

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 瑞江レジデンス、H F 東瑞江レジデンス）」

2026年7月31日

HF瑞江レジデンス



- 本取得予定資産は都営新宿線「瑞江」駅から徒歩9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。「瑞江」駅周辺には、スーパー、飲食店やコンビニ等の商業施設が充実しており、生活利便性に優れたエリアです。
- 本取得予定資産は25.08㎡～30.41㎡の1K・1DKタイプ（25戸）、35.64㎡～43.40㎡の1LDK・1SLDKタイプ（9戸）、44.35㎡～52.82㎡の2LDKタイプ（8戸）、62.10㎡～71.41㎡の3LDKタイプ（2戸）の全44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、独立洗面台、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、敷地内には電気自動車（EV）用充電ポートが設置されており、環境意識の高まりやEV普及を背景とした入居者ニーズへの対応が図られており、本投資法人の掲げる低炭素社会の実現への取り組みにも寄与することが期待されます。さらに、2024年竣工の築浅物件であり、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**-17.1%**と、取得後の更なる内部成長が期待されます。



所在地	東京都江戸川区
延床面積	1,791.77㎡
建築時期	2024年3月26日
取得予定価格	1,690百万円
鑑定評価額（2026/7月時点）	1,820百万円
取得予定日	2026年8月7日
NOI利回り（注1）	4.1%
減価償却後NOI利回り（注1）	3.2%
賃料ギャップ率（注2）	-17.1%



（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、2026年6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2026年6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東瑞江レジデンス



所在地	東京都江戸川区
延床面積	1,143.40㎡
建築時期	2024年1月22日
取得予定価格	1,110百万円
鑑定評価額（2026/7月時点）	1,240百万円
取得予定日	2026年8月7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）	-13.0%

- 本取得予定資産は都営新宿線「瑞江」駅から徒歩9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。「瑞江」駅周辺には、スーパー、飲食店やコンビニ等の商業施設が充実しており、生活利便性に優れたエリアです。
- 本取得予定資産は25.35～28.38㎡の1K・1DKタイプ（22戸）、46.19㎡～51.44㎡の1LDK・1SLDKタイプ（5戸）、50.25㎡の2LDKタイプ（5戸）の全32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、独立洗面台、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、敷地内には電気自動車（EV）用充電ポートが設置されており、環境意識の高まりやEV普及を背景とした入居者ニーズへの対応が図られており、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。さらに、2024年竣工の築浅物件であり、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**-13.0%**と、取得後の更なる内部成長が期待されます。



（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、2026年6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2026年6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

