積水ハウス・リート投資法人

2026年11月27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　大　谷　仁　誉
（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　藤　原　寿　光
問合せ先　経営企画部ＩＲ室長　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及び海外不動産の追加取得に関するお知らせ（ザ アイビー オン ボーレン（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）「ザ アイビー オン ボーレン」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（注1）	用途	所在地	取得予定価格（注2）	想定鑑定NOI利回り（注3）	想定配当利回り（注4）	取得予定日	取得先
ザ アイビー オン ボーレン（追加取得）（注5）	住居	米国 ワシントン州 シアトル	30百万米ドル（4,726百万円）	4.9％	3.9％	2026年12月8日	NASH - Holland Boren & Lenora, LLC

ⅰ．　特定資産の種類　：　不動産
ⅱ．　契約締結日　：　2026年11月27日
ⅲ．　媒介の有無　：　該当無し
ⅳ．　取得資金　：　自己資金（注6）
ⅴ．　決済方法　：　下記のとおり分割支払い予定

支払予定日		支払（予定）額
契約締結日	2026年11月27日	600千米ドル（94,524千円）
取得予定日	2026年12月8日	29,400千米ドル（4,631,676千円）
合計		30,000千米ドル（4,726,200千円）

（注 1）物件名称は、本日現在において「1075　レノーラ」ですが、本投資法人による当該物件の取得後、入居者へ一定期間の周知を行った後、物件名称を「ザ アイビー オン ボーレン」に変更する予定であるため、変更後の物件名称を記載しています。以下同じです。

（注 2）米ドルから日本円への円換算レートは、2026 年 10 月末日時点の為替レートである 1 米ドル＝157.54 円にて円換算しています。以下同じです。

（注 3）「想定鑑定 NOI 利回り」は、2026 年 9 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 4）「想定配当利回り」は、2026 年 9 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。

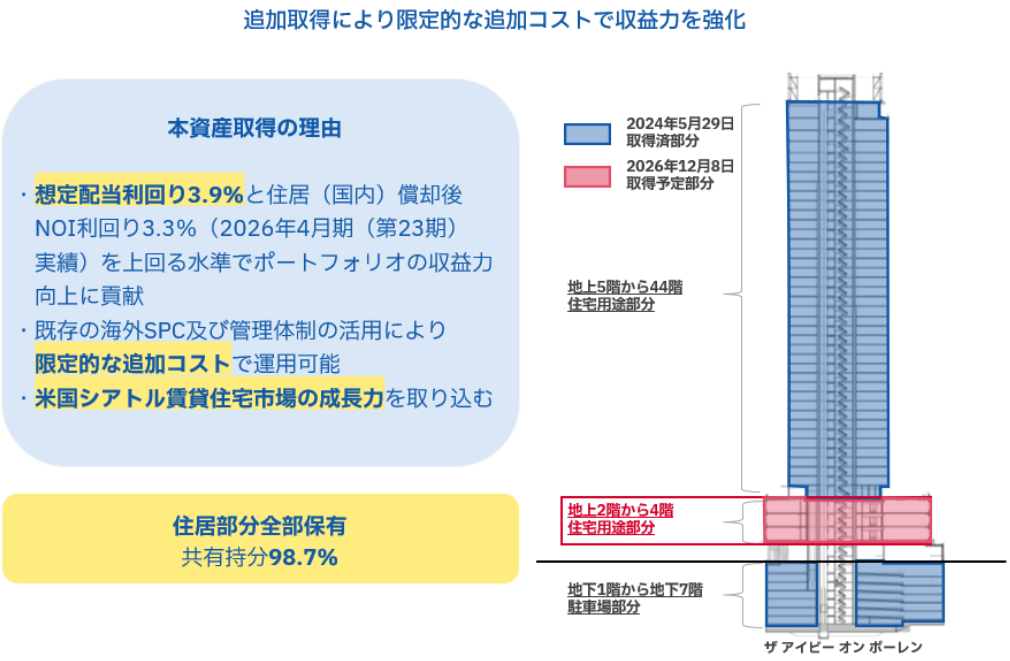
（注 5）本海外 SPC2 社は、「ザ アイビー オン ボーレン」の建物のうち、2 階から 4 階までの専有部分の全てに係る所有権とこれに伴う敷地 21,234 SF（1,972.63 ㎡）に持分割合（9.17%）を乗じた 1,947 SF（180.87 ㎡）相当の所有権（以下「取得予定資産」といいます。）を追加で取得するものです。なお、本海外 SPC2 社は、それぞれ取得予定資産の所有権の共有持分 50%を取得する予定です。

