



積水ハウス・リート投資法人

証券コード：3309

IR説明資料

2025年9月20日

積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

代表取締役社長

藤原 寿光



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

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 (2025年9月10日時点)

79,800円

予想分配金利回り **4.9%**

DPU
1口あたり分配金

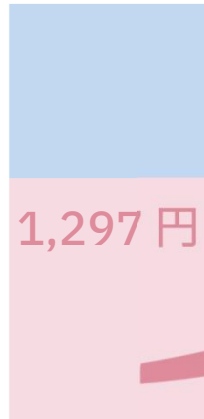
巡航EPU
譲渡益を除いた
実力ベース

2,365 円



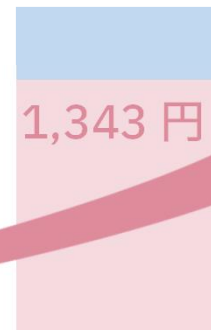
第21期実績
(2025年4月期)

2,216 円



第22期予想
(2025年10月期)

1,731 円



第23期予想
(2026年4月期)

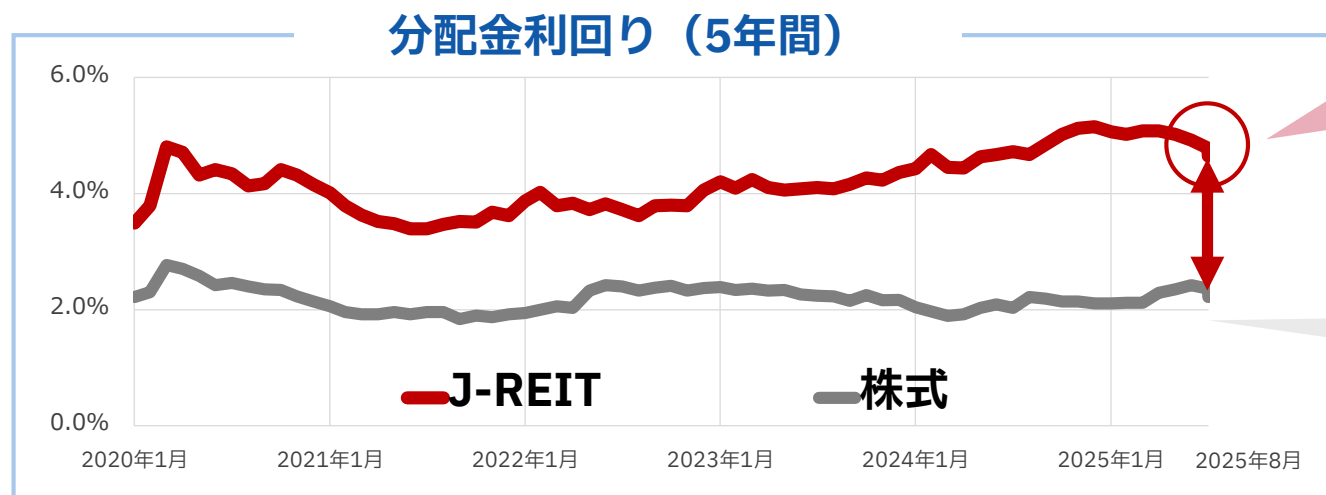
第24期以降、
DPU 1,800円を
上回る水準を
維持

第24期に
巡航EPU
1,500円
水準の回復

・「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。

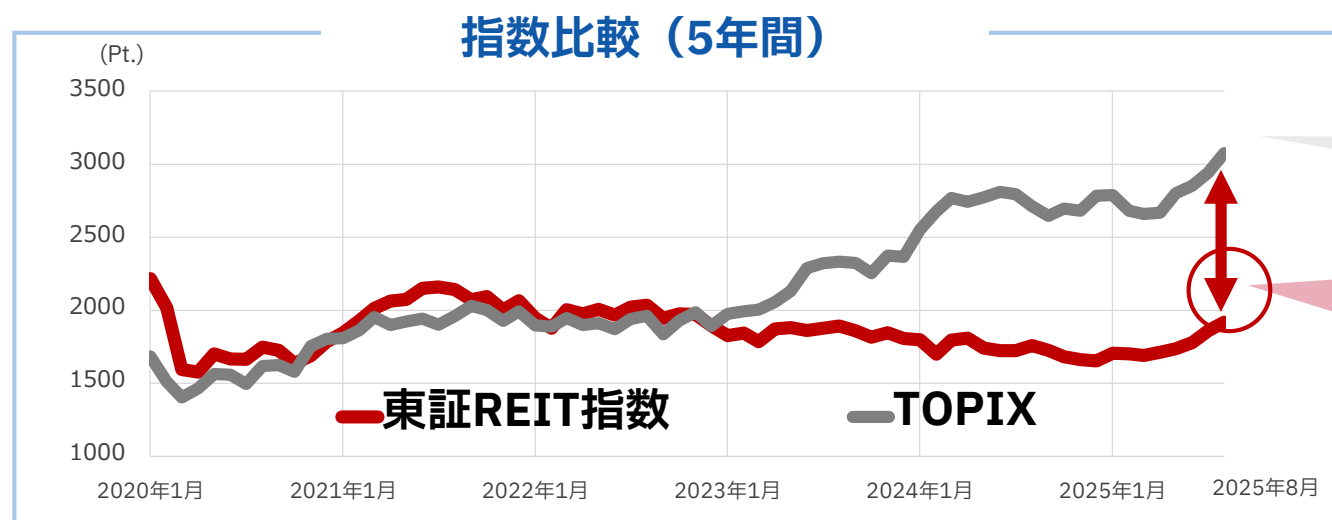
東証REIT指数はTOPIXと比較するとアンダーパフォーム

J-REITの分配金利回りは4.64%



J-REIT
(予想分配金利回り)
4.64%

株式
(平均配当利回り)
2.22%



株式
(TOPIX)
3,075.18Pt.

J-REIT
(東証REIT指数)
1,917.89Pt.

