



プライムメゾン 錦糸町

IR 説明資料

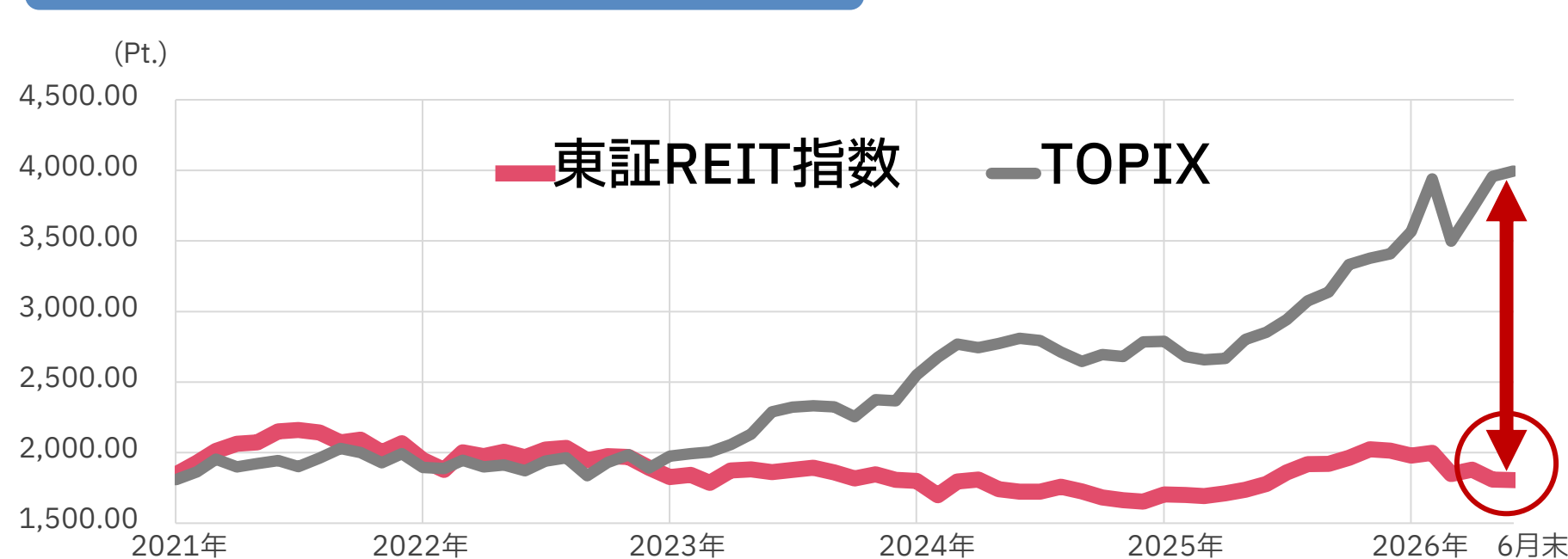
2026年8月4日

ダイワJ-REITキャラバン札幌

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5.09%

指数比較（5年間）



2026年6月末時点

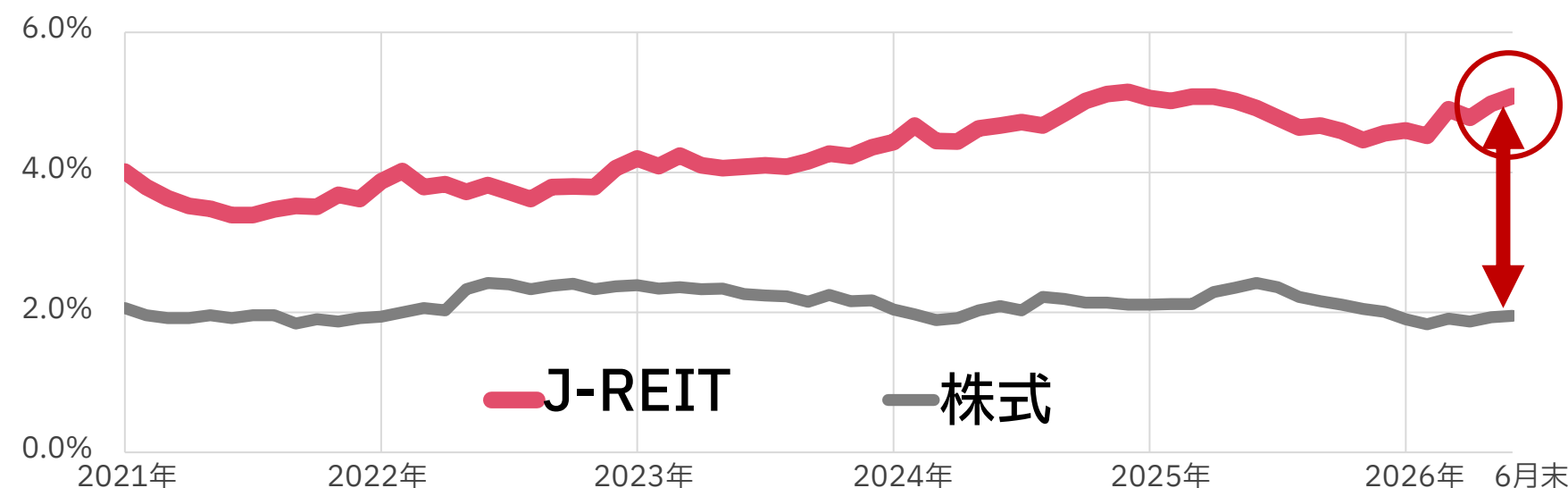
株式

TOPIX
3,994.76pt.

J-REIT

東証REIT指数
1,805.16pt.

分配金利回り（5年間）



2026年6月末時点

J-REIT

予想分配金利回り
5.09%

株式

平均配当利回り
1.95%

- 「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。

証券コード
3309

積水ハウス・リート投資法人

スポンサー

積水ハウス株式会社

資産運用会社

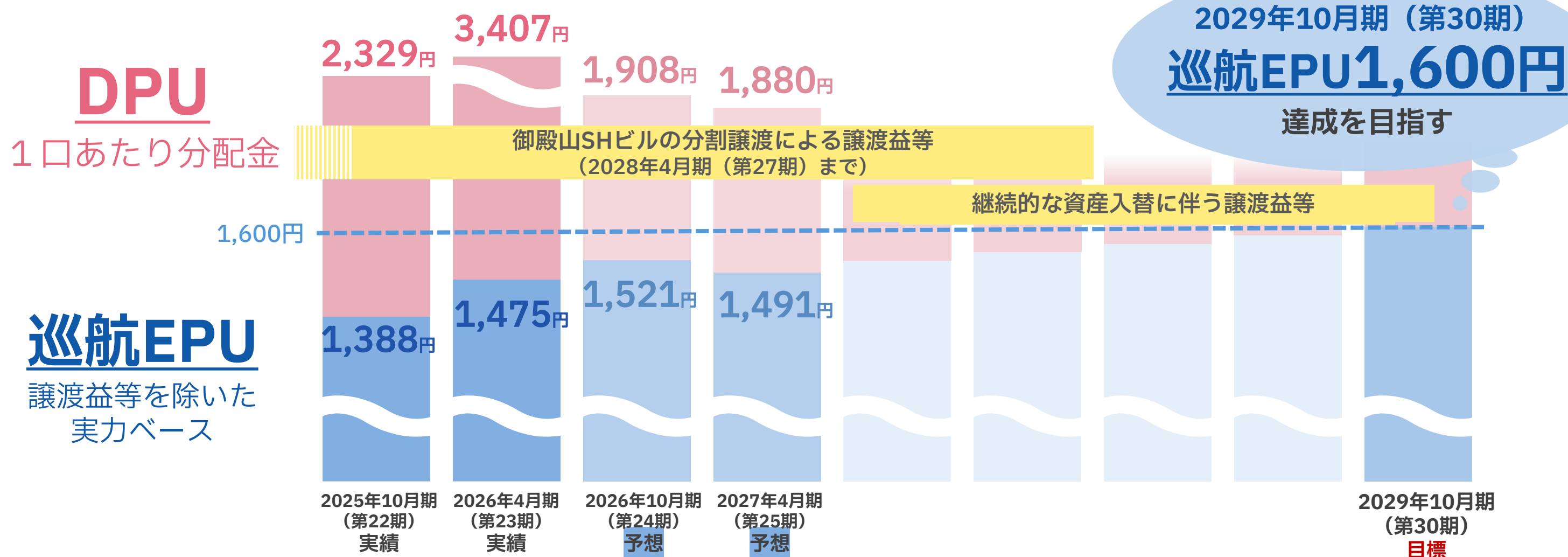
積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

