



SEKISUI HOUSE

# 積水ハウス・リート投資法人

証券コード： 3309

2025年3月

# 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**

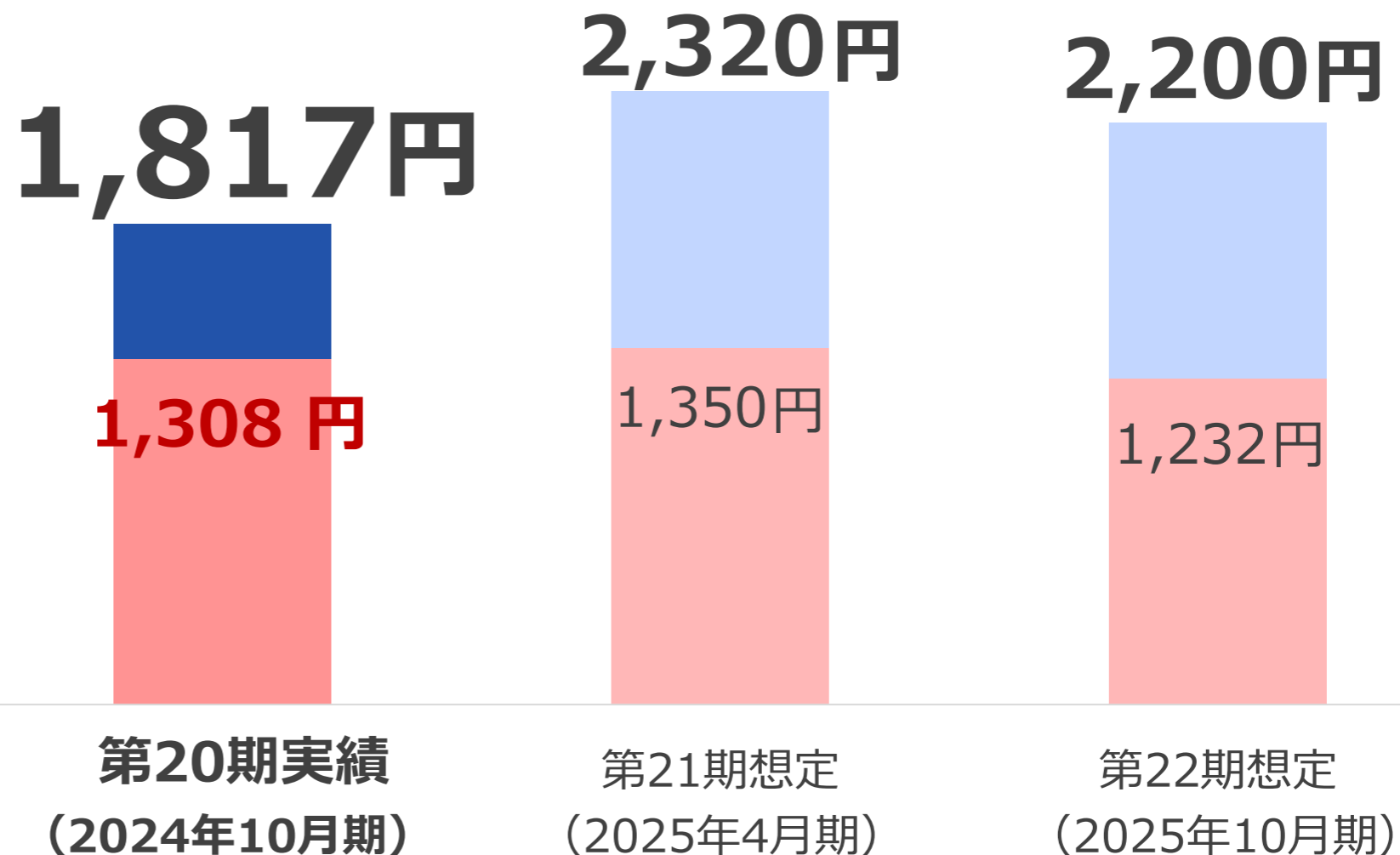
投資口価格

**80,400円** (2025年3月24日時点)

予想分配金利回り **5.6%**

**DPU**  
(1口あたり分配金)

**巡航EPU**  
(譲渡益を除いた実カベース)

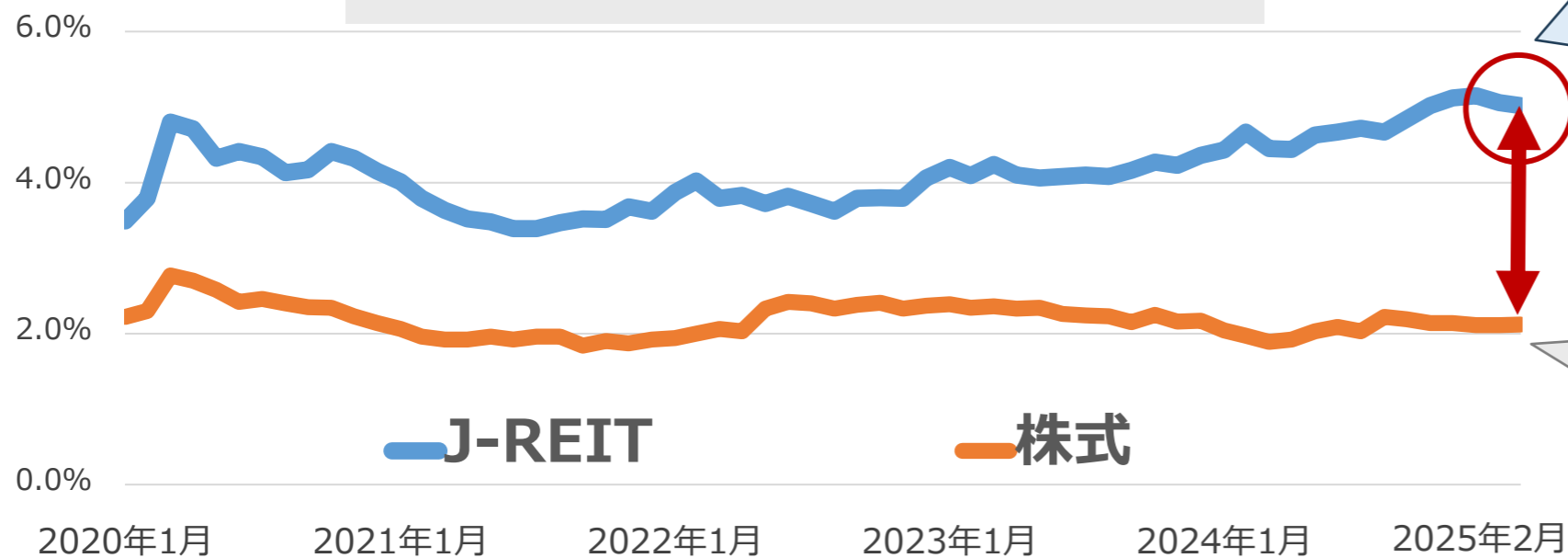


・「巡航EPU (1口あたり当期純利益)」は、当期純利益より譲渡損益、減損損失及び譲渡益に係る資産運用報酬を控除し、一時差異等調整引当額 (ATA) (譲渡及び減損損失に係るものを除く) を加算した金額を発行済投資口総口数で除し、算出しています。本資料において同じです。

# 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**5%を上回る**

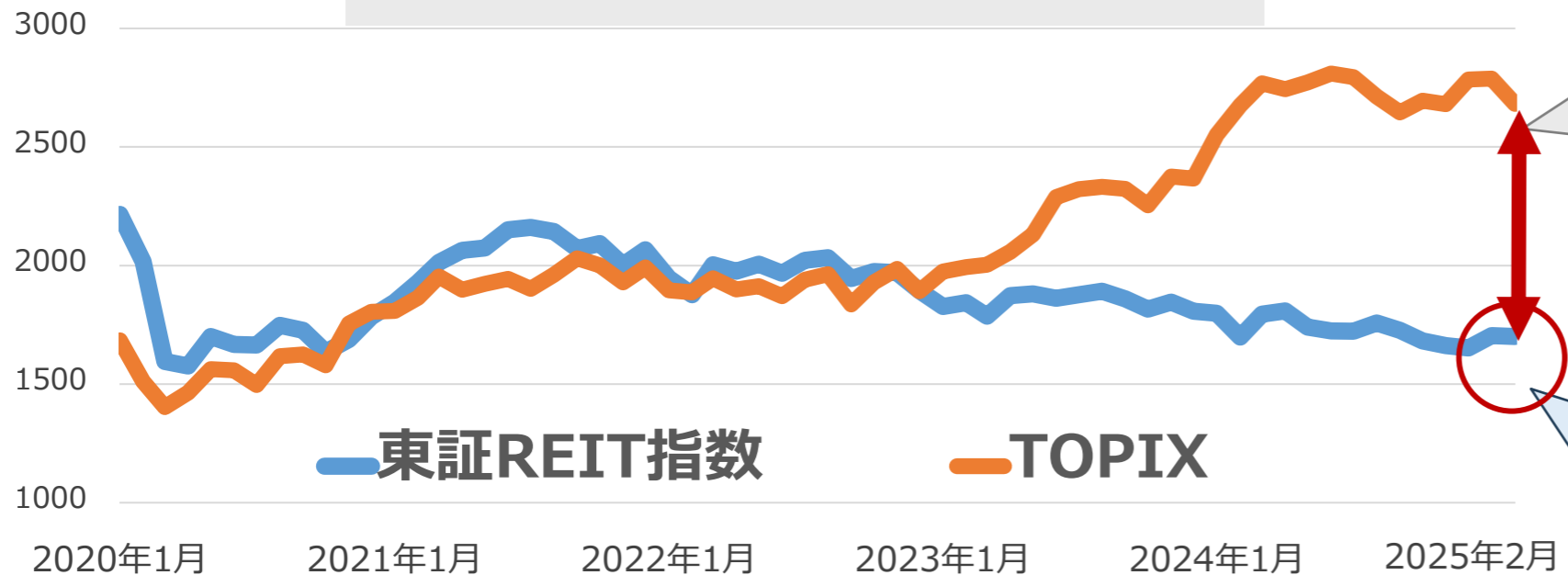
## 分配金利回り（5年間）



J-REIT  
(予想分配金利回り)  
**5.02%**

株式  
(平均利回り)  
**2.12%**

## 指数比較（5年間）



株式  
(TOPIX)  
**2,682.09Pt.**

J-REIT  
(東証REIT指数)  
**1,700.49Pt.**

(いずれも2025年2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（平均利回り）は、2022年3月までは東京証券取引所第一部の平均利回りを、2022年4月以降は東京証券取引所プライム市場の平均利回りを記載しています。