(いずれも2025年8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。

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

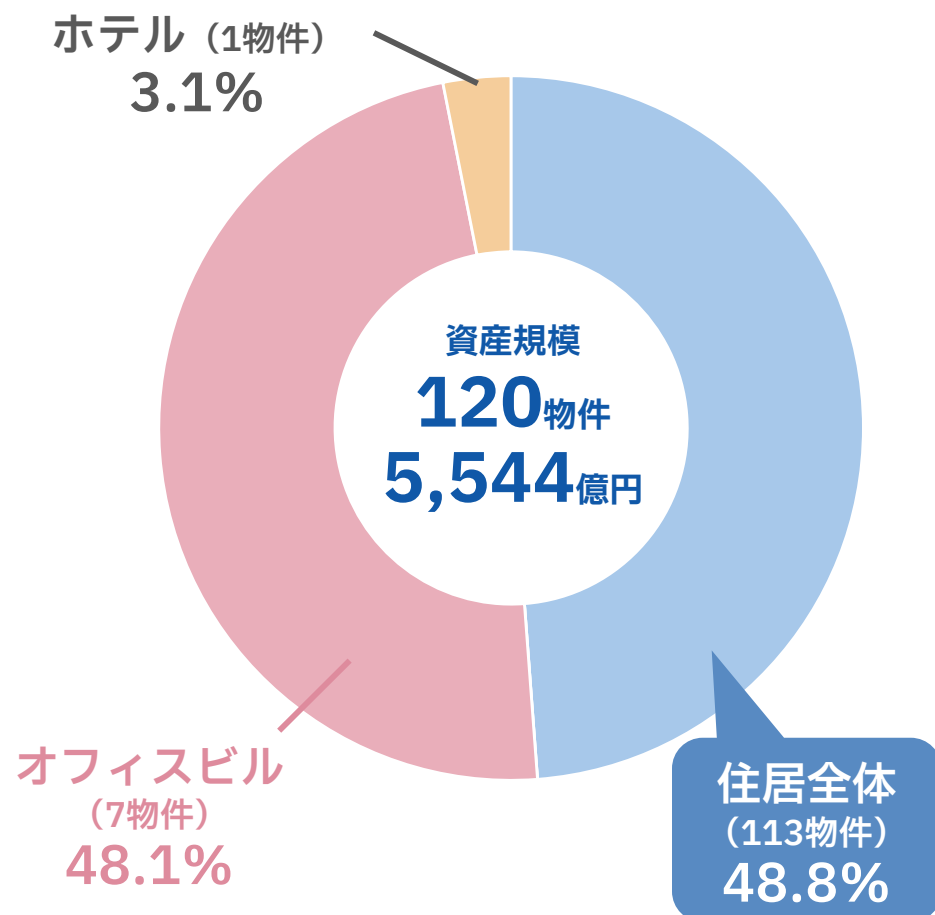
⇒ 住居の安定性

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」

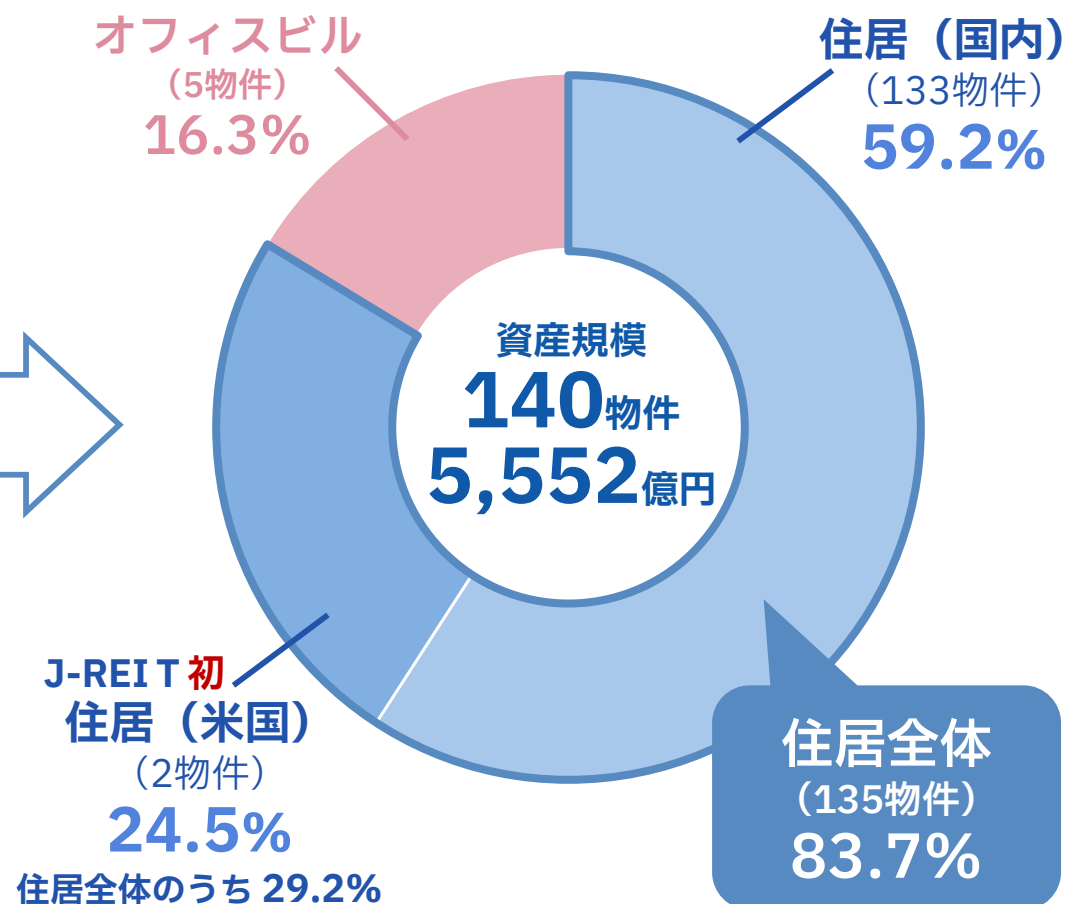
住居中心のポートフォリオにシフト
住居比率を70～100%に引き上げ
うち30%を上限に米国住居を取得することとした

住居比率83.7%のポートフォリオに

2023年4月30日時点
(第17期末時点)



2025年8月末日時点



・「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。

A photograph of a modern, multi-story building with a large glass facade. The building is surrounded by a courtyard with a paved walkway and some greenery. The interior of the building is visible through the glass, showing a bright, open space with a staircase and some furniture. The building is located in a city, with other buildings visible in the background.