投資口価格

2026年7月22日時点

77,800円

予想分配金利回り 4.9%

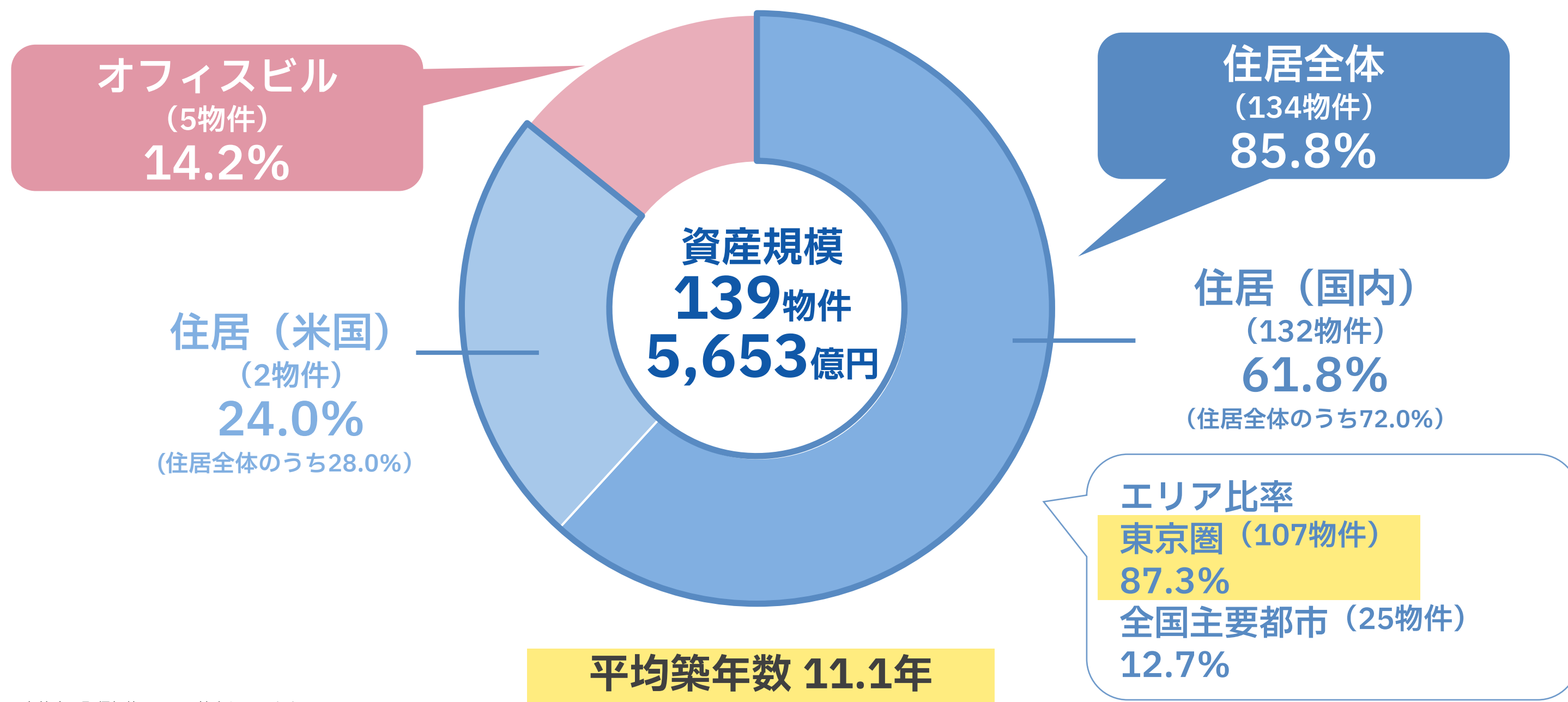


・「巡航EPU」は、当期純利益より譲渡損益、減損損失及び譲渡益に係る資産運用報酬を控除し、一時差異等調整引当額（ATA）（譲渡及び減損損失に係るものを除く）を加算した金額を発行済投資口総口数で除し、算出しています。

ポートフォリオの状況

強い賃料成長を見込む**東京圏の比率を拡大**
物件入替で収益基盤を強化

2026年7月1日時点
プライムメゾン錦糸町取得後



・ 各比率は取得価格ベースで算出しています。



戦略的立地と高品質を柱とする国内住居

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7月1日時点
プライムメゾン錦糸町取得後

東京圏比率
87.3%

駅徒歩10分以内
91.3%

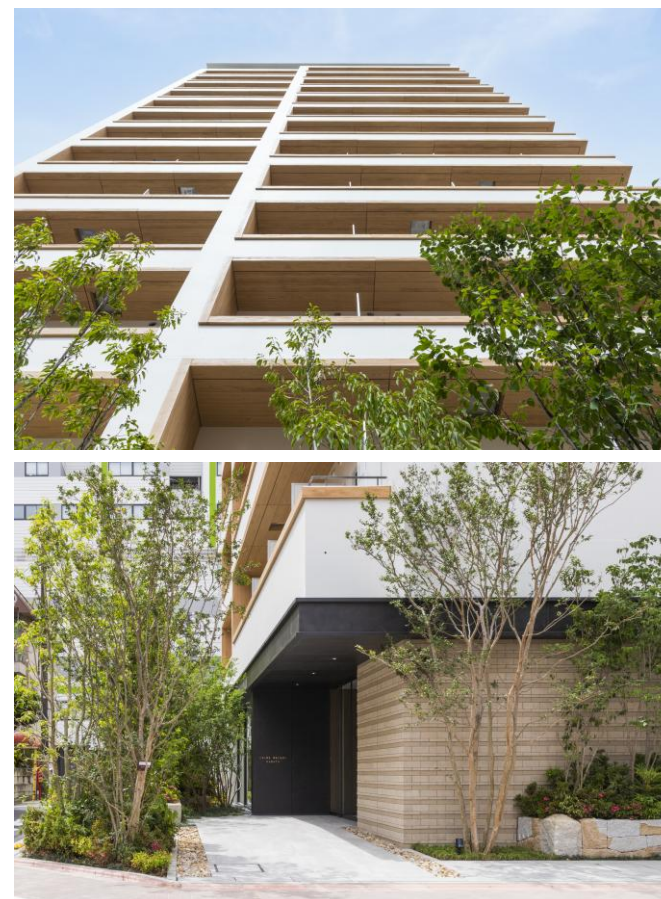
グリーン認証取得比率
90.0%

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-148 プライムメゾン蒲田



- ・「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、取得価格ベースで比率を算出しています。
- ・「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

