



積水ハウス・リート投資法人

IR 説明資料

2026年2月14日



プライムメゾン清澄リバーフロント

積水ハウス・リート投資法人

証券コード 3309

スポンサー

積水ハウス株式会社

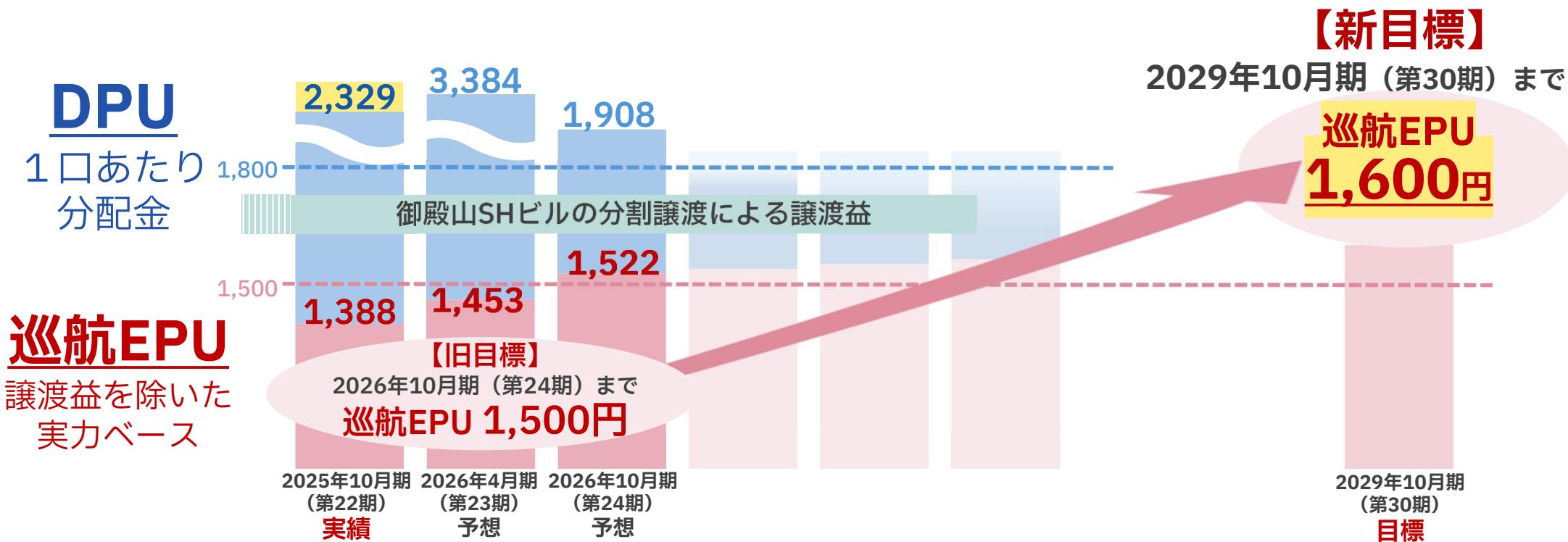
資産運用会社

積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

投資口価格（2026年1月30日時点）

90,800円

予想分配金利回り **5.8%**



・「巡航EPU（1口当たり当期純利益）」は、当期純利益より譲渡損益、減損損失及び譲渡益に係る資産運用報酬を控除し、一時差異等調整引当額（ATA）（譲渡及び減損損失に係るもの）を加算した金額を発行済投資口総口数で除し、算出しています。本資料において同じです。



SEKISUI HOUSE REIT, INC.

2025年9月 IR説明資料

積水ハウス・リート投資法人

住居（国内）の東京圏比率を上昇させ 堅調な賃貸住宅市場の成長力を取り込む

2025年10月期（第22期） エグゼクティブサマリー

DPU

2,329円

前期比 △36円

巡航EPU

1,388円

前期比 △26円

1口当たりNAV

89,334円

前期比 +4,124円

償却後NOI利回り

3.3%

前期比 +0.1pt.

住居（国内）

3.3%

住居（米国）

3.2%

オフィスビル

3.6%

ポートフォリオの状況（2026年2月2日時点）

平均築年数
10.8年

オフィスビル
(5物件)
15.2%

住居（米国）
(2物件)
24.2%
(住居全体のうち28.5%)