「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
「積極的成長」を取り込む

米国の大手IT企業がシアトル都市圏に集積

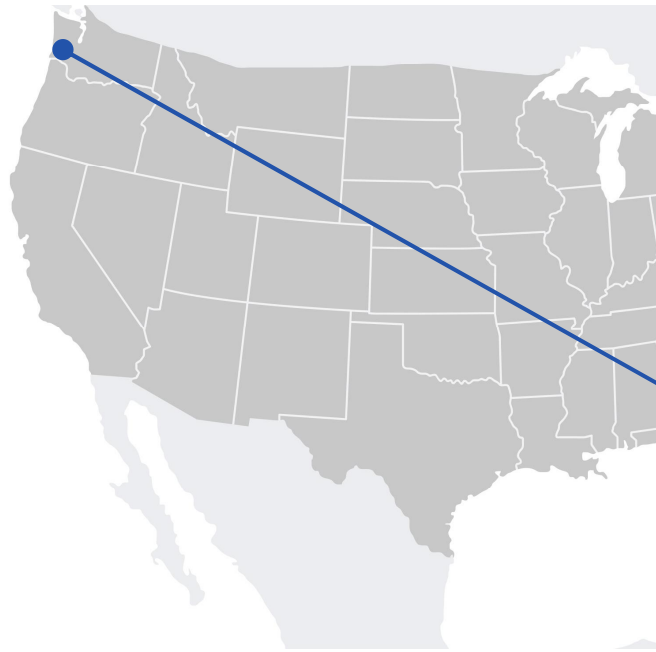
ダウンタウンに位置する高級タワーマンション



取得価格	328百万米ドル（51,479百万円）
2025年10月期（第22期） 想定配当利回り	3.1%
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