（注 6）「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。

2. 本資産取得の理由

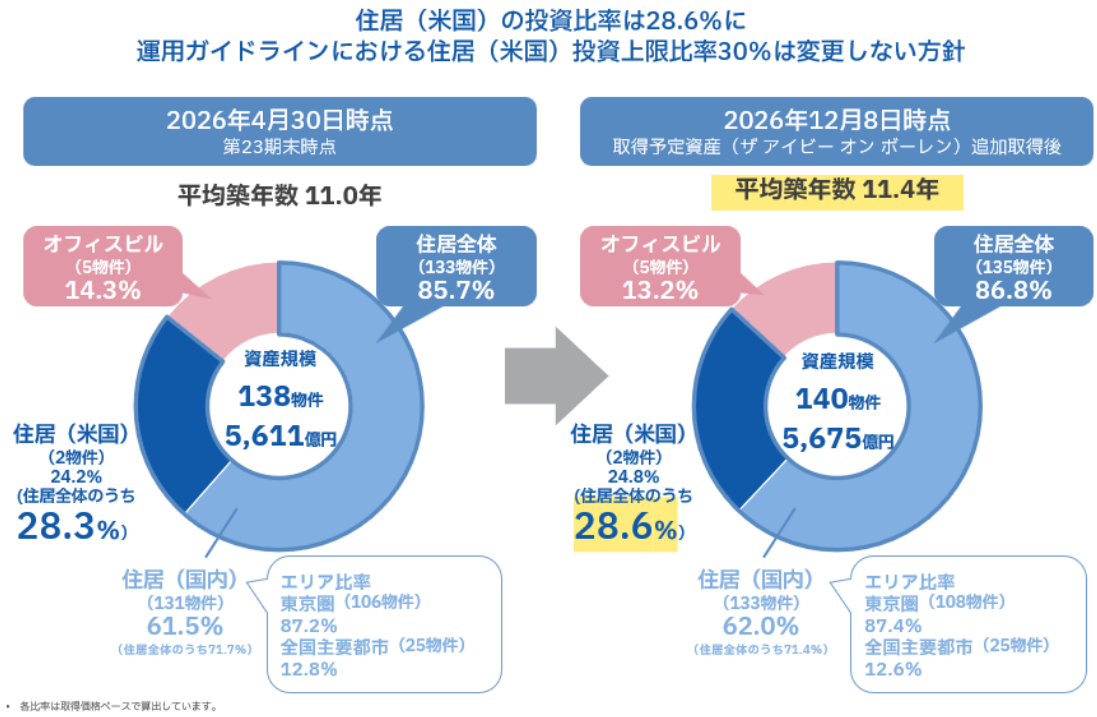
本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実と収益基盤の更なる強化を目的として、本資産取得を行うものです。

