

2024年5月28日付公表のプレスリリース
に関する補足説明資料

「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)」等



積水ハウス・リート投資法人

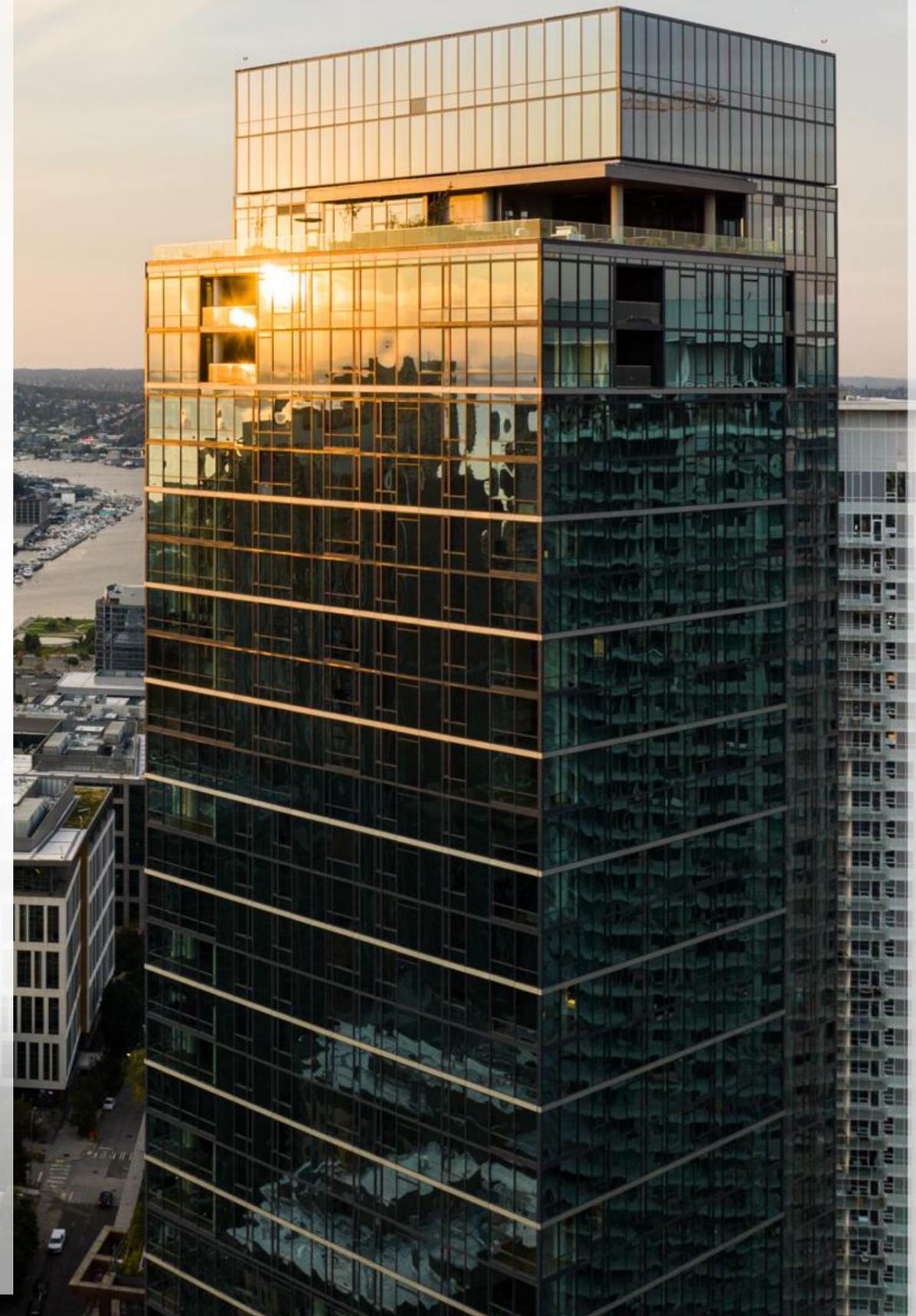
2024年5月28日

説明動画 URL :

<https://www.sekisuihouse-reit.co.jp/ja/20240528ivey-video.mp4>

説明原稿 URL :

<https://www.sekisuihouse-reit.co.jp/ja/20240528ivey-script.pdf>



ポートフォリオ構築方針の変更について

国内の「安定的成長」と米国の「積極的成長」を取り込んだ住居中心のポートフォリオへ

ポートフォリオ構築方針を変更：投資比率の見直し

～変更前～	投資比率 (取得価格ベース)	中期的な 投資比率目標	～変更後～	投資比率 (取得価格ベース)
住居	50%～80%	65%程度	住居	70%～100%
オフィスビル	15%～45%	30%程度	国内不動産	70%以上
ホテル 商業施設等	0%～15%	5%程度	海外不動産 (米国)	30%以下
			オフィスビル等	0%～30%

変更の理由

国内において住居の内部成長が活発化 より住居の比率を上げ**収益力の増強を図る**

スポンサーである積水ハウスは米国での戸建住宅事業を拡大し、都市型賃貸住宅（マルチファミリー）開発事業も展開。
米国にも目を向けることで**積水ハウスグループの不動産開発力及び運営力等を最大限に活用**

従来のコアアセットである国内の住居に加え、新たに**米国の住居**を組み込むことにより、
国内の「安定的成長」と米国の「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

資産入替：概要

2024年4月期（第19期）

2024年10月期（第20期）

2025年4月期（第21期）

譲渡資産



オフィスビル
御殿山SHビル
第2回
(10.0%)



オフィスビル
ガーデンシティ
品川御殿山
(51.0%)



ホテル
本町ガーデンシティ
(ホテル部分)
(100.0%)



オフィスビル
御殿山SHビル
第3回
(10.0%)



オフィスビル
ガーデンシティ
品川御殿山
(49.0%)



オフィスビル
本町ガーデンシティ
(オフィスビル部分)
(65.0%)



オフィスビル
御殿山SHビル
第4回
(10.0%)



オフィスビル
本町ガーデンシティ
(オフィスビル部分)
(35.0%)