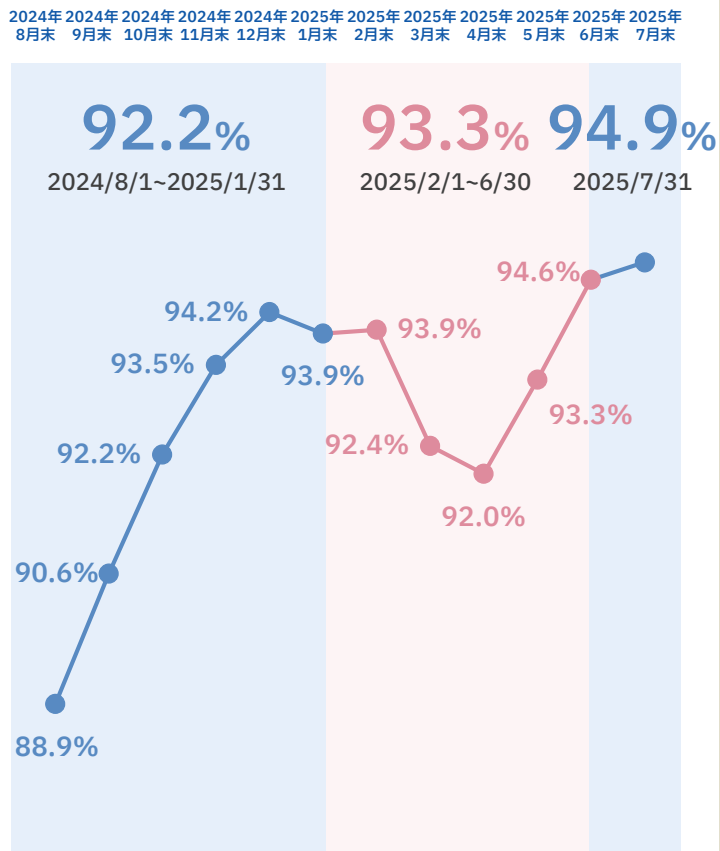
米国の西海岸に位置するワシントン州で
最も人口が多い都市シアトル



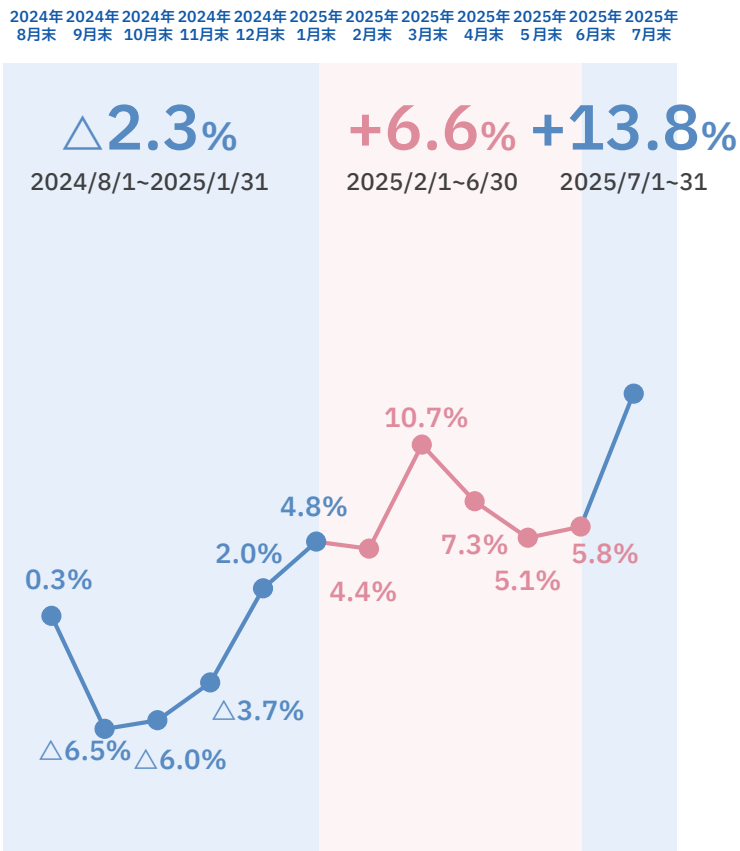
住居（米国）「ザアイビー オン ボーレン」の運用状況

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

期中平均稼働率

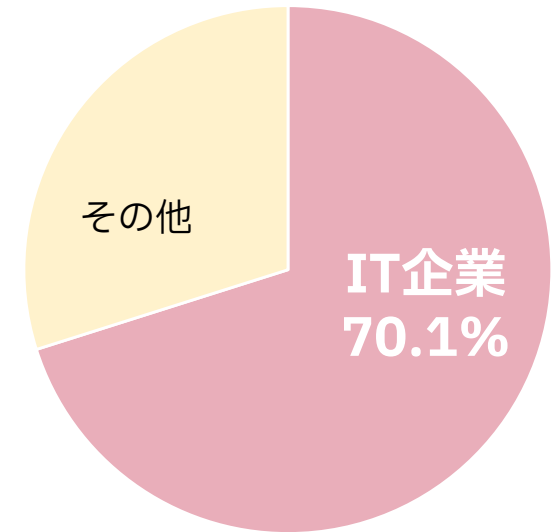


新規及び再契約時賃料変動率



入居者の属性

入居者のうち、
7割以上がIT企業勤務者
Amazon社員入居者割合 **40.9%**



(2025年8月26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。

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



2025年
第1四半期

約**417**万人



10年間で
+12.4%

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

2015年
第1四半期

約**2,180**米ドル



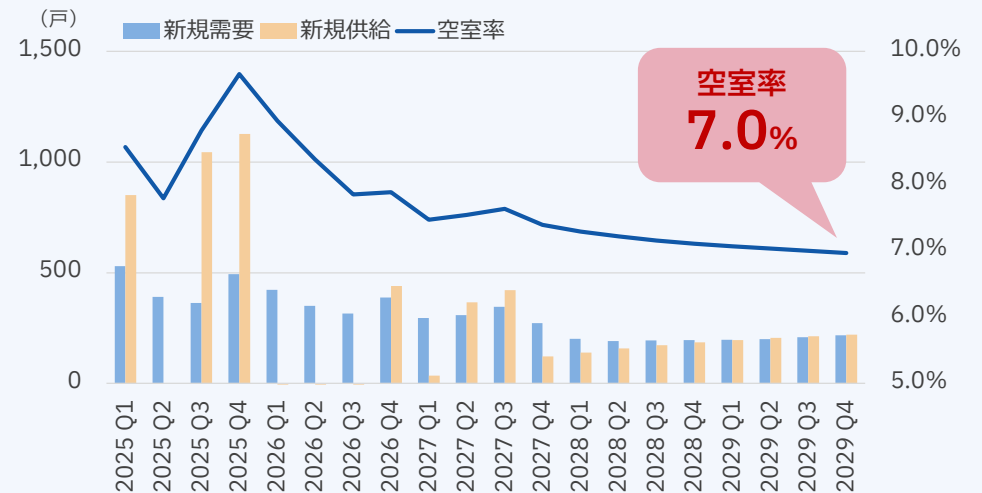
2025年
第1四半期

約**2,650**米ドル



10年間で
+21.6 %

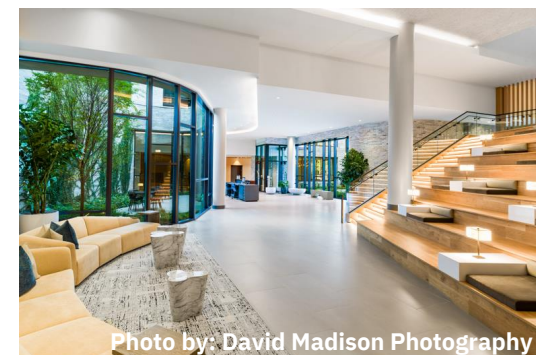
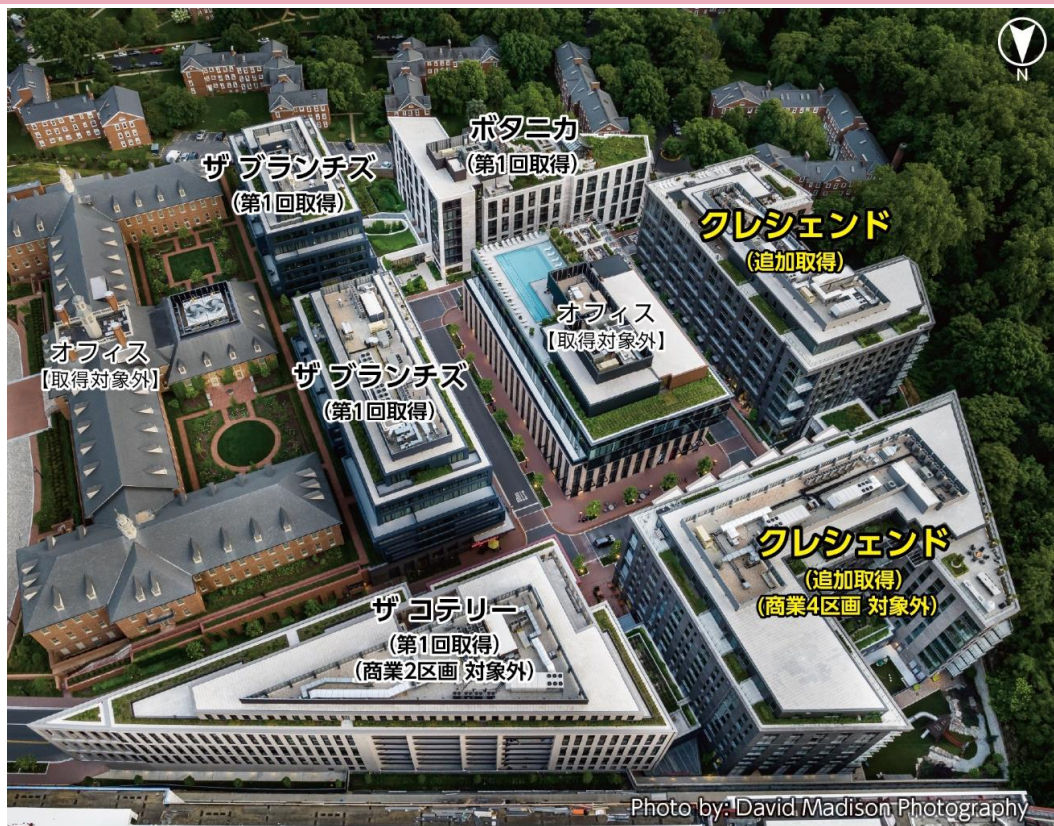
ダウンタウン・シアトル 需給バランス及び空室率（予想）