「ザ アイビー オン ボーレン」は 2022 年 10 月の竣工時点において、住居、オフィス、学校、駐車場で構成される地下 7 階地上 44 階の建物でしたが、2026 年 6 月に地上 2 階から 4 階のオフィス部分について住居へと用途変更する改修工事が完了しました。本投資法人は 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）」にてお知らせしたとおり、「ザ アイビー オン ボーレン」の建物のうち地上 5 階から 44 階の住居及び地下 7 階から地下 1 階の駐車場を、本海外 SPC2 社への出資を通じて 2024 年 5 月 29 日に取得（以下「第 1 回取得」といいます。）しました。本資産取得により「ザ アイビー オン ボーレン」の住居用途部分を全て保有することとなり、物件全体で一貫した運用戦略を実施することが可能となることに加え、本資産取得は、既に第 1 回取得部分を保有する本海外 SPC2 社を通じて行われるため、現行の管理体制を活用することで追加的な管理コストの増加を抑制しながら、本取得予定資産に係る運用収益を享受することが可能となります。これらのことから本資産取得が投資主価値の最大化に資するものと判断し、追加取得を決定しました。



なお、本資産運用会社は 2024 年 5 月 28 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」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、海外不動産等を取得することができる旨の変更を行いました。本資産取得に伴い米国の居住用不動産（住居）の投資比率は居住用不動産（住居）のうち28.6%程度となりますが、現時点において、本資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）に定める居住用不動産のエリア別投資比率における海外不動産の投資比率（取得価格ベース）の引き上げは行わない方針です。



また、本資産取得の決定に際し、着目したシアトル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。

(1) シアトル賃貸住宅市場（マルチファミリー（注 1））の動向

シアトル都市圏の 2025 年の人口は約 416 万人と推計され、シアトル都市圏のうち、本物件が所在するシアトル市の人口は 2016 年の約 68 万人から 2026 年には約 82 万人へ、世帯数は 2016 年の約 31 万世帯から 2026 年には約 39 万世帯へ増加すると見込まれています。このような人口及び世帯数の着実な増加を背景に、賃貸住宅需要を支えるファンダメンタルズは引き続き堅調に推移するものと考えています。また、本物件が所在するワシントン州シアトル市における直接競合圏域においては、2026 年第 3 四半期における賃貸需要戸数が賃貸供給戸数を上回る需要超過の状況にありますが、2026 年第 4 四半期から 2027 年第 3 四半期まで供給増加を主因に供給超過が予想されています。しかしながら、2027 年第 4 四半期以降は供給減少を背景に需要超過に転じ、その後は需要と供給がバランスし、安定的に推移することが見込まれています。賃料変動率については、2026 年第 3 四半期は△2.4%ですが、2027 年第 4 四半期に＋2.0%とプラスに転じる見込みです。

このようなことから短期的には直接競合圏域における供給増加の影響を受ける可能性があるものの、中長期的には人口及び世帯数の増加を背景とした堅調な賃貸住宅需要が見込まれます。加えて、2027 年第 4 四半期以降は需給環境の改善に伴い、取得予定資産においても賃料成長及び稼働率の安定化等、市場環境の改善による恩恵を享受することが期待されます。

（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） 直接競合圏域とはワシントン州シアトル市におけるレイクユニオン地区、ダウンタウンシアトル地区を指します。

（注 3） 直接競合圏域における賃貸需要戸数、賃貸供給戸数、賃料変動率は、CoStar Group が提供する不動産情報分析プラットフォームのうち 4&5 Star を対象とした 2026 年 11 月 20 日付データを基に記載しています。

（注 4） シアトル都市圏の人口はUnited States Census Bureau（アメリカ合衆国国勢調査局）、シアトル市の人口及び世帯数は自治体の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市のダウンタウン中心に位置する物件です。この地域はシアトル市内でも最も歴史ある地域の一つで、同市内に居住する富裕層からの賃貸需要が根強い地域です。近年では住宅を中心とした開発が継続しており、土地の高度利用が進んできました。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。

(3) 物件特性

本物件は、地下 7 階、地上 44 階建てで、2022 年 10 月竣工時においてオフィス用途部分であった地上 2 階から 4 階部分について、2026 年 6 月に Studio、1 Bed、2 Bed で構成される合計 44 戸の住居へと用途変更する改修工事が完了しました。設備はオートロック、宅配ボックス、冷蔵庫、洗濯機等を備え、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ングプール、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。