譲渡代金の
他の活用方法：

新規物件の取得

スポンサーパイプライン
及び外部からの住居中心の
取得による資産規模の
維持・拡大及び収益力
の向上

住居

70%~100%
国内：70%以上
海外：30%以下

投資比率

オフィスビル等
0%~30%

借入金の一部返済

LTVのコントロールに
向けた借入金の一部返済

自己投資口取得・消却

金融市場の動向を踏まえて
自己投資口の取得及び
消却等も都度検討

譲渡（予定）価格

59,460百万円

65,815百万円

22,575百万円

譲渡損益（見込）

+2,598百万円

+3,816百万円

+5,248百万円

取得資産

住居



EM大森



EM門前仲町



EM赤羽II



PM中野坂上



PM湯島



PM門前仲町

オフィスビル



新宿ヒロセビル



PM方南町



PM西早稲田



PM浅草イースト



PM桜新町



住居 【海外不動産】
ザ アイビー オン ボーレン
(海外SPC 100.0%)

住居



EM南行徳

取得（予定）価格

39,650百万円

51,135百万円

950百万円

償却後平均鑑定NOI利回り

3.0%

3.7%
(想定配当利回り)

3.4%

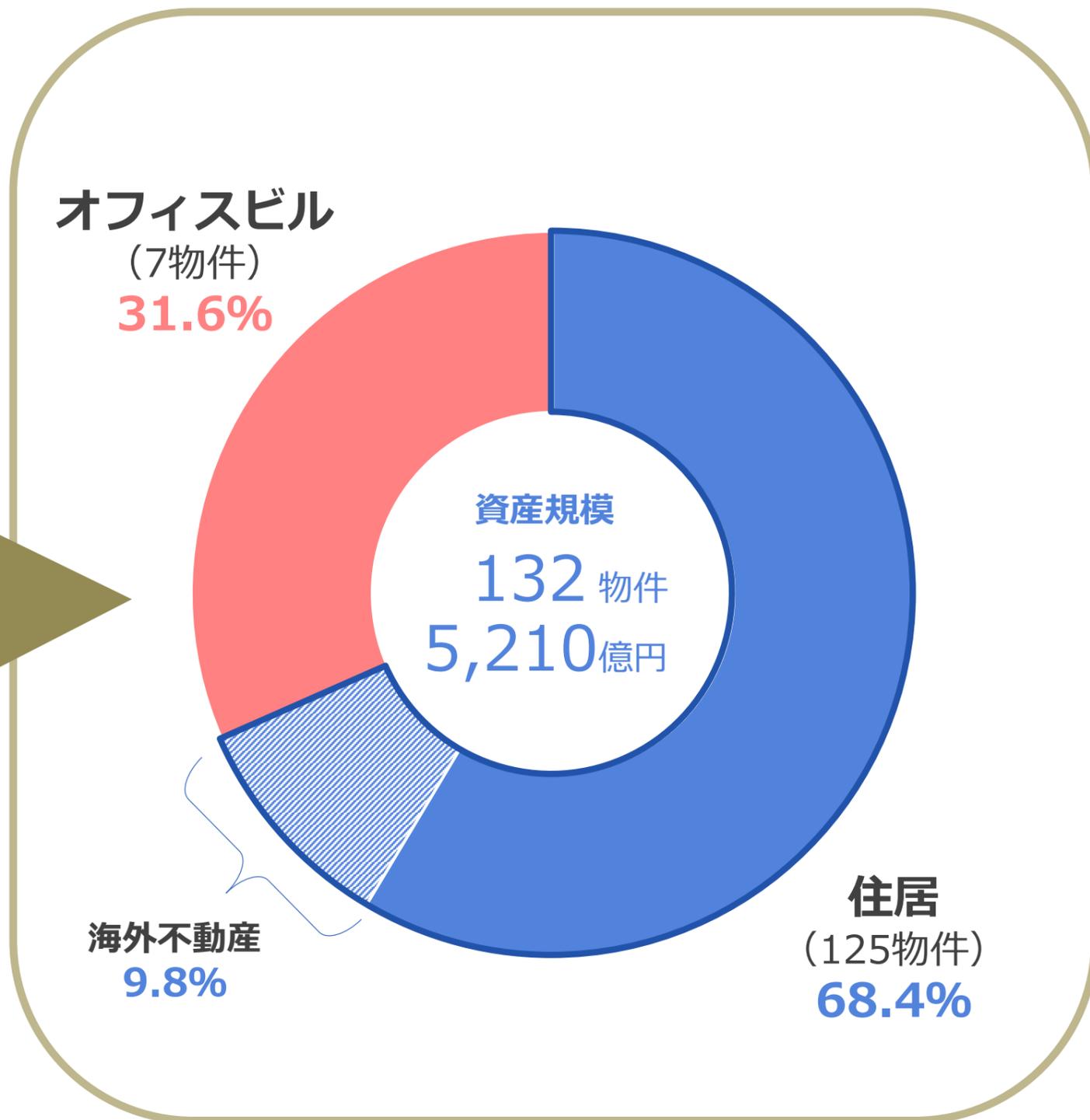
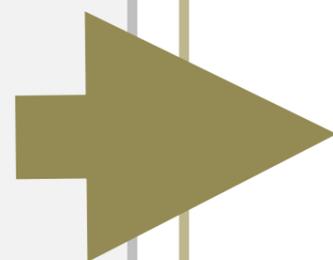
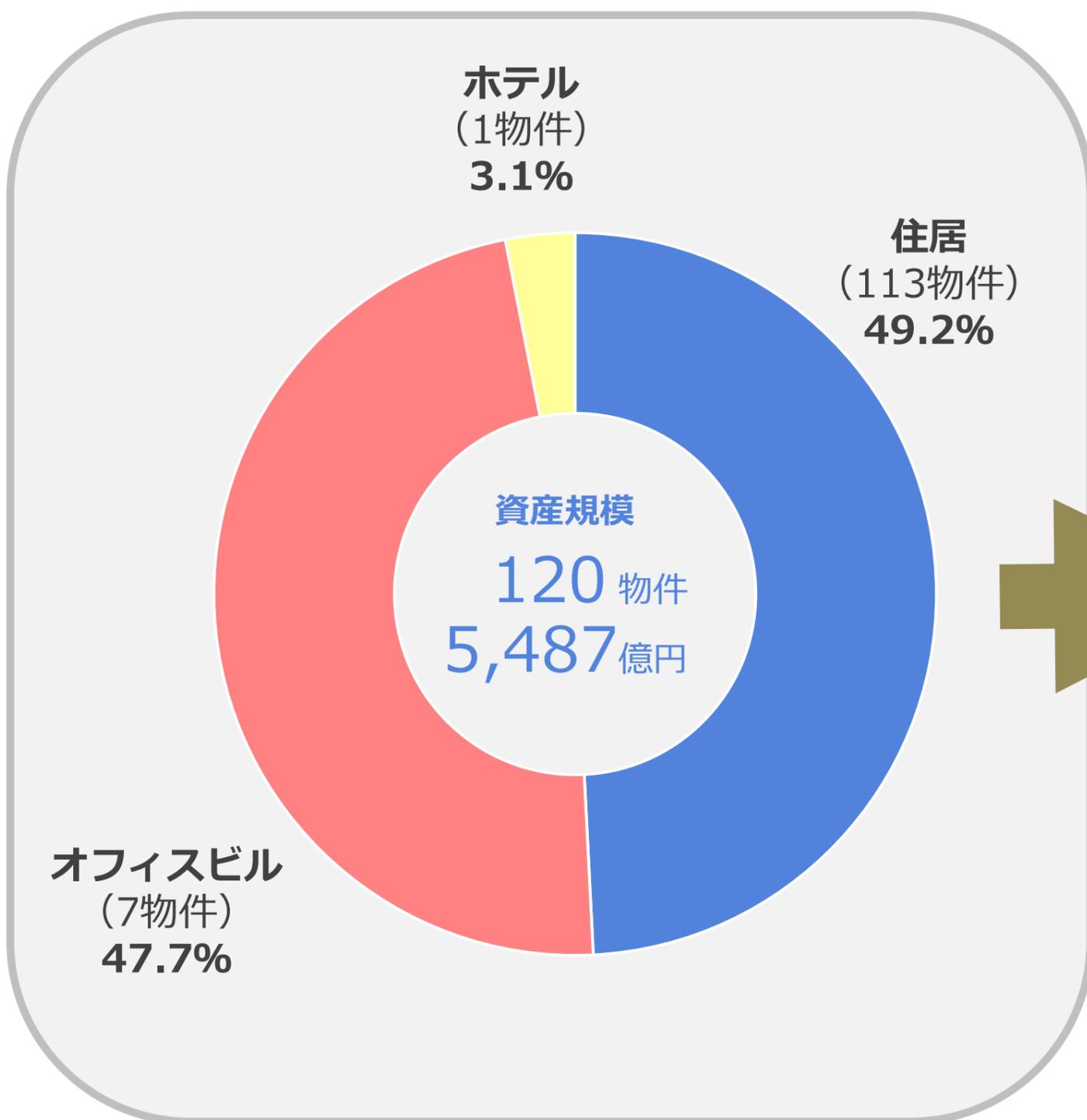
・「ザ アイビー オン ボーレン」の「想定配当利回り」は、2024年3月15日時点の鑑定評価書に記載されたDCF法によるNOI（1年目から10年目の各年）から本資産運用会社で試算したSPC運営費用等をそれぞれ控除した金額を、取得予定価格で除して各年の想定配当利回りを算出し、当該数値を単純平均した数値を記載しています。なお、当該NOIについては、運営収益及び運営費用が年3%ずつ増加することが前提とされています。本資料において同じです。