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

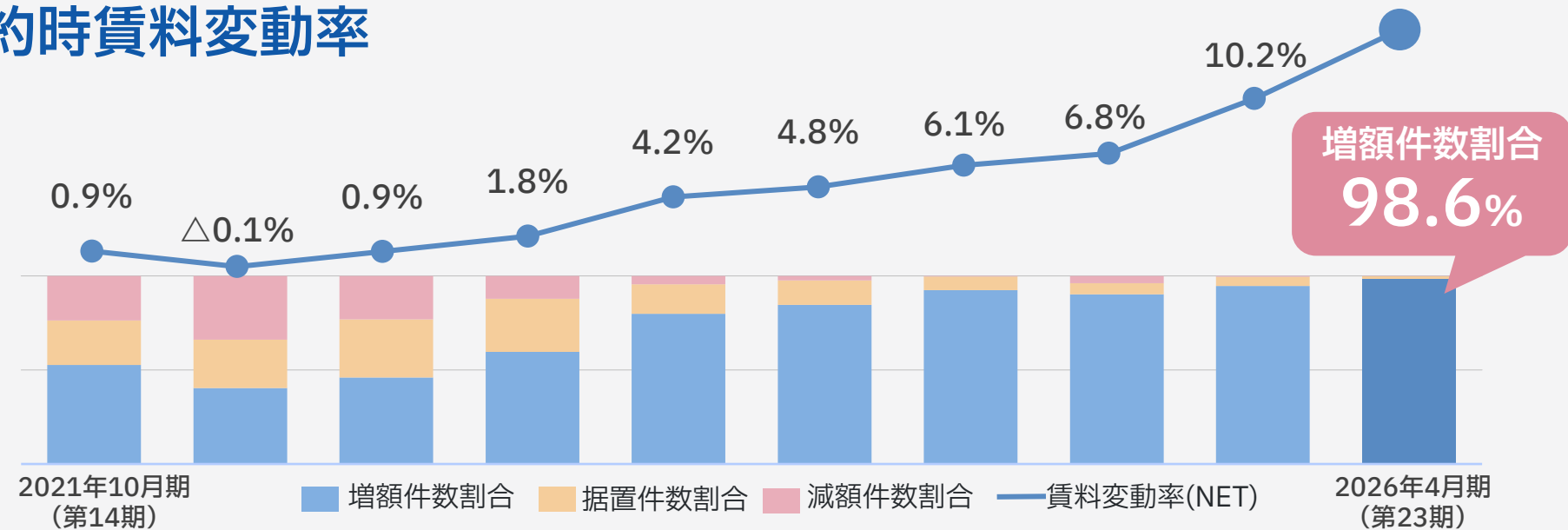
期中平均稼働率

2026年4月期（第23期） **96.4%** 前期比 △0.3pt.

平均賃料坪単価

2026年4月期（第23期）末時点 **13,348円/坪** 前期比+281円/坪

新規契約時賃料変動率



+14.4%

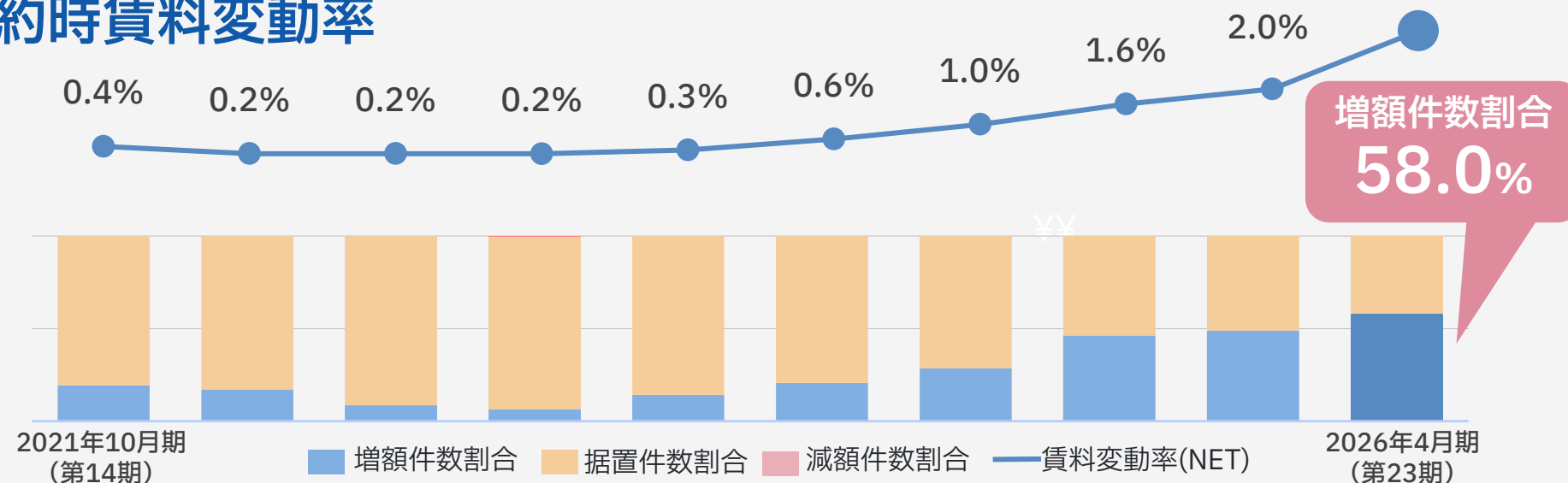
前期比+4.2pt.

東京23区

+14.9%

前期比+4.7pt.

更新契約時賃料変動率



+3.6%

前期比+1.6pt.

東京23区

+4.0%

前期比+1.5pt.

・「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。

積水ハウスが開発した高級賃貸住宅2物件



米国住居の取得上限は、住居全体のうち30%まで

住居（米国） 「ザ アイビー オン ボーレン」 の紹介

ダウンタウンに位置する高級タワーマンション



『シアトル』
米国西海岸に位置
ワシントン州最大の都市で
IT企業が集積する拠点

住居（米国） 「ザ アイビー オン ボーレン」 の運用状況

稼働率はほぼ満室稼働まで上昇
賃料変動率は長期的にはタイトな需給に支えられ回復の見込み

賃貸事業収益

(単位：千米ドル)

