

2024年8月22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
(シティリッジ)

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）「シティリッジ」（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 (注4)	住居	米国 ワシントン D. C.	279 百万米ドル (40,083 百万円)	5.0%	3.6%	2024 年 11 月 15 日	NASH – Roadside 3900 Wisconsin, LLC

- i. 特定資産の種類 : 不動産
- ii. 契約締結日 : 2024年8月22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
契約締結日	2024 年 8 月 22 日	13,950 千米ドル (2,004,196 千円)
TOPA(注7)期間終了日から 2 営業日後	2024 年 10 月 8 日	13,950 千米ドル (2,004,196 千円)
取得予定日	2024 年 11 月 15 日	251,100 千米ドル (36,075,537 千円)
合計		279,000 千米ドル (40,083,930 千円)

- (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8月6日時点における為替予約レート1米ドル=143円67銭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、2024年4月30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、2024年4月30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、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 sq/ft (2,465.18 m²)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。
- (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2024年8月22日及び2024年10月8日の支払予定額（合計27,900千米ドル）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2024年10月8日は、本投資法人与自然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」ということがあります。）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、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、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一方、住居の稼働率が新型コロナウイルス感染症の拡大前の水準まで回復し、国内において住居の内部成長が活性化していることを背景に、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、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とともに、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、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、海外（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。

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1,268億円で購入したことで、一部譲渡代金の活用施策を検討する中、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になったことを受け、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）」にてお知らせしたとおり、本投資法人として初めて米国に所在する都市型賃貸住宅（マルチファミリー）物件「ザ アイビー オン ボーレン」を米国LLCへの出資を通じて取得しました。本資産取得はこれに続き、前記の一部譲渡代金の活用施策を継続して検討する中で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と判断したため、取得を決定したものです。なお、取得予定資産については2024年11月15日より3年間は取得先である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特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 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 6 月末時点で 2,199 米ドル/月と全米平均の 1,696 米ドル/月を 29.6%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 2022 年時点で 10 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います。州別で見ると 2 番目に世帯収入が高く、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、2024 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 6%台前半で推移する見込みです。人口に関しても、2023 年 7 月 1 日時点で 67.8 万人を超え、前年対比で 1.2%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 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ことにより、足元では失業率が上昇する等、米国経済は調整局面にあるものの、中長期的には今後も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 2022 年時点で、25 歳以上の住民の 65.4%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、地方自治体、州政府、連邦政府での雇用者の割合がワシントン D.C. 全体の 25.7%となっています。

- (注) ワシントン D.C. 住民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

本物件は、住居・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す。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、3つのブランドで構成されている4つの棟が取得対象となります。本物件の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、ペットスパ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. ザ ブランチズノース・サウス

ザ ブランチズは、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8階、全157戸、部屋は1 Bed、2 Bed、3 Bed及びPenthouseで構成されています。ザ ブランチズの棟は2つの中庭を囲み、中庭の反対側はランドマークでもある「旧ファニーメイ本社」の外観を保存した建物で囲まれています。この2棟のアメニティは、ロビー内のアトリウム、講演会やレセプションを開催するための円形劇場スタイルのイベントスペース、居住者用のコワーキング・エリア及び屋上のクッキング・ステーション等があります。

b. ボタニカ

ボタニカは、地上8階、全86戸、部屋はStudio、1 Bed、2 Bed、3 Bed及びPenthouseで構成され、4つのブランドの中で唯一 Studioタイプの住戸があります。ザ ブランチズとロビーを共有しており、南向きの部屋が多く、ワシントン国立大聖堂の眺めが好評です。この棟のアメニティには、コワーキング・エリア、室内ゴルフシミュレーターやスポーツラウンジ、屋上にはクラブルームに加えて屋外のオーガニック・ガーデン、屋上緑化にグリーンハウスも設置しています。

c. ザ コテリー

ザ コテリーは、地上9階、全107戸、部屋は1 Bed、2 Bed及びPenthouseで構成されています。敷地の北端に位置する三角型の棟として特徴的で、内装も他に比べて落ち着いたシックなカラースキームで高級ブティックホテルをイメージさせるデザインです。多くの住戸には広いバルコニーやテラスが含まれ、Den（注）が付属する間取りもあります。この棟のアメニティは、屋上のラウンジエリアのみとなりますが、1階には商業施設としてレストランや銀行が入居しています。なお、商業施設区画は本資産取得の取得対象ではありません。