資産入替：入替後のポートフォリオ

初の米国不動産を取得したことにより、新たなポートフォリオ構築方針の投資比率に近づく

2023年10月期（第18期）末時点

2024年5月31日時点（見込）

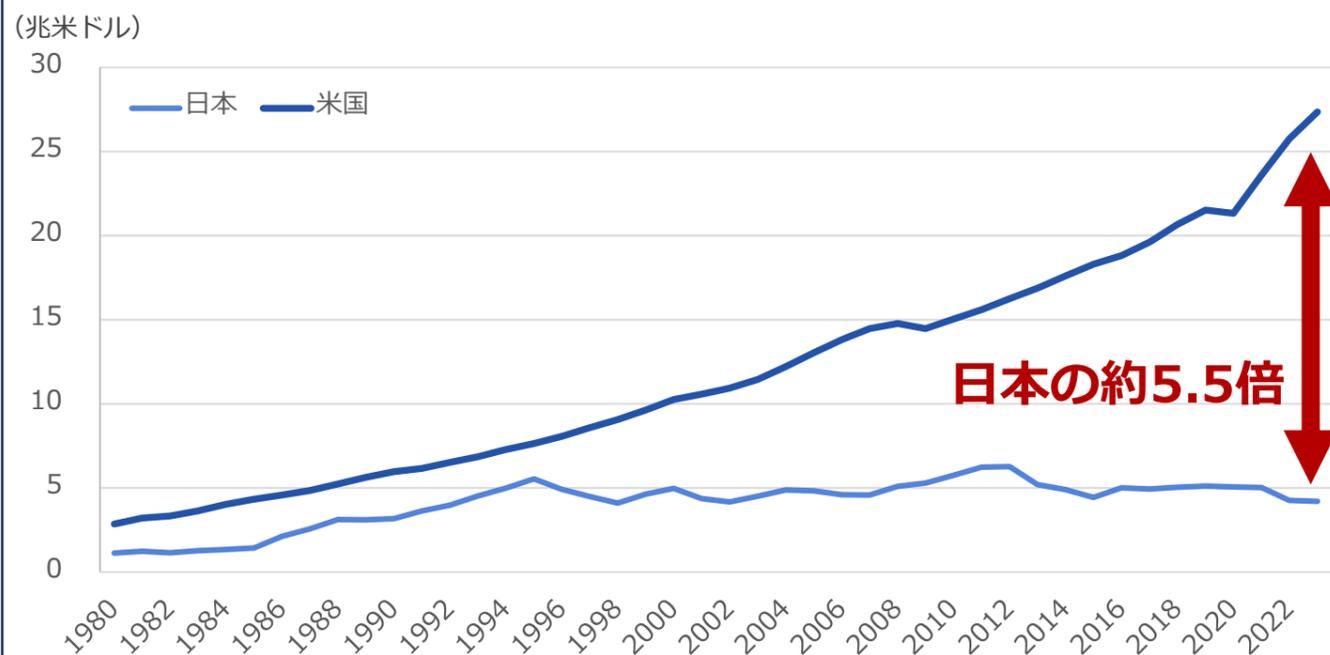


海外不動産：成長期待（米国全体）

米国の高い成長率を背景とした継続的な賃料増加等、ポートフォリオの収益性の押し上げを期待

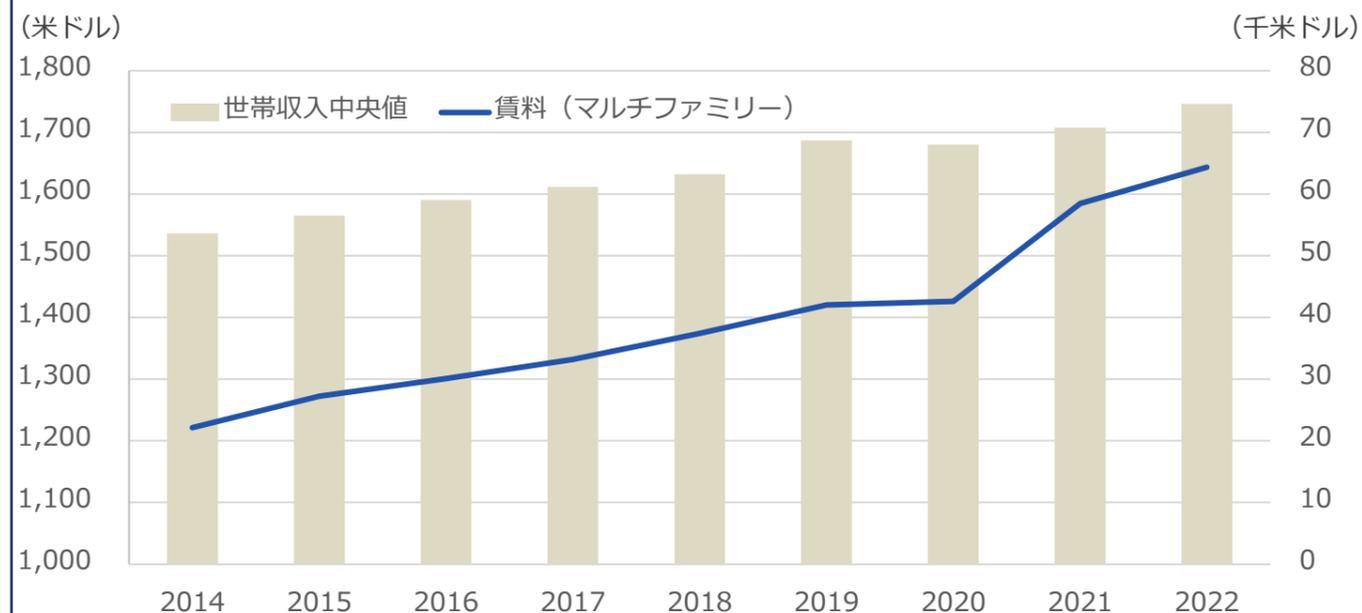
米国と日本の名目GDPの推移

米国の経済規模は名目GDPが2019年時点で日本の3.2倍程度であったが、**2023年時点では日本の5.5倍程度**となり、米国は日本と比較して高い経済成長率を維持



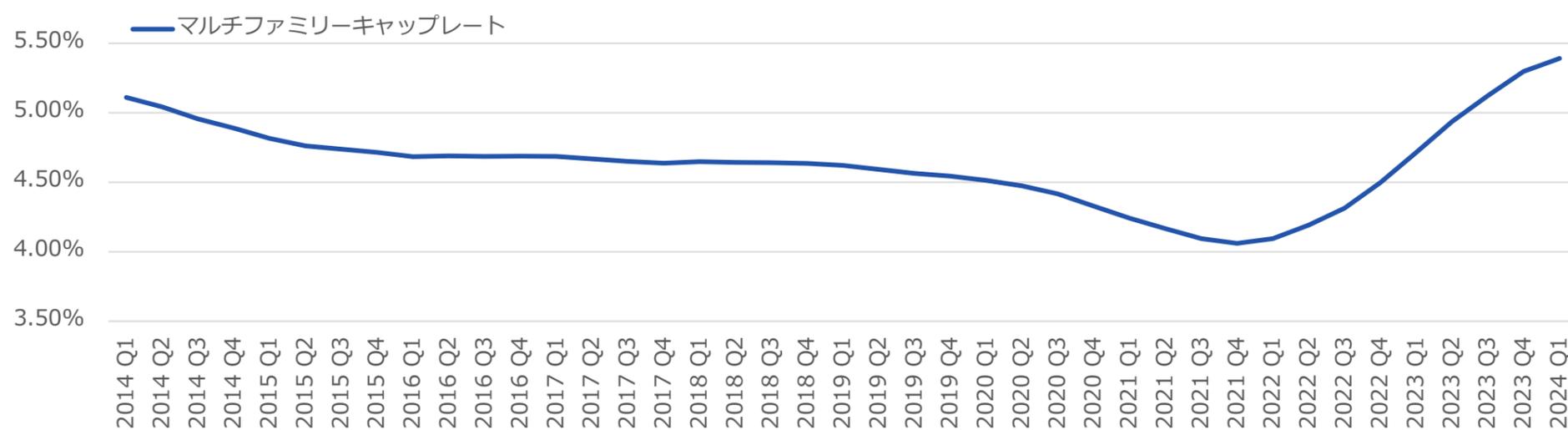
米国の世帯収入と住宅の賃料

賃料（マルチファミリー）は2014年から2022年の間で34.6%増加していることに加え、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る**



米国のキャップレートの推移

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キャップレートが上昇したことで不動産価格は調整し、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**な環境となった



