



積水ハウス・リート投資法人

第22期 | 2025年10月期

# 決算説明資料

2025年12月15日

FISCAL PERIOD ENDED OCTOBER 2025



プライムメゾン清澄白河



# Contents

22nd Fiscal Period Ended October 2025  
Financial Results Briefing

エグゼクティブサマリー	03
成長戦略・方針	04
施策・トピック	06
決算概要・業績予想	10
内部成長	13
財務	21
ESG	23
Appendix	25

- 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ことを問わず、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。

# 2025年10月期（第22期）エグゼクティブサマリー

DPU	巡航EPU	1口当たりFFO	1口当たりNAV	償却後NOI利回り
2,329円	1,388円	1,619円	89,334円	3.3%
前期比 △36円 公表予想比 +113円	前期比 △26円 公表予想比 +91円	前期比 △42円	前期比 +4,124円	(前期比 +0.1 pt.)
				住居（国内） 3.3%   住居（米国） 3.2%   オフィスビル 3.6%

巡航EPU

2026年10月期（第24期）目標1,500円に対し、予想1,522円と達成に目途  
新目標：2029年10月期（第30期）1,600円を設定

内部成長

国内における「安定成長」と米国における「積極的成長」によるNOI増加  
住居（国内） 償却後NOIは前期比+4.7%（既存物件ベース・年率換算後）  
住居（米国） 期末稼働率92.0%（前期比+2.1 pt.）、賃料単価も上昇基調に

外部成長  
（資産入替）

住居（国内）譲渡12物件252億円、取得7物件300億円の資産入替を決定  
東京圏所在物件の取得による内部成長力の強化  
取得余力活用によるNOIの増加

・ 「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除く）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。

# 01

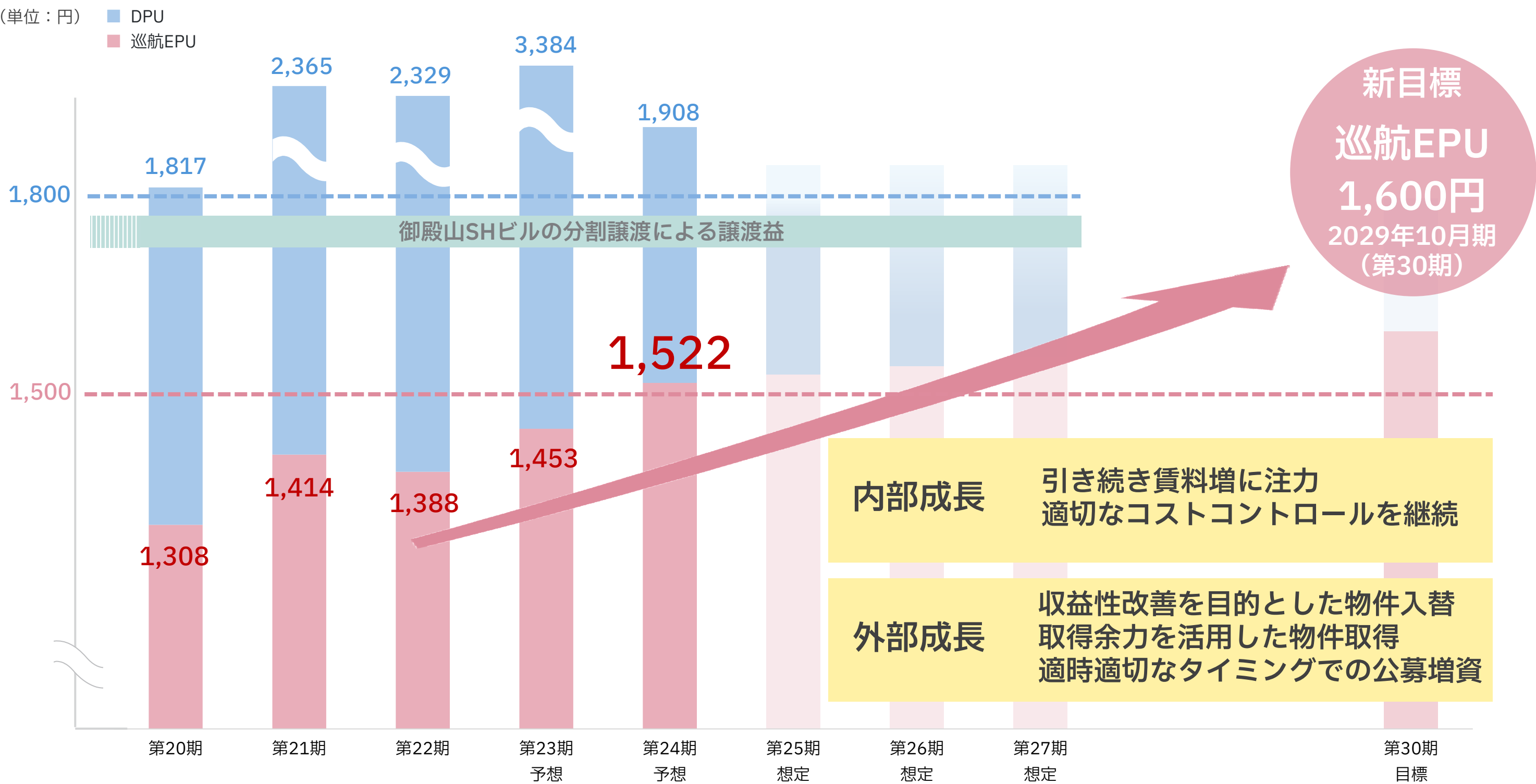
22nd Fiscal Period Ended October 2025  
Financial Results Briefing

成長戦略・方針

# 今後の成長戦略・方針

目標としていた**巡航EPU1,500円**（2026年10月期（第24期））の達成に目途

新たな目標として**巡航EPU1,600円**（2029年10月期（第30期））を設定し、更なる成長を目指す



・ 上記の目標は、本資料の日付現在における本投資法人の方針を示したものであり、分配金の維持、増額を保証するものではありません。また、今後の経済環境、市場動向等により変更される可能性があります。本資料において同じです。

# Q2

22nd Fiscal Period Ended October 2025  
Financial Results Briefing

施策・トピック



# 資産入替施策の概要

スポンサーパイプラインの活用により東京圏に所在する物件を取得し内部成長力を強化



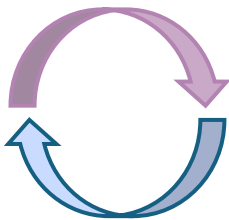
エステイメゾン東別院 他11物件

## 資産入替効果

- 取得余力活用によるNOIの増加
- 平均築年数の低下
- ZEH物件の取得によるESG推進



プライムメゾン清澄白河 他6物件



### 譲渡予定資産・住居（国内）12物件

譲渡予定価格	252億円
償却後NOI	542百万円（利回り 2.8%）
平均築年数	19.1年
所在地	うち名古屋市4物件
譲渡損益（見込）	+5,179百万円

償却後NOI +353百万円  
（取得余力活用 150億円）

新規契約時  
賃料変動率 東京圏 +10.3%  
（本投資法人ポートフォリオ平均）  
（2025年10月期（第22期））

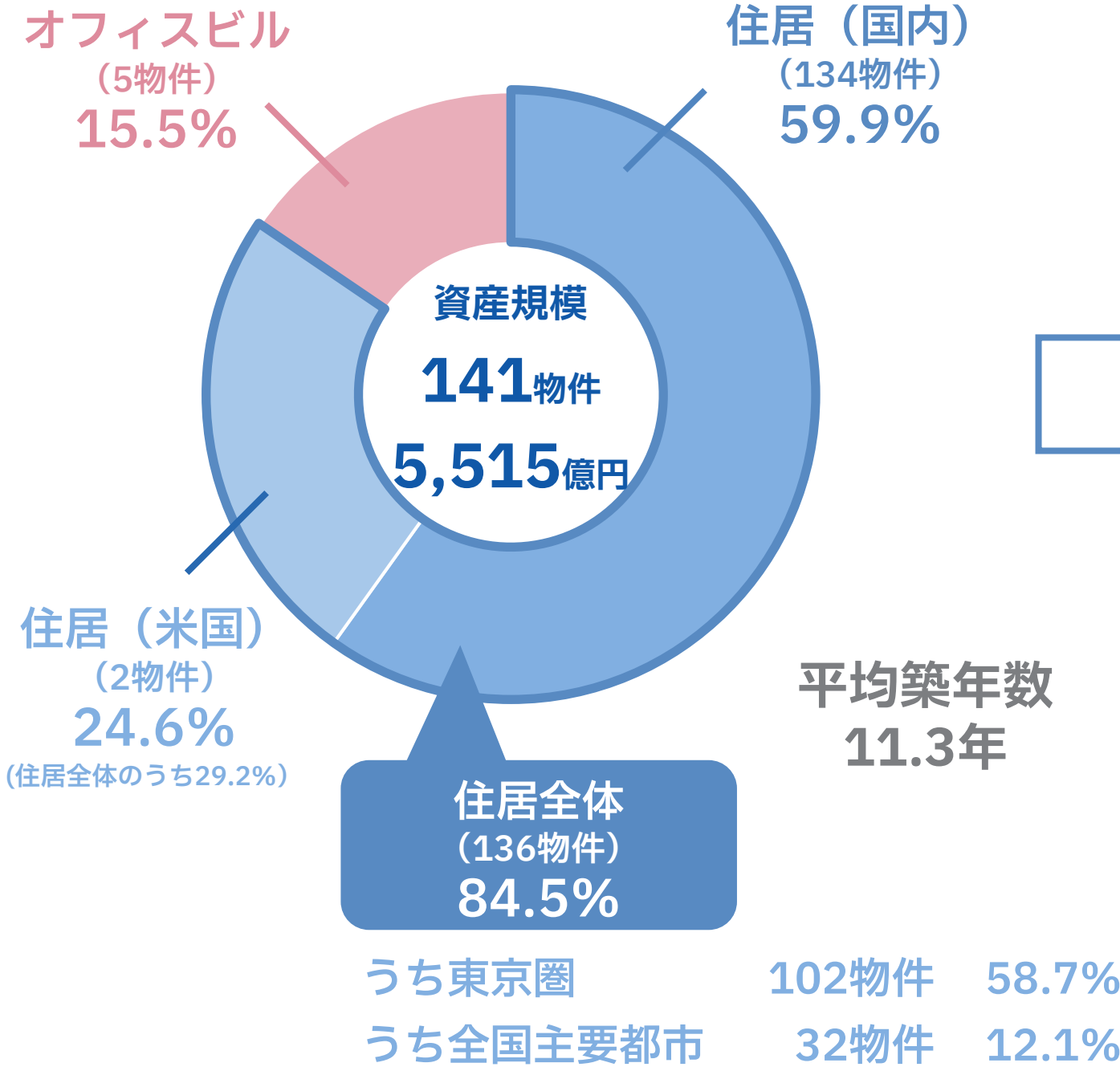
### 取得予定資産・住居（国内）7物件

取得予定価格	300億円
償却後鑑定NOI	896百万円（利回り 3.0%）
平均築年数	2.2年
所在地	全て東京圏
環境性能	全てZEH-M Oriented

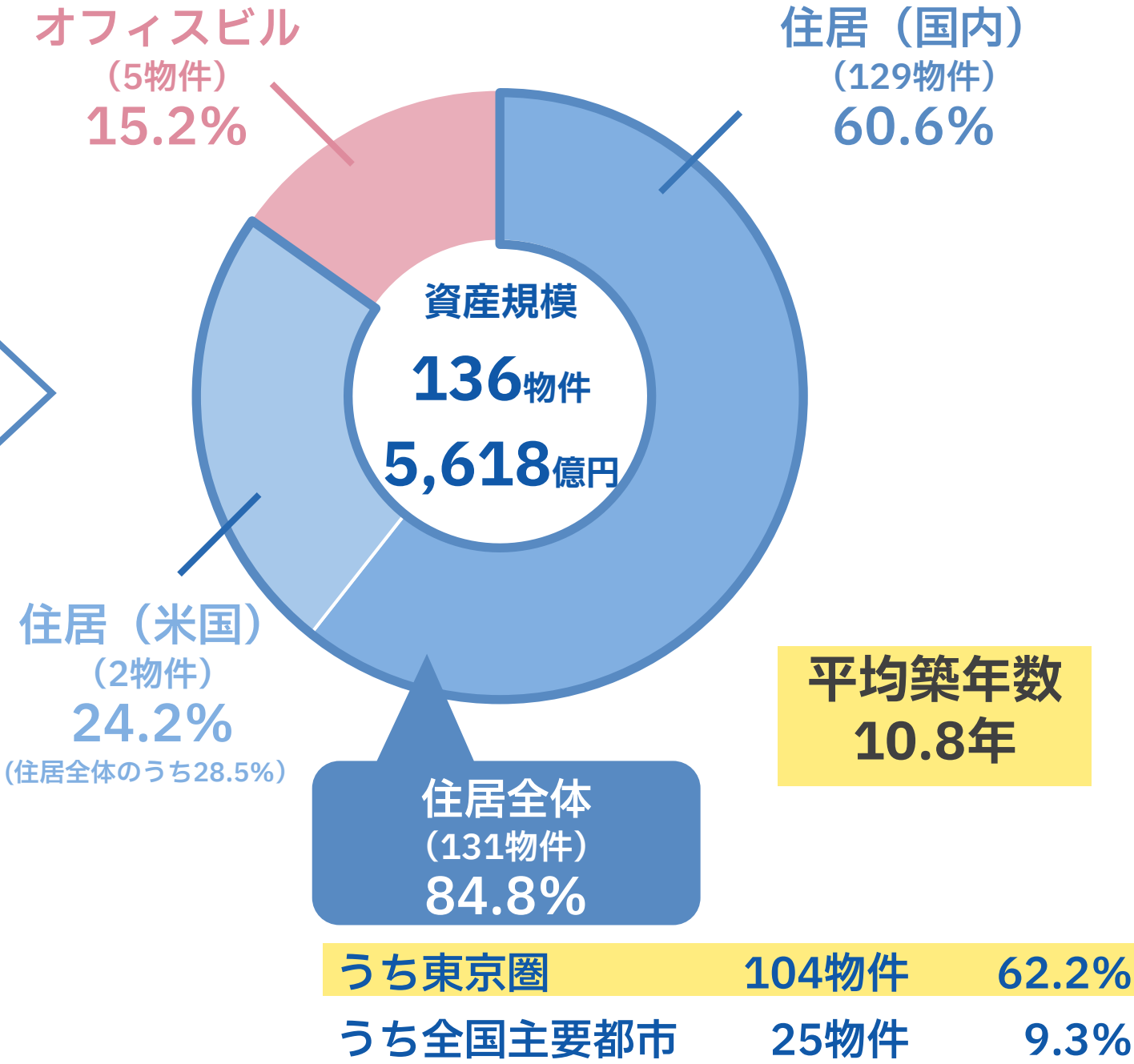
# 資産入替後のポートフォリオ

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31日時点  
(第22期末時点)



2026年2月2日時点（見込）  
(資産入替後)



・ 各比率は取得価格ベースで算出しています。



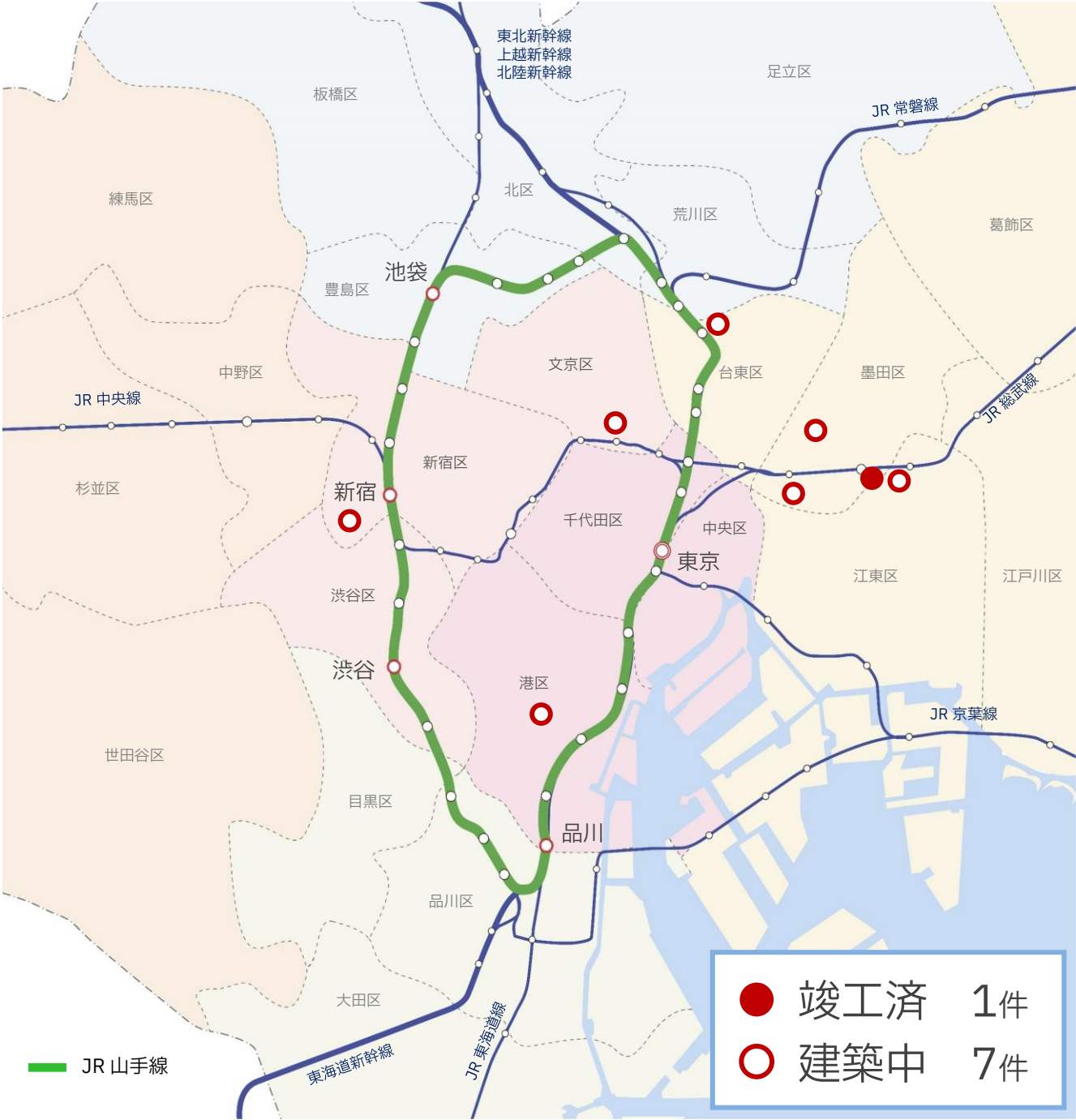
# 積水ハウスグループ スポンサーサポート

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	建設中
延床面積	3,976.00㎡	4,344.00㎡ (予定)
戸数	86戸 (うち店舗1戸)	104戸 (予定)
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。

