



積水ハウス・リート投資法人

第23期 | 2026年4月期

決算説明資料

2026年6月15日

FISCAL PERIOD ENDED APRIL 2026



プライムメゾン 錦糸町

Contents

23rd Fiscal Period Ended April 2026
Financial Results Briefing

エグゼクティブサマリー	03
成長戦略・方針	04
決算概要・業績予想	07
施策・トピック	10
内部成長	14
財務	24
ESG	27
Appendix	29

- 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。

2026年4月期（第23期）エグゼクティブサマリー

分配金・巡航EPU				1口当たりNAV		償却後NOI利回り		
	2026年4月期 (第23期) 実績	2026年10月期 (第24期) 予想	2027年4月期 (第25期) 予想	2026年4月期 (第23期) 実績		2026年4月期 (第23期) 実績		
DPU	3,407円	1,908円	1,880円	90,841円		3.3%		
巡航EPU	1,475円	1,521円	1,491円	前期比 +1,507円		(前期比 - pt.)		
(前期比) (公表予想比)	(+87円) (+22円)	(+46円) (▲1円)	(▲30円)			住居(国内)	住居(米国)	オフィスビル
						3.3%	3.2%	3.6%

巡航EPU

引き続き2029年4月期（第30期）1,600円の達成を目指す
 第23期実績：住居（国内）の上振れで公表予想を上回る着地
 第24期予想：住居（国内）内部成長と住居（米国）の追加取得効果で増益を見込む
 第25期予想：御殿山SHビル分割譲渡の再投資等により巡航EPUの底上げを目指す

内部成長

住居（国内）賃料変動率は新規契約時+14.4%、更新時+3.6%と過去最高を記録
 今後も高稼働が継続、賃料変動率は更なる上昇を見込む
 住居（米国）期末稼働率94.2%（前期比+2.2 pt.）と回復
 配当利回り（注）3.5%以上をターゲットに高稼働の維持と賃料成長を図る
 （注）海外不動産を保有するLLCから本投資法人に支払われる配当に対する利回りをいいます。本資料において同じです。

外部成長

住居（国内）スポンサーパイプラインを活用し、
 譲渡12物件252億円、取得7物件300億円の資産入替を実施
 2026年10月期（第24期）も東京23区・築浅物件の取得を決定済

- 「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。

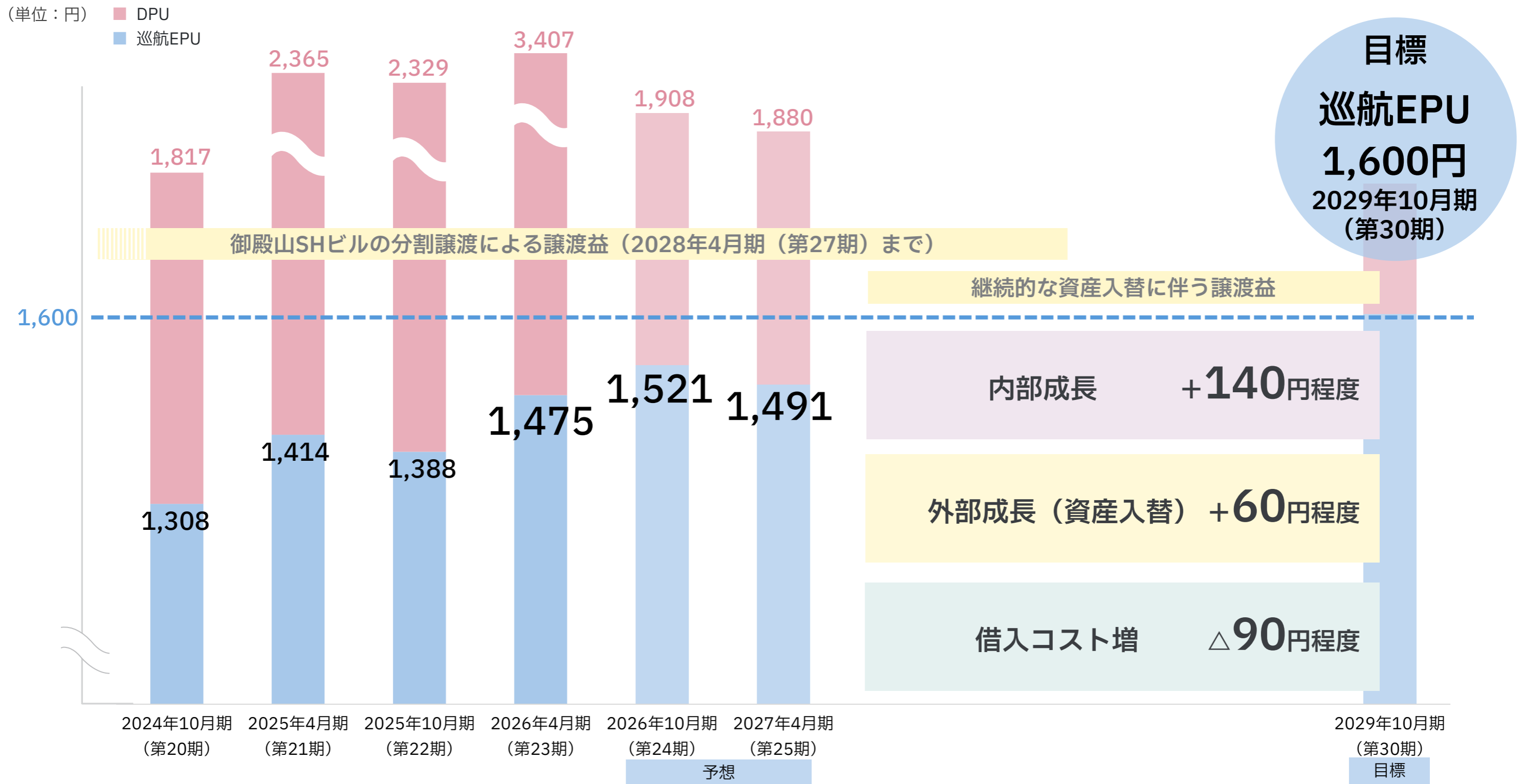
01

23rd Fiscal Period Ended April 2026
Financial Results Briefing

成長戦略・方針

今後の成長戦略・方針①

引き続き**巡航EPU1,600円**（2029年10月期（第30期））の達成を目指す



・ 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。

今後の成長戦略・方針②

主要な成長ドライバーである内部成長に注力するほか、
市場環境を見極めたキャピタル・アロケーションにより投資主価値の最大化を目指す

内部成長	外部成長（資産入替）	財務
<p>1口当たり+140円程度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住居（国内） レントギャップ解消 賃料変動率 ↳新規契約時+15%以上 ↳更新契約時+4%以上 リノベーション 成約実績（2026年4月期（第23期）） 件数30戸 賃料変動率+30.7% ROI 43.3% コストコントロール 各種手数料、修繕費等 ・住居（米国） 配当利回り3.5%以上 ↳稼働回復と維持 ↳賃料成長への反転上昇 	<p>1口当たり+60円程度</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="834 821 1486 1451"> <p>資産入替によるポートフォリオの収益性改善 ↳低成長、低収益物件の譲渡</p> <p>取得余力活用による物件取得</p> </div> <div data-bbox="1495 821 2148 1451"> <p>御殿山SHビル分割譲渡の再投資</p> <p>2028年4月期（第27期）まで各期の譲渡代金のうち約20億円を投資主還元 約50億円を再投資等へ配分</p> <p>再投資の配分原資は合計約200億円</p> </div> </div>	<p>1口当たり△90円程度</p> <ul style="list-style-type: none"> 変動金利借入の活用により借入コスト増加を抑制 固定金利比率70%以上を維持 平均残存年数3～4年を維持 総資産LTV45～50%を巡航の目途
<h3>キャピタル・アロケーション</h3> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="834 1707 1442 1913"> <p>DPU、巡航EPUの底上げ 自己投資口の取得・消却</p> </div> <div data-bbox="1481 1707 2148 1913"> <p>ポートフォリオの質的・収益性改善 高成長、高収益物件の取得</p> </div> <div data-bbox="2172 1707 2840 1913"> <p>借入コストの抑制・取得余力の拡大 借入金の返済</p> </div> </div>		

Q2

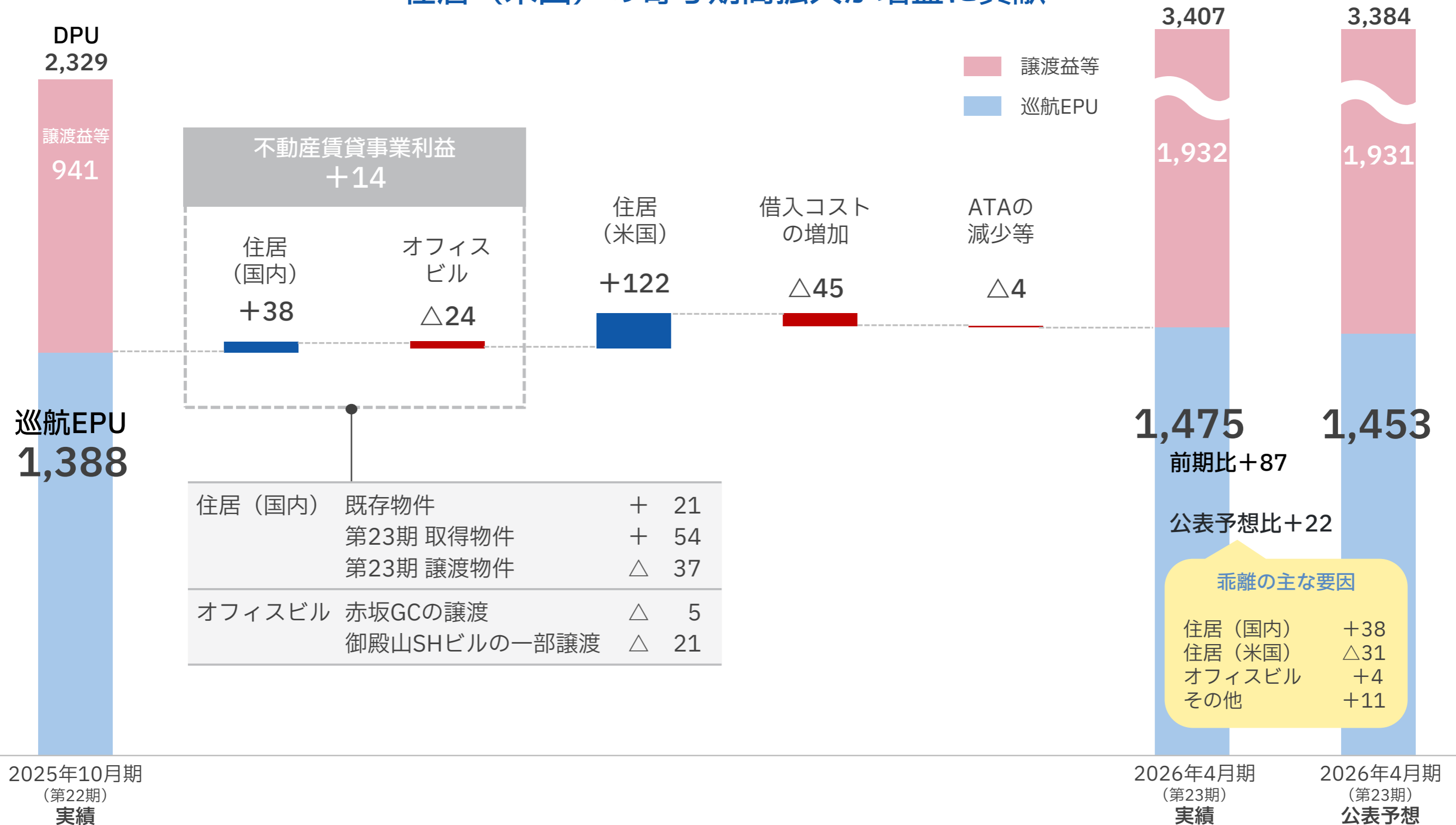
23rd Fiscal Period Ended April 2026
Financial Results Briefing

決算概要 ・ 業績予想

DPUと巡航EPUの変動要因（実績）

戦略的な資産入替により住居（国内）が安定成長を牽引
住居（米国）の寄与期間拡大が増益に貢献

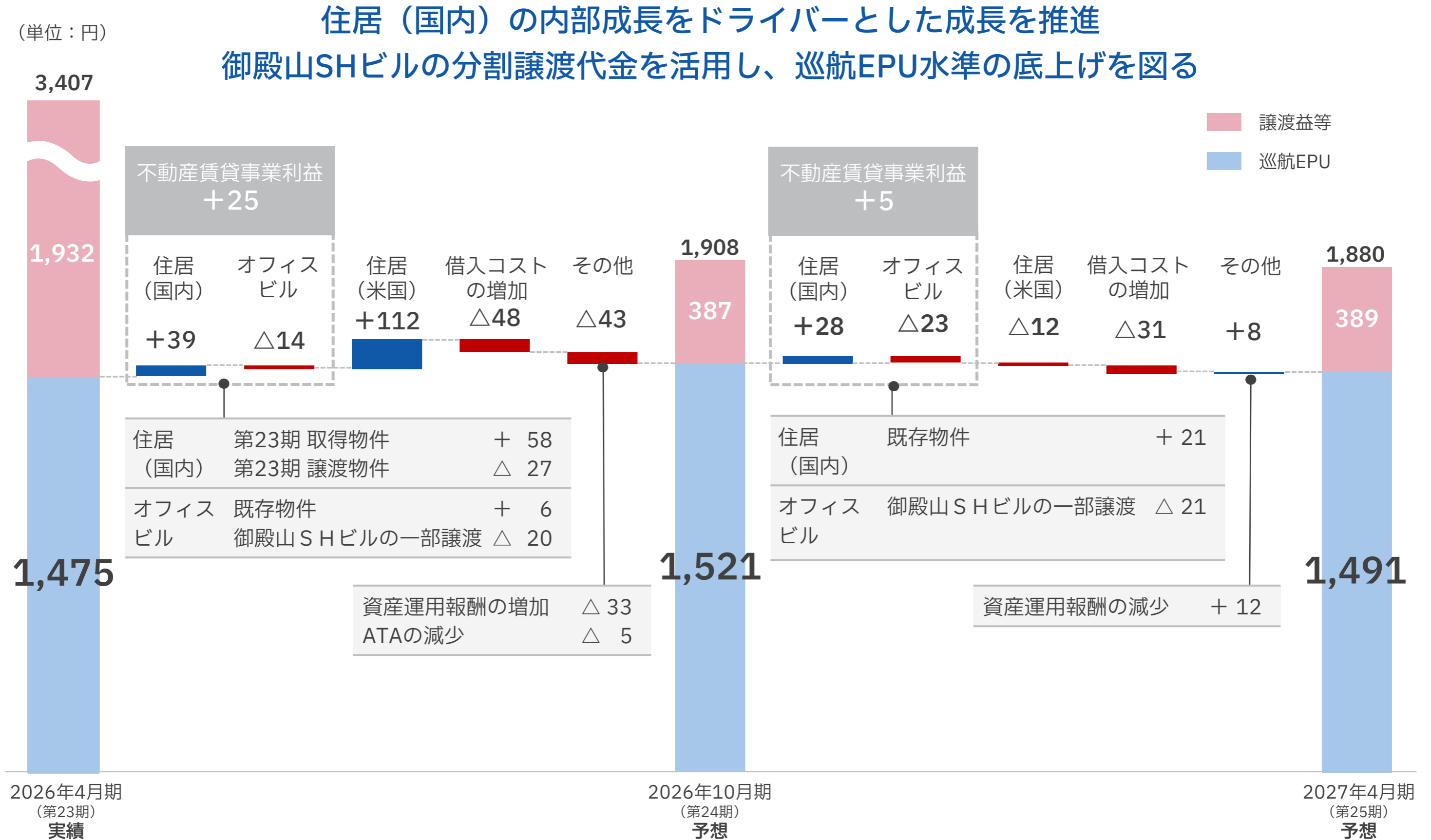
（単位：円）



・ 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=151.21円です。

・ 「住居（国内）」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物件から2026年4月期（第23期）に譲渡した物件を除いた物件を指します。本資料において同じです。

DPUと巡航EPUの変動要因（業績予想）



・ 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=154.91円を前提としています。

03

23rd Fiscal Period Ended April 2026
Financial Results Briefing

施策・トピックス

資産入替施策の概要

強い賃料成長を見込む東京圏へ重点投資、物件入替で収益基盤を強化

	2026年4月期 (第23期) 実績	2026年10月期 (第24期)	2027年4月期 (第25期)		
譲渡資産	 <p>住居(国内) 12物件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・名古屋4物件を含む ・平均築年数19.1年 <p>エスティメゾン東別院 他11物件</p>	 <p>オフィスビル</p> <p>御殿山SHビル 第6回/全10回 (10.0%)</p>	 <p>オフィスビル</p> <p>御殿山SHビル 第7回/全10回 (10.0%)</p>	 <p>オフィスビル</p> <p>御殿山SHビル 第8回/全10回 (10.0%)</p>	
	譲渡(予定)価格	25,200百万円	7,000百万円	7,000百万円	
	譲渡損益(見込)	+5,592百万円	+2,141百万円	+2,154百万円	
	償却後NOI利回り(見込)	2.8%	3.4%	3.4%	
取得資産	 <p>住居(国内) 7物件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京圏 ・平均築年数2.2年 ・ZEH物件 ・取得余力150億円活用 <p>プライムメゾン清澄白河 他6物件</p>	 <p>住居(国内)</p> <p>・JR京浜東北線 「川口」駅徒歩約4分</p> <p>エスティメゾン川口</p>	 <p>住居(国内)</p> <p>・JR各線 「川崎」駅徒歩約13分</p> <p>エスティメゾン川崎本町</p>	 <p>住居(国内)</p> <p>7/1 取得予定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR総武線、東京メトロ半蔵門線 「錦糸町」駅徒歩約4分 ・築年数1.1年 ・ZEH物件 <p>プライムメゾン錦糸町</p>	
	取得(予定)価格	30,040百万円	2,590百万円	1,810百万円	4,270百万円
	償却後鑑定NOI利回り	3.0%	3.6%	3.7%	3.0%

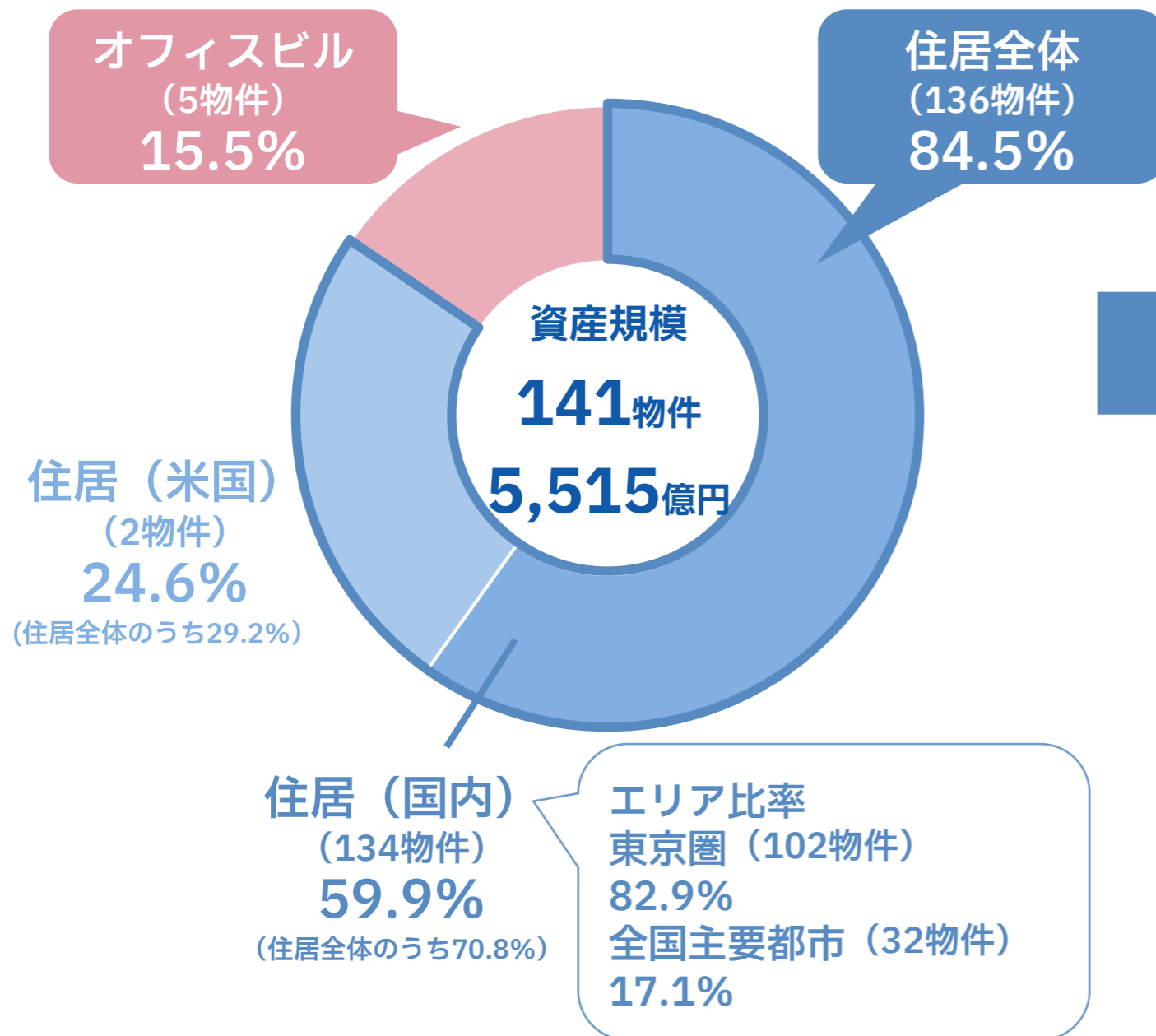
・ 「平均築年数」及び「築年数」については、取得決定日もしくは譲渡決定日時点における年数です。