コロナ禍を経て、社会経済の変化

⇒ オフィスビルの賃貸環境の変化

⇒ 住居の安定性

スポンサーは日本を代表する  
ハウスメーカー「積水ハウス」

**住居中心**のポートフォリオにシフト  
**住居比率を70～100%**に引き上げ  
うち30%を上限に米国住居を取得できることとした

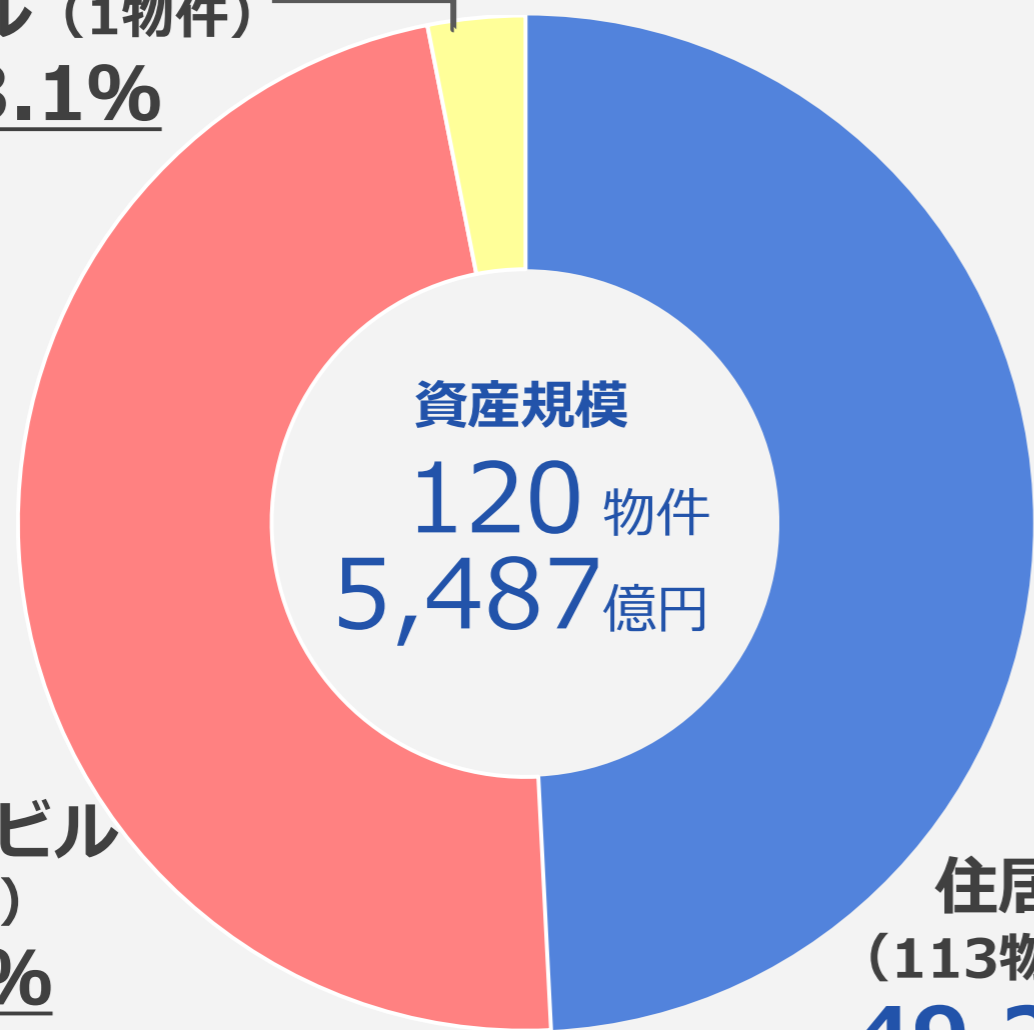
# 住居を中心とする総合型リートに

## 積水ハウスが開発した 米国の賃貸住宅（マルチファミリー）を取得

オフィスビル・ホテル 4物件 1,408億円 譲渡  
→ **住居17物件 1,454億円 取得**

2023年10月期（第18期）末時点

ホテル（1物件）  
3.1%



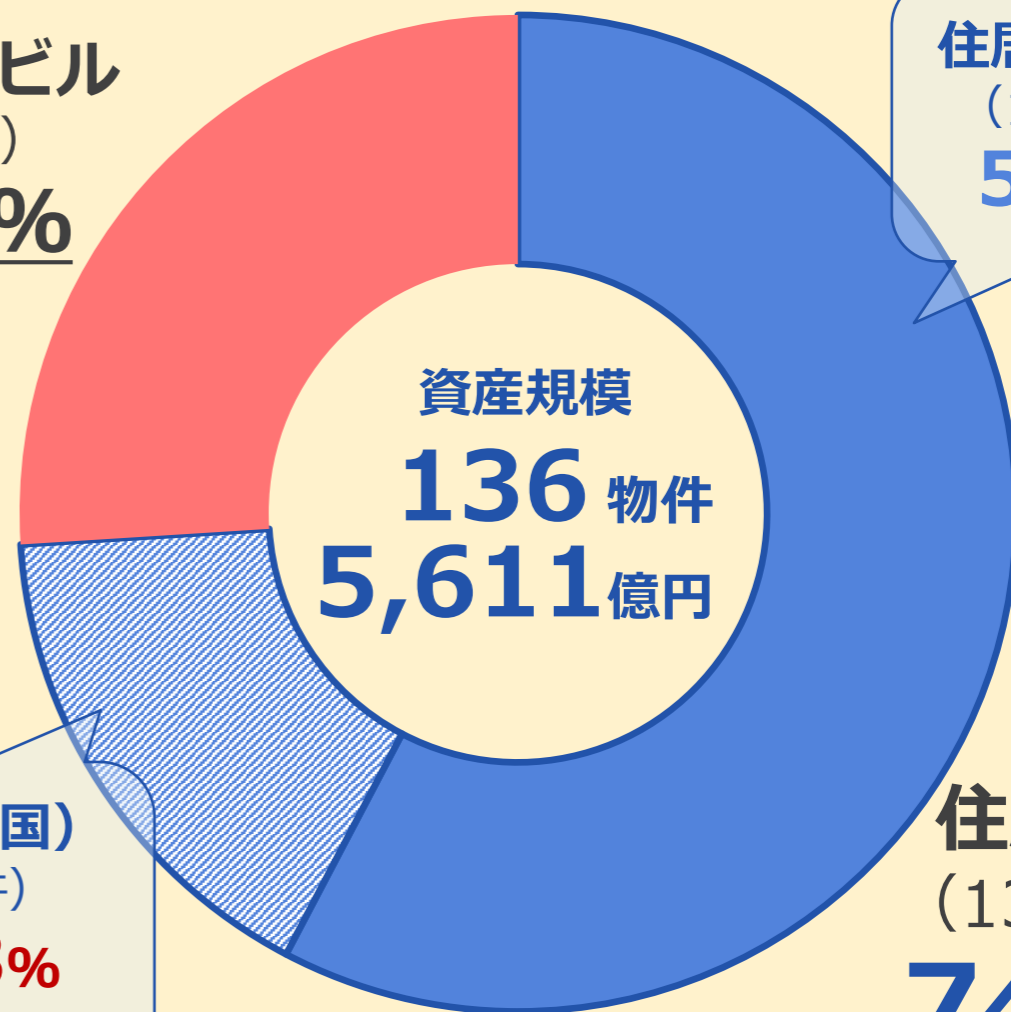
オフィスビル  
（7物件）  
47.7%

住居  
（113物件）  
49.2%

約1年半後

本日（2025年3月29日）時点

オフィスビル  
（6物件）  
26.0%



住居（国内）  
（128物件）  
57.7%

住居全体  
（130物件）  
