

2025年3月17日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 積水ハウス・リート投資法人
 代表者名 執行役員 木田 敦 宏
 (コード番号：3309)

資産運用会社名
 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 阿 部 亨
 問合せ先 IR部長 齋 藤 孝 一
 TEL. 03-6447-4870 (代表)

海外不動産保有法人への追加出資に関するお知らせ
(シティリッジ (追加取得))

積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する積水ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、本投資法人による海外不動産を保有する米国に所在のLLC2社（以下「本海外SPC2社」といいます。）への追加出資（以下「本追加出資」といいます。）、及び本海外SPC2社による下記物件（住居）「シティリッジ」の追加取得（以下「本資産取得」といいます。）について決定しましたので、お知らせいたします。

なお、本資産取得の決定に際し、取得予定資産の売主（取得先）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第201条第1項に定義される利害関係人等に該当し、本資産運用会社が社内規程として定める利害関係者取引規程上の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は当該利害関係者取引規程に基づき、本日付で開催された本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 本資産取得の概要

物件名称	用途	所在地	取得予定価格 (注1)	想定鑑定 NOI 利回り (注2)	想定 配当利回り (注3)	取得予定日	取得先
シティリッジ (追加取得) (注4)	住居	米国 ワシントンD.C.	299百万米ドル (44,221百万円)	5.1%	3.6%	2025年 6月6日	NASH – Roadside 3900 Wisconsin, LLC

- i. 特定資産の種類 : 不動産
- ii. 契約締結日 : 2025年3月17日
- iii. 媒介の有無 : 該当無し
- iv. 取得資金 : 自己資金 (注5)
- v. 決済方法 : 下記のとおり分割支払い予定 (注6)

支払予定日		支払(予定)額	為替レート
契約締結日	2025年 3月17日	14,950千米ドル (2,229,194千円)	1米ドル= 149.11円
TOPA (注7) 期間終了日 から2営業日後	2025年 5月1日	14,950千米ドル (2,214,095千円)	1米ドル= 148.10円
取得予定日	2025年 6月6日	269,100千米ドル (39,778,362千円)	1米ドル= 147.82円
合計		299,000千米ドル (44,221,651千円)	—

- (注 1) 米ドルから日本円への円換算レートは、三井住友信託銀行株式会社から取得した本日時点における以下の為替レートにより換算しています。2025年3月17日における14,950千米ドルの支払額はスポットレート1米ドル=149.11円、2025年5月1日における14,950千米ドルの支払予定額は為替予約レート1米ドル=148.10円、2025年6月6日における269,100千米ドルの支払予定額は為替予約レート1米ドル=147.82円により円換算しています。また、本資料において、本記載以降1米ドル=147.82円により換算しています。以下同じです。
- (注 2) 「想定鑑定NOI利回り」は、2025年2月28日時点の鑑定評価書に記載されたDCF法によるNOI（1年目から10年目の各年）を取得予定価格で除した各年の鑑定NOI利回りを算出し、当該数値を単純平均した数値を記載しています。なお、当該NOIについては、運営収益及び運営費用が年3%ずつ増加することが前提とされています。以下同じです。
- (注 3) 「想定配当利回り」は、2025年2月28日時点の鑑定評価書に記載されたDCF法によるNOI（1年目から10年目の各年）から本資産運用会社で試算したSPC運営費用等をそれぞれ控除した金額を、取得予定価格で除して各年の想定配当利回りを算出し、当該数値を単純平均した数値を記載しています。なお、テナントから受領する賃料が最低保証賃料を下回った場合の差額は、本海外SPC2社の会計上、利益として計上されないため、当該金額については、当該物件の評価益（鑑定評価額が帳簿価額を上回った場合の差額）を配当原資として利益配当することを前提としています。「最低賃料保証」については、「3. 本追加出資及び本資産取得の内容 (2) 取得予定資産の概要 月額賃料」をご参照ください。
- (注 4) 本海外SPC2社は、「シティリッジ」の複合型施設のうち、2024年11月15日付で4つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地26,536 SF (2,465.18㎡)の所有権を取得しています。本資産取得は、「シティリッジ」の複合型施設のうち2つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権及び入居者用地下駐車場の所有権並びにこれらに伴う敷地55,847 SF (5,188.18㎡)の所有権（以下「取得予定資産」といいます。）を追加で取得するものです。なお、本海外SPC2社は、それぞれ取得予定資産の所有権の共有持分50%を取得する予定です。
- (注 5) 「取得資金」は、本資産取得に際し、本海外SPC2社が支払う資金原資を記載しています。
- (注 6) 支払予定日の2025年3月17日及び2025年5月1日の支払予定額（合計29,900千米ドル）は、取得予定日までエスクロー口座に預託されます。エスクローとは、商取引の際に信頼の置ける第三者を仲介させて取引の安全を担保する第三者預託です。
- (注 7) 「TOPA (Tenant Opportunity to Purchase Act)」とは、テナントを強制退去から保護する観点から、不動産保有者が保有不動産を譲渡する場合、テナントに対して優先交渉権を提供することを義務付けるワシントンD.C.の法律です。また、2回目の支払予定日である2025年5月1日は、本投資法人と取得先との間における売買契約締結後、取得先がテナントに対し売却の申し出を行い、法律上設けられている返答期間（以下単に「返答期間」といいます。）である45日以内に法人化されたテナント団体（以下単に「テナント団体」といいます。）より取得意向の表明が示されなかった場合の支払予定日ですが、返答期間内にテナント団体より取得の意向が示された場合、取得先は、取得意向の表明を受領してから、最低120日間交渉を行う義務を負担すると共に、当該交渉期間内に取得先とテナント団体がTOPA適用により契約締結に至った場合には、当該契約締結後120日間の資金調達期間（但し、テナント団体が取得先に対し資金調達又は資金援助に関する決定を記載した書面を提出した場合は更に240日間の延長が可能となります。）が法律により認められています。

