

本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

「国内資産の取得に関するお知らせ

（H F 下赤塚レジデンス、H F ときわ台レジデンス、H F 綾瀬レジデンス）」

2025年12月10日

48期以降取得（予定）資産の概要

物件数
9 物件

取得（予定）価格合計
187.8 億円

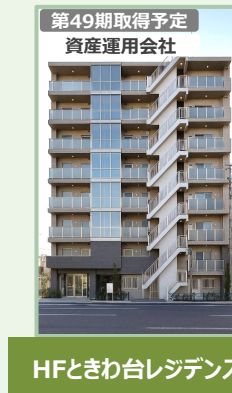
鑑定評価額合計
222.9 億円

平均NOI利回り
4.3 %

オフィス

レジデンス

第48期初
公募増資



取得予定資産
賃料ギャップ率平均
-15.5%

賃料ギャップが大きく
将来の賃料上昇期待が高いオフィス

ポートフォリオのクオリティを改善させる都心築浅レジデンス

HF下赤塚レジデンス



- 本取得予定資産は東京メトロ有楽町線・副都心線「地下鉄赤塚」駅から徒歩9分に位置し、東武東上線「下赤塚」駅からも徒歩10分に位置します。東京都心部へのアクセスが良好であり、「下赤塚」駅周辺にはスーパーや飲食店舗、金融機関等が所在し生活利便性を有しています。
- 本取得予定資産は25.67㎡～32.29㎡の1Kタイプ（28戸）、40.90㎡～45.77㎡の1LDKタイプ（18戸）の全46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ます。設備水準については、オートロック、防犯カメラ、TVインターホン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、追焚機能浴室、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス等が備えられています。また、コロナ渦である2021年10月竣工物件であり、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は**-18.2%**と、取得後の更なる内部成長に期待されます。さらに、2024年2月に第三者認証としてCASBEE不動産評価認証制度で「Aランク認証」を取得しています。これは、環境性能が高く良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産に対する評価であり、本投資法人の掲げる低炭素社会の実現への取組みにも寄与することが期待されます。



所在地	東京都練馬区
延床面積	1,805.09㎡
建築時期	2021年10月21日
取得予定価格	1,600百万円
鑑定評価額（2025/12月時点）	1,910百万円
取得予定日	2025年12月23日
NOI利回り（注1）	4.2%
減価償却後NOI利回り（注1）	3.4%
賃料ギャップ率（注2）	-18.2%

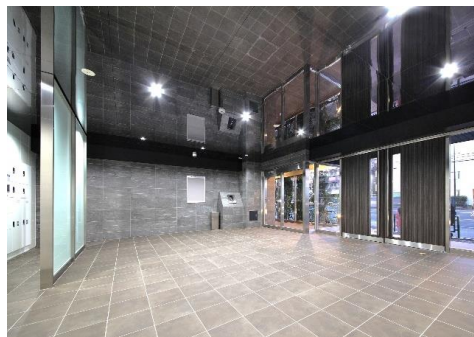
（注1） NOI利回り = 運用純収益（NOI）÷ 取得予定価格 / 減価償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得予定価格
NOIは取得予定資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

（注2） 賃料ギャップ率 = (本取得予定資産の月額坪単価契約賃料 - 市場賃料) ÷ 本取得予定資産の月額坪単価契約賃料 × 100
「市場賃料」は、東急住宅リース株式会社が、本取得予定資産を対象として、2025年9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、本取得予定資産の2025年10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予定資産の賃貸面積合計で除して算出しています。