資産入替後のポートフォリオ

住居（国内）の東京圏比率は87.3%へ上昇
ポートフォリオ全体の平均築年数は11.1年に低下

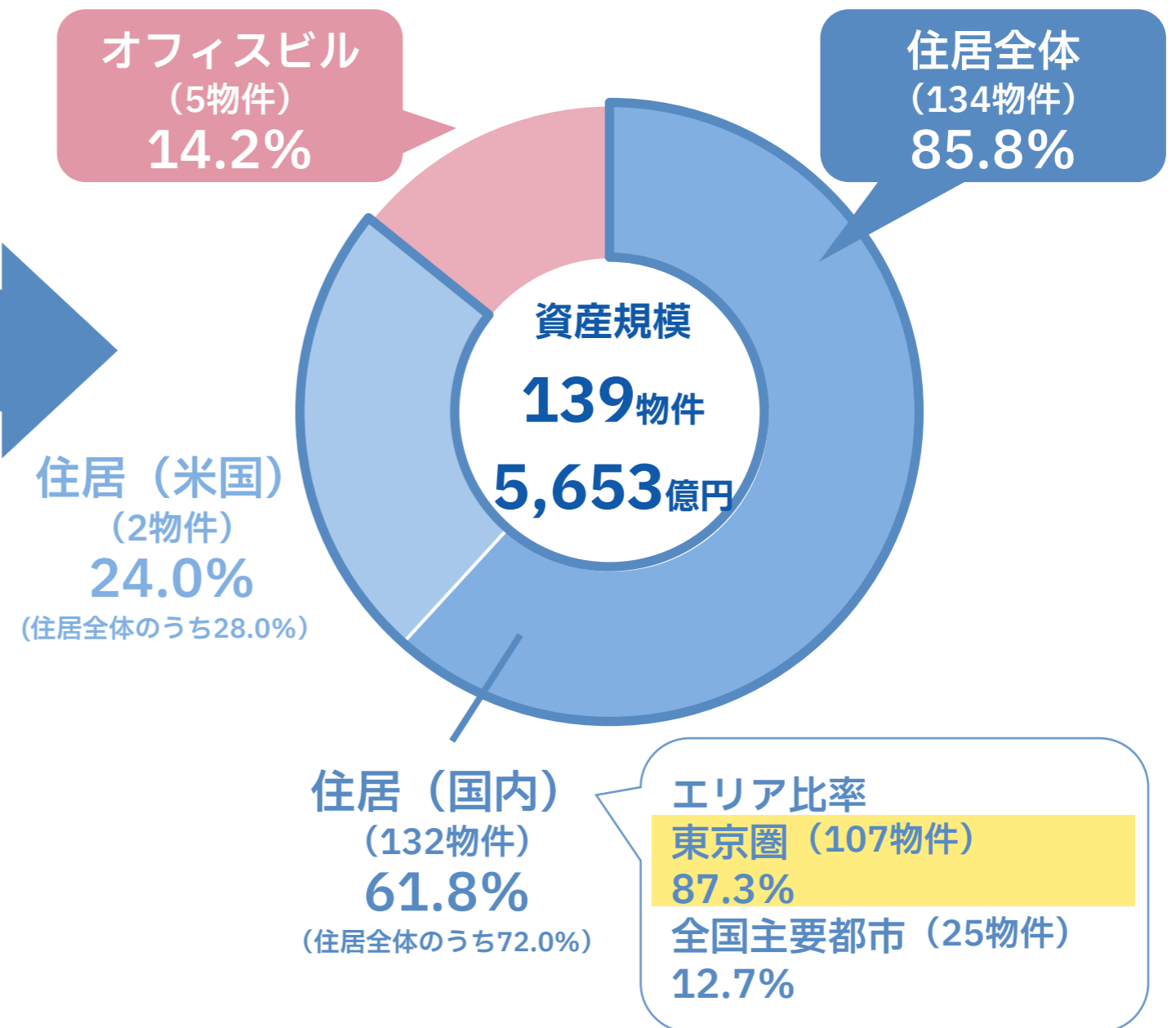
2025年10月31日時点
第22期末時点

平均築年数 11.3年



2026年7月1日時点
取得予定資産（プライムメゾン錦糸町）取得後

平均築年数 11.1年



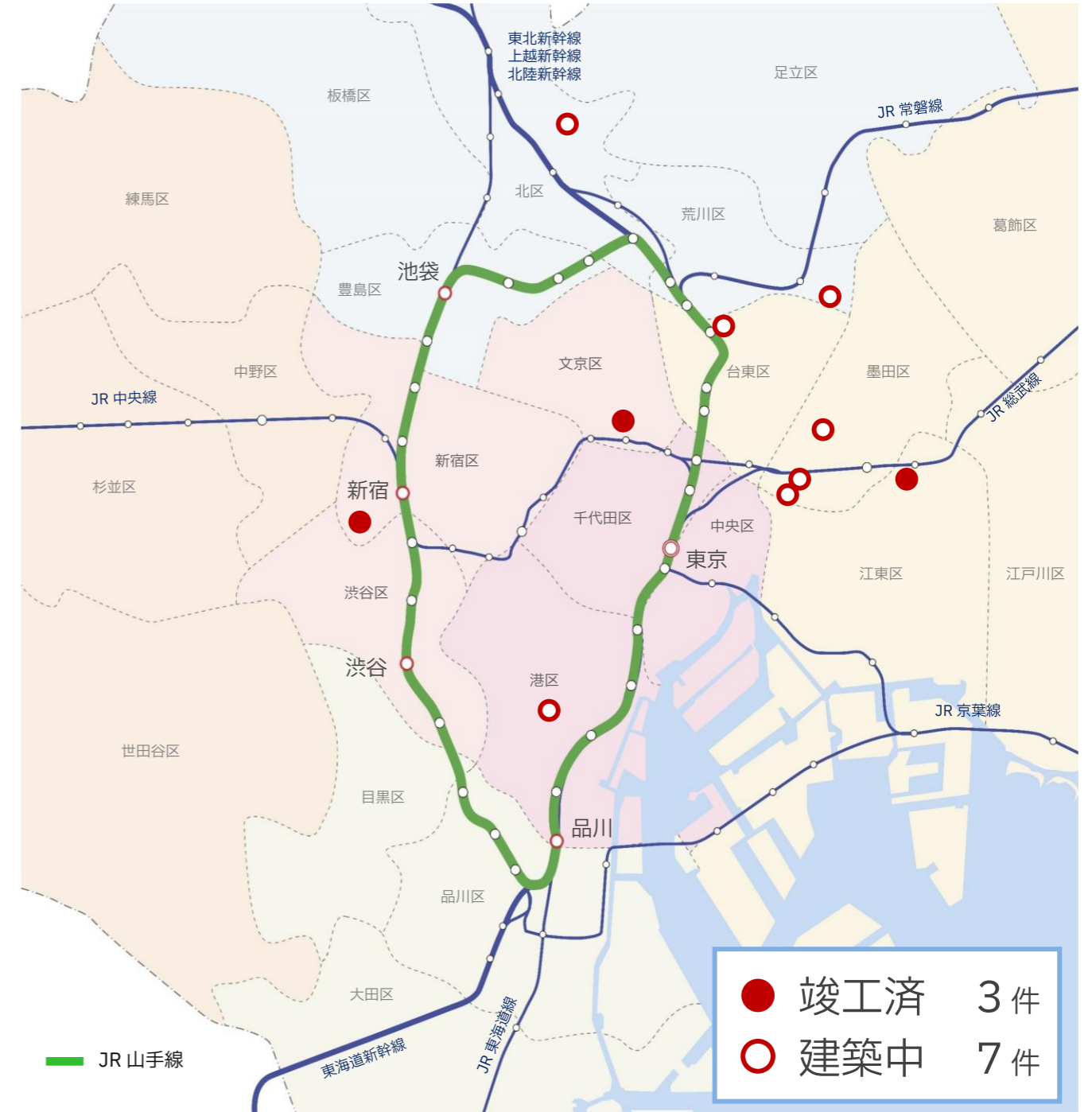
・ 各比率は取得価格ベースで算出しています。

積水ハウスグループ スポンサーサポート

住居パイプライン総額は、シングル・コンパクトタイプを中心に約1,000億円
今後1年以内に新たに4物件の竣工を予定し、全てが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 (㎡)	(予定) 竣工時期 (YY/MM)
竣工済	プライムメゾン西新宿	東京都新宿区	104	4,344.00	25/12
	プライムメゾン文京本郷	東京都文京区	26	1,079.39	26/3
	プライムメゾン亀戸	東京都江東区	28	1,241.88	26/5
建築中	プライムメゾン南麻布	東京都港区	163	18,582.90	26/6
	名称未定	東京都墨田区	93	4,064.14	26/12
	名称未定	東京都墨田区	49	2,449.86	27/3
	名称未定	東京都台東区	63	2,966.49	27/3
	名称未定	東京都墨田区	43	1,951.97	27/10
	名称未定	東京都北区	109	4,630.00	27/10
	名称未定	東京都荒川区	96	4,094.78	28/7
企画	全て東京都23区内に所在				



- ・ 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。
- ・ 本ページに掲載の情報は、2026年4月30日時点において入手可能な情報に基づき作成しておりますが、その内容の正確性・完全性を保証するものではなく、今後予告なく変更される可能性があります。

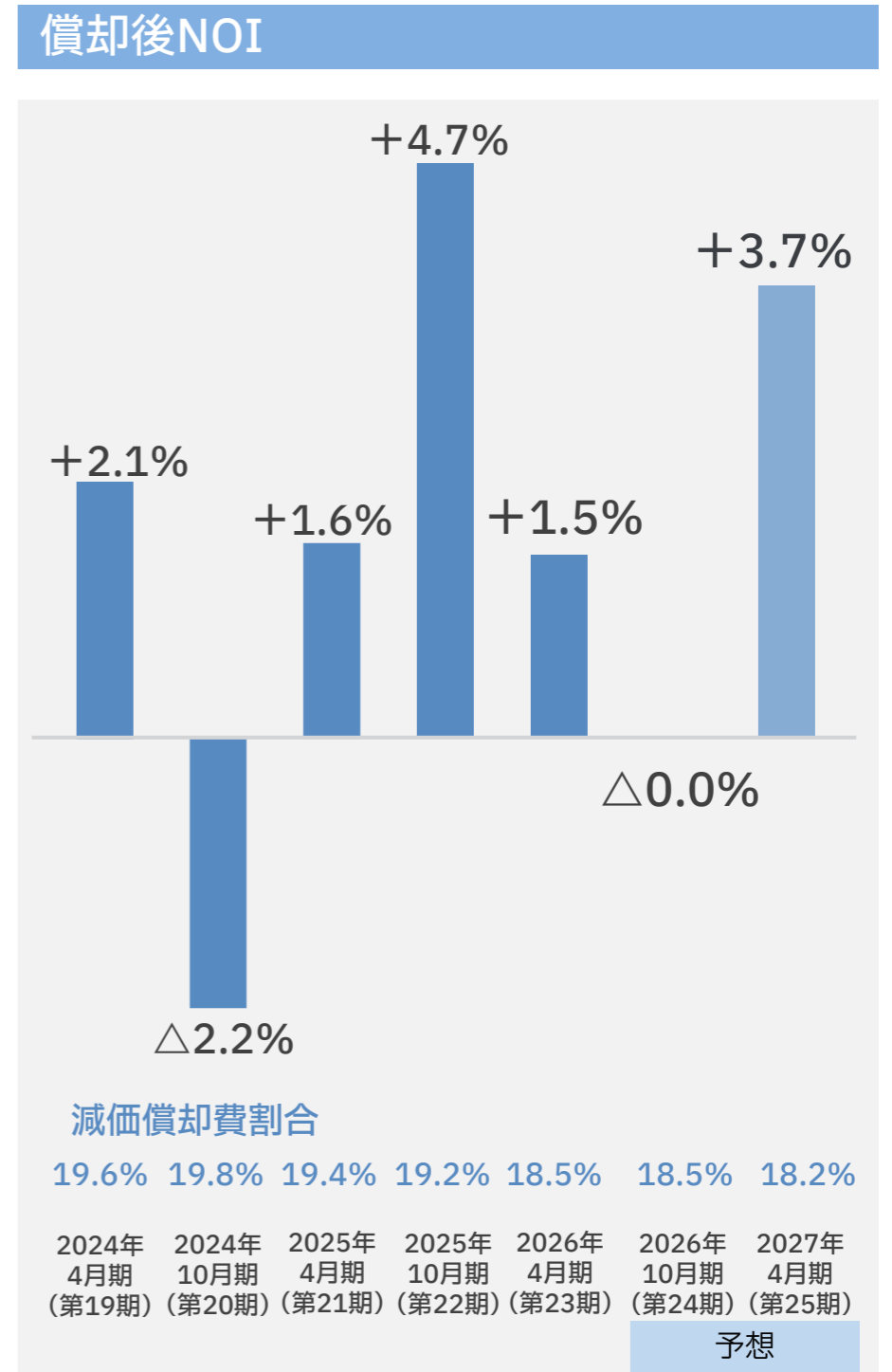
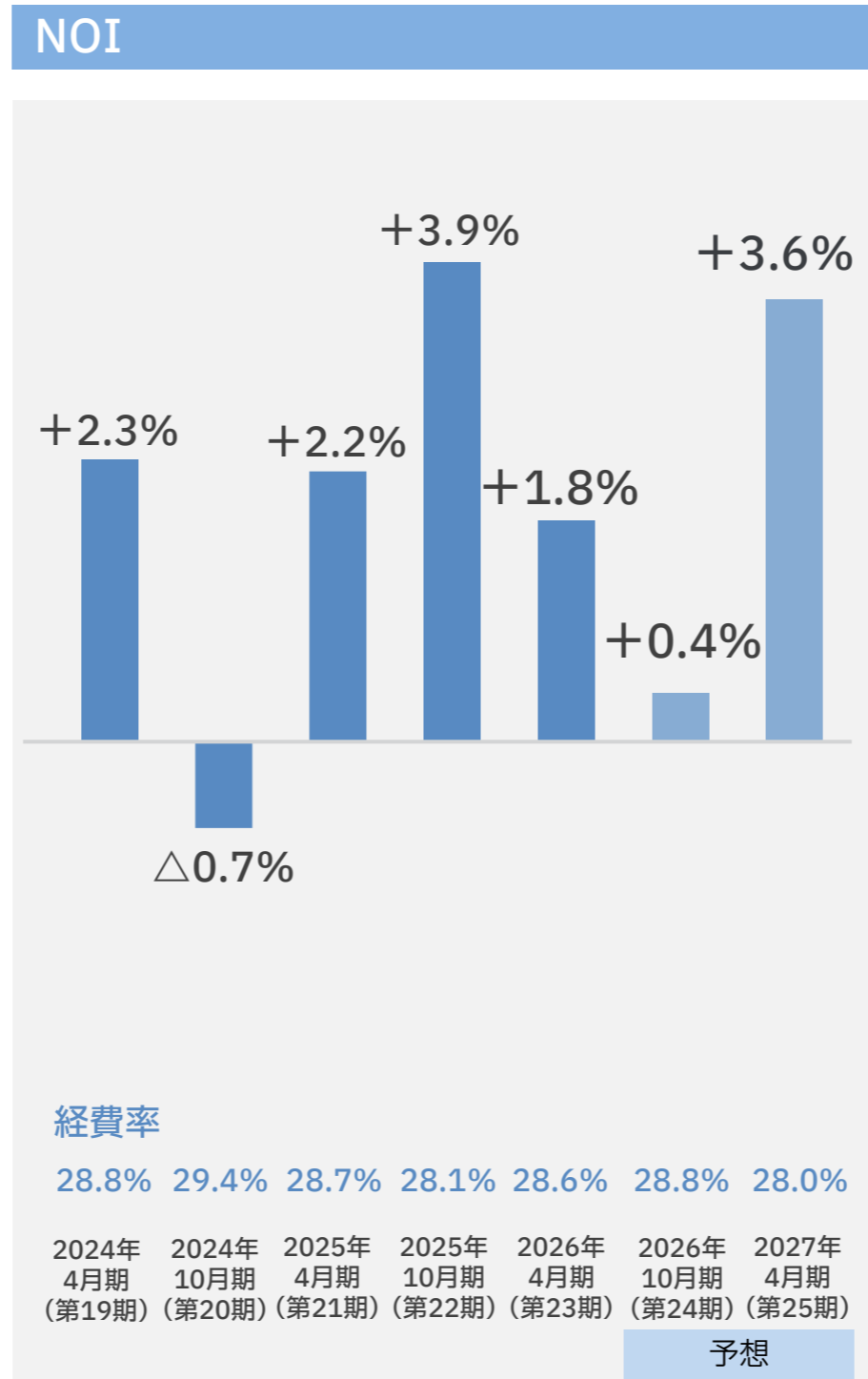
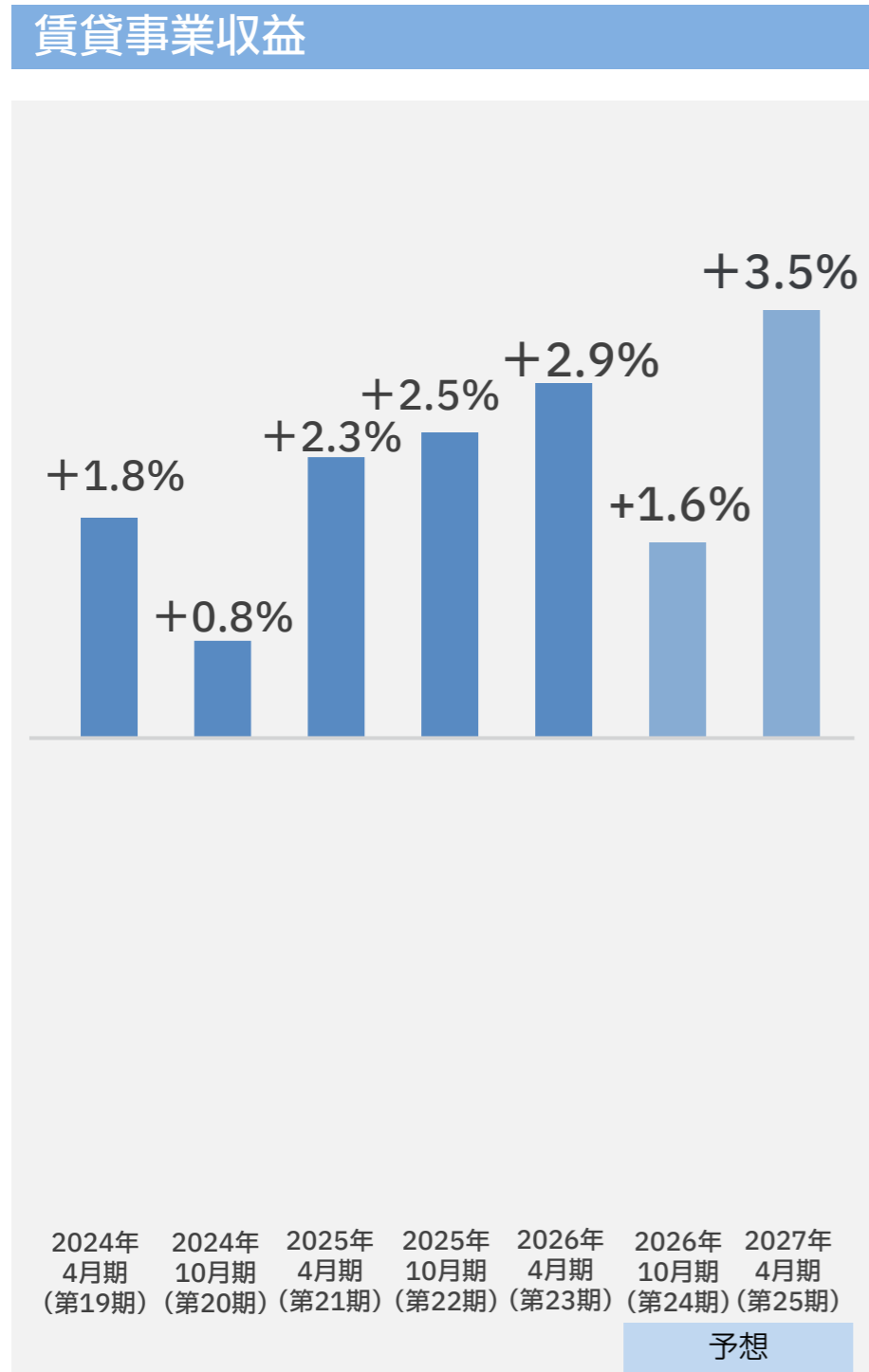
04

23rd Fiscal Period Ended April 2026
Financial Results Briefing

内部成長

住居（国内）：運用実績①

修繕費の増加や賃料成長を優先した施策により足許の内部成長速度は鈍化するも
2027年4月期（第25期）より成長軌道への回復を見込む



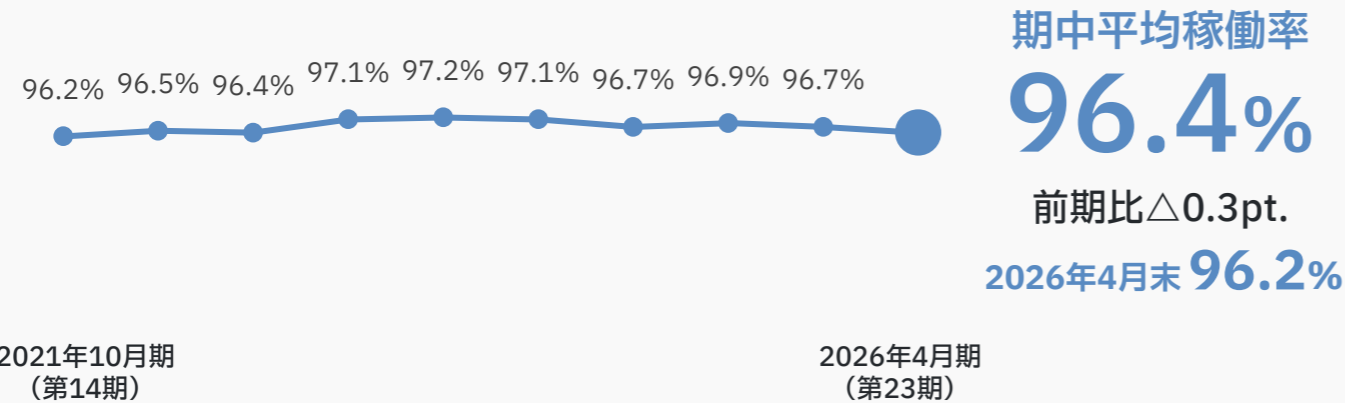
(いずれも既存物件ベース、前期比増減率（年率換算後）)

- 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。

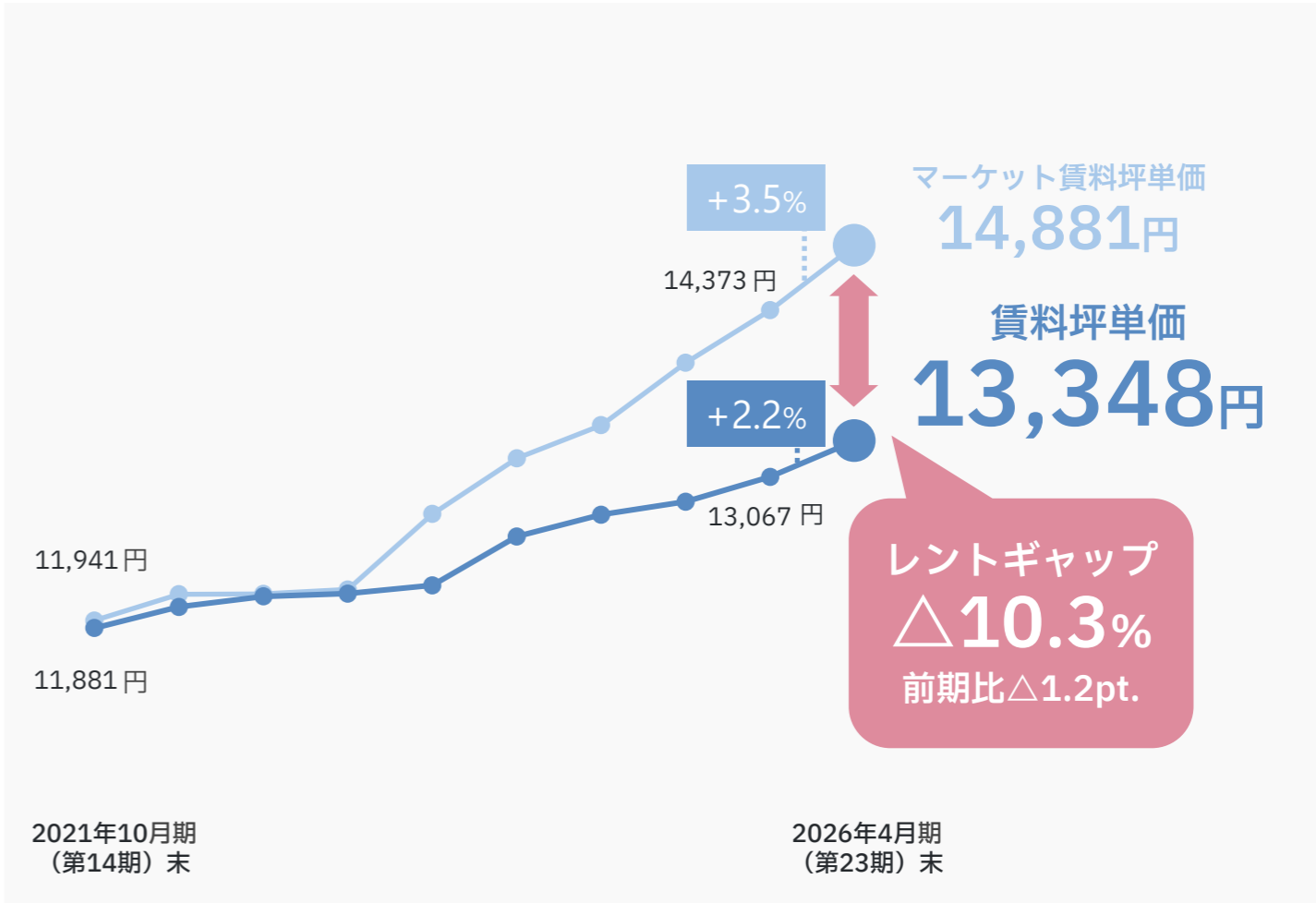
住居（国内）：運用実績②

平均賃料坪単価は上昇もレントギャップは拡大

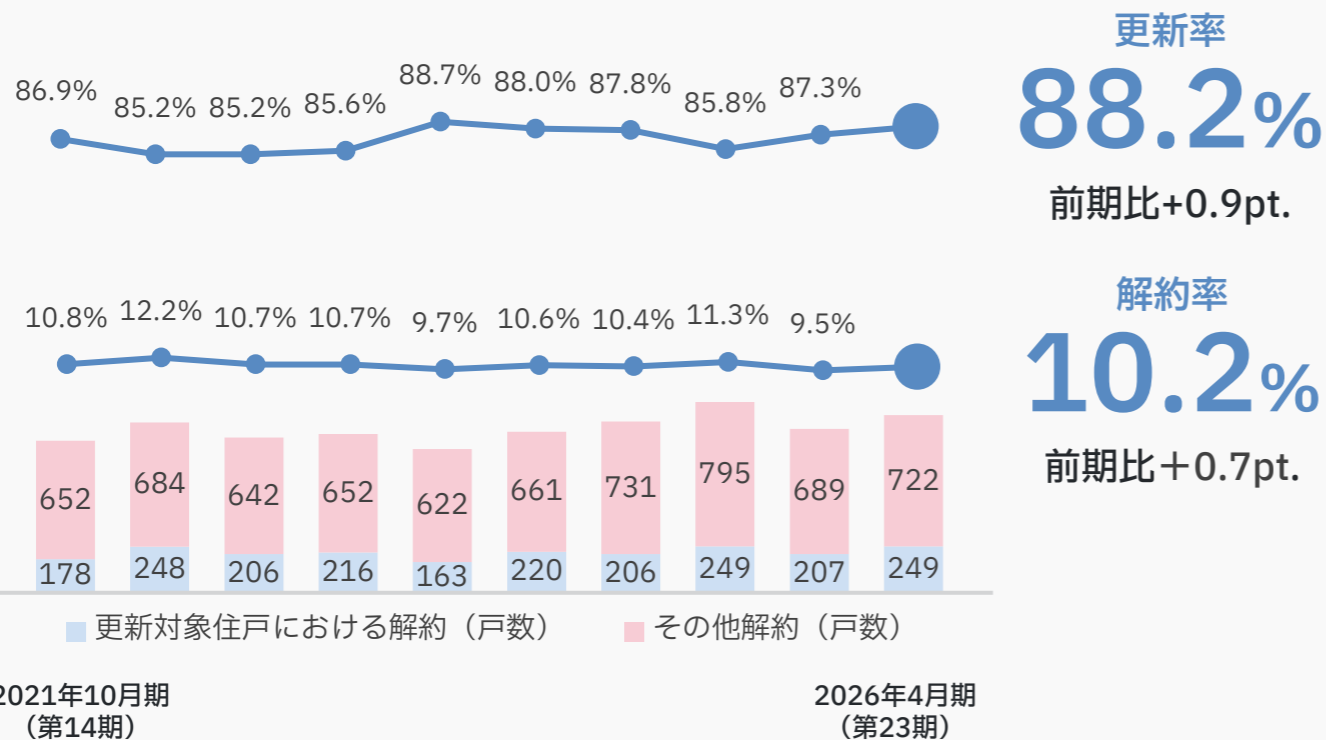
期中平均稼働率



平均賃料坪単価



更新率・解約率、解約戸数



礼金取得率
61.0%
前期比△7.1pt.