2. 本資産取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実と収益基盤の更なる強化を目的として、本資産取得を行うものです。

本資産運用会社は、2024年5月28日付「資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の一部変更に関するお知らせ」でお知らせしたとおり、ポートフォリオ構築方針において、住居の投資比率を70%~100%（取得価格ベース）に引き上げることで、より住居を中心としたポートフォリオの構築を目指すことを公表し、加えて住居のうち30%（取得価格ベース）までを上限に、当面は米国の居住用不動産（住居）のみを対象として、海外不動産等を取ることができるとの旨の変更を行いました。この変更は、国内の賃貸マンションの価格が高止まりし、優良な投資機会を十分に確保することが難しい環境が継続している中、スポンサーである積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）は、米国において都市型賃貸住宅（マルチファミリー（注 1））開発事業を展開しており、クオリティ、競争力、所在エリア等の観点から本投資法人の投資基準も満たす賃貸住宅を開発していることから、積水ハウスグループ（注 2）の不動産開発力及び運営力等を最大限に活用し、国内における「安定成長」に加え、米国における「積極的成長」を取り込むことを企図したものです。

「シティリッジ」は、住居6棟・オフィスビル・商業施設等、複数の棟で構成される複合型コミュニティ施設であり、本投資法人は2024年8月22日付「海外不動産保有法人への出資に関するお知らせ（シティリッジ）」及び2024年11月12日付「海外不動産保有法人への追加出資に関するお知らせ（シティリッジ）」にてお知らせしたとおり、うち住居4棟を本海外SPC2社への出資を通じて2024年11月15日に取得（以下「第1回取得」といいます。）しました。また、2024年10月11日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（赤坂ガーデンシティの譲渡）」にてお知らせしたとおり、オフィスビル1物件を2025年5月30日に546億円で譲渡することを決定し、当該譲渡代金の活用施策を検討する中、「シティリッジ」の住居2棟及び駐車場の取得について積水ハウスと協議を重ね、慎重に検討した結果、本資産取得が投資主価値の最大化に寄与するものと判断したため、追加取得を決定したものです。

なお、取得予定資産については第1回取得と同様に、本資産取得後、2027年11月30日までは取得先であるNASH – Roadside 3900 Wisconsin, LLCによる最低賃料保証が付されており、安定的な賃料が見込まれます。

また、本資産取得の決定に際し、着目した米国賃貸住宅市場の動向及び取得予定資産の特徴は以下のとおりです。

- (注 1) 「マルチファミリー」とは、複数の世帯が入居している集合住宅を指します。
 (注 2) 「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社で構成される企業集団をいいます。

(1) 米国賃貸住宅市場（マルチファミリー）の動向

2024年の米国賃貸住宅市場は、インフレの鈍化と底堅い経済成長により引き続き回復し、2024年通年の賃貸需要戸数は前年対比 67.8%増の約 54 万戸となりました。2024年通年の供給戸数は約 68 万戸と差引き約 13 万戸の供給超過となり、空室率は 2023 年末の 7.7%から 2024 年末には 8.1%に上昇したものの、住宅の賃料上昇率は 1.0%程度で安定して推移しており、2025 年の見通しでは需給バランスが改善し、空室率が低下に転じることが想定され、2025 年後半には賃料変動率の上昇が見込まれます。

本物件が所在するワシントン D.C. メトロポリタン・エリア（注 1）の賃貸住宅市場の平均賃料は 2024 年 12 月末時点で 2,211 米ドル/月と全米平均の 1,714 米ドル/月を 29.0%上回っており、今後も安定して高水準の賃料が期待できる地域です。また、ワシントン D.C. の世帯収入中央値は 2023 年時点で 10.8 万米ドルと、同時期の米国全体の世帯収入中央値 7.7 万米ドルを上回っています。州別で見ると最も世帯収入が高く、住居の高い賃料設定を支える経済力があると考えられます。ワシントン D.C. メトロポリタン・エリアの賃貸住宅の新規供給と新規需要のバランスについては、2025 年以降、概ねバランスする見込みであることから大きな懸念はなく、空室率は 7%台で推移する見込みです。人口に関しても、2024 年 7 月 1 日時点で 70.2 万人を超え、前年対比で 3.4%増加したほか、ワシントン D.C. では 2023 年から 2027 年の 5 年間における経済開発計画「DC's Comeback Plan」を策定しており、当該計画によれば 2028 年までに人口を 72.5 万人まで引き上げることが計画されています。

