

2024年5月28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出資に関するお知らせ
(ザ アイビー オン ボーレン)

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、本投資法人が海外不動産を保有する予定の米国に所在する LLC2 社（以下「本海外 SPC2 社」といいます。）への出資（以下「本出資」といいます。）、及び本海外 SPC2 社による下記物件（住居）「ザ アイビー オン ボーレン」（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（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 配当利回り (注2)	取得予定日	取得先
ザ アイビー オン ボーレン (注3)	住居	米国 ワシントン州 シアトル	328 百万米ドル (51,135 百万円)	3.7%	2024 年 5 月 29 日	NASH - Holland Boren & Lenora, LLC

- i. 特定資産の種類：不動産
- ii. 契約締結日：2024年5月28日
- iii. 媒介の有無：該当無し
- iv. 取得資金：自己資金
- v. 決済方法：取得予定日に全額支払

(注1) 米ドルから日本円への円換算レートは、株式会社三菱UFJ銀行から取得した2024年5月13日時点におけるスポットレート1米ドル=155円90銭により換算しています。以下同じです。

(注2) 「想定配当利回り」は、2024年3月15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、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。

(注3) 本海外SPC2社は、「ザ アイビー オン ボーレン」の建物のうち、5階から44階までの専有部分の全てに係る所有権及び地下1階から地下7階までの専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地21,234 sq/ft (1,972.63 m²) に持分割合(89.51%)を乗じた19,007 sq/ft (1,765.75 m²) 相当の所有権を取得する予定です。なお、本海外SPC2社は、それぞれ前記所有権の共有持分50%を取得する予定です。

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。

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う社会経済の変化により、本投資法人の中核資産であるオフィスビルの賃貸環境の先行きに不透明感が生じていること等から、2023年12月21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、ポートフォリオの投資比率目標について、より住居を中心としたポートフォリオ構築方針へと変更し、この方針に則り、2024年3月19日付「国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に関するお知らせ（ガーデンシティ品川御殿山他2物件の譲渡及びプライムメゾン湯島他6物件の取得）」にてお知らせしたとおり、オフィスビル2物件及びホテル1物件を1,268億円で譲渡するとともに、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。）より住居7物件を285億円で取得すること（以下「本資産入替」といいます。）を決定しました。本投資法人は、本資産入替の譲渡代金の活用施策の一つである物件の取得について、今後も積水ハウスが開発した国内賃貸住宅の取得を検討していく方針ですが、第三者からの物件取得については、国内の賃貸マンションの価格が高止まりしており、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ます。

一方、積水ハウスは米国での戸建住宅事業を拡大し、また、その孫会社である NORTH AMERICA SEKISUI HOUSE, LLC を通じて、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、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きました。米国においても日本国内同様、不動産価格の高騰が続いてきたものの、2022年3月以降の米国における金融引き締め政策を発端に不動産価格の調整が進んだことにより、本投資法人の投資基準に合った価格水準にて米国賃貸住宅の取得検討が可能な環境となりました。このような状況の中、積水ハウスと協議を重ね、慎重に検討した結果、積水ハウスが開発した米国に所在する都市型賃貸住宅を取得することにより、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「安定的成長」に加え、海外（米国）における「積極的成長」を取り込むことが投資主価値の最大化に寄与すると判断したため、本資産取得を決定しました。また、取得予定資産については2024年6月1日より2年間は取得先である NASH – Holland Boren & Lenora, LLC より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。

なお、本投資法人は本資産取得に伴い、本日付で運用ガイドラインを改定し、ポートフォリオ構築方針について、居住用不動産（住居）の投資比率を70%~100%（取得価格ベース）に引き上げ、居住用不動産（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、海外不動産等を取得することができる旨の変更を決定しています。詳細は本日付で公表した「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」をご覧ください。