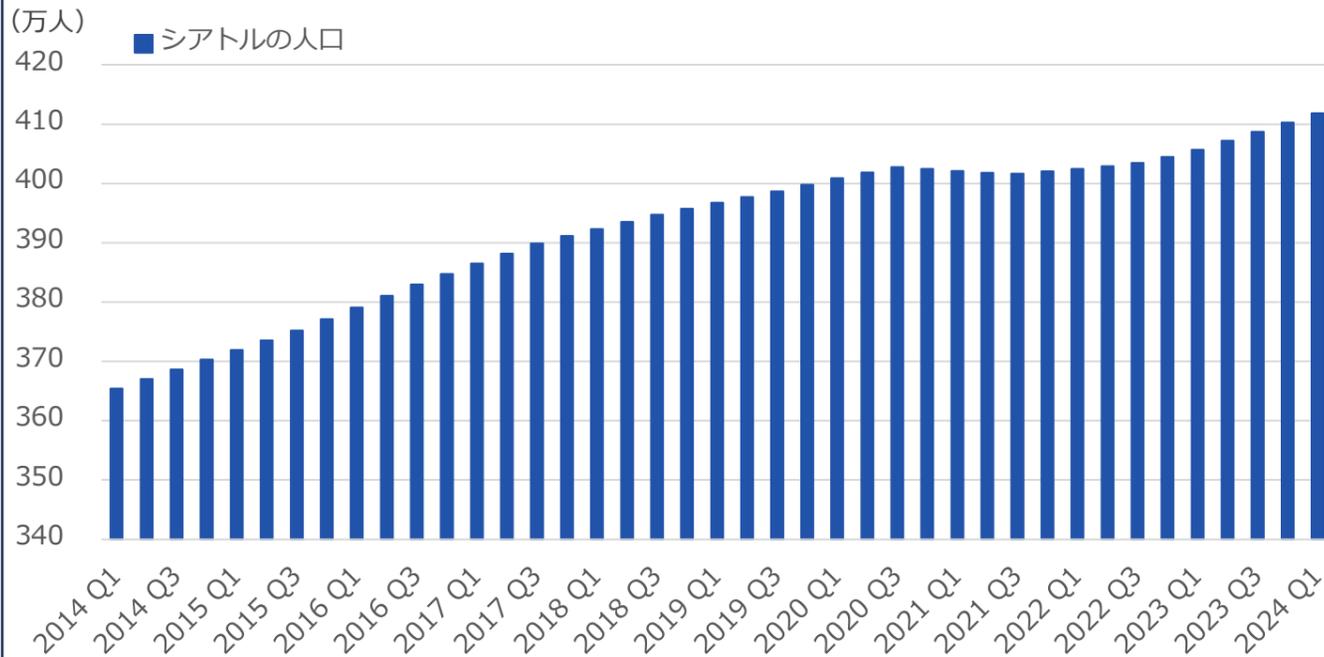
- 「米国と日本の名目GDPの推移」は、国際通貨基金が公表している米国及び日本のGDPデータを基に本資産運用会社が作成しています。
- 「世帯収入中央値」は、アメリカ合衆国国勢調査局が公表している「Median Household Income by State: 1984 to 2022」データを基に本資産運用会社が作成しています。本資料において同じです。
- 「賃料（マルチファミリー）」及び「米国のキャップレートの推移」は、Costar Groupが提供する不動産情報分析プラットフォームのデータを基に本資産運用会社が作成しています。

海外不動産：成長期待（シアトル）

米国の中でもシアトルは人口増加率、世帯収入が高く、賃料水準も高い状態を維持

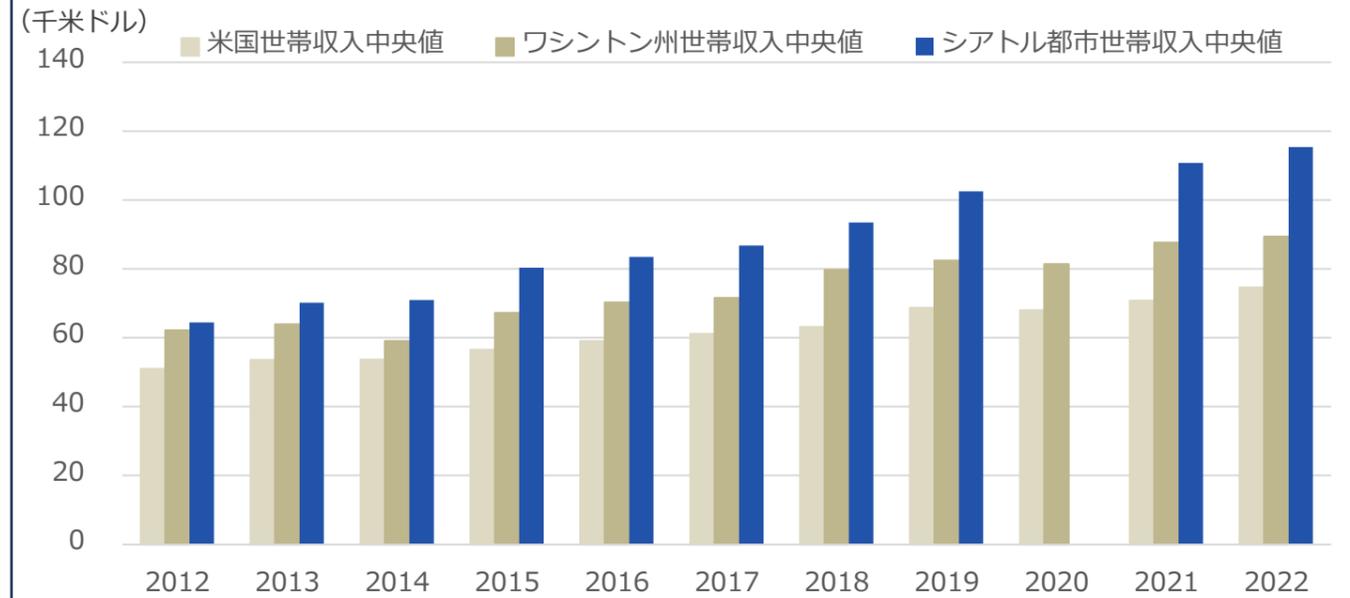
シアトルの人口

シアトルの人口は2014年第1四半期から2024年第1四半期の**10年間で12.7%増加**し、同時期の米国全体の人口増減率である+5.5%を大きく上回る。足許においては移民の増加もシアトルの賃貸需要を押し上げている



