

第21期 | 2025年4月期

# 決算説明資料

2025年6月13日

FISCAL PERIOD ENDED APRIL, 2025



# Contents

21st Fiscal Period Ended April 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	11
決算概要・業績予想	17
内部成長	20
財務	27
ESG	29
Appendix	31

- 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。

# 2025年4月期（第21期）エグゼクティブサマリー

DPU	巡航EPU	1口当たりNAV	償却後NOI利回り
<b>2,365円</b>	<b>1,414円</b>	<b>85,210円</b>	<b>3.2%</b> （前期比－pt.）
前期比 +548円 公表予想比 +45円	前期比 +106円 公表予想比 +64円	前期比 △1,531円	住居（国内） 3.2% 住居（米国） 3.3% オフィスビル 3.2%

## 巡航EPU

売却先行の資産入替によって減少していた巡航EPUは、**米国不動産等の収益寄与に伴い回復を見込む**

## 内部成長 （稼働率・賃料変動率）

**稼働率・賃料変動率ともに好調**  
住居（国内）の賃料変動率は過去最高を更新  
住居（米国）は賃料上昇のフェーズへ

## 外部成長 （資産入替）

大規模な資産入替は完了し、**住居主体のJ-REITに**  
国内における「安定成長」と米国における「積極的成長」を柱とし、  
巡航EPU1,500円水準の回復とその先の更なる成長に注力

- 「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

21st Fiscal Period Ended April, 2025  
Financial Results Briefing

## 成長戦略・方針

# 今後の成長戦略・方針①：本投資法人を取巻く投資・運用環境

## 物件価格の高止まりとマーケット賃料上昇の継続

### マクロ経済環境の変化

金利

インフレ

供給制約

人口動態

### 不動産投資市場 インフレを織り込んだ価格形成

- 金利上昇にも関わらず、賃料上昇への期待の高まりにより物件価格は高止まり（利回りは低位安定）
- 運用中のインカムゲインよりも出口（物件売却）のキャピタルゲインを狙う不動産投資家が売買取引を牽引

### 不動産賃貸市場 好調なファンダメンタルズ

#### 賃貸需要

- 大都市圏の中心部への人口集中（特に東京23区）
- 共働き世帯の賃料負担力増加
- 在留外国人の増加
- ライフスタイルの変化や分譲マンションの価格高騰を背景とした賃貸シフト

#### 賃貸供給

- 建設コスト上昇を背景とした新規供給の減少
- 既存賃貸マンションの相対的価値の向上

# 今後の成長戦略・方針②：キャッシュフロー成長と資本効率向上を基軸に

## 資本コストの高止まりとインフレが継続する J-REITのニューノーマルに対応したファンドマネジメント

	従来	今後
KPI	「DPU/巡航EPU」	「1口当たりNAV」 「1口当たりFFO」 の採用を検討
運用戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>● バイ&amp;ホールド投資</li> <li>● 償却後利益重視</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● トータルリターン志向の運用戦略</li> <li>● キャッシュフローに着目</li> </ul>
【取得・譲渡】 資産入替の継続	【運用】 NOIを底上げするアクティブ運用	【資本政策】 資本効率の向上
<ul style="list-style-type: none"> <li>● リノベーションによりNOIの大幅向上を狙うバリューアップ型投資。早期の付加価値顕在化を企図した譲渡</li> <li>● 収益の成長余地が限られる物件の入替</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 拡大傾向にあるレントギャップに対し、施策を総動員し賃料のアップサイドを実現</li> <li>● 賃料上昇が長期間継続している米国賃貸住宅市場において国内+αの収益成長を実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 御殿山SHビルの売却資金（譲渡益を除く）2028年4月期（第27期）まで每期約50億円 より有利な物件取得機会がなければ自己投資口の取得に充当</li> <li>● 継続的な資産入替によって生じる譲渡益を還元</li> </ul>

・上記の各施策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、具体的に実施が決定されているものではなく、今後の経済環境及び市場動向等により変更す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③

大規模な資産入替が完了し、今後は**巡航EPUの回復及び更なる成長に向けて注力するフェーズへ**

DPU1,800円を上回る水準を維持  
巡航EPUの更なる成長及び  
御殿山SHビルの譲渡益計上

巡航EPU1,500円水準の回復  
(2026年10月期(第24期)まで)

日本と比較して高い経済成長率を維持しており、  
人口も世帯収入も増加している等、  
今後も中長期的な経済成長・賃料増加が期待できる

米国における「積極的成長」

スポンサーパイプライン等を活用し、「戦略的立地」に所在する  
「高品質」な「プライム・プロパティ」を引き続き取得及び  
安定的かつ継続的な収益が見込める物件を都度検討