資産規模
136物件
5,618億円

住居全体
(131物件)
84.8%

住居（国内）
(129物件)
60.6%

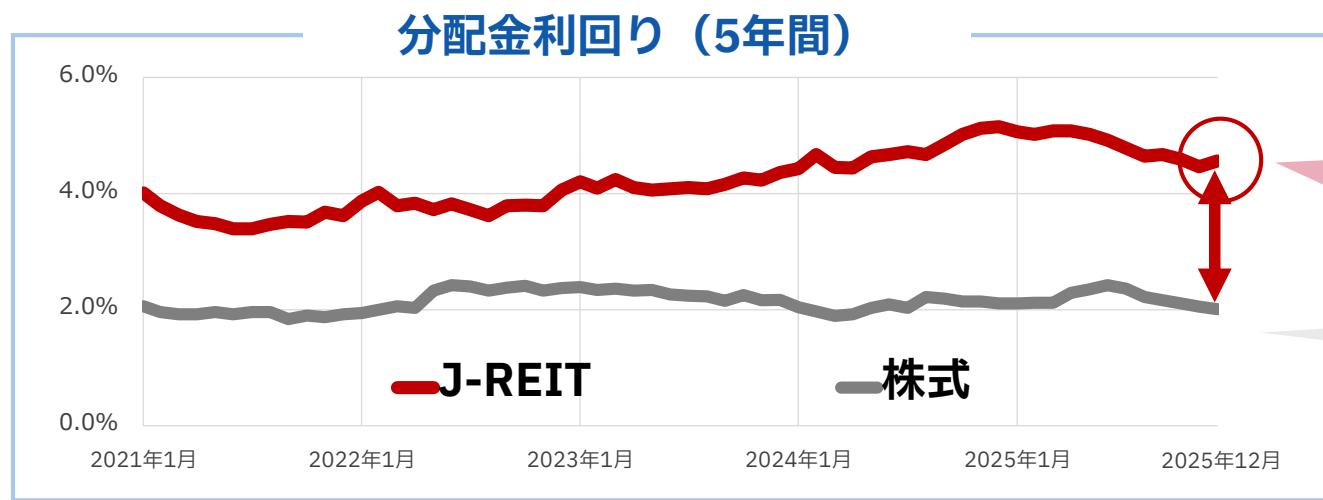
うち東京圏 104物件 62.2%
うち全国主要都市 25物件 9.3%

- 「DPU」とは、「1口当たり分配金」のことをいいます。本資料において同じです。
- 「巡航EPU」は、当期純利益より譲渡損益、減損損失及び譲渡益に係る資産運用報酬等を控除し、一時差異等調整引当額（ATA）（譲渡及び減損損失に係るもの）を加算した金額を発行済投資口総口数で除した金額を記載しています。本資料において同じです。
- 「償却後NOI利回り」の「住居（米国）」は配当利回りを記載しています。また、「オフィスビル」は2025年5月に譲渡が完了した赤坂ガーデンシティを除いて算出しています。
- 各比率は取得価格ベースで算出しています。

J-REITと株式の比較

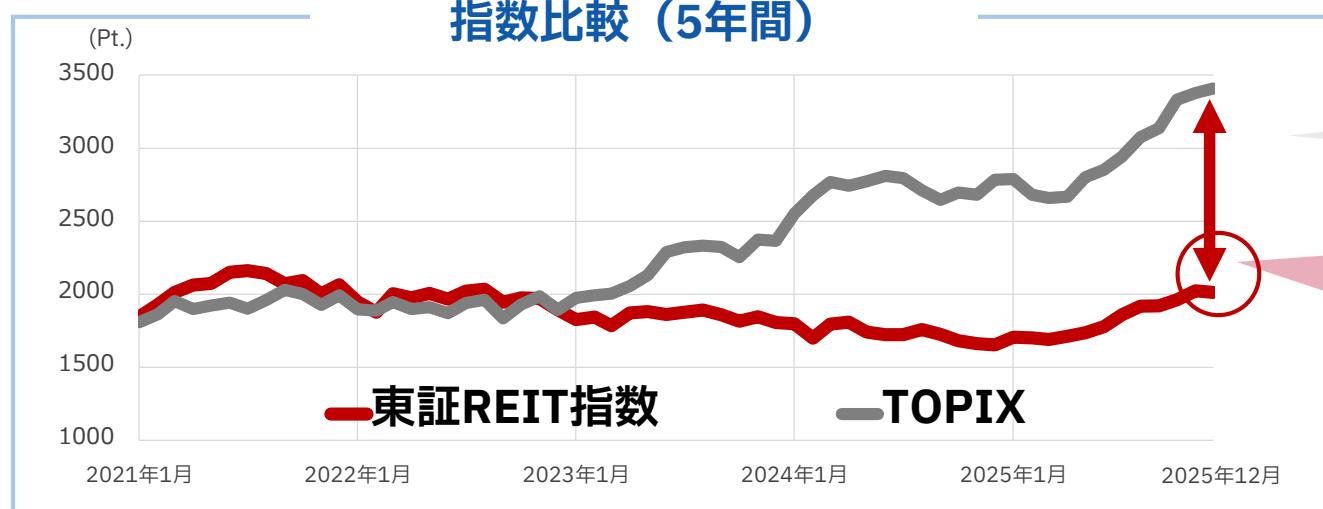
東証REIT指数はTOPIXと比較するとアンダーパフォーム

J-REITの分配金利回りは4.56%



J-REIT
(予想分配金利回り)
4.56%

株式
(平均配当利回り)
2.01%



株式
(TOPIX)
3,408.97Pt.

J-REIT
(東証REIT指数)
2,013.50Pt.

(いずれも2025年12月末時点)

- 「分配金利回り（5年間）」は、一般社団法人不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」及び株式会社東京証券取引所「株式平均利回り」を基に本資産運用会社が作成しています。
- 「株式（平均配当利回り）」は、2022年3月までは東京証券取引所第一部の加重平均利回りを、2022年4月以降は東京証券取引所プライム市場の加重平均利回りを記載しています。