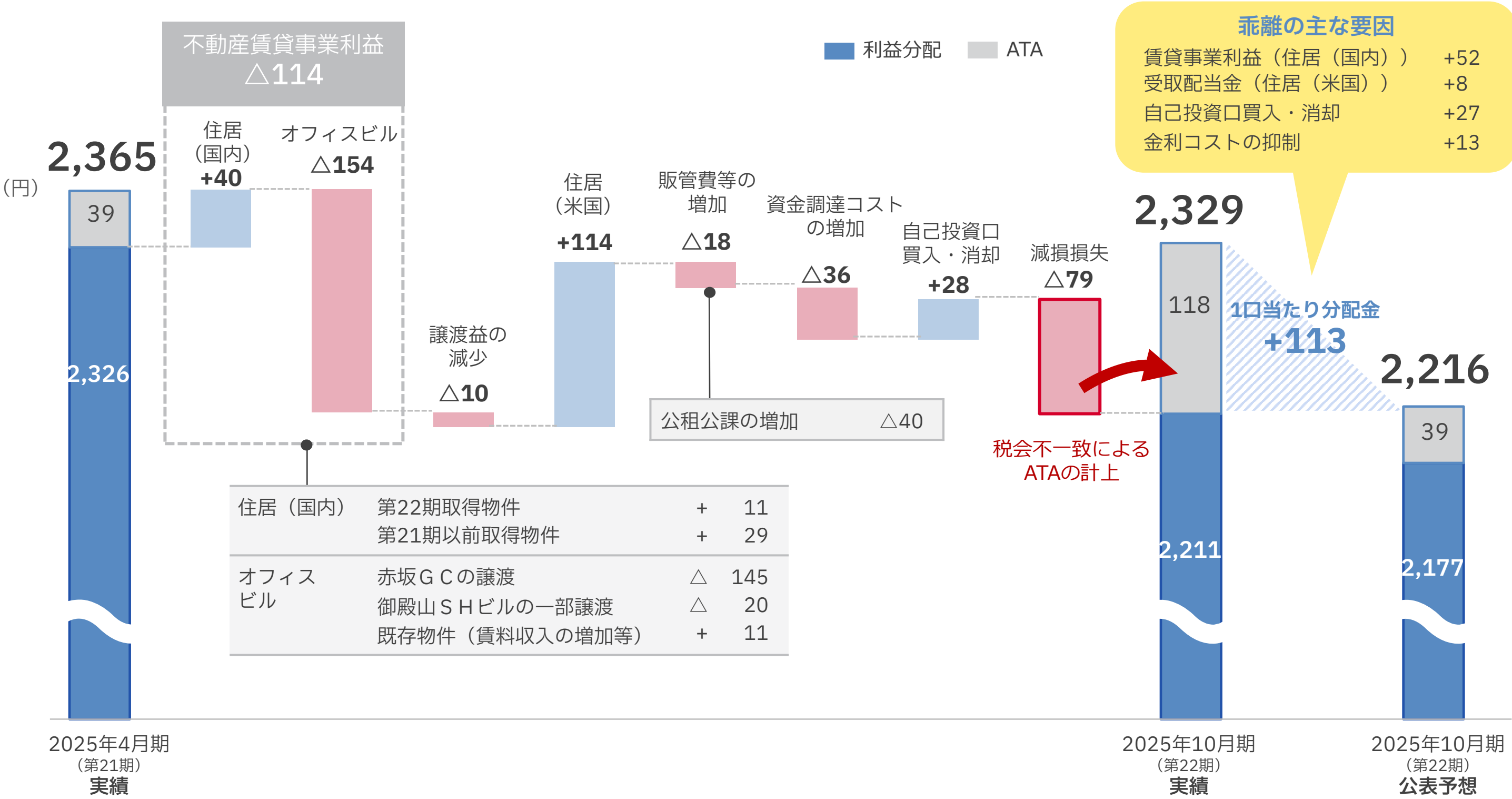
# 03

22nd Fiscal Period Ended October 2025  
Financial Results Briefing

決算概要 ・ 業績予想

# 1口当たり分配金の変動要因（実績）

オフィスの譲渡が不動産賃貸事業利益の減少要因となるが、住居（国内）の安定成長、住居（米国）の受取配当金増加及び自己投資口の買入・消却による影響がプラスに寄与



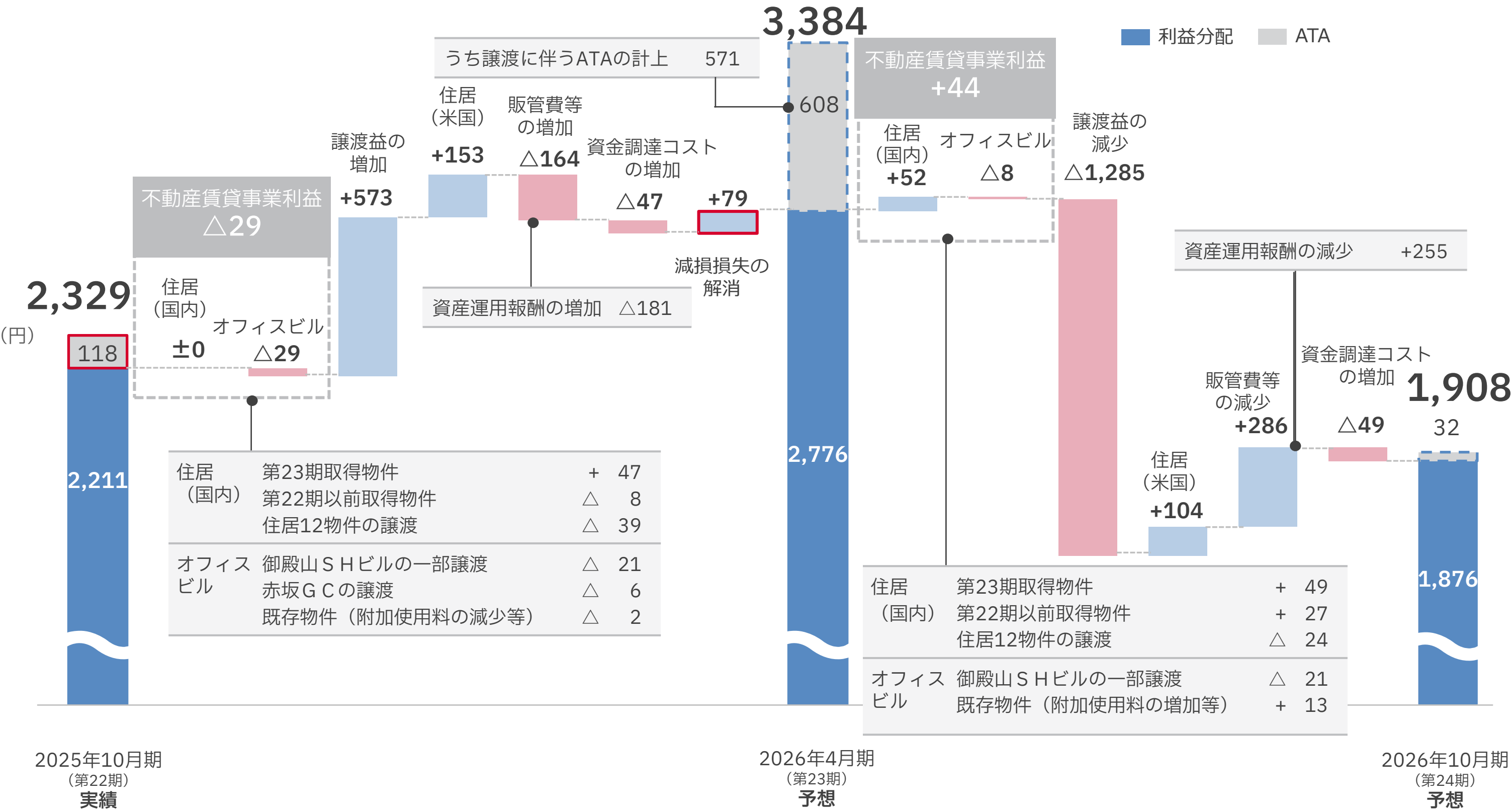
・ 海外LLCに係る受取配当金の米ドルから円への換算レートは1米ドル＝143.32円です。

・ 「オフィスビル」において「既存物件」とは、2025年10月期（第22期）末時点で保有していたオフィスビルから「御殿山S Hビル」を除いた物件を指します。本資料において同じです。



# 1口当たり分配金の変動要因（業績予想）

第23期は住居（国内）の譲渡に伴い分配金が増加  
住居（国内）、住居（米国）ともに着実にプラスに寄与



・ 海外LLCに係る受取配当金の米ドルから円への換算レートは1米ドル＝150.73円を前提としています。

# 04

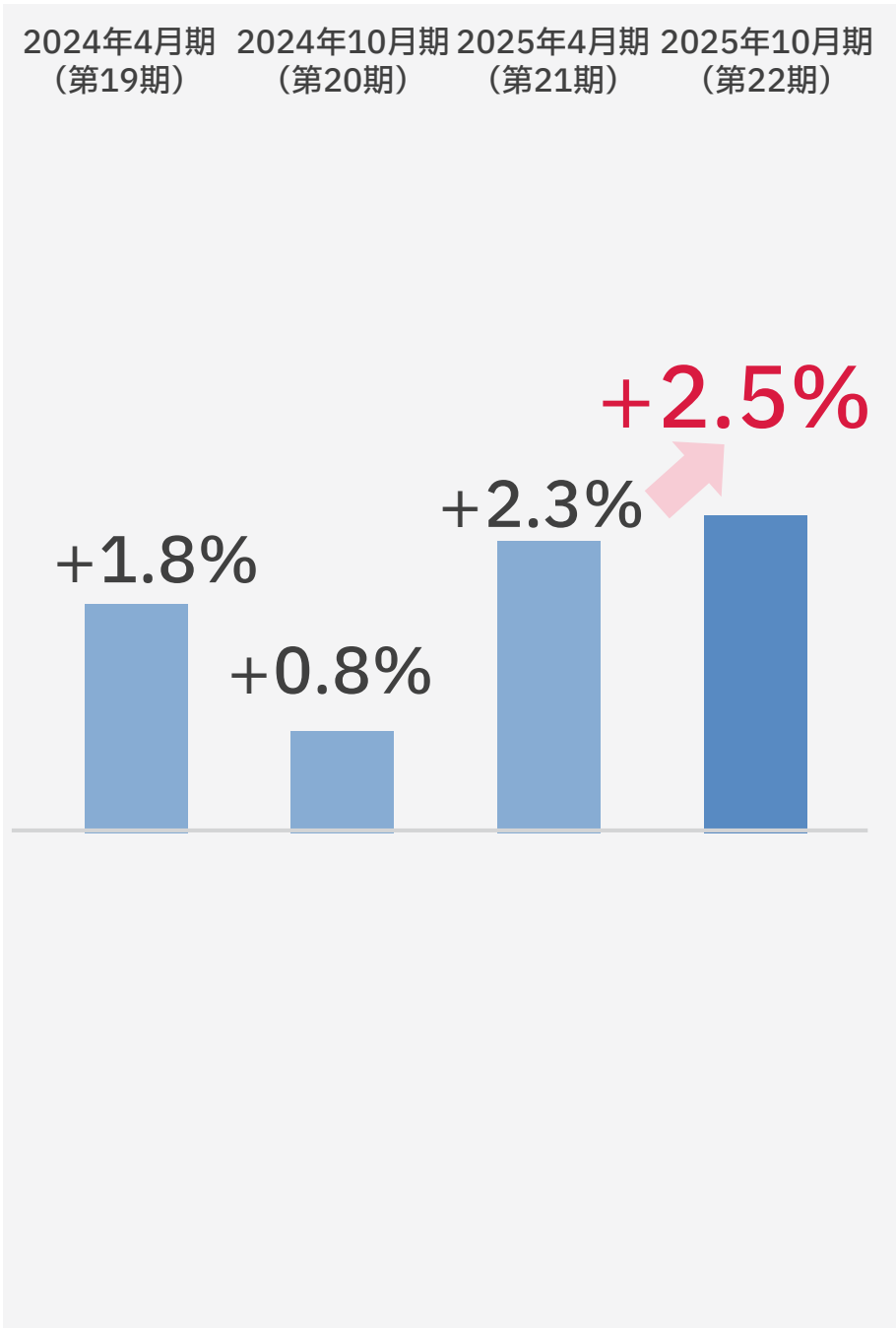
22nd Fiscal Period Ended October 2025  
Financial Results Briefing

内部成長

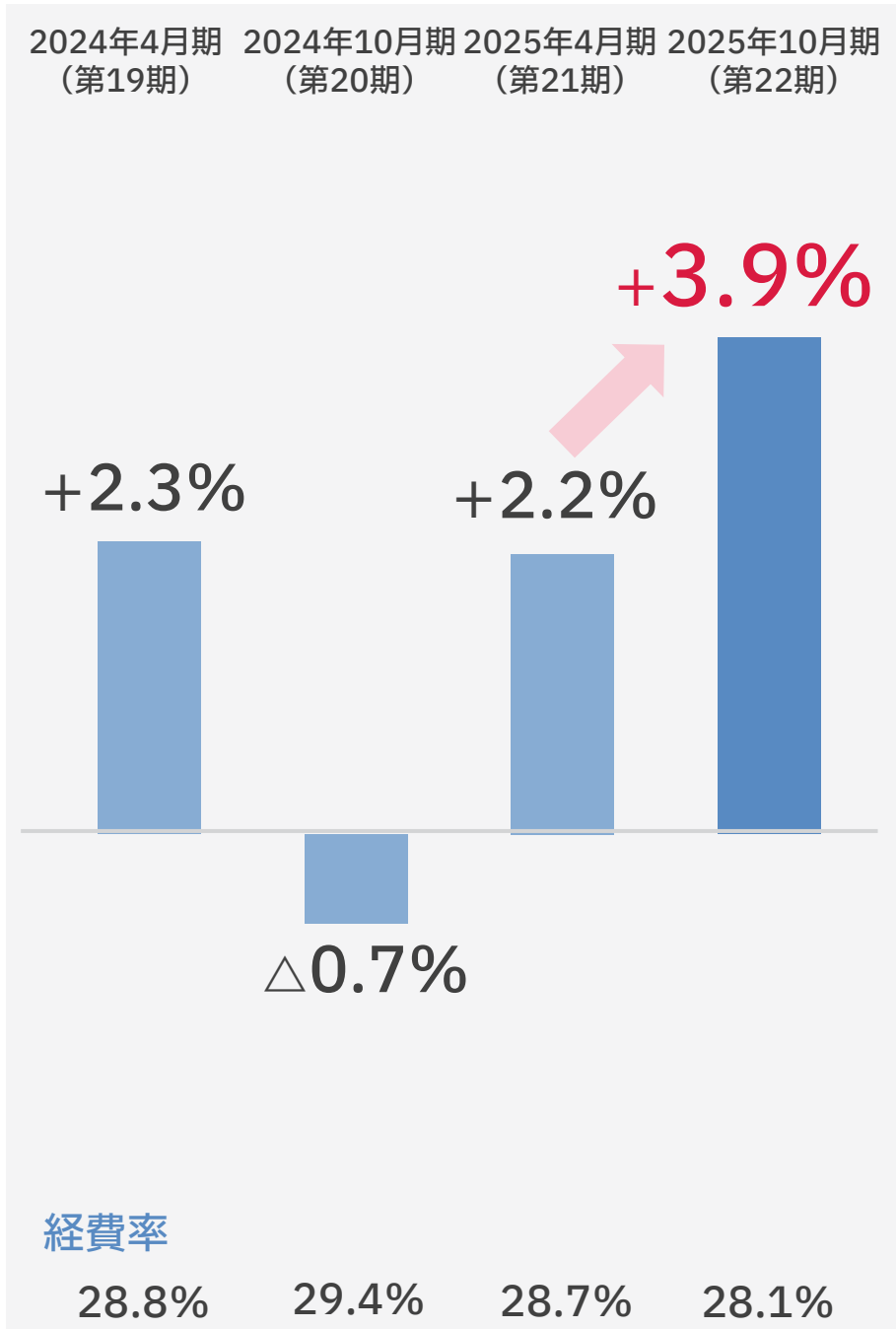
# 住居（国内）：運用実績①

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

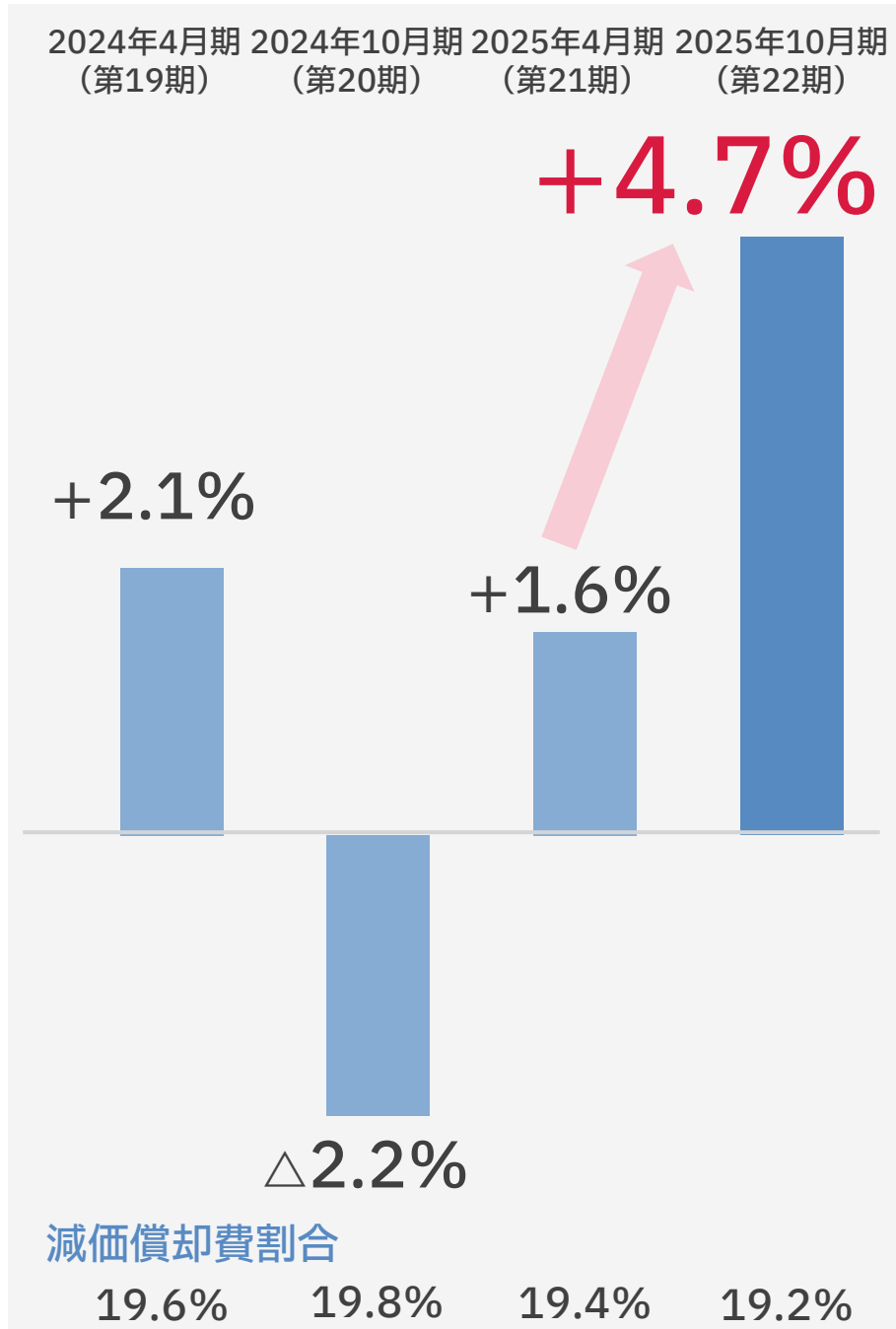
## 賃貸事業収益



## NOI



## 償却後NOI



(いずれも既存物件ベース、前期比増減率（年率換算後）)