・ 「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を作成しています。本資料において同じです。

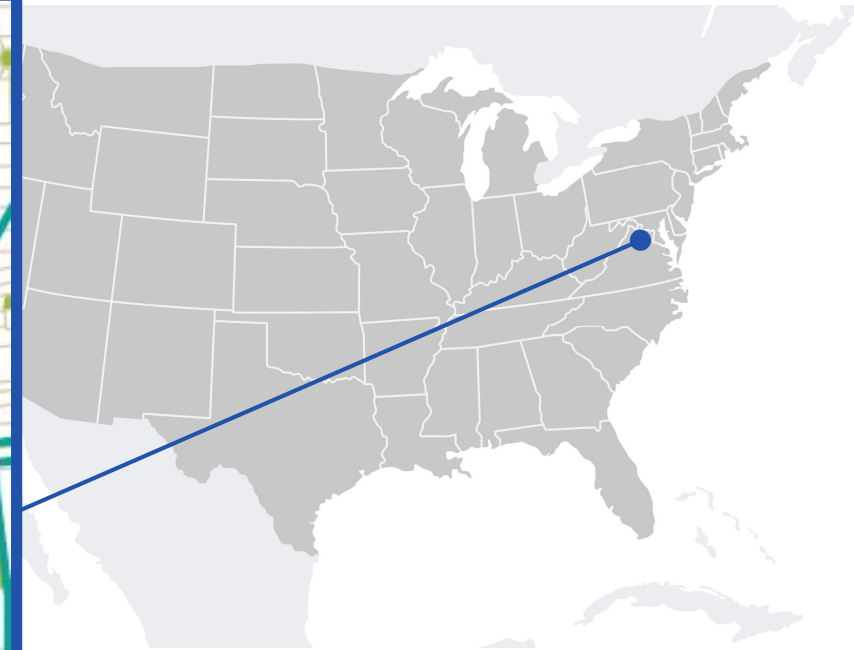
ワシントンD.C.の大規模複合型コミュニティ施設

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） 想定配当利回り	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.

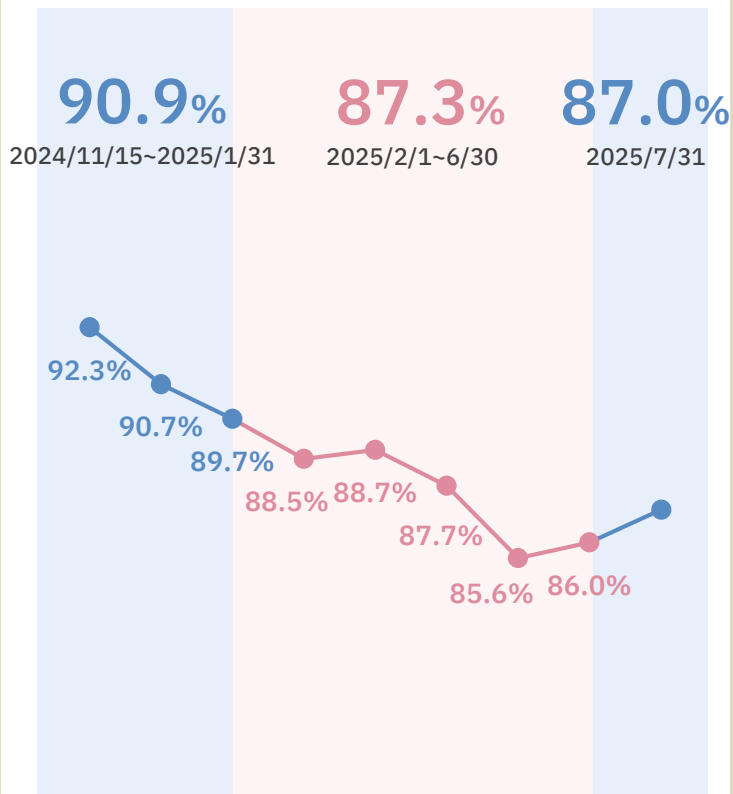
連邦政府とそれに関連する
業界の雇用者が多い

高収入及び高賃料水準が
期待できる地域

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

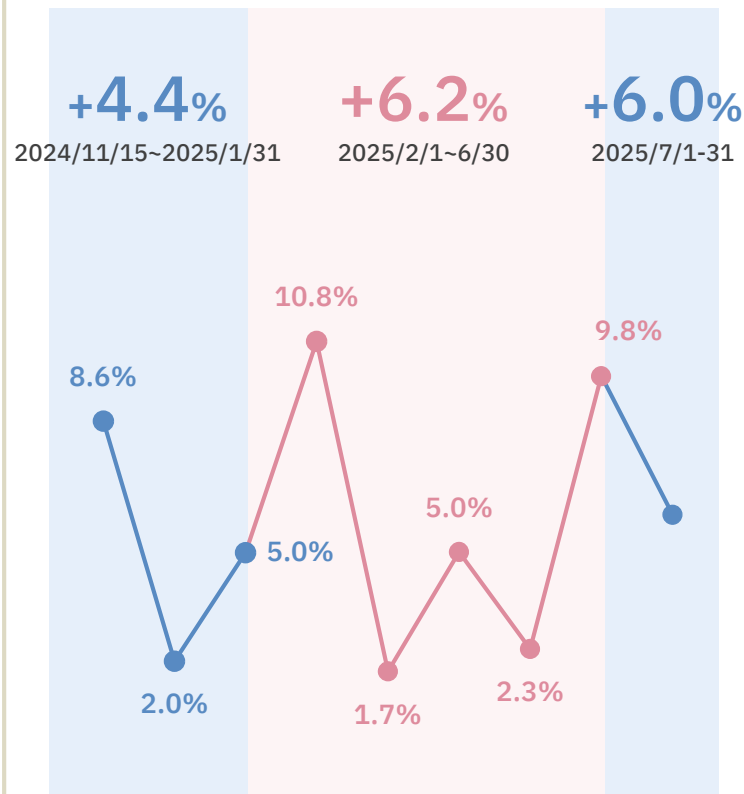
期中平均稼働率

2024年 2024年 2025年 2025年 2025年 2025年 2025年 2025年 2025年
11月末 12月末 1月末 2月末 3月末 4月末 5月末 6月末 7月末



