

米国インディアナ州インディアナポリス近郊における 賃貸用集合住宅ミックスコミュニティの開発を開始 米国Midwest地域における当社初の開発プロジェクト

株式会社オープンハウスグループ（本社 東京都千代田区、代表取締役社長 荒井正昭、以下「当社」）は、米国子会社である Open House Realty & Investments, Inc. を通じて、米国インディアナ州インディアナポリス近郊カーメル市において賃貸用集合住宅のミックスコミュニティ^{※1}を開発することをご報告いたします。当社は、米国デベロッパーAdvenir Azora, LLC（本社 フロリダ州アベンチュラ、Managing Director: Stephen L. Vecchitto）との初の共同開発として、本開発へ出資をいたします。

本物件は木造枠組壁工法マルチファミリーアパートメント、戸建、及びタウンハウス総戸数350戸のほか各種アメニティ（フィットネスセンター及びラウンジスペースほか）を備えたクラブハウスやプールならびにピクニックコートなど共用施設を併設予定です。本開発は2024年12月に着工し、竣工は2027年を予定しております。

※1 ミックスコミュニティ：複数の住宅タイプ（本開発ではマルチファミリーアパートメント、戸建、タウンハウス）によって構成されるコミュニティ



エリアの特徴

開発地はインディアナ州インディアナポリス北部のカーメル市に所在し、カーメル市街地まで車で約10分、インディアナポリス市街地まで約25分と交通利便性に優れた住宅需要の高いエリアです。

カーメル市を含むインディアナポリス都市圏は、8本のInterstate Highway（州間高速道路）が交わり、米国の80%を占める消費市場へ24時間以内に製品輸送が可能とされていることから「アメリカの十字路」とも称され^{※2}、その立地特性を活かして多くのグローバル企業（Toyota、Honda、Subaru、Rolls Royce、Fedex、Amazon、Sony、Nestleほか）がインディアナ州内に製造及び輸送のハブとして拠点を設けるほか、大手製薬会社Eli Lillyもインディアナポリスに本社を構えております。

また、カーメル市には大手上場企業のCNO Financial Groupの本社、及び大手保険会社GEICOや米国最大級の資産運用会社The Capitol Groupなどが拠点を構え、同市は州内でインディアナポリスに次いで雇用の多いエリアとなっております。

ついては、インディアナポリス都市圏及びカーメル市における雇用情勢は堅調であり、カーメル市は世帯年収中央値が\$132,859と高いエリアです。そのような背景もあり、インディアナポリス都市圏は堅調に各年の賃料上昇が続くマーケットとなっており、全米のなかでも5番目に高い賃料上昇率を記録^{※3}。

また、カーメル市は安全な街として全米ランキング上位にランクインすることが多く（2022年3位^{※4}、2023年2位^{※5}）、ならびに最も住みやすい街としても全米ランキング2位^{※6}にランクインするなど、人気のある街としても注目されるエリアであり、人口の増加とともに需要が見込まれる同地域における住宅供給に本開発は寄与いたします。

物件の特徴

本開発は、約28.38エーカー（114,849㎡）の敷地に総戸数350戸（1Bed または 2Bed Roomマルチファミリーアパートメント113戸、及び 2 Bed または 3Bed Room戸建及びタウンハウス237戸）、建物面積461,062sqft.(42,834㎡)の賃貸用住宅コミュニティの開発を予定しております。

コミュニティ内にはフィットネスセンター、ラウンジスペース、コワーキングスペースなどを有するクラブハウスやプール、バーベキューエリア、ピクニックコート、ドッグランといった充実した共用施設の併設を予定し、快適な居住空間を提供いたします。また、近隣にはスーパーマーケットや飲食店など商業施設も多く生活利便性も兼ね備えた住宅コミュニティの開発を予定しております。

なお、住宅ローンにおいて高金利が続いている米国では新築購入と新築賃貸とを比較した住居に係る月々の支出額に乖離が生じており（新築購入の場合、新築マルチファミリーアパートメント賃貸と比べて月々の住居に係る支出額が約1.38倍）^{※7}、今後も賃貸物件の需要が見込まれております。

※2 米国インディアナ州政府駐日代表事務所ホームページ：<http://www.asojapan.org/jpn/membershiplist/office/in.html>

※3 2024年11月 Yardi Matrix：<https://www.yardimatrix.com/blog/national-multifamily-market-report/>

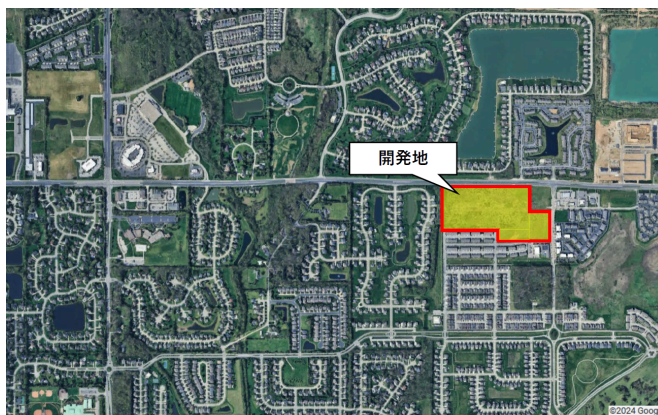
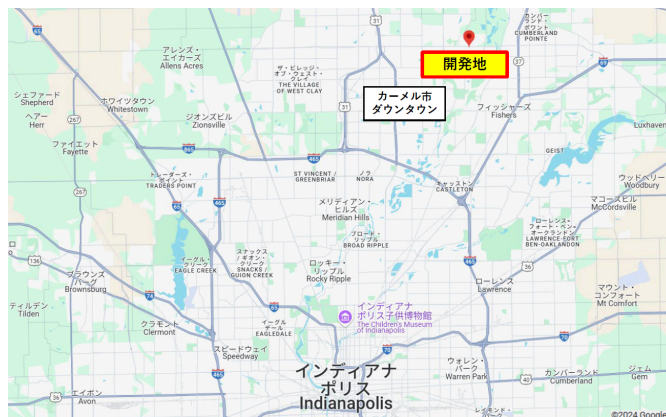
※4 2022年7月6日 FOX 59 News：
<https://fox59.com/news/fishers-carmel-named-among-top-10-safest-cities-for-families-in-u-s/>