高品質・好立地な賃貸マンションの保有
国内住居の「安定成長」

住居（国内）「保有物件の紹介」

東京圏・駅徒歩圏内の高品質な賃貸マンション

2026年2月2日時点（資産入替後）

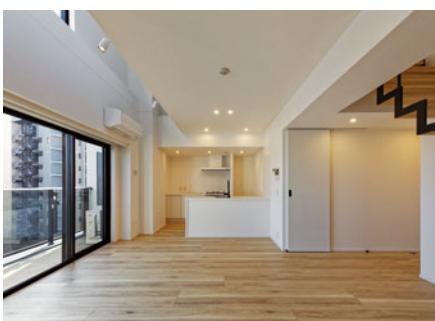
東京圏比率
87.0%

駅徒歩10分以内
91.6%

グリーン認証取得比率
90.3%

積水ハウスが開発【プライムメゾン】Brand Concept「住まいの本質」×「唯一無二」

R-131 プライムメゾン方南町



R-133 プライムメゾン西早稲田



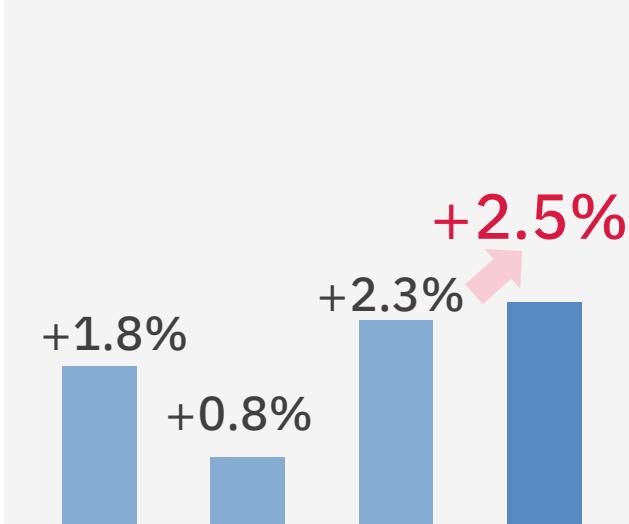
- 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。また「東京圏比率」及び「駅徒歩10分以内」は、住居（国内）物件を対象として、取得価格ベースで算出しています。
- 「グリーン認証取得比率」は、住居（国内）物件を対象として、延床面積ベースで算出しています。

住居（国内）運用状況①

既存ポートフォリオの償却後NOIが着実に増加
賃料増のみならず、適切なコストコントロールの実施により内部成長が加速

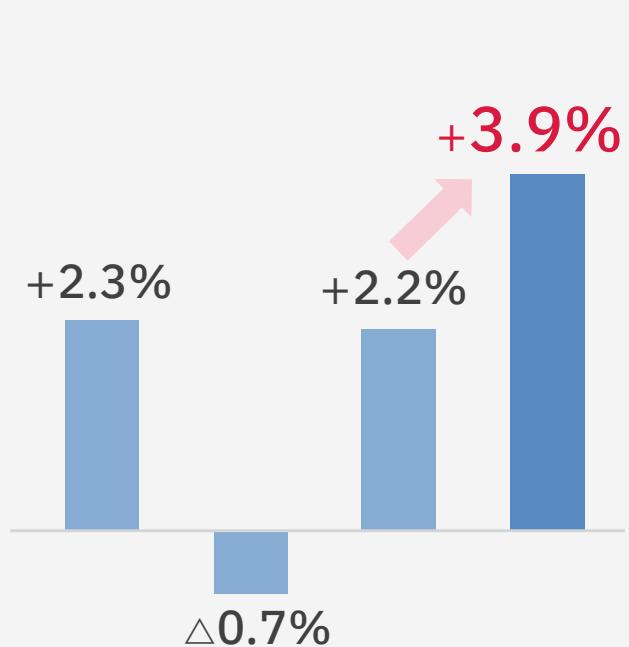
賃貸事業収益

2024年4月期 2024年10月期 2025年4月期 2025年10月期
(第19期) (第20期) (第21期) (第22期)



NOI

2024年4月期 2024年10月期 2025年4月期 2025年10月期
(第19期) (第20期) (第21期) (第22期)



経費率

28.8% 29.4% 28.7% 28.1%

償却後NOI

2024年4月期 2024年10月期 2025年4月期 2025年10月期
(第19期) (第20期) (第21期) (第22期)



減価償却費割合

19.6% 19.8% 19.4% 19.2%

- 本頁の「既存物件」とは、当該期末時点に保有している物件のうち前々期末より継続保有している物件をいいます。
- 「経費率」は、賃貸事業費用（減価償却費を除く）を賃貸事業収益で除し、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- 「減価償却費割合」は、減価償却費を賃貸事業収益で除し、小数第2位を四捨五入して算出しています。