シアトルの世帯収入

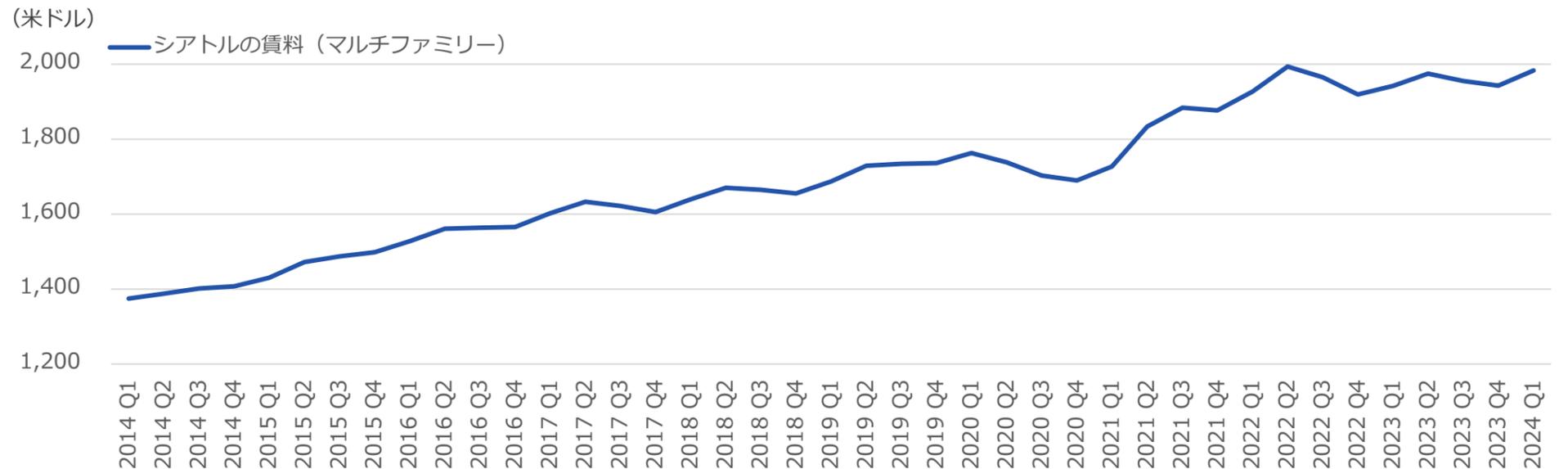
過去約10年の米国世帯収入の中央値と比較しても、ワシントン州は常に1.1~1.2倍程度上回っており、**2022年のシアトルの世帯収入中央値は11.5万米ドル**を超え、高い賃料設定を支える経済力がある地域



※2020年のシアトル都市世帯収入中央値データは開示されていません。

シアトルの賃料推移

シアトルの賃貸住宅市場（マルチファミリー）の平均賃料は1,943米ドル/月（2023年末時点）と全米平均を上回り、米国の中でも成長が期待できる地域に該当。シアトルの**2014年第1四半期から2024年第1半期の10年間に**おける賃料上昇率は**44.2%**であり、今後も人口増加や世帯収入の高さを背景に賃料増加が期待できる



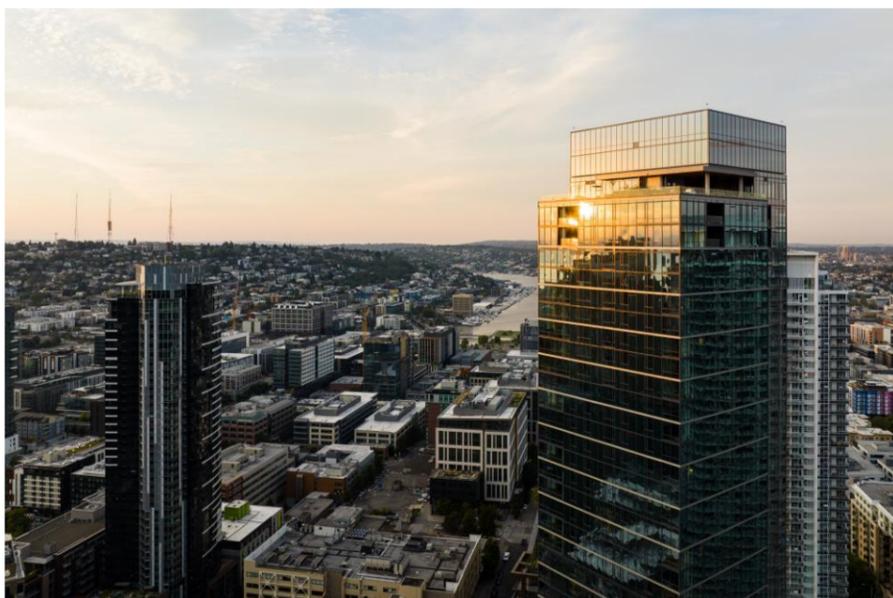
- 「シアトルの人口」及び「シアトルの賃料推移」は、Costar Groupが提供する不動産情報分析プラットフォームのデータを基に本資産運用会社が作成しています。
- 「シアトルの世帯収入」は、アメリカ合衆国国勢調査局が発表している「Median Household Income by State: 1984 to 2022」データを基に本資産運用会社が作成しています。

海外不動産：「ザ アイビー オン ボーレン」の所在地

米国の西海岸に位置するワシントン州の中で最も人口が多い都市、シアトルに所在



海外不動産：「ザ アイビー オン ボーレン」の概要



A-001 ザ アイビー オン ボーレン

- 2023年「NAIOP Night of the Stars 2023」で「**High-Rise Residential Development of the Year**」を受賞
- 環境負荷の低減やエネルギー効率に焦点を当てた米国のグリーンビルディング認証プログラム、**LEED Gold**を取得
- 人々の健康とウェルビーイングに焦点を当てた米国の建築物等の性能評価システム、**fitwel**を取得