中長期的な観点においても、米国の経済規模は名目 GDP（米ドルベース）が 2020 年時点で日本の 3.2 倍程度であったのに対し、2024 年時点では日本の 6.2 倍程度となり、日本と比較して米国は高い成長率を維持しています。また、2024 年末の米国の人口は 2023 年末から 0.8%増加し、3.4 億人を超え、継続的に人口が増加しています。米連邦準備制度理事会（FRB）は 2024 年 9 月に 4 年ぶりとなる利下げを実施したものの、インフレ率が高止まりしていることから、FRB は直近利下げを見送っているほか、米新政権の関税政策をめぐり不確実性が増しているものの、米国経済は足元底堅く推移しており、中長期的には経済成長が期待できると考えられます。

(注 1) 「ワシントン D.C. メトロポリタン・エリア」とは、ワシントン D.C. 全体、メリーランド州、バージニア州、ウェストバージニア州の一部が含まれます。以下同じです。

(注 2) 米国賃貸住宅市場及びワシントン D.C. ジョージタウン・ウィスコンシンアベニュー地区の賃貸住宅市場に関するデータは、Costar Group が提供する不動産情報分析プラットフォームのデータを基に記載しています。

(注 3) 米国及び日本の名目 GDP（米ドルベース）は、国際通貨基金が開示しているデータを基に記載しています。

(注 4) 世帯収入は、アメリカ合衆国国勢調査局が開示しているデータを基に記載しています。

(2) 立地特性

本物件は、米国の首都であるワシントン D.C. ジョージタウン・ウィスコンシンアベニュー地区に位置し、国会議事堂、大統領官邸（ホワイトハウス）、最高裁判所等が周辺に所在しています。他にもリンカーン記念堂等、歴史的に有名なモニュメントや建物、博物館や美術館もあり、ポトマック川やスミソニアン国立動物園等といった自然も豊富な地域です。本物件の周辺にはアメリカン大学をはじめ、著名な大学が複数あります。ワシントン D.C. では 2023 年時点で、25 歳以上の住民の 65.9%が学士号以上の学位を取得しています。また、連邦政府とそれに関連する業界の雇用者が多く、ワシントン D.C. 居住者全体の 27.1%が地方自治体、州政府、連邦政府に雇用されています。

(注) ワシントン D.C. 居住者の学士号以上の学位の取得状況及び地方自治体、州政府、連邦政府の雇用者数割合は、United States Census Bureau（アメリカ合衆国国勢調査局）が開示しているデータを基に記載しています。

(3) 物件特性

本物件の賃貸住宅は 6 つの棟、4 つの異なるブランドで構成されています。本資産取得は 6 つの棟のうち、1 つのブランドで構成されている 2 つの棟が取得対象となります。本物件は、全ての入居者が使用できるアメニティが充実しており、テラス付共同作業スペース、24 時間使用可能なフィットネスジム、図書館、屋上グリーンハウス、ペトスバ及びウォッシングステーション、電気自動車のレンタル、24 時間対応のコンシェルジュ等があり、また、会員制の屋上プールクラブやシアタースクリーン等、本物件内で充実した時間を過ごすことのできるラグジュアリーな物件です。

専有部には高級キッチン家電、石英カウンタートップ、特注イタリア製キャビネット、USB ポート付きキッチンアイランド、ダブル洗面台、独立したウォークインシャワー、屋外暖炉等が一部の部屋に設置されています。

本物件の敷地内には託児所、スーパー、複数のレストランやオフィス等が揃っており、政府関連の建物が多いワシントンD.C. のダウンタウンへのアクセスも良好です。また、周辺には複数の学校も所在しており、利便性及び高品質な居住環境を求める比較的裕福な個人を中心とした需要が見込まれます。

a. クレシェンドノース・サウス

クレシェンドは、ノース棟及びサウス棟の2棟に分かれており、各棟は地上9階、全340戸、部屋はStudio、1 Bed、2 Bed、3 Bed及びPenthouseで構成されています。クレシェンドの棟は共通したロビーラウンジにてコンシェルジュ、リーシングオフィスも設置されており、敷地内には居住者専用の遊び場の隣に託児所も完備しています。この2棟のアメニティとしては、ロビー内のラウンジエリア、フィットネスセンター、居住者用のコワーキング・エリアがあり、また、2つの屋上のうち、1つには料理教室等が実施可能なマルチパーパスエリア「クリエイターズ・スタジオ」やピザ窯があります。なお、託児所、ベーカリー等のテナントが入居している商業区画は、本資産取得の取得対象ではありません。