（いずれも既存物件ベース、前期比増減率（年率換算後））

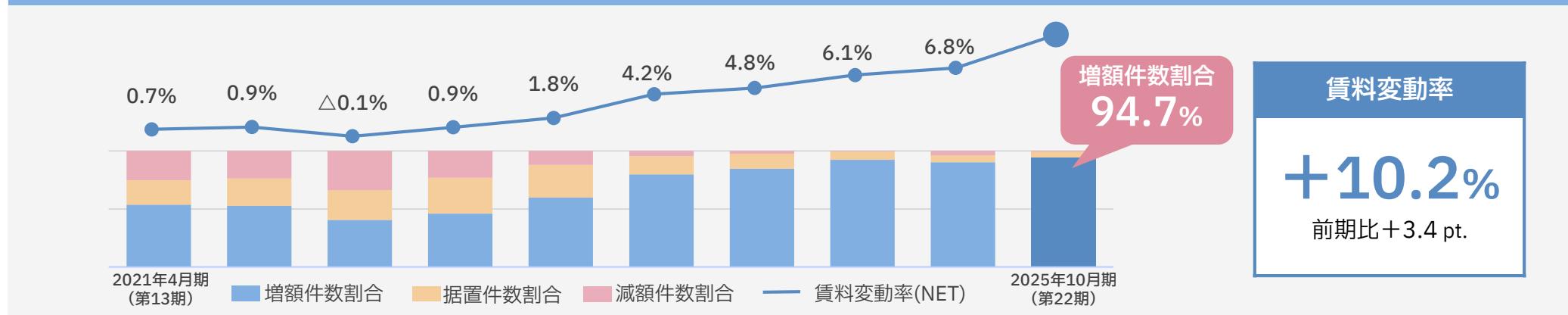
住居（国内）運用状況②

賃貸住宅市場は好調を維持 賃料変動率（新規・更新）は過去最高を更新

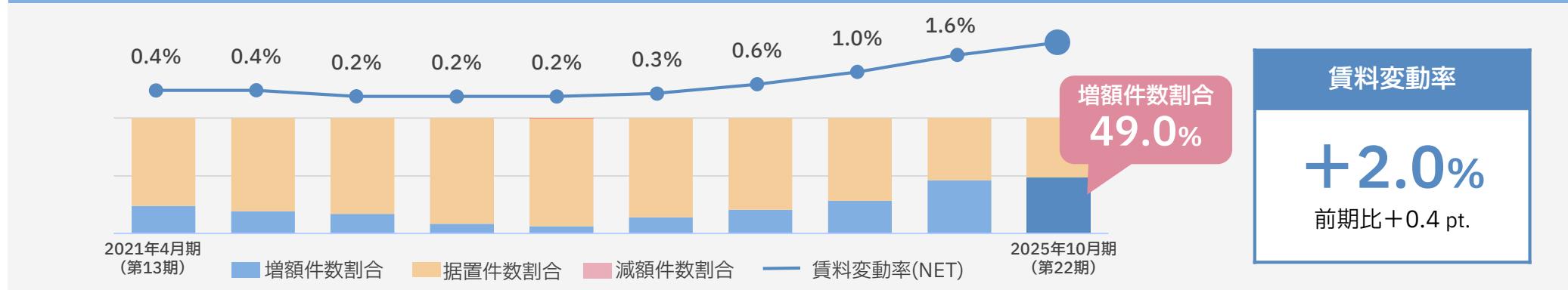
2025年10月期（第22期）末時点

期中平均稼働率	平均賃料坪単価	NOI利回り
96.7% 前期比△0.2pt. 2025年10月末 96.5%	13,067円/坪 前期比+195円/坪	4.5% 償却後 3.3%

新規契約時賃料変動率



更新契約時賃料変動率



- 「新規契約時賃料変動率」及び「更新契約時賃料変動率」は、各期末時点の情報に基づき算出しています。

「シアトル」
「ワシントンD.C.」

高級賃貸住宅2物件
計1,358億円を取得



©DavidMadisonPhotography

米国の高い経済成長率を背景とした
「積極的成长」を取り込む
(米国住居の取得上限は、住居のうち30%までとする)

住居（米国）「ザ アイビー オン ボーレン」の概要

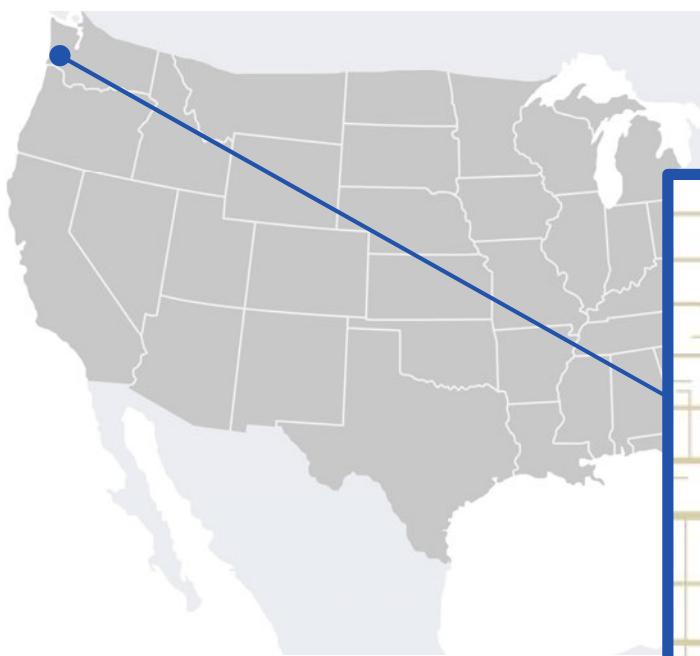
米国の大手IT企業がシアトル都市圏に集積 ダウンタウンに位置する高級タワーマンション



取得価格	328百万米ドル（51,479百万円）
2025年10月期（第22期）配当利回り	3.3%
構造 / 階数	RC造・S造 / 地下7階、地上44階
部屋タイプ（戸数）	Studio（132戸）、1 Bed（158戸）、2 Bed（80戸）、3 Bed（28戸）、Penthouse（8戸）（合計：406戸）