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

2023年の米国賃貸住宅市場は、消費者心理の改善とインフレの鈍化により力強い回復を見せ、2023年通年の賃貸需要戸数は前年対比111.5%増の約31万戸となりましたが、2023年通年の供給戸数は約58万戸と差引き約26万戸の供給超過となったため、空室率は2022年末の6.5%から2023年末には7.7%に上昇しました。その結果、住宅の賃料上昇率は2022年通年の3.7%と比較して低下し、2023年通年は0.7%の上昇に止まりました。しかし、2024年通年の賃料上昇率は、金利の高止まりと不動産融資の減少により供給戸数が前年比13.2%減少の約50万戸になる一方、賃貸需要戸数は前年比26.4%増加の約40万戸と予想されており、差引き約10万戸の供給超過であるものの、需給バランスが改善することから2.6%程度まで上昇すると見込まれています。

なお、前述のとおり住宅の賃料上昇率は足許鈍化しているものの、賃料は2014年から2022年の間に34.6%増加していることに加え、米国全体の世帯収入中央値も同期間で39.0%増加しており、継続的な賃料増加が実現しています。

本物件が所在するワシントン州シアトルの賃貸住宅市場の平均賃料は2023年末時点で1,943ドル/月と全米平均の1,655ドル/月を上回っており、米国の中でも成長が期待できる地域です。シアトルにおける2014年から2023年の10年間の住宅の賃料上昇率は41.3%増であり、米国全体での賃料上昇率の38.1%を上回っています。また、シアトルの世帯収入中央値は2022年時点で11.5万米ドルを超え、同時期の米国全体の世帯収入中央値7.4万米ドルを上回っており、住宅の高い賃料設定を支える経済力があると考えられます。足許においては移民の増加がシアトルの賃貸需要を押し上げているほか、大企業のオフィス回帰の動きが強まり、オフィスの中心地や公共交通機関に近い地域の賃貸需要が高まっています。シアトルにおける賃貸住宅の空室率は2024年3月末時点では7.0%となっているものの、前述のとおり賃貸需要が高まっているため、2024年年末に向かって低下し、賃料上昇率は3.6%程度まで上昇すると見込まれています。

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2019年時点で日本の3.2倍程度であったのに対し、2023年時点では日本の5.5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、2023年末の米国の人口は2022年末から0.5%増加し、3.3億人を超え、人口増加率はコロナ禍後上昇しています。米連邦準備制度理事会（FRB）が過去2年間に金融引き締め政策を実施したにも関わらず、米国の景気は悪化することなく、2023年後半も経済成長を続けており、今後も中長期的に経済成長が期待できると考えられます。

（注1）米国賃貸住宅市場及びシアトル賃貸住宅市場に関しては、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2）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3）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、米国西海岸に所在するワシントン州シアトルのダウンタウン中心に位置し、周辺にはレストラン、ラウンジ、カフェ、ショップが豊富にあり、スペース・ニードルやパイク・プレイス・マーケット等、シアトルの主要観光スポットに近接しています。シアトルは常緑植物が多いことから「エメラルドシティ」とも呼ばれています。2022年時点で、25歳以上のシアトル住民の67.3%が学士号以上の学位を取得しています。また、2014年3月末から2024年3月末までの10年間で、シアトル都市圏の人口は12.7%増加し、同時期の米国全体の人口増加率5.5%を上回っています。これは主にシアトル地域の経済発展に加え、米国の大手IT企業がシアトル都市圏に集積していることが要因と考えられます。

（注）シアトル住民の学士号以上の学位の取得状況は、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

本物件は、地下7階、地上44階建てですが、地上5階から44階は住居となっており、全406戸、部屋はStudio、1 Bed、2 Bed、3 Bed及びPent Houseで構成されています。本物件の5階と44階は全ての入居者が使用できるアメニティに特化しており、5階にはサンデッキ付きラウンジプール、ホットタブ、ファイヤーピット、グリルステーション等が設置されており、44階には周囲を一望できるルーフトップラウンジ、バーベキューエリア等があります。他にもドライサウナ、フィットネスエリア、ヨガスタジオ、HIITスタジオ、エンターテインメントルーム、ビリヤード付きゲームラウンジ、個室のワークステーション等もあり、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。