3. 本追加出資及び本資産取得の内容

(1) 本海外SPC2社の概要

名 称	<ul style="list-style-type: none"> ・SHR Ridge Square Partners I, LLC ・SHR Ridge Square Partners II, LLC 								
追 加 出 資 予 定 日	2025年3月17日、2025年5月1日及び2025年6月6日								
追 加 出 資 予 定 金 額	305百万米ドル (45,182百万円) 内訳： 物件取得資金 299百万米ドル (44,221百万円) 取得諸経費等 6百万米ドル (960百万円)								
出 資 証 券 の 取 得 資 金	自己資金 (注) 本海外SPC2社への追加出資に際し、本投資法人が支払う資金原資を記載しています。								
特 定 資 産 の 種 類	出資証券(有価証券)								
概 要	<ul style="list-style-type: none"> ・米国デラウェア州に設立されたLLC (Limited Liability Company) ・貸借対照表の概要 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2">SHR Ridge Square Partners I, LLC</th> </tr> <tr> <td>海外不動産等 295百万米ドル (43,606百万円)</td> <td>資本金 295百万米ドル (43,606百万円)</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2">SHR Ridge Square Partners II, LLC</th> </tr> <tr> <td>海外不動産等 295百万米ドル (43,606百万円)</td> <td>資本金 295百万米ドル (43,606百万円)</td> </tr> </table> <p>(注1) 上記金額は、いずれも取得予定日である2025年6月6日時点の想定金額を記載しています。 (注2) 海外不動産等には、取得予定資産の取得諸経費等が含まれています。なお、不動産鑑定評価額(2025年2月28日時点)は302百万米ドルです。 (注3) いずれも本投資法人が資本金の全額を出資します。</p>	SHR Ridge Square Partners I, LLC		海外不動産等 295百万米ドル (43,606百万円)	資本金 295百万米ドル (43,606百万円)	SHR Ridge Square Partners II, LLC		海外不動産等 295百万米ドル (43,606百万円)	資本金 295百万米ドル (43,606百万円)
SHR Ridge Square Partners I, LLC									
海外不動産等 295百万米ドル (43,606百万円)	資本金 295百万米ドル (43,606百万円)								
SHR Ridge Square Partners II, LLC									
海外不動産等 295百万米ドル (43,606百万円)	資本金 295百万米ドル (43,606百万円)								

	<ul style="list-style-type: none"> ・事業年度 <ul style="list-style-type: none"> ・SHR Ridge Square Partners I, LLC 毎年1月1日から同年12月末日までの1年間とする。よって、取得予定資産の取得予定日を含む決算期については、2025年6月6日から2025年12月末日までの運用収益・費用等が業績に反映される。 ・SHR Ridge Square Partners II, LLC 毎年7月1日から翌年6月末日までの1年間とする。よって、取得予定資産の取得予定日を含む決算期については、2025年6月6日から2025年6月末日までの運用収益・費用等が業績に反映される。 ・配当 <ul style="list-style-type: none"> ・SHR Ridge Square Partners I, LLC 決算期日後、4ヶ月以内に支払い ・SHR Ridge Square Partners II, LLC 決算期日後、4ヶ月以内に支払い
--	--

(2) 取得予定資産の概要

物件名称	シティリッジ (City Ridge) (追加取得)	
特定資産の種類	不動産	
鑑定評価額 (価格時点)	302 百万米ドル (44,641 百万円) (2025年2月28日)	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
所在地	20 Ridge Square NW, Washington D.C. (クレシェンド)	
土地	敷地面積	422,891 SF (39,286.49 m ²)
建物	用途	共同住宅
	建築時期	クレシェンドノース : 2022年12月 クレシェンドサウス : 2022年12月
	構造 / 階数	RC造/地下3階、地上9階
	延床面積	1,799,846 SF (167,205.69 m ²)
所有形態	所有権 (共有持分)	
担保設定の有無	無	
賃貸借及び管理の状況		
賃貸可能面積	309,930 SF (28,790.54 m ²) (賃貸可能戸数 340 戸) <ul style="list-style-type: none"> ・クレシェンドノース 159,578 SF (14,823.83 m²) (177 戸) ・クレシェンドサウス 150,352 SF (13,966.71 m²) (163 戸) 	
賃貸面積	277,244 SF (25,754.23 m ²) (賃貸戸数 306 戸) <ul style="list-style-type: none"> ・クレシェンドノース 144,025 SF (13,379.05 m²) (161 戸) ・クレシェンドサウス 133,219 SF (12,375.18 m²) (145 戸) 	
稼働率	89.5% (2025年2月末現在)	
テナント数	306	
月額賃料	1,199 千米ドル (177,325 千円)	

	(注) 2025年6月6日から2027年11月30日までNASH - Roadside 3900 Wisconsin, LLCにより、本物件の総収入を対象として1,458千ドル (215,570千円) の最低賃料保証が付されています。	
敷金・保証金	151千ドル (22,346千円)	
プロパティ・マネジメント会社	Roadside Realty, LLC (予定)	
建物状況調査の概要		
再調達価格	155百万米ドル (23,032百万円)	
修繕費	緊急修繕	—
	短期修繕	—
	長期修繕	59千ドル (8,777千円)
調査会社	大和不動産鑑定株式会社	

地震 PML 評価の概要	
P M L 値	— (注) 米国における地震リスクは西海岸エリアに限定されるため、東海岸の建物について地震リスクに関する調査を行う慣行がありません。そのため、本物件については PML 値を査定していません。
調査会社	—
設計者・施工者・確認検査機関	
建物設計者	SHALOM BARANES ASSOCIATES, PC
構造設計者	Tadger Cohen Edelson
施工者	Whiting Turner
確認検査機関	Government of the District of Columbia
特記事項	
該当事項はありません。	

- (注 1) 「シティ リッジ」の複合型施設のうち2つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権及び入居者用地下駐車場の所有権並びにこれらに伴う敷地 55,847 SF (5,188.18 m²) の所有権が取得対象となります。
- (注 2) 「鑑定評価額」、「再調達価格」、「修繕費」は、上記(注 1)に記載している取得対象部分に対応する金額を、それぞれ記載しています。以下同じです。
- (注 3) 「敷地面積」は敷地又は土地全体の地積を、「構造/階数」は複合型施設全体の構造及び階数を、「延床面積」は複合型施設全体の床面積を、それぞれ記載しています。
- (注 4) 「賃貸可能面積」は、上記(注 1)に記載している取得対象部分に対応する賃貸可能面積を合計した数値を記載しています。