74.0%

J-REIT 初

住居（米国）  
（2物件）  
16.3%

住居全体のうち22.1%

・「資産規模」及び「アセット別比率」は取得価格ベースで算出しています。

# 住居（米国）：米国の賃貸住宅市況

米国の高い経済成長率を背景とした  
「積極的成長」を取り込む

「シアトル」  
「ワシントンD.C.」

高級賃貸住宅2物件、計916億円を取得

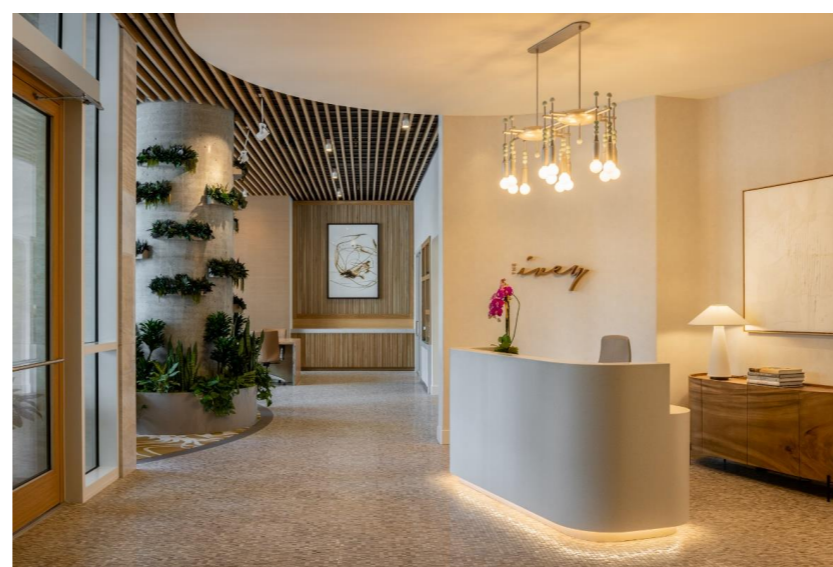
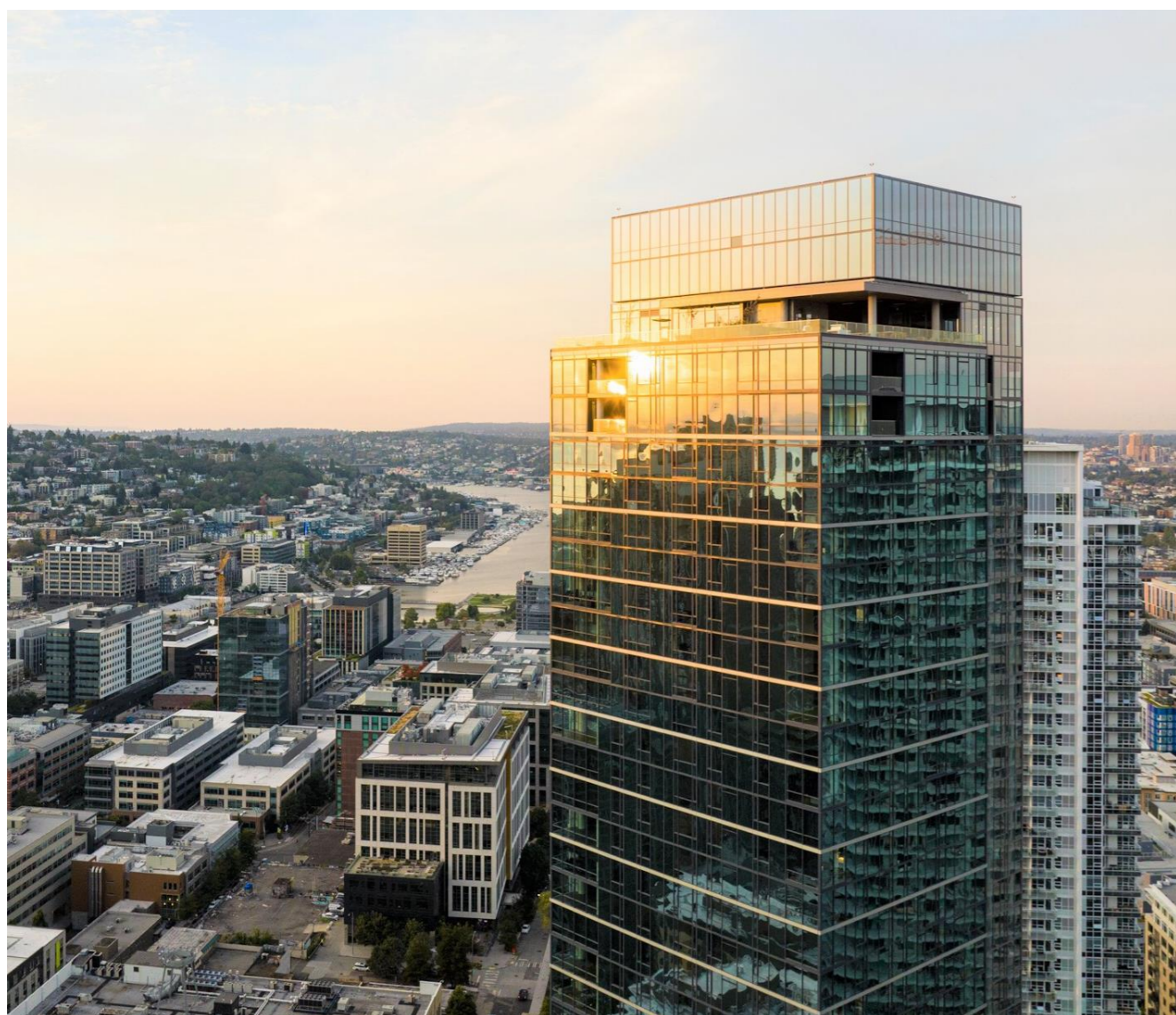


Photo by: David Madison Photography

# 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

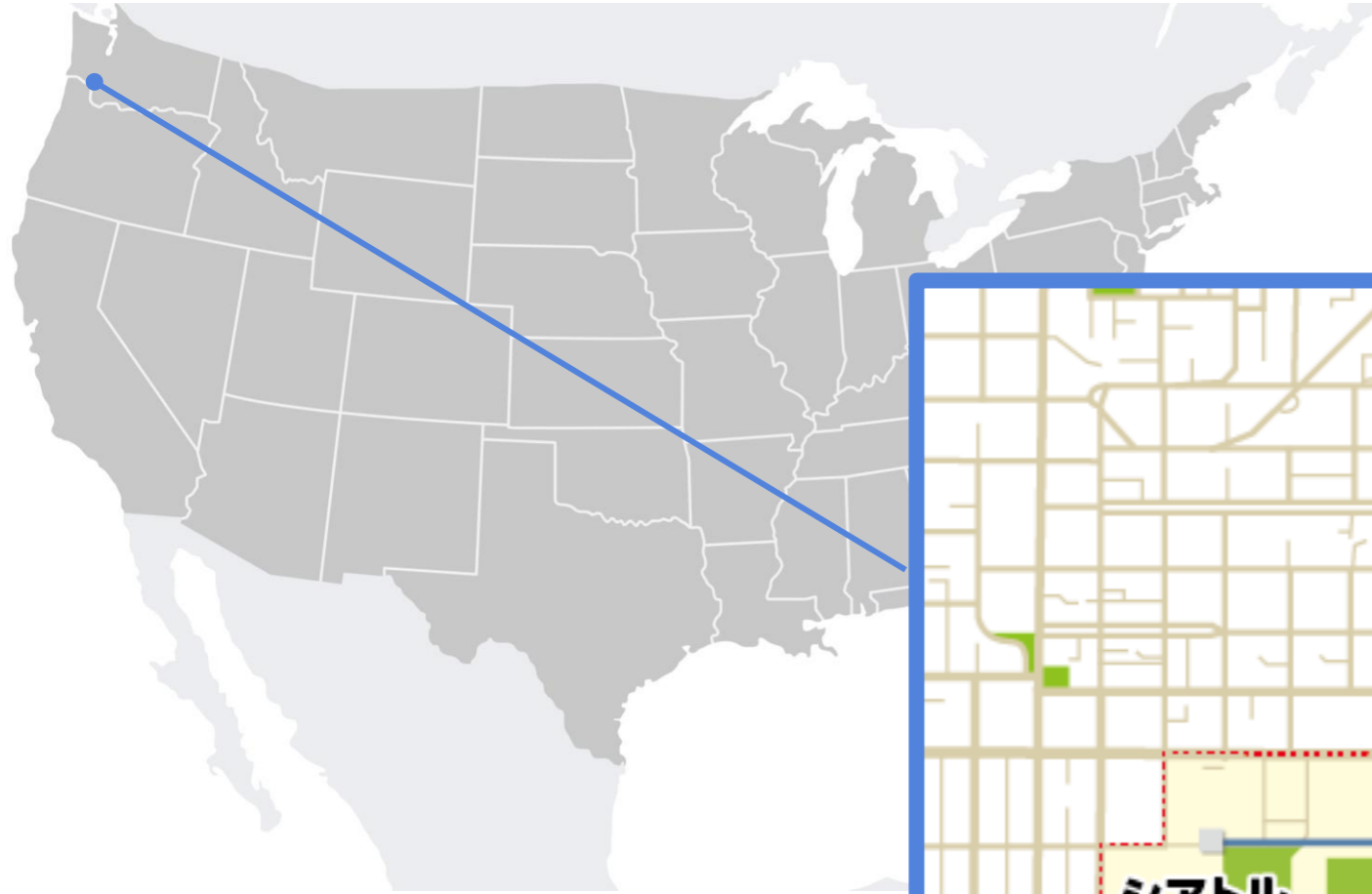
ダウンタウンに位置する高級タワーマンション



取得価格	328百万米ドル（51,479百万円）
想定配当利回り	3.7%
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