概要

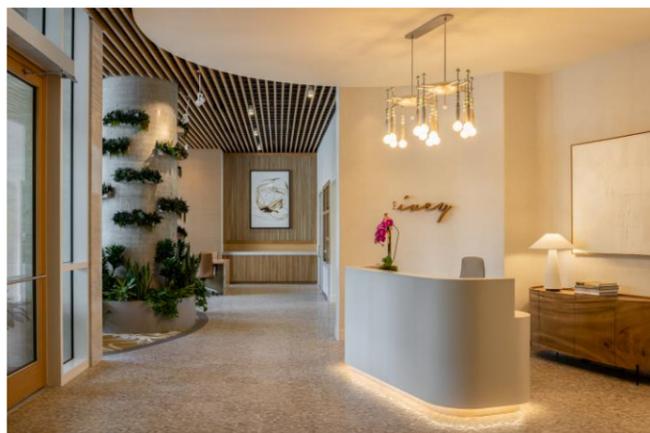
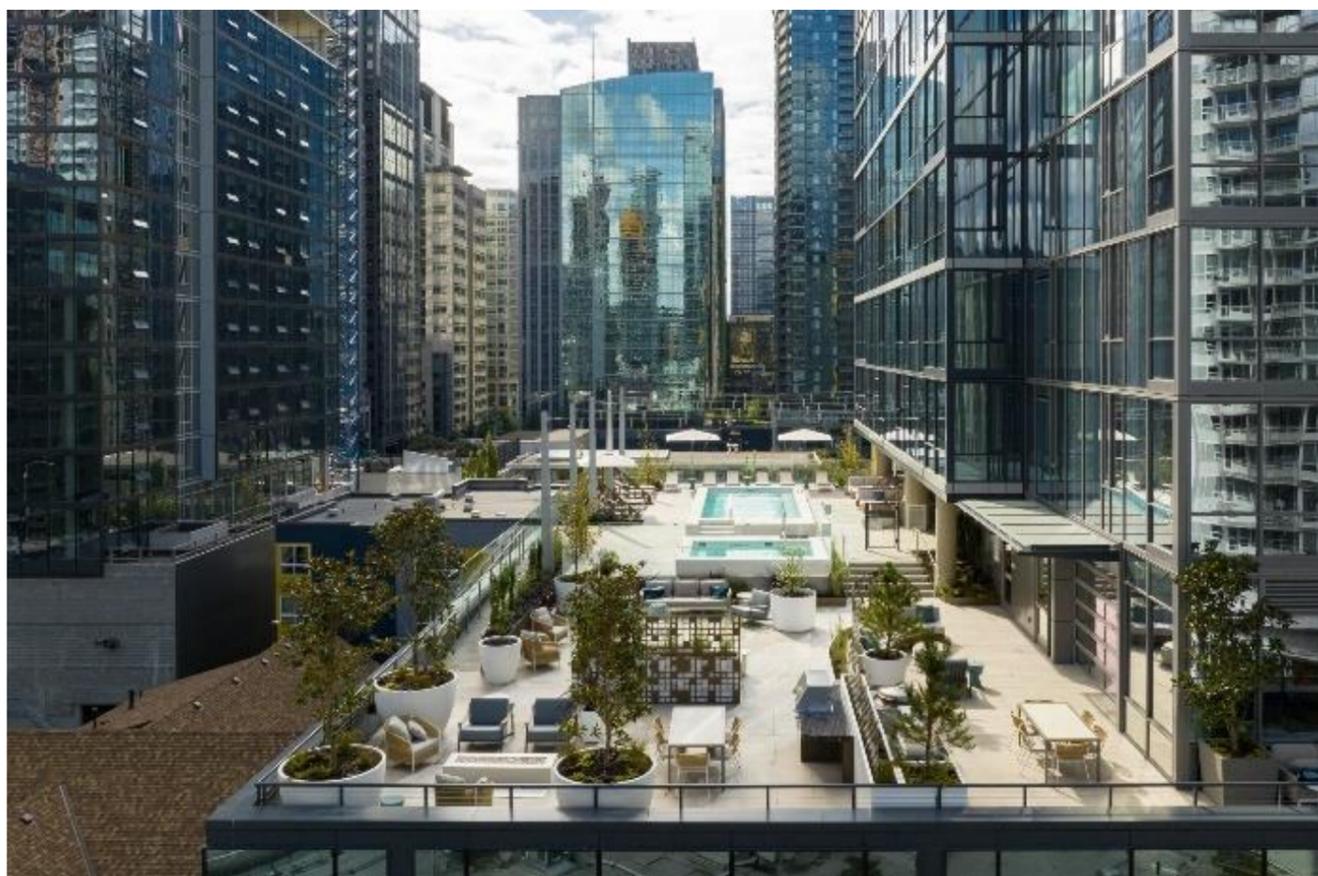
所在地	2019 Boren Avenue, Seattle, Washington
取得予定日	2024年5月29日
取得予定価格	328百万米ドル (51,135百万円)
想定配当利回り	3.7%
鑑定評価額 (価格時点)	329百万米ドル (51,291百万円) (2024年3月15日)
建築時期	2022年10月
構造 / 階数	RC造・S造 / 地下7階、地上44階
敷地面積	21,234 Sq/Ft (1,972.63㎡)
延床面積	643,349.61 Sq/Ft (59,767.17㎡)
賃貸可能面積 (戸数)	344,372 Sq/Ft (31,989.96㎡) (406戸)
稼働率 (時点)	92.4% (2024年4月末時点)
プロパティ・マネジメント会社	Holland Residential, LLC (予定)
取得先	NASH - Holland Boren & Lenora, LLC

取得理由

- **住居中心のポートフォリオを構築する方針：**
ポートフォリオ構築方針を変更し、住居比率を70%～100%に引き上げ、うち30%までを上限に海外不動産等を取得することができるよう方針を変更
- **スポンサーサポートと強みを最大限に活用：**
日本を代表するハウスメーカーである積水ハウスは米国において都市型賃貸住宅（マルチファミリー）開発事業も展開しており、積水ハウスグループの不動産開発力及び運営力等を最大限に活用
- **海外における「積極的成長」の取り込み：**
米国の高い経済成長率を背景とした継続的な賃料増加等、米国の不動産を取得することにより「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
- **シアトルへの成長期待：**
シアトルには大手IT企業が集積し、米国の中でも高い人口増加率、世帯収入を維持していることを背景に今後も賃料増加が期待できる
- **物件としての魅力：**
性能評価が高く、アメニティに特化したフロアがある等、利便性も良いラグジュアリー住居（次ページ参照）