また、周囲には Amazon.com, Inc. 本社等、複数の大手 IT 企業のオフィスが集積しており、これら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. 本追加出資及び本資産取得の内容

(1) 本海外 SPC2 社の概要

<table>
<tr><td>名称</td><td>・SHR Boren Avenue Partners I, LLC
・SHR Boren Avenue Partners Ⅱ, LLC</td></tr>
<tr><td>追加出資予定日</td><td>2026 年 12 月 2 日</td></tr>
<tr><td>追加出資予定金額</td><td><table>
<tr><td>SHR Boren Avenue Partners I, LLC</td><td>15,200 千米ドル
(2,394,608 千円)</td></tr>
<tr><td>SHR Boren Avenue Partners Ⅱ, LLC</td><td>15,200 千米ドル
(2,394,608 千円)</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>30,400 千米ドル
(4,789,216 千円)</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>出資証券の取得資金</td><td>借入金及び自己資金
（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。なお、「借入金」の詳細については、本日付で別途公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。</td></tr>
<tr><td>特定資産の種類</td><td>出資証券（有価証券）</td></tr>
<tr><td>概要</td><td>・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>
<tr><td colspan="2">SHR Boren Avenue Partners I, LLC</td></tr>
<tr><td>海外不動産等
205 百万米ドル
(32,323 百万円)</td><td>繰延税金負債等
6 百万米ドル
(1,037 百万円)</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

	出資金等 198 百万米ドル （31,286 百万円）

SHR Boren Avenue Partners Ⅱ, LLC	
海外不動産等 201 百万米ドル （31,719 百万円）	繰延税金負債等 5 百万米ドル （914 百万円） 出資金等 195 百万米ドル （30,805 百万円）

（注 1） 上記金額は、いずれも取得予定日である 2026 年 12 月 8 日時点の想定金額を記載しています。
（注 2） いずれも本投資法人が資本金の全額を出資します。

・事業年度
・SHR Boren Avenue Partners Ⅰ, 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、2026 年 12 月 8 日から 2027 年 6 月末日までの運用収益・費用等が業績に反映される。
・SHR Boren Avenue Partners Ⅱ, 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、2026 年 12 月 8 日から 2026 年 12 月末日までの運用収益・費用等が業績に反映される。

・配当
・SHR Boren Avenue Partners Ⅰ, LLC
決算期日後、4 ヶ月以内に支払い
・SHR Boren Avenue 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		ザ アイビー オン ボーレン（The Ivey on Boren）（追加取得）
特定資産の種類		不動産
鑑定評価額（価格時点）		32 百万米ドル（5,041 百万円）（2026 年 9 月 30 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 SF（1,972.63 ㎡）
建物	用途	共同住宅
	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 SF（59,767.17 ㎡）
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		39,247 SF（3,645.88 ㎡）（賃貸可能戸数 44 戸）
賃貸面積		29,925 SF（2,799.90 ㎡）（賃貸戸数 33 戸）

稼働率		76.2%（2026年10月末現在）
テナント数		33
月額賃料		121千米ドル（19,197千円）
敷金・保証金		20千米ドル（3,229千円）
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		39百万米ドル（6,215百万円）
修繕費	緊急修繕	－
	短期修繕	－
	長期修繕	22千米ドル（3,501千円）
調査会社		大和不動産鑑定株式会社

地震PML評価の概要	
PML	9.0%
調査会社	Partner Engineering and 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）「ザ アイビー オン ボーレン」の建物のうち2階から4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 SF（1,972.63㎡）に持分割合（9.17%）を乗じた1,947 SF（180.87㎡）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、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」は建物全体の構造及び階数を、「延床面積」は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、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、GlassRatner Advisory & Capital Group, 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、GlassRatner Advisory & Capital Group, 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、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。