専有部にはステンレススチールパネル付き食器洗い機、石英カウナートップ、ガスクッキングヒーター、大型ウォークインクローゼット、高級ビニール板フローリング、WiFiスマートライトスイッチ、大型冷蔵庫、大型洗濯乾燥機等が設置されています。

本物件はドッグスパ、ドッグプレイエリア等のペット専用設備を備え、ペットフレンドリーでもあり、また、周囲にAmazon.com, Inc. 本社等、複数の大手IT企業のオフィスへのアクセスが良好であることから、利便性及び居住環境を重視する高所得単身者やDINKS世帯を中心とした需要が見込まれます。

3. 本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 Boren Avenue Partners I, LLC SHR Boren Avenue Partners II, LLC 								
出 資 日	2024年5月28日								
特 定 資 産 の 種 類	出資証券（有価証券）								
概 要	<ul style="list-style-type: none"> 米国ワシントン州に設立された LLC (Limited Liability Company) 貸借対照表の概要 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">SHR Boren Avenue Partners I, LLC</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">海外不動産等 165 百万米ドル (25,741 百万円)</td> <td style="width: 50%;">資本金 165 百万米ドル (25,741 百万円)</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">SHR Boren Avenue Partners II, LLC</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">海外不動産等 165 百万米ドル (25,741 百万円)</td> <td style="width: 50%;">資本金 165 百万米ドル (25,741 百万円)</td> </tr> </table> <p>(注1) 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（2024年3月15日時点）は329百万米ドルです。 (注2) いずれも本投資法人が資本金の全額を出資します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業年度 <ul style="list-style-type: none"> SHR Boren Avenue Partners I, LLC 毎年8月1日から翌年7月末日までの1年間とする。ただし、第1期の計算期間は2024年5月29日から2024年7月末日までとする。 SHR Boren Avenue Partners II, LLC 毎年2月1日から翌年1月末日までの1年間とする。ただし、第1期の計算期間は2024年5月29日から2025年1月末日までとする。 配当 <ul style="list-style-type: none"> SHR Boren Avenue Partners I, LLC 決算期日後、3ヶ月以内に支払い SHR Boren Avenue Partners II, LLC 決算期日後、3ヶ月以内に支払い 	SHR Boren Avenue Partners I, LLC		海外不動産等 165 百万米ドル (25,741 百万円)	資本金 165 百万米ドル (25,741 百万円)	SHR Boren Avenue Partners II, LLC		海外不動産等 165 百万米ドル (25,741 百万円)	資本金 165 百万米ドル (25,741 百万円)
	SHR Boren Avenue Partners I, LLC								
海外不動産等 165 百万米ドル (25,741 百万円)	資本金 165 百万米ドル (25,741 百万円)								
SHR Boren Avenue Partners II, LLC									
海外不動産等 165 百万米ドル (25,741 百万円)	資本金 165 百万米ドル (25,741 百万円)								