HFときわ台レジデンス



- 本取得予定資産は東武東上線「ときわ台」駅から徒歩7分の距離に位置し、東京都心部へのアクセスが良好であり、交通利便性に優れています。「ときわ台」駅周辺には常盤台銀座商店街が所在し、多彩な業種が集積しており生活利便性を有しています。
- 本取得予定資産は25.73㎡及び25.77㎡の1Rタイプ（14戸）、35.68㎡～37.65㎡の1LDKタイプ（39戸）の全53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ます。設備水準については、オートロック、防犯カメラ、TVインターホン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、追焚機能浴室、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス等が備えられています。また、コロナ禍である2022年12月竣工物件であり、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は**-14.7%**と、取得後の更なる内部成長が期待されます。さらに、2024年9月に第三者認証としてCASBEE不動産評価認証制度で最高ランクである「Sランク認証」を取得しています。これは、環境性能が高く良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産に対する評価であり、本投資法人の掲げる低炭素社会の実現への取組みにも寄与することが期待されます。



所在地	東京都板橋区
延床面積	1,893.97㎡
建築時期	2022年12月21日
取得予定価格	1,980百万円
鑑定評価額（2025/12月時点）	2,470百万円
取得予定日	2025年12月23日
NOI利回り（注1）	4.0%
減価償却後NOI利回り（注1）	3.3%
賃料ギャップ率（注2）	-14.7%

(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) 賃料ギャップ率 = (本取得予定資産の月額坪単価契約賃料 - 市場賃料) ÷ 本取得予定資産の月額坪単価契約賃料 × 100
「市場賃料」は、東急住宅リース株式会社が、本取得予定資産を対象として、2025年9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、本取得予定資産の2025年10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予定資産の賃貸面積合計で除して算出しています。

HF綾瀬レジデンス



- 本取得予定資産はJR常磐線、東京メトロ千代田線「綾瀬」駅から徒歩3分の距離に位置し、東京都心部へのアクセスが良好であり、交通利便性に優れています。「綾瀬」駅周辺には大型スーパーが所在し、多数の飲食店も集積しており生活利便性を有しています。
- 本取得予定資産は26.72㎡及び27.16㎡の1Kタイプの全44戸で構成されており、主に単身層の需要が見込まれます。設備水準については、オートロック、防犯カメラ、TVインターホン等防犯面に配慮されているほか、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス等が備えられています。また、コロナ渦である2023年3月竣工物件であり、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は**-13.6%**と、取得後の更なる内部成長に期待されます。さらに、2024年8月に第三者認証としてCASBEE不動産評価認証制度で最高ランクである「Sランク認証」を取得しています。これは、環境性能が高く良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産に対する評価であり、本投資法人の掲げる低炭素社会の実現への取組みにも寄与することが期待されます。



所在地	東京都葛飾区
延床面積	1,447.42㎡
建築時期	2023年3月9日
取得予定価格	1,250百万円
鑑定評価額（2025/12月時点）	1,530百万円
取得予定日	2025年12月23日
NOI利回り（注1）	4.3%
減価償却後NOI利回り（注1）	3.4%
賃料ギャップ率（注2）	-13.6%

(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) 賃料ギャップ率 = (本取得予定資産の月額坪単価契約賃料 - 市場賃料) ÷ 本取得予定資産の月額坪単価契約賃料 × 100
「市場賃料」は、東急住宅リース株式会社が、本取得予定資産を対象として、2025年9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、本取得予定資産の2025年10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予定資産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

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	第36期 '19/11	第37期 '20/05
茅場町平和ビル	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	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾

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
HF東横街ビルディング
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%)

HF五反田
ビルディング

HF麻布十番
レジデンス

取得

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	第49期 '26/5
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)	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

グレイスル泉岳寺前
(準共有持分50%)

グレイスル泉岳寺前
(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西巢鴨
レジデンス

HF西巢鴨
レジデンスEAST

HF東武線馬
レジデンス

HF西巢鴨
レジデンスⅡ

パークイースト
札幌
(追加取得分)

HF京町堀
ビルディング

HF東新橋レジデンス

HF東横街ビルディング
HF東新橋レジデンス

HF下赤塚
レジデンス

HFとむかわ
レジデンス

HF綾瀬
レジデンス

HF上レジデンス

(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、投資口等の市場価格が下落または分配金の額が減少することで、本投資法人の投資口または投資法人債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