(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㎡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する専有部分ではなく、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

(7) 「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、2026年10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、2026年10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、2026年10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、2026 年 10 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。

(15) 「敷金・保証金」は、2026 年 10 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。）の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) 「PML」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 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にとどまり、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」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。
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 - 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（注）
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（注）
設立年月		2017 年 12 月
純資産		非開示（注）
総資産		非開示（注）
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程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。

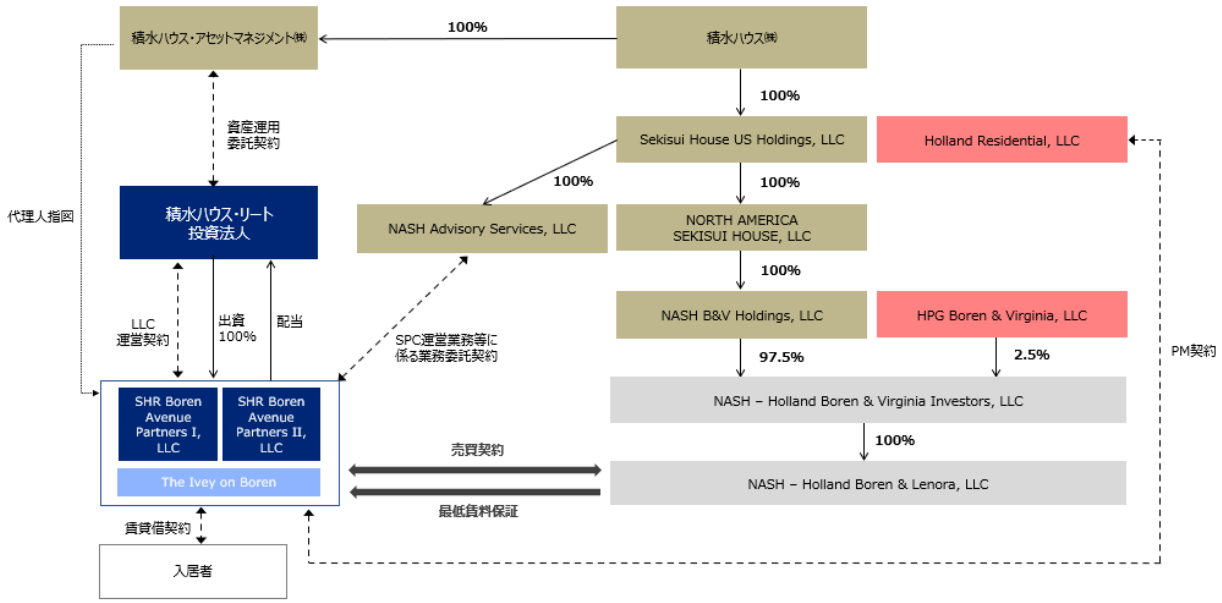
（注）取得先より開示についての承諾が得られていないことから非開示としています。

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	―

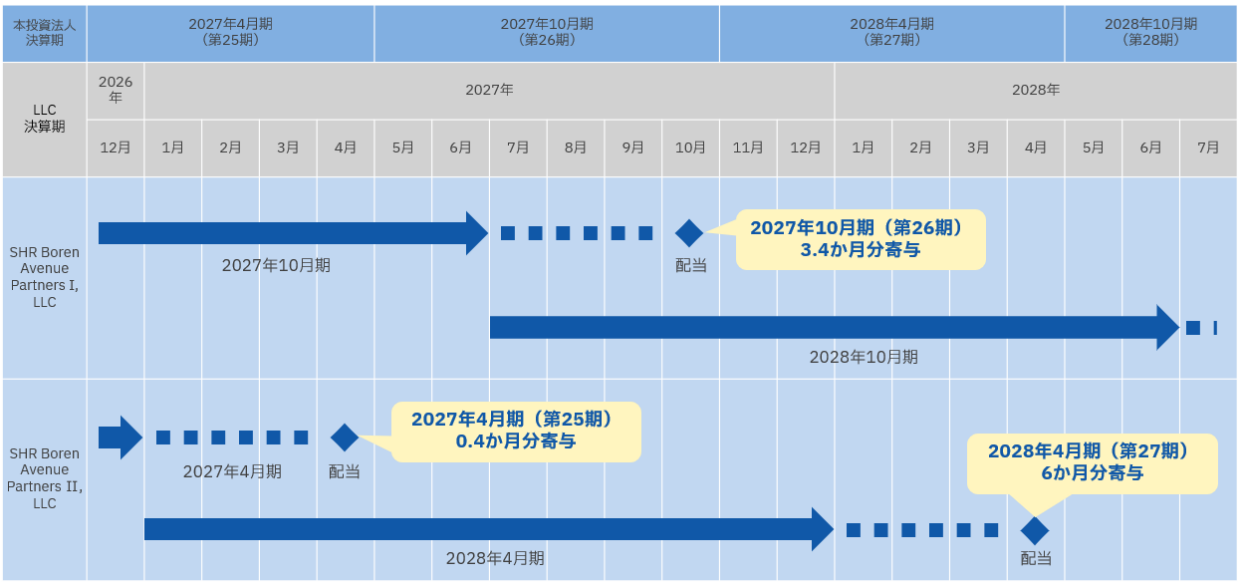
6. 本資産取得に係る取引フロー概要図

(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」の記載に加え、2025 年 3 月 17 日付で公表した「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、本投資法人は本海外 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 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。これにより、「SHR Boren Avenue 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、2026 年 12 月 8 日から 2027 年 6 月末日までの取得予定資産の運用収益・費用等が業績に反映されます。「SHR Boren Avenue Partners Ⅱ, 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 Boren Avenue 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、2026 年 12 月 8 日から 2026 年 12 月末日までの取得予定資産の運用収益・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になります。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。