新規及び再契約時賃料変動率

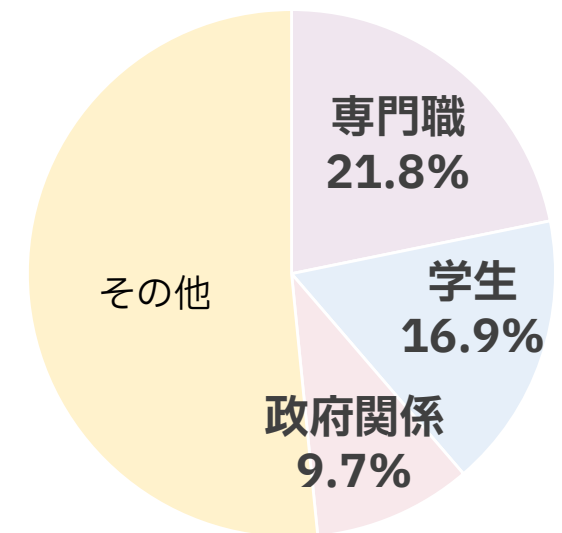
2024年 2024年 2025年 2025年 2025年 2025年 2025年 2025年 2025年
11月末 12月末 1月末 2月末 3月末 4月末 5月末 6月末 7月末



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8月26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**



2025年
第1四半期

約**656万人**



10年間で
+7.9%

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%

ワシントンD.C. メトロポリタン・エリア 賃料推移

2015年
第1四半期

約**1,700米ドル**



2025年
第1四半期

約**2,260米ドル**



10年間で
+32.7%

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」

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

82.8%

駅徒歩10分以内

91.3%

グリーン認証取得比率

88.1%

(いずれも2025年8月末日時点)

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

- ・「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。



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)

住居（国内）「保有物件の紹介」

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



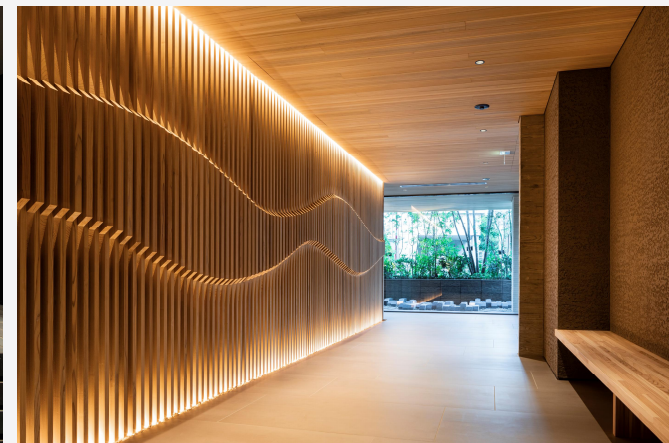
R-133 プライムメゾン西早稲田



R-134 プライムメゾン浅草イースト



R-135 プライムメゾン桜新町

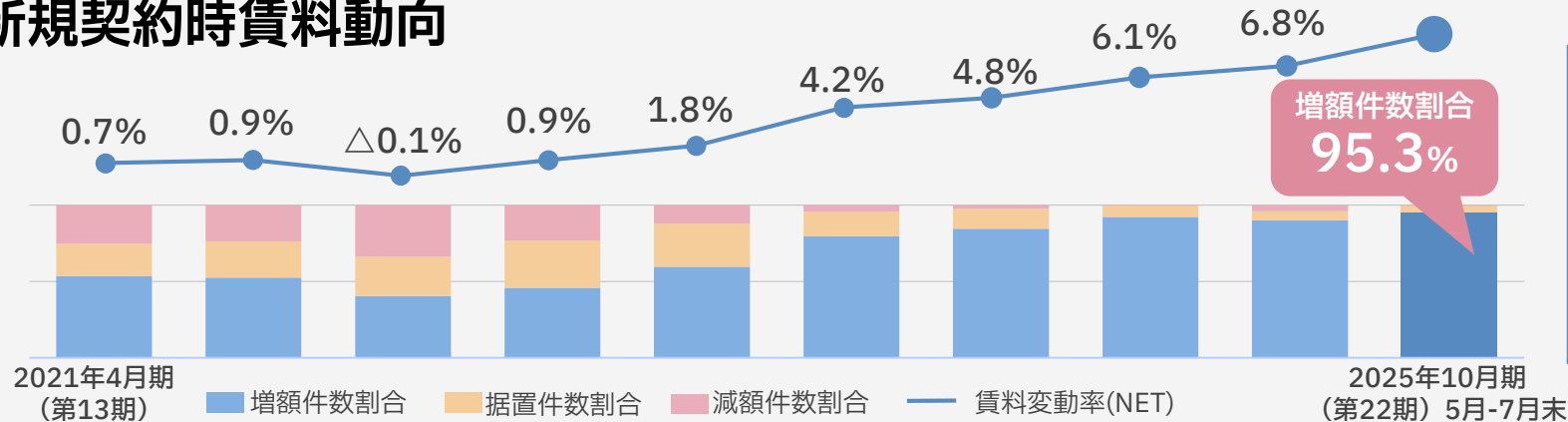


賃貸住宅市場は好調を維持

賃料変動率（新規・更新）過去最高を更新

期中平均稼働率	平均賃料単価	NOI利回り
2025年10月期 （第22期）5月-7月末 96.8% 前期比 △0.1 pt.	2025年7月末時点 12,948円/坪 前期比+76円/坪	2025年4月期 （第21期） 4.4% 償却後 3.2%