NOI利回り
4.5%
償却後3.3%

平均入居年数
4.2年
前期比△0.1年

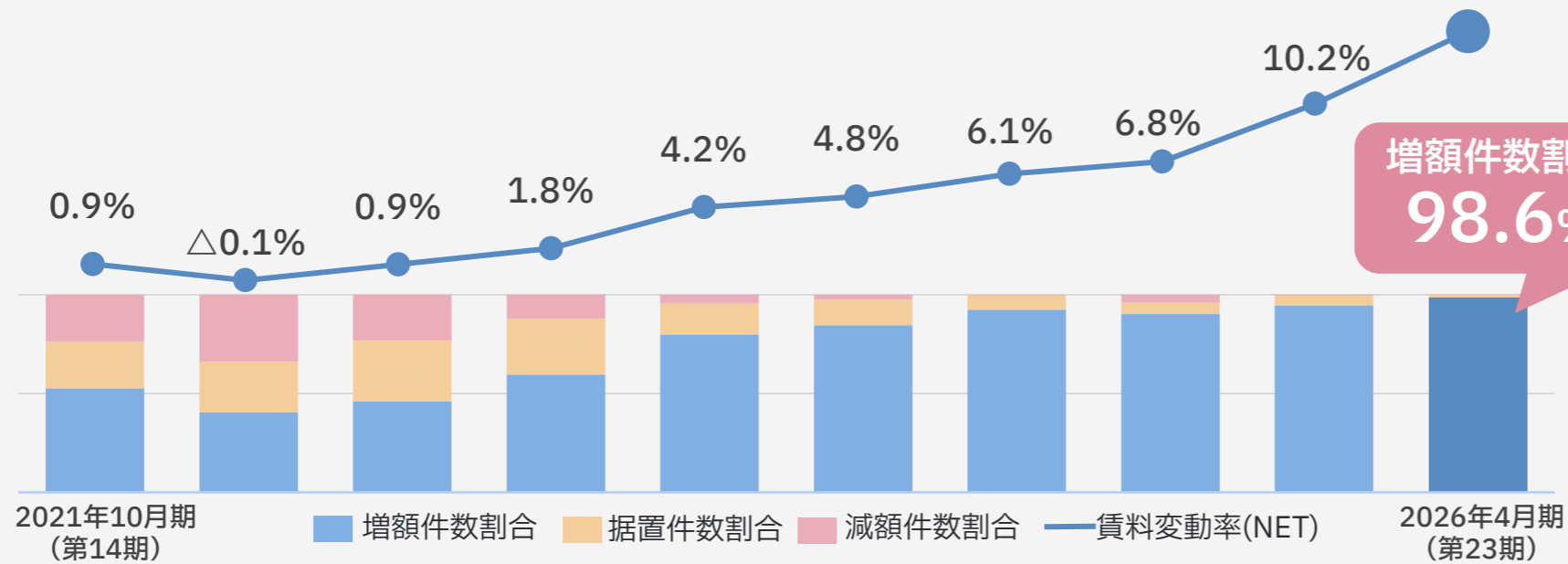
- 「更新率」、「解約率」、「解約戸数」、「マーケット賃料坪単価」及び「賃料坪単価」については、賃料固定型マスターリース物件及び一棟貸物件等並びに店舗・事務所区画を除く住居を対象として算出しています。
- 「レントギャップ」は、各期末時点におけるエンドテナントとの契約賃料とマーケット賃料（スタイルアクト(株)が査定した新規成約見込賃料）との乖離率を表しています。
- 住居（国内）の賃料に係る各指標は、共益費込みの月額賃料と比較した数値で算出しています。本資料において同じです。
- 「解約率」は、当該期に属する各月の解約戸数を各月末時点の賃貸可能戸数で除し算出した数値を合計しています。

住居（国内）：運用実績③

賃料変動率は新規・更新ともに過去最高を更新

新規契約時賃料変動率

需要が堅調に推移する東京23区は+14.9%、賃料上昇基調が一段と鮮明に



増額件数割合
98.6%

+14.4%

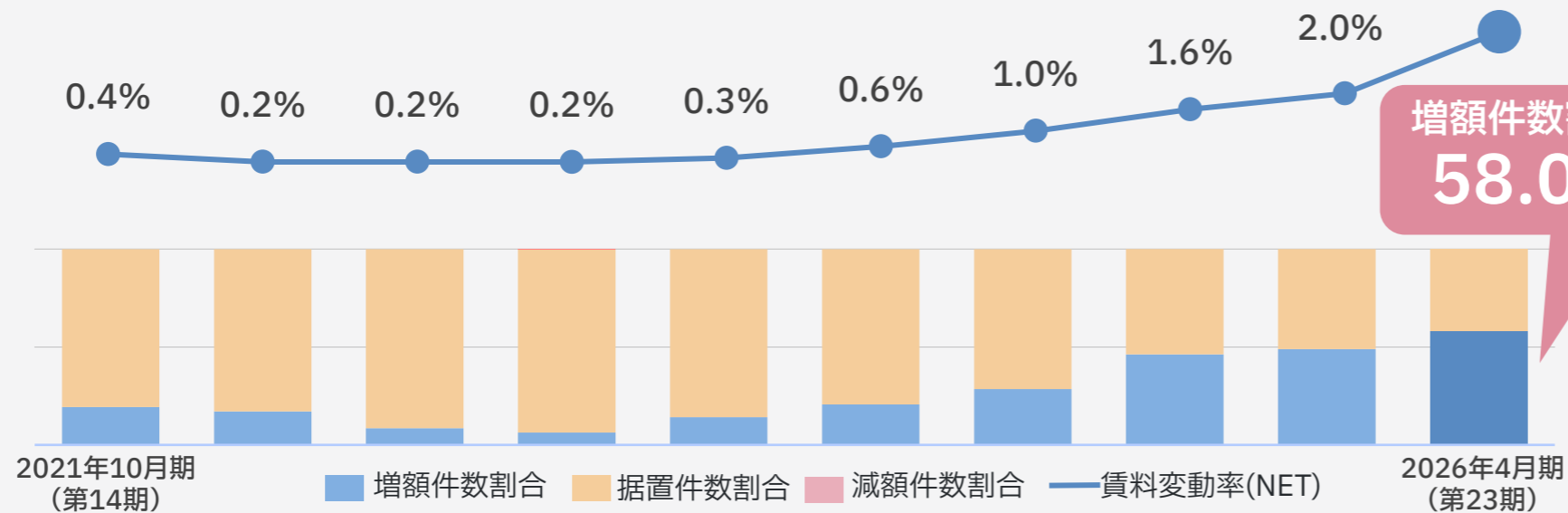
前期比+4.2pt.

月額賃料 **+18,874千円**

東京23区	シングルタイプ
+14.9% 前期比+4.7pt.	+13.4% 前期比+4.0pt.

更新契約時賃料変動率

賃料上昇の浸透を背景に、増額打診率は84.8%・応諾率は70.2%



増額件数割合
58.0%

+3.6%

前期比+1.6pt.

月額賃料 **+9,094千円**

東京23区	シングルタイプ
+4.0% 前期比+1.5pt.	+3.9% 前期比+2.3pt.

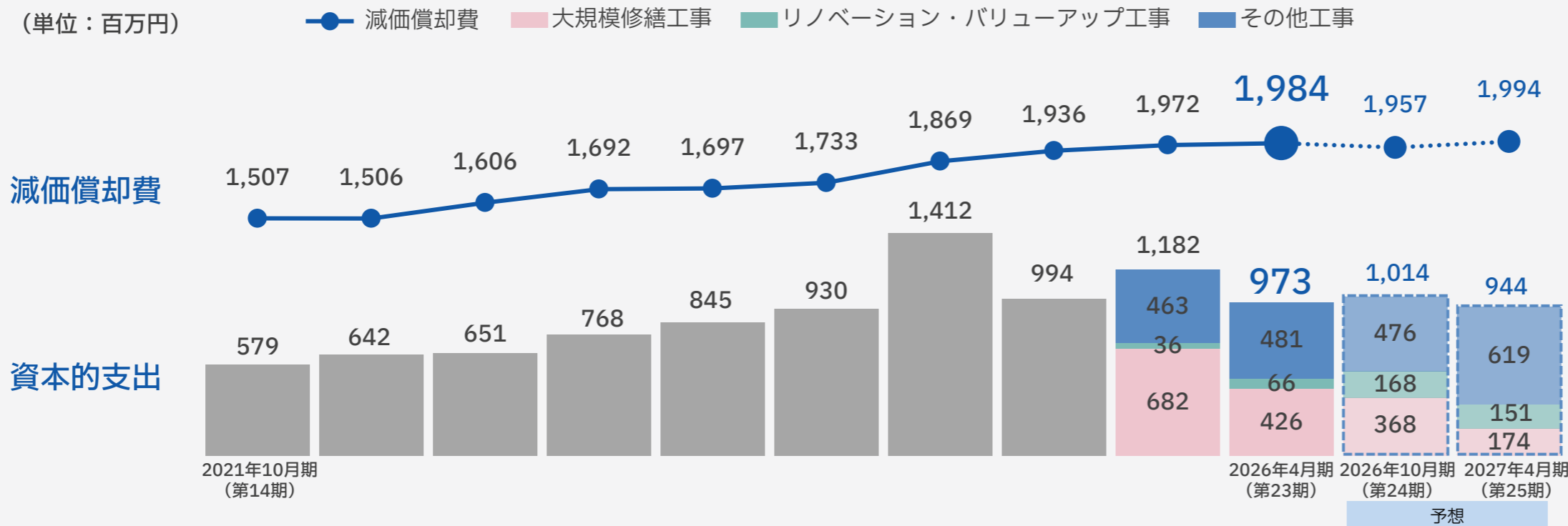
・ 「シングルタイプ」等、部屋タイプの定義については、P.46を参照ください。

住居（国内）：運用実績④

リノベーションによる賃料変動率及びROIの向上を通じた収益力強化

資本的支出の状況

(単位：百万円)



平均築年数
12.7年
2026年4月期（第23期）末時点

リノベーション実績

工事实績（2026年4月期（第23期）工事完了）	
戸数	29戸
実施物件平均築年数	20.4年
工事総額	95,192千円

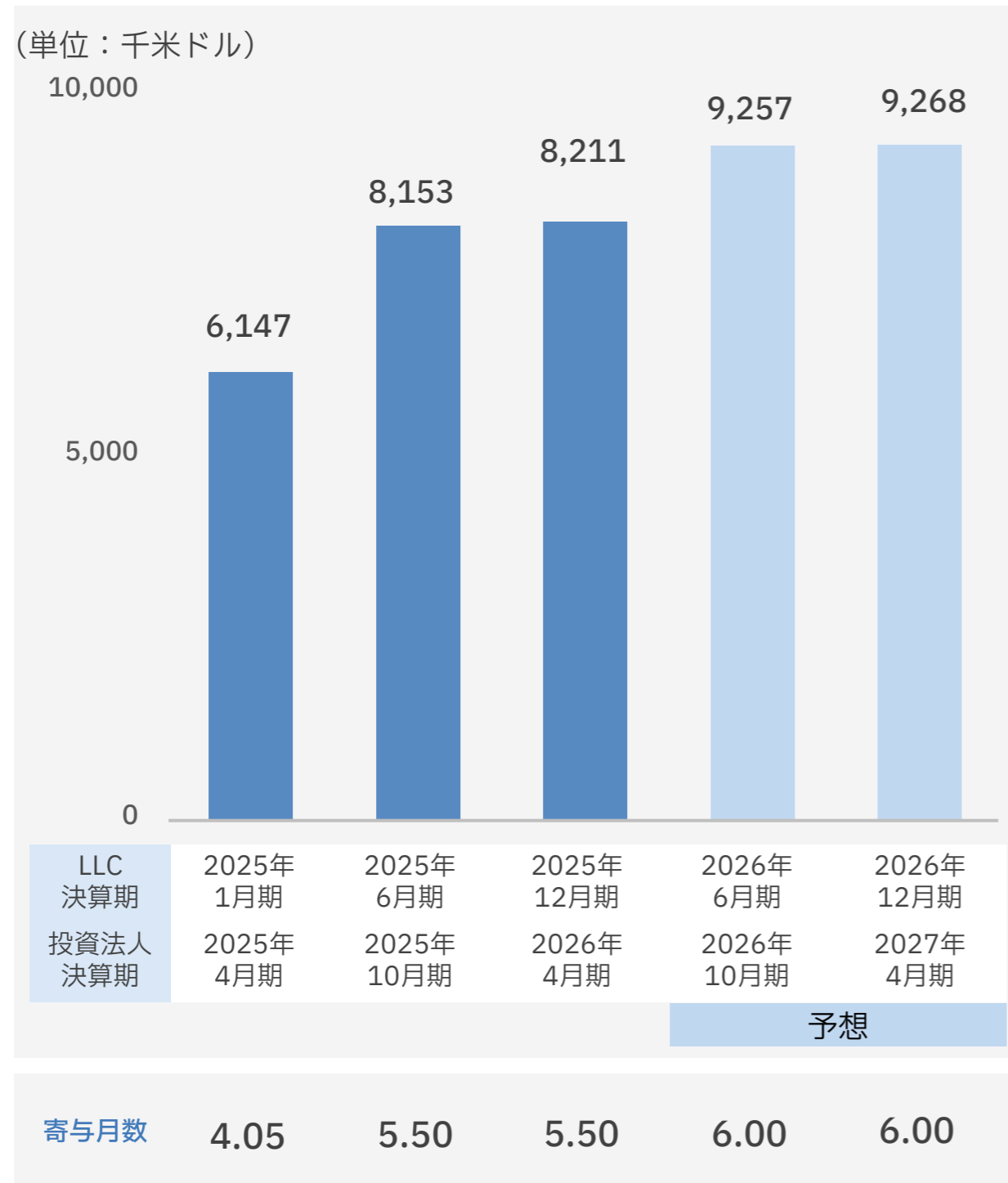
成約状況（2026年4月期（第23期）成約・前期工事完了分含む）			
成約戸数	30戸		
賃料変動額（月額）	+1,653千円	賃料変動率 +30.7%	ROI 43.3%