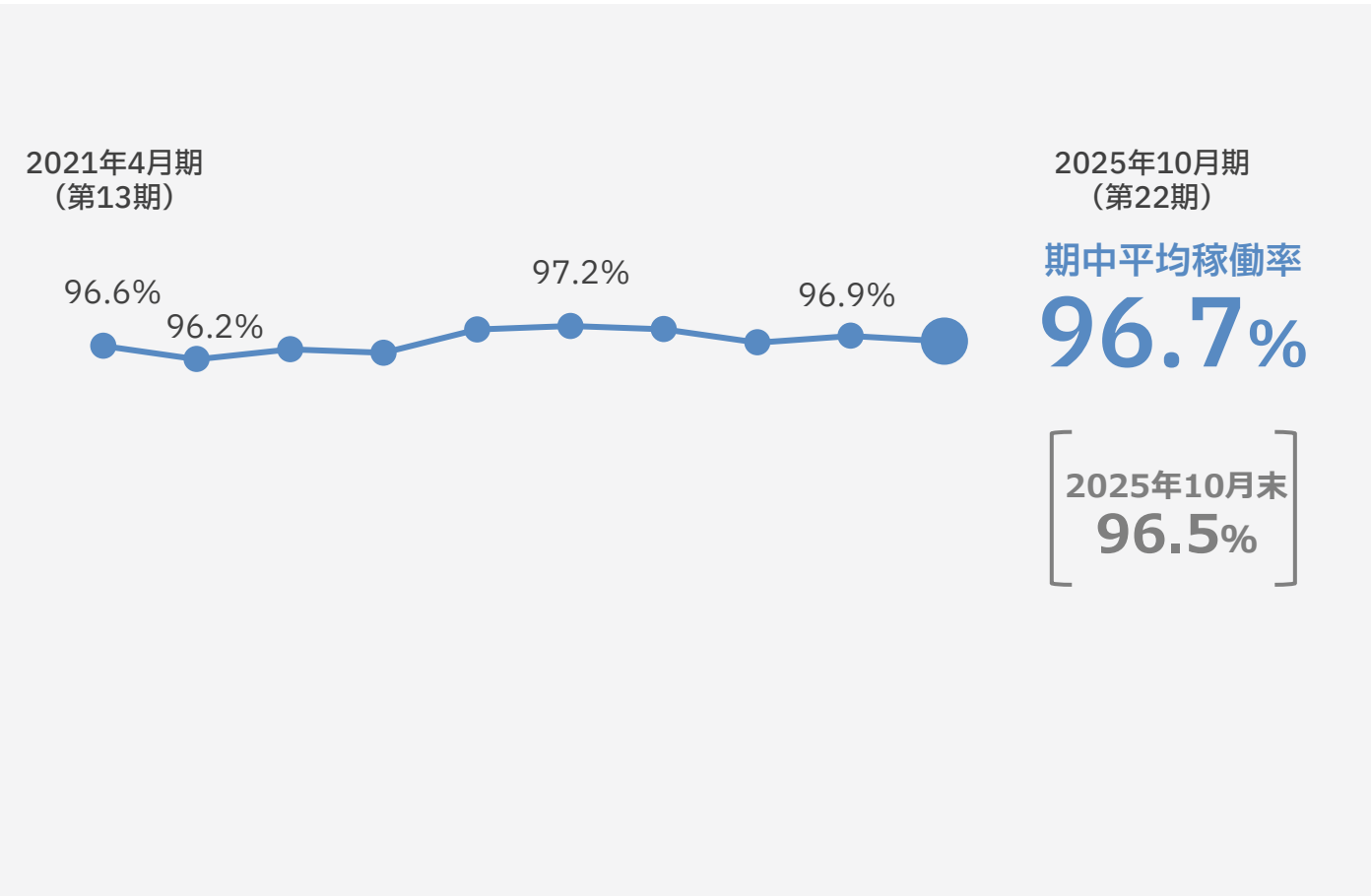
- ・ 本頁の「既存物件」とは、当該期末時点で保有している物件のうち前々期末より継続保有している物件をいいます。
- ・ 「経費率」は、賃貸事業費用（減価償却費を除く）を賃貸事業収益で除し、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- ・ 「減価償却費割合」は、減価償却費を賃貸事業収益で除し、小数第2位を四捨五入して算出しています。



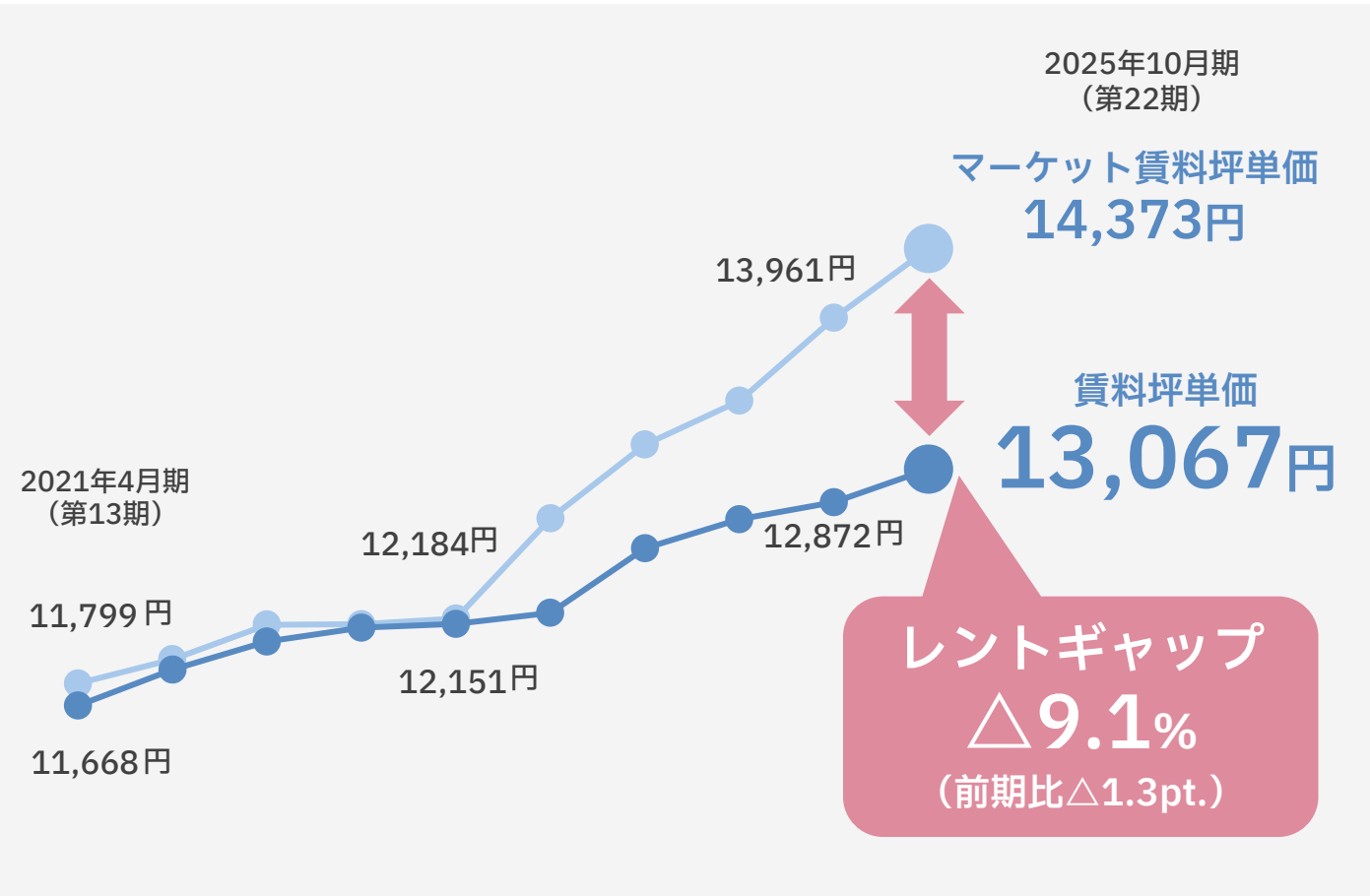
# 住居（国内）：運用実績②

マーケット好調により賃料上昇が継続  
賃料坪単価は13,000円台に上昇もレントギャップは拡大

期中平均稼働率



平均賃料坪単価



礼金取得率

68.1%

前期比+9.8pt.

更新率

87.3%

前期比+1.5pt.

NOI利回り

4.5%

償却後3.3%

平均入居年数

4.3年

前期比+0.2年

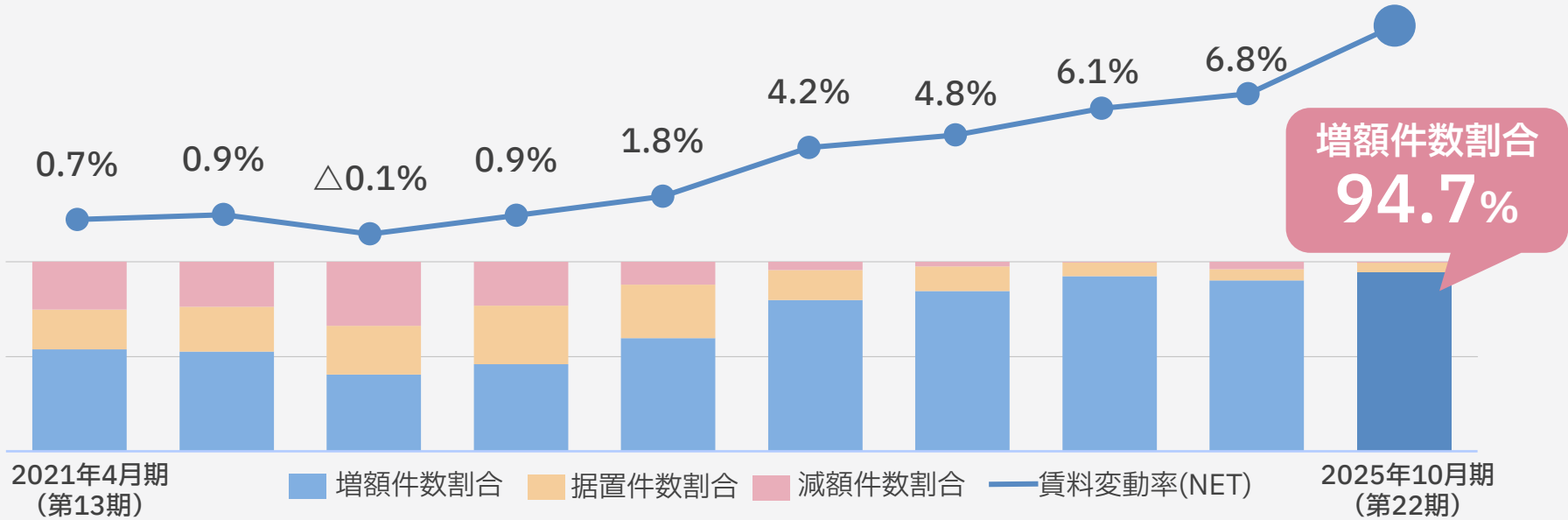
- 「マーケット賃料坪単価」及び「賃料坪単価」については、各期末時点に保有する住居物件において賃料固定型マスターリース物件及び一棟貸物件等並びに店舗・事務所区画を除く住居を対象として算出しています。
- 「レントギャップ」は各期末時点におけるエンドテナントとの契約賃料とマーケット賃料（スタイルアクト(株)が査定した新規成約見込賃料)との乖離率を表しています。
- 住居（国内）の賃料に係る各指標は、共益費込みの月額賃料で比較した数値で算出しています。本資料において同じです。

# 住居（国内）：運用実績③

新規・更新ともに賃料変動率は今期も過去最高を更新

## 新規契約時賃料変動率

住居（国内）全体及び東京23区は+10.2%まで上昇



+10.2%

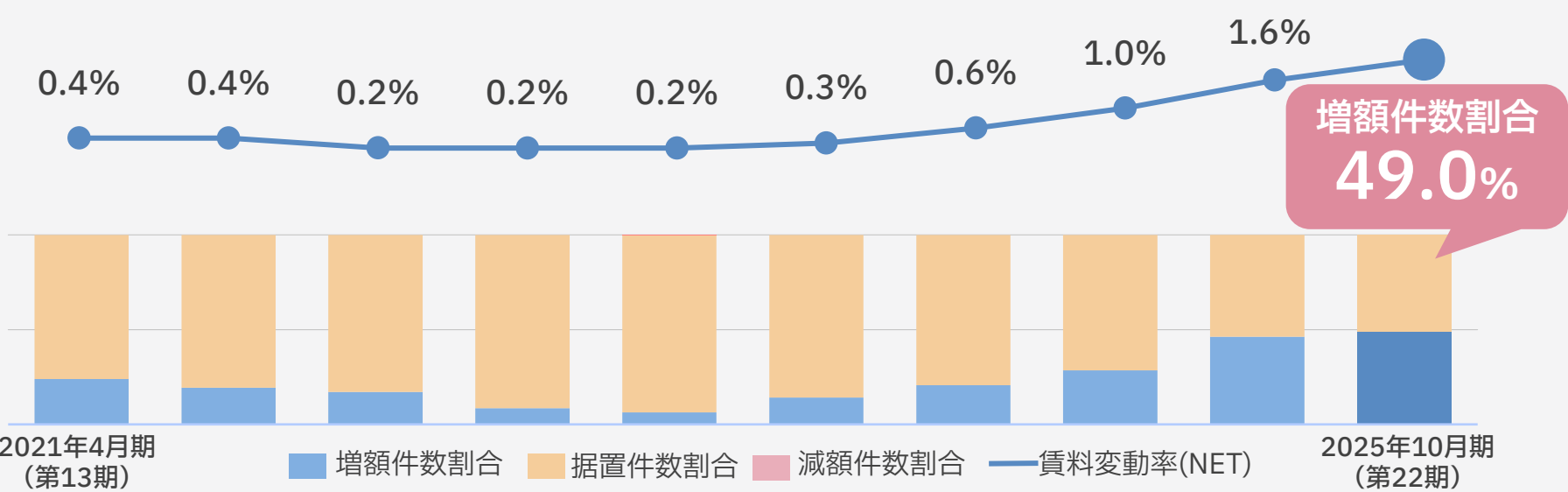
(前期比+3.4pt.)

月額賃料 +12,214千円

東京23区	シングルタイプ
+10.2% (前期比+3.2pt.)	+9.4% (前期比+3.5pt.)

## 更新契約時賃料変動率

増額件数割合が50%程度まで上昇



+2.0%

(前期比+0.4pt.)

月額賃料 +4,032千円

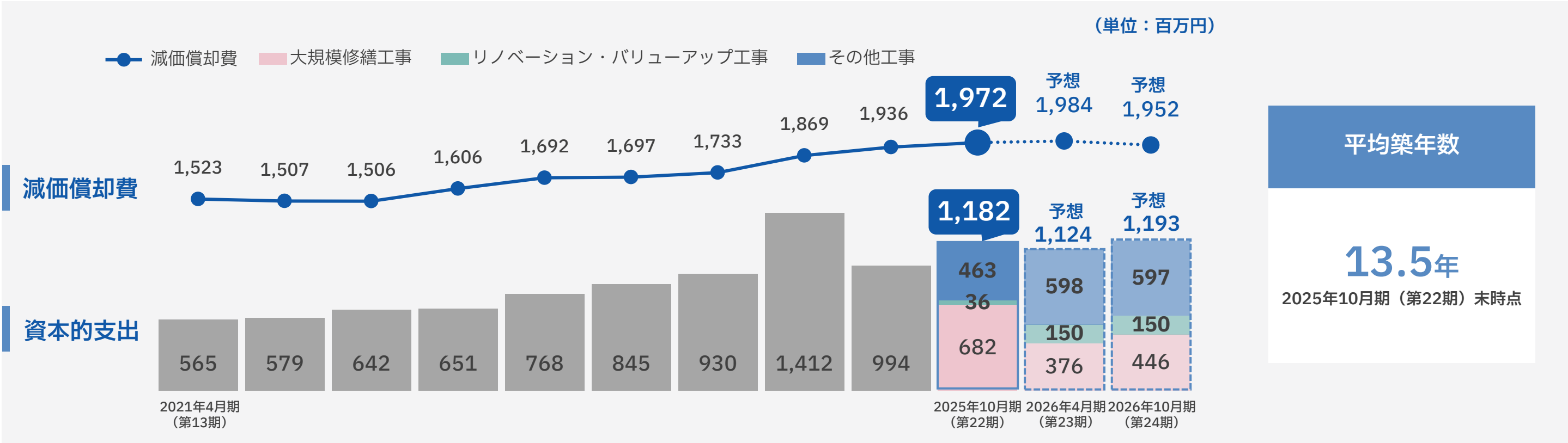
東京23区	シングルタイプ
+2.5% (前期比+0.7pt.)	+1.6% (前期比+0.3pt.)