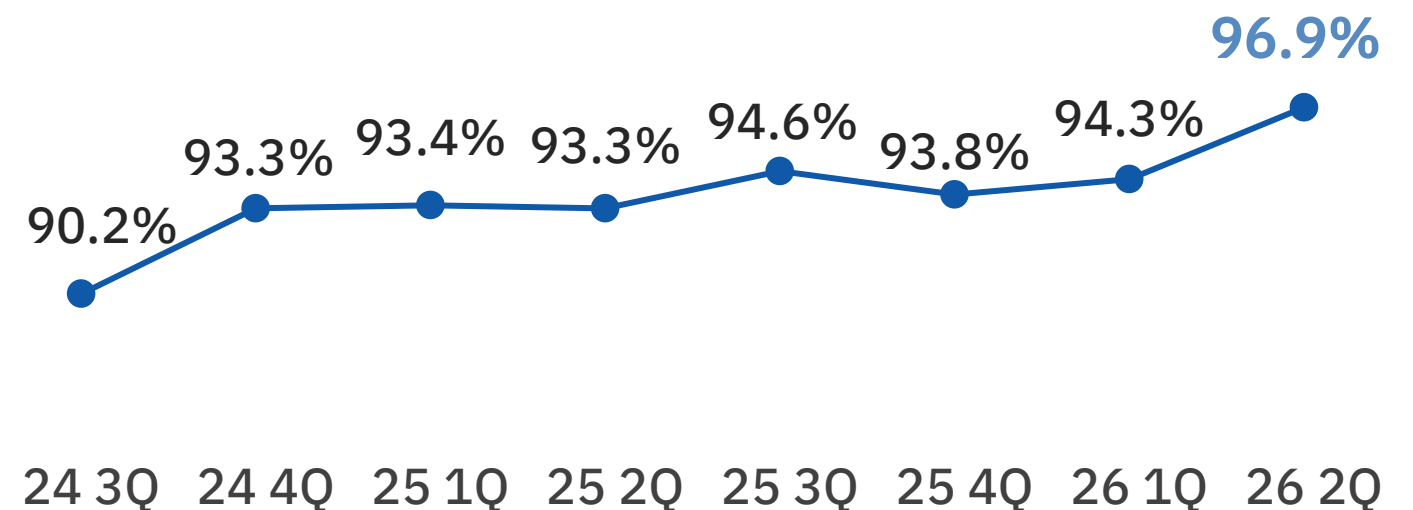
10,000

5,000

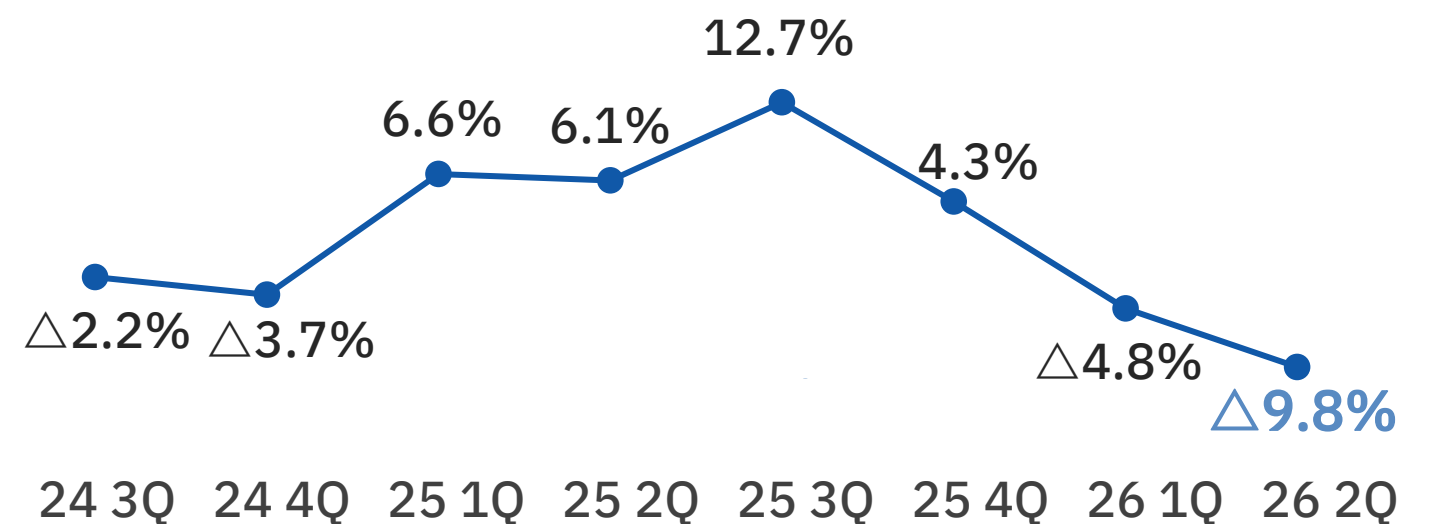
0



稼働率



新規及び再契約時賃料変動率

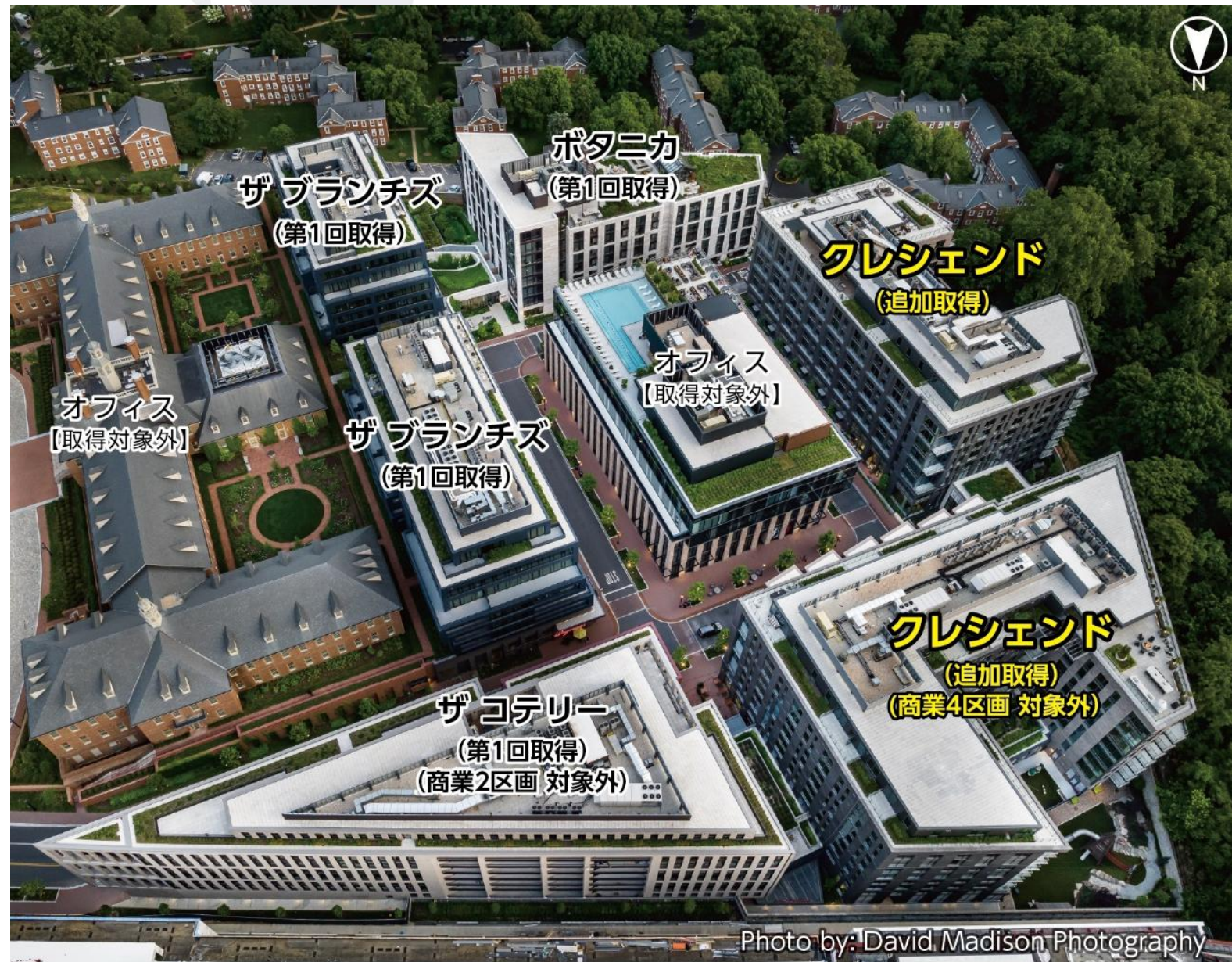


- ・「新規及び再契約時賃料変動率」は、フリーレントを考慮し算出しています。P12において同じです。
- ・各項目の「26 2Q」は、2026年4月単月の実績を記載しています。P12において同じです。