2026年5月までは最低賃料保証期間中 安定稼働と賃料上昇に期待

## 稼働率

稼働率  
(2025/2/28時点)

93.9%

稼働率（申込ベース）  
(2025/2/28時点)

95.9%

## 賃料変動率

### 新規契約時

(2024/8/1~  
2025/1/31)

△3.7%

(2025/2/1~  
2/28)

+3.9%

### 更新契約時

(2024/8/1~  
2025/1/31)

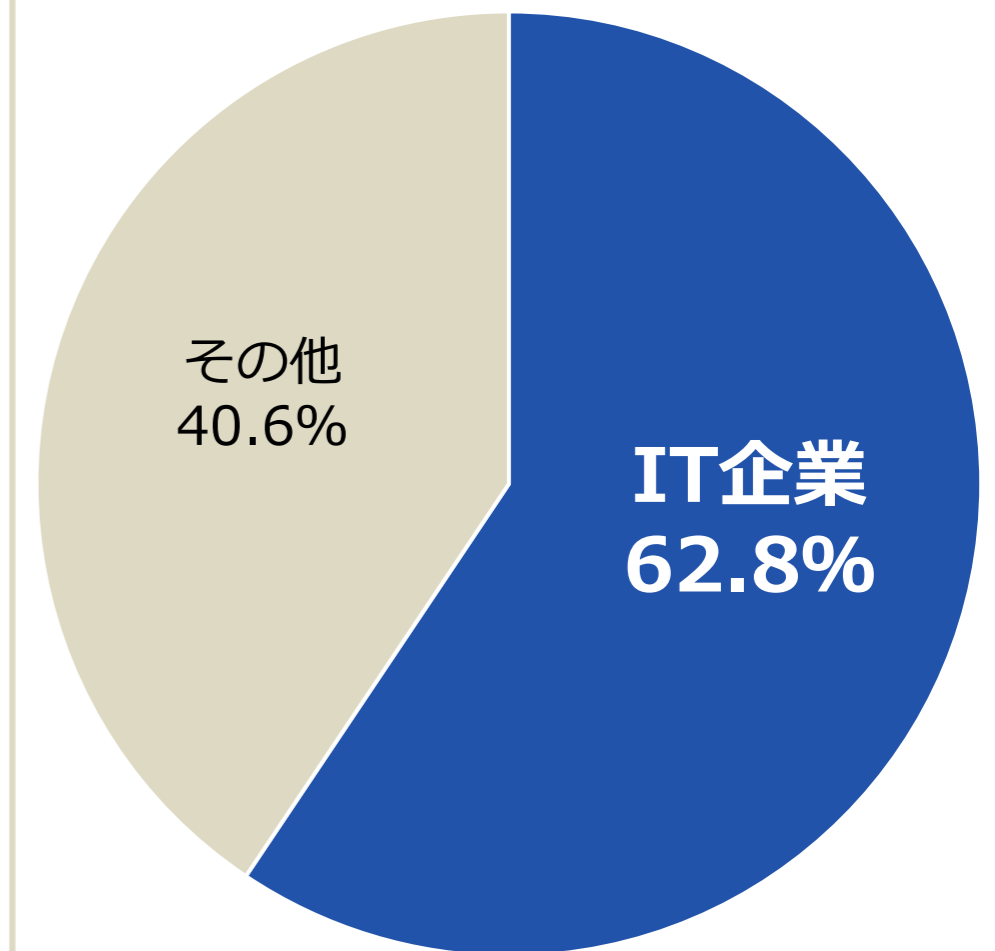
+1.3%

(2025/2/1~  
2/28)

+2.8%

## 入居者の属性

入居者のうち、  
**6割以上**  
がIT企業勤務者



(2025年2月時点)

# 住居（米国）：シアトルの成長期待

## シアトル 人口

2014年 第4四半期  
約 370万人



2024年 第4四半期  
約 412万人



10年間で  
**+11.3%**

## シアトル 世帯収入

2013年 世帯収入中央値  
約 70千米ドル



2023年 世帯収入中央値  
約 120千米ドル



10年間で  
**+71.9%**

## ダウンタウン・シアトル 賃料推移

2014年 第4四半期  
約 2,150米ドル

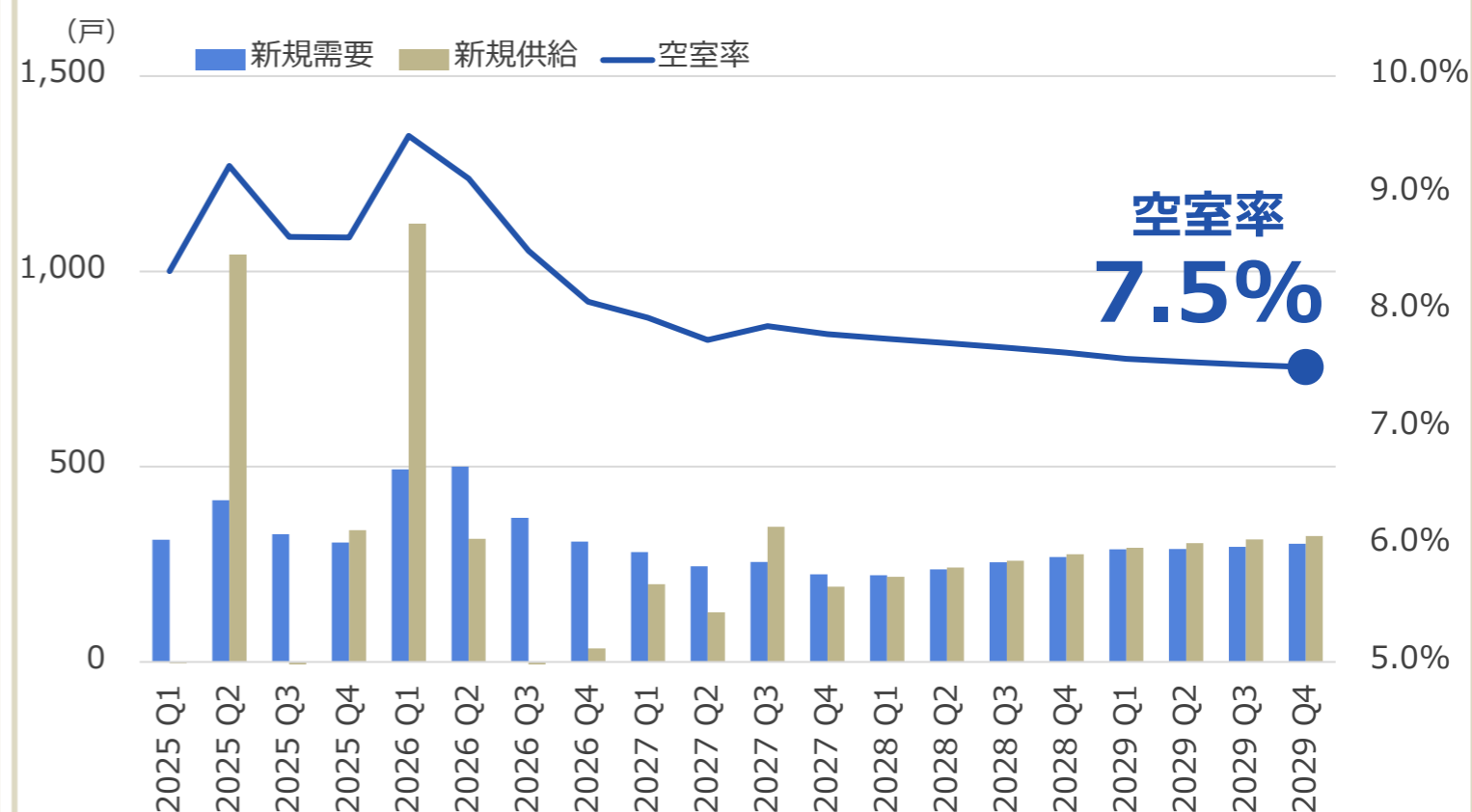


2024年 第4四半期  
約 2,600米ドル



10年間で  
**+19.5%**

## ダウンタウン・シアトル 需給バランス及び空室率（予想）



・「人口」、「賃料推移」及び「需給バランス及び空室率（予想）」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。本資料において同じです。  
 ・「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」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.の大型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