「シングルタイプ」等、部屋タイプの定義については、P.39を参照ください。

# 住居（国内）：運用実績④

## リノベーションによる大幅な賃料増額が実現

### 資本的支出の状況



### リノベーション実績

工事実績（第22期工事完了）		成約状況（第22期成約・前期工事完了分含む）			
戸数	22戸	成約戸数	18戸	賃料変動率 +25.8%	ROI 27.4%
実施物件 平均築年数	19.3年	賃料変動額 (月額)	+1,130千円		
工事金額	61,006千円				

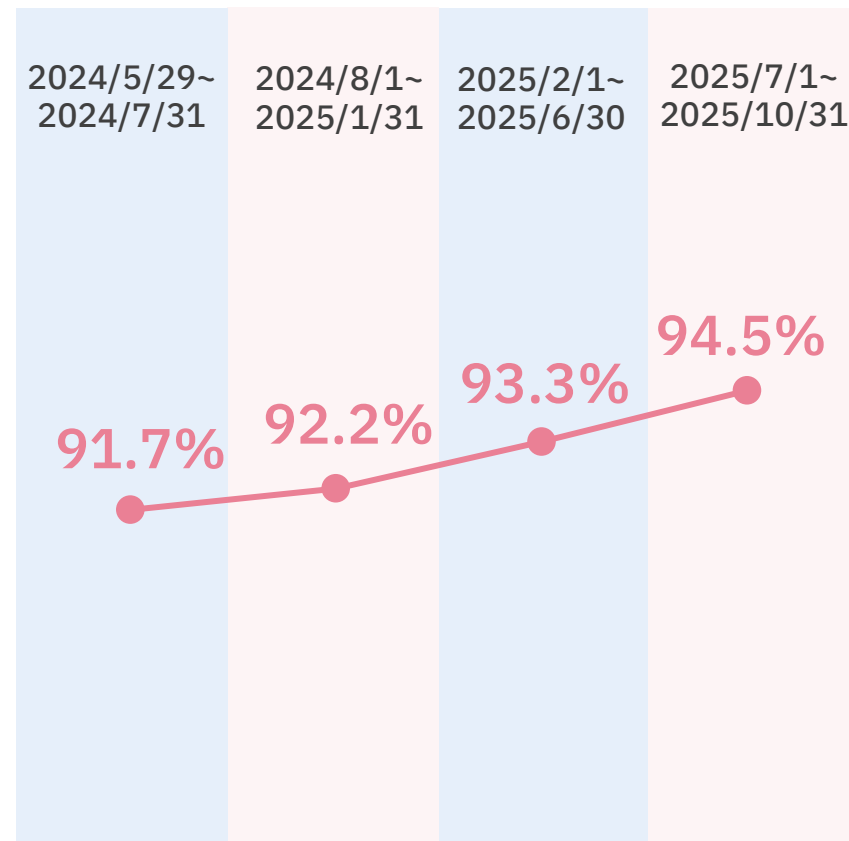
・「リノベーション実績」には、賃料固定型マスターリース契約の物件を含んでいます。  
・「ROI」はリノベーション工事実施後の住戸における初回成約に係る月額賃料の増加額(年間)を工事金額のうち資本的支出に該当する金額で除して算出しています。



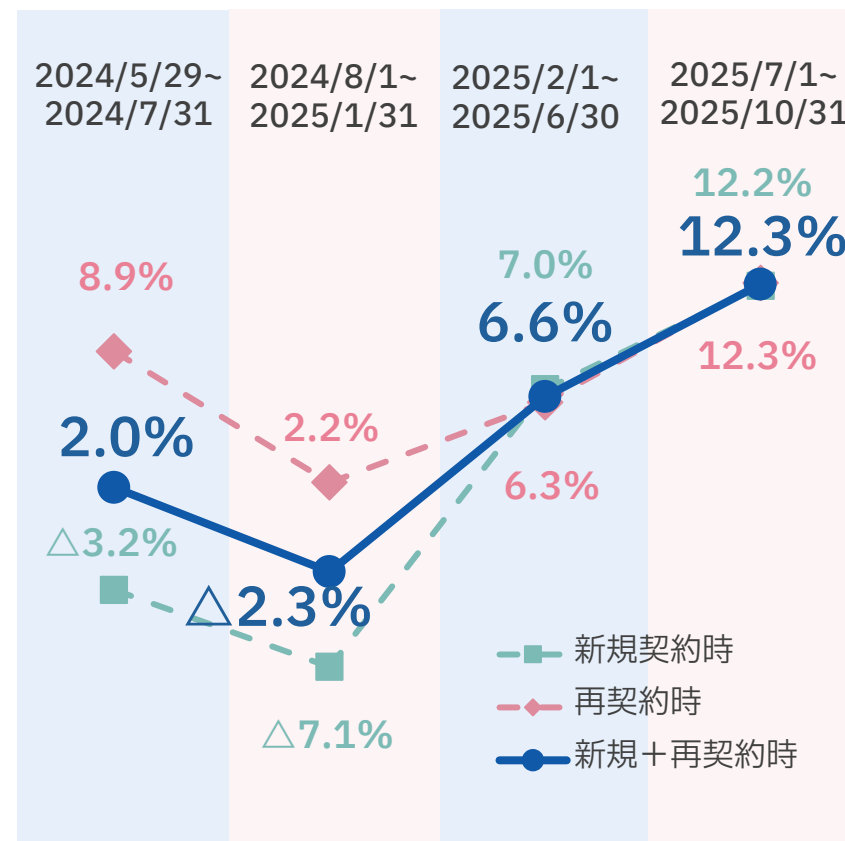
# 住居（米国）：「ザ アイビー オン ボーレン」運用状況

エリア全体の旺盛な需要とマーケット賃料の成長を捉え、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

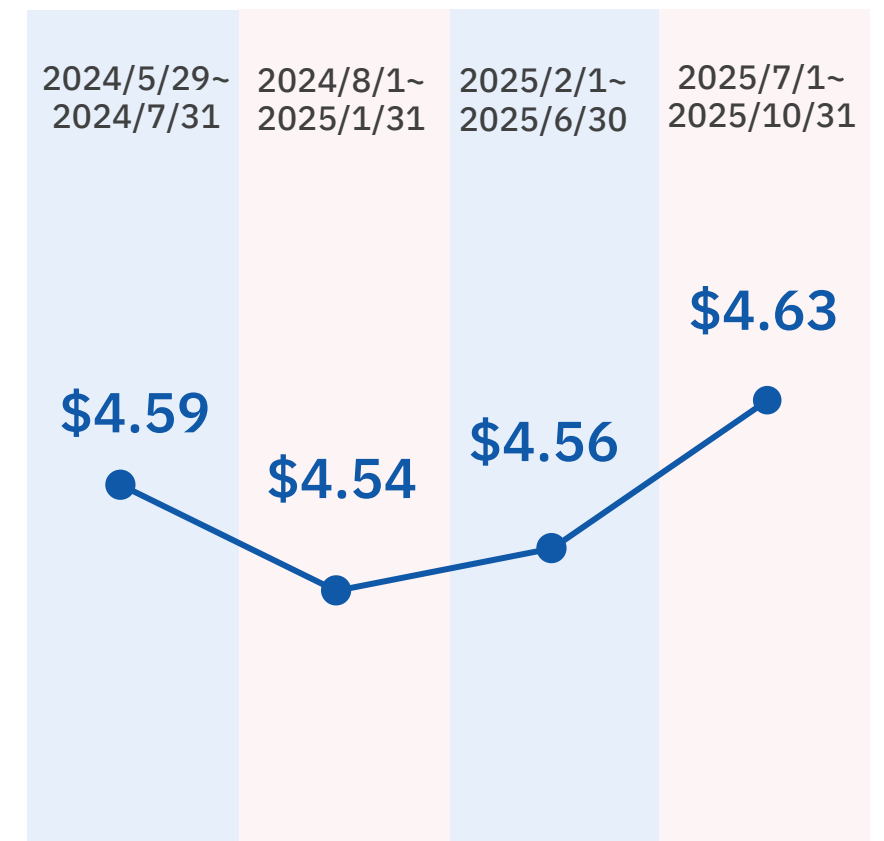
期中平均稼働率



新規及び再契約時賃料変動率



平均賃料単価（PSF）



平均契約年数

**1.3年**  
2025年10月末時点  
(2025年6月末比 -)  
※米国は定期建物賃貸借契約のみ

再契約率

**46.6%**  
2025/7/1-2025/10/31  
(2025/2/1-2025/6/30比 △11.6pt)

ダウンタイム

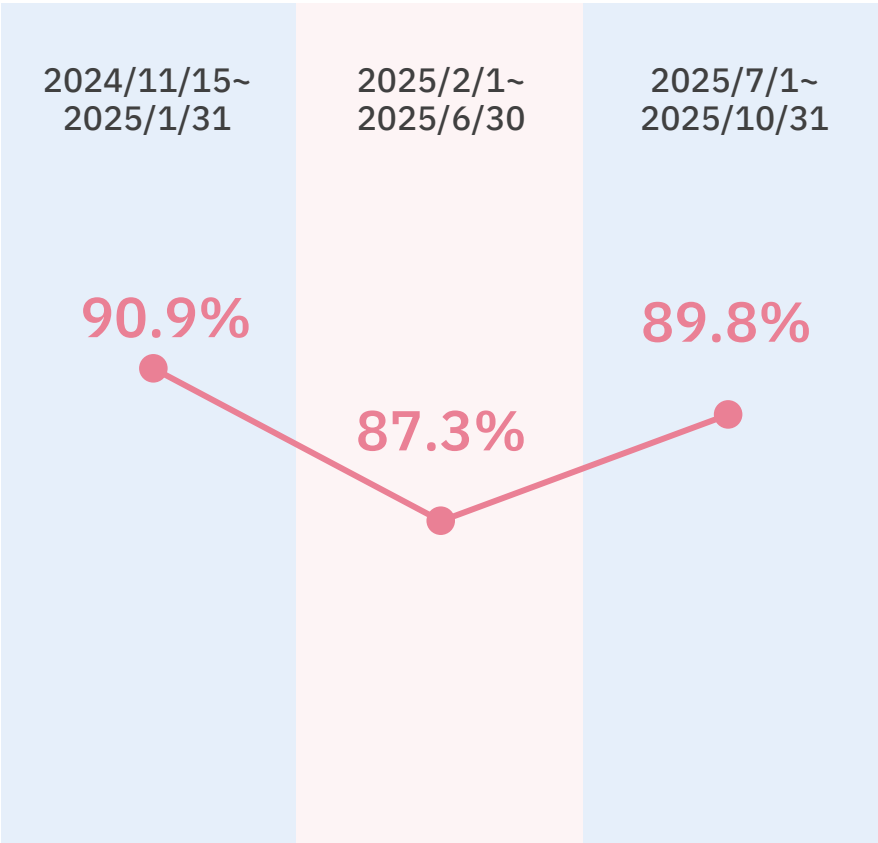
**47日**  
2025/7/1-2025/10/31  
(2025/2/1-2025/6/30比 +10日)

- 「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。
- 「平均賃料単価（PSF）」は、フリーレントを考慮せず算出しています。本資料において同じです。
- 「PSF」とは、Per Square Feetの略です。なお、1 SFを0.09290㎡としています。本資料において同じです。

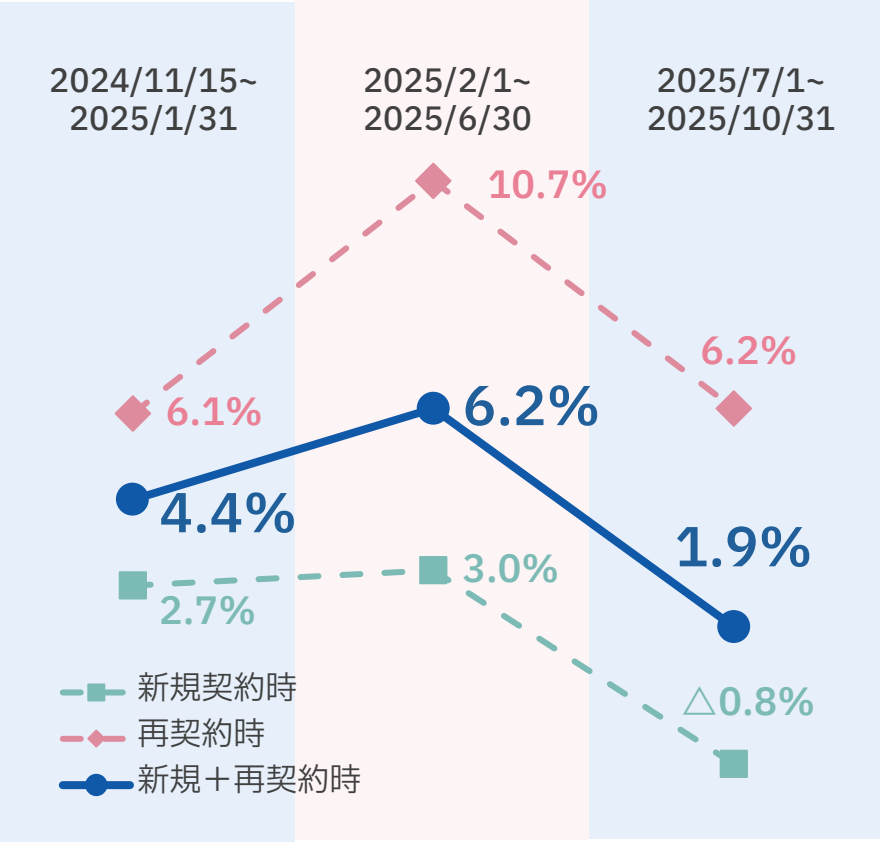
# 住居（米国）：「シティ リッジ」運用状況

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

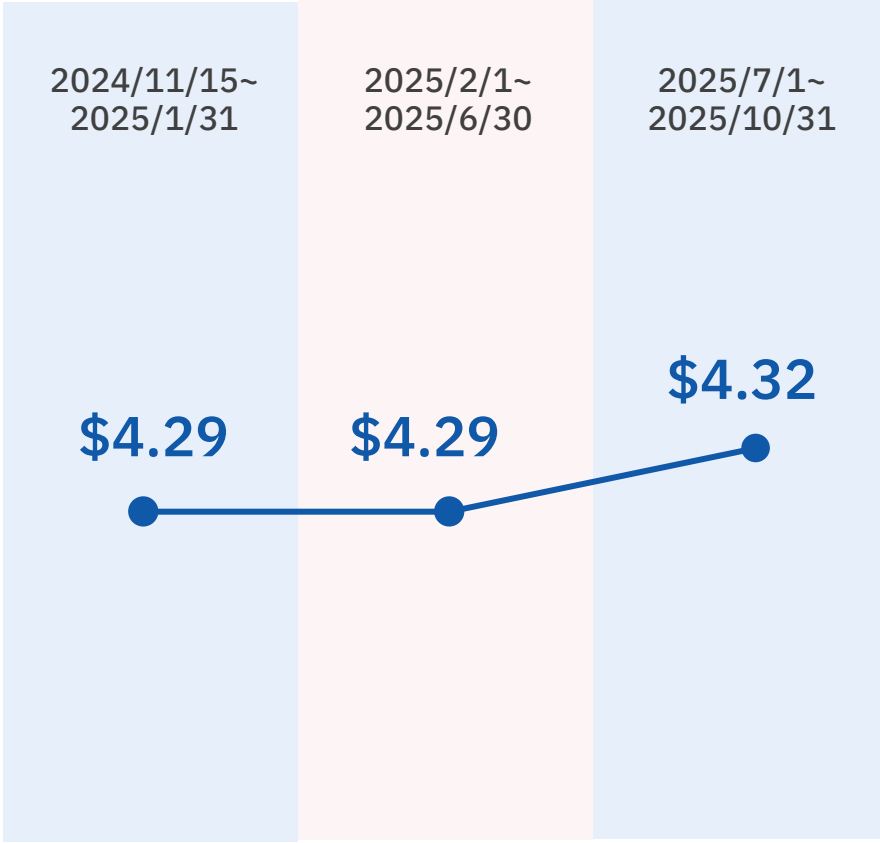
期中平均稼働率



新規及び再契約時賃料変動率



平均賃料単価（PSF）



平均契約年数

**1.4年**  
2025年10月末時点  
(2025年6月末比 ー)  
※米国は定期建物賃貸借契約のみ

再契約率

**46.7%**  
2025/7/1-2025/10/31  
(2025/2/1-2025/6/30比 +3.4pt)

ダウンタイム

**74日**  
2025/7/1-2025/10/31  
(2025/2/1-2025/6/30比 +9日)

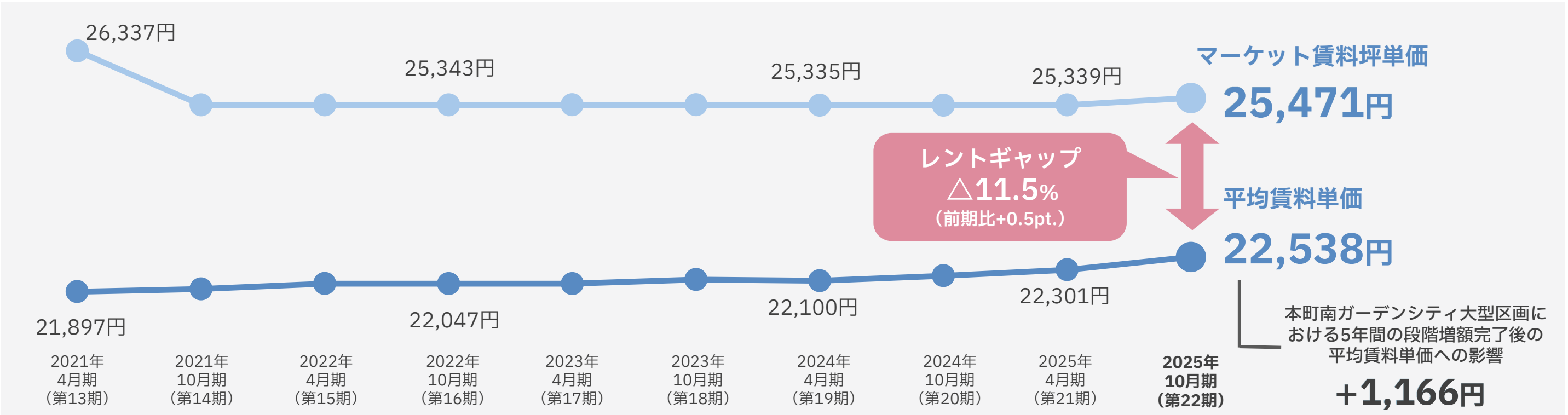
# オフィスビル：運用状況

本町南ガーデンシティの大型区画について、第23期より段階的な増額改定で合意

## 運用実績

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△3.8 pt.	4.5% 償却後 3.7%

## 大阪圏レントギャップ（本町南ガーデンシティ・HK淀屋橋ガーデンアベニュー）



- 「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。
- 「レントギャップ」は、各期末時点におけるエンドテナントとの契約賃料をマーケット賃料(シービーアールイー(株)が査定した基準階における新規成約見込賃料)で除して算出される乖離率を表しています。
- 「大阪圏レントギャップ(本町南ガーデンシティ・HK淀屋橋ガーデンアベニュー)」に記載の「平均賃料単価」については、商業店舗のテナントを除いて算出しています。



05

22nd Fiscal Period Ended October 2025  
Financial Results Briefing

財務

# 財務の状況

資金調達に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

2025年10月期（第22期）末時点

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.)

