

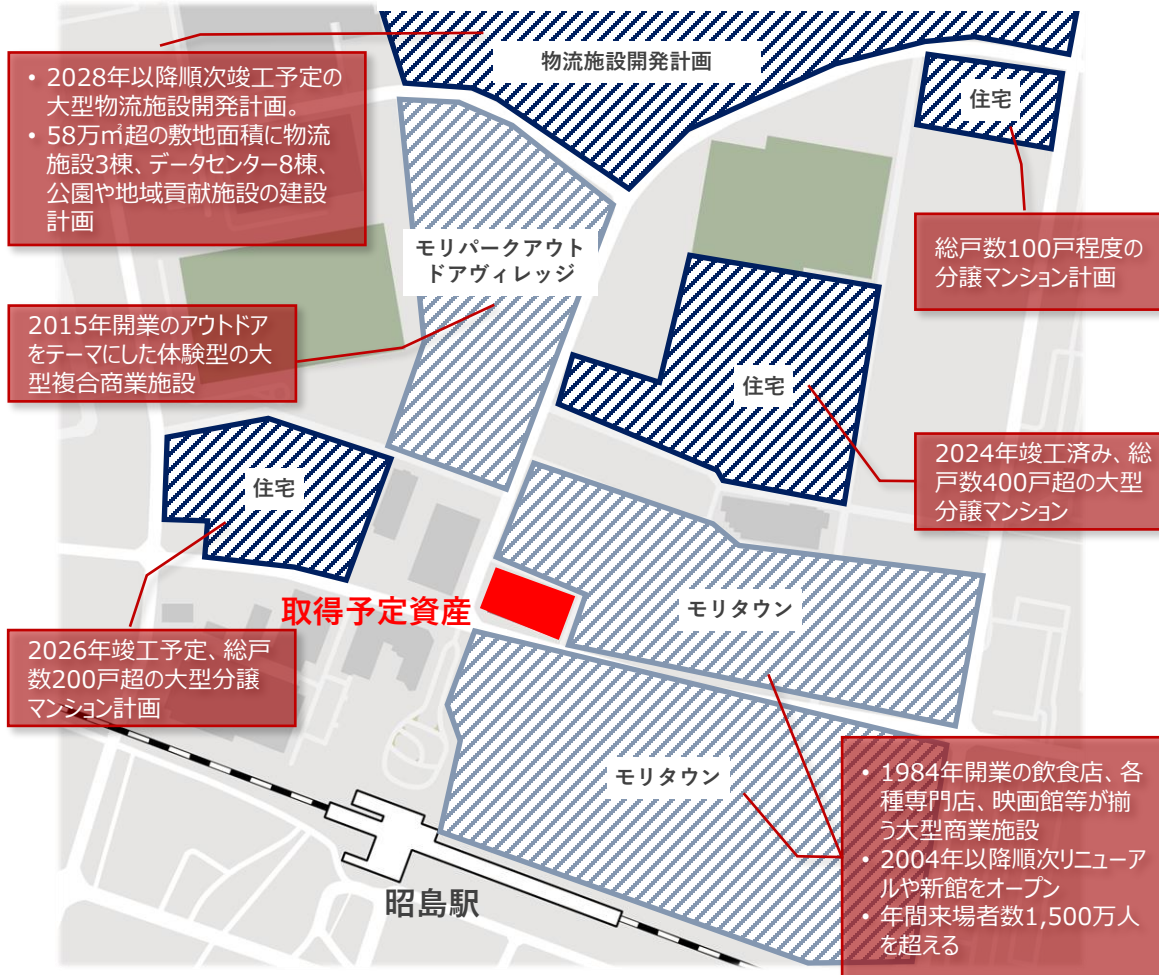
本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

- ・「国内資産の取得に関するお知らせ（H F 昭島駅前ビルディング）」
- ・「2027年5月期（第51期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」

2026年9月24日

再開発が進み将来の不動産価値増加が見込める昭島駅北口エリアにおける 希少なオフィスビルへの厳選投資

- 本取得予定資産の所在地は2024年に「代官山」へ町名変更され、エリアブランディングが進行
- 開発中の計画も含めて「人口」、「住環境」、「雇用」の持続的発展が期待できるエリアであり、来店型も含めたオフィステナントの高い需要が期待できる



周辺環境の変化

マンション開発

人口増 ↗

商業施設整備

住環境向上 ↗

大型物流施設開発

就労人口増 ↗

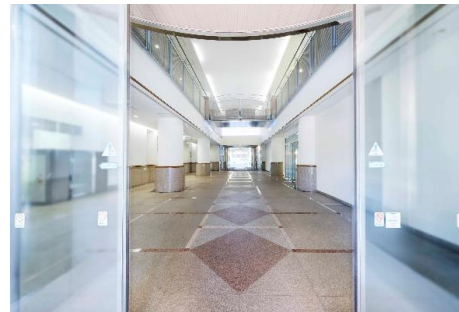
昭島駅北口エリアピンポイントでの

- オフィス需要の増加
- オフィスの希少性の高まり
- 生活インフラニーズ（学習塾、クリニック、保険・不動産窓口、フィットネス等に代表される来店型テナント）の高まり