・「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。

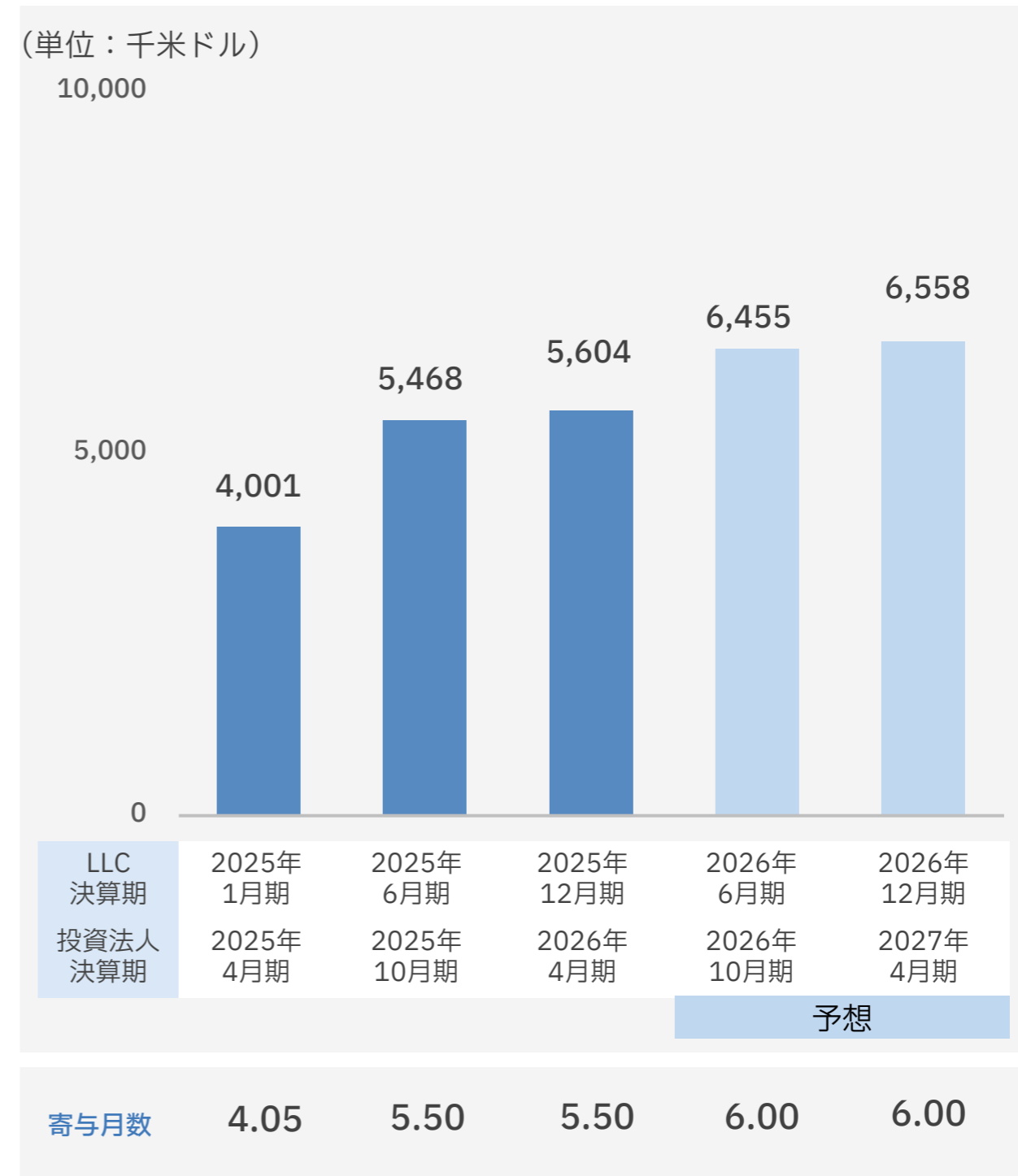
住居（米国）：「ザ アイビー オン ボーレン」運用状況①

LLCの賃貸事業収益及びNOIは安定的に成長 **2026年6月期以降も増収見込み**
 最低賃料保証期間は2026年5月31日をもって終了

賃貸事業収益



NOI

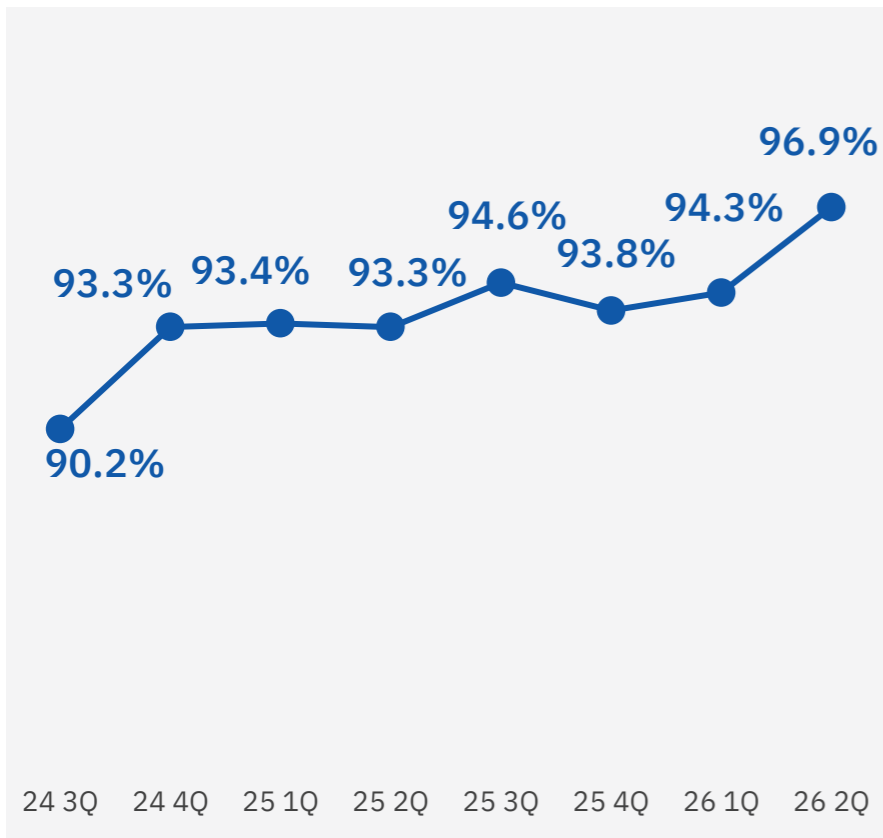


住居（米国）：「ザ アイビー オン ボーレン」運用状況②

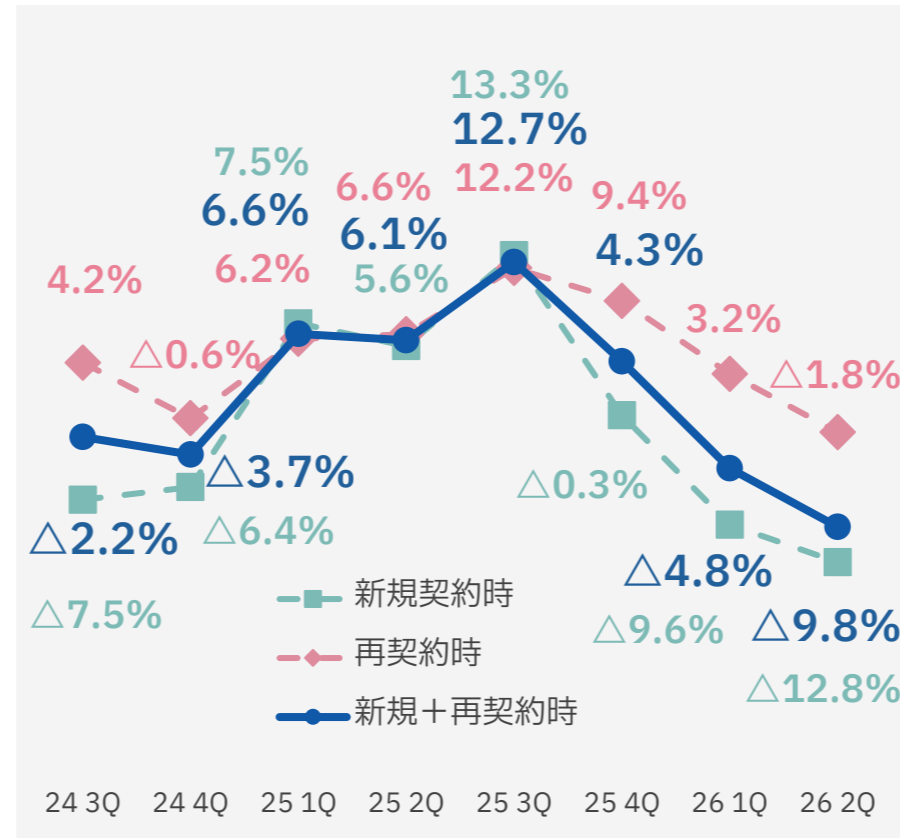
稼働率はほぼ満室稼働まで上昇

賃料変動率は、**長期的にはタイトな需給に支えられ回復する見込み**

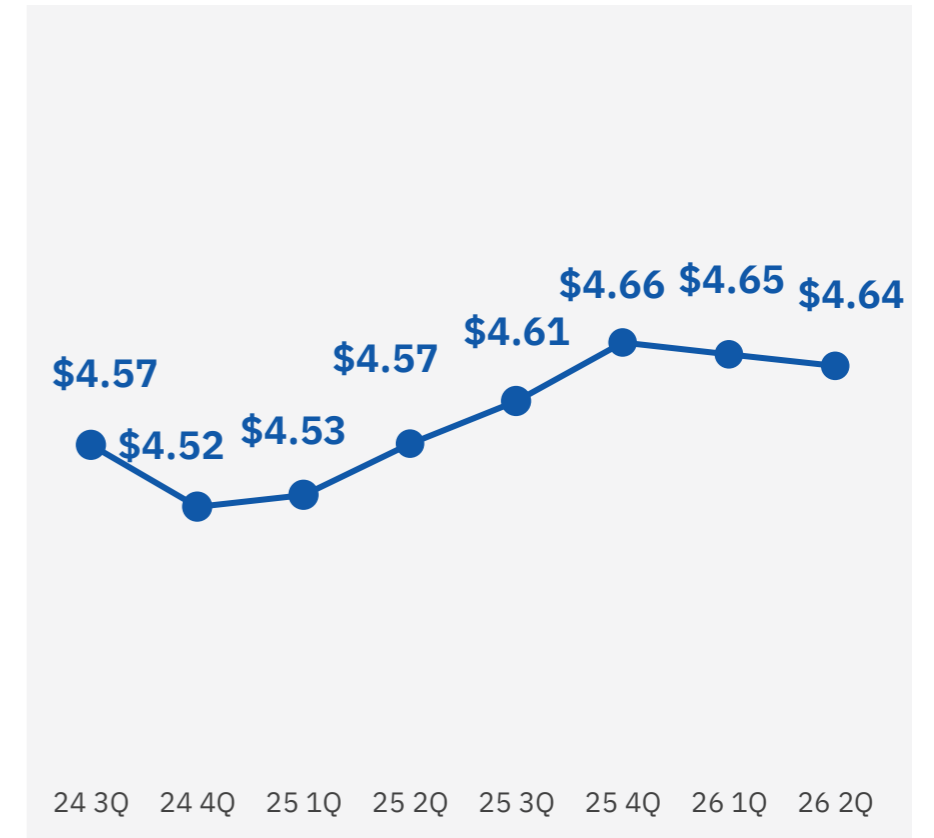
期中平均稼働率



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

2026年4月期（第23期）末時点

（2025年12月末比 -）

※米国は定期建物賃貸借契約のみ

再契約率

52.9%

2026/1/1-2026/4/30

（2025/7/1-2025/12/31比 +1.1pt）

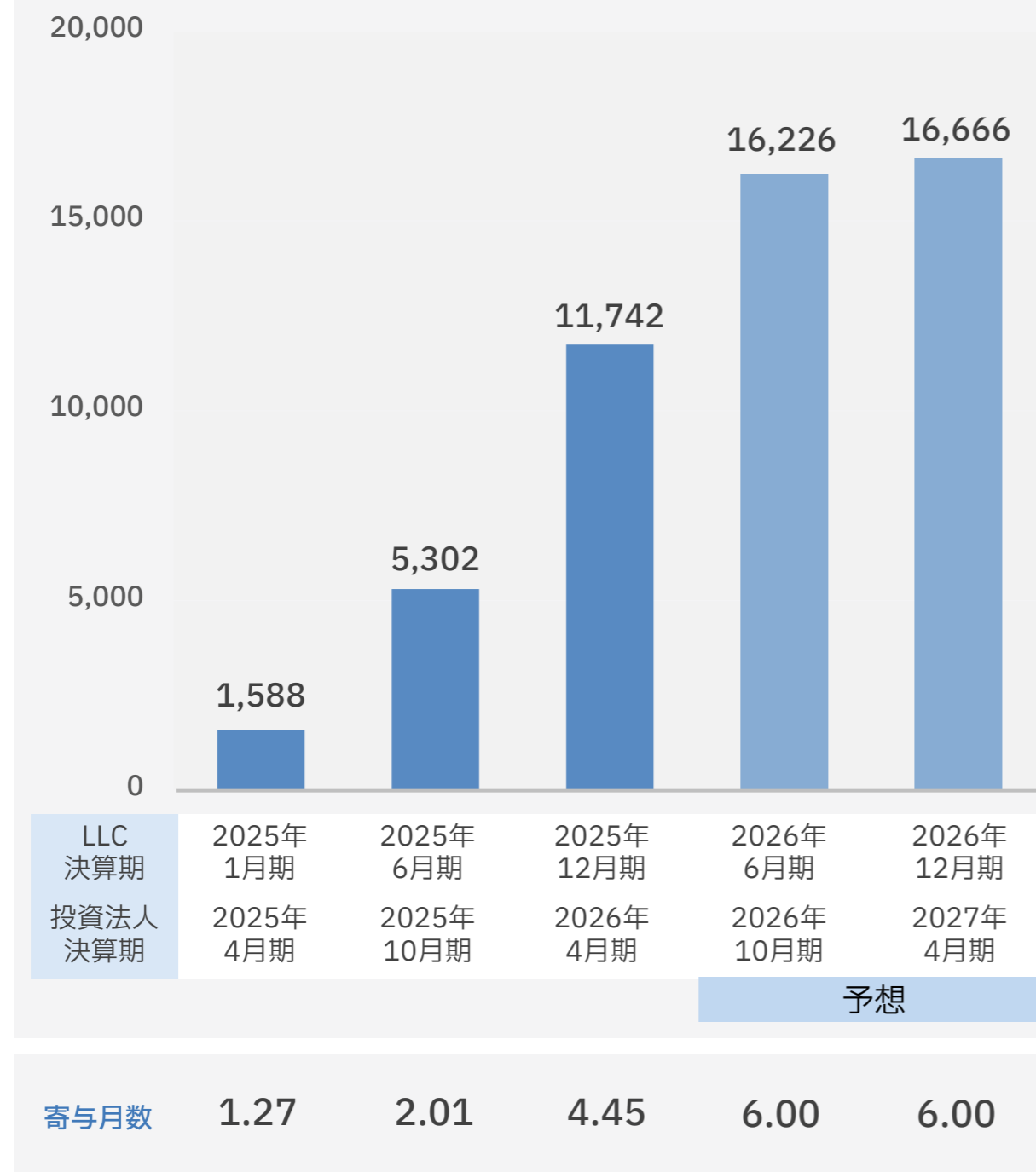
- 「新規及び再契約時賃料変動率」は、フリーレントを考慮し算出しています。本資料において同じです。
- 「平均賃料単価（PSF）」は、フリーレントを考慮せず算出しています。本資料において同じです。
- 「PSF」とは、Per Square Footの略です。なお、1 SFを0.09290㎡としています。本資料において同じです。
- 各項目の「26 2Q」は、2026年4月単月の実績を記載しています。P22において同じです。

住居（米国）：「シティ リッジ」運用状況①

追加取得の影響により、**賃貸事業収益とNOIは増加**
2027年11月30日まで最低賃料保証あり

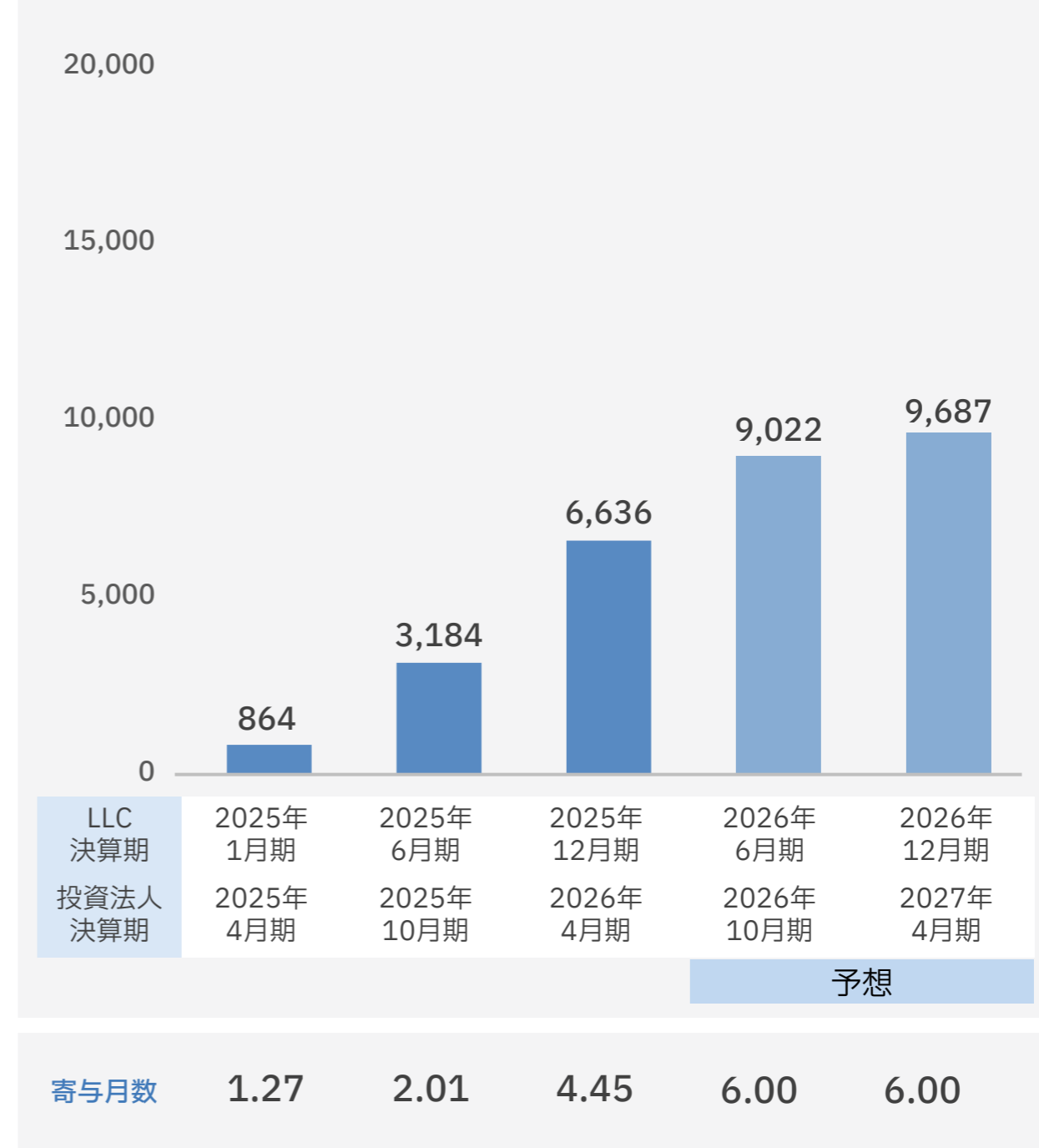
賃貸事業収益

(単位：千米ドル)



NOI

(単位：千米ドル)

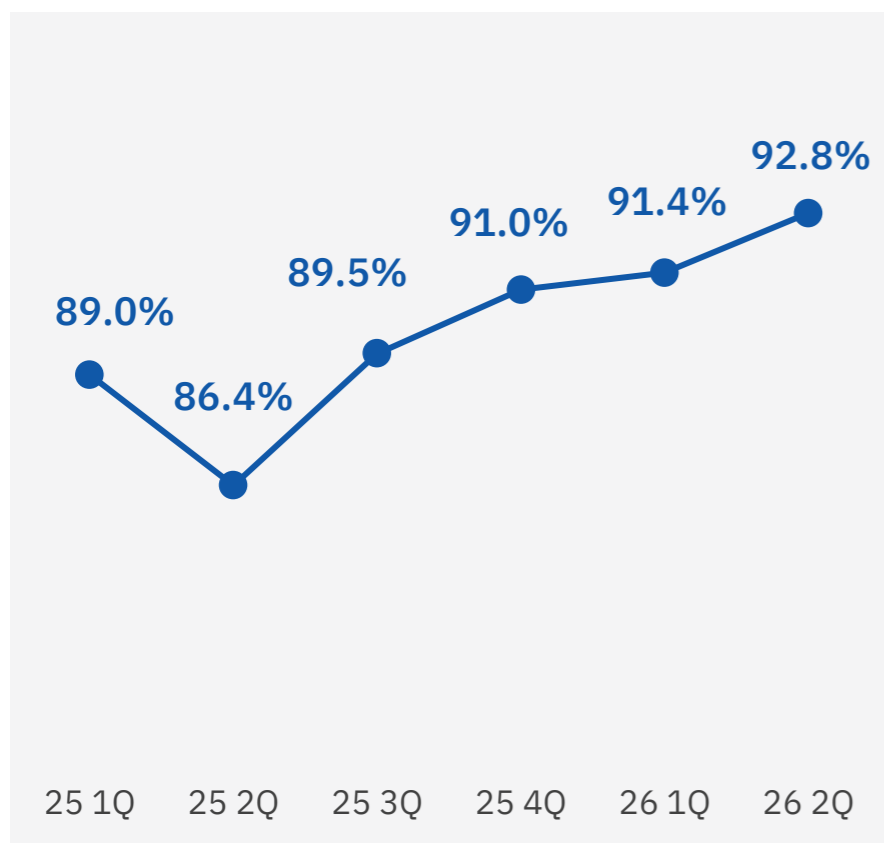


・ 2025年6月の追加取得による影響を含みます。

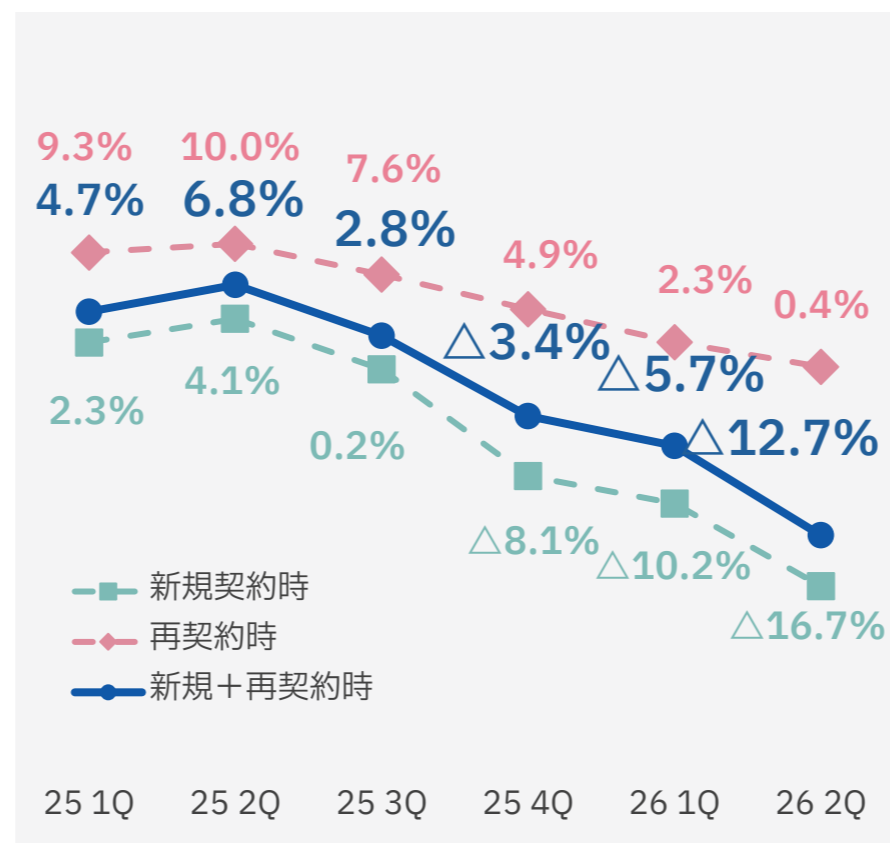
住居（米国）：「シティ リッジ」運用状況②

フリーレント等の優遇措置の強化により稼働率が上昇

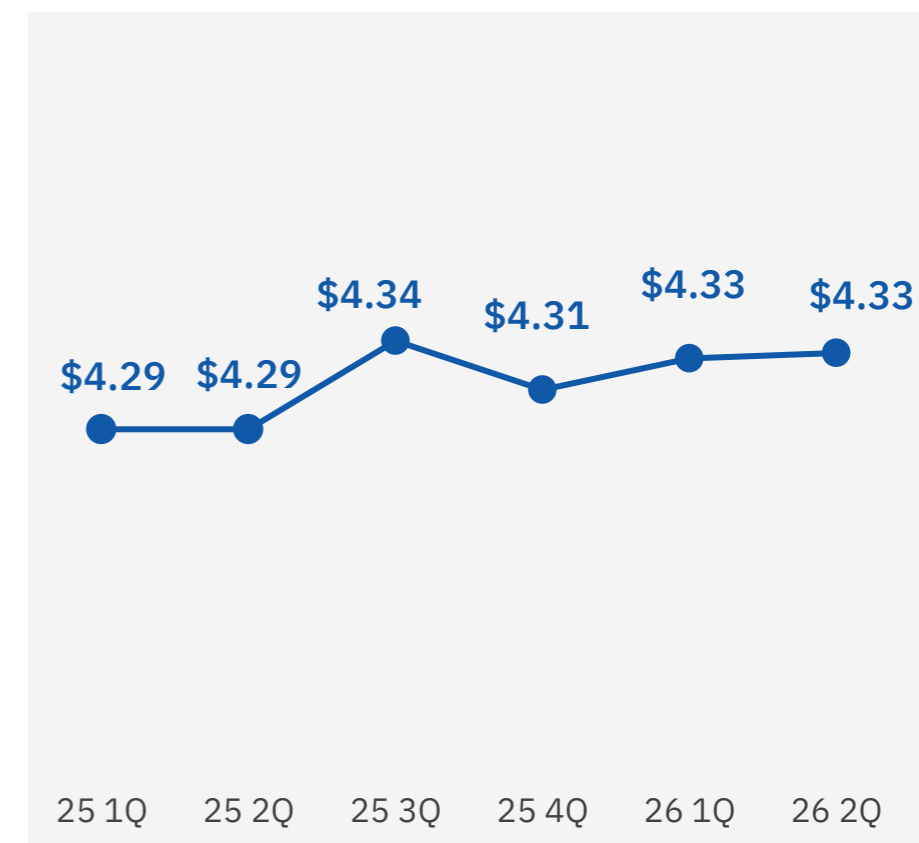
期中平均稼働率



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

2026年4月期（第23期）末時点
(2025年12月末比 -)

再契約率

72.2%

2026/1/1-2026/4/30
(2025/7/1-2025/12/31比 +13.3pt)

オフィスビル：運用状況

需給環境を踏まえた賃料増額交渉により、賃料変動率は上昇

運用実績

期中平均稼働率

99.2%

前期比 +0.1 pt.

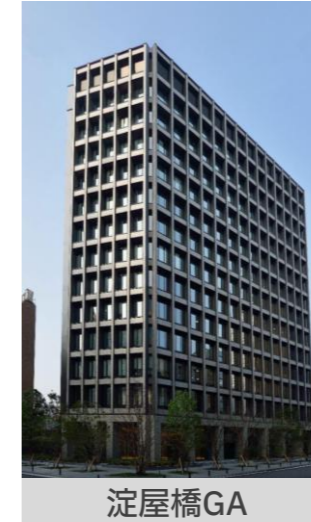
NOI利回り

4.6%

償却後 3.7%



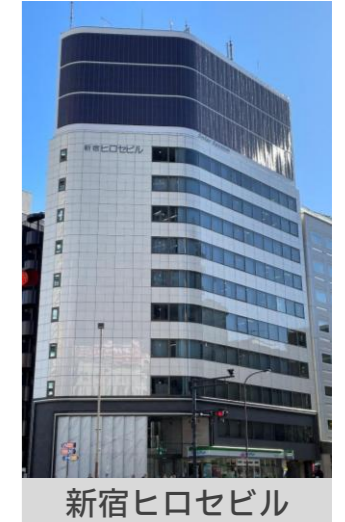
本町南GC



淀屋橋GA

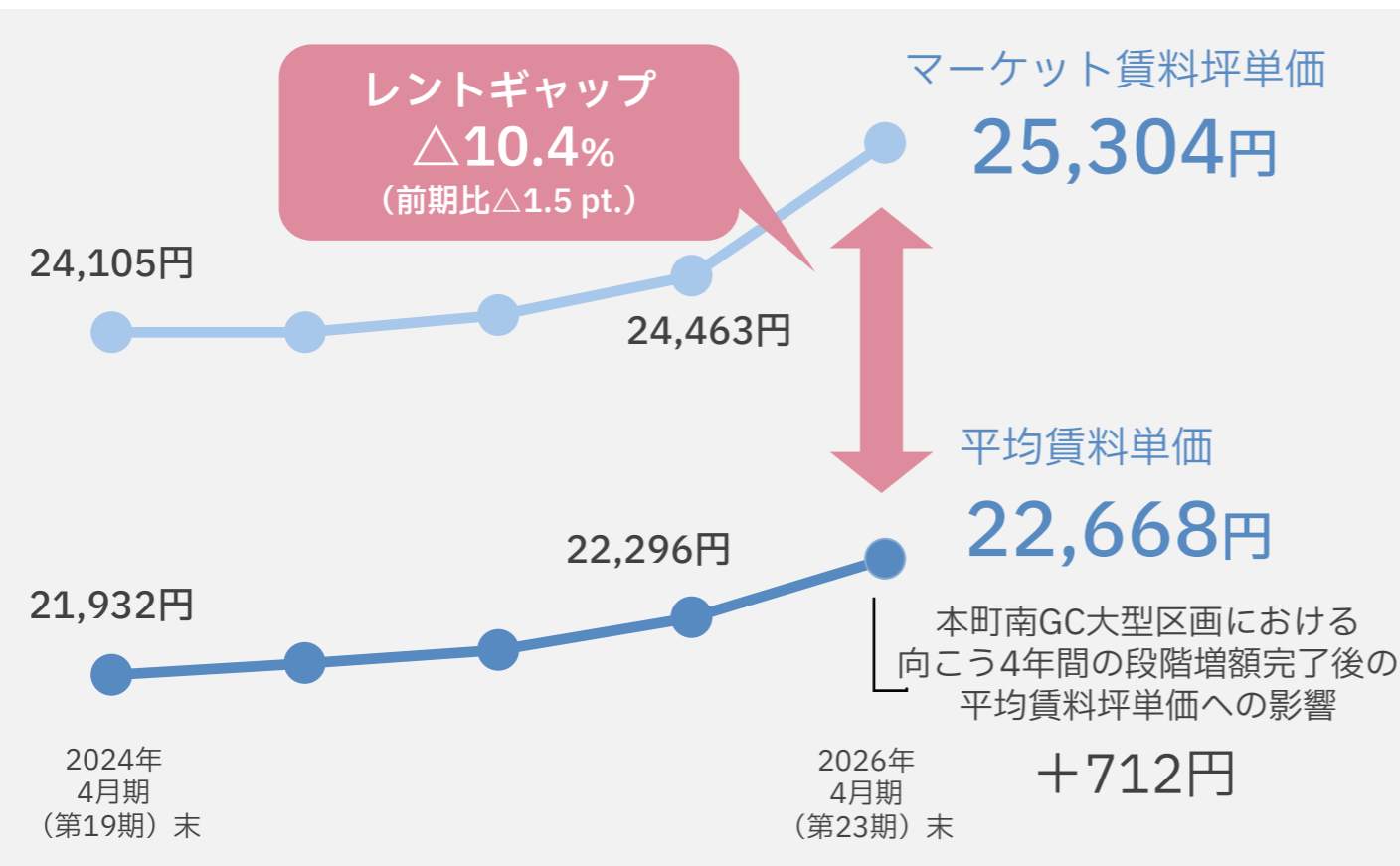


広小路GA

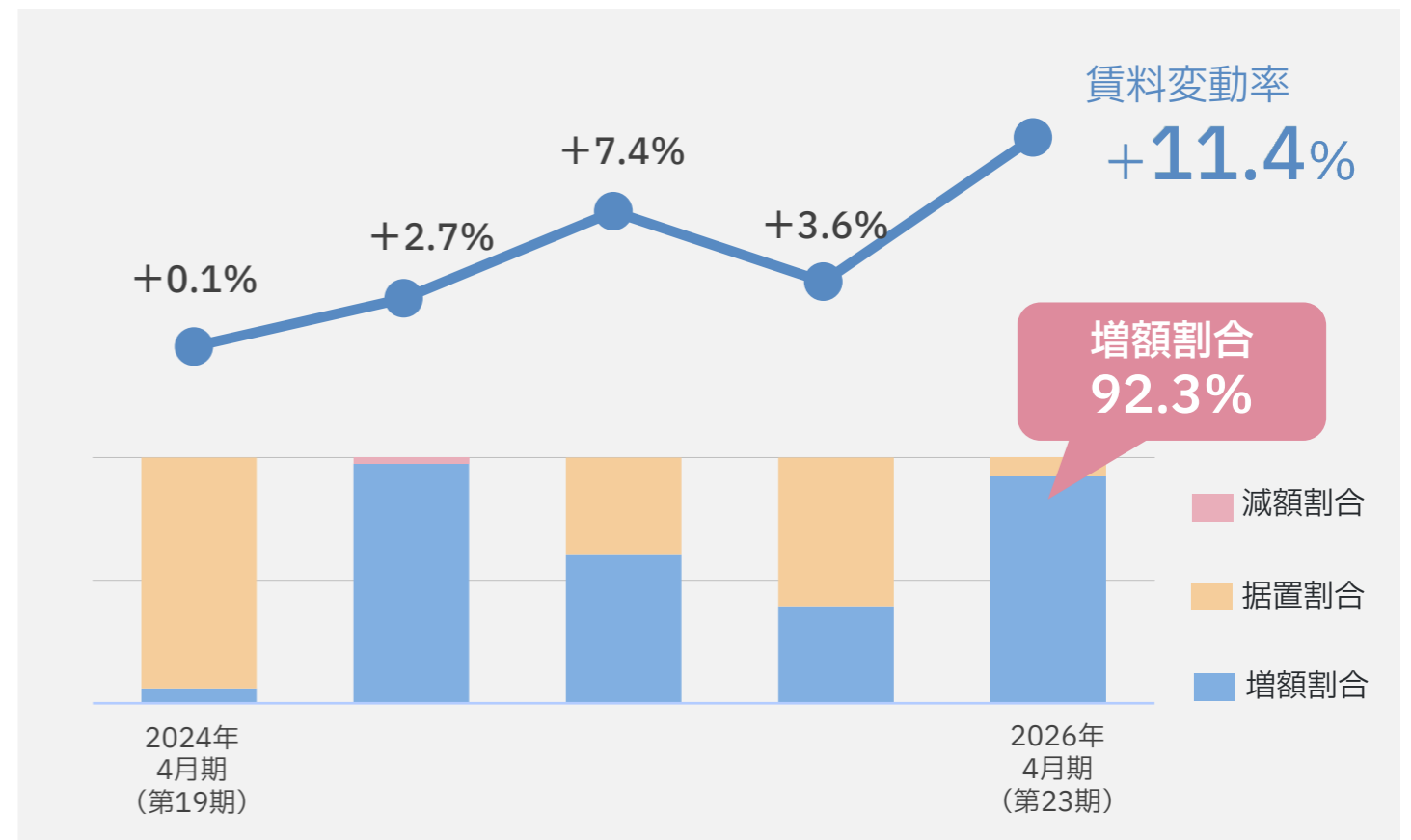


新宿ヒロセビル

レントギャップ



入替・更新区画の賃料変動の内訳



- 本頁に掲載している情報は、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」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。
- 「レントギャップ」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