固定金利比率

89.0%

(前期比+4.6pt.)

長期負債比率

96.3%

(前期比+3.1pt.)

平均残存年数

3.7年

(前期比+0.1年)

LTV

総資産ベース45～50%を巡航レンジの目処

総資産ベース

47.0%

(前期比 -pt.)

鑑定ベース

39.6%

(前期比△1.0pt.)

資産入替後

総資産ベース

48.3%程度

鑑定ベース

40.9%程度

格付

JCR

AA

(安定的)

R&I

AA-

(安定的)

## ファイナンス実績

調 達	金利	金額	平均調達金利	平均調達年数
	固定	201億円	1.78%	6.7年
	変動	48億円	0.80%	3.0年
	合計	249億円	1.59%	6.0年
返 済	金利	金額	平均調達金利	平均調達年数
	固定	214億円	0.37%	5.9年
	変動	85億円	0.78%	0.9年
	合計	299億円	0.49%	4.5年

2025年11月13日付リファイナンス

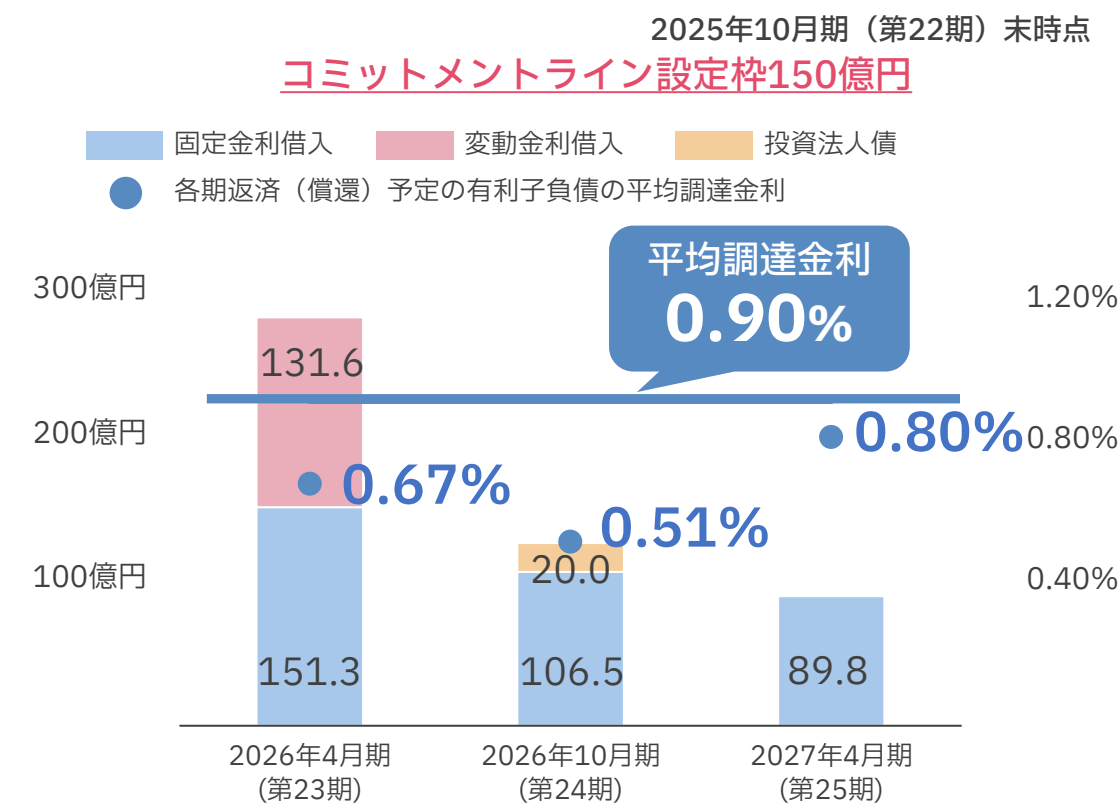
サステナビリティ・リンク・ローン による借入れを実行（92億円）

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。

## 返済期限の分散状況



06

22nd Fiscal Period Ended October 2025  
Financial Results Briefing

ESG

# ESGへの取り組み

## ESGの課題解決に向け、積極的な取組みを推進

### KPI進捗状況

#### GHG排出量削減

再生可能エネルギー由来電力の導入推進により順調に削減

KPI

GHG総排出量について2023年を基準年として

2030年までに Scope1+2を**42%削減**・Scope3を**25%削減**  
2050年までに ネットゼロを達成  
Scope1+2+3を**90%以上削減**し、残留排出量を中和

再生可能エネルギー  
由来の電力比率  
(2024年12月31日時点)

83.7%

単位：t-CO<sub>2</sub>

	2023年 基準年	2024年 実績	
Scope1+2	1,584	1,771	11.8% 増加
Scope3	55,958	37,104	33.7% 削減
Scope1+2+3	57,541	38,875	32.4% 削減

#### グリーン認証取得

前期に引き続きKPI達成

KPI

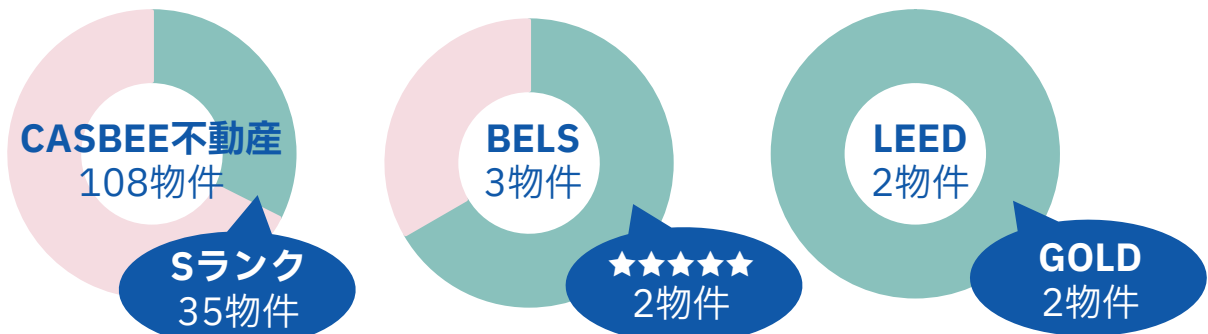
グリーン認証取得割合**70%以上**（延床面積ベース）を維持

認証取得割合

89.5%

(前期比+8.3pt.)

2025年10月期（第22期）末時点



### 外部評価

#### GRESB評価（2025年）



#### CDP評価



その他、本投資法人のESGへの取組みの詳細はESG特設サイトをご覧ください。

・「再生可能エネルギー由来の電力比率」は、本投資法人のポートフォリオにおいて、本投資法人がエネルギー管理権限を有する保有物件の共用部における電力使用量に対する再生可能エネルギー由来の電力使用量の比率です。



# 07

22nd Fiscal Period Ended October 2025  
Financial Results Briefing

## Appendix

ポートフォリオ一覧、鑑定評価一覧、損益比較、投資主の状況はDATABOOKをご参照ください。  
( <https://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/ir/library.html> )

Appendix

# 鑑定評価額等及び含み損益

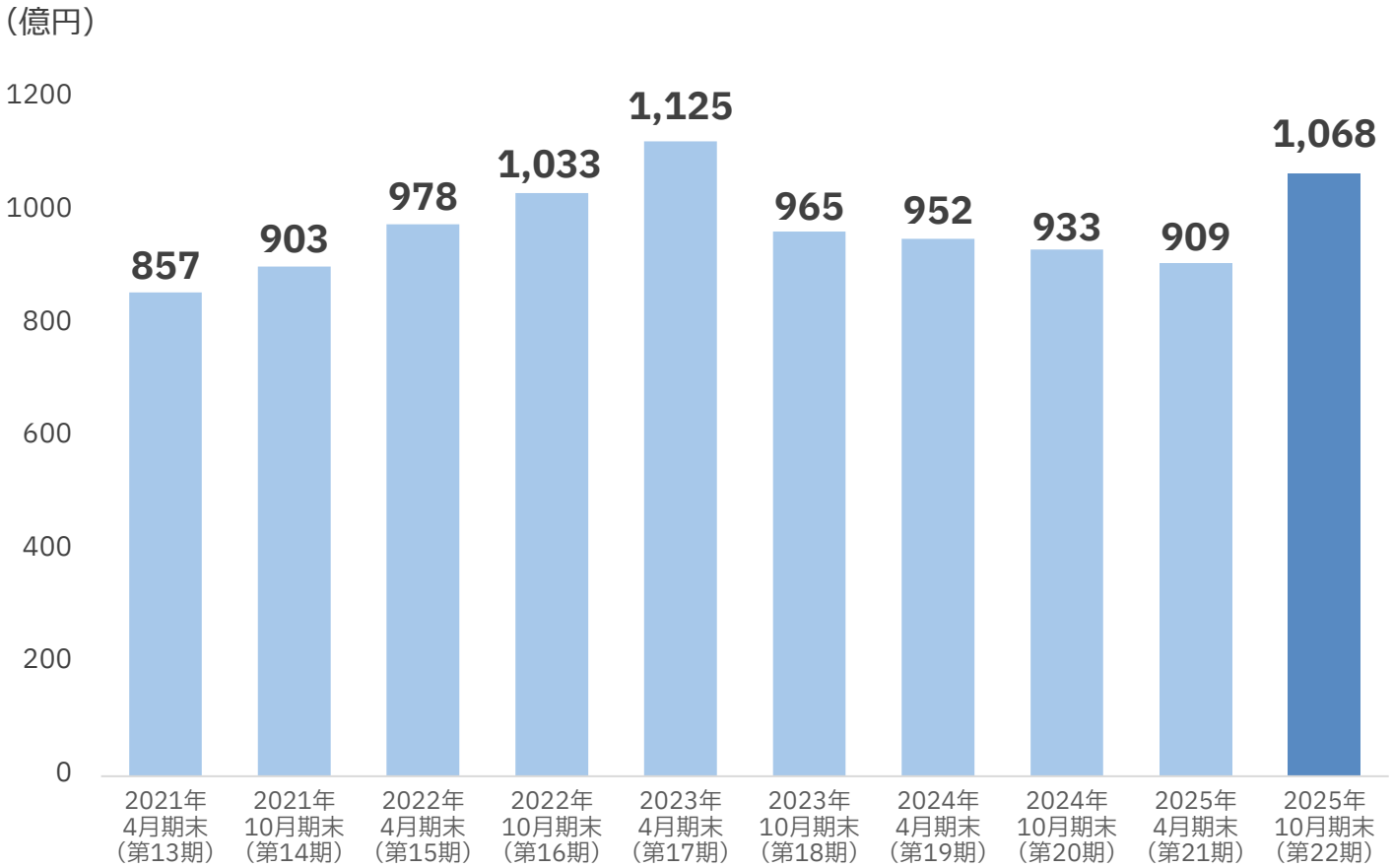
2025年10月期（第22期）末時点

鑑定評価額等	含み益額	含み益率	1口当たりNAV
6,475億円 前期比+119億円	1,068億円 前期比+159億円	19.8% 前期比+3.1pt.	89,334円 前期比+4,124円

鑑定評価額等内訳（住居）

含み益額の推移

	鑑定評価額	含み損益	含み損益の 主な増減要因
住居 (国内)	3,949億円 前期比+109億円	725億円 前期比+52億円	・ 鑑定NOIの増加等
住居 (米国)	1,467億円 前期比+579億円	87億円 前期比+127億円	・ シティリッジ追加取得 ・ 鑑定NOIの増加等 ・ 円安 1米ドル=154.10円 前期比+11.53円



住居（国内）：取得予定資産の概要①（取得予定日：2026年2月2日）



物件名称	PM用賀砦公園	PM蒲田	PM千葉新町	PM入谷
取得予定価格（百万円）	7,090	5,640	6,160	4,010
鑑定評価額（百万円）	7,520	6,120	6,190	4,130
鑑定NOI利回り（%）	3.5	3.7	4.1	3.6
償却後鑑定NOI利回り（%）	2.9	3.1	3.2	2.9
稼働率（%）	96.9	96.2	100.0	96.3
所在地	東京都世田谷区	東京都大田区	千葉県千葉市	東京都台東区
最寄り駅／駅徒歩分数	用賀駅／約10分	蒲田駅／約4分	千葉駅／約6分	入谷駅／約1分
竣工年月／築年数	2023年10月／2.2年	2023年5月／2.6年	2024年1月／1.9年	2024年1月／1.9年
構造／階数	RC造／地上10階	RC造／地上14階	RC造／地上13階	RC造／地上14階
賃貸可能面積（㎡）	5,029.64	3,927.51	6,444.69	2,736.60
賃貸可能戸数	122戸	141戸	191戸(うち店舗1戸)	75戸(うち店舗1戸)
マスターリース種別	パススルー型			
環境性能	ZEH-M Oriented			



住居（国内）：取得予定資産の概要②（取得予定日：2026年2月2日）

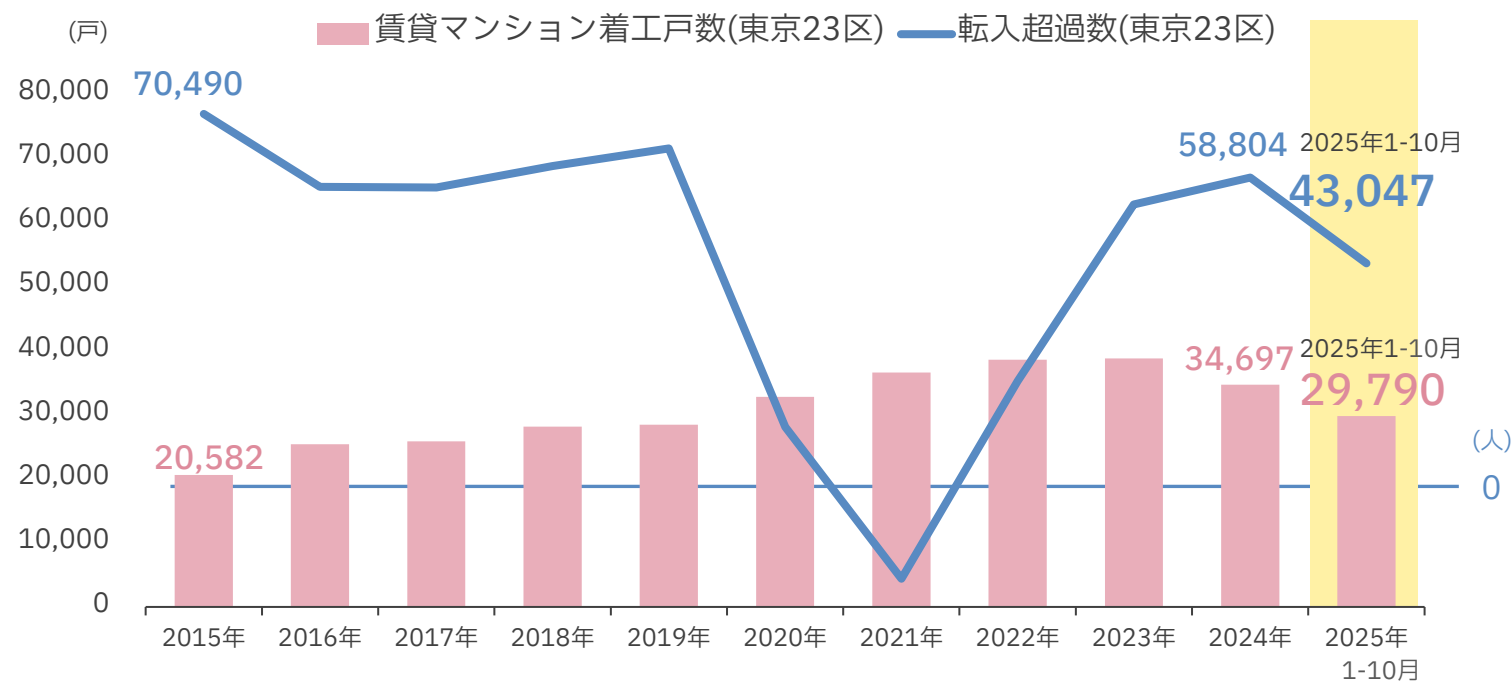


物件名称	PM清澄白河	PM日本橋馬喰町	PM清澄リバーフロント	合計
取得予定価格（百万円）	3,200	2,330	1,610	30,040
鑑定評価額（百万円）	3,250	2,430	1,670	31,310
鑑定NOI利回り（%）	3.4	3.4	3.4	3.6
償却後鑑定NOI利回り（%）	2.8	2.9	2.7	3.0
稼働率（%）	92.8	100.0	97.6	97.4
所在地	東京都江東区	東京都中央区	東京都江東区	—
最寄り駅／駅徒歩分数	清澄白河駅／約10分	馬喰町駅／約4分	清澄白河駅／約3分	—
竣工年月／築年数	2023年5月／2.6年	2023年8月／2.4年	2024年9月／1.3年	2.2年
構造／階数	RC造／地上7階	RC造／地上10階	RC造／地上8階	—
賃貸可能面積（㎡）	2,129.76	1,551.15	1,074.64	22,893.99
賃貸可能戸数	75戸	45戸	42戸	691戸(うち店舗2戸)
マスターリース種別		パススルー型		—
環境性能		ZEH-M Oriented		—