住居（米国）「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で
最も人口が多い都市シアトル



住居（米国）「ザ アイビー オン ボーレン」の運用状況

稼働率、賃料変動率ともに着実に上昇
2026年5月31日まで最低賃料保証あり

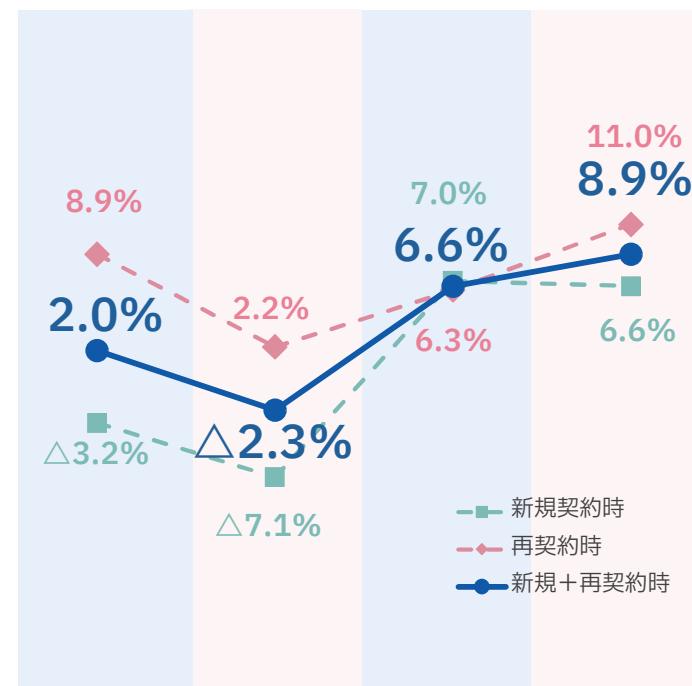
期中平均稼働率

2024/5/29~
2024/7/31 2024/8/1~
2025/1/31 2025/2/1~
2025/6/30 2025/7/1~
2025/12/31



新規及び再契約時賃料変動率

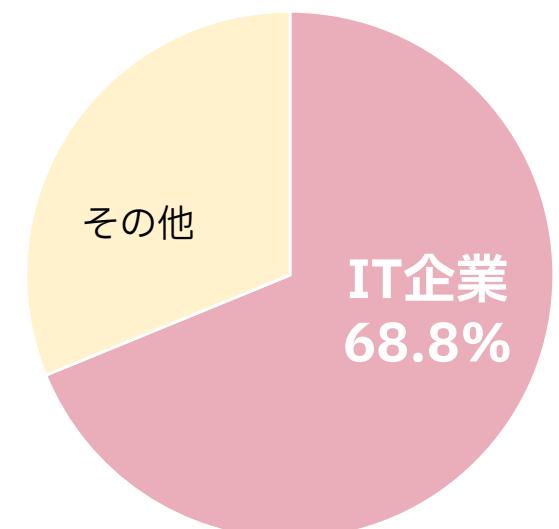
2024/5/29~
2024/7/31 2024/8/1~
2025/1/31 2025/2/1~
2025/6/30 2025/7/1~
2025/12/31



入居者の属性

入居者のうち、
約7割がIT企業勤務者

Amazon社員入居者割合 41.7%



(2026年1月15日時点)

- 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月額1,625千米ドルの最低賃料保証が付されています。
- 「新規及び再契約時賃料変動率」は、フリーレントを考慮し算出しています。本資料において同じです。