(2) 取得予定資産の概要

物 件 名 称	ザ アイビー オン ボーレン (The Ivey on Boren)	
特 定 資 産 の 種 類	不動産	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	329 百万米ドル (51,291 百万円) (2024年3月15日)	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
所 在 地	2019 Boren Avenue, Seattle, Washington	
土 地 敷 地 面 積	21,234 Sq/Ft (1,972.63 m ²)	
建 物	用 途	共同住宅、駐車場
	建 築 時 期	2022年10月
	構 造 / 階 数	RC造・S造/地下7階、地上44階
	延 床 面 積	643,349.61 Sq/Ft (59,767.17 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	344,372 Sq/Ft (31,989.96 m ²) (賃貸可能戸数 406 戸)	
賃貸面積	318,029 Sq/Ft (29,542.84 m ²) (賃貸戸数 379 戸)	
稼働率	92.4% (2024年4月末現在)	
テナント数	379	
月額賃料	1,460 千米ドル (227,756 千円) (注) 2024年6月1日から2026年5月31日まで NASH - Holland Boren & Lenora, LLC により、本物件の総収入から駐車場賃料を控除した金額を対象として、1,625 千米ドル (253,337 千円) の最低賃料保証が付されています。	
敷金・保証金	252 千米ドル (39,327 千円)	
プロパティ・マネジメント会社	Holland Residential, LLC (予定)	
建物状況調査の概要		
再調達価格	233 百万米ドル (36,361 百万円)	
修繕費	緊急修繕	7 千米ドル (1,162 千円)
	短期修繕	—
	長期修繕	40 千米ドル (6,354 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	9.0%
調査会社			Partner Engineering & Science, Inc.	
設計者・施工者・確認検査機関				
建物設計者			Weber Thompson	
構造設計者			MKA	
施工者			Holland Construction	
確認検査機関			City of Seattle	
特記事項				
該当事項はありません。				

- (注 1) 取得予定資産のうち、5階から44階までの専有部分の全てに係る所有権及び地下1階から地下7階までの専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地21,234 sq/ft (1,972.63 m²) に持分割合 (89.51%) を乗じた 19,007 sq/ft (1,765.75 m²) 相当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、建物全体の数値を基に、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」は一棟の建物全体の構造及び階数を、「延床面積」は一棟の建物全体の床面積を、それぞれ記載しています。
- (注 4) 「賃貸可能面積」は、取得予定資産の5階から44階までの住居専有部分の賃貸可能面積を合計した数値を記載しています。

【3. 本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】

- 「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 を現地鑑定人に選任しています。以下同じです。
- 「所在地」は、建築図面に該当する資料に表示されているものを記載しています。
- 「敷地面積」は、Alta Survey もしく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 Sq/Ft を 0.09290 m² とし、換算しています。以下同じです。
- 「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当該専有部分の用途を記載しています。
- 「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。
- 「構造/階数」は、PCA Report もしくは建築図面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する専有部分ではなく、一棟の建物全体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
- 「延床面積」は、建築図面に表示されている建物 (ただし、附属建物等を除きます。) 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 SPC 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、本投資法人が負担している又は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、2024 年 4 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、2024 年 4 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、2024 年 4 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、2024 年 4 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ます。）から物件の駐車場収入を差し引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、2024 年 4 月末日現在において有効なテナントとの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みません。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 SPC 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) 「PML 値」は、PARTNER Engineering and Science, Inc. が取得予定資産に関して作成した地震リスク評価報告書又は PARTNER Engineering and Science, Inc. が行った PML 値の算出結果を転記した建物状況調査報告書に基づいて記載しています。当該記載は、報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。なお、「PML 値」とは、地震による予想最大損失率 (Probable Maximum Loss) を意味します。PML についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間中（50 年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率 10% の最大物的損失額（再現期間 475 年相当の損失額）の再調達価格に対する割合 (%) で示したものです。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、建築設備以外の機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。
- (20) 「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 - Holland Boren & Lenora, LLC
所在地	808 Washington Street, Suite 500, Vancouver, Washington
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	2017 年 12 月
純資産	非開示
総資産	非開示
大株主（持株比率）	NASH - Holland Boren & Virginia Investors, LLC (100.0%)
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 97.5% の持分を保有する子会社が 100% の持分を保有する親法人等であり、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。