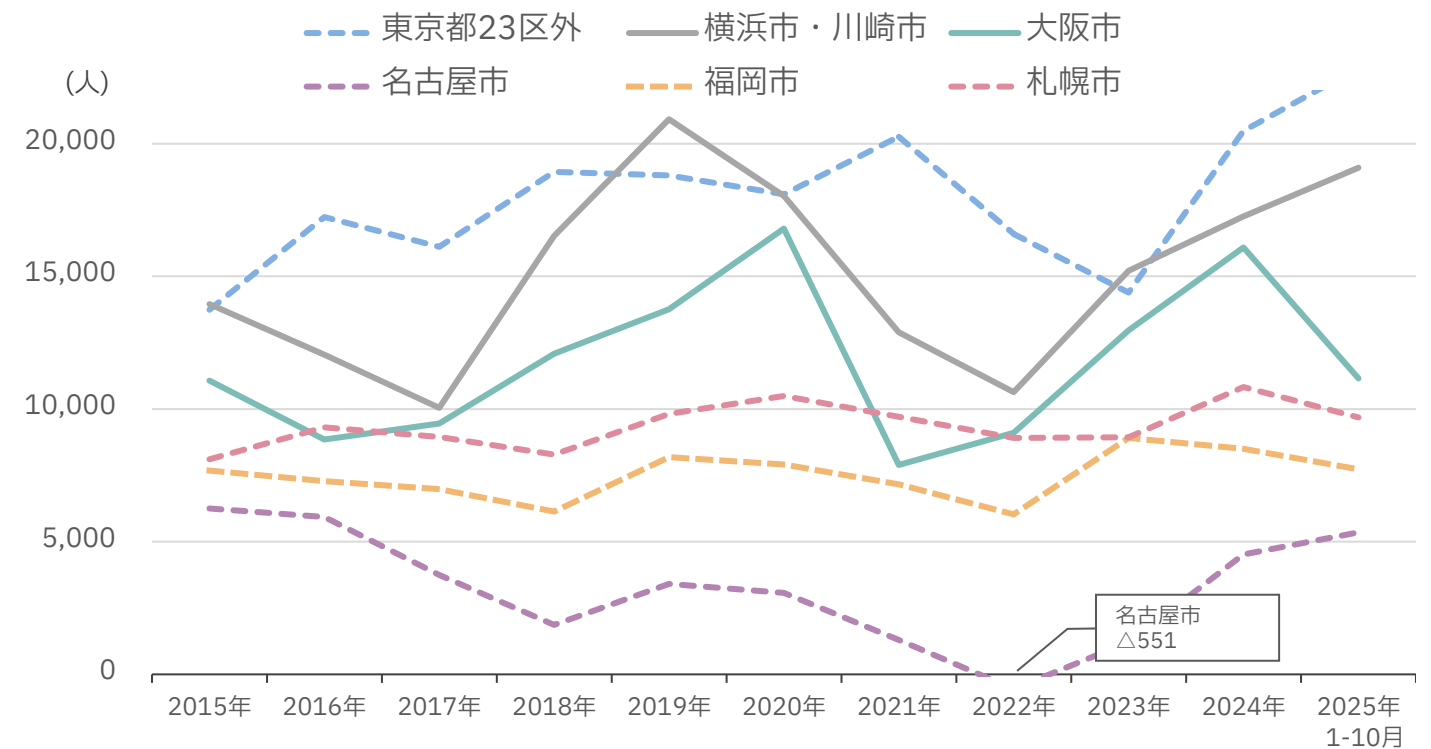


# 住居（国内）：マーケット状況

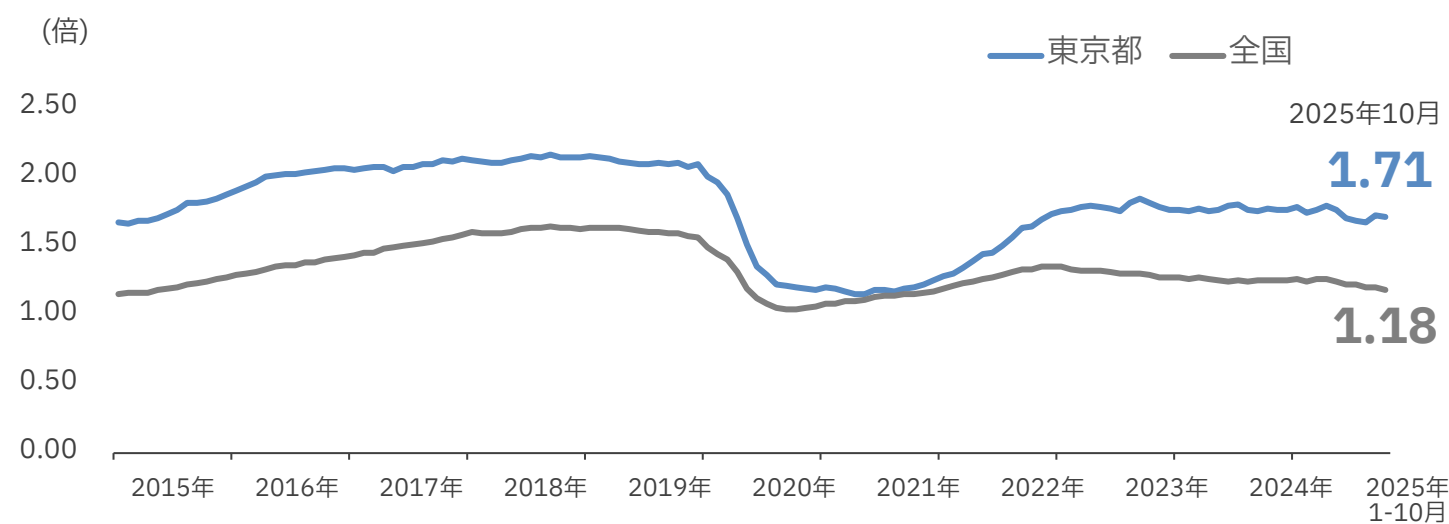
## 人口増減及び賃貸マンション着工戸数（東京23区）



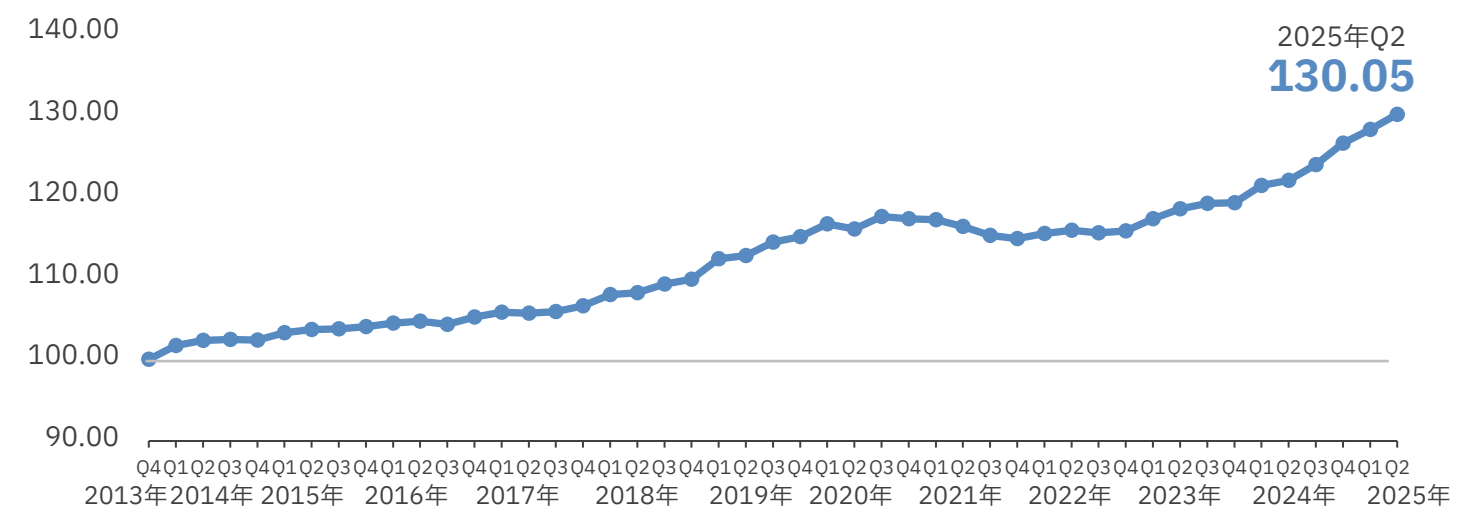
## 人口増減（東京都23区外・全国主要都市）



## 有効求人倍率（季節調整値）



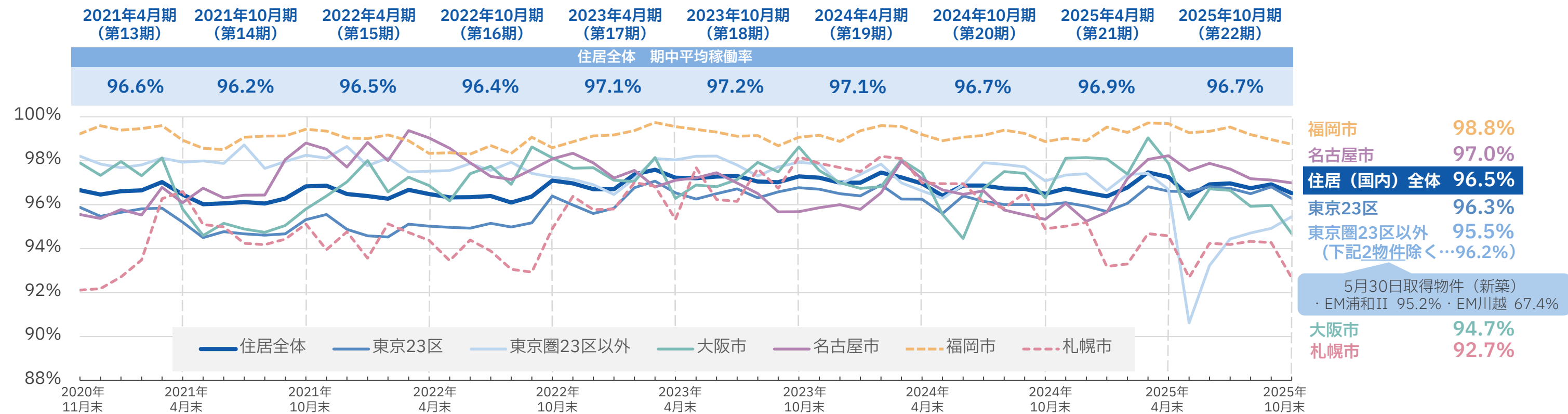
## マンション賃料インデックス（東京23区）



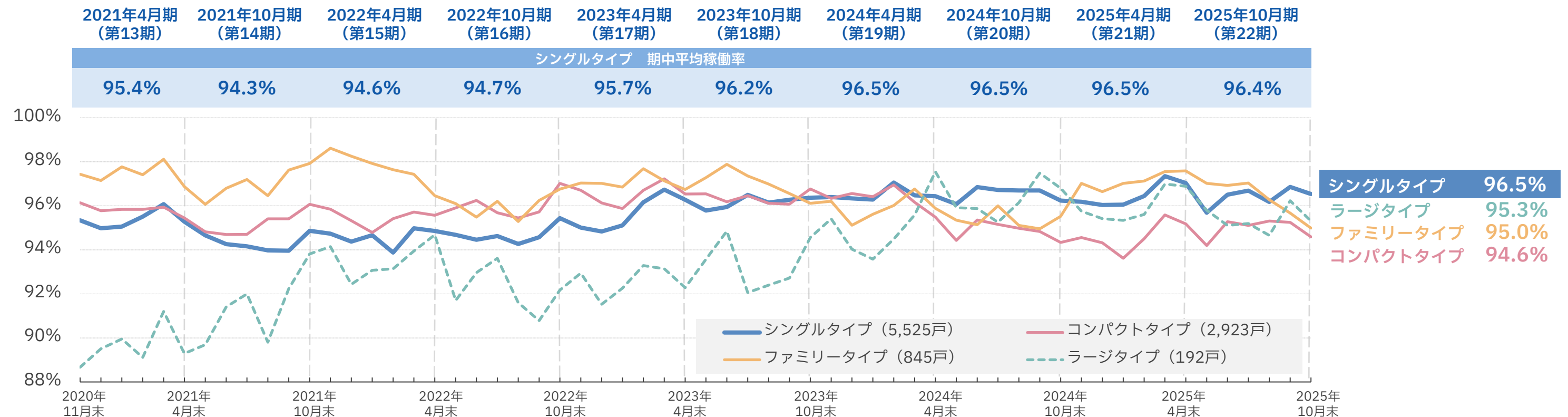
- ・賃貸マンション着工戸数は、国土交通省 総合政策局情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」を基に本資産運用会社が作成しています。
- ・人口増減は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。
- ・マンション賃料インデックスは、アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス公表資料」を基に本資産運用会社が作成しています。
- ・2013年第4四半期のマンション賃料インデックス(総合:住戸面積が18㎡以上100㎡未満)を100として算出しています。「Q1」1～3月、「Q2」4～6月、「Q3」7～9月、「Q4」10～12月