（注）「Den」とは書斎や趣味等、多目的に使用できる小スペースの部屋を指します。

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 Ridge Square Partners I, LLC SHR Ridge Square Partners II, LLC 								
出 資 予 定 日	2024 年 8 月 22 日及び 2024 年 11 月 14 日								
出 資 証 券 の 取 得 資 金	自己資金及び借入金 (注) 本海外 SPC2 社への出資に際し、本投資法人が支払う資金原資を記載しています。 なお、借入金の詳細については、決定次第お知らせいたします。								
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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">SHR Ridge Square Partners I, LLC</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">海外不動産等 140 百万米ドル (20,113 百万円)</td> <td style="width: 50%;">資本金 140 百万米ドル (20,113 百万円)</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">SHR Ridge Square Partners II, LLC</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">海外不動産等 140 百万米ドル (20,113 百万円)</td> <td style="width: 50%;">資本金 140 百万米ドル (20,113 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 2024 年 11 月 15 日時点の想定金額を記載しています。</p> <p>(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 (2024 年 4 月 30 日時点) は 280 百万米ドルです。</p> <p>(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> <ul style="list-style-type: none"> 事業年度 <ul style="list-style-type: none"> SHR Ridge Square Partners I, LLC 毎年 2 月 1 日から翌年 1 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、2024 年 11 月 15 日から 2025 年 1 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 8 月 1 日から翌年 7 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、2024 年 11 月 15 日から 2025 年 7 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、3 ヶ月以内に支払い SHR Ridge Square Partners II, LLC 決算期日後、3 ヶ月以内に支払い 	SHR Ridge Square Partners I, LLC		海外不動産等 140 百万米ドル (20,113 百万円)	資本金 140 百万米ドル (20,113 百万円)	SHR Ridge Square Partners II, LLC		海外不動産等 140 百万米ドル (20,113 百万円)	資本金 140 百万米ドル (20,113 百万円)
SHR Ridge Square Partners I, LLC									
海外不動産等 140 百万米ドル (20,113 百万円)	資本金 140 百万米ドル (20,113 百万円)								
SHR Ridge Square Partners II, LLC									
海外不動産等 140 百万米ドル (20,113 百万円)	資本金 140 百万米ドル (20,113 百万円)								

(2) 取得予定資産の概要

物件名称	シティリッジ (City Ridge)	
特定資産の種類	不動産	
鑑定評価額 (価格時点)	280 百万米ドル (40,227 百万円) (2024 年 4 月 30 日)	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
所在地	5 Ridge Square NW, Washington D.C. (ザ コテリー) and 30 Ridge Square NW, Washington D.C. (ザ ブランチズ及びボタニカ)	
土地敷地面積	422,891 Sq/Ft (39,286.49 m ²)	
建物	用途	共同住宅
	建築時期	ザ ブランチズノース : 2022 年 12 月 ザ ブランチズサウス : 2022 年 12 月 ボタニカ : 2022 年 12 月 ザ コテリー : 2023 年 1 月
	構造 / 階数	RC 造/地下 3 階、地上 9 階
	延床面積	1,799,846 Sq/Ft (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	330,247 Sq/Ft (30,678.12 m ²) (賃貸可能戸数 350 戸) ・ザ ブランチズノース 82,608 Sq/Ft (7,673.75 m ²) (92 戸) ・ザ ブランチズサウス 64,019 Sq/Ft (5,947.07 m ²) (65 戸) ・ボタニカ 81,054 Sq/Ft (7,529.46 m ²) (86 戸) ・ザ コテリー 102,566 Sq/Ft (9,527.84 m ²) (107 戸)	
賃貸面積	300,779 Sq/Ft (27,940.69 m ²) (賃貸戸数 324 戸) ・ザ ブランチズノース 75,321 Sq/Ft (6,996.82 m ²) (85 戸) ・ザ ブランチズサウス 57,601 Sq/Ft (5,350.86 m ²) (60 戸) ・ボタニカ 72,908 Sq/Ft (6,772.75 m ²) (79 戸) ・ザ コテリー 94,949 Sq/Ft (8,820.26 m ²) (100 戸)	
稼働率	91.1% (2024 年 7 月末現在)	
テナント数	324	
月額賃料	1,253 千米ドル (180,077 千円) (注) 2024 年 12 月 1 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 1,566 千米ドル (225,083 千円) の最低賃料保証が付されています。	
敷金・保証金	184 千米ドル (26,483 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	147 百万米ドル (21,165 百万円)	
修繕費	緊急修繕	—