HF昭島駅前ビルディング



- 本取得予定資産は、JR「昭島」駅から徒歩2分に位置し、大型商業施設「モリタウン」向かいの交差点角地に所在するため、視認性が高い物件となります。また、駅周辺では分譲マンション開発が進んでいるほか、「モリタウン」を核として家族連れを含むファミリー層の来街者が多く、昭島駅周辺は活気あるエリアとなっています。
- 本取得予定資産の設備水準は個別空調を完備している他、25台収容可能な平面駐車場を有しており、営業車の利用を前提としたテナント需要にも応えることが可能です。2026年には外壁改修工事を実施しています。また、基準階ワンフロア約255坪と十分なスペースがあり、分割賃貸にも対応可能であるため、オフィスポートフォリオのうち本投資法人の主たる投資対象である中小型オフィスのテナント層に対する安定的な需要の確保も期待されます。また、駅近・角地の視認性を活かした来店型テナント層に対する需要も期待されます。2026年8月末時点の賃料ギャップ率は**-14.7%**と、今後の賃料収入の増加による更なる内部成長が期待される物件です。



所在地	東京都昭島市
延床面積	4,313.42㎡
建築時期	1988年10月13日
取得予定価格	2,230百万円
鑑定評価額（2026/9時点）	2,860百万円
取得予定日	2026年9月24日
NOI利回り（注1） ※カッコ内は取得時現行利回り	6.0% (5.1%)
減価償却後NOI利回り（注1） ※カッコ内は取得時現行利回り	5.6% (4.7%)
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。なお、取得時現行利回りの計算におけるNOIは取得予定日時点の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 = (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、シービーアールイー株式会社が、本取得予定資産を対象として、本取得予定資産の直近の成約状況や周辺同種用途の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、2026年8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の上限をいいます。

「月額坪単価契約賃料」は、本取得予定資産の2026年8月時点で有効な賃貸借契約で定められた月額賃料および締結予定である賃貸借契約で定められた月額賃料の合計額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。

2027年5月期（第51期）の予想分配金を4,040円から4,070円へ上方修正

- 2026年8月のレジデンス2物件の取得及び本取得による外部成長に加え、将来を含めた既存物件の賃料収入のGrowthが確認できたことから予想分配金を上方修正
- 今後も継続して賃料収入のGrowthを目指し、併せて分配金の向上を図っていく

成長資産の取得



HF瑞江レジデンス

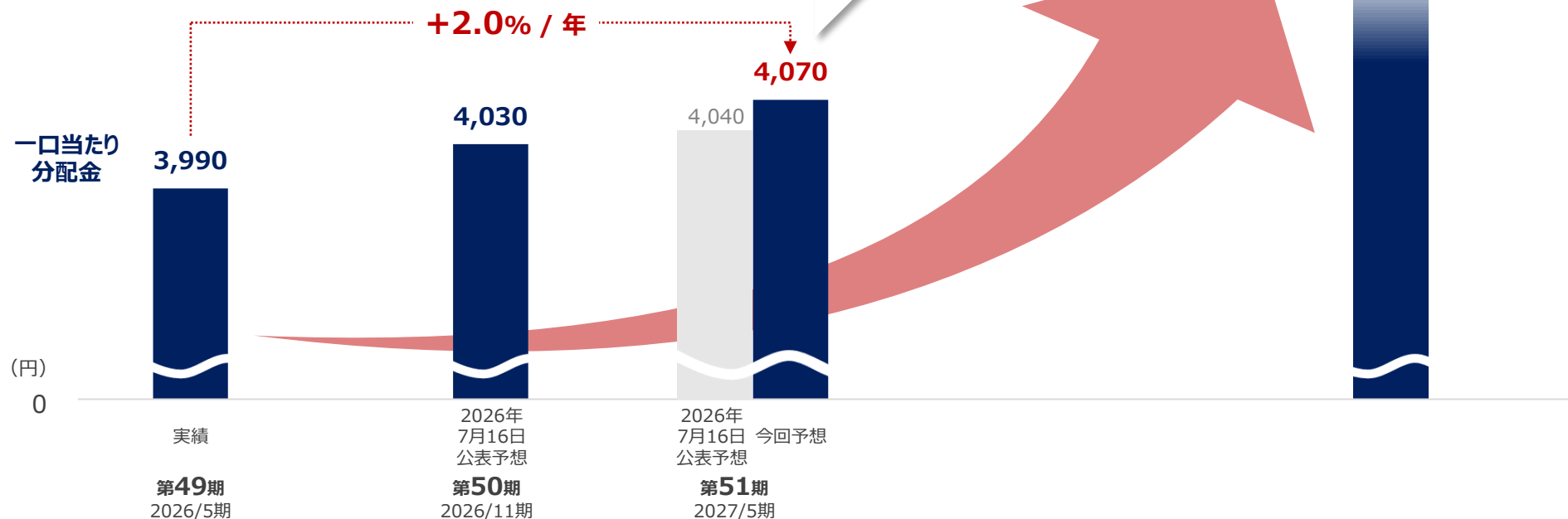


HF東瑞江レジデンス



HF昭島駅前ビルディング

賃料のGrowthを
分配金のGrowthへ



- 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ます、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