【3. 本追加出資及び本資産取得の内容 (2) 取得予定資産の概要】の記載事項の説明】

- (1) 「鑑定評価額 (価格時点)」は、本投資法人及び本資産運用会社が不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価を委託し、作成された不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額及び価格時点を記載し、鑑定評価額については百万米ドル未満を切り捨てて記載しています。なお、取得予定資産に係る鑑定については、現地鑑定補助方式を採用し、FON Valuation Services, LLC 及び大和不動産鑑定株式会社に委託しています。「現地鑑定補助方式」とは、日本の不動産鑑定士が、現地鑑定人より鑑定評価を行うために必要となる基礎資料等の収集・提供その他の不動産鑑定士が行う鑑定評価の補助作業を依頼し、現地鑑定補助作業に係る業務の提供を受けて鑑定評価を行う方式をいいます。本投資法人は、FON Valuation Services, LLC を現地鑑定人を選任しています。以下同じです。
- (2) 「所在地」は、売買契約書又は鑑定評価書に表示されているものを記載しています。
- (3) 「敷地面積」は、Alta Survey 又は建築図面の表示に基づく地積の合計を記載しています。また、1 SF を 0.09290 m² とし、換算しています。以下同じです。
- (4) 「用途」は、建築図面に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、取得予定資産については取得対象部分に対応する専有部分の用途を記載しています。
- (5) 「建築時期」は、検査済証 (Certificate of Occupancy) の表示に基づき記載しています。
- (6) 「構造/階数」は、建築図面又は PCA Report の表示に基づき記載しています。また、記載の略称は、それぞれ以下の構造を表しています。なお、取得予定資産については取得対象部分ではなく、「シティ リッジ」の複合型施設の構造及び階数を記載しています。
RC 造：鉄筋コンクリート造、SRC 造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S 造：鉄骨造
- (7) 「延床面積」は、建築図面に表示されている建物全ての床面積の合計を記載しています。
- (8) 「所有形態」は、取得予定資産に関し本海外 SPC2 社が保有する又は保有する予定の権利について、所有権等の所有形態の区分を記載しています。
- (9) 「担保設定の有無」は、本投資法人が取得後に負担する予定の担保がある場合に、その概要を記載しています。
- (10) 「賃貸可能面積」は、2025年2月末日現在において有効な各賃貸借契約等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を合計し、記載しています。
- (11) 「賃貸面積」は、2025年2月末日現在において有効な各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
- (12) 「稼働率」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (13) 「テナント数」は、2025年2月末日時点において有効なテナントとの賃貸借契約の内容に基づき記載しています。

- (14) 「月額賃料」は、2025年2月末日現在において有効なテナントとの賃貸借契約に表示された月額賃料（駐車場等の使用料は除く。以下同じです。また、当該賃貸借契約においてフリーレント又はレントホリデーの定めがある場合でも、同日時点のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）の合計額を、千米ドル未満を切り捨てて記載しています。なお、「フリーレント」とは、ある一定期間（主として新規入居時）に無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいい、「レントホリデー」とは、賃貸借期間中の一定の期間について、定期又は不定期に、無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいいます。以下同じです。また、「最低賃料保証」は、取得予定資産の全ての収入（賃料、コンセッション、保証金やペット賃料を含む手数料収入、未消化賃料等の貸倒れ、その他付随的な収入を含み、倉庫収入、屋上スペース等の賃料、イベント開催による収入等を除きます。）から駐車場の収入を除いた金額を対象として支払われます。以下同じです。
- (15) 「敷金・保証金」は、2025年2月末日現在において有効なテナントとの各賃貸借契約書に規定された敷金及び保証金の合計額（駐車場についての敷金は含まれません。以下同じです。）を千米ドル未満を切り捨てて記載しています。
- (16) 「プロパティ・マネジメント会社」は、本資産取得後に本海外 SPC2 社がプロパティ・マネジメント業務を委託する予定の会社を記載しています。
- (17) 「再調達価格」は、建物状況調査報告書の記載に基づき、百万米ドル未満を切り捨てて記載しています。
- (18) 「修繕費」は、建物状況調査報告書に基づき記載しています。「短期修繕」は、調査会社が試算した調査時点における1年以内に必要とする修繕・更新費用を記載しています。「長期修繕」は、調査会社が試算した調査時点における12年間の修繕・更新費用の年平均を記載しています。
- (19) 「特記事項」は、以下の事項を含む、取得予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項がある場合に当該事項を記載しています。
- 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの（担保権の設定を含みます。）
 - 不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
 - 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