	短期修繕	—
	長期修繕	63 千米ドル (9, 120 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			
<ul style="list-style-type: none"> 取得予定日において、下記のとおり「シティ リッジ」に係る取得及び譲渡における制限条項を含む契約の締結を予定しています。 本海外 SPC2 社による今回取得対象 4 棟（以下に定義します。以下同じです。）取得後、2025 年 12 月 31 日又は本海外 SPC2 社と売主が別途合意する期日までに、本海外 SPC2 社が、「シティ リッジ」の複合型施設の残りの棟のうち 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とこれらに伴う敷地 55, 847 sq/ft (5, 188. 18 m²) の所有権（以下「次回取得検討対象 2 棟」といいます。）を売主から取得しなかった場合、売主は、今回取得対象 4 棟の売却価格が本海外 SPC2 社が今回取得対象 4 棟を購入した価格に当該購入に要した費用等の金額を加えた金額以上であること等の一定の条件を満たすことを前提に、売主所有の次回取得検討対象 2 棟と、本海外 SPC2 社所有の今回取得対象 4 棟を、自社の利害関係者に該当しない第三者に対して一括して売却する権利（以下「Drag Along Right」といいます。）を有するものとされています。このため、売主が Drag Along Right を行使した場合、本海外 SPC2 社は、今回取得対象 4 棟を当該第三者に売却する義務を負います。 本海外 SPC2 社による今回取得対象 4 棟取得後、2 年間の間、本海外 SPC2 社が今回取得対象 4 棟を第三者に売却しようとする場合、売買価格その他の主要条件を売主に対して通知し、売主が通知の受領から 45 日以内に当該条件での今回取得対象 4 棟の取得を希望した場合には、本海外 SPC2 社は、売主と当該条件での売却について 60 日間を上限として誠実に協議するものとされています。ただし、当該協議を経ても売却について合意に至らなかった場合、本海外 SPC2 社は、売買価格が売主に対して通知した価格から 5%以上下回らないこと等の一定の条件を充足することを条件に、今回取得対象 4 棟を第三者に売却することができるものとされています。ただし、この場合において、1 年以内に売却が行われなかったときは、本海外 SPC2 社は、再度第一文の手続を履践しない限り、今回取得対象 4 棟を第三者に売却することができないものとされています。 			

(注 1) 「シティ リッジ」の複合型施設のうち、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 sq/ft (2, 465. 18 m²) 相当の所有権（以下「今回取得対象 4 棟」といいます。）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 を現地鑑定人に選任しています。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 Sq/Ft 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、2024 年 7 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 7 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 7 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 7 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。) の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 7 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。
 - a. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - b. 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。)
 - c. 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
 - d. 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