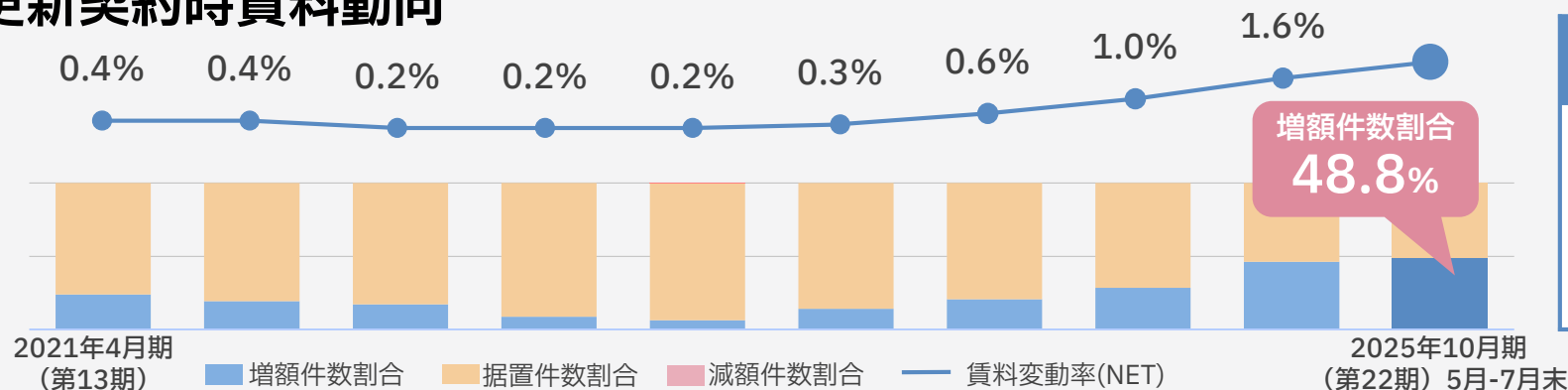
新規契約時賃料動向



賃料変動率

2025年10月期（第22期）5月-7月末
+8.8%
 前期比+2.0 pt.

更新契約時賃料動向



賃料変動率

2025年10月期（第22期）5月-7月末
+2.0%
 前期比+0.4 pt.

・「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、各期末時点又は算出期間の末日時点の情報に基づき算出しています。

稼働率は99.1%で好調

今後の更新・再契約時に賃料増額改定を狙う

期中平均稼働率

2025年10月期（第22期）5月-7月末

99.1%

前期比 - pt.

平均賃料単価

2025年7月末時点

22,262円/坪

前期比+34円/坪

賃料変動率

2025年10月期（第22期）5月-7月末

+3.7%

前期比△3.7 pt.

NOI利回り

2025年4月期（第21期）

4.4%

償却後 3.5%

保有物件紹介



本町南ガーデンシティ
(大阪府大阪市)



H K 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」、「H K 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、2025年7月末時点で譲渡契約を締結済である「御殿山SHビル」の数値は、含まれていません。

固定金利比率80%以上、平均残存年数 3 ～ 4 年を維持

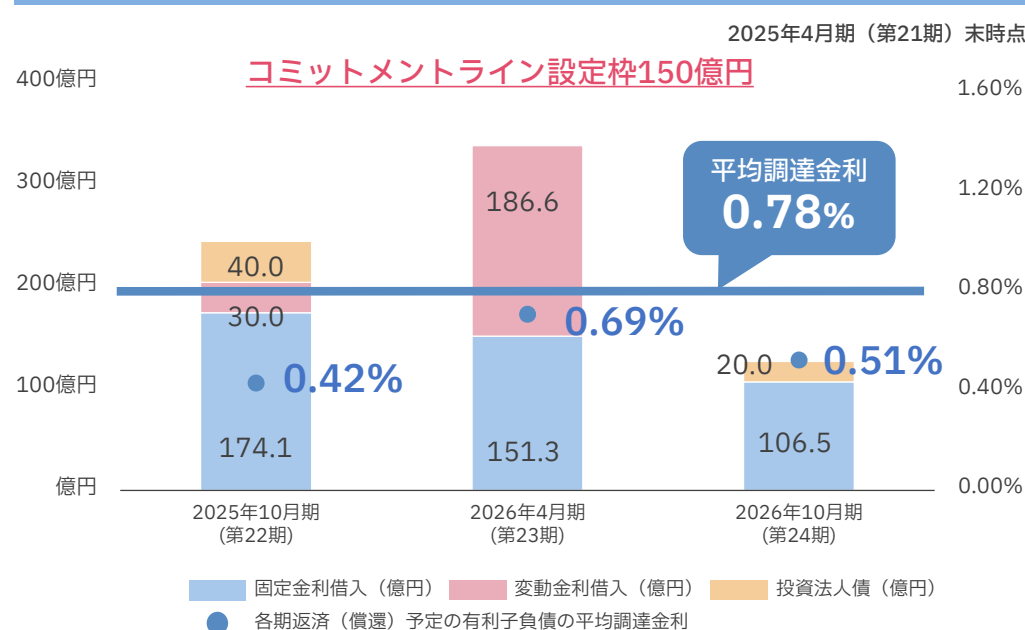
主要財務指標

2025年4月期（第21期）末時点				
有利子負債総額	平均調達金利	固定金利比率	長期負債比率	平均残存年数
2,714億円 (前期比 +142億円)	0.78% (前期比+0.09pt.)	84.4% (前期比△4.3pt.)	93.2% (前期比△4.8pt.)	3.6年 (前期比 -)
LTV			格付	
総資産ベース 45～50%を巡航レンジの目処 50%までの取得余力 約350億円			JCR AA (安定的)	R&I AA- (安定的)
総資産ベース 47.0% (前期比+1.7pt.)			鑑定ベース 40.6% (前期比+1.7pt.)	

ファイナンス実績

2025年4月期（第21期）末時点				
調達	金利	金額	平均調達金利	平均調達年数
	固定	228億円	1.41%	7.4年
	変動	153億円	0.79%	0.9年
	合計	381億円	1.16%	4.8年
返済	金利	金額	平均調達金利	平均調達年数
	固定	218億円	0.86%	7.5年
	変動	21億円	0.76%	1.0年
	合計	239億円	0.85%	6.9年

返済期限の分散状況



積水ハウスと同じベクトルで成長を目指す

積水ハウスのグローバルビジョン

「わが家」を世界一幸せな場所にする

ハード・ソフト・サービスを
融合し、幸せを提案

- ✓ 生活を編み込む「life knit design」
- ✓ データドリブンのDXによる価値創出
- ✓ PLATFORM HOUSE / 健康サービス・生活サービスの提供

ESG経営の
リーディングカンパニーに

- ✓ 住まいを通じて環境課題の解決に貢献
- ✓ 従業員の自律を成長ドライバーにする
- ✓ イノベーション&コミュニケーション

積水ハウステクノロジーを
世界のデファクトスタンダードに

- ✓ 米国 南東部地域への進出
- ✓ 安全性・快適性・デザインを武器としたハード（SHAWOOD）の展開
- ✓ 生活提案力、顧客アプローチ、ブランド等のソフト浸透