Photo by: David Madison Photography

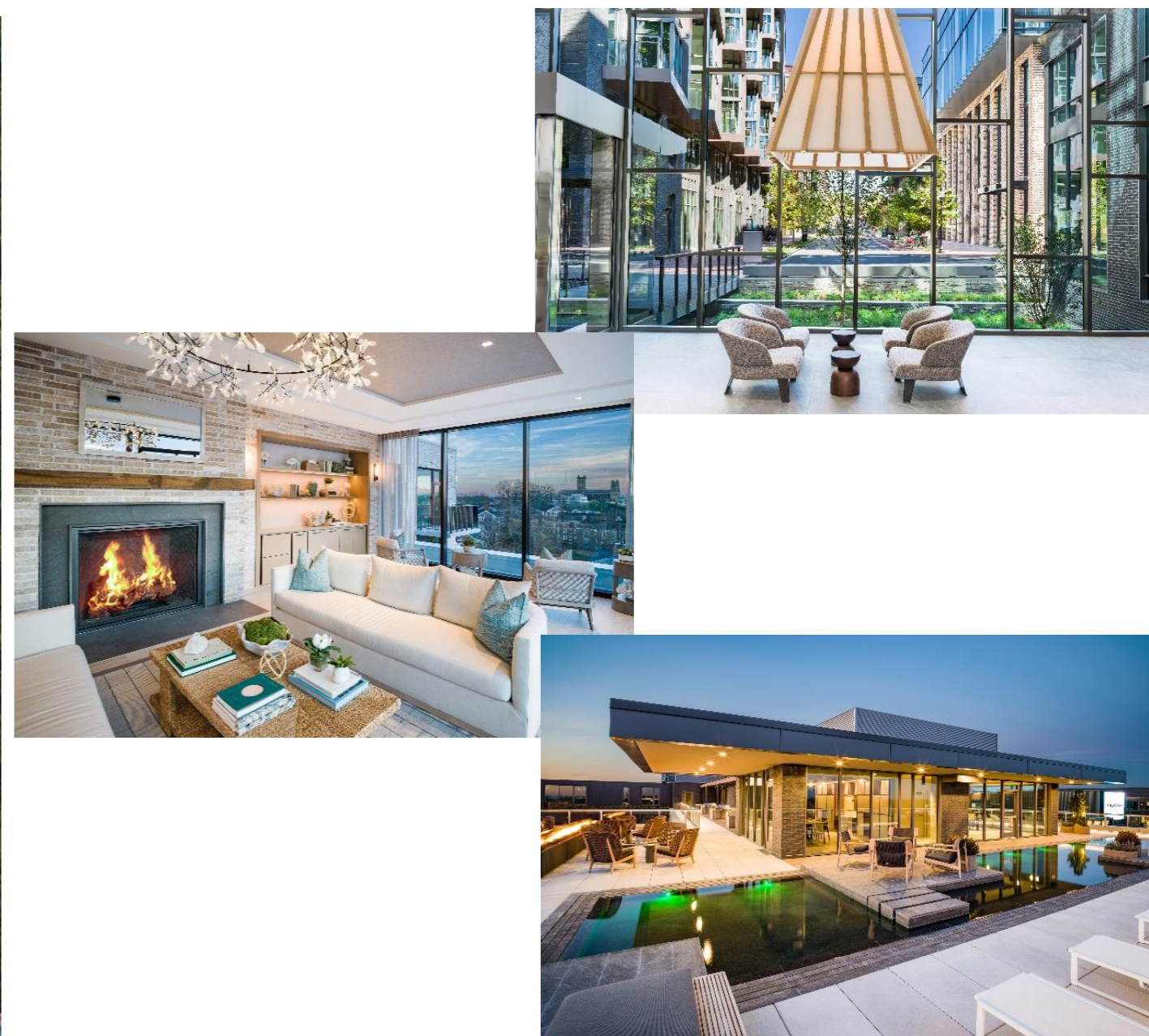
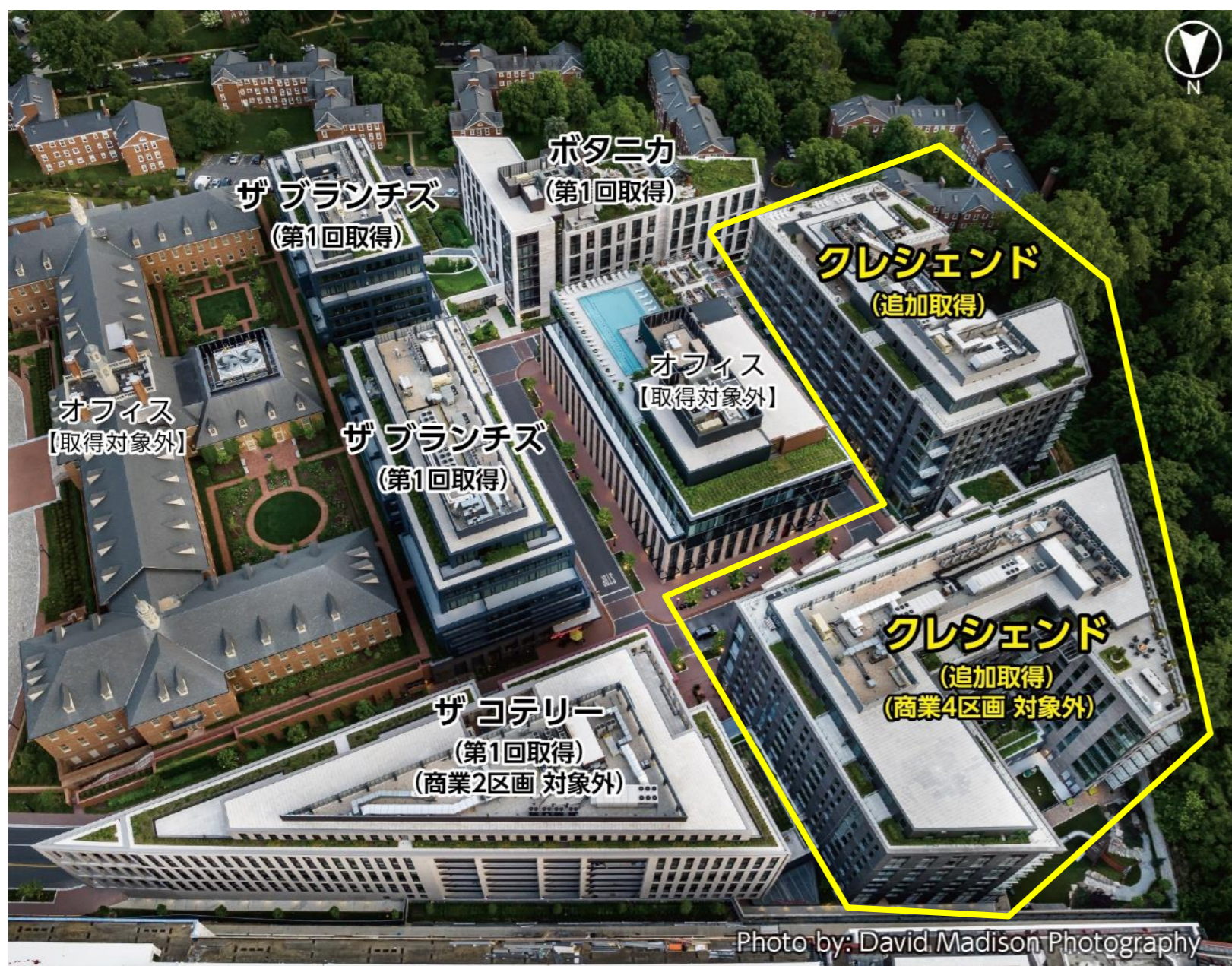


取得価格	279百万米ドル（40,156百万円）
想定配当利回り	3.6%
構造 / 階数	RC造 / 地下3階、地上9階
部屋タイプ（戸数）	Studio（7戸）、1 Bed（184戸）、2 Bed（147戸）、3 Bed（12戸）（合計：350戸）

# 住居（米国）「シティリッジ」追加取得

## 住居2棟＋地下駐車場の追加取得決定

■ 2025年3月17日付プレスリリースにて 住居2棟と入居者用地下駐車場を2025年6月6日付で取得することを公表



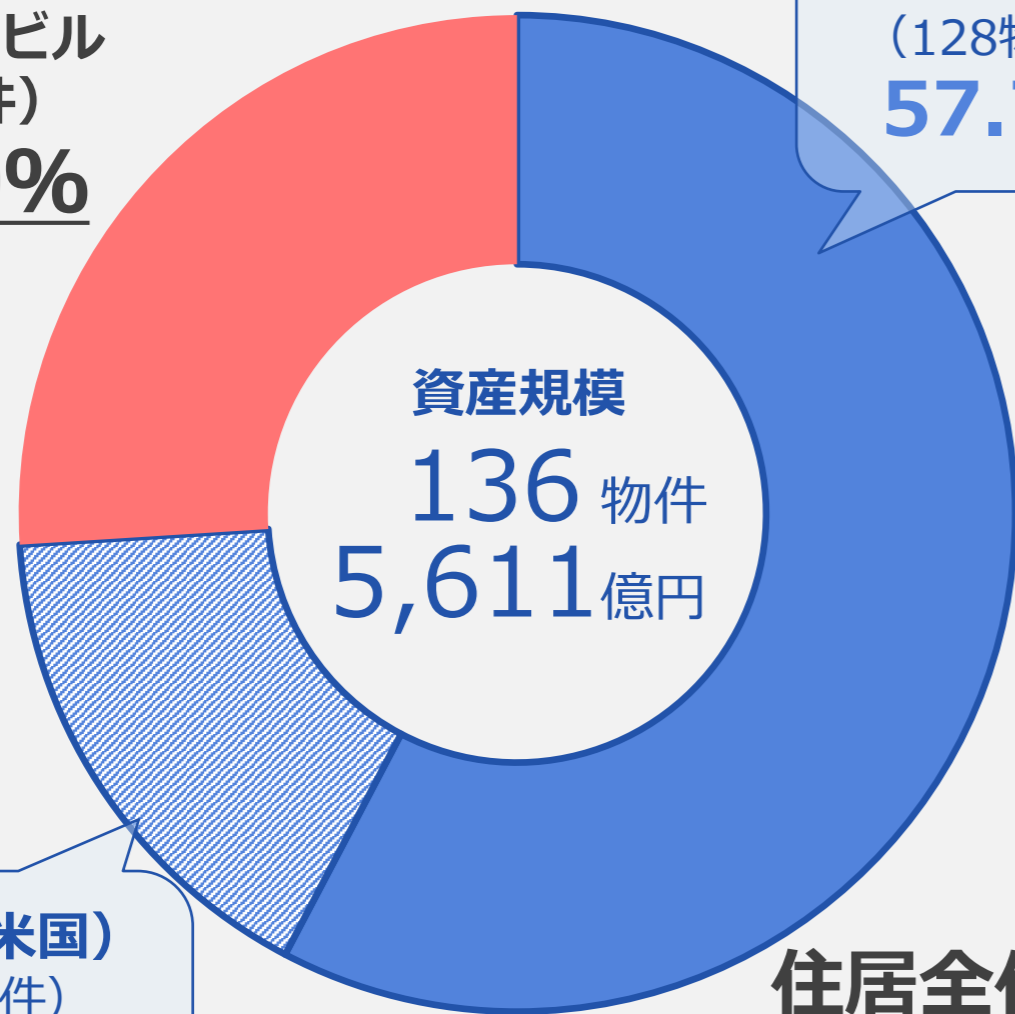
取得予定価格	299百万米ドル（44,221百万円）
想定配当利回り	3.6%
構造 / 階数	RC造 / 地下3階、地上9階
部屋タイプ（戸数）	Studio（2戸）、1 Bed（208戸）、2 Bed（110戸）、3 Bed（7戸）、Penthouse（13戸）（合計：340戸）