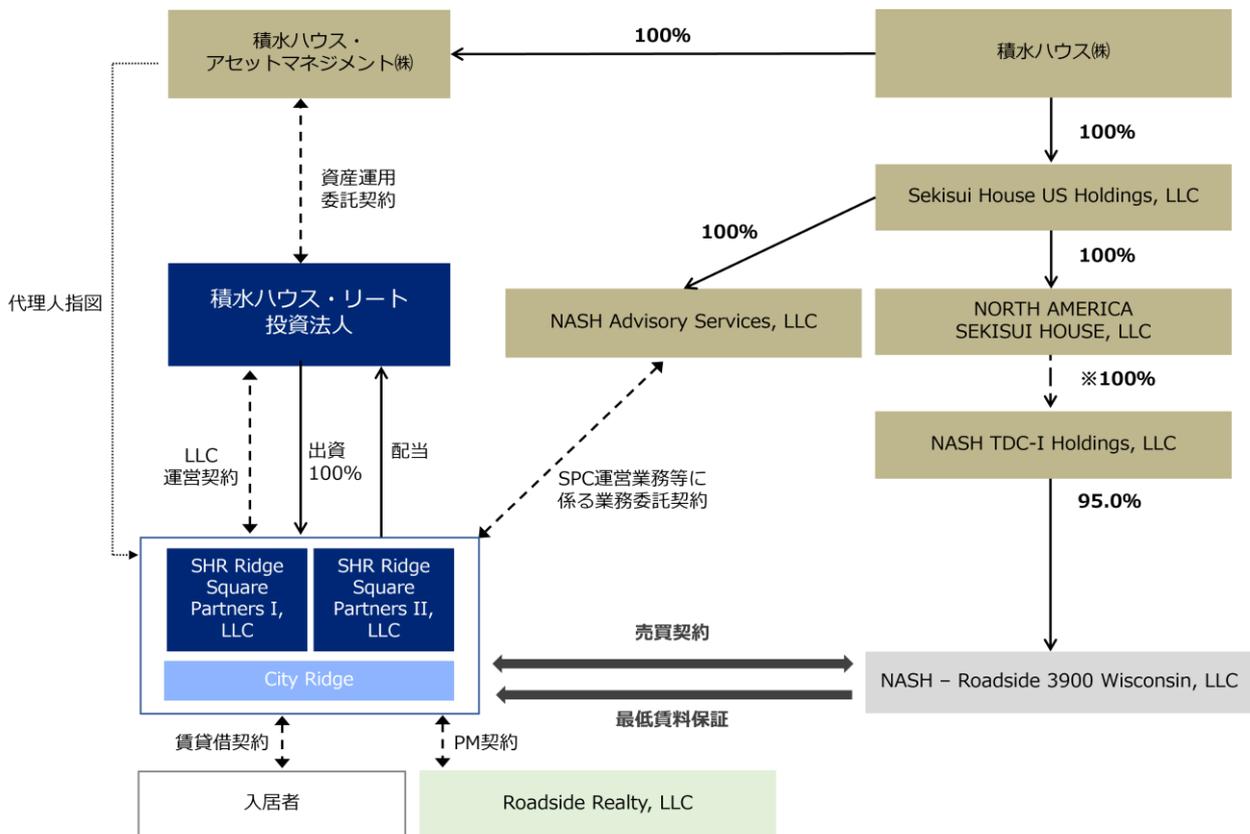
	第1項に定義される利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社が社内規程として定める利害関係者取引規定上の利害関係者に該当します。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社である積水ハウスの子会社が出資しており、関連当事者に該当します。