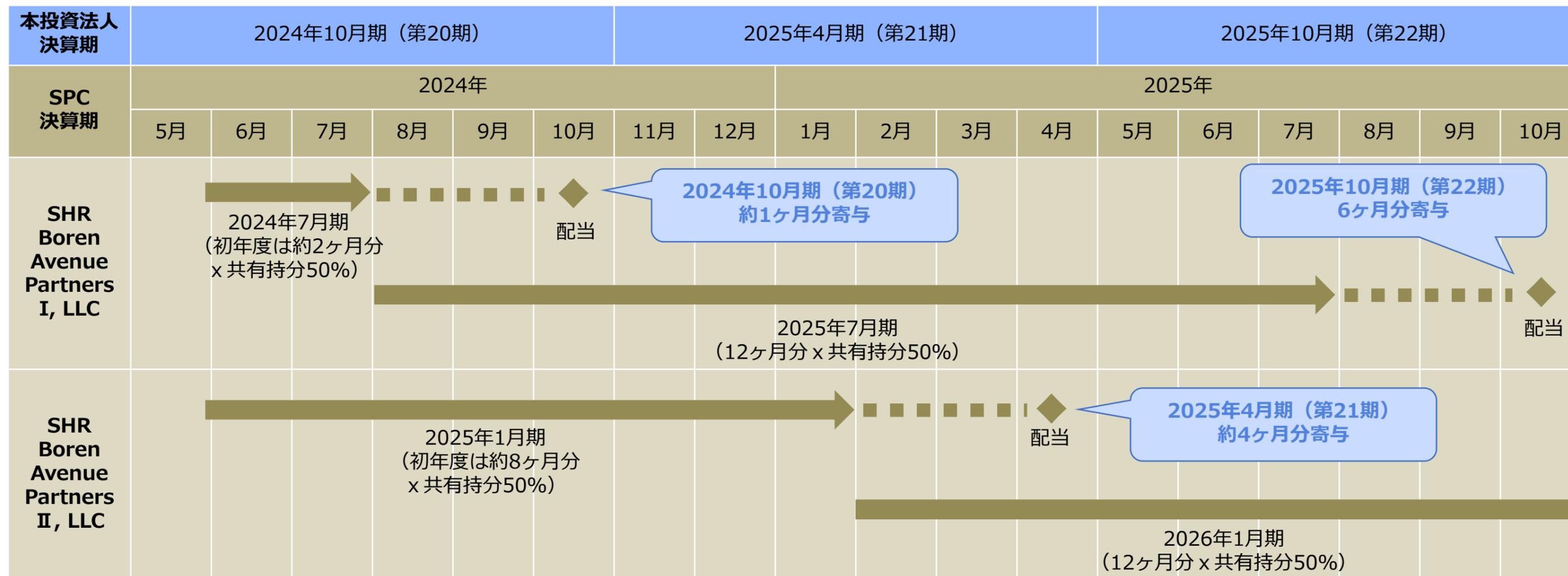
・ 「ザ アイビー オン ボーレン」のうち、5階から44階までの専有部分の全てに係る所有権及び地下1階から地下7階までの専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地21,234 sq/ft (1,972.63㎡) に共有持分割合 (89.51%) を乗じた19,007 sq/ft (1,765.75㎡) の所有権が取得対象となります。

海外不動産：「ザ アイビー オン ボーレン」の魅力



海外不動産：収益認識及び為替リスクヘッジについて

各SPCが裏付資産である「ザ アイビー オン ボーレン」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6か月ずらし、本投資法人への配当を各期において受領



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、市況環境等に応じて柔軟に対応。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わない方針
- 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

為替の影響による収益の変動リスク

為替レート	130円	140円	150円	160円	170円
想定配当 利回り	3.1%	3.3%	3.6%	3.8%	4.0%

円高 ← → 円安

各用語について

P.2(ポートフォリオ構築方針の変更について)

- ・「オフィスビル等」とは、主たる用途がオフィスビル、ホテル及び商業施設等の住居以外の事業的用途に用いられる不動産をいいます。本資料において同じです。
- ・「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。
- ・「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。

P.3(資産入替：概要)

- ・「償却後平均鑑定NOI利回り」は、各物件の取得時に取得した各鑑定評価書に記載された鑑定NOIから本日付で公表したプレスリリース「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」に記載の業績予想（2024年10月期（第20期）及び2025年4月期（第21期））における想定減価償却費を年換算した金額を控除し、各取得（予定）価格にて除した後、算出された数値を取得（予定）価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- ・「ザ アイビー オン ボーレン」の米ドル単位の取得（予定）価格は、328百万米ドルです。米ドルから日本円への円換算レートは、1米ドル=155円90銭で円換算しています。本資料において同じです。
- ・「ガーデンシティ品川御殿山第2回目（49.0%）の譲渡取引において発生すると見込まれる譲渡損等については、2024年4月期（第19期）において減損損失として計上する予定です。

P.8(海外不動産：「ザ アイビー オン ボーレン」の概要)

- ・「ザ アイビー オン ボーレン」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㎡）に持分割合（89.51%）を乗じた19,007 sq/ft（1,765.75㎡）相当の所有権が取得対象となります。
- ・「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。
- ・「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。
- ・「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、「ザ アイビー オン ボーレン」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
- ・「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。なお、「ザ アイビー オン ボーレン」については、敷地又は土地全体の地積を記載しています。また、1 Sq/Ftを0.09290㎡とし、換算しています。本資料において同じです。
- ・「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。なお、「ザ アイビー オン ボーレン」については一棟の建物全体の床面積を、それぞれ記載しています。
- ・「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。なお、「ザ アイビー オン ボーレン」については、取得対象部分である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。
- ・「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。なお、「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にて算出しています。
- ・「プロパティ・マネジメント会社」は、「ザ アイビー オン ボーレン」の取得後に本海外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。

ディスクレーム

本資料は、2024年5月28日付「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）」等にて公表した内容及びそれに付随する情報を追加し整理したものです。詳細については、当該お知らせをご参照ください。

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- 積水ハウス・リート投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。また、本資料で提供している情報は、特段記載のない限り、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又は資産運用報告ではありません。
- 積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、積水ハウス・リート投資法人もしくは積水ハウス・アセットマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であることを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。
- 本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日(但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日)において入手可能な情報に基づいてなされた積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社による仮定又は判断に基づく将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における積水ハウス・リート投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、積水ハウス・リート投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。
- 本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社は、本資料の内容(将来の予想に関する記述を含みます。)を更新又は公表する義務を負いません。
- 不動産投資信託証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。不動産投資証券の裏付けとなる不動産の価格や収益力、不動産相場、取引市場、金利水準の変動等により不動産投資信託証券の価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財政状態の悪化により損失を被ることがあります。詳しくは積水ハウス・リート投資法人の有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。
- 積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。
- なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

<本資料の説明にあたって>

- 本資料において、本投資法人の保有物件のブランド名である「プライムメゾン」を「PM」、「エスティメゾン」を「EM」と略記することがあります。
- 本資料は特段の記載のない限り、金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 本資料において、棒グラフ及び円グラフ上の比率は、それぞれの合計に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。したがって、各項目の比率の合計が100%と一致しない場合があります。

資産運用会社：積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2791号
一般社団法人投資信託協会会員



積水ハウス・リート投資法人