国内の“安定成長”と 海外の“積極的成長”

経営資源の活用・価値向上



人的資本



DX・データ



商品・サービス



成長投資

積水ハウスグループのコアコンピタンス

技術力

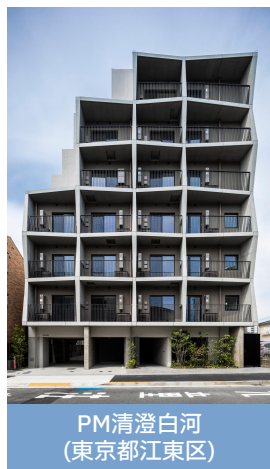
施工力

顧客基盤

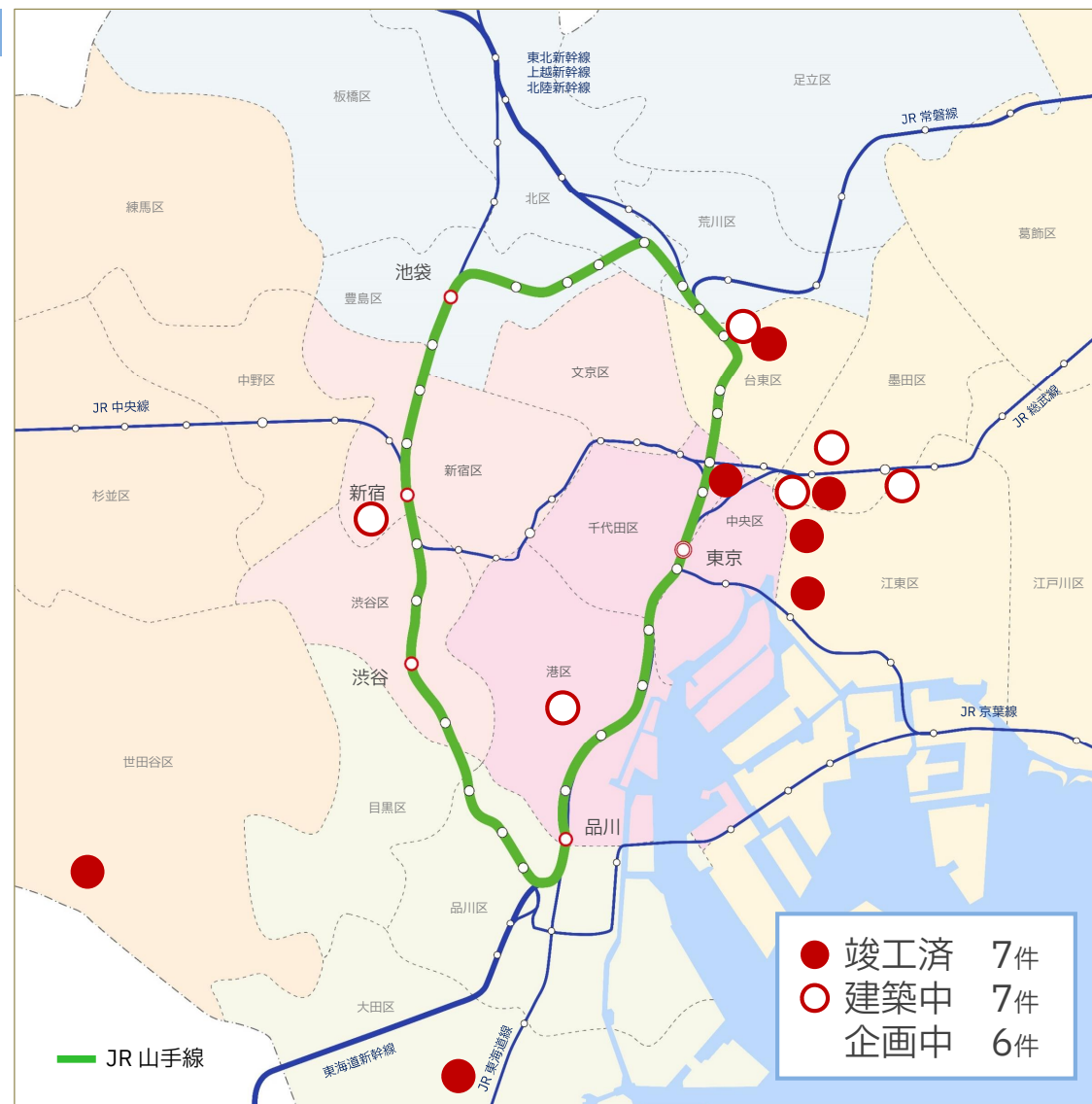
住居パイプライン総額は約900億円

全てが東京都23区内に所在する環境性能に優れたZEH物件

積水ハウスの主な住居物件の開発状況



- 「積水ハウスの主な住居物件の開発状況」に記載の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。
- 「ZEH」とは、ZEH-M Orientedを指し、「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。



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

CDP気候変動「Aリスト企業」に初選定

2024年
最高評価
「A」



評価された主な取り組み

- 1 2050年ネットゼロ達成に向けたロードマップの策定
- 2 Scope1+ 2 排出量の削減
- 3 ZEH等環境性能の高い物件の保有

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」

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

賃貸住宅をポートフォリオの中心とする資産入替が完了 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

DPU 1口あたり分配金

分配金 1,800円 の維持・向上

御殿山SHビルの譲渡益計上

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に活用

・「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円です。
- 「想定配当利回り」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、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、物件を保有する米国に所在するLLCの会計上、運営収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、取得時の平均為替レートである1米ドル=145.98円です。

P.14(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。

P.16(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.18(住居(国内)運用状況)

- 「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、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。

＜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。

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

A blank memo template. The top section is a dark blue header bar with the word "Memo" in white, bold, sans-serif font. Below the header is a light gray area containing ten horizontal blue lines for writing. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page.

A blank memo template. At the top, there is a dark blue horizontal bar with the word "Memo" in white, bold, sans-serif font. Below this bar, the page is white and contains ten horizontal light blue lines for writing, evenly spaced. The lines start from the left margin and extend across the page.



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。