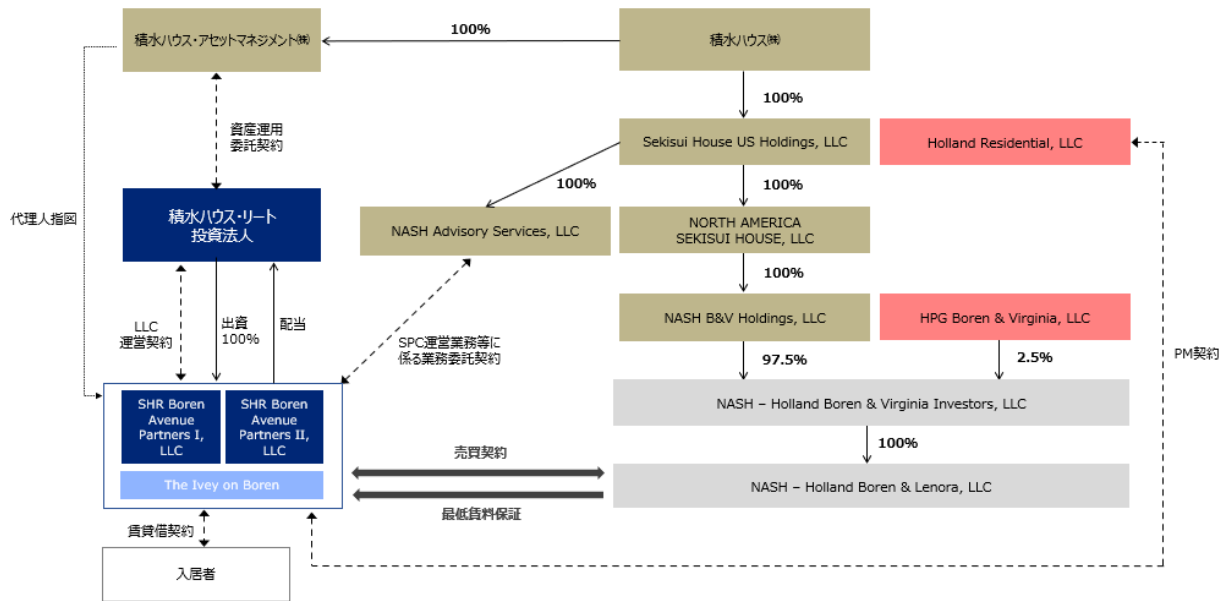
関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社である積水ハウスの子会社が出資しており、関連当事者に該当します。
-------------	---

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 - Holland Boren & Lenora, 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	2018年7月26日	—

