

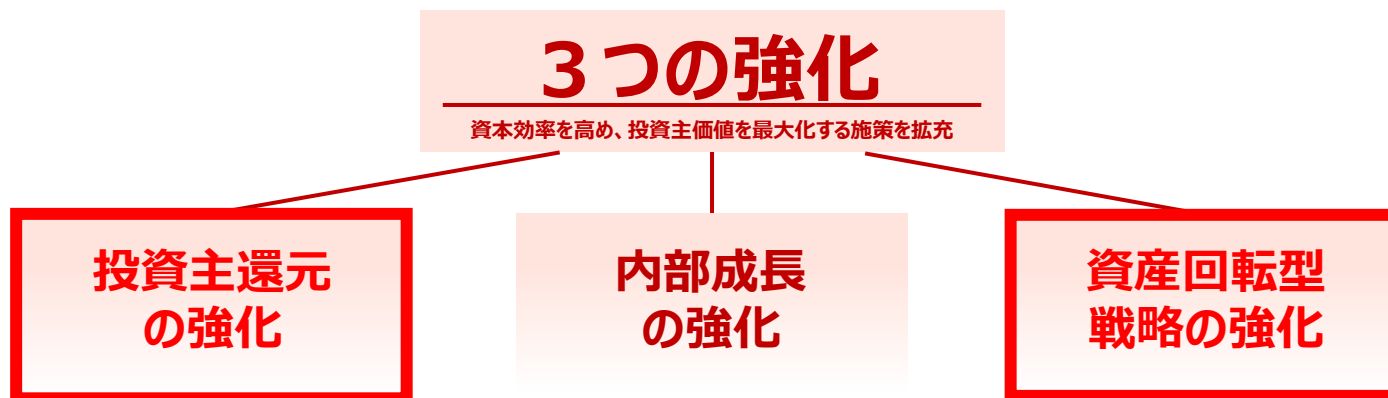
本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

・「国内資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」

2025年2月25日



- 本譲渡予定価格は帳簿価額の193%、鑑定評価額の123%。潜在価値を織り込んだ価格での譲渡によって**約11億円**の譲渡益を見込む。
- 本譲渡により**16期連続**で譲渡益を計上。潤沢な含み益の顕在化により、資産回轉型戦略による投資主価値の最大化を加速。



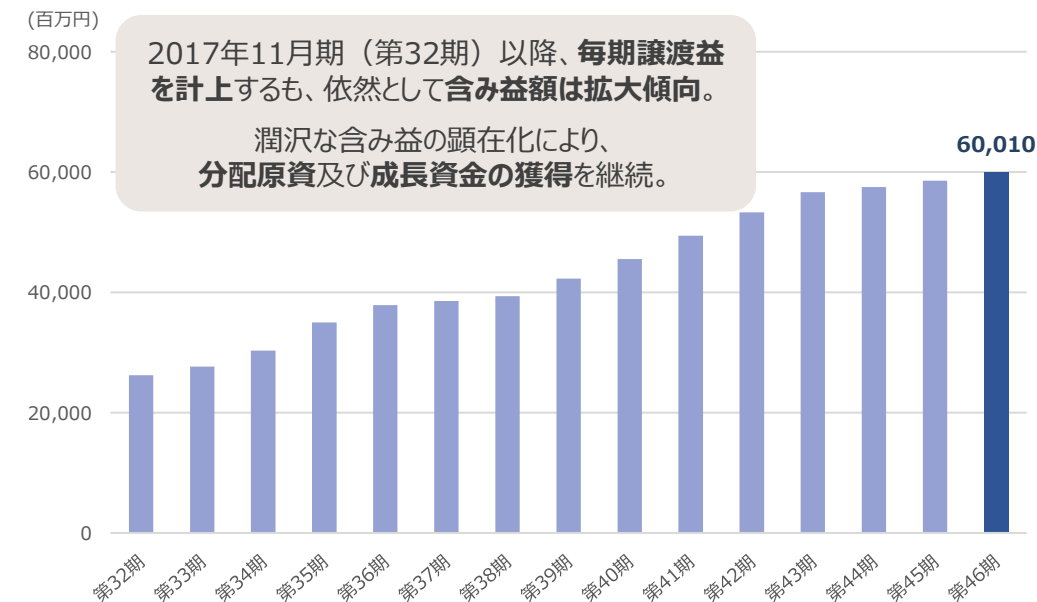
▶ 本譲渡の概要

Of-34 麹町HFビル



所在地	東京都千代田区
延床面積	3,314.53㎡
譲渡予定日	2025年3月19日
建築時期	1994年3月31日
帳簿価額 (注1)	1,345百万円
鑑定評価額 (2024/11時点)	2,110百万円
譲渡予定価格	2,600百万円
譲渡益見込額 (注2)	1,122百万円

▶ 含み益額の推移



(注1) 帳簿価額は譲渡予定日時点の帳簿価額見込額です。

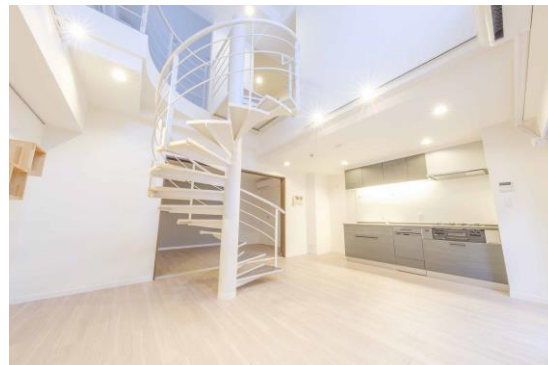
(注2) 譲渡益見込額は譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

HF目黒行人坂レジデンス



- 本取得物件はJR山手線、東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線、東急目黒線「目黒」駅から徒歩4分に位置し、複数路線の利用により都内各地へのスムーズなアクセスが可能です。「目黒」駅周辺には商業施設や飲食店が集積し生活利便性に優れる一方、近隣にはお花見スポットとして有名な目黒川が流れ、住宅地として人気を集めるエリアです。
- 本取得物件は32.92～47.33㎡のStudioタイプ（37戸）、44.35㎡～73.75㎡の1LDKタイプ（16戸）、72.36㎡～91.58㎡の2LDKタイプ（11戸）で構成されており、主にDINKs、ファミリー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、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。本取得物件は専有部のバリューアップ工事が進められており、全64戸中37戸について工事が完了しています。また2024年2月に外壁改修工事を、2024年8月には居室からフィットネスジム及びラウンジへのコンバージョン工事を実施しており、共用施設についても充実しています。これら物件バリューアップ工事による付加価値により、今後の賃料増額による更なる内部成長が期待される物件です。

所在地	東京都目黒区
延床面積	5,189.55㎡
建築時期	2002年10月24日
取得予定価格	5,300百万円
鑑定評価額（2025/2時点）	6,300百万円
取得予定日	2025年3月19日
NOI利回り（注）	4.1%
減価償却後NOI利回り（注）	3.6%



(注) 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。

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
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

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

第35期 '19/05	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
HF門前仲町レジデンス	HF三田レジデンスII	HF三田レジデンスII	HF三田レジデンスII	HF三田レジデンスII	HF三田レジデンスII	HF三田レジデンスII	HF三田レジデンスII	HF三田レジデンスII	HF三田レジデンスII	HF三田レジデンスII	HF三田レジデンスII	HF三田レジデンスII

譲渡

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	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
--------------------	-------------	-------------	----------------	-----------	--------------	--------------------------------------	--------------------------	--------------------------	-----------------------------	---	--	--------

(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