住居（米国）シアトルの成長期待

シアトル 人口

2015年
第1四半期

約371万人



10年間で
+12.5%

2025年
第1四半期

約417万人



シアトル 世帯収入

2014年
世帯収入
中央値

約70千米ドル



2024年
世帯収入
中央値

約118千米ドル



10年間で
+67.3 %

シアトル 需給バランス、空室率、賃料推移（過去10年～予想3年）

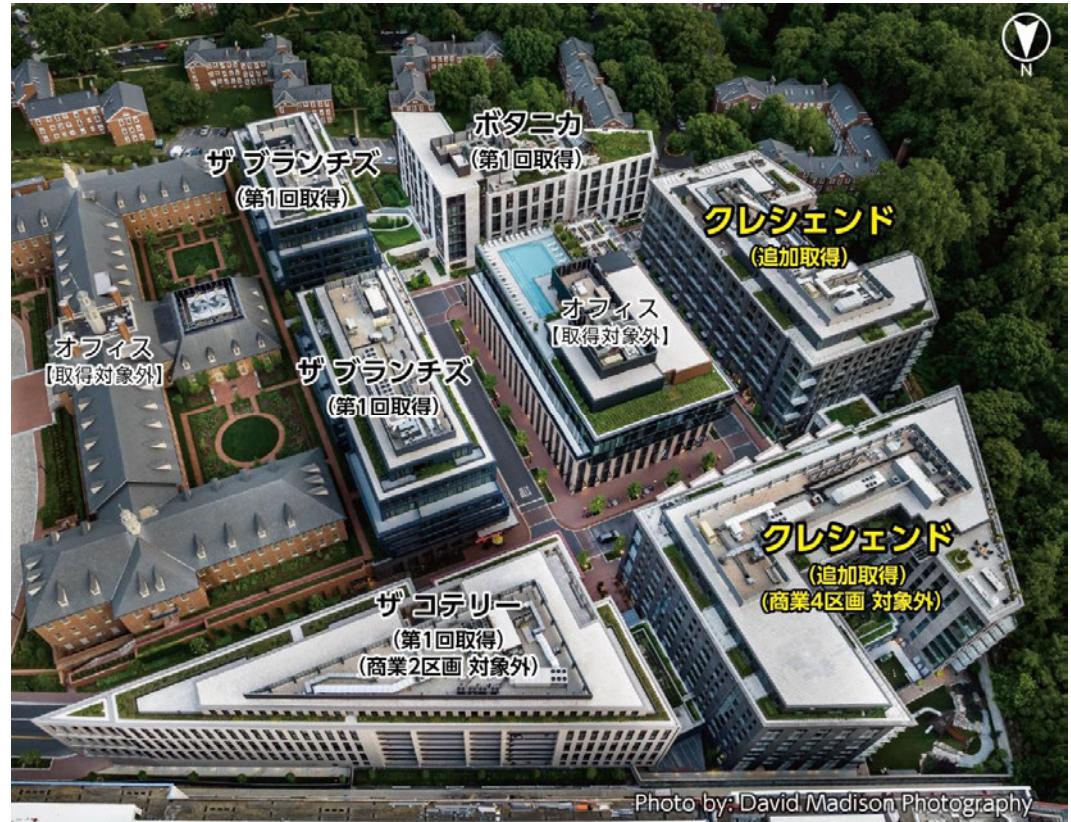


- 「人口」及び「需給バランス、空室率、賃料推移（過去10年～予想3年）」は、Costar Groupが提供する不動産情報分析プラットフォームの2025年11月11日付データを基に本資産運用会社が作成しています。本資料において同じです。

住居（米国）「シティ リッジ」の概要

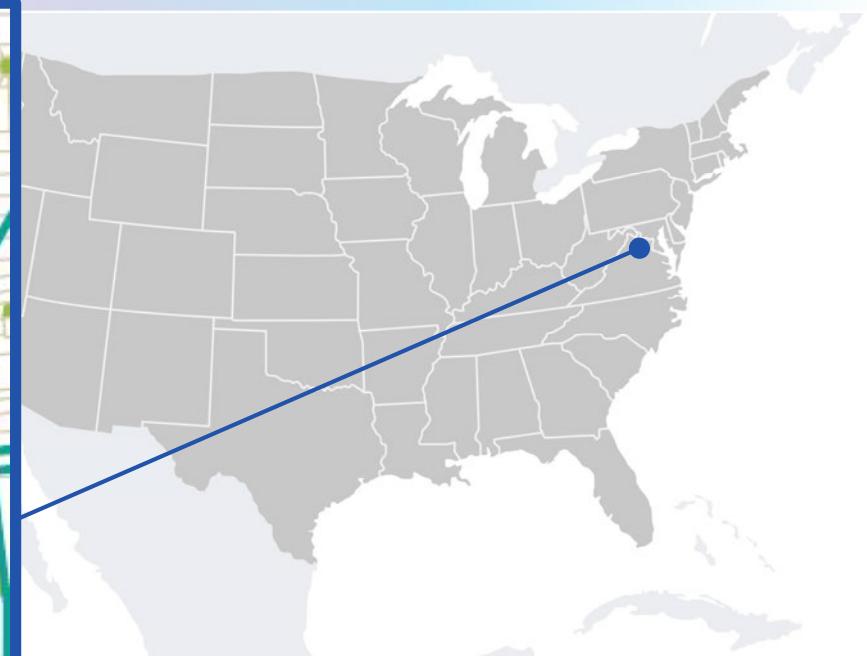
ワシントンD.C.の大規模複合型コミュニティ施設

充実した時間を過ごせるラグジュアリーな住環境



取得価格	578百万米ドル (84,378百万円)
2025年10月期（第22期）配当利回り	3.2%
構造 / 階数	RC造 / 地下3階、地上9階
部屋タイプ（戸数）	Studio (9戸)、1 Bed (392戸)、2 Bed (257戸)、3 Bed (19戸)、Penthouse (13戸) （合計：690戸）

住居（米国）「シティ リッジ」の所在地



首都ワシントンD.C.