4. 取得先の概要

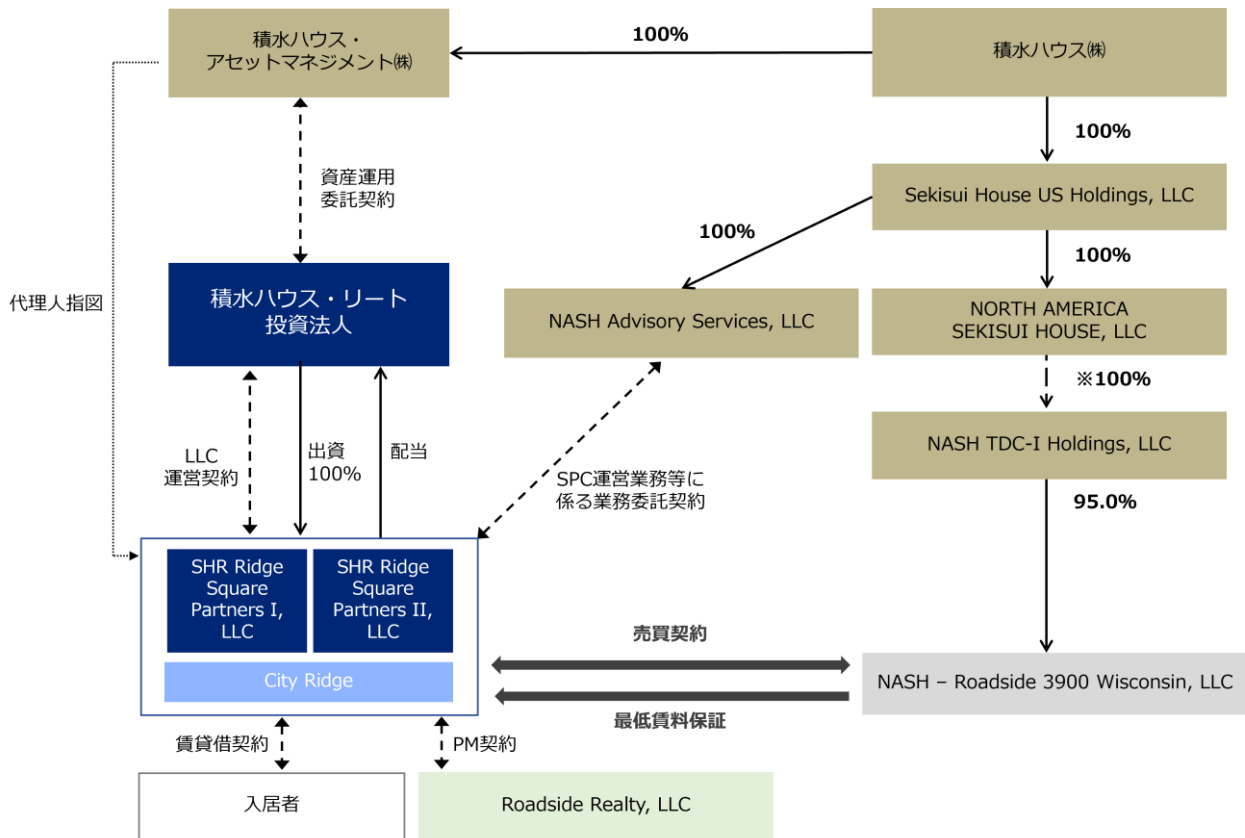
名 称	NASH - Roadside 3900 Wisconsin, LLC	
所 在 地	3939 Wisconsin Avenue, N.W., Suite 100, Washington, D.C.	
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	非開示	
事 業 内 容	不動産投資及び付帯関連するその他の業務	
資 本 金	非開示	
設 立 年 月	2016年10月	
純 資 産	非開示	
総 資 産	非開示	
大 株 主 (持 株 比 率)	NASH TDC-I Holdings, LLC (95.0%) (注)その他の株主について、反社会的勢力等、属性の確認を実施しています。	
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係		
資 本 関 係	当該会社は、本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有する積水ハウスがその子会社等を通じて95.0%の持分を保有しており、投信法第201条第1項に定義される利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社が社内規程として定める利害関係者取引規定上の利害関係者に該当します。	
人 的 関 係	特筆すべき人的関係はありません。	
取 引 関 係	特筆すべき取引関係はありません。	
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本資産運用会社の親会社である積水ハウスの子会社が出資しており、関連当事者に該当します。	

5. 物件取得者等の状況

	前所有者等	前々所有者等
会 社 名	NASH -Roadside 3900 Wisconsin, LLC	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「4.取得先の概要」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	開発目的で取得	—
取 得 価 格	1年を超えて所有しているため省略	—
取 得 時 期	2016年11月	—