# 住居（国内）：稼働率推移

## エリア別



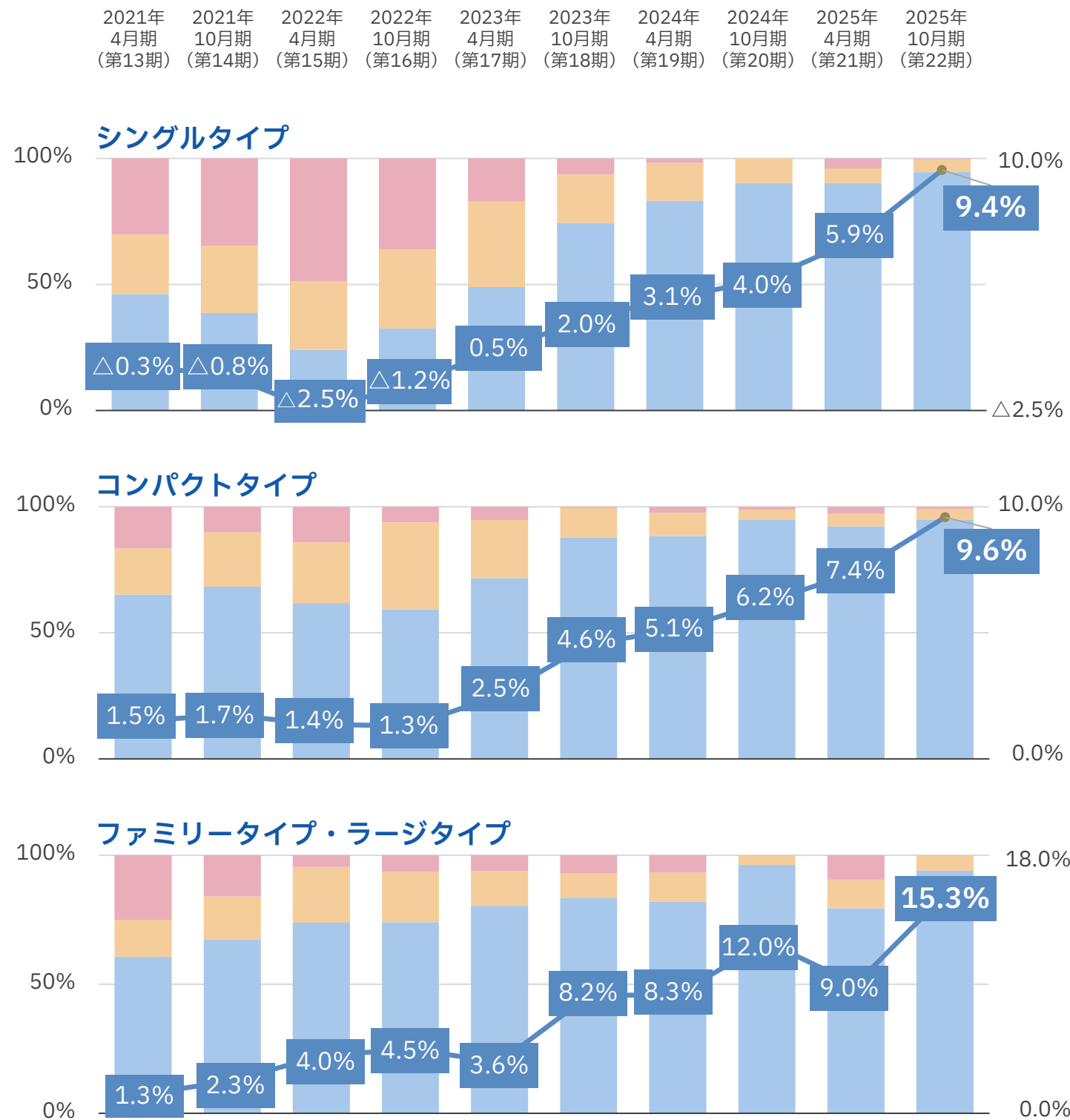
## 部屋タイプ別



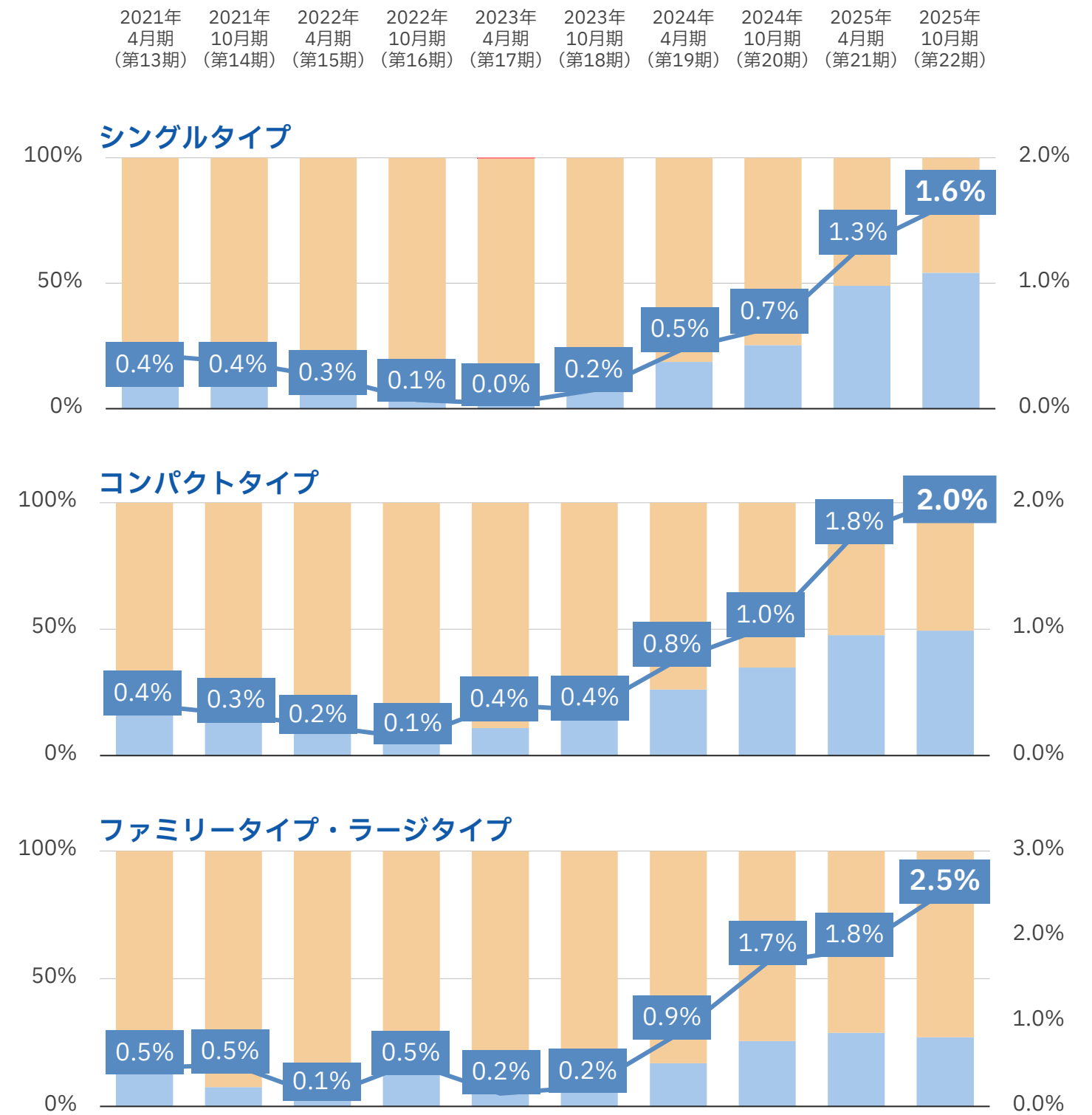
・ 部屋タイプ別の戸数は、2025年10月期（第22期）末日時点に記載しています。

# 住居（国内）：賃料動向詳細①（部屋タイプ別）

新規契約時賃料変動率



更新契約時賃料変動率



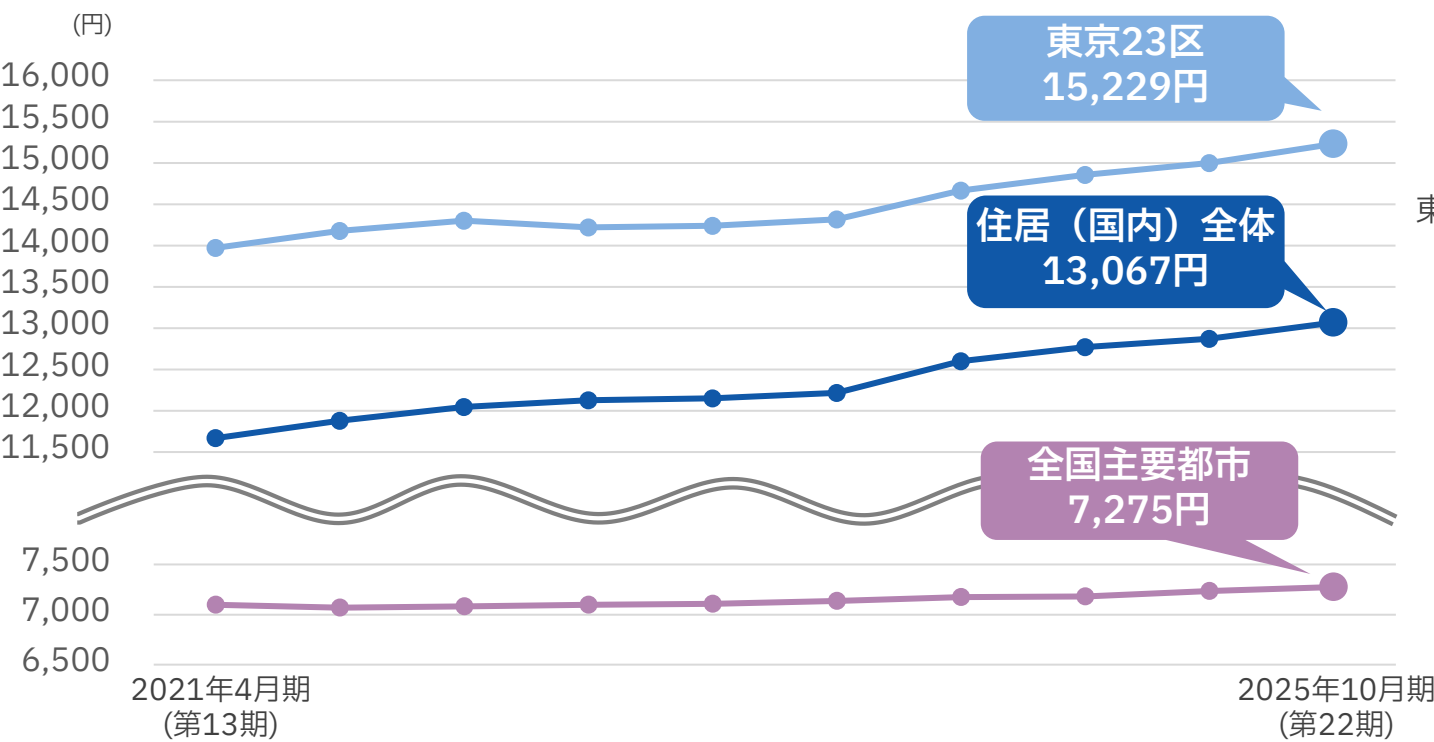
■ 増額件数割合 ■ 据置件数割合 ■ 減額件数割合 — 賃料変動率(NET)

住居（国内）：賃料動向詳細②

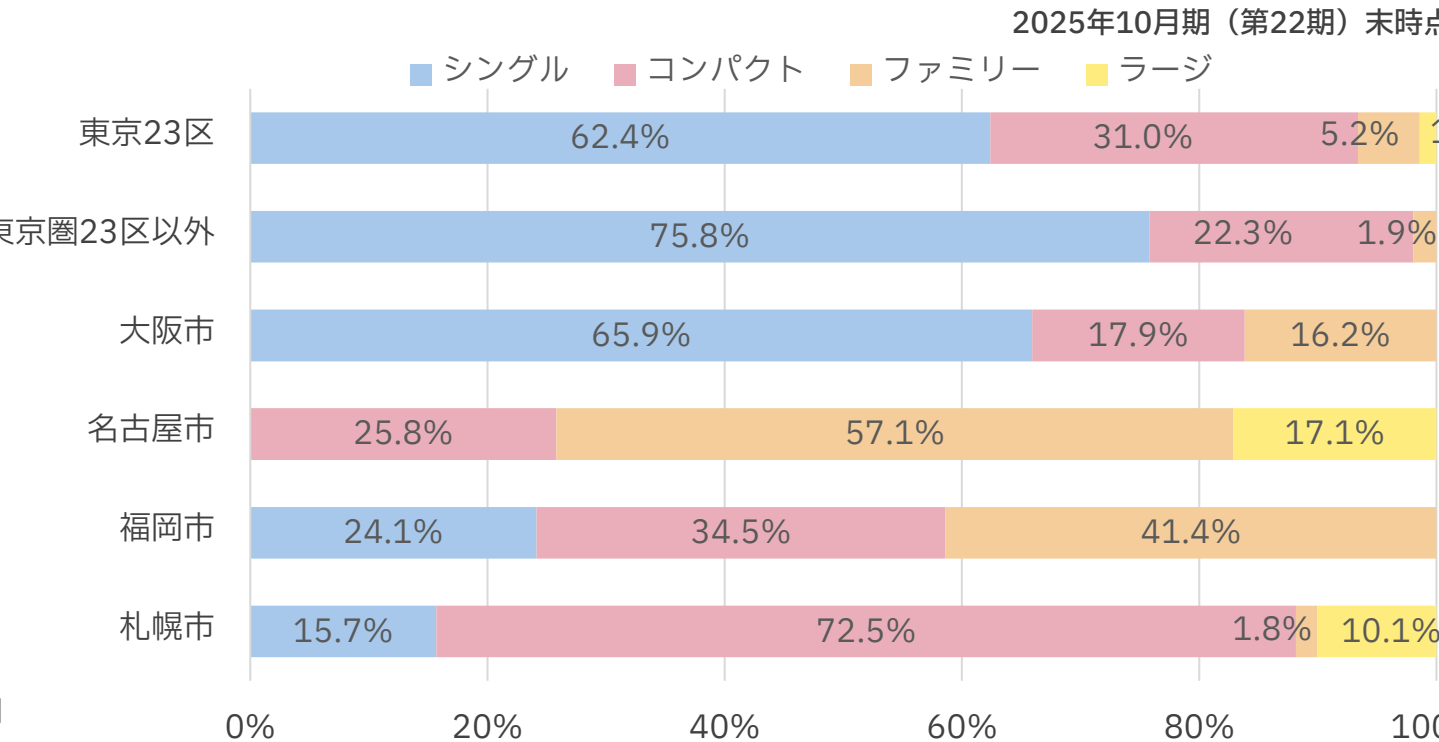
部屋タイプ別賃料動向

		2025年10月期（第22期）新規契約時賃料										
		2025年10月期 (第22期)末 賃料坪単価	賃料変動額 (NET)	賃料 変動率 (NET)	部屋タイプ別							
					賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)	賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)	賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)	賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)
					シングル		コンパクト		ファミリー		ラージ	
東京圏		14,795円/坪	+11,176千円	+10.3%	+5,256千円	+9.3%	+4,031千円	+9.5%	+994千円	+18.5%	+895千円	+21.1%
	東京23区	15,229円/坪	+10,079千円	+10.2%	+4,649千円	+9.4%	+3,612千円	+9.1%	+923千円	+18.6%	+895千円	+21.1%
	東京23区以外	11,901円/坪	+1,097千円	+11.1%	+607千円	+8.9%	+419千円	+15.4%	+71千円	+18.2%	－	－
全国主要都市		7,275円/坪	+1,038千円	+8.8%	+344千円	+11.1%	+459千円	+10.5%	+190千円	+5.2%	+45千円	+7.2%
	大阪市	9,218円/坪	+296千円	+11.7%	+226千円	+11.3%	+32千円	+17.8%	+38千円	+10.8%	－	－
	名古屋市	7,694円/坪	+53千円	+1.4%	－	－	+18千円	+1.6%	+30千円	+1.2%	+5千円	+3.1%
	福岡市	5,559円/坪	+396千円	+14.3%	+66千円	+11.6%	+211千円	+13.5%	+119千円	+18.9%	－	－
	札幌市	7,347円/坪	+293千円	+10.9%	+52千円	+9.5%	+198千円	+13.5%	+3千円	+1.4%	+40千円	+8.6%
住居（国内）全体		13,067円/坪	+12,214千円	+10.2%	+5,600千円	+9.4%	+4,490千円	+9.6%	+1,184千円	+13.1%	+940千円	+19.3%

賃料坪単価推移



部屋タイプ内訳分布（戸数ベース）



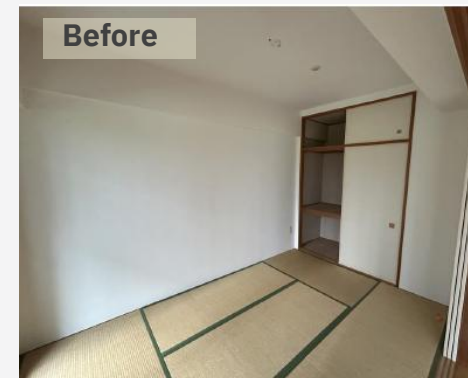


# 住居（国内）：リノベーション事例

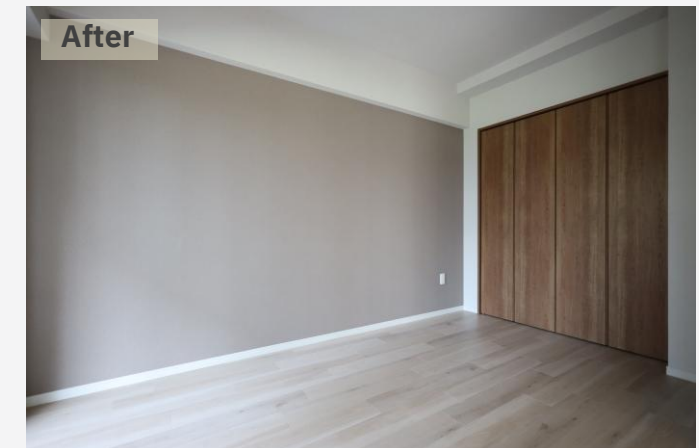
## R-106 エスティメゾン豊洲レジデンス



**3LDKタイプの実例** 夫婦+子ども2人のファミリーをメインターゲットに開放感を生み洗練されたテイストに自然のぬくもりを融合したインテリアに仕上げています



**和室を洋室へ変更** お手入れのしやすさやインテリアの自由度を向上



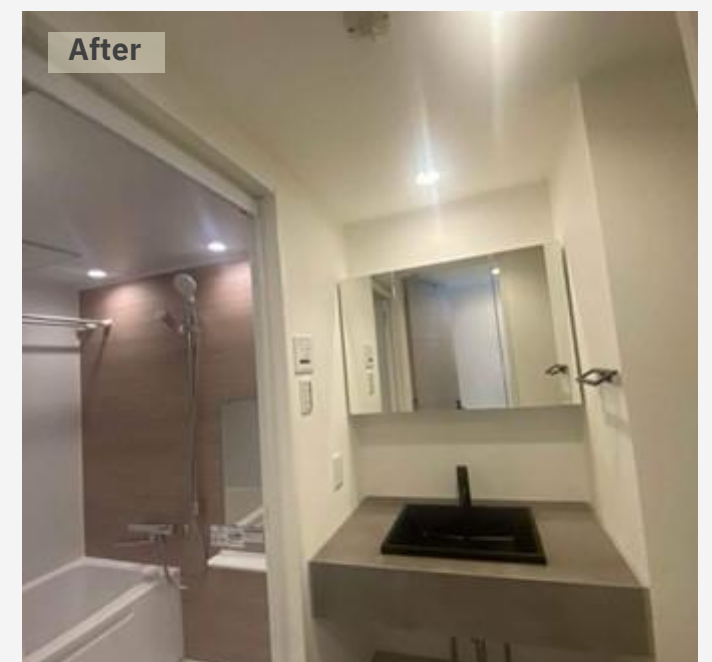
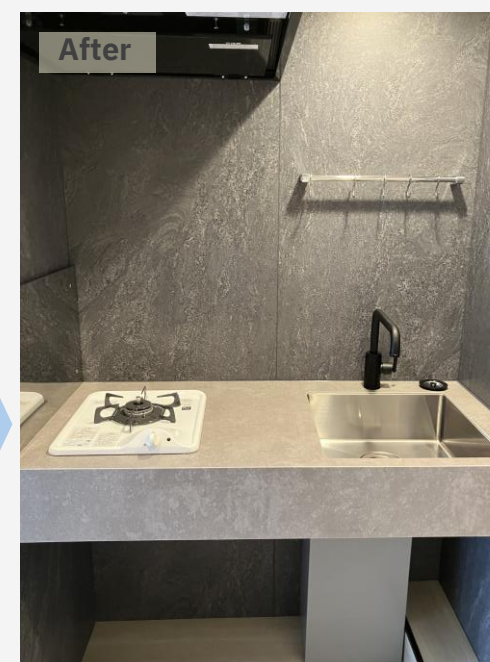
**ファミリークロークに収納ユニットを設置** 収納効率を高めることで忙しい日々の家事を快適に



## R-061 エスティメゾン中野



**1Kタイプの実例**  
限られた空間をスタイリッシュに、水廻りの設備をデザインで差別化



# 住居（国内）：ZEH（Net Zero Energy House）

取得予定資産の全てがZEH物件、保有するZEH物件は9物件に

## ZEH-M Orientedの特徴

マンション全体の断熱性能を高め、  
夏はより涼しく冬はより暖かく  
快適な住まいを目指しZEH-M Orientedを採用

地球環境にもヘルシーで優しい暮らしを実現

### ZEH-M Oriented (ゼッチ・マンション・オリエンテッド)

「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。

※平成25年度省エネ基準による「暖房」「冷房」「換気」「照明」「給湯」の基準一次エネルギー消費との比較



**Low-E複層ガラス**  
2枚のガラスの間に空気層を設けることによって、高い断熱性を発揮し省エネルギー効果も認められている複層ガラスを採用。ガラス面の結露の発生も抑えます。



**ECOジョーズ**  
従来型では捨てていた約200℃の燃焼ガスを再利用して加熱。高効率化でガスの使用量が減りガス代が抑えられる。CO2の排出量も削減する省エネタイプの給湯器。

## 取得予定物件のZEH性能

物件名称	省エネ性能 (基準一次エネルギー消費量との比較)		設備等
	住棟	各住戸	
R-147 プライムメゾン 用賀砦公園	エネルギー消費量 <b>30%削減</b>	同15～36%削減	✓断熱材 ✓Low-E複層ガラス ✓高効率エアコン ✓LED照明 ✓ECOジョーズ
R-148 プライムメゾン 蒲田	エネルギー消費量 <b>32%削減</b>	同20～32%削減	✓断熱材 ✓Low-E複層ガラス ✓高効率エアコン ✓LED照明 ✓HEMS ✓ECOジョーズ
R-149 プライムメゾン 千葉新町	エネルギー消費量 <b>28%削減</b>	同20～26%削減	✓断熱材 ✓Low-E複層ガラス ✓高効率エアコン ✓LED照明 ✓ECOジョーズ
R-150 プライムメゾン 入谷	エネルギー消費量 <b>24%削減</b>	同15～30%削減	✓断熱材 ✓Low-E複層ガラス ✓高効率エアコン ✓LED照明 ✓節湯水栓 ✓ECOジョーズ
R-151 プライムメゾン 清澄白河	エネルギー消費量 <b>27%削減</b>	同20～29%削減	✓断熱材 ✓Low-E複層ガラス ✓高効率エアコン ✓LED照明 ✓節湯水栓 ✓ECOジョーズ
R-152 プライムメゾン 日本橋馬喰町	エネルギー消費量 <b>28%削減</b>	同16～29%削減	✓断熱材 ✓Low-E複層ガラス ✓高効率エアコン ✓LED照明 ✓HEMS ✓ECOジョーズ
R-153 プライムメゾン 清澄リバーフロント	エネルギー消費量 <b>24%削減</b>	同20～37%削減	✓断熱材 ✓Low-E複層ガラス ✓高効率エアコン ✓LED照明 ✓ECOジョーズ ✓節水シャワー