※5 2023年6月11日 FOX 59 News：
<https://fox59.com/news/national-world/these-are-the-safest-suburbs-in-2023-study-says-did-yours-make-the-list/>

※6 2024年 Niche発表：<https://www.niche.com/places-to-live/search/best-places-to-live/>

※7 2024年11月14日 abc NEWS：<https://abcnews.go.com/US/rent-buy-new-year-easy-formula-breaks/story?id=115768461>

周辺図



完成予想イメージ(外観)



完成予想イメージ(内観)



物件概要

所在地	インディアナ州カーメル市
敷地面積	28.38 acre (約114,849㎡)
建物面積	461,062 sqft (約42,834㎡) 予定
総戸数	350戸 予定 マルチファミリーアパートメント 113戸 戸建及びタウンハウス 237戸
階層	マルチファミリーアパートメント 4階建 (3棟) 予定 戸建及びタウンハウス 1階または2階 予定
構造・工法	木造枠組壁工法
用途	賃貸用集合住宅
竣工	2027年 予定

Advenir Azora, LLC概要

本社	フロリダ州アベンチュラ
代表者	Stephen L. Vecchitto
設立	1996年
事業内容	不動産取得及び開発事業、開発プロジェクト管理、不動産管理、不動産投資(Value-Add)ほか

オープンハウスグループの米国開発事業について

当社は米国での収益不動産（賃貸用集合住宅及び戸建住宅、物流倉庫）の開発事業に参入し、これまでカリフォルニア州、テキサス州、フロリダ州、メリーランド州、ジョージア州、インディアナ州における開発プロジェクトに参画しております。

既存プロジェクト7件（2023年度以降に出資開始）は下図のとおり、主に人口・雇用の増加が見込まれる経済成長が顕著なサンベルトエリアを中心に開発事業を展開し、今後は新規エリアでの開発への参画を進めてまいります。

引き続き持続的な住宅需要が見込まれる米国における不動産開発を進め、米国不動産事業の知見の集積ならびに収益基盤の拡大を図ってまいります。

【既存プロジェクト7件（2024年12月現在）】



物件名	所在地	出資開始	総戸数	備考
Aston Square	キシミー（オーランド近郊）	2023年05月	287戸	関連プレスリリース (リンク) 物件ホームページ (リンク)
Alpine Village	グランドプレーリー（ダラス近郊）	2023年05月	314戸	物件ホームページ (リンク)
Main（仮）	ロサンゼルス	2023年08月	376戸	関連プレスリリース (リンク)
The Everstead at Conroe	コンロー（ヒューストン近郊）	2024年02月	190戸	関連プレスリリース (リンク) 物件ホームページ (リンク)
Douglasville（仮）	ダグラスビル（アトランタ近郊）	2024年03月	316戸	関連プレスリリース (リンク)
Alpine Creekside（仮）	ハルトム（フォートワース近郊）	2024年05月	296戸	関連プレスリリース (リンク)
LEO at Carmel（仮）	カーメル（インディアナポリス近郊）	2024年11月	350戸	本件

株式会社オープンハウスグループについて

株式会社オープンハウス及び関係各社は、2022年1月より、株式会社オープンハウスグループを純粋持株会社とする持株会社体制に移行いたしました。グループの事業は、戸建関連事業、マンション事業、収益不動産事業、アメリカ不動産事業を中心に、住まいや暮らしに関連する各種サービスを展開し、地域につきましても、創業の首都圏に加え、名古屋圏、関西圏、福岡圏へと拡大、更に近年は、地域共創のための活動や、環境保全活動にも力をいれています。1997年の創業以来の主要事業である戸建事業では、土地の仕入から、建築、販売まで製販一体の体制を整え、便利な立地かつ手の届きやすい価格の住まいを提供しております。共働き世帯の増加により求められる職住近接した立地、多様化する働き方の中で新しいニーズに応える企画等、グループならではの連携をとった取組を進めてまいりました。これからも、当社グループは、より多くのお客様に選んでいただける住まいのご提供に努めてまいります。

株式会社オープンハウスグループ Web サイト URL : <https://openhouse-group.co.jp/>

株式会社オープンハウス Web サイト URL : <https://oh.openhouse-group.com/>

企業概要

商号 株式会社オープンハウスグループ
本社所在地 〒100-7020 東京都千代田区丸の内 2-7-2 JPタワー20階（総合受付）・21階
創業 1997年 9月
代表者 代表取締役社長 荒井 正昭
資本金 201億5,690万円
従業員数 （連結）6,107名（2024年9月末）

< 本件に関するメディア関係者様からのお問い合わせ >

株式会社オープンハウスグループ 広報（前澤） TEL：03-6213-0783 MAIL：pr@openhouse-group.com