6. 本資産取得に係る取引フロー概要図

(1) 投資に関するストラクチャーの概要



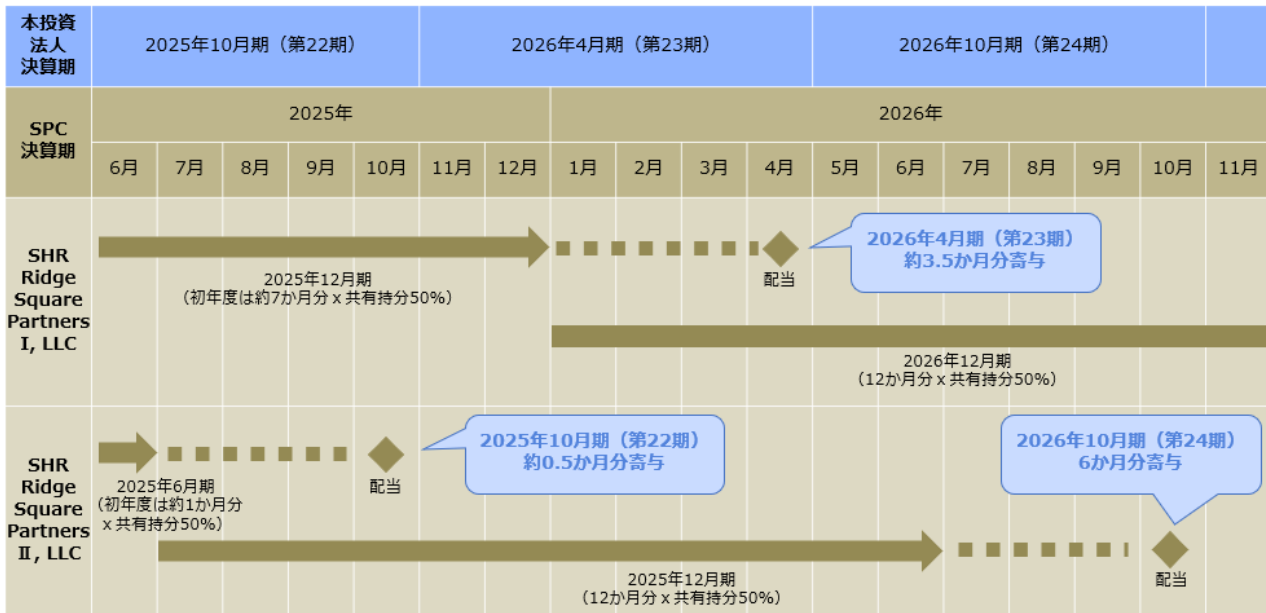
※NASH TDC-I Holdings, LLCはNORTH AMERICA SEKISUI HOUSE, LLCの間接子会社となります。

(2) 本海外 SPC2 社の収益認識

上記「(1) 投資に関するストラクチャーの概要」に記載のとおり、本投資法人が本海外 SPC2 社に対して追加出資を行い、各 SPC が裏付資産である取得予定資産の共有持分 50%をそれぞれ保有すると共に、各 SPC の決算時期をずらし、本投資法人への配当を各期において受領することとしました。

また、本日付で別途公表した「海外不動産保有法人の決算期の変更に関するお知らせ (ザ アイビー オンボーレン、シティ リッジ)」に記載のとおり、2025 年 5 月以降に到来する本海外 SPC2 社の決算期を変更することを決定しました。「SHR Ridge Square Partners I, LLC」は 12 月決算とし、配当時期は決算期日後 4 ヶ月以内 (4 月末まで) とします。よって、「SHR Ridge Square Partners I, LLC」の取得予定資産の取得予定日を含む決算期については、2025 年 6 月 6 日から 2025 年 12 月末日までの運用収益・費用等が業績に反映されます。

「SHR Ridge Square Partners II, LLC」は 6 月決算とし、配当時期は決算期日後 4 ヶ月以内 (10 月末まで) とします。よって、「SHR Ridge Square Partners II, LLC」の取得予定資産の取得予定日を含む決算期については、2025 年 6 月 6 日から 2025 年 6 月末日までの運用収益・費用等が業績に反映されます。



(3) 適用される税制の概要

<海外不動産投資等に係る税務>

本投資法人は米国所在の海外不動産保有法人を通じて米国不動産等を取得しますが、当該海外不動産保有法人は、米国不動産等から稼得する収益について、米国で法人税等が課されます。

本投資法人は、米国での法人税等の課税後の利益について配当を受領することになりますが、本投資法人の課税所得の計算において外国子会社配当益金不算入制度の適用はなく、配当は益金の額に算入されます。

しかしながら、海外不動産保有法人の租税負担割合が27%未満であり、かつ、海外不動産保有法人が租税特別措置法に規定する特定外国関係会社に該当する場合は、外国関係会社に係る所得の課税の特例（外国子会社合算税制）の適用対象となり、現地所得について、本投資法人の課税所得に合算されることとなります。この場合、合算後の海外不動産保有法人からの一定の剰余金の配当等の額は益金不算入とされます。この判定は海外不動産保有法人の事業年度毎に行うこととなります。

投資法人が日本国外の不動産等への投資を行った場合に負担する外国法人税については、投資法人が投資家へ支払う配当等の額に源泉税が課される場合には、租税特別措置法の規定に基づき、その源泉所得税の額から一定の外国法人税を控除（以下「ファンド外国税額控除」といいます。）することとされています。したがって、ファンド外国税額控除の適用の対象となる投資主が受け取る配当等の額は、投資法人が支払う配当等の額に控除対象となる外国法人税の額を加算した金額となり、源泉所得税額は当該加算後の配当等の額に源泉所得税率を乗じた金額となります。なお、海外不動産保有法人が外国子会社合算税制の対象とならない年度において海外不動産保有法人内で納付された外国法人税はファンド外国税額控除の対象とはなりません。

7. 為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率についての考え方

海外不動産保有法人の出資持分からの損益分配を受け取る際の為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率については、市場環境等に応じて柔軟に対応します。なお、海外不動産保有法人への追加出資額のうち 14,950 千米ドル（取得予定価格の5%）については本日支払手続きを実施し、残る 284,050 千米ドル（取得予定価格の95%）については為替予約取引により取得時における為替変動リスクをヘッジします。