# シティリッジ追加取得後のポートフォリオ

## 譲渡・取得完了で、住居比率は83.6%に上昇

本日（2025年3月29日）時点

オフィスビル  
(6物件)  
**26.0%**



住居 (国内)  
(128物件)  
**57.7%**

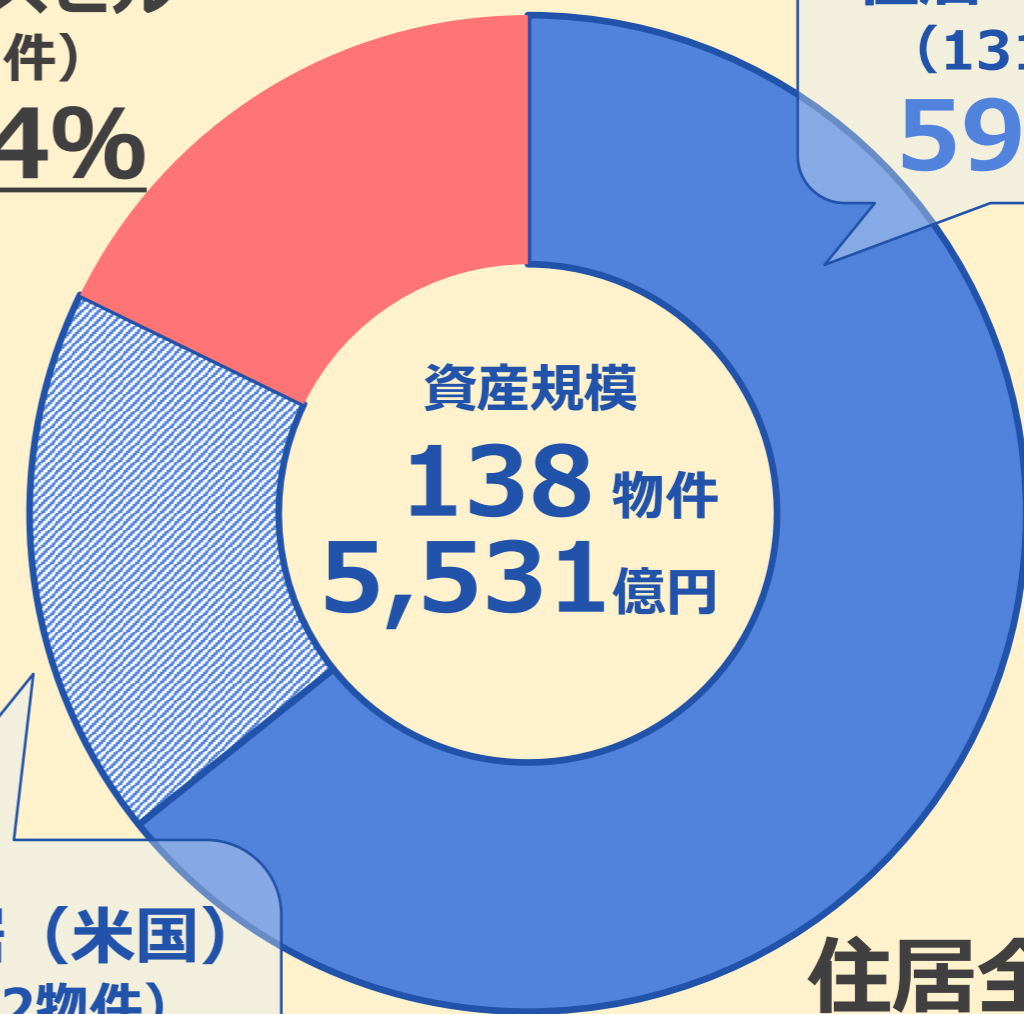
住居 (米国)  
(2物件)  
**16.3%**

住居全体のうち22.1%

住居全体  
(130物件)  
**74.0%**

2025年6月6日時点  
(譲渡、取得予定分反映)

オフィスビル  
(5物件)  
**16.4%**



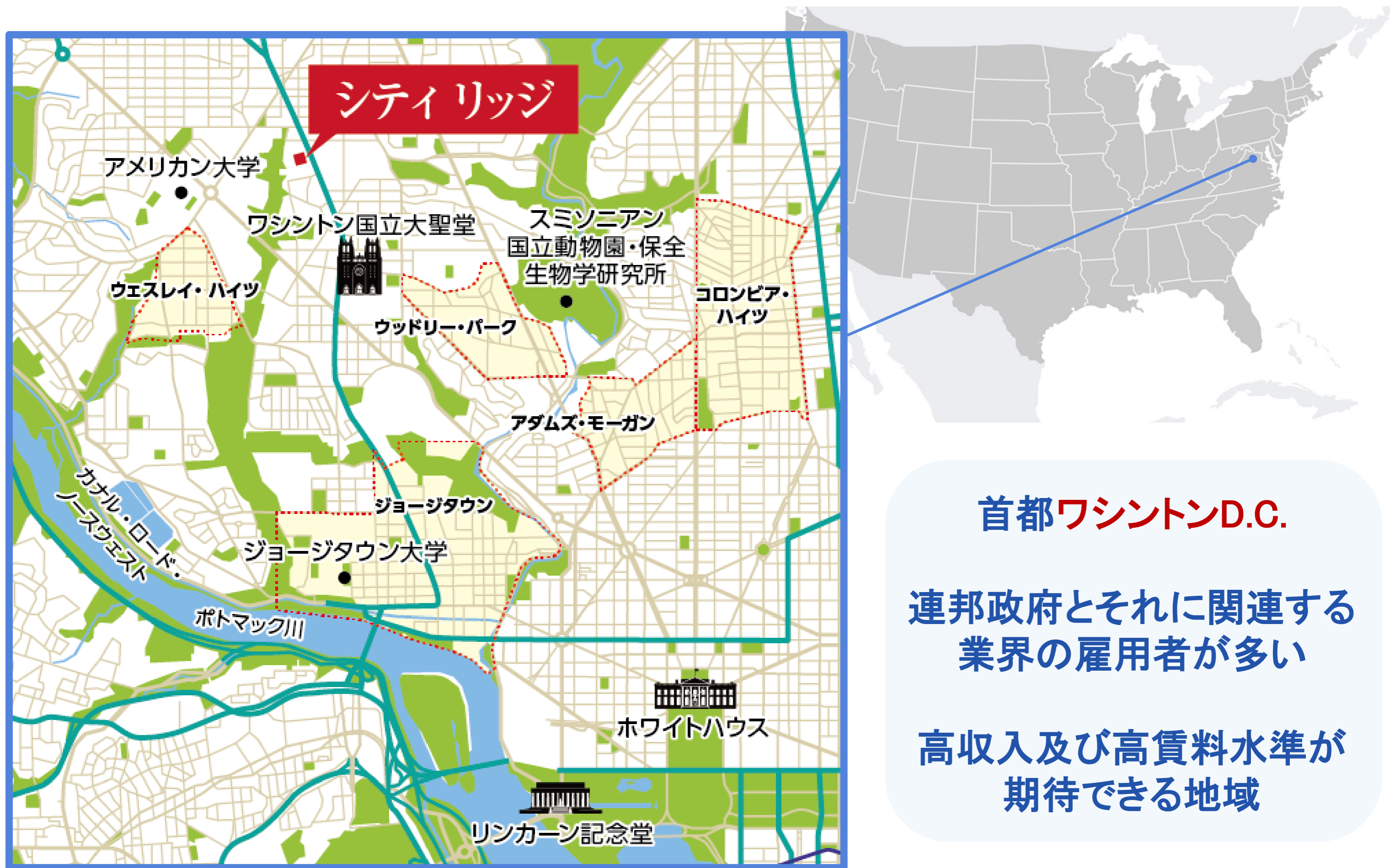
住居 (国内)  
(131物件)  
**59.0%**

住居 (米国)  
(2物件)  
**24.6%**  
住居全体のうち  
29.4%

住居全体  
(133物件)  
**83.6%**

・ 「資産規模」及び「アセット別比率」は取得価格ベースで算出しています。  
・ 2025年6月6日時点は、本日時点において予定している取得・譲渡物件を反映しています。

