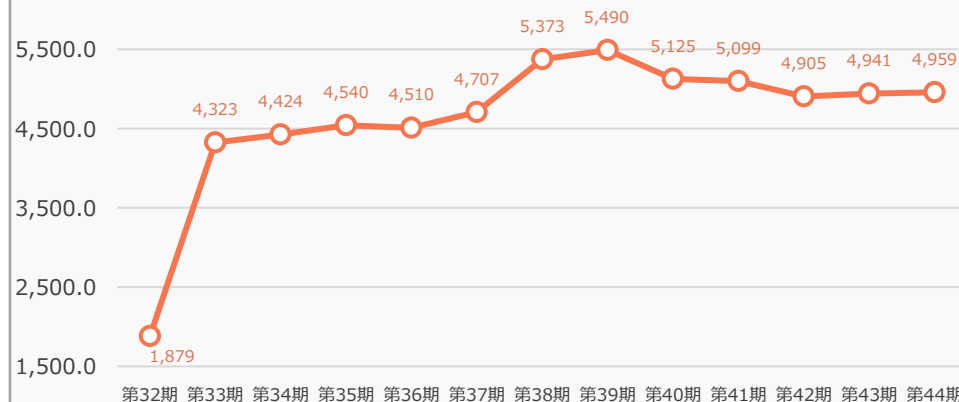


## 内部留保の活用

### ▶ 潤沢な内部留保残高

総額**57.0億円（4,959円/口）\***の内部留保を将来の分配金原資として積極的に活用。

### ▶ 1口当たり内部留保残高の推移



\*2023年11月末の状況を示しています。

# 物件売買及び資産入替の歴史 (スポンサー変更後)

**取得物件**

	<b>公募増資</b> 三田平和ビル (底地) 	<b>公募増資</b> HF仙台本町ビルディング 	<b>公募増資</b> HF九段南ビルディング 	<b>公募増資</b> HF晩翠通レジデンス 	<b>公募増資</b> HF名駅北レジデンス 		HF博多東レジデンス 	HF湯島ビルディング (底地) (追加取得) アーク森ビル 								
	栄ミナミ平和ビル 	HF日本橋浜町ビルディング 	麹町HFビル 	HF西公園レジデンス 	HF関内レジデンス 		千住ミレディスII番館 	HF八王子レジデンス 	サザンスカイタワー八王子 							
	茅場町平和ビル 	広小路アクアプレイス 	神戸旧居留地平和ビル 	HF若松河田レジデンス 	HF桜通ビルディング 	HF上野ビルディング 	HF仙台レジデンス EAST 	HF神田小川町ビルディング 	日総第5ビル 	HF東札幌レジデンス 		アクロス新川ビル 	HF仙台五橋レジデンス 	HF田端レジデンス 	HF兩國レジデンス 	日本橋堀留町ファースト 
	<b>第16期</b> 09/11	<b>第17期</b> 10/05	<b>第19期</b> 11/05	<b>第21期</b> 12/05	<b>第23期</b> 13/05	<b>第24期</b> 13/11	<b>第25期</b> 14/05	<b>第27期</b> 15/05	<b>第28期</b> 15/11	<b>第29期</b> 16/05		<b>第30期</b> 16/11	<b>第31期</b> 17/05	<b>第32期</b> 17/11	<b>第33期</b> 18/05	<b>第34期</b> 18/11

**譲渡物件**

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新橋濱ビルディング 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%)
--------------------------------	--	-------	---	----------	-------------	--------	--	-----------------

**取得物件**

HF門前仲町レジデンス 	HF仙台本町レジデンス 	<b>公募増資</b>			<b>公募増資</b>			<b>公募増資</b>			<b>本取得</b>				
HF三田レジデンスII 	HF正光寺赤羽レジデンス 	HF日本橋兜町ビルディング (追加取得) 	HF福岡レジデンス EAST 	HF八広レジデンス 	HF世田谷上町レジデンス 	HF上野入谷レジデンス 	心斎橋フロントビル 	岩本町ツインビル (左) 	ステージ錦 	HF上野レジデンス EAST 					
HF北千住レジデンス 	HF北三田レジデンス 	アクロス新川ビル (追加取得) 	HF博多東レジデンスII 	HF正光寺赤羽レジデンスII 	大崎CNビル 	ファーレイストビル (追加取得) 	栄センタービル 	HF川口駅前レジデンス 	HF大森町レジデンス 	HF中野坂上レジデンス 		北浜一丁目平和ビル 			
HF北千住レジデンス 	HF仙台東長町レジデンス 	HF日本橋兜町ビルディング 	HF大塚レジデンス BAYSIDE 	HF仙台一番町ビルディング 	ファーレイストビル 	HF豊加レジデンス 	HF江坂ビルディング 	HF辻堂レジデンス 	岩本町ツインビル (右) 	HF東尾久レジデンス 		平和不動産北浜ビル 	プライムタワー横浜 		
HF北千住レジデンス 	HF北千住レジデンス 	HF高輪ビルディング 	HF九大病院前レジデンス 	HF高輪レジデンス 	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%) 	グレイズビル泉岳寺前 (準共有持分50%) 	HF伏見レジデンス 	HF今池南レジデンス 		HF八丁堀レジデンスIII HF阿波座レジデンス 	プライムタワー横浜 	HF北千住レジデンス 	HF北千住レジデンス 
<b>第35期</b> 19/05	<b>第36期</b> 19/11	<b>第37期</b> 20/05	<b>第38期</b> 20/11	<b>第39期</b> 21/05	<b>第40期</b> 21/11	<b>第41期</b> 22/05	<b>第42期</b> 22/11	<b>第43期</b> 23/5	<b>第44期</b> 23/11	<b>第45期~</b> 24/5 ~					

(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