公募増資

公募増資

公募増資

公募増資

H F 博多東
レジデンス

H F 湯島ビルディング（底地）
（追加取得）
アーク森ビル

H F 門前仲町
レジデンス

H F 仙台北町
レジデンス



栄ミナ平和ビル



茅場町平和ビル



広小路
アカアプレイス



神戸旧居留地
平和ビル



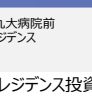
H F 若松河田
レジデンス



H F 桜通
ビルディング



H F 上野
ビルディング



H F 仙台
レジデンス E A S T



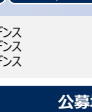
H F 仙台北町
ビルディング



H F 日本橋浜町
ビルディング



H F 西公園
レジデンス



H F 関内
レジデンス



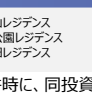
H F 神田小川町
ビルディング



S D 5ビル



H F 東札幌
レジデンス



H F 博多東
レジデンス



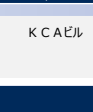
H F 湯島ビルディング（底地）
（追加取得）
アーク森ビル



H F 門前仲町
レジデンス



H F 八王子
レジデンス



サザンスカイタワー
八王子



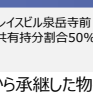
H F 三田
レジデンス II



H F 正光寺赤羽
レジデンス



H F 仙台北町
レジデンス



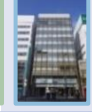
H F 仙台北町
レジデンス



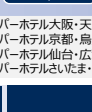
H F 博多東
レジデンス



H F 湯島ビルディング（底地）
（追加取得）
アーク森ビル



H F 門前仲町
レジデンス



H F 八王子
レジデンス



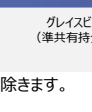
サザンスカイタワー
八王子



H F 三田
レジデンス II



H F 正光寺赤羽
レジデンス



H F 仙台北町
レジデンス



H F 博多東
レジデンス



H F 湯島ビルディング（底地）
（追加取得）
アーク森ビル



H F 門前仲町
レジデンス



H F 八王子
レジデンス



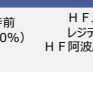
サザンスカイタワー
八王子



H F 三田
レジデンス II



H F 正光寺赤羽
レジデンス



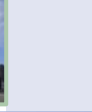
H F 仙台北町
レジデンス



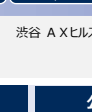
H F 博多東
レジデンス



H F 湯島ビルディング（底地）
（追加取得）
アーク森ビル



H F 門前仲町
レジデンス



H F 八王子
レジデンス



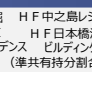
サザンスカイタワー
八王子



H F 三田
レジデンス II



H F 正光寺赤羽
レジデンス



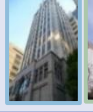
H F 仙台北町
レジデンス



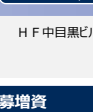
H F 博多東
レジデンス



H F 湯島ビルディング（底地）
（追加取得）
アーク森ビル



H F 門前仲町
レジデンス



H F 八王子
レジデンス



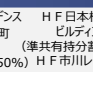
サザンスカイタワー
八王子



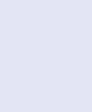
H F 三田
レジデンス II



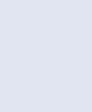
H F 正光寺赤羽
レジデンス



H F 仙台北町
レジデンス



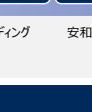
H F 博多東
レジデンス



H F 湯島ビルディング（底地）
（追加取得）
アーク森ビル



H F 門前仲町
レジデンス



H F 八王子
レジデンス



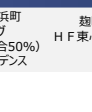
サザンスカイタワー
八王子



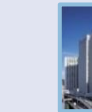
H F 三田
レジデンス II



H F 正光寺赤羽
レジデンス



H F 仙台北町
レジデンス



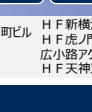
H F 博多東
レジデンス



H F 湯島ビルディング（底地）
（追加取得）
アーク森ビル



H F 門前仲町
レジデンス



H F 八王子
レジデンス



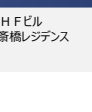
サザンスカイタワー
八王子



H F 三田
レジデンス II



H F 正光寺赤羽
レジデンス



H F 仙台北町
レジデンス



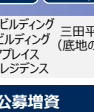
H F 博多東
レジデンス



H F 湯島ビルディング（底地）
（追加取得）
アーク森ビル



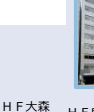
H F 門前仲町
レジデンス



H F 八王子
レジデンス



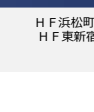
サザンスカイタワー
八王子



H F 三田
レジデンス II



H F 正光寺赤羽
レジデンス



H F 仙台北町
レジデンス



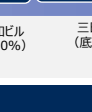
H F 博多東
レジデンス



H F 湯島ビルディング（底地）
（追加取得）
アーク森ビル



H F 門前仲町
レジデンス



H F 八王子
レジデンス



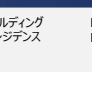
サザンスカイタワー
八王子



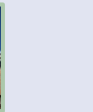
H F 三田
レジデンス II



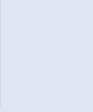
H F 正光寺赤羽
レジデンス



H F 仙台北町
レジデンス



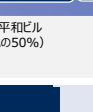
H F 博多東
レジデンス



H F 湯島ビルディング（底地）
（追加取得）
アーク森ビル



H F 門前仲町
レジデンス



H F 八王子
レジデンス



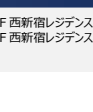
サザンスカイタワー
八王子



H F 三田
レジデンス II



H F 正光寺赤羽
レジデンス



H F 仙台北町
レジデンス



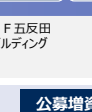
H F 博多東
レジデンス



H F 湯島ビルディング（底地）
（追加取得）
アーク森ビル



H F 門前仲町
レジデンス



H F 八王子
レジデンス



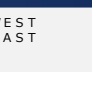
サザンスカイタワー
八王子



H F 三田
レジデンス II



H F 正光寺赤羽
レジデンス



H F 仙台北町
レジデンス



H F 博多東
レジデンス



H F 湯島ビルディング（底地）
（追加取得）
アーク森ビル



H F 門前仲町
レジデンス



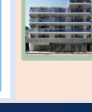
H F 八王子
レジデンス



サザンスカイタワー
八王子



H F 三田
レジデンス II



- 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 一般社団法人資産運用業協会会員