また、本投資法人は、本投資法人の一定期間に関し、海外不動産保有法人の出資持分からの損益分配及びキャッシュフロー等を想定し、当該各期間において為替予約その他適切な方法により為替変動リスクをヘッジすることを検討します。

8. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先である NASH - Roadside 3900 Wisconsin, LLC は、前記のとおり投信法第 201 条第 1 項に定義される利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関

係者に該当するため、本資産運用会社は、NASH - Roadside 3900 Wisconsin, LLC との間での取得予定資産の売買にあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続き（本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。）を経ています。

9. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本資産取得の取得に係る売買契約（以下「本売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約上、買主が重要な義務に違反した場合や表明保証事項に誤りがあった場合等においては、売主は売買契約を解除し、売主がその時点において買主から受領している預託金を賠償額の予定として収受することが可能とされています。

10. 今後の見通し

本追加出資及び本資産取得について、取得予定資産の取得予定日が 2025 年 6 月 6 日であるため、本投資法人が 2024 年 12 月 16 日付「2024 年 10 月期 決算短信 (REIT)」にて公表した 2025 年 4 月期 (2024 年 11 月 1 日～2025 年 4 月 30 日) における本投資法人の運用状況の予想に与える影響はなく、また、2025 年 10 月期 (2025 年 5 月 1 日～2025 年 10 月 31 日) における本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

11. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本追加出資及び本資産取得に係るリスクに関しては、本投資法人が 2025 年 1 月 30 日に提出した有価証券報告書「第一部ファンド情報 第 1 ファンドの状況 3 投資リスク」の記載をご参照ください。

12. 海外不動産に係る鑑定評価書の概要

物件名称	シティリッジ (追加取得)
鑑定評価額	302,000,000 米ドル (44,641,640,000 円)
方式	現地鑑定補助方式 (注1)
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
現地鑑定会社	FON Valuation Services, LLC
価格時点	2025年2月28日

(千米ドル)

項目	内容	概要等
収益価格	302,000	直接還元法による価格と DCF 法による価格を関連づけ査定
直接還元法による価格	301,000	—
運営収益	19,297	—
可能総収益	20,188	現行契約に基づく貸室賃料収入等を基に計上 (取得後 1~3 年目の定額賃料保証は非考慮)
空室等損失等	891	類似不動産の稼働状況や需給動向、過年度の稼働状況を勘案して計上
運営費用	6,155	—
維持管理費	1,362	直近実績額及び予想額を参考に計上
水道光熱費	825	直近実績額及び予想額を参考に計上
修繕費	821	直近実績額及び予想額を参考に計上
P M フィー	530	予定契約の報酬料率及び類似不動産の水準を考慮して計上
テナント募集費用等	170	類似不動産のテナント募集費用を参考に計上
公租公課	1,502	直近実績額及び予想額を参考に計上
損害保険料	194	直近実績額及び予想額を参考に計上
その他費用	747	直近実績額及び予想額を参考に計上
運営純収益 (NOI)	13,142	—
一時金の運用益	—	現地の慣習を考慮して非計上
資本的支出	68	類似不動産の資本的支出を参考に計上
純収益 (NCF)	13,074	—
還元利回り	4.35%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上、査定
DCF 法による価格	302,000	—
運営収益	22,409	DCF 法における保有期間 (10 年) の平均
運営費用	7,170	DCF 法における保有期間 (10 年) の平均
運営純収益 (NOI)	15,238	DCF 法における保有期間 (10 年) の平均
純収益 (NCF)	15,160	DCF 法における保有期間 (10 年) の平均
割引率	6.35%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上、査定
最終還元利回り	4.85%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定
積算価格	185,000	—
土地比率	10.6%	—
建物比率	89.4%	—

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
-------------------	-------------

(注1) 「現地鑑定補助方式」の定義に関しては、前記「【3. 本追加出資及び本資産取得の内容 (2) 取得予定資産の概要】の記載事項の説明」をご参照ください。本投資法人は、国土交通省の定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」(平成20年1月25日策定)に従って、現地鑑定補助方式に基づいた不動産鑑定評価書を取得しています。

(注2) 上記表中の金額は、千米ドル未満を切り捨てて記載しており、合計金額が運営収益や運営費用その他の項目の数字と一致しない場合があります。

※ 賃貸借契約に係る平均賃料単価との比較

鑑定評価に係る平均賃料単価	\$4.73/SF (\$50.93/m ²)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	\$4.32/SF (\$46.57/m ²)

(注1) 「鑑定評価に係る平均賃料単価」は、鑑定評価書に記載された直接還元法における「共益費込み貸室賃料収入」に基づく平均賃料単価を記載しています。

(注2) 「賃貸借契約に係る平均賃料単価」は、前記「3. 本追加出資及び本資産取得の内容 (2) 取得予定資産の概要」の月額賃料に基づく平均賃料単価を記載しています。

以上

※ 本投資法人のウェブサイト：<https://sekisuihouse-reit.co.jp/>

<添付資料>

参考資料 取得予定資産の物件写真及び周辺地図

参考資料 取得予定資産の物件写真及び周辺地区
シティ リッジ (Photo by: David Madison Photography)