連邦政府とそれに関連する
業界の雇用者が多い

高収入及び高賃料水準が
期待できる地域

住居（米国）「シティ リッジ」の運用状況

稼働を重視した戦略により、繁忙期に合わせ稼働率が回復基調
2027年11月30日まで最低賃料保証あり

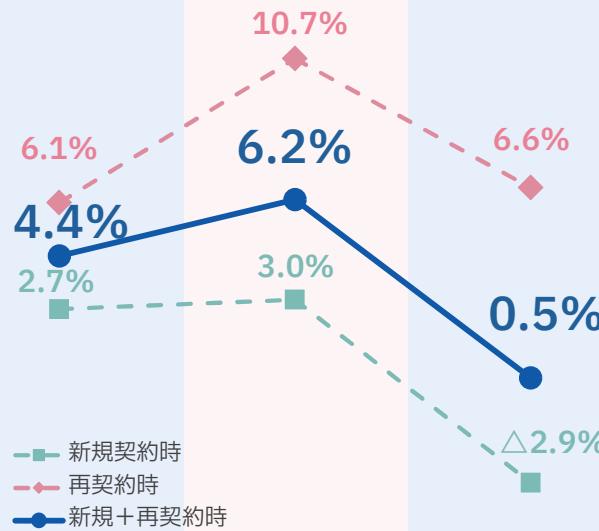
期中平均稼働率

2024/11/15~
2025/1/31 2025/2/1~
2025/6/30 2025/7/1~
2025/12/31

90.9% 87.3% 90.2%

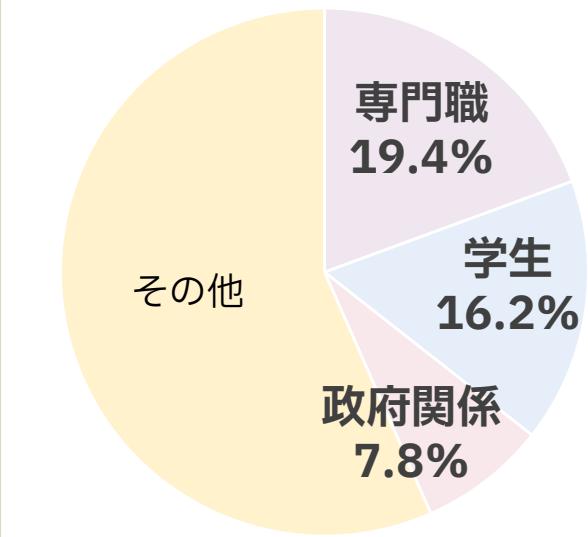
新規及び再契約時賃料変動率

2024/11/15~
2025/1/31 2025/2/1~
2025/6/30 2025/7/1~
2025/12/31



入居者の属性

世帯収入の高いワシントンD.C.
主要な入居者は、
専門職や周辺の有名大学に通う学生
政府関連施設の勤務者



(2025年12月31日時点)

- 第1回取得部分においては、2024年12月1日から2027年11月30日までNASH – Roadside 3900 Wisconsin, LLCにより、第1回取得部分の総収入を対象として月額1,566 千米ドルの最低賃料保証が付されています。
- 追加取得部分においては、2025年6月6日から2027年11月30日までNASH – Roadside 3900 Wisconsin, LLCにより、追加取得部分の総収入を対象として月額1,458 千米ドルの最低賃料保証が付されています。

住居（米国）ワシントンD.C.の成長期待

ワシントンD.C. メトロポリタン・エリア 人口

2015年
第1四半期 約608万人



10年間で
+7.9%

2025年
第1四半期 約656万人



ワシントンD.C. メトロポリタン・エリア 世帯収入

2014年
世帯収入
中央値

約71千米ドル



10年間で
+53.1 %

2024年
世帯収入
中央値

約109千米ドル



ワシントンD.C. メトロポリタン・エリア 需給バランス、空室率、賃料推移（過去10年～予想3年）



オフィスビル 運用状況・保有物件紹介

今後の賃料増額改定予定もあり好調

2025年10月期（第22期）末時点

期中平均稼働率	平均賃料単価	賃料変動率	NOI利回り
99.1% 前期比 - pt.	22,459円/坪 前期比+231円/坪	+3.6% 前期比△3.8pt.	4.5% 償却後 3.7%

保有物件紹介



本町南ガーデンシティ
(大阪府大阪市)



HK 淀屋橋ガーデンアベニュー
(大阪府大阪市)



広小路ガーデンアベニュー
(愛知県名古屋市)



新宿ヒロセビル
(東京都新宿区)

- 「期中平均稼働率」、「平均賃料単価」、「賃料変動率」、「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は、本投資法人が保有するオフィスビルのうち、「本町南ガーデンシティ」、「HK 淀屋橋ガーデンアベニュー」、「広小路ガーデンアベニュー」及び「新宿ヒロセビル」の4物件にのみ係る数値を記載しており、譲渡契約を締結済である「御殿山SHビル」及び2025年5月に譲渡が完了した「赤坂ガーデンシティ」の数値は含まれていません。

財務の状況

資金調達は長期固定化を基本とするも、長期・短期、固定・変動を柔軟に対応

主要財務指標

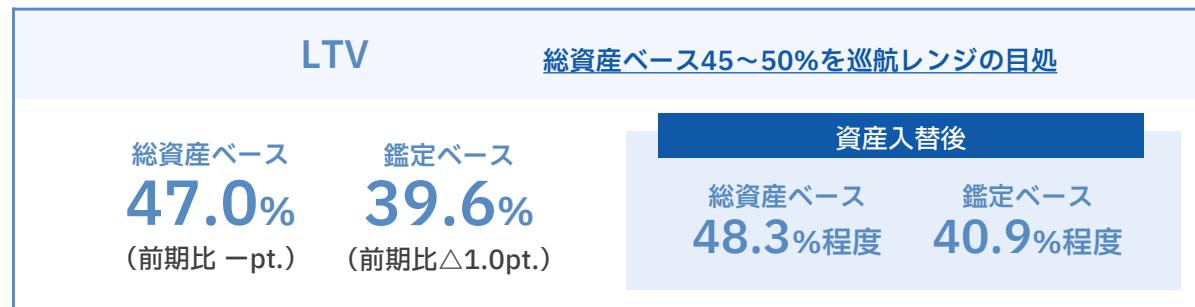
有利子負債総額 2,664億円 (前期比△50億円)

平均調達金利 0.90% (前期比+0.12pt.)