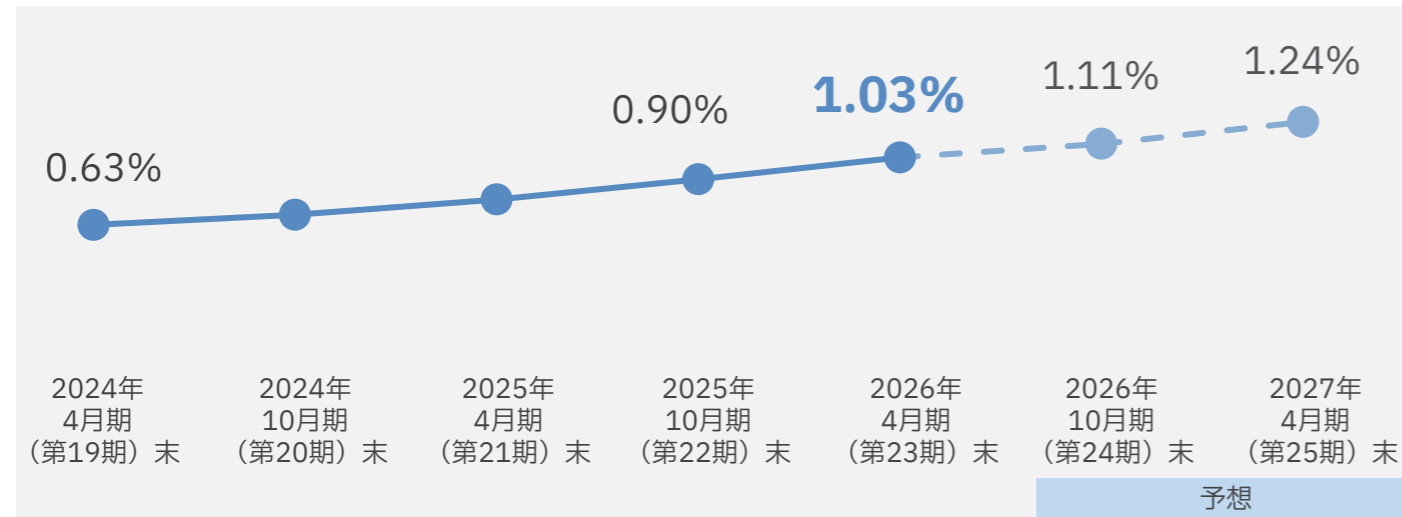
23rd Fiscal Period Ended April 2026
Financial Results Briefing

財務

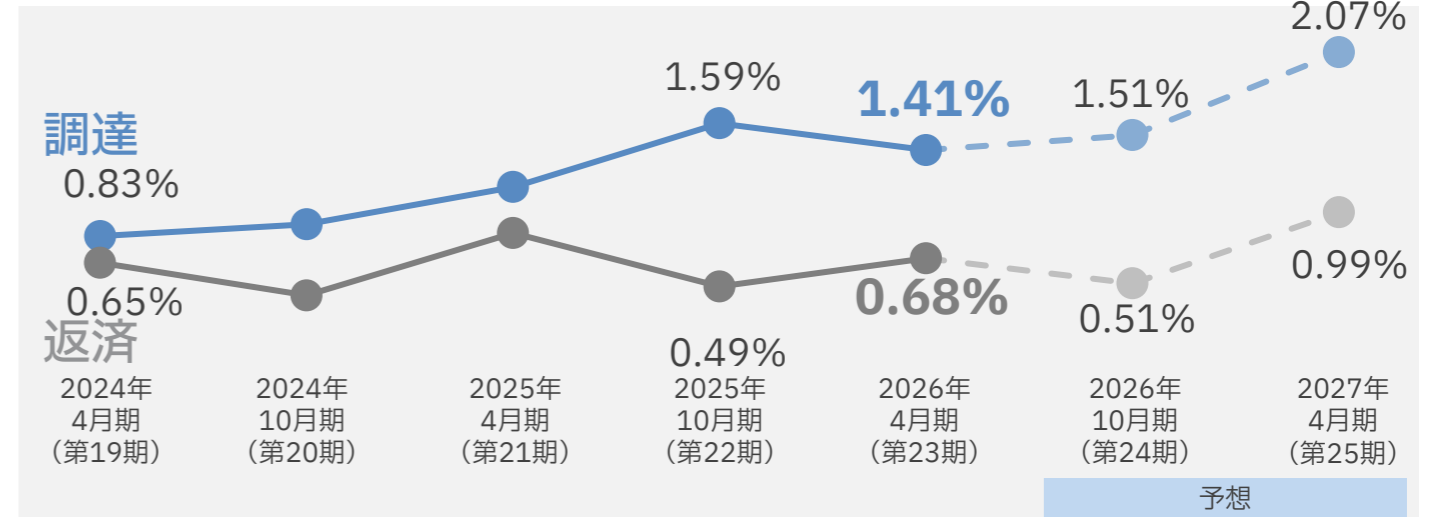
財務の状況①

固定金利比率70%以上、平均残存年数3~4年以上維持
 総資産LTV45~50%を巡航レンジの目途とする方針

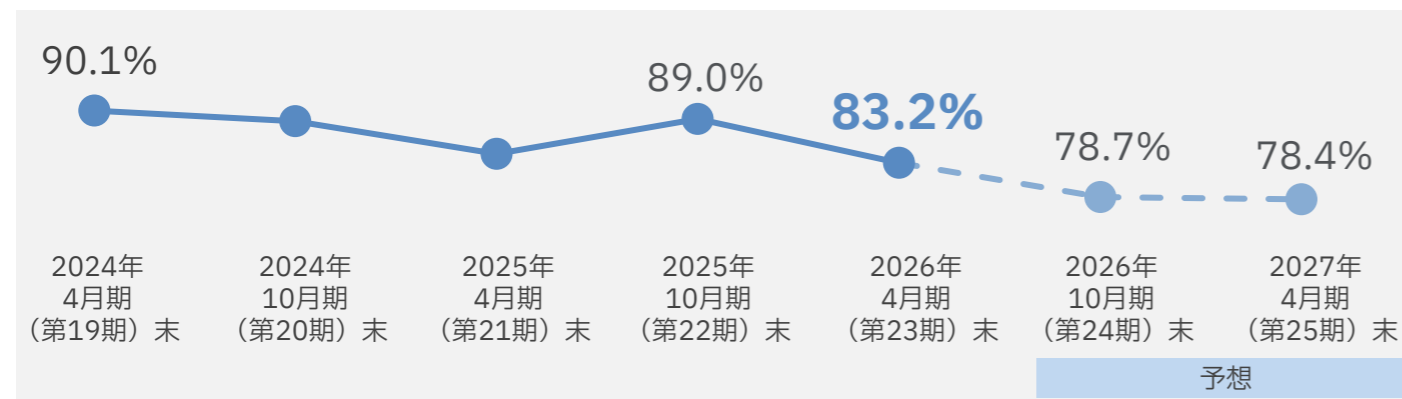
平均調達金利



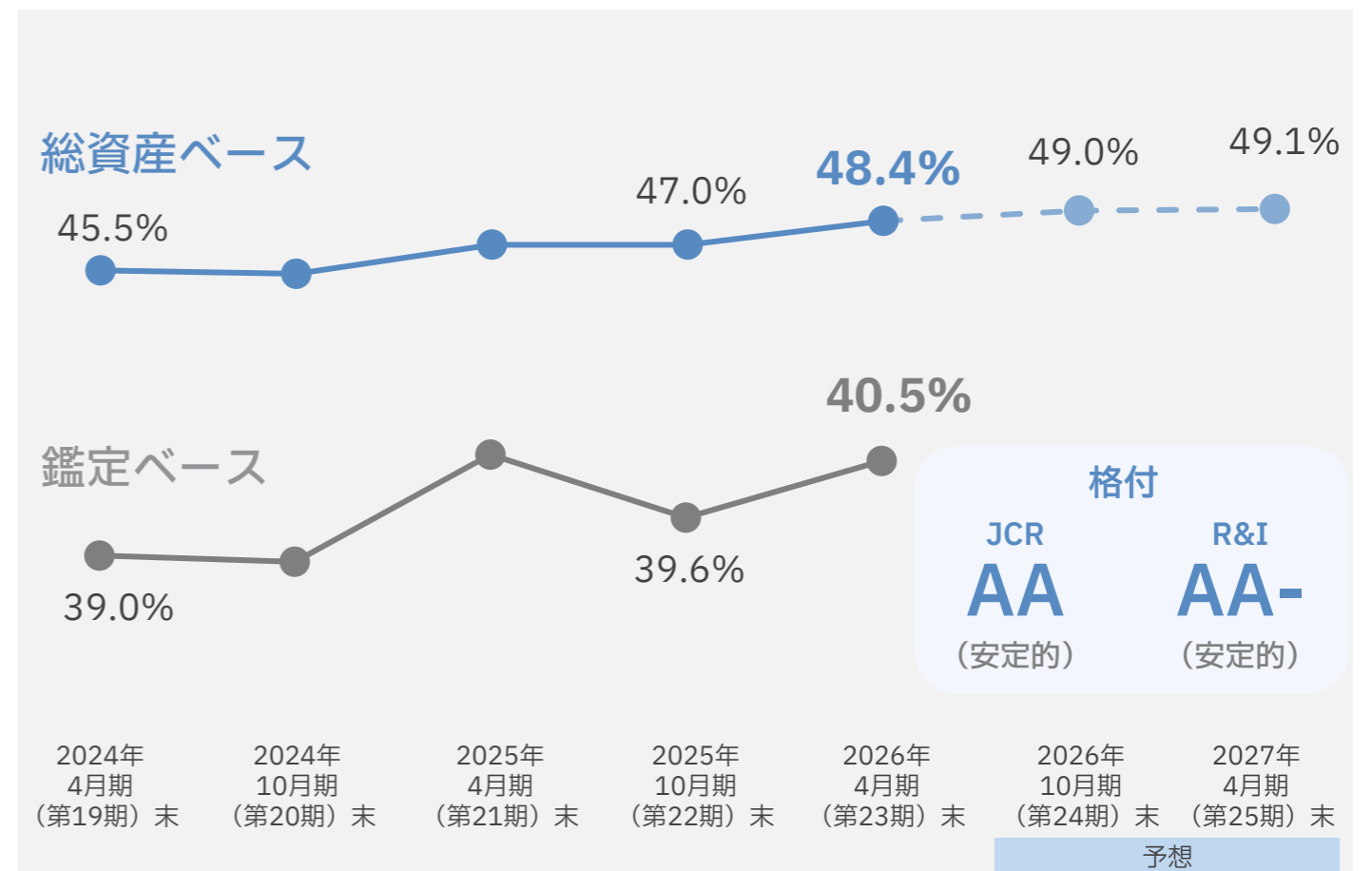
各期における調達額と返済額の平均調達金利



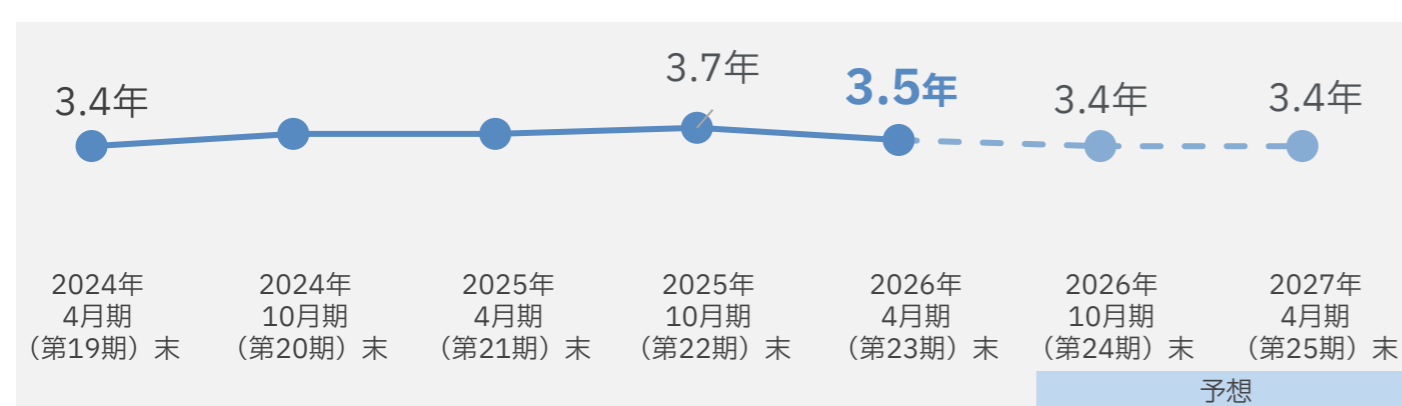
固定金利比率



LTV



平均残存年数



財務の状況②

業績予想には年内2回の利上げを織り込み済 変動金利借入の活用により借入コスト増を抑制

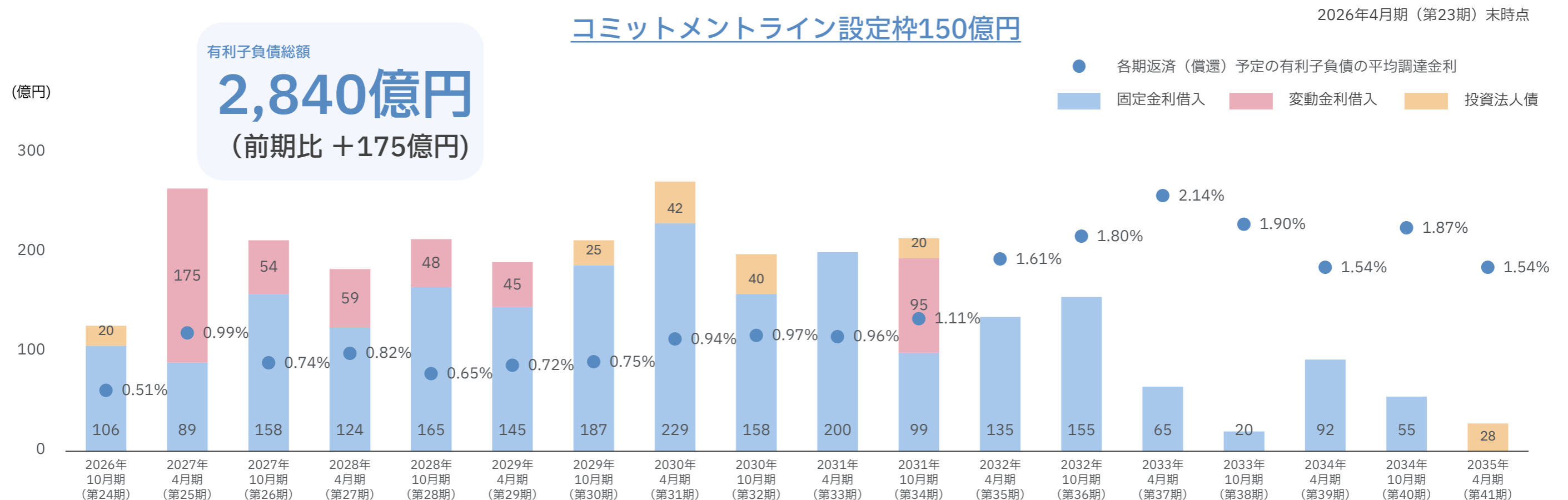
業績予想における金利の想定

	政策金利	10年国債金利
2026年10月期 (第24期)	2026年6月利上げ (0.75%→1.00%)	2.60%～ 2.70%
2027年4月期 (第25期)	2026年12月利上げ (1.00%→1.25%)	程度で推移

金利変動時の借入コスト影響額の想定

±10bpの金利変動を 考慮した場合（1口当たり）	
2026年10月期 (第24期)	±18百万円 (±4.3円)
2027年4月期 (第25期)	±31百万円 (±7.3円)

返済期限の分散状況



06

23rd Fiscal Period Ended April 2026
Financial Results Briefing

ESG

サステナビリティへの取り組み

サステナビリティ向上に向けた取り組みの継続、高度化を推進

エコアクション21の認定

環境省が策定するガイドラインに沿った環境マネジメントシステム（EMS）認証の取得

環境マネジメントシステムの運用強化



健康経営優良法人の認定

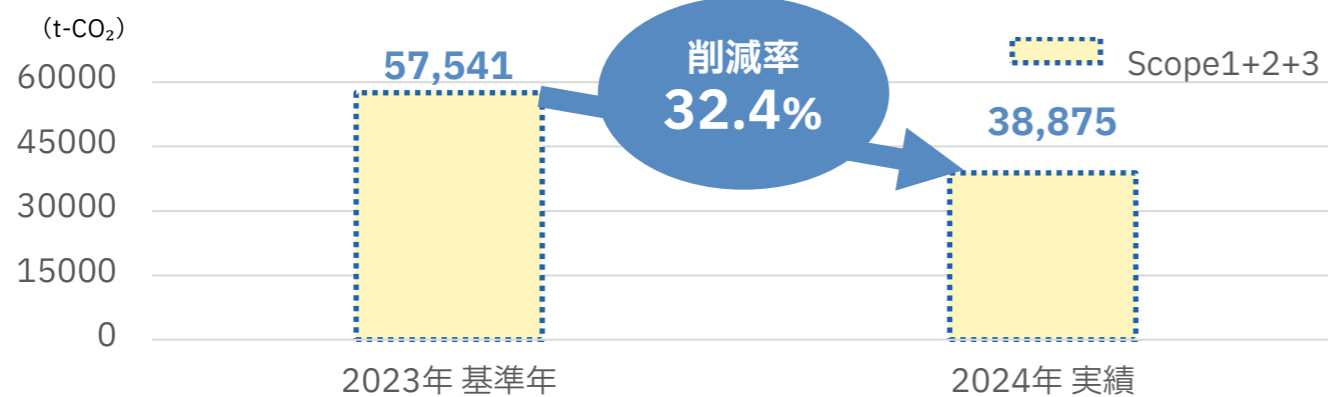
資産運用会社

特に優良な健康経営を実践している法人を見える化



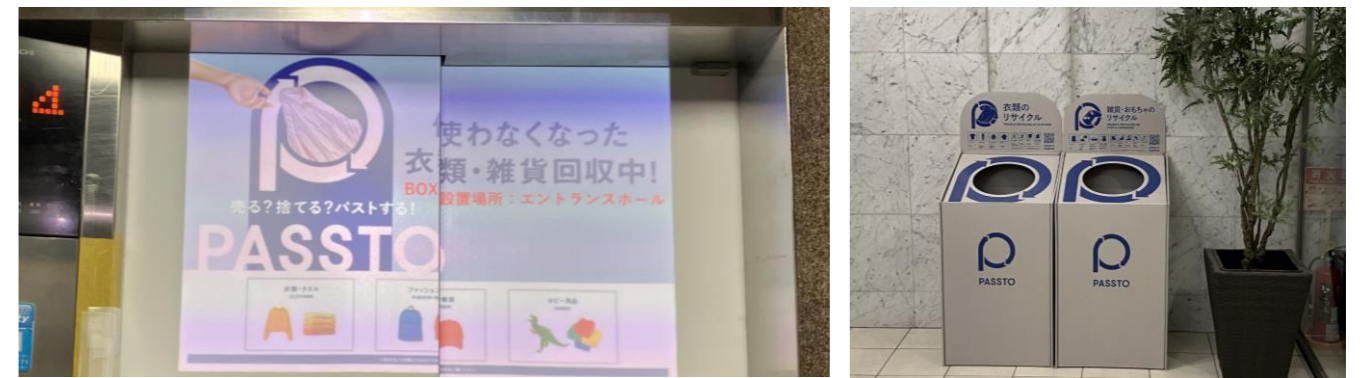
GHG排出量削減

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



リユース・リサイクルボックスの設置

回収した衣類・雑貨の総量からリユース・リサイクル率を把握



入居者へフィードバックし、資源循環を働きかけ・協働を期待

グリーン認証取得

KPI グリーン認証取得割合**90%以上**（延床面積ベース）を維持

2026年3月
目標引き上げ

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

2026年4月期（第23期）末時点

91.3%
(前期比+1.8pt.)