住居（米国） 「シティ リッジ」 の紹介

充実した時間を過ごせるラグジュアリーな住空間

首都 ワシントンD.C.
連邦政府と関連する業界の雇用者が多い
高い賃料水準が期待できる地域

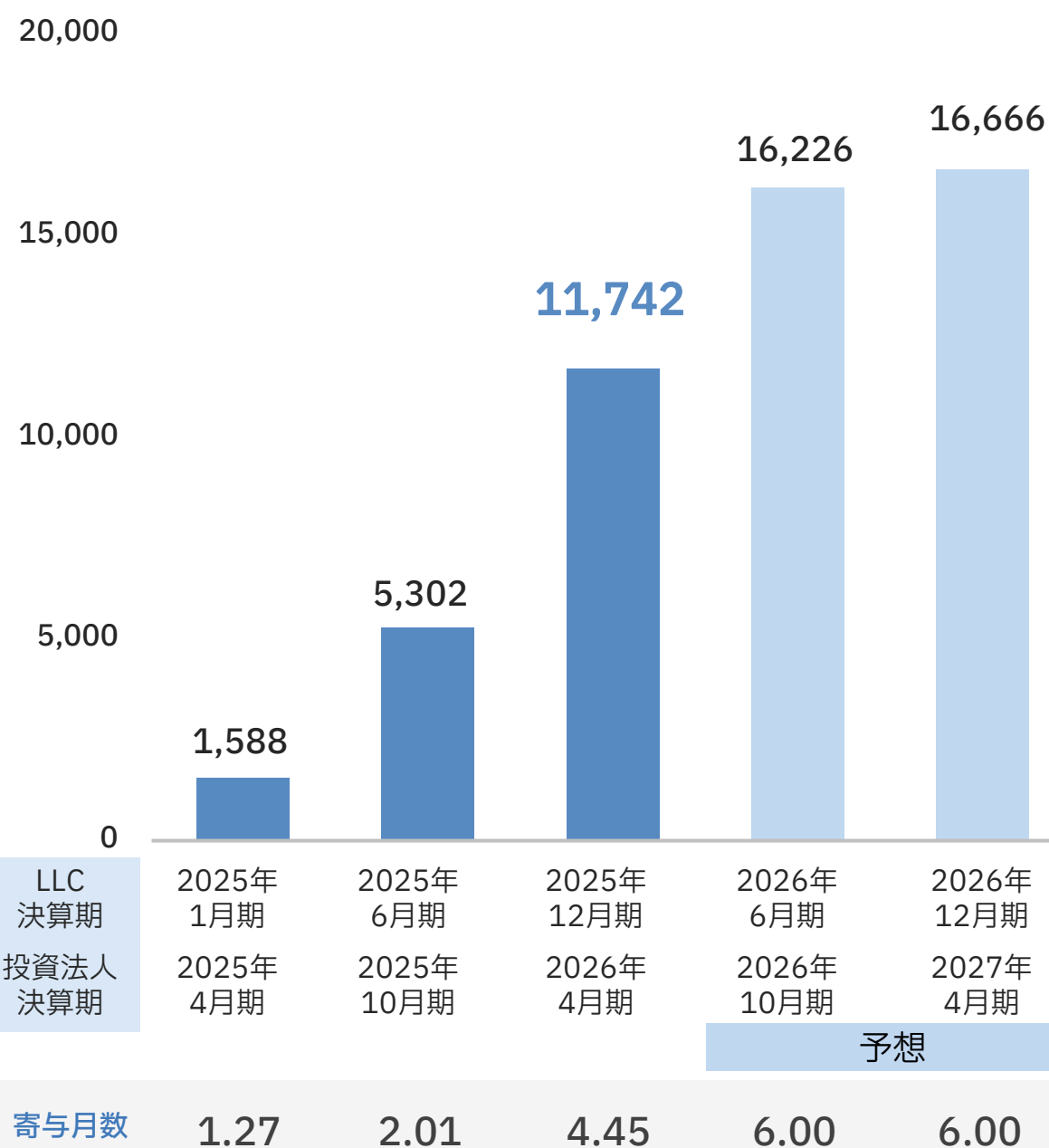


住居（米国） 「シティ リッジ」の運用状況

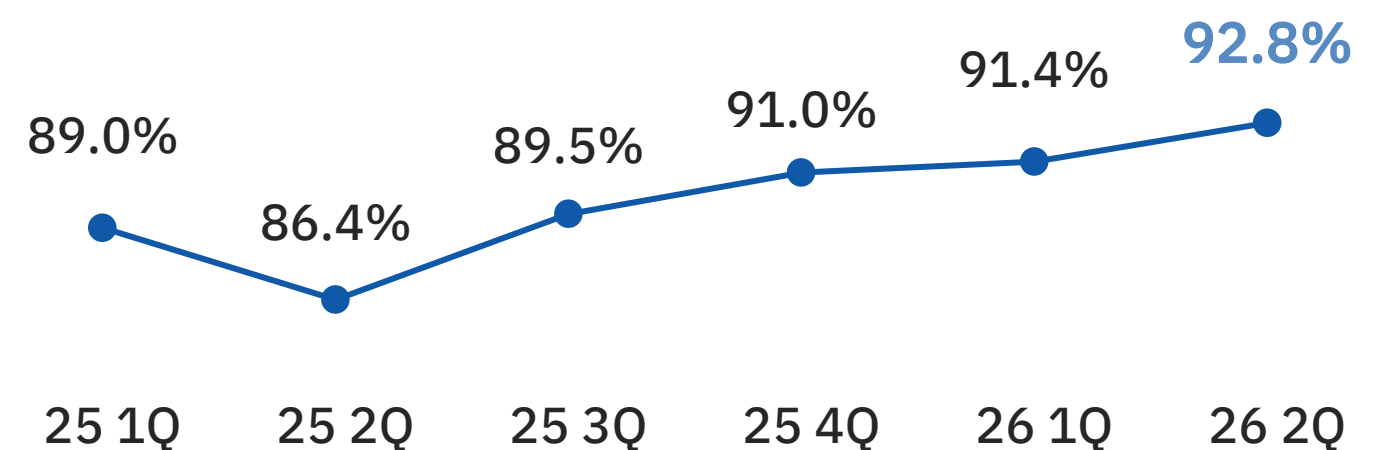
フリーレント等の優遇措置の強化により稼働率が上昇
2027年11月30日まで最低賃料保証あり

賃貸事業収益

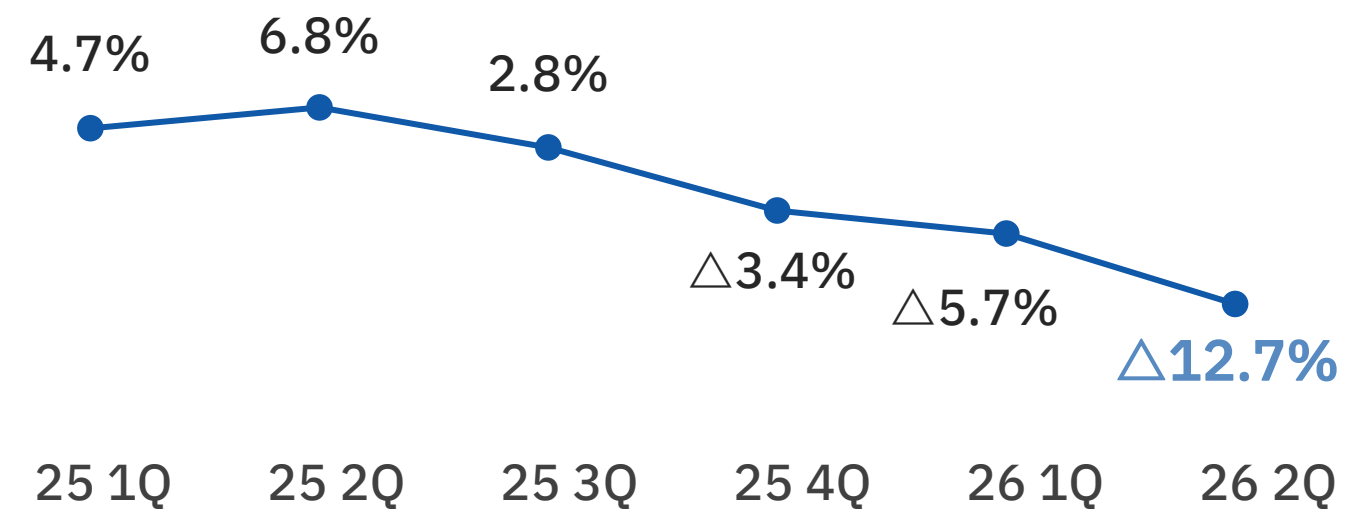
(単位：千米ドル)



稼働率



新規及び再契約時賃料変動率



オフィスビル 保有物件の紹介

今後の賃料増額改定予定もあり好調維持の見通し

期中平均稼働率	平均賃料坪単価	賃料変動率
2026年4月期（第23期） 99.2% 前期比 +0.1pt.	2026年4月期（第23期）末時点 22,668円/坪 前期比+372円/坪	2026年4月期（第23期） +11.4% 前期比+7.8pt.