・ 「省エネ性能（基準一次エネルギー消費量との比較）」の数値は、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）で評価された数値です。



# 住居（米国）：成長期待（シアトル）

## 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  
**+12.5%**

## シアトル 世帯収入

2014年  
世帯収入  
中央値

約**70**千米ドル



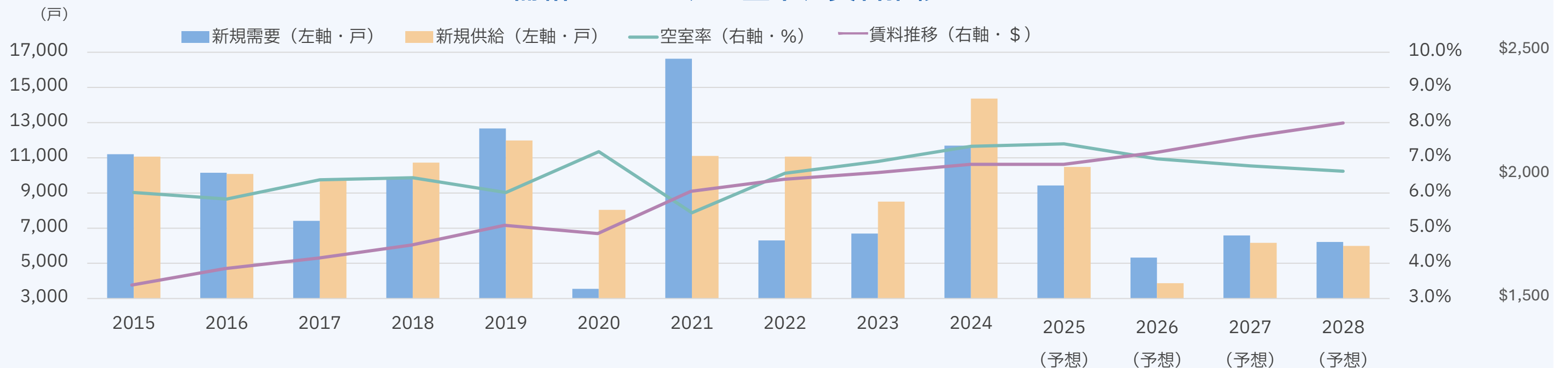
2024年  
世帯収入  
中央値

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）：成長期待（ワシントンD.C.）

## 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

2014年  
世帯収入  
中央値

約**71**千米ドル



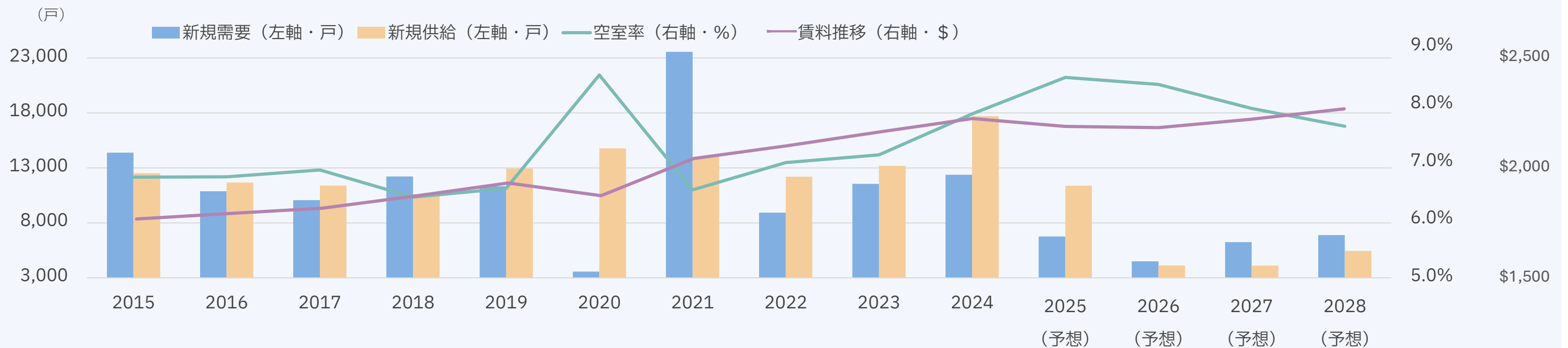
2024年  
世帯収入  
中央値

約**109**千米ドル



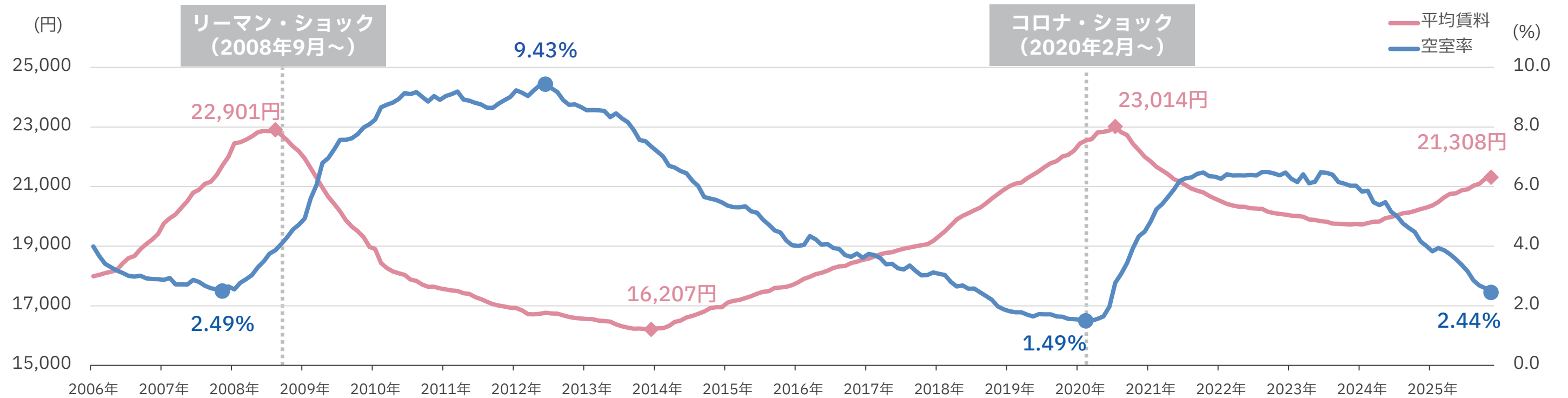
10年間で  
**+53.1%**

## 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）

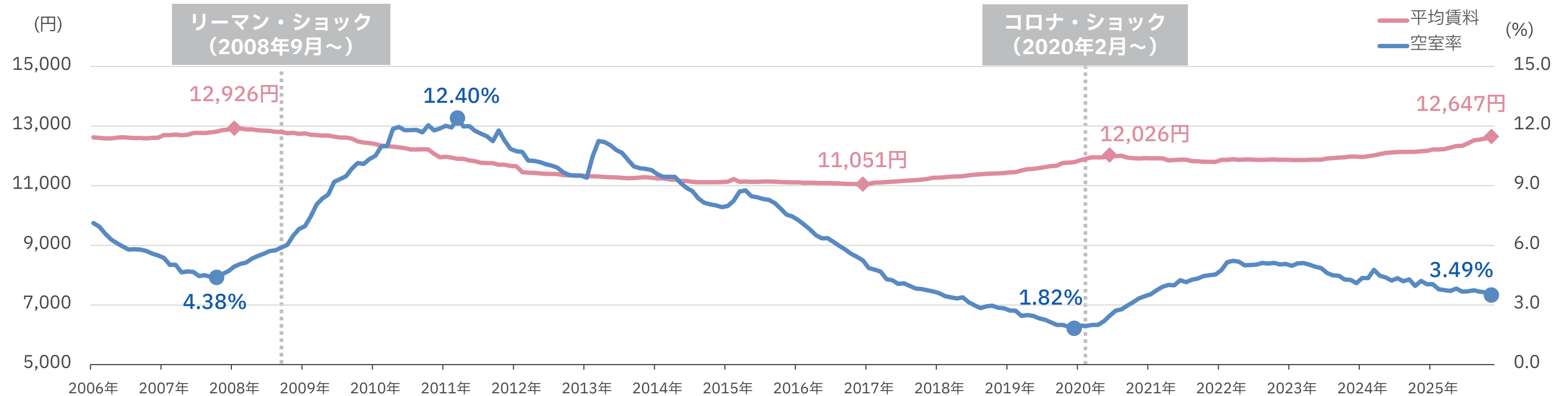


# オフィスビル：マーケット状況

## 東京ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移



## 大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移



- 「東京ビジネス地区の平均賃料・空室率」及び「大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率」は、三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」（2025年11月時点）を基に本資産運用会社が作成しています。
- 「東京ビジネス地区」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）を指します。
- 「大阪ビジネス地区」とは、主要6地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区）を指します。



# オフィスビル：ポートフォリオ状況

ポートフォリオ一覧 (御殿山SHビルを除く)

2025年10月期（第22期）末時点									
	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り	償却後 NOI利回り	平均賃料単価(円/坪)		稼働率	
						第21期末	第22期末	第21期末	第22期末
本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	29,657.53	4.4%	3.5%	23,088	23,135	99.4 %	99.4 %
H K 淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	4,554.52	6.2%	5.1%	18,323	20,013	100.0 %	100.0 %
広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市	6,350	4,442.75	4.7%	3.9%	23,483	23,595	95.4 %	95.4 %
新宿ヒロセビル	東京都新宿区	5,000	3,120.48	3.7%	3.2%	18,101	18,101	100.0 %	100.0 %

テナント更新・リーシング動向 (減床・増床含む)

本資料の日付現在						
	2024年10月期 (第20期)実績	2025年4月期 (第21期)実績	2025年10月期 (第22期)実績	2026年4月期 (第23期)見込	2026年10月期 (第24期)見込	2027年4月期 (第25期)見込
契約終期到来区画	10,628.20㎡ (11件)	299.87㎡ (2件)	14,126.48㎡ (10件)	10,743.16㎡ (6件)	251.21㎡ (1件)	172.32㎡ (2件)
更新区画	10,187.70㎡ (9件)	97.37㎡ (1件)	13,944.16㎡ (10件)	10,743.16㎡ (6件)	— (—)	— (—)
退去区画	△126.14㎡ (1件)	— (—)	— (—)	— (—)	△251.21㎡ (1件)	△74.95㎡ (1件)
減床	△314.36㎡ (1件)	△202.50㎡ (1件)	△182.32㎡ (1件)	— (—)	— (—)	— (—)
新規・増床区画	— (—)	627.68㎡ (2件)	— (—)	369.50㎡ (2件)	— (—)	— (—)
賃貸面積増減	△440.50㎡	+425.18㎡	△182.32㎡	+369.50㎡	△251.21㎡	△74.95㎡
賃料変動率	+0.8%	+7.4%	+3.6%	+11.4%	—	—

・ 「テナント更新・リーシング動向 (減床・増床含む)」はオフィスビルの商業店舗のテナントを除いて算出しています。

・ 「2026年4月期(第23期)見込」、「2026年10月期(第24期)見込」及び「2027年4月期(第25期)見込」は、本資料の日付現在に入手可能な情報に基づき記載しており、新規・更新の賃貸借契約は締結しておらず、また、退去通知等は受領していないものが含まれており、今後変動する可能性があります。

・ 「2026年4月期(第23期)見込」における「賃料変動率」は、「更新区画」における一部区画について、5年間で段階的に賃料が増額する段階賃料を採用しており、5年間の平均賃料単価にて賃料変動率を算出し、記載しています。

P.3(エグゼクティブサマリー)

- 「1口当たりFFO」は、当期純利益に当期減価償却費を加算し、不動産等売却損益及び特別損益を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して算出しています。
- 「1口当たりNAV」は、各期末時点の貸借対照表上の純資産に含み益を加えた時価ベースの純資産額から分配金総額を控除した金額(NAV)に基づき算出して記載しています。本資料において同じです。

P.7 (資産入替施策の概要)

- 「譲渡予定資産」の「償却後NOI」は、2025年4月期（第21期）及び2025年10月期（第22期）における各償却後NOIの金額を合計して記載しています。また、「利回り」は、「償却後NOI」を取得時の取得価格にて除した数字を小数第2位で四捨五入して記載しています。
- 「取得予定資産」の「償却後鑑定NOI」は、2025年12月1日時点の各鑑定評価書の鑑定NOIから想定減価償却費（年額）を控除した金額を合計して記載しています。また、「利回り」は、「償却後鑑定NOI」を取得予定価格にて除した数字を小数第2位で四捨五入して記載しています。
- 「平均築年数」は、本書の日付現在における各物件の築年数を取得（予定）価格で加重平均して算出しています。
- 「譲渡損益（見込）」は、本書の日付現在における概算額を示したものであり、変更となる可能性があります。
- 「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。

P11(1口当たり分配金の変動要因（実績）)

- 「住居（国内）」において「第22期取得物件」とは、「エスティメゾン西横浜」、「エスティメゾン大塚」、「エスティメゾン浦和II」、「エスティメゾン川越」、「エスティメゾン八潮」及び「エスティメゾン川崎ウエスト」を指します。

P12(1口当たり分配金の変動要因（業績予想）)

- 「住居（国内）」において「第23期取得物件」とは、「プライムメゾン用賀砦公園」、「プライムメゾン蒲田」、「プライムメゾン千葉新町」、「プライムメゾン入谷」、「プライムメゾン清澄白河」、「プライムメゾン日本橋馬喰町」及び「プライムメゾン清澄リバーフロント」を指します。

P.15(住居（国内）：運用実績②)

- 「期中平均稼働率」は、各月末の実績稼働率の平均値を記載しています。本資料において同じです。
- 「NOI利回り」は、実績NOIの年換算額を運用資産の取得価格合計（期中において譲渡した譲渡資産及び取得した取得資産を含みます。）で除して算出した利回りを記載しています。

P.16(住居（国内）：運用実績③)

- 部屋タイプ別の各数値は、賃料固定型マスターリース物件及び一棟貸物件等並びに店舗・事務所区画を除く住居を対象に、下記のマトリクス表に基づき、部屋数、面積によりシングルタイプ (S)、コンパクトタイプ (C)、ファミリータイプ (F)、ラージタイプ (L)に分類し算出しています。本資料において同じです。

部屋数 ※	30㎡未満	30-40㎡未満	40-50㎡未満	50-60㎡未満	60-70㎡未満	70-80㎡未満	80-90㎡未満	90-100㎡未満	100㎡以上
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L	L
2BED		C	C	C	F	F	F	L	L
3BED					F	F	F	F	L
4BED以上					F	F	F	F	L

- ※ 主な間取り STUDIO：STUDIO, 1K, 1R    1BED：1K+S, 1DK, 1LDK    2BED：2K, 2DK, 2LDK    3BED：3LDK    4BED以上：4LDK, 5LDK
- 「新規契約時賃料変動率」の2024年4月期（第19期）以降の実績は、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。本資料において同じです。
  - 「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。本資料において同じです。

# 各用語について

## P.22 (財務の状況)

- 「ファイナンス実績」の「平均調達年数」は、借入実行日から返済期日の期間を借入金額で加重平均して算出し、小数第2位を切り捨てて記載しています。
- 「ファイナンス実績」の「平均調達金利」は、当期末時点において借入残高があるものは、当期末時点の適用金利を、当期中に借入れ、当期中に（一部）期限前返済したものは、返済日における適用金利を借入金額で加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- 返済期限の分散状況における各期の「平均調達金利」は2025年10月期（第22期）末時点において適用される利率(金利スワップ契約を締結済の借入は固定化された利率)を各期に返済予定の借入金及び償還予定の投資法人債の発行額を用いて加重平均し算出しています。有利子負債総額に対する「平均調達金利」は前述の基準日において適用される利率(金利スワップの適用も前述と同じ)を各借入金及び各投資法人債の発行額にて加重平均し算出しています。

## P. 26(鑑定評価額等及び含み損益)

- 住居（米国）の「含み損益」は、当該米国不動産を保有する各LLCのうち2025年6月末を決算期日とするLLCの純資産の額に、2025年4月末を価格時点とする鑑定評価書に記載された算定価格による当該米国不動産の評価額の洗い替え及び配当金の控除等の調整を行い算出した各LLCの算定額（米ドルベース）を2025年10月期（第22期）末時点の為替レートである1米ドル＝154.10円にて円換算し、本投資法人の貸借対照表上における当該米国不動産を保有する各LLCに係る帳簿価額の合計を差し引いて算出しています。本資料において同じです。

## P. 27(住居（国内）：取得予定資産の概要①（取得予定日：2026年2月2日））

- 「鑑定評価額」は、各物件の取得決定時に取得した各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。
- 「稼働率」は、2025年10月末時点の実績を記載しています。
- 「築年数」は、本書の日付現在の数値を記載しています。

## P. 36(住居（米国）：成長期待（ワシントンD.C.））

- 「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。

## P. 38(オフィスビル：ポートフォリオ状況)

- 「ポートフォリオ一覧」の「平均賃料単価」は、各エンドテナントとの各賃貸借契約に基づく月額賃料(駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。)の合計を賃貸面積(坪)の合計で除して記載しています。ただし、同日時点のフリーレント等は考慮せず、売上歩合賃料については過去1年間の平均値を用いています。
- 「契約終期到来区画」及び「更新区画」は、契約期間中の条件改定を含みます。

## ＜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











積水ハウス・リート投資法人