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

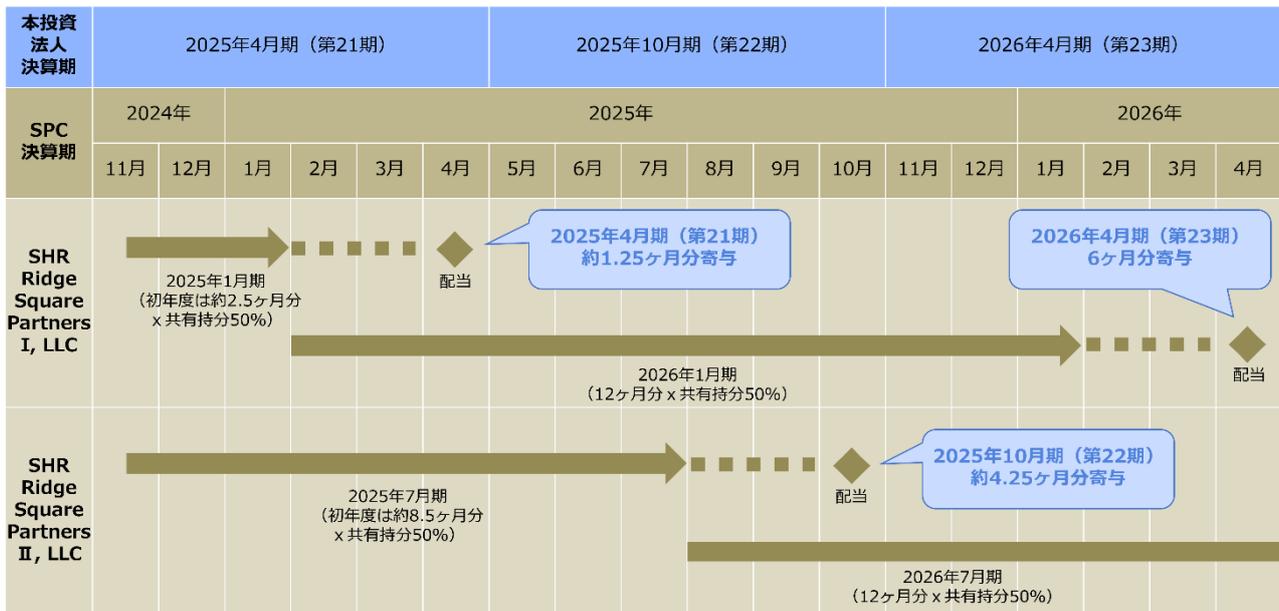
(1) 投資に関するストラクチャーの概要



※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 Ridge Square Partners I, 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。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、2024年11月15日から2025年1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。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、2024年11月15日から2025年7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。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の出資額のうち 251 百万米ドル（取得予定価格の 90%）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。）を経ていきます。

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

本日付で別途公表した「2024 年 10 月期及び 2025 年 4 月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」をご参照ください。

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 7 月 26 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。

また、「3. 本出資及び本資産取得の内容 (2) 取得予定資産の概要 特記事項」に記載の Drag Along Right については、次回取得検討対象 2 棟について 2025 年 12 月 31 日又は本海外 SPC2 社と売主が別途合意する期日までに、本海外 SPC2 社が売主から取得しなかった場合における売主の権利であり、本海外 SPC2 社は「次回取得検討対象 2 棟」の取得について、取得価格、取得時期等の取引条件を含め何ら義務を負うものではありません。しかし、本海外 SPC2 社が前記の期日までに「次回取得検討対象 2 棟」について売主から取得しなかった場合において、売主が Drag Along Right を行使した場合には、本海外 SPC2 社は、今回取得対象 4 棟を第三者に売却する義務を負い、それに伴い今回取得対象 4 棟から将来にわたって得られたであろう収益が得られなくなる可能性があります。もっとも、その譲渡価格は今回取得対象 4 棟を購入した価格に当該購入に要した費用等の金額を加えた金額以上である等の一定の条件が付されているため、譲渡に際し、本海外 SPC2 社の業績において譲渡損が計上される可能性は低いと考えています。

12. 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	シティ リッジ
鑑 定 評 価 額	280,000,000 米ドル (40,227,600,000 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 4 月 30 日

(千米ドル)

項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	280,000	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	279,000	—
運 営 収 益	17,901	—
可 能 総 収 益	18,810	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	909	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	5,975	—
維 持 管 理 費	1,396	直近実績額及び予想額を参考に計上
水 道 光 熱 費	600	直近実績額及び予想額を参考に計上
修 繕 費	710	直近実績額及び予想額を参考に計上
P M フ ィ ー	492	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	175	直近実績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	1,670	直近実績額及び予想額を参考に計上
損 害 保 険 料	197	直近実績額及び予想額を参考に計上
そ の 他 費 用	732	直近実績額及び予想額を参考に計上
運 営 純 収 益 (N O I)	11,925	—
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	70	類似不動産の資本的支出を参考に計上
純 収 益 (N C F)	11,855	—
還 元 利 回 り	4.25%	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	281,000	—
運 営 収 益	20,942	DCF 法における保有期間 (10 年) の平均
運 営 費 用	6,887	DCF 法における保有期間 (10 年) の平均
運 営 純 収 益 (N O I)	14,055	DCF 法における保有期間 (10 年) の平均
純 収 益 (N C F)	13,974	DCF 法における保有期間 (10 年) の平均
割 引 率	6.25%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案の上、査定
最 終 還 元 利 回 り	4.75%	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	172,000	—
土 地 比 率	5.4%	—
建 物 比 率	94.6%	—

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	\$4.54/sq. ft. (\$48.95/m ²)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	\$4.16/sq. ft. (\$44.85/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区
シティ リッジ (Photo by: David Madison Photography)