07

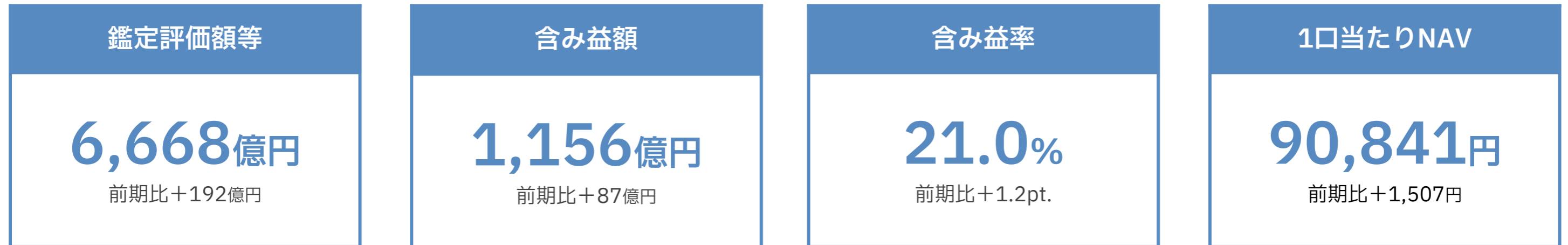
23rd Fiscal Period Ended April 2026
Financial Results Briefing

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>)

鑑定評価額等及び含み損益

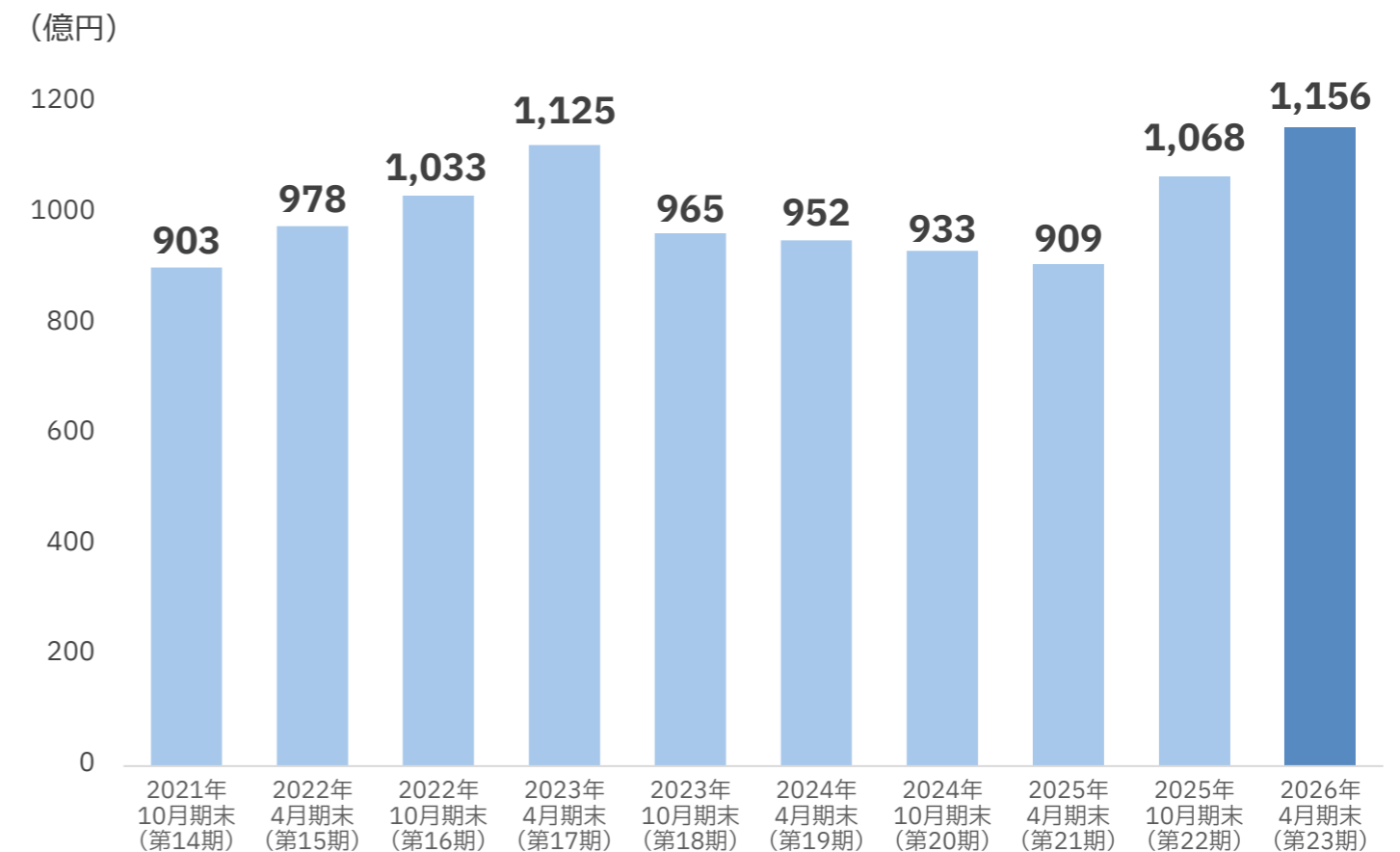
2026年4月期（第23期）末時点



鑑定評価額等内訳（住居）

	鑑定評価額	含み損益	含み損益の 主な増減要因
住居 (国内)	4,129億円 前期比+180億円	750億円 前期比+24億円	・ 鑑定NOIの増加等
住居 (米国)	1,546億円 前期比+79億円	167億円 前期比+79億円	・ 円安 1米ドル=160.39円 前期比+6.29円

含み益額の推移



住居（国内）：取得予定資産の概要（プライムメゾン錦糸町）



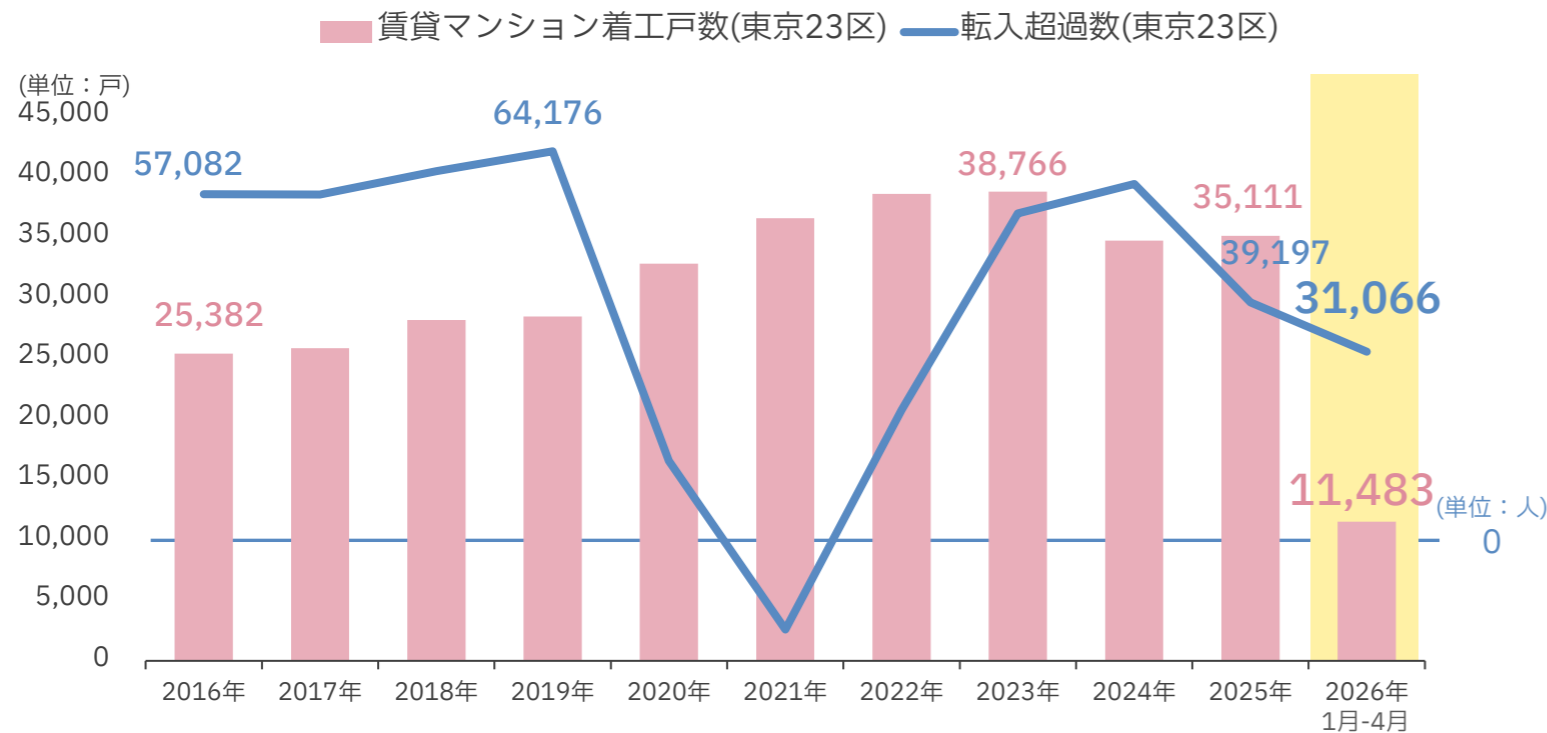
取得の理由

- 豊富な実績を有するスポンサーグループの不動産開発力及び運営力等を最大限に活用する成長戦略の一環
- 重点投資エリアとする東京圏に所在し、人口流入に伴う需要の拡大等を背景とした、好調なマーケットの恩恵を享受する

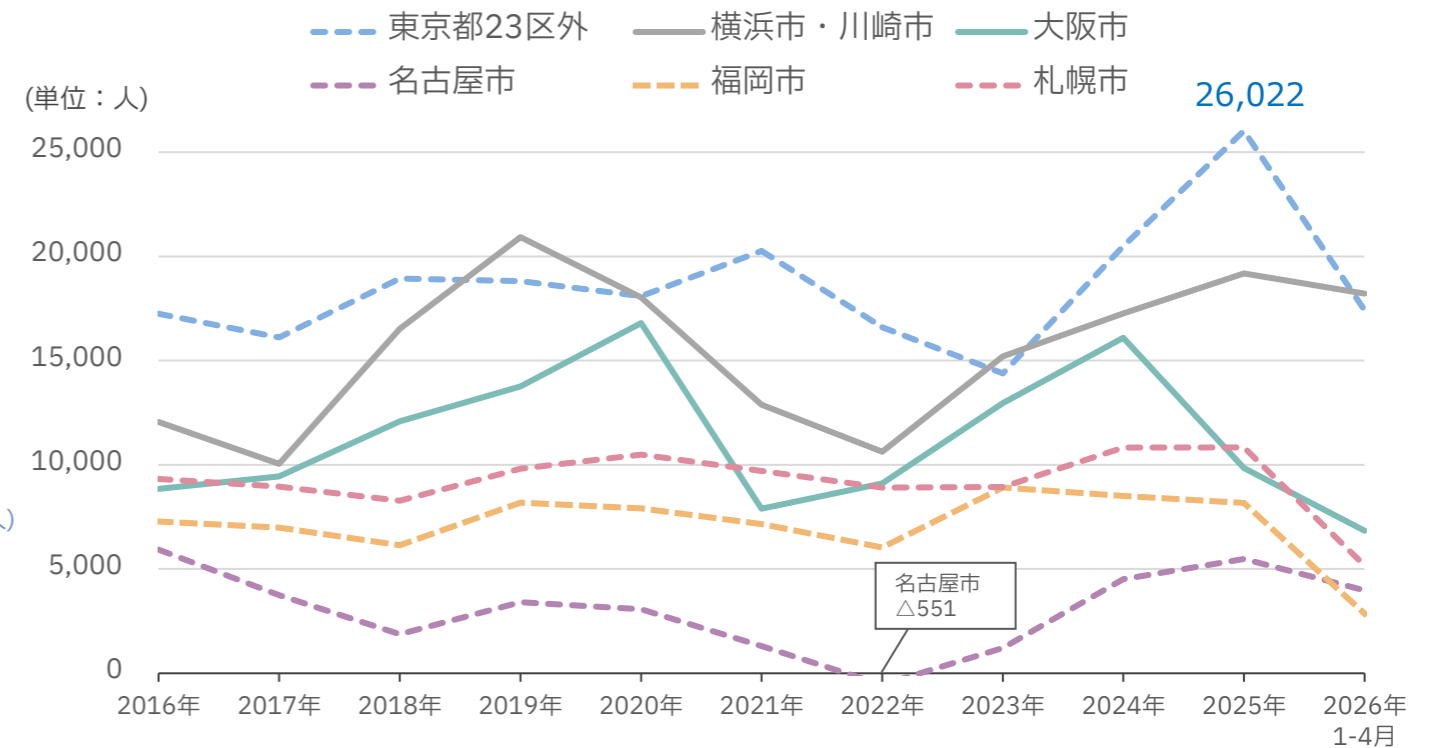
取得予定日	2026年7月1日
取得予定価格	4,270 百万円
鑑定評価額	4,390 百万円
鑑定NOI利回り	3.5%
償却後鑑定NOI利回り	3.0%
稼働率	97.3%
所在地	東京都墨田区
最寄り駅／駅徒歩分数	錦糸町駅／約4分
竣工年月／築年数	2025年5月／1.1年
構造／階数	RC造／地上13階
賃貸可能面積	2,809.41㎡
賃貸可能戸数	87戸(うち店舗2戸)
マスターリース種別	パススルー型
環境性能	ZEH-M Oriented

住居（国内）：マーケット状況

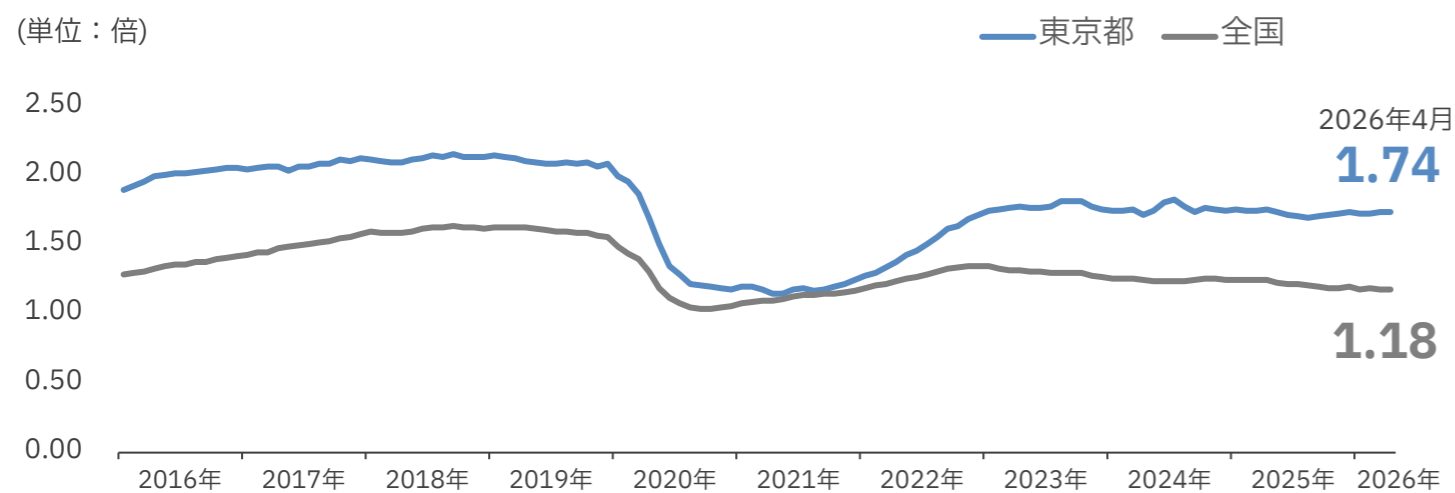
人口増減及び賃貸マンション着工戸数（東京23区）



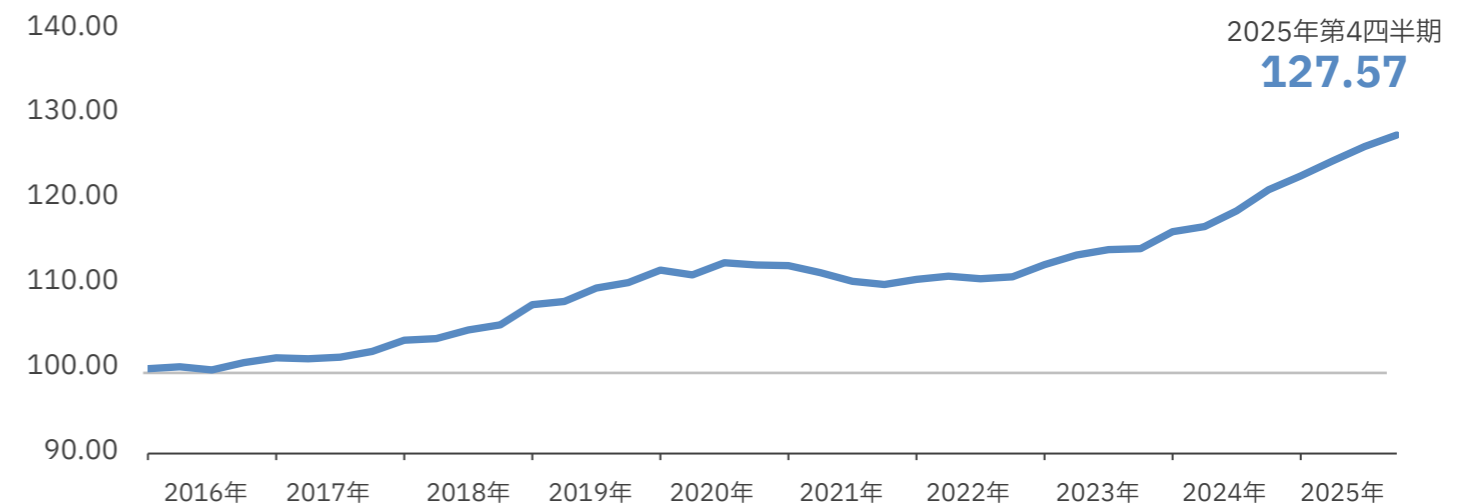
人口増減（東京都23区外・全国主要都市）



有効求人倍率（季節調整値）



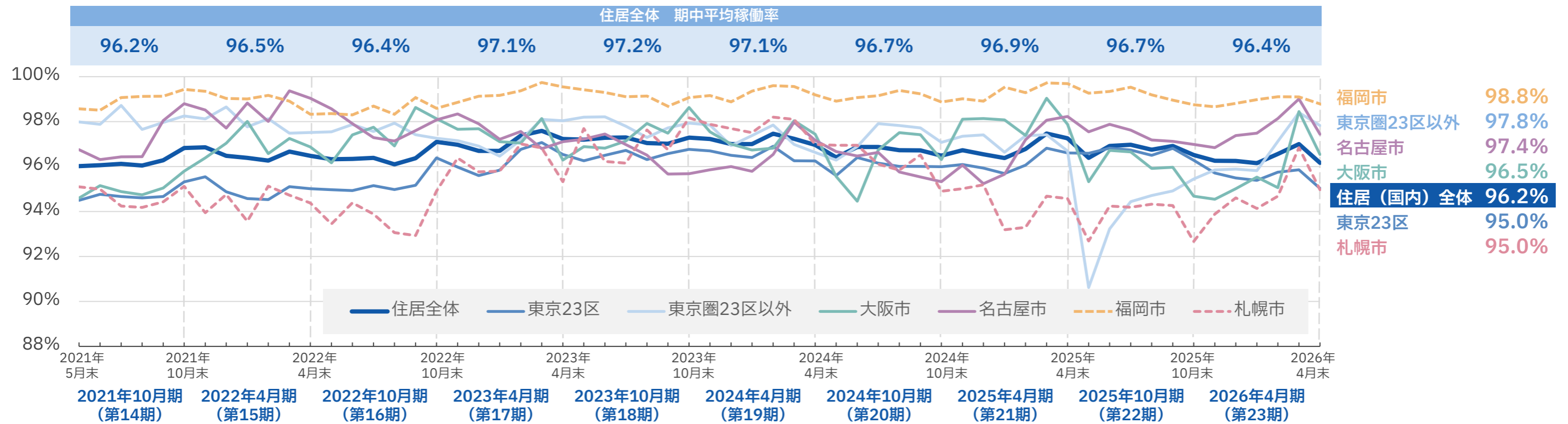
マンション賃料インデックス（東京23区）



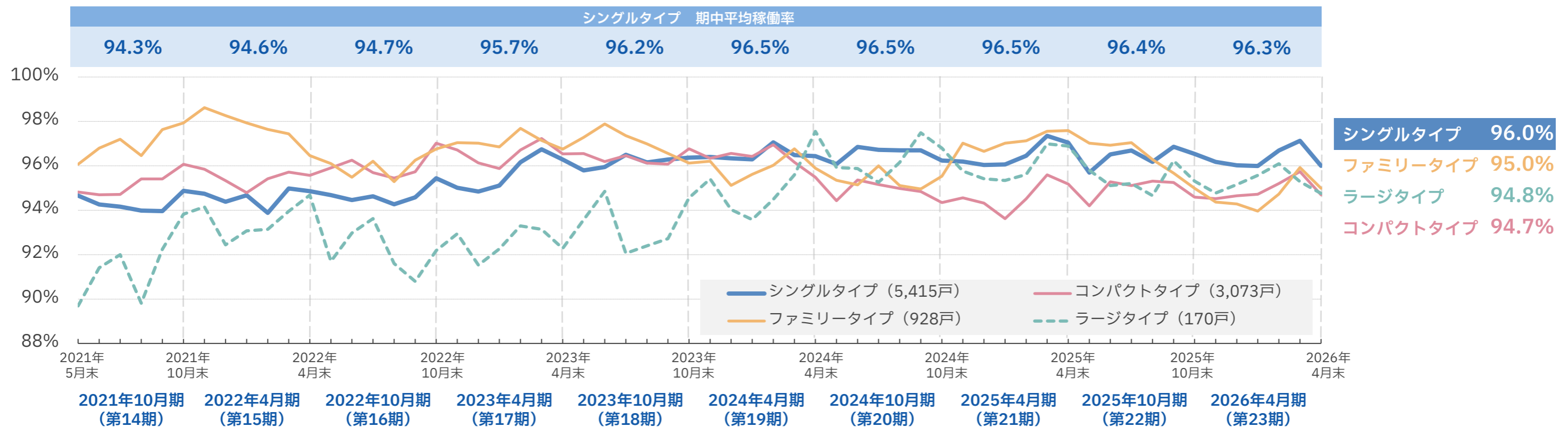
- ・賃貸マンション着工戸数は、国土交通省 総合政策局情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」を基に本資産運用会社が作成しています。
- ・人口増減は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。
- ・マンション賃料インデックスは、アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス公表資料」を基に本資産運用会社が作成しています。
- ・2016年第1四半期のマンション賃料インデックス(総合:住戸面積が18㎡以上100㎡未満)を100として算出しています。

住居（国内）：稼働率推移

エリア別



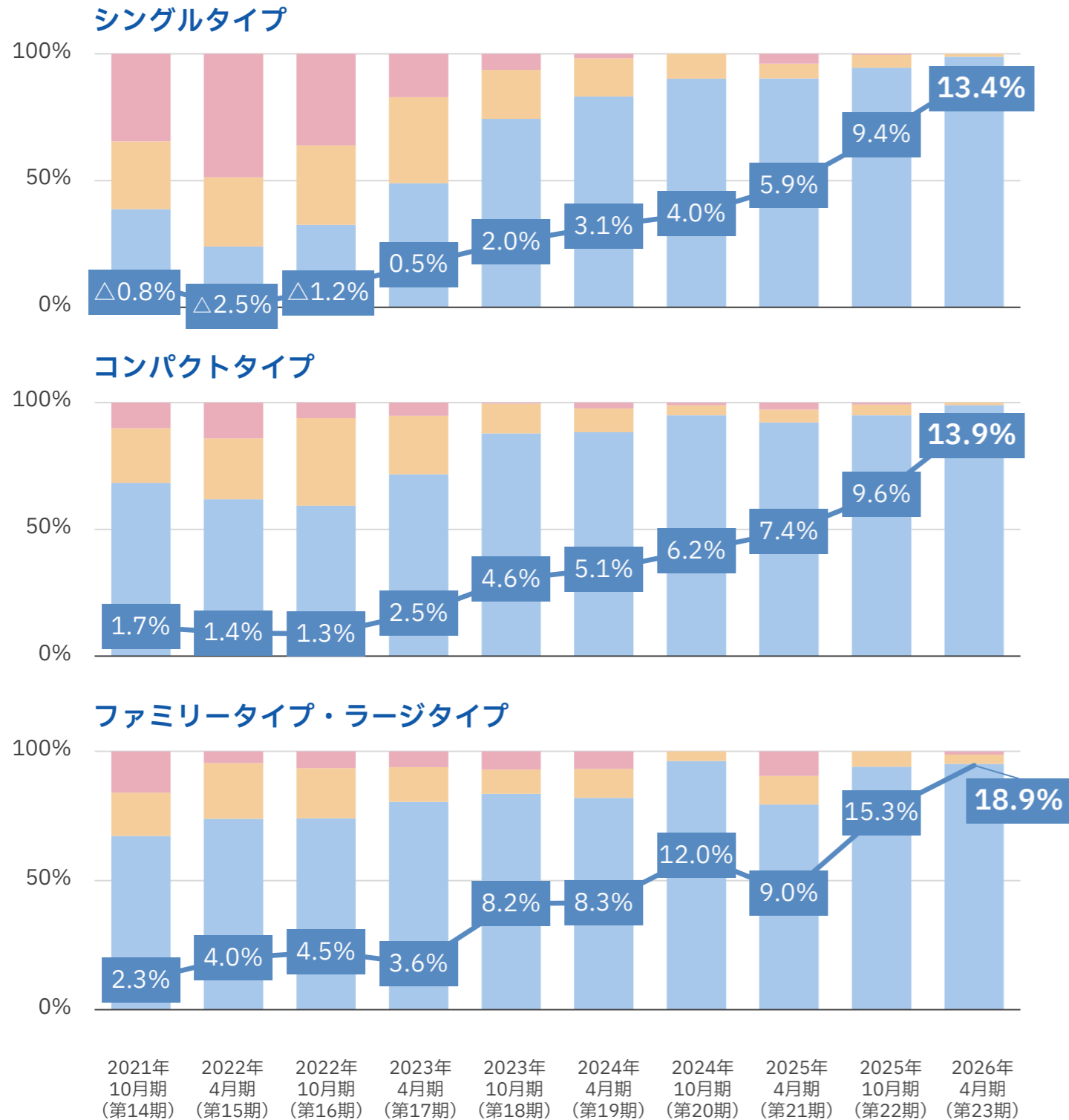
部屋タイプ別



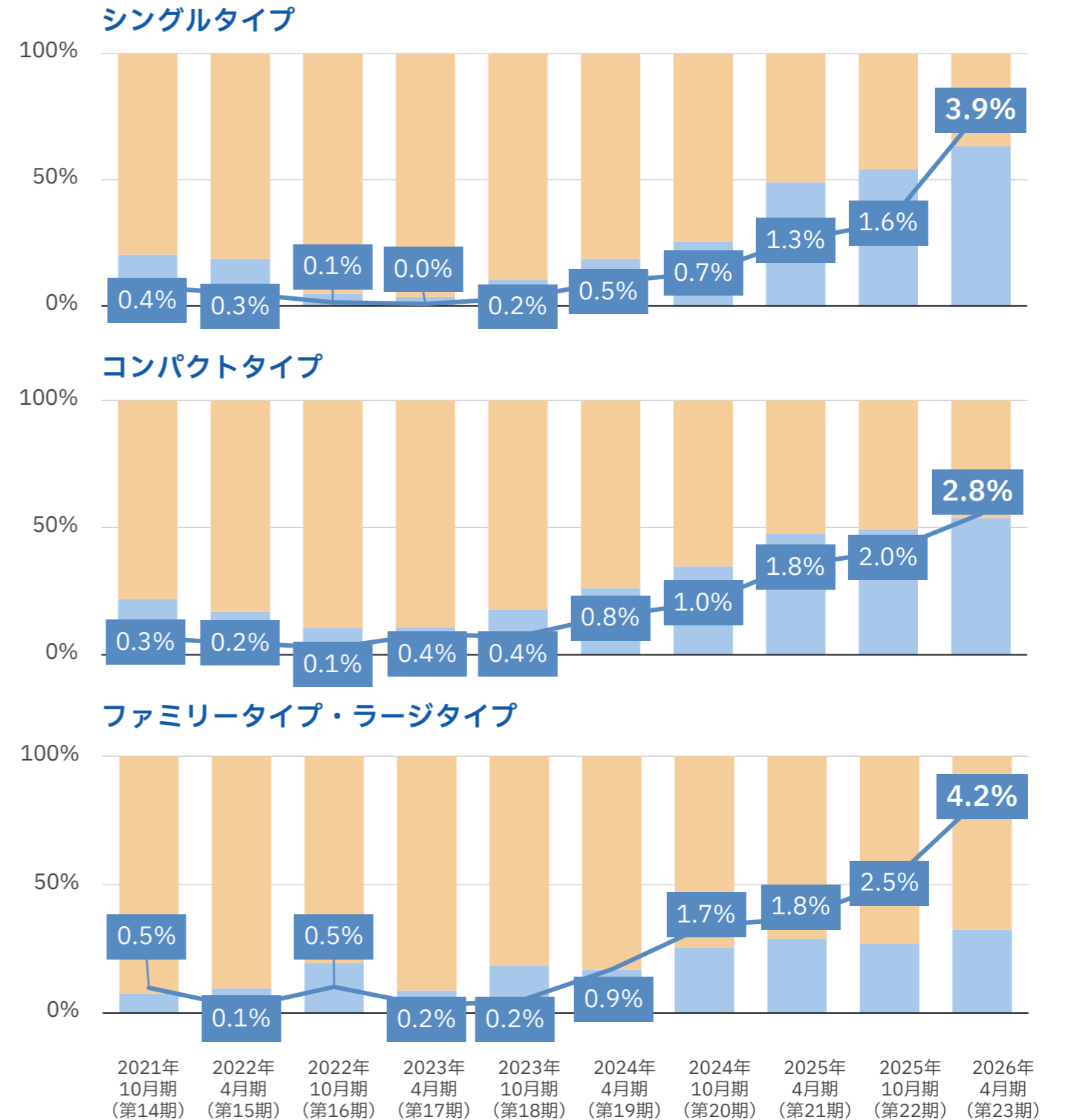
・ 部屋タイプ別の戸数は、2026年4月期（第23期）末日時点に記載しています。