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)

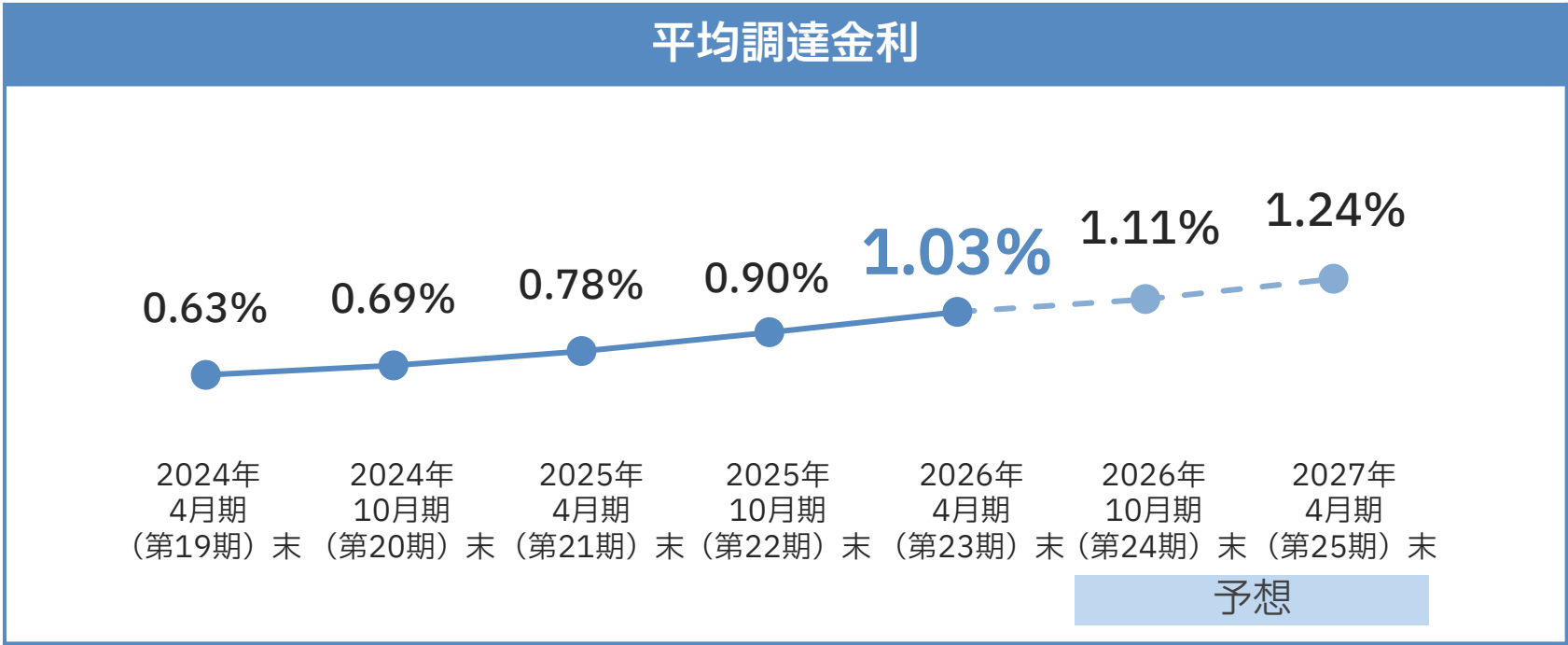
・ 「期中平均稼働率」、「平均賃料坪単価」、「賃料変動率」は、本投資法人が保有するオフィスビルのうち、「本町南ガーデンシティ」、「H K 淀屋橋ガーデンアベニュー」、「広小路ガーデンアベニュー」及び「新宿ヒロセビル」の4物件にのみ係る数値を記載しており、譲渡契約を締結済である「御殿山SHビル」の数値は含まれていません。

財務の状況

固定金利比率70%以上、平均残存年数3～4年以上維持
変動金利借入の活用により借入コスト増を抑制

2026年4期（第23期）末時点

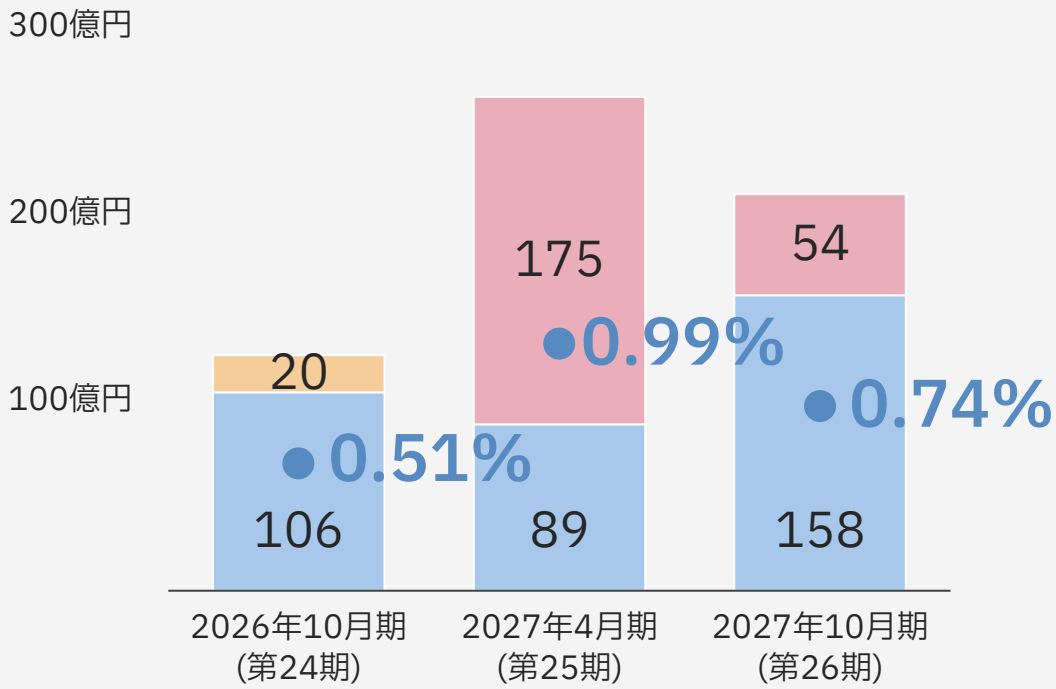
有利子負債総額	固定金利比率	平均残存年数
2,840億円 前期比 +175億円	83.2% 前期比△5.8pt	3.5年 前期比△0.2年
格付	LTV 総資産ベース45～50%を巡航レンジの目処	
JCR AA (安定的)	総資産ベース 48.4% 前期比+1.4pt.	鑑定ベース 40.5% 前期比+0.9pt.
R&I AA- (安定的)		