2025年10月期（第22期）末時点

格付 JCR AA (安定的)	R&I AA- (安定的)
---------------------------------	----------------------------

長期負債比率 96.3% (前期比+3.1pt.)
--

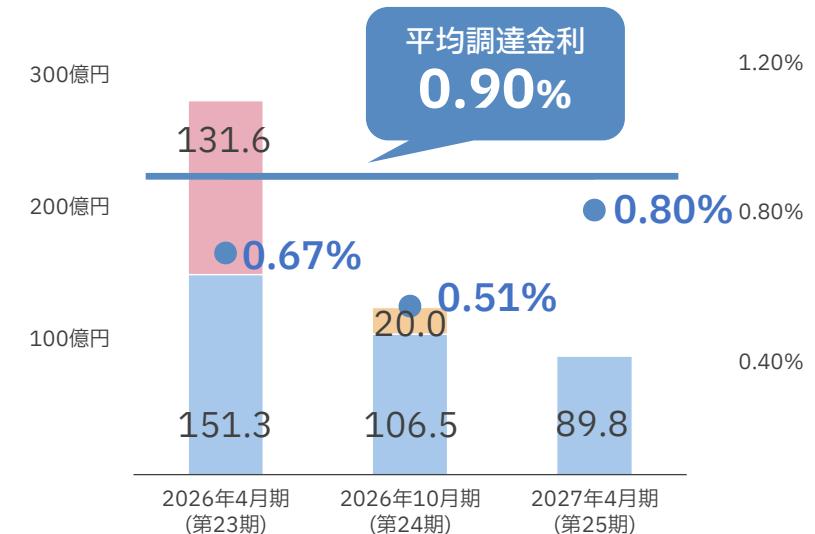


返済期限の分散状況

2025年10月期（第22期）末時点

コミットメントライン設定枠150億円

固定金利借入 变動金利借入 投資法人債
● 各期返済（償還）予定の有利子負債の平均調達金利



2025年11月13日付
リファイナンス

サステナビリティ・リンク・ローンによる借入れを実行（92億円）

CDP気候変動スコアをSPTに設定

スコア	A	A-	B以下
スプレッド	当初スプレッド △ 0.010%	当初スプレッド ±0.000%	当初スプレッド +0.010%

- 本サステナビリティ・リンク・ローンは、SPT（サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット）として設定したCDP気候変動スコアの達成状況に応じて、基準金利に上乗せされるスプレッドが変動する借入れです。

積水ハウスと同じベクトルで成長を目指す



国内の“安定成長”と海外の“積極的成長”



・ 積水ハウス株式会社「2025年度 第3四半期 決算説明会資料」P1より転載。



積水ハウスグループ スポンサー サポート

積水ハウスの住居パイプライン総額は約1,000億円
主に環境性能に優れたZEH物件

積水ハウスの主な住居物件の開発状況



物件名称	プライムメゾン錦糸町	プライムメゾン西新宿
所在地	東京都墨田区	東京都新宿区
竣工日	2025年5月30日	2025年12月9日
延床面積	3,976.00m ²	4,344.00m ²
戸数	86戸（うち店舗1戸）	104戸
住居タイプ	シングル・コンパクト中心	シングル・コンパクト中心



・「積水ハウスの主な住居物件の開発状況」は、未取得資産に関して本資料の日付現在、本投資法人による具体的な取得の予定はありません。また、本投資法人による取得が義務付けられ、又は保証されているものではありません。

ESGへの取組み

環境に配慮した資産運用を通じて社会課題の解決に取組む

CDP気候変動「Aリスト企業」に選定

2年連続

2025年
最高評価
「A」



資源循環センターでの廃材の再資源化



積水ハウス「資源循環センター」

グリーン認証取得割合
70%以上（延床面積ベース）を維持

2025年10月期（第22期）末時点

89.5%

（前期比+8.3pt.）

CASBEE
不動産
108物件

Sランク
35物件

住居
(国内)

87.9%

住居
(米国)

100.0%

オフィスビル

81.7%

BELS
3物件

★★★★★
2物件

LEED
2物件

GOLD
2物件

積水ハウス「資源循環センター」では、新築施工で発生した廃棄物を分別し、全て再資源化。本投資法人の一部保有物件における原状回復工事等で発生した廃棄物を「資源循環センター」で再資源化。

各用語について

P.8(住居（国内）運用状況②)

- 「新規契約時賃料変動率」及び「更新契約時賃料変動率」は、共益費込みの月額賃料で比較した数値で算出しています。
- 「新規契約時賃料変動率」は、2024年4月期（第19期）以降の実績においては、本投資法人の取得時に空室であった住戸における新規契約を除外して算出しています。

P.10(住居（米国）「ザ アイビー オン ボーレン」の概要)

- 「取得価格」における米ドルから日本円への円換算レートは、取得時の為替レートである1米ドル=156.95円です。
- 「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。本資料において同じです。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構造及び階数を、「シティリッジ」は複合型施設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

P.12(住居（米国）「ザ アイビー オン ボーレン」の運用状況)

- 「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。本資料において同じです。

P.14(住居（米国）「シティリッジ」の概要)

- 「取得価格」における米ドルから日本円への円換算レートは、取得時の平均為替レートである1米ドル=145.98円です。

P.17(住居（米国）「ワシントンD.C.の成長期待」)

- 「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。本資料において同じです。

＜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」、「ガーデンシティ」を「GC」、「ガーデンアベニュー」を「GA」と、また、本投資法人が用いる賃貸借スキームの1つである「賃料固定型マスターリース」を「賃料固定型ML」と略記することができます。
- 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、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 〕



SEKISUI HOUSE REIT, INC.



積水ハウス・リート投資法人

- 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かを問わず、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、本資料作成日以後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。