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



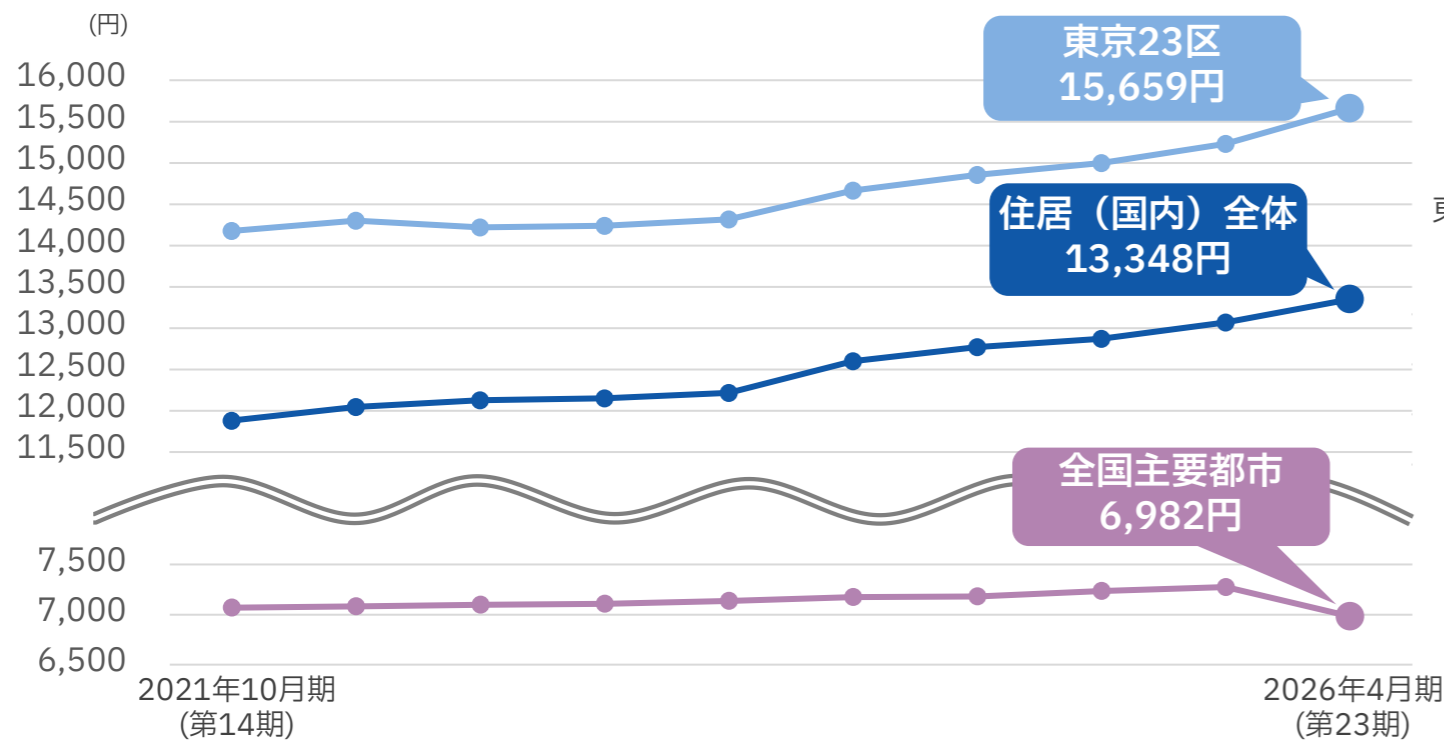
■ 増額件数割合 ■ 据置件数割合 ■ 減額件数割合 — 賃料変動率(NET)

住居（国内）：賃料動向詳細②

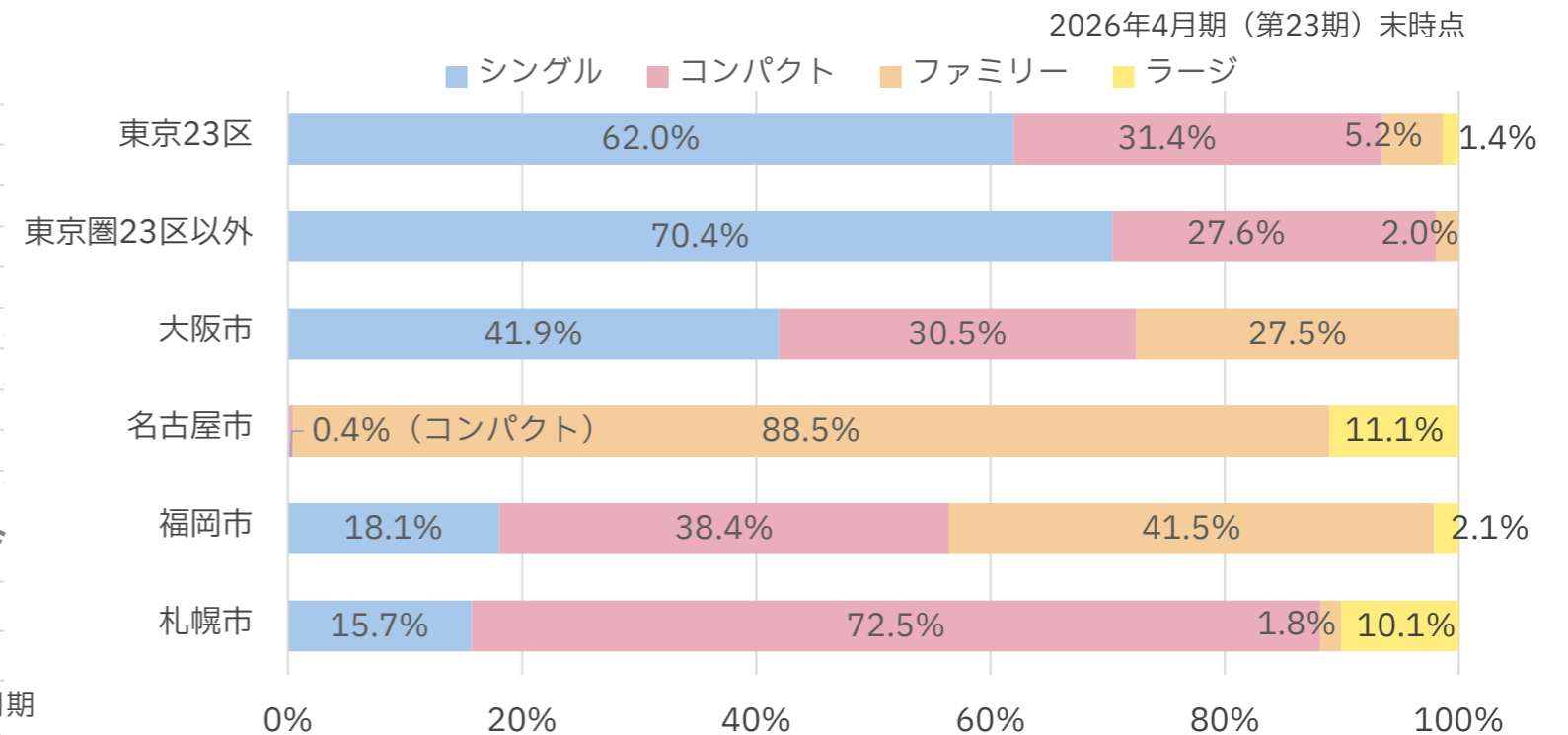
部屋タイプ別賃料動向

	2026年4月期 (第23期)末 賃料坪単価	2026年4月期（第23期）新規契約時賃料									
		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	15,195円/坪	+17,022千円	+14.8%	+7,846千円	+13.4%	+6,563千円	+14.0%	+1,877千円	+32.5%	+736千円	+19.8%
東京23区	15,659円/坪	+15,392千円	+14.9%	+6,898千円	+13.5%	+5,964千円	+13.8%	+1,794千円	+34.6%	+736千円	+19.8%
東京23区以外	12,115円/坪	+1,630千円	+14.0%	+948千円	+13.3%	+599千円	+15.3%	+83千円	+14.0%	—	—
全国主要都市	6,982円/坪	+1,852千円	+11.1%	+381千円	+13.1%	+698千円	+13.1%	+637千円	+9.3%	+136千円	+8.9%
大阪市	8,834円/坪	+492千円	+14.2%	+194千円	+13.8%	+162千円	+11.9%	+136千円	+19.7%	—	—
名古屋市	7,557円/坪	+160千円	+3.1%	—	—	—	—	+151千円	+3.2%	+9千円	+2.5%
福岡市	5,810円/坪	+673千円	+17.8%	+140千円	+13.4%	+236千円	+15.5%	+297千円	+24.3%	—	—
札幌市	7,493円/坪	+527千円	+12.3%	+47千円	+10.2%	+300千円	+12.3%	+53千円	+24.7%	+127千円	+10.9%
住居（国内）全体	13,348円/坪	+18,874千円	+14.4%	+8,227千円	+13.4%	+7,261千円	+13.9%	+2,514千円	+19.9%	+872千円	+16.6%

賃料坪単価推移

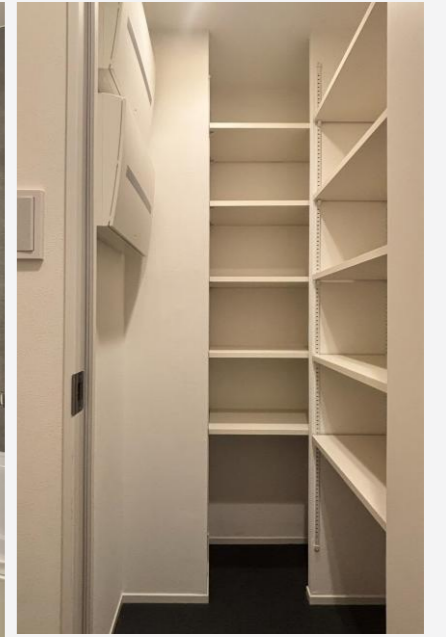


部屋タイプ内訳分布（戸数ベース）



住居（国内）：リノベーション実例

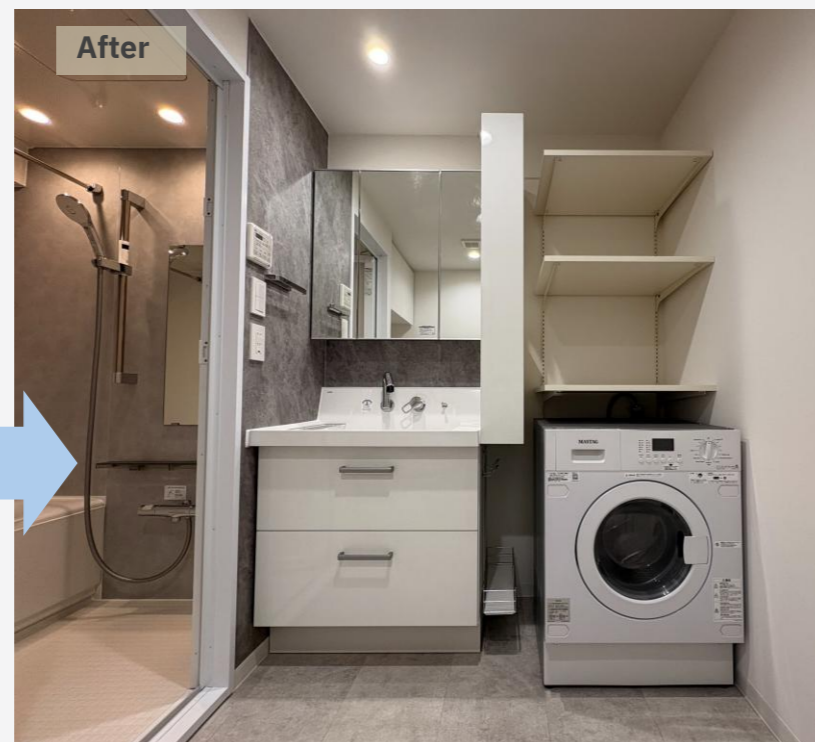
R-001 エスティメゾン銀座



水廻りは素材感とディテールにこだわったデザインに。
また、新たに設けたウォークインクローゼットにより収納力を高め、日常の使い勝手にも配慮しました。

スケルトンリノベーションの実例 縦長の1LDKプランをそれぞれの部屋が独立する間取りへと再構築し、リビングは窓側へ移設。自然光が室内全体にやわらかく巡る、開放感あふれる空間へと刷新しています。さらに天井高を引き上げることで空間にゆとりを生み、間接照明とリアルウッドを巧みに組み合わせることで奥行きと温もりを感じる上質な居住空間を創出しました。

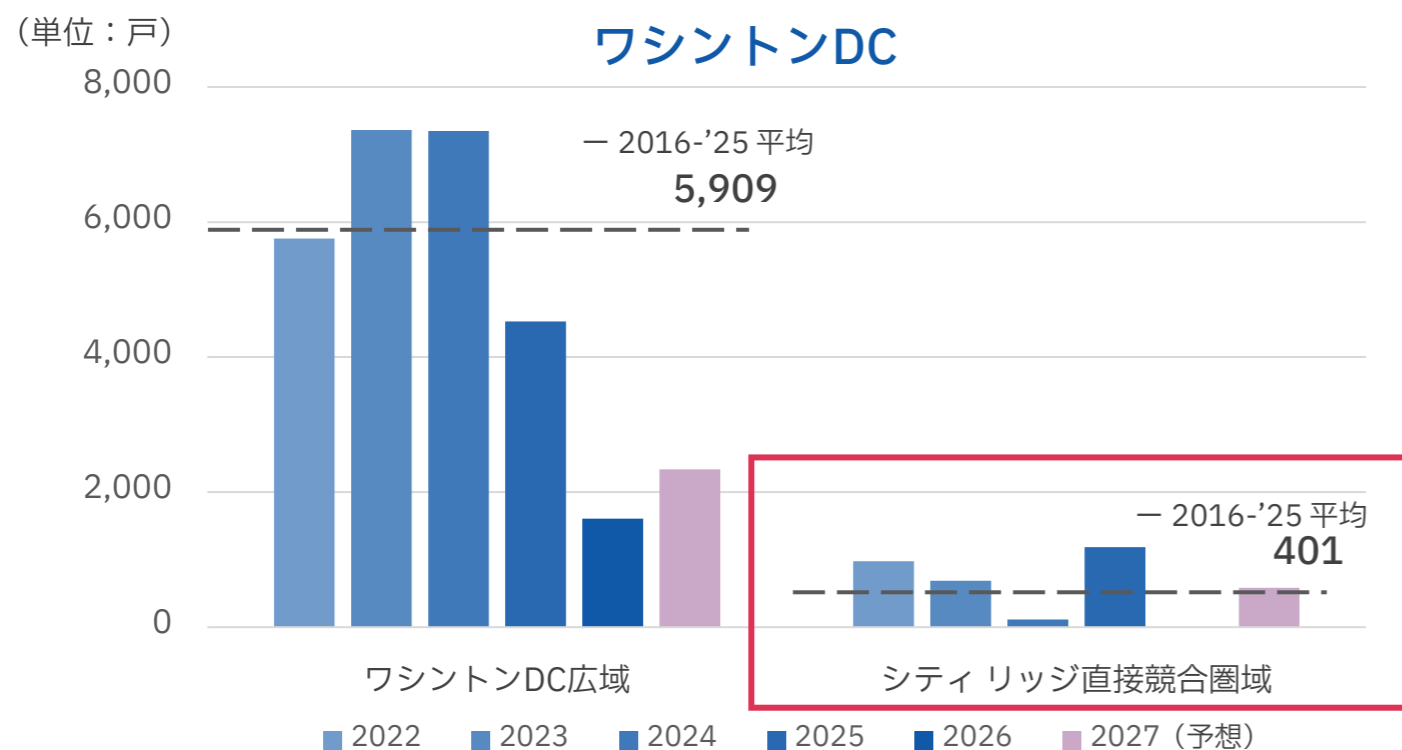
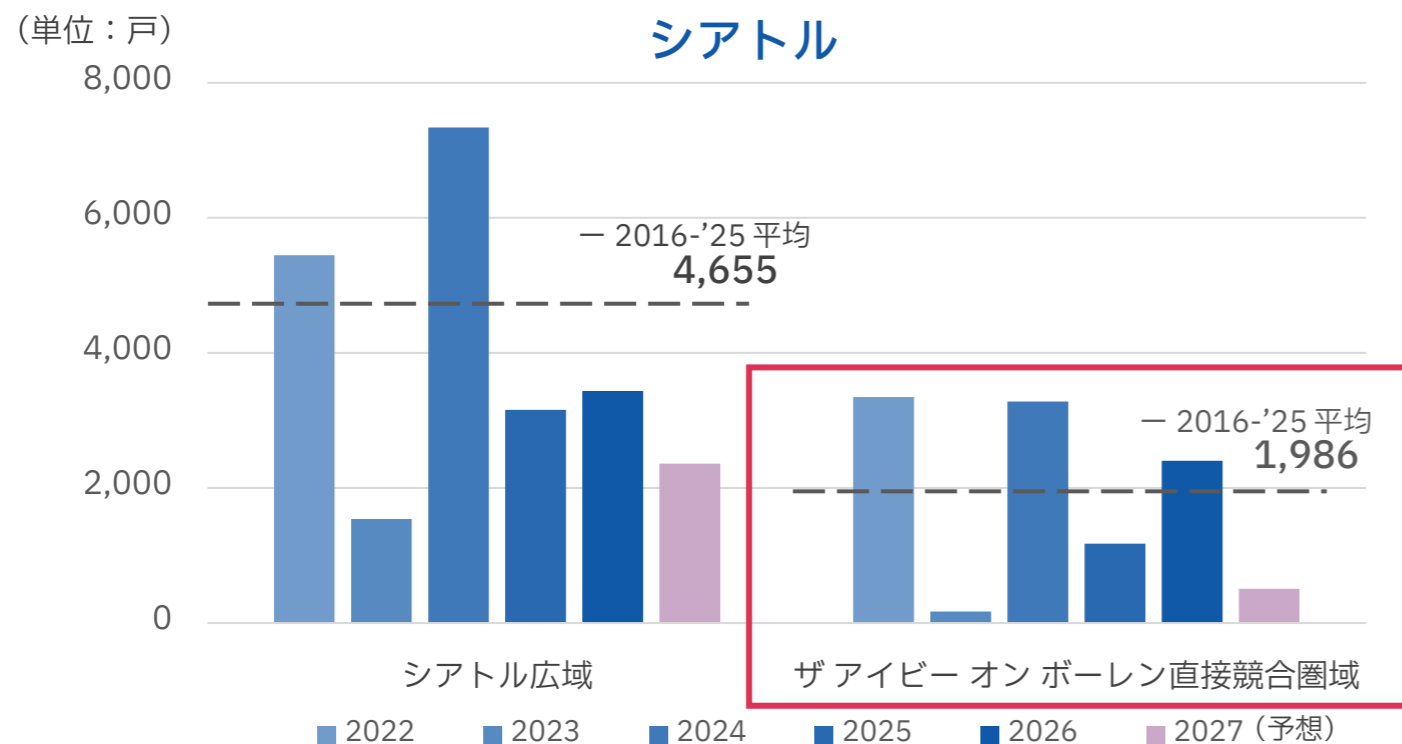
R-003 エスティメゾン恵比寿II



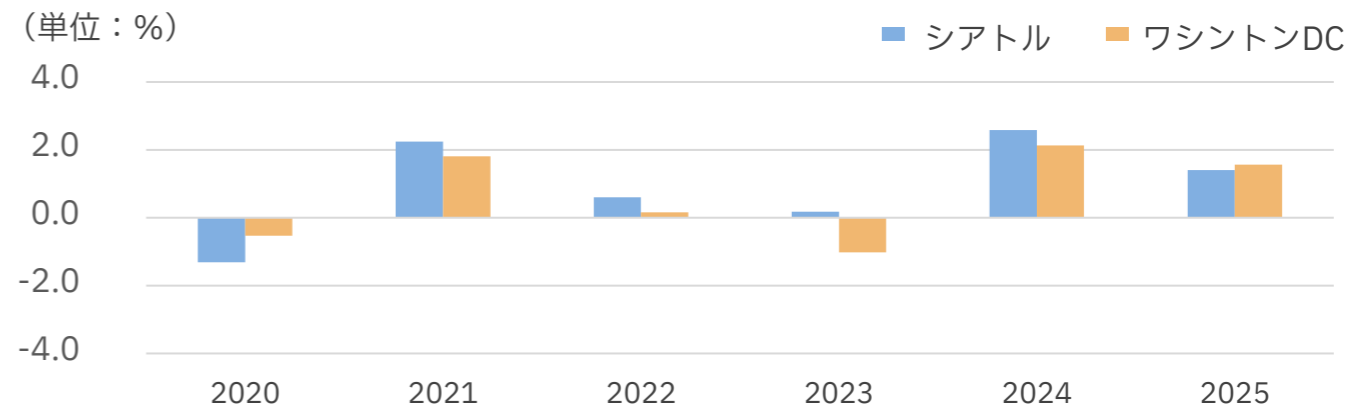
水廻りを一新したリノベーション ライフスタイルに寄り添い、使いやすさとデザイン性を兼ね備えたインテリアに再生。木質感と優しい色合いで、感度の高い居住者層を意識した空間に仕上げています。