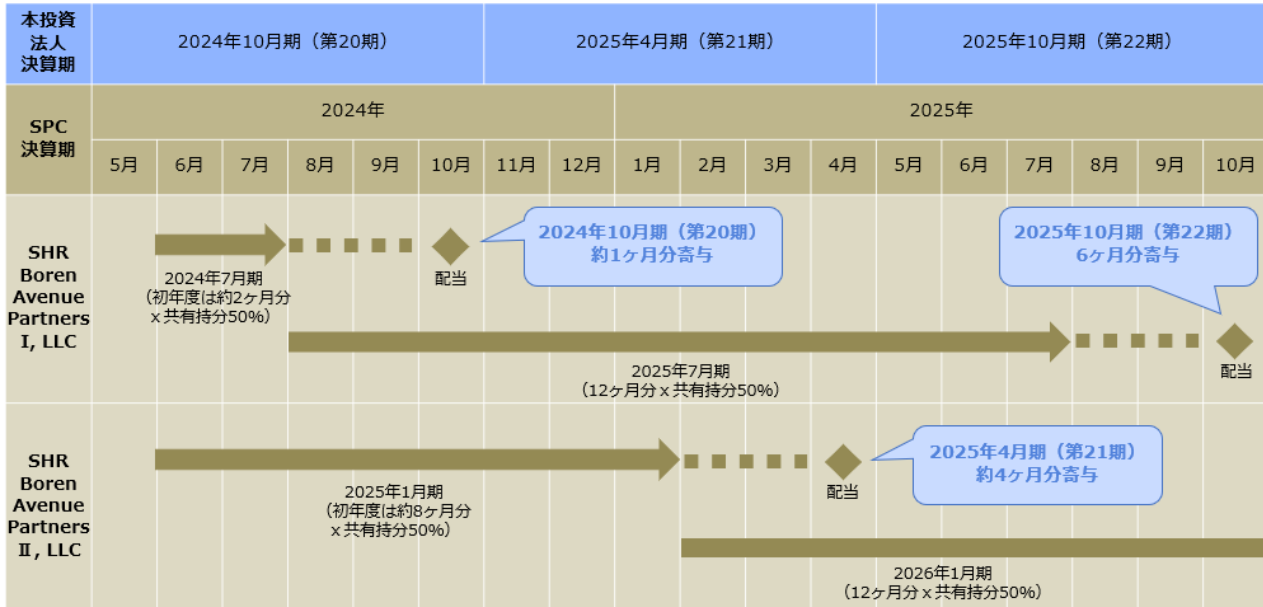
6. 本資産取得に係る取引フロー概要図

(1) 投資に関するストラクチャーの概要



(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。「SHR Boren Avenue Partners I, LLC」は 7 月決算とし、配当時期は決算期日後 3 ヶ月以内 (10 月末まで) とします。ただし、第 1 期の計算期間は 2024 年 5 月 29 日から 2024 年 7 月末日までとします。「SHR Boren Avenue Partners II, LLC」は 1 月決算とし、配当時期は決算期日後 3 ヶ月以内 (4 月末まで) とします。ただし、第 1 期の計算期間は 2024 年 5 月 29 日から 2025 年 1 月末日とします。



(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、海外不動産投資法人の租税負担割合が30%（投資法人の2024年4月1日以後に開始する事業年度については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。

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。

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の出資持分については、為替リスクのヘッジは行いません。

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 - Holland Boren & Lenora, 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 - Holland Boren & Lenora, 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. 今後の見通し

本日付で別途公表した「2024年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年4月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

10. 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2024年1月23日に提出した有価証券報告書（2024年5月2日提出の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済みです。）「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。

11. 海外不動産に係る鑑定評価書の概要
【鑑定評価書の概要】

物 件 名 称	ザ アイビー オン ボーレン
鑑 定 評 価 額	329,000,000 米ドル (51,291,100,000 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	2024 年 3 月 15 日

(千米ドル)

項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	329,000	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	336,000	—
運 営 収 益	20,537	—
可 能 総 収 益	21,556	現行契約に基づく貸室賃料収入等を基に計上 (取得後 1~2 年目の最低賃料保証は非考慮)
空 室 等 損 失 等	1,018	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	7,023	—
維 持 管 理 費	2,023	直近実績額及び予想額を参考に計上
水 道 光 熱 費	881	直近実績額及び予想額を参考に計上
修 繕 費	257	直近実績額及び予想額を参考に計上
P M フ ィ ー	410	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	203	直近実績額、予想額及び類似不動産のテナント募集費用を参考に計上
公 租 公 課	2,677	直近実績額及び予想額を参考に計上
損 害 保 険 料	478	直近実績額及び予想額を参考に計上
そ の 他 費 用	90	直近実績額及び予想額を参考に計上
運 営 純 収 益 (N O I)	13,514	—
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	81	類似不動産の資本的支出を参考に計上
純 収 益 (N C F)	13,433	—
還 元 利 回 り	4.00%	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
D C F 法 に よ る 価 格	326,000	—
運 営 収 益	23,673	DCF 法における保有期間 (10 年) の平均
運 営 費 用	8,054	DCF 法における保有期間 (10 年) の平均
運 営 純 収 益 (N O I)	15,619	DCF 法における保有期間 (10 年) の平均
純 収 益 (N C F)	15,526	DCF 法における保有期間 (10 年) の平均
割 引 率	6.25%	類似不動産の取引における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	4.50%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、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	303,000	—
土 地 比 率	16.7%	—
建 物 比 率	83.3%	—

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、千円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/sq. ft. (\$50.92/m ²)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	\$4.59/sq. ft. (\$49.45/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図
ザ アイビー オン ボーレン