# 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

2027年11月までは最低賃料保証期間中 稼働率の向上に注力

## 稼働率

稼働率  
(2025/2/28時点)

**88.5%**

稼働率（申込ベース）  
(2025/2/28時点)

**93.9%**

## ワシントンD.C. メトロポリタン・エリア 世帯収入

2013年  
世帯収入中央値  
約 **67千米ドル**



2023年  
世帯収入中央値  
約 **108千米ドル** 

10年間で  
**+60.1%**

# 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

2014年 第4四半期

約 **602万人**



2024年 第4四半期

約 **647万人**



10年間で  
**+7.5%**

ワシントンD.C. メトロポリタン・エリア 賃料推移

2014年 第4四半期

約 **1,700米ドル**



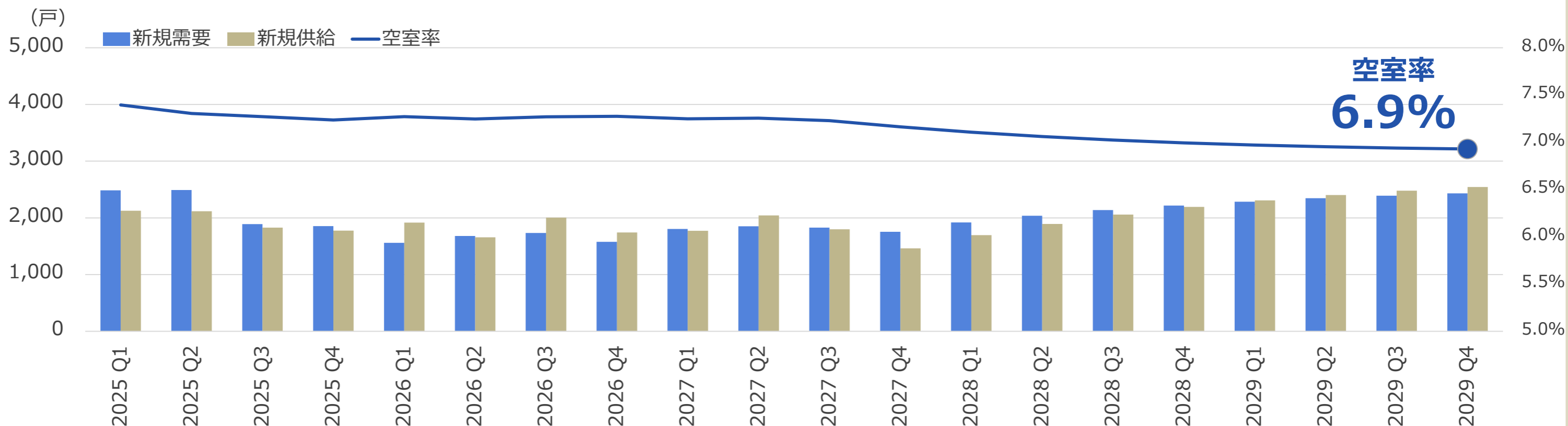
2024年 第4四半期

約 **2,200米ドル**



10年間で  
**+30.7%**

ワシントンD.C. メトロポリタン・エリア 需給バランス及び空室率（予想）





# 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

東京圏比率

82.6%

駅徒歩10分以内

91.1%

グリーン認証取得比率

80.8%

(いずれも、本日(2025年3月29日)時点)

## ZEH (ZEH-M Oriented) マンションを2物件保有

1 断熱性能が高い

2 省エネ設備導入で  
エネルギー消費量が少ない

3 太陽光発電等の導入



PM浅草イースト(東京都墨田区)

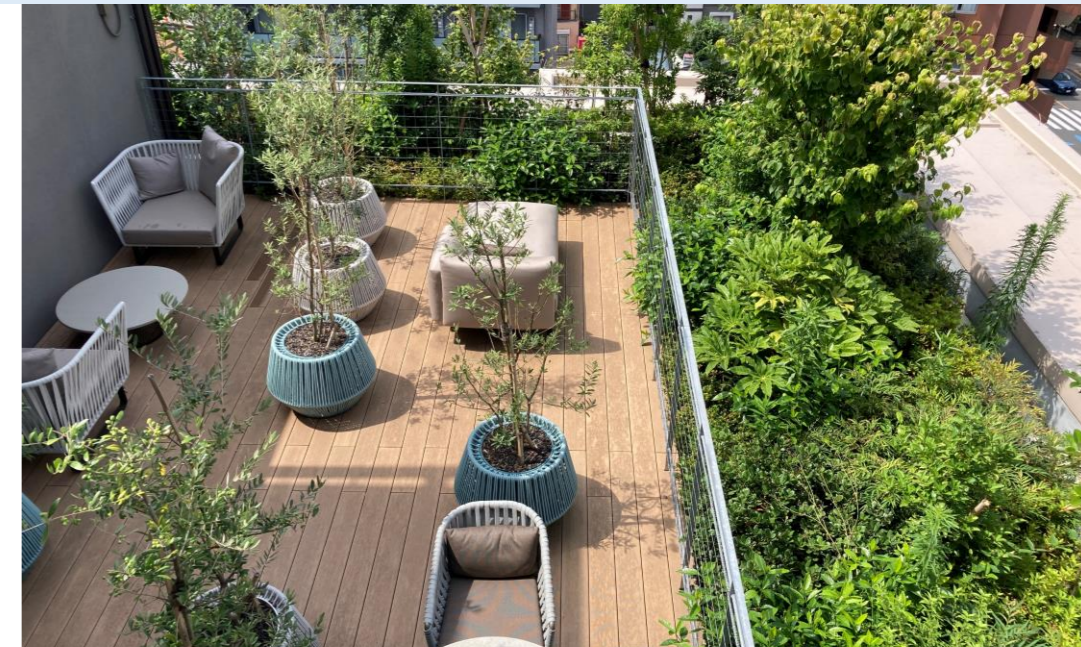


PM森下ウエスト(東京都江東区)

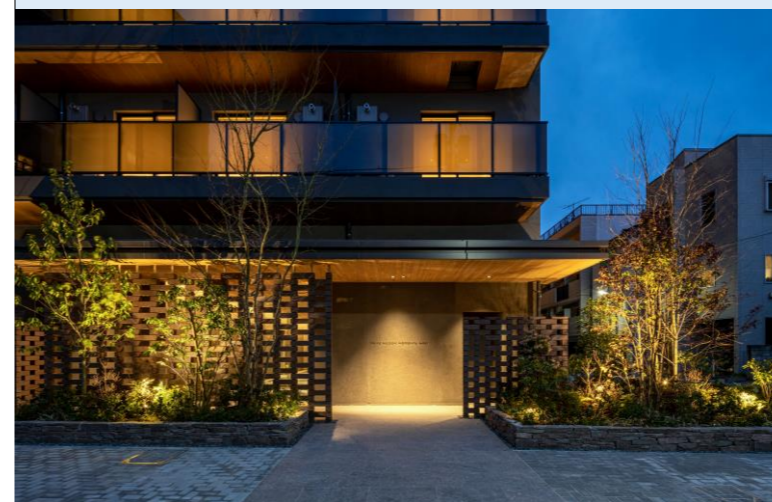
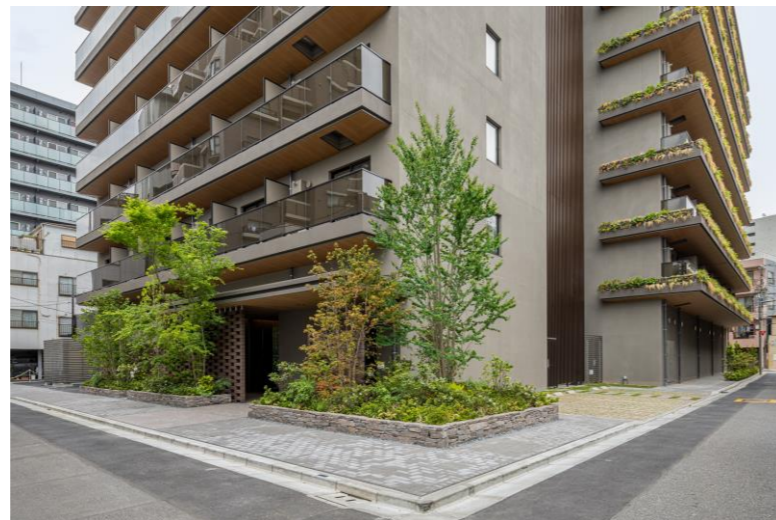
- ・「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。
- ・「東京圏比率」及び「駅徒歩10分以内」は、住居（国内）物件を対象として、取得価格ベースで算出しています。
- ・「グリーン認証取得比率」は、住居（国内）物件を対象として、延床面積ベースで算出しています。

# 住居（国内）「プライムメゾン森下ウエスト」

最寄り駅「森下」駅まで徒歩約3分、「大手町」駅・「東京」駅まで約16分の利便性



自然の潤いと、下町情緒に触れる暮らし



取得日	2024年8月5日	取得価格	8,200百万円
所在	東京都江東区	償却後鑑定NOI利回り	3.1%
最寄り駅	都営地下鉄新宿線及び大江戸線「森下」駅徒歩約3分		
構造 / 階数	RC造 / 地上9階		
戸数/部屋タイプ	全145戸（店舗1戸） / 1R、1R+S、1K及び1LDK		