住居（米国）：市場動向

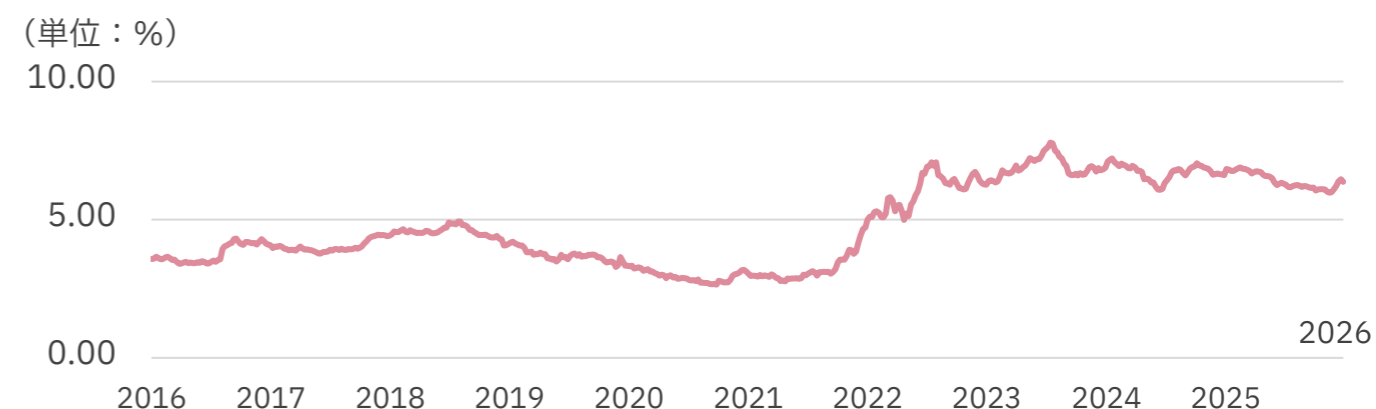
マルチファミリー新規供給



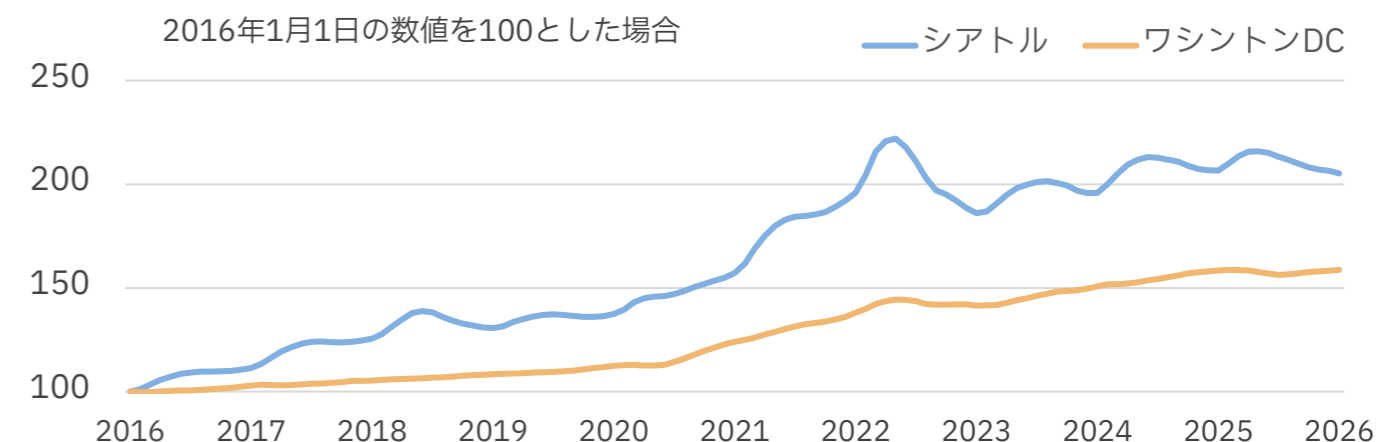
人口流出入の推移



米国住宅ローン金利（30年固定金利）



平均住宅価格指数



- 新規供給はCoStar、人口流出入の推移はU.S. Census Bureau、米国住宅ローン金利と平均住宅価格指数はFederal Reserve Economic Data, Federal Reserve Bank of St. Louisのデータを基に本資産運用会社が作成しています。
- シアトル広域とはNortheast Seattle、Ballard、Queen Anne、Lake Union、Downtown Seattle、Central Seattle、Bellevueを、ザ アイビー オン ボーレン 直接競合圏域とはLake Union、Downtown Seattleを指します。ワシントンDC広域とはBethesda、Georgetown/Wisconsin Ave、Connecticut Ave Northwest、Adams Morgan/Columbia Heights、Downtown DC、H Street/NoMa、Capitol Hill、Southwest/Navy Yard、Rosslyn、Ballston、National Landingを、シティ リッジ 直接競合圏域とはGeorgetown/Wisconsin Ave、Connecticut Ave Northwestを指します。
- 「平均住宅価格指数」は、2016年1月1日時点をもとに算出しています。

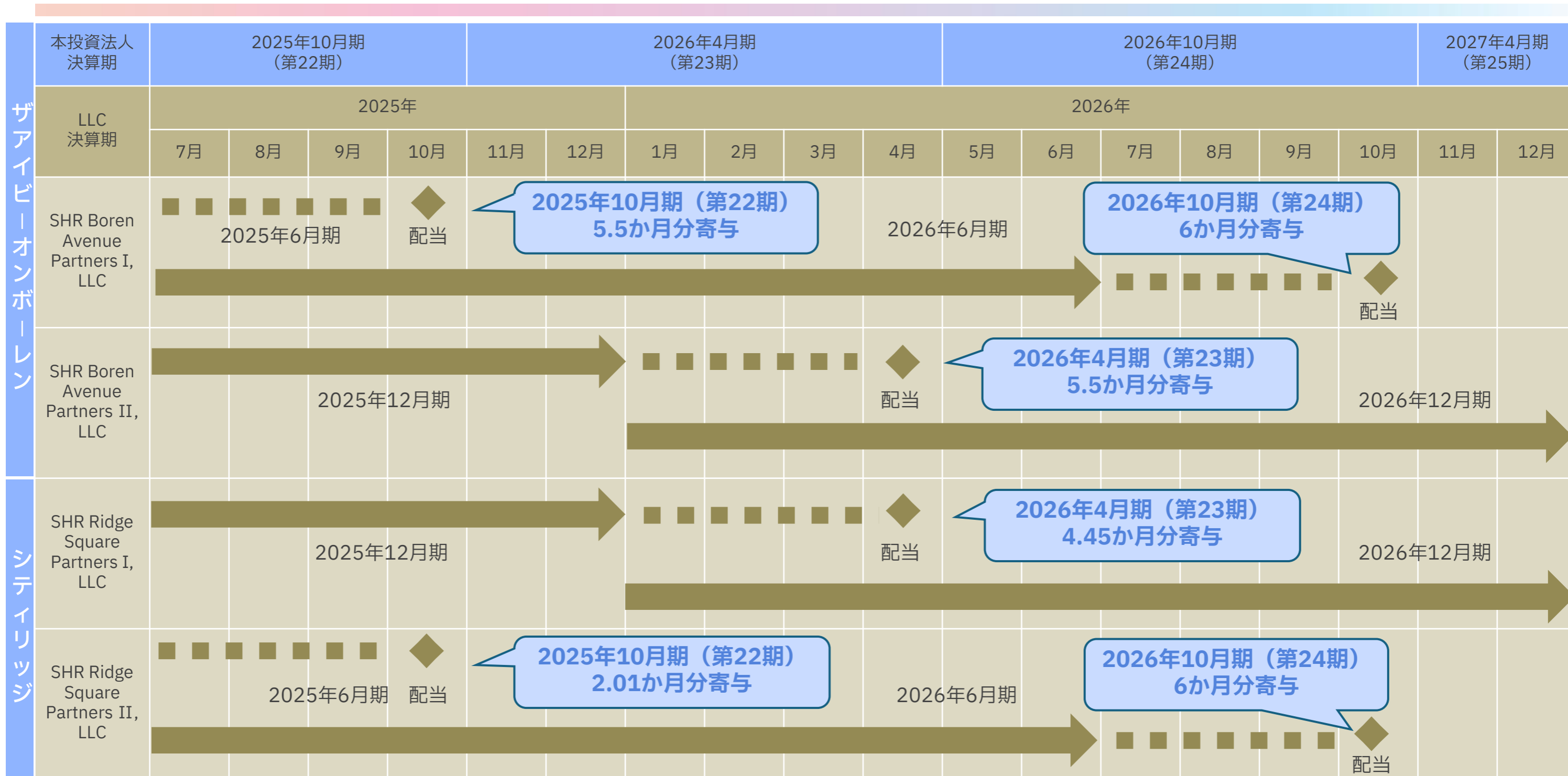
住居（米国）：評価額等（ザ アイビー オン ボーレン）

投資法人決算期	2024年10月期（第20期）	2025年4月期（第21期）	2025年10月期（第22期）	2026年4月期（第23期）	
物件に関する項目	取得価格 (百万米ドル)	328			
	(ドル円)	156.95			
	(百万円)	51,479			
	鑑定評価額 (百万米ドル)	331	333	356	358
	(ドル円)	153.64	142.57	154.10	160.39
	(百万円)	50,854	47,475	54,859	57,419
	鑑定NOI (百万米ドル)	13	13	14	14
	(百万円)	2,089	1,953	2,253	2,305
	キャップレート	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
	LTCに関する項目	算定価額 (百万米ドル)	331	334	354
(ドル円)		153.64	142.57	154.10	160.39
(百万円)		50,962	47,629	54,623	57,553
帳簿価額 (百万米ドル)		329			
(ドル円)		156.95			
(百万円)		51,709			
評価損益 (百万円)		△746	△4,080	2,914	5,843
最低賃料保証期間	2024年6月1日～2026年5月31日				

住居（米国）：評価額等（シティリッジ）

投資法人決算期		2025年4月期（第21期）	2025年10月期（第22期）	2026年4月期（第23期）
物件に関する項目	取得価格（百万米ドル）	279	578	
	取得価格（ドル円）	143.93	145.98	
	取得価格（百万円）	40,156	84,378	
	鑑定評価額（百万米ドル）	287	596	598
	鑑定評価額（ドル円）	142.57	154.10	160.39
	鑑定評価額（百万円）	40,917	91,843	95,913
	鑑定NOI（百万米ドル）	12	25	25
	鑑定NOI（百万円）	1,751	3,934	4,016
	キャップレート	4.25%	4.25%	4.25%
	LCに関する項目	算定価額（百万米ドル）	288	597
算定価額（ドル円）		142.57	154.10	160.39
算定価額（百万円）		41,131	92,094	97,136
帳簿価額（百万米ドル）		284	590	
帳簿価額（ドル円）		144.12	146.07	
帳簿価額（百万円）		41,039	86,227	
評価損益（百万円）		92	5,867	10,909
最低賃料保証期間	2024年11月15日～2027年11月15日			

住居（米国）：LLC配当金の収益認識時期



為替の影響による収益の変動リスク

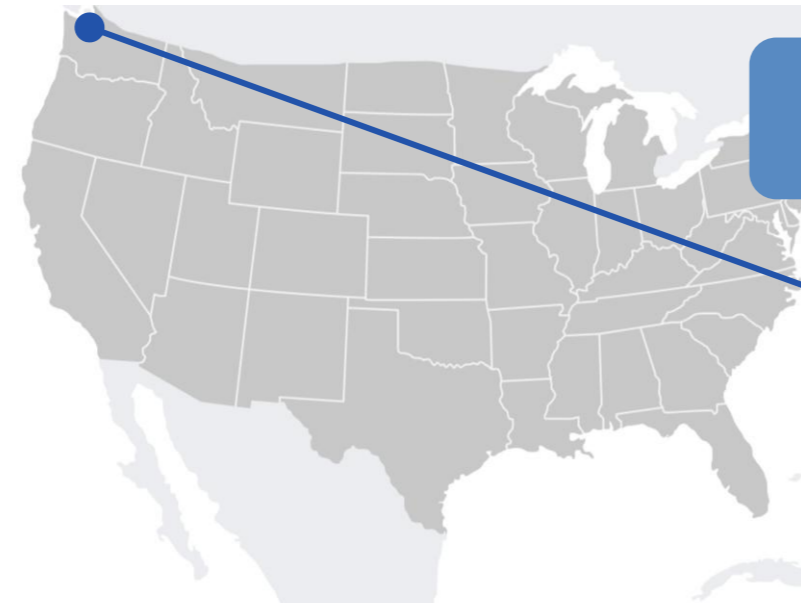
業績予想前提為替レート

為替レート	130円	140円	150円	154.91円	160円	170円
想定配当 利回り	2.7%	2.9%	3.1%	3.3%	3.4%	3.6%

円高 ← → 円安

・ 「想定配当利回り」は2026年10月期（第24期）及び2027年4月期（第25期）の予想配当金を用いて算出しています。

住居（米国）：ロケーション、現地の雰囲気（ザアイビーオンボーレン）



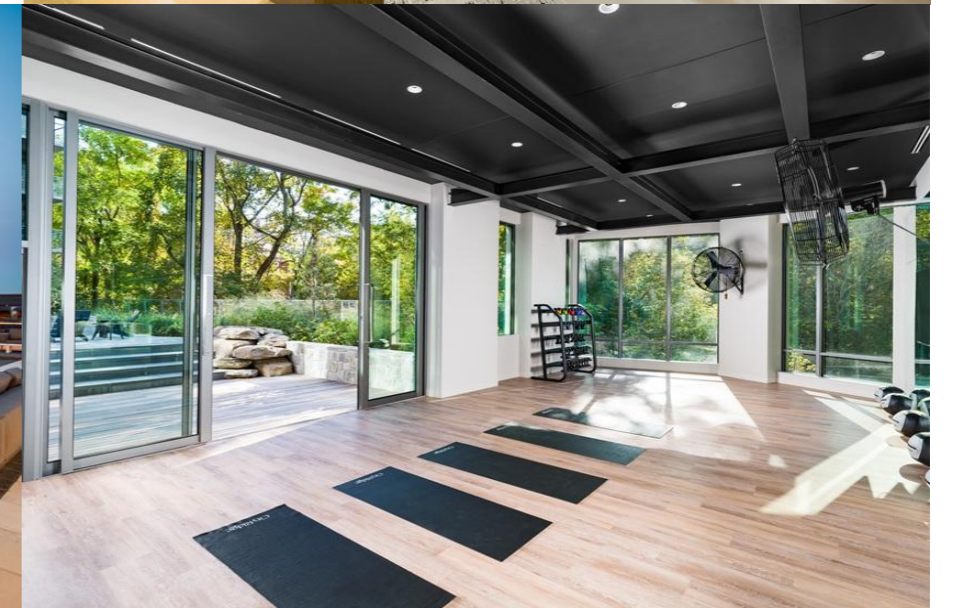
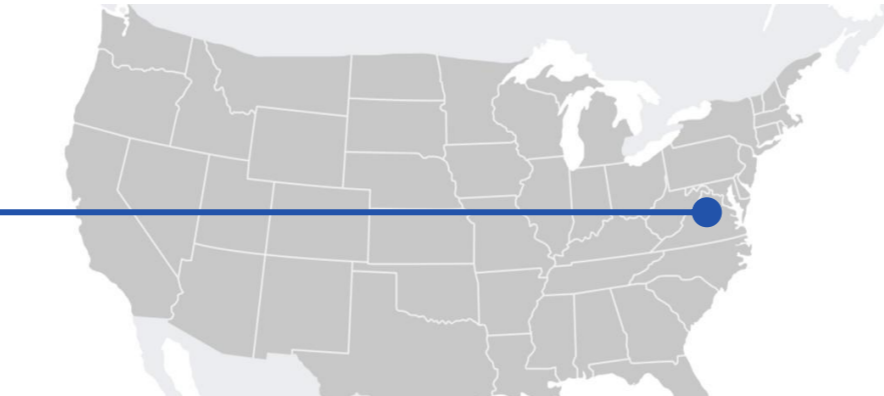
米国の西海岸に位置するワシントン州で最も人口が多い都市シアトル



住居（米国）：ロケーション、現地の雰囲気（シティリッジ）

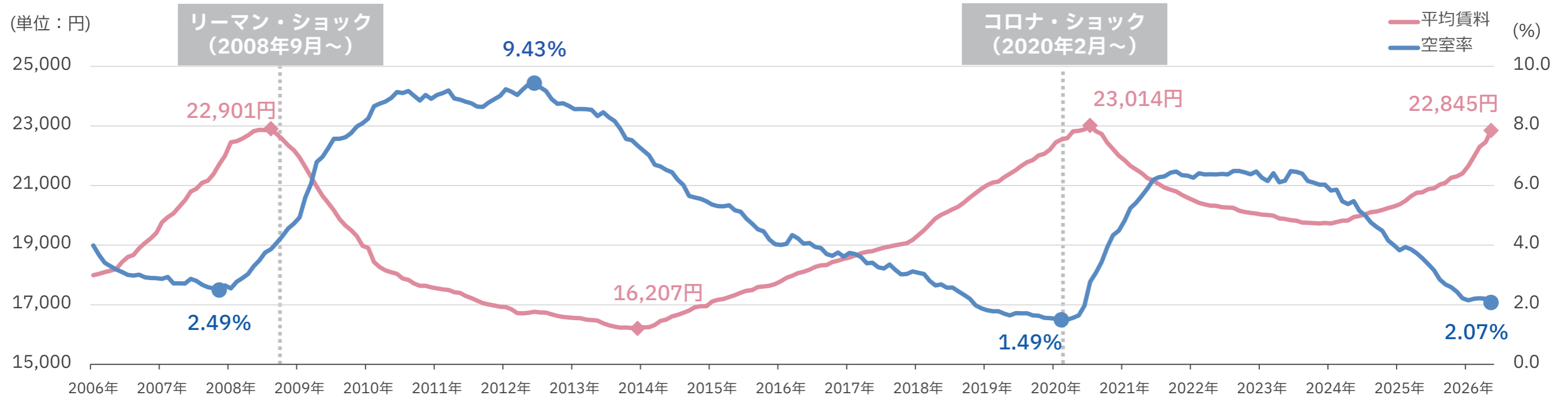
Photo by: David Madison Photography

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

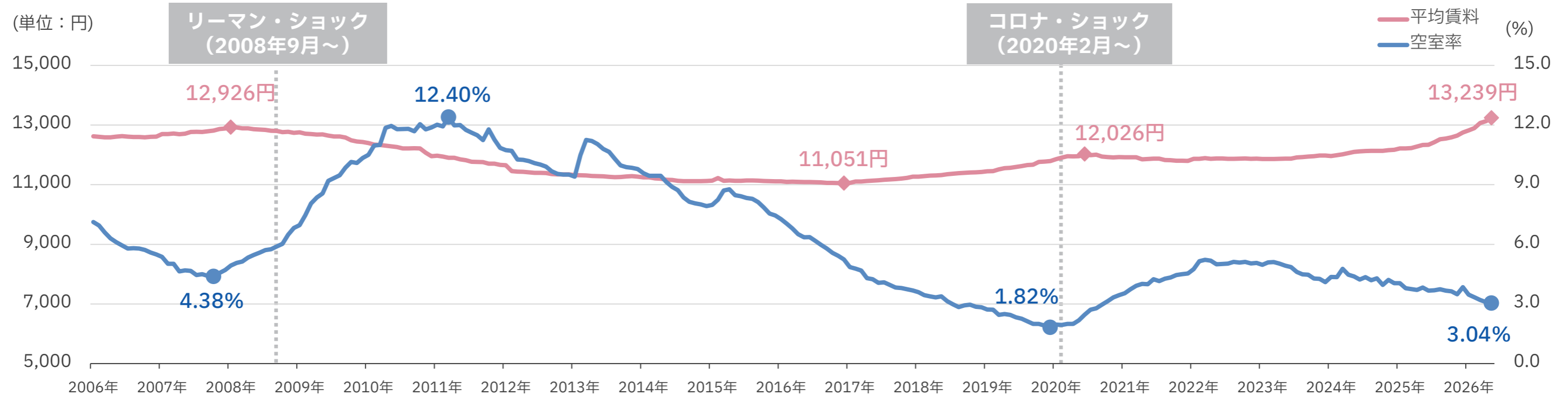


オフィスビル：マーケット状況

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」（2026年5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、心齋橋・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)

2026年4月期(第23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22期末	第23期末	第22期末	第23期末
本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	29,657.53	4.5%	3.6%	23,135	23,557	99.4%	100.0%
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	6.4%	5.2%	20,013	20,241	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%	3.8%	23,595	23,872	95.4%	100.0%
新宿ヒロセビル	東京都新宿区	5,000	3,120.48	3.4%	3.1%	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

	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)実績	2026年10月期 (第24期)見込	2027年4月期 (第25期)見込	2027年10月期 (第26期)見込
契約終期到来区画	299.87㎡ (2件)	14,126.48㎡ (10件)	10,743.16㎡ (6件)	326.16㎡ (2件)	97.37㎡ (1件)	5,982.23㎡ (3件)
更新区画	97.37㎡ (1件)	13,944.16㎡ (10件)	10,743.16㎡ (6件)	— (—)	— (—)	— (—)
退去区画	— (—)	— (—)	— (—)	△326.16㎡ (2件)	— (—)	— (—)
減床	△202.50㎡ (1件)	△182.32㎡ (1件)	— (—)	— (—)	— (—)	△1,378.76㎡ (1件)
新規・増床区画	627.68㎡ (2件)	— (—)	572.00㎡ (3件)	74.95㎡ (1件)	— (—)	— (—)
賃貸面積増減	+425.18㎡	△182.32㎡	+572.00㎡	△251.21㎡	— (—)	— (—)
賃料変動率	+7.4%	+3.6%	+11.4%	+16.3%	—	—

- 「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10月期(第24期)見込」、「2027年4月期(第25期)見込」及び「2027年10月期(第26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)実績」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。

イニシアチブへの賛同・外部評価

イニシアチブ

TCFDへの賛同		PRIへの署名	Signatory of: 	Investor Agenda 「2024 Global Investor Statement」への署名	
SBT認定の取得		Springへの賛同		積水ハウスグループ	
30by30 アライアンスへの参加		Advanceへの賛同		国連グローバル・コンパクト 支持を表明	

外部評価

2025年 CDP評価 気候変動 最高評価「A」 Aリスト企業に選定 サプライヤーエンゲージメント評価 最高評価「A」 2年連続 2年連続	 Climate CDP A List 2025	初認定 2026年5月 エコアクション21 認定取得  私たちは、地域と地球の環境に配慮した事業者です 環境省 エコアクション21 認証番号 0014836	初認定 2026年3月 資産運用会社 健康経営優良法人認定 中小規模法人部門 ネクストブライト1000  2026 健康経営優良法人 KENKO Investment for Health 中小規模法人部門 ネクストブライト1000
	2回目 2026年 S&P Global 社 Sustainability Yearbook Member 	2025年より MSCI ESG格付「A」獲得	
2025年 GRESB評価 Green Star 9年連続 GRESBリアルエステイト評価「3 Stars」 開示評価は6年連続 最高評価「A」  GRESB REAL ESTATE ★★☆☆☆ 2025	2022年より FTSE4Good Index Series 構成銘柄に選定  FTSE4Good	2025年 Sustainalytics ESG Risk Ratings Negligible Risk (最もリスクレベルの低い水準)  Rated MORNINGSSTAR SUSTAINALYTICS	

各用語について

P.3 (エグゼクティブサマリー)

- 「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.8 (DPUと巡航EPUの変動要因(実績))

- 「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」、「プライムメゾン清澄リバーフロント」、「エスティメゾン川口」及び「エスティメゾン川崎本町」を指します。本資料において同じです。
- 「住居(国内)」において「第23期譲渡物件」とは、「エスティメゾン恵比寿」、「エスティメゾン川崎」、「エスティメゾン京橋」、「エスティメゾン品川シーサイド」、「エスティメゾン板橋本町」、「プライムメゾン東桜」、「エスティメゾン錦糸町」、「エスティメゾン東白壁」、「エスティメゾン葵」、「エスティメゾン鶉の森」、「エスティメゾン静岡鷹匠」及び「エスティメゾン東別院」を指します。本資料において同じです。

P.11 (資産入替施策の概要)

- 譲渡資産における「住居(国内)12物件」の「償却後NOI利回り(見込)」は、2025年4月期(第21期)及び2025年10月期(第22期)における償却後NOIの金額をそれぞれ取得価格にて除し、取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。また、「御殿山SHビル」の「償却後NOI利回り(見込)」は、2026年4月期(第23期)の実績値を記載しています。
- 取得資産における「償却後鑑定NOI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鑑定NOIから2026年4月期(第23期)及び2026年10月期(第24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。
- 「譲渡損益(見込)」は、本資料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。

P.16 (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.17 (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.25 (財務の状況①)

- 「各期における調達額と返済額の平均調達金利」は、2024年4月期（第19期）から2026年4月期（第23期）については各期末時点において借入残高があるものは、各期末時点の適用金利を、各期中に借入れ、各期中に（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。また、2026年10月期（第24期）及び2027年4月期（第25期）については、「返済」はP26「返済期限の分散状況」における「平均調達金利」と同様の方法で算出したものを、「調達」は本資料の日付現在、想定され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。

P.26 (財務の状況②)

- 「返済期限の分散状況」における各期の「平均調達金利」は2026年4月期（第23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. 30 (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12月末を決算期日とするLLCの純資産の額に、2026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2026年4月期（第23期）末時点の為替レートである1米ドル＝160.39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. 31 (住居（国内）：取得予定資産の概要（プライムメゾン錦糸町）)

- 「鑑定評価額」は、取得決定時に取得した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、2026年4月末時点の実績を記載しています。
- 「築年数」は、本資料の日付現在の数値を記載しています。

P. 44 (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