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は2026年12月8日であるため、2026年10月期（第24期）の業績に与える影響はなく、また、2027年4月期（第25期）の業績に与える影響は軽微であり、本投資法人が2026年6月15日付「2026年4月期 決算短信（REIT）」にて公表した2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）及び2027年4月期（2026年11月1日～2027年4月30日）に係る運用状況の予想に変更はありません。

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2026年7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。

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（追加取得）
鑑定評価額	32,000,000米ドル（5,041,280,000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	GlassRatner Advisory & Capital Group, LLC
価格時点	2026年9月30日

（千米ドル）

項目	内容	概要等
収益価格	32,000	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	32,300	－
運営収益	2,066	－
可能総収益	2,165	現行契約に基づく貸室賃料収入等を基に計上
空室等損失等	99	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	734	－
維持管理費	195	直近実績額及び予想額を参考に計上
水道光熱費	120	直近実績額及び予想額を参考に計上
修繕費	36	直近実績額及び予想額を参考に計上
PMフィー	41	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	22	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	265	直近実績額及び予想額を参考に計上
損害保険料	48	直近実績額及び予想額を参考に計上
その他費用	6	直近実績額及び予想額を参考に計上
運営純収益（NOI）	1,331	－
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	8	類似不動産の資本的支出を参考に計上
純収益（NCF）	1,322	－
還元利回り	4.10%	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	31,900	－
運営収益	2,313	DCF法における保有期間（10年）の平均
運営費用	841	DCF法における保有期間（10年）の平均
運営純収益（NOI）	1,472	DCF法における保有期間（10年）の平均
純収益（NCF）	1,462	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	4.35%	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		45,100	－
	土地比率	11.6%	－
	建物比率	88.4%	－

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	$3.98/SF（$42.84/㎡）
賃貸借契約に係る平均賃料単価	$4.07/SF（$43.83/㎡）

（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図
ザ アイビー オン ボーレン