返済期限の分散状況

- 固定金利借入
- 変動金利借入
- 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

コミットメントライン設定枠150億円



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



国内 | グループ総合力による積水ハウス経済圏の深耕

海外 | ゲームチェンジに向けた成長基盤の構築

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

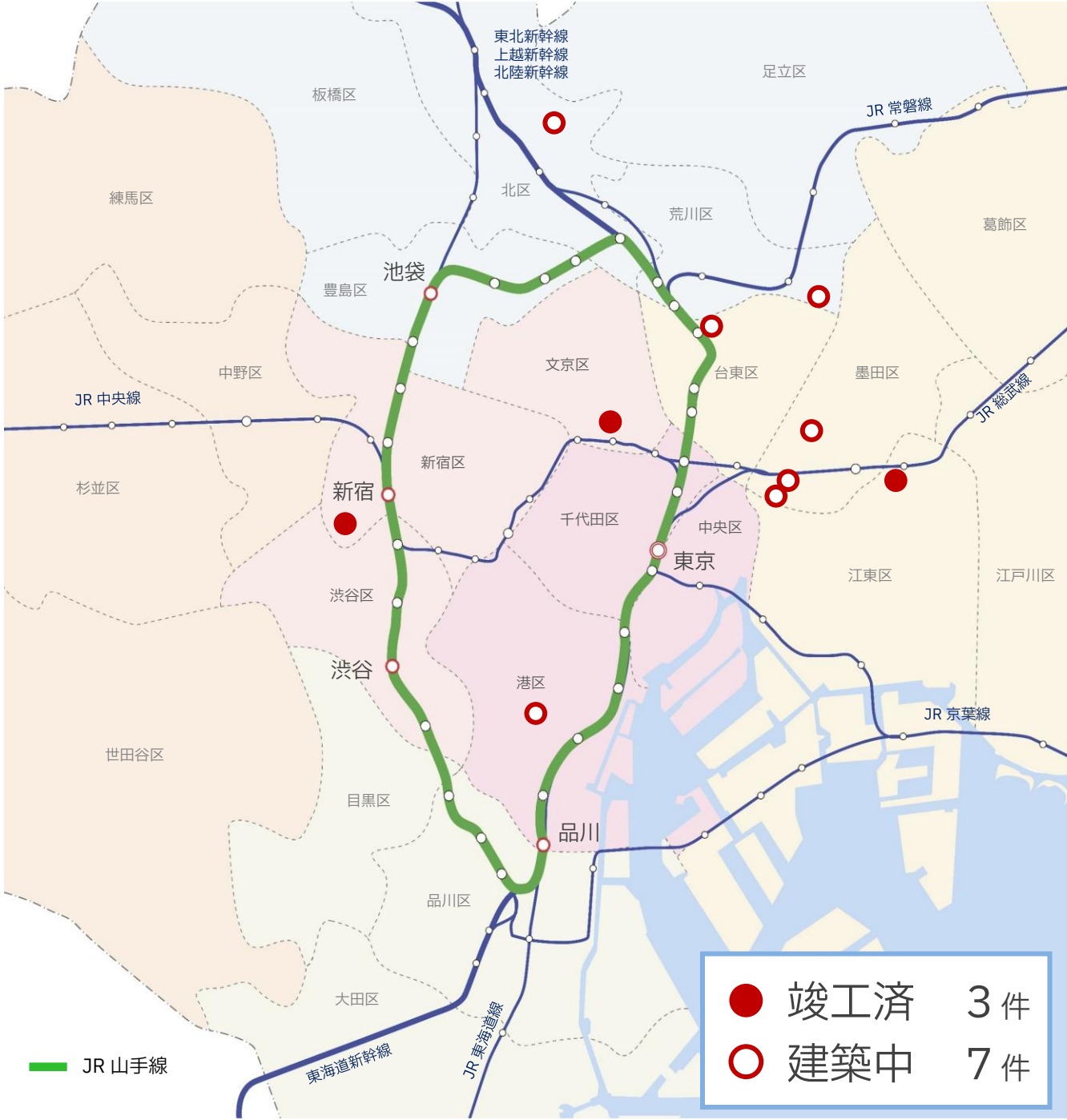
・ 積水ハウス株式会社「第7次中期経営計画説明会資料」p.7より転載。

積水ハウスグループ スポンサーサポート

パイプラインはシングル・コンパクトタイプを中心に約1,000億円 3物件が竣工済み、全て東京23区内・ZEH物件

積水ハウスの主な住居物件の開発状況

	物件名称（仮称含む）	所在地	(予定) 戸数	(予定) 延床面積 (㎡)
竣工済	プライムメゾン西新宿	東京都新宿区	104	4,344.00
	プライムメゾン文京本郷	東京都文京区	26	1,079.39
	プライムメゾン亀戸	東京都江東区	28	1,241.88
建築中	プライムメゾン南麻布	東京都港区	163	18,582.90
	名称未定	東京都墨田区	93	4,064.14
	名称未定	東京都墨田区	49	2,449.86
	名称未定	東京都台東区	63	2,966.49
	名称未定	東京都墨田区	43	1,951.97
	名称未定	東京都北区	109	4,630.00
	名称未定	東京都荒川区	96	4,094.78
企画	全て東京都23区内に所在			