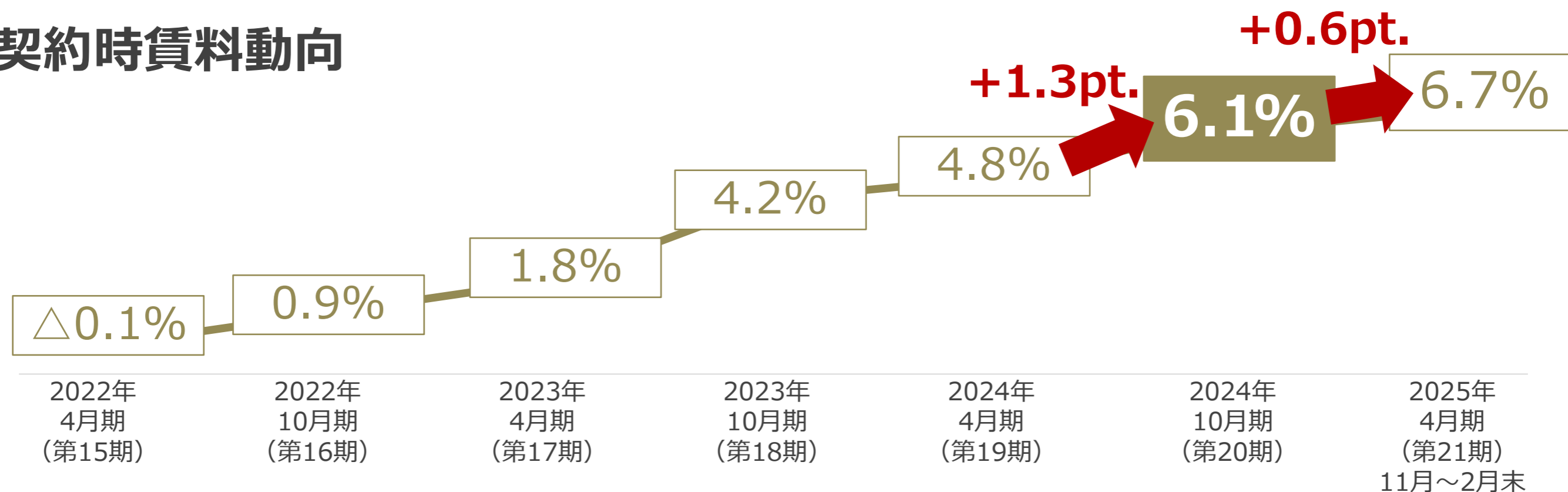
- ✓ 省エネ性能  
(基準一次エネルギー消費量との比較)
- ・ 住棟：  
エネルギー消費量33%削減
- ・ 各住戸：同20～33%削減
- ✓ Low-E複層ガラス
- ✓ LED照明

・ 「償却後鑑定NOI利回り」は、物件の取得決定時に取得した鑑定評価書に記載された鑑定NOIから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、取得価格にて除した数値を小数第2位を四捨五入して算出しています。

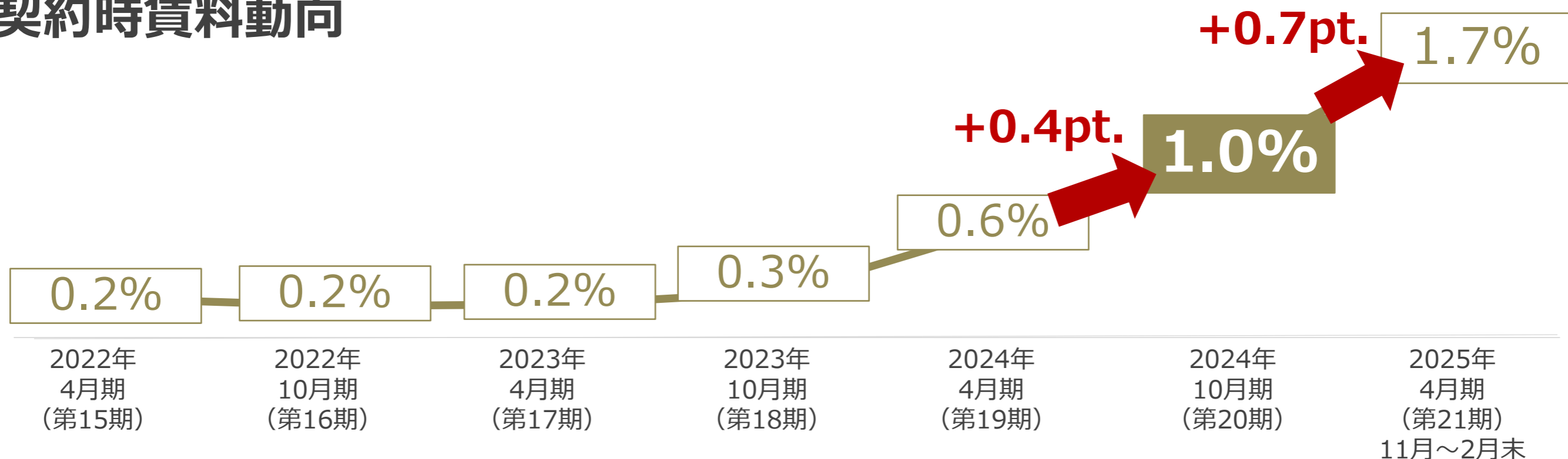
# 住居（国内）運用状況

## 稼働率は96%台で安定推移 賃料上昇が継続

### 新規契約時賃料動向



### 更新契約時賃料動向



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

# スポンサー・パイプライン

## 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”



# スポンサー・パイプライン

## 開発中の物件は**全て東京23区内** 積水ハウスの賃貸マンション「プライムメゾン」

住居（国内）

約**900**億円



PM用賀砦公園(東京都世田谷区)



PM日本橋馬喰町(東京都中央区)



PM清澄白河(東京都江東区)



PM蒲田(東京都大田区)



PM清澄リバーフロント(東京都江東区)



# ESGへの取り組み

## 環境に配慮した資産運用を通じて 社会課題の解決に取り組む

### ▶ 2024年GRESBリアルエステイト評価



G R E S B  
★★★★☆ 2024

### ▶ 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」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

積水ハウス「資源循環センター」

国内住居の更なる**内部成長**と米国住居の本格的な**収益貢献**  
適切な**コストコントロール**

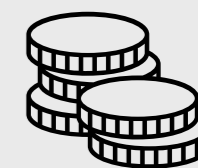
## 賃料増加

新規契約時賃料  
更新契約時賃料  
礼金取得  
更新料取得



## 金利コスト

変動金利、固定金利  
短期借入、長期借入  
銀行借入、投資法人債  
グリーンファイナンス



VS

## 運営費用

修繕費、原状回復費用  
資本的支出・減価償却費  
リーシングコスト他

# 分配金の成長路線への回帰

賃貸住宅をポートフォリオの中心とする資産入替が概ね完了

今後は巡航EPUの成長を図っていくフェーズに

**目標**  
2026年10月期  
(第24期まで)

巡航EPU **1,500円**  
(譲渡益を除いた実力ベース)

分配金1,800円の  
維持・向上

米国における  
「積極的成長」

国内における  
「安定成長」

**成長基盤**

日本を代表するハウスメーカー「積水ハウス」をスポンサーとし、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活用した戦略

・ 「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。

# 各用語について

## P.7(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円で円換算しています。
- 「想定配当利回り」は、各物件の取得決定時に取得した各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。また、各物件に係る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、各物件を保有する米国に所在するLLC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。本資料において同じです。
- 「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.9(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.11(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、取得価格のうち、27,900千米ドル(10.0%)については出資時の為替レートである1米ドル=145.505円、251,100千米ドル(90.0%)については2024年8月22日に締結した為替予約レートである1米ドル=143.755円で円換算しており、これらを米ドル単位の取得価格で加重平均したレートは1米ドル=143.93円です。

## P.12(住居(米国)「シティ リッジ」追加取得)

- 「取得予定価格」については3回の分割支払いを予定しており、各支払予定日の米ドルから日本円への円換算レートは、2025年3月17日時点における三井住友信託銀行株式会社から取得した以下の為替レートにより換算しています。取得予定価格のうち、2025年3月17日における14,950千米ドル(5.0%)の支払額はスポットレート1米ドル=149.11円、2025年5月1日における14,950千米ドル(5.0%)の支払予定額は為替予約レート1米ドル=148.10円、2025年6月6日における269,100千米ドル(90.0%)の支払予定額は為替予約レート1米ドル=147.82円により円換算しており、これらを米ドル単位の取得予定価格で加重平均したレートは1米ドル=147.89円です。

## P.15(住居(米国)「シティ リッジ」の運用状況)

- 「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。

## P.18(住居(国内)「保有物件の紹介」)

- 「ZEH-M Oriented」とは、「断熱性能などを大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入によって室内環境の質を維持しながら大幅な省エネルギーを実現させ、かつ、共用部を含むマンション全体での一次エネルギー消費量を20%以上削減することを目指したマンション」のことです。

## P.20(住居(国内)運用状況)

- 賃料動向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。
- 「新規契約時賃料動向」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.22(スポンサー・パイプライン)

- 記載の未取得資産に関しては、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、または保証されてい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」、「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、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。





# 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。