「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

CDP気候変動「Aリスト企業」に選定

グリーン認証取得比率**90%以上**を維持

2年連続

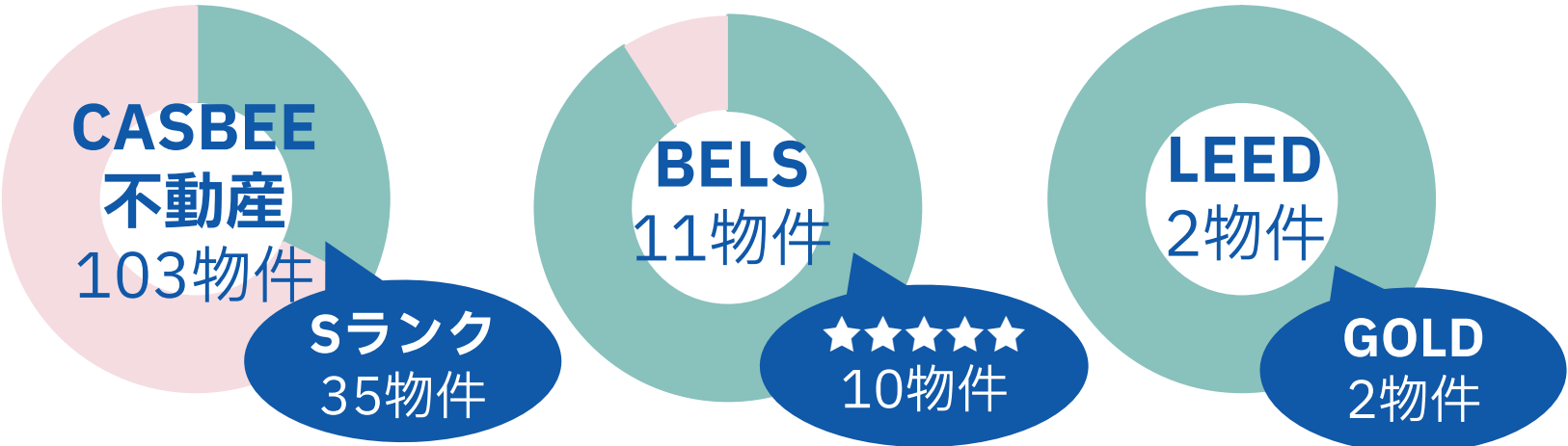
2025年
最高評価
「A」



2026年7月1日時点
プライムメゾン錦糸町取得後

91.3%

住居（国内）	住居（米国）	オフィスビル
90.0%	100.0%	83.9%



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。

ウェブサイトのご案内

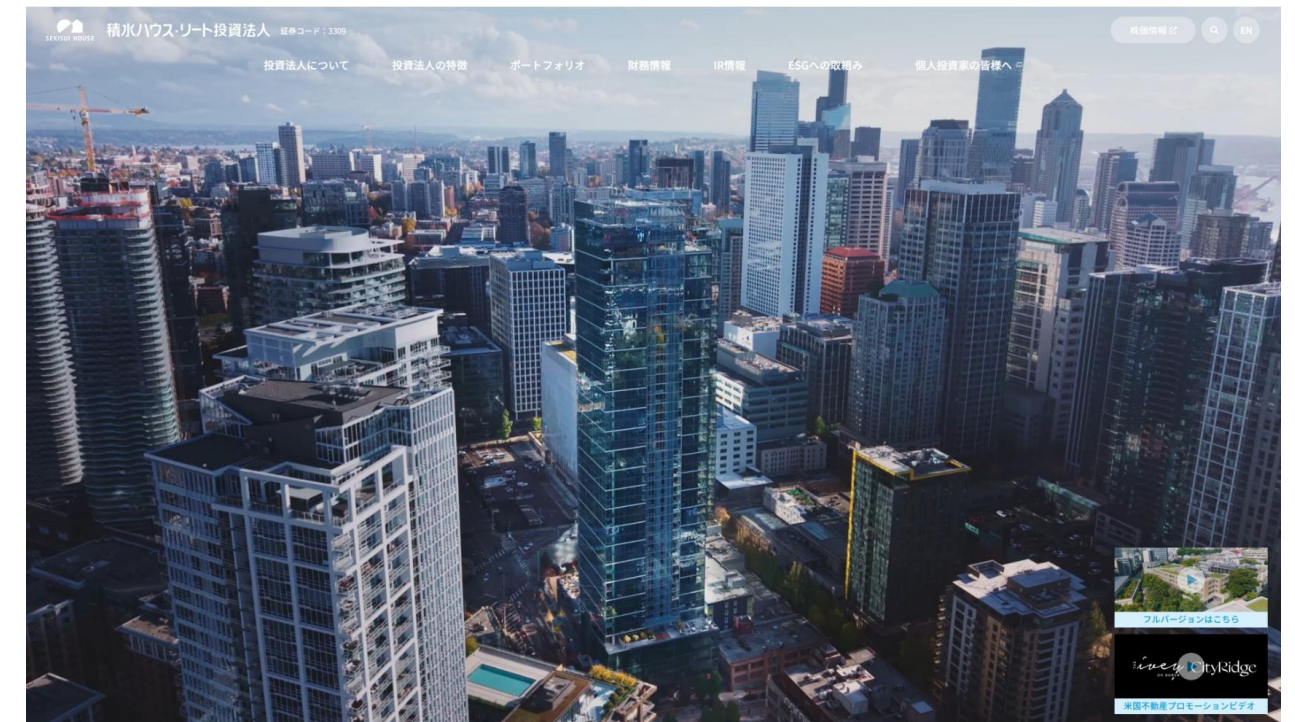
積水ハウス・リート投資法人ウェブサイト

<https://sekisuihouse-reit.co.jp>



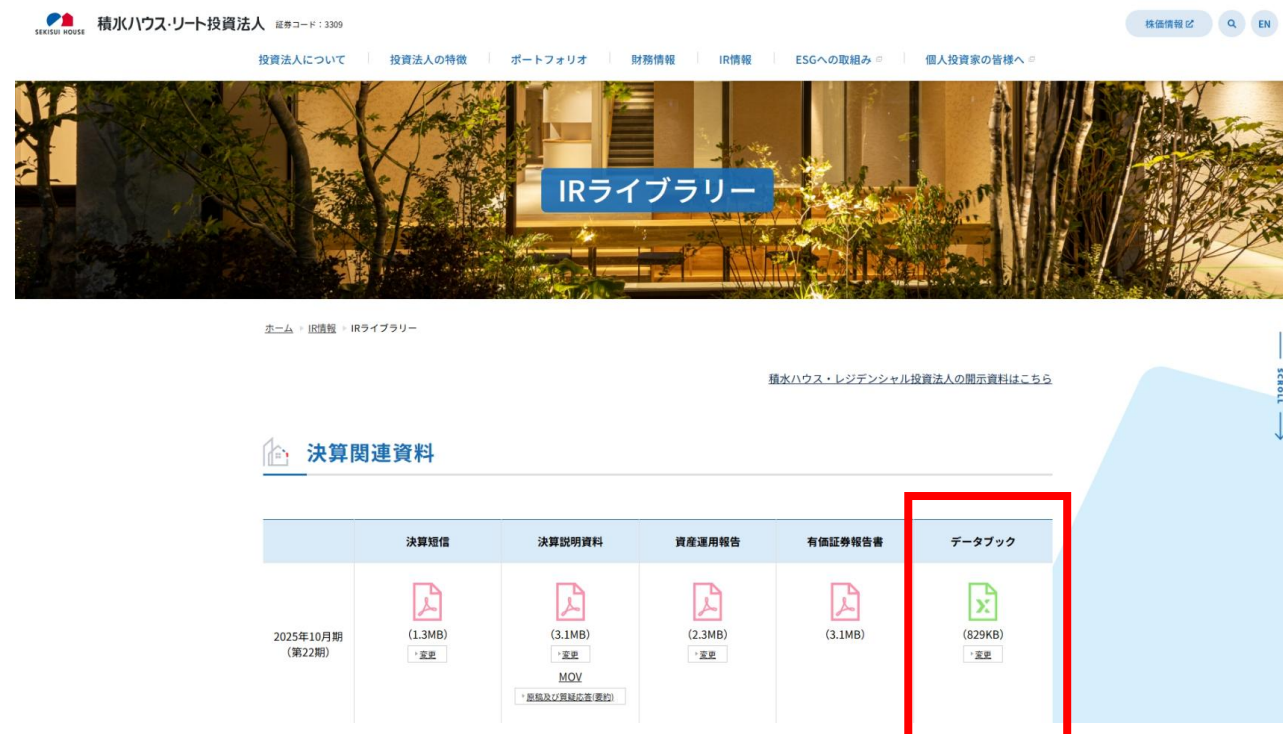
積水ハウス・リート投資法人 個人投資家様向けウェブサイト

<https://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/individual/home.html>



DATABOOK

(ポートフォリオ一覧、鑑定評価一覧、損益比較、投資主の状況等)



IRメール配信のご登録はこちら ホーム>IR情報>IRメール配信

IRメールニュースのご登録

積水ハウス・リート投資法人

株式会社マジカルポケットが提供するメール配信サービスにて受付いたします。

下記登録フォームにEメールアドレスをご入力いただき、利用規約に同意の上、ご登録ください。

Eメールアドレス(半角):

マジカルメール利用規約

株式会社マジカルポケット（以下「当社」という）は、マジカルメール利用規約（以下「本規約」という）に基づいてサービス（以下「本サービス」という）を提供いたします。

事前に、以下の規約をお読みいただき同意の上でご利用ください。

1. サービス規約

本サービスは、本規約に従って提供されています。本サービスをご利用の場合は、本規約を理解したものとみなします。

本サービスのご利用に起因して生じた機器等の誤作動及びデータのダウンロード等における障害によって被った損害、本サービスに含まれる情報のご利用によって被った損害、本サービスからリンクが設定されている他のウェブサイトから取得された情報のご利用によって被った損害について、当社は責任を負うものではありません。

2. サービスの利用

本サービスをご利用になる場合には、インターネットに接続し、本サービスが提供されるウェブページにアクセスしていただく必要があります。

ご登録いただいた個人情報の取扱いについては、「個人情報保護方針」をご確認ください。

同意し登録する

閉じる



<https://www.magicalir.net/3309/irmail/index.php>

各用語について

P.7(住居（国内） 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。
- ・「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。

＜本資料の説明にあたって＞

- ・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。

- ・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。



積水ハウス・リート投資法人



[ウェブサイトはこちら](#)

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