国内における「安定成長」

成長基盤

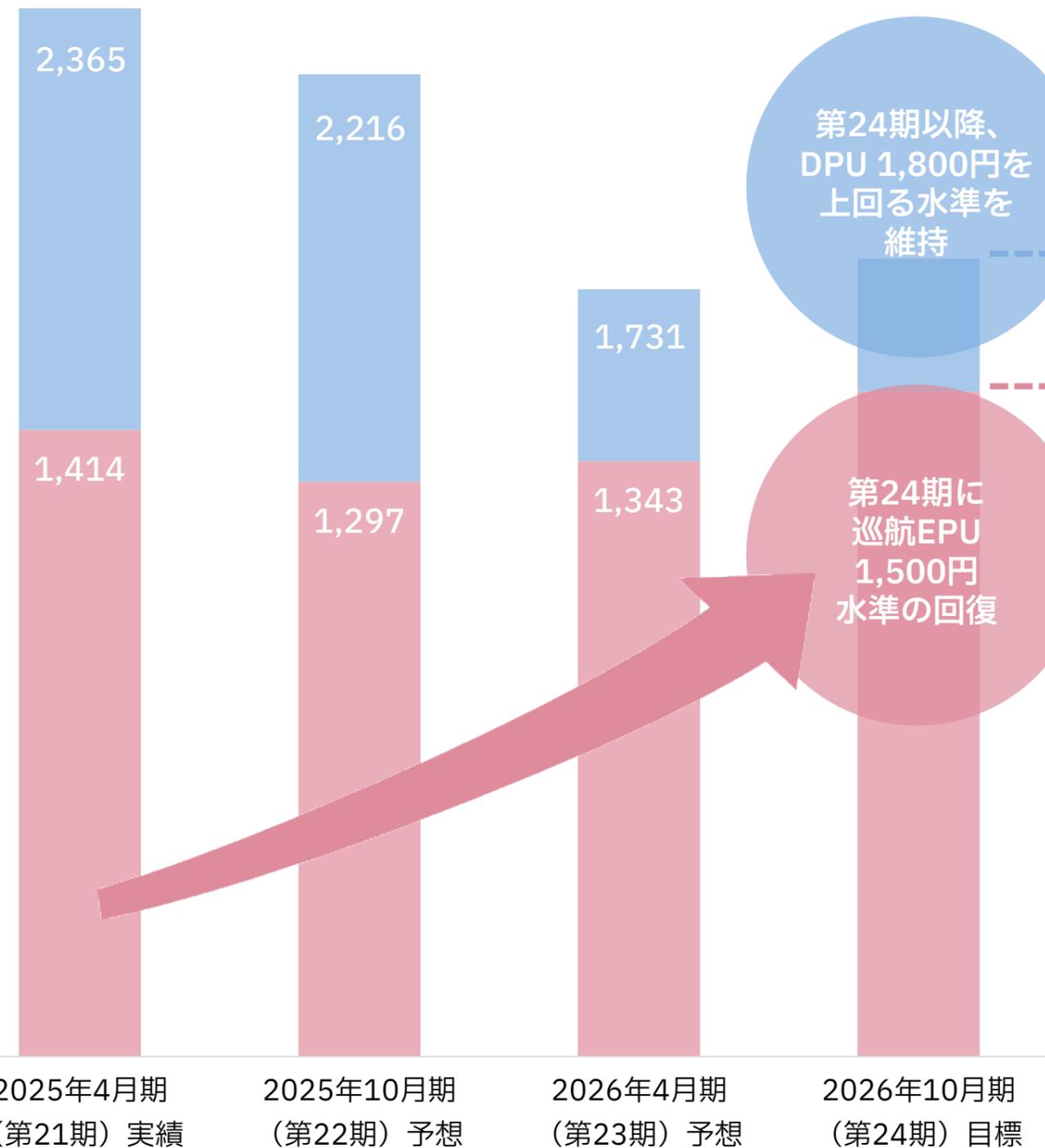
日本を代表するハウスメーカーである積水ハウスを  
スポンサーとし、積水ハウスグループの不動産開発力及び  
運営力等を最大限に活かした住居主体のJ-REIT

# 今後の成長戦略・方針④

足許は**巡航EPU1,500円水準の回復**（2026年10月期（第24期））を目指し、様々な施策を検討

(単位：円)

■ DPU  
■ 巡航EPU



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

## DPU/巡航EPUへの影響

資産入替等による譲渡益	
自己投資口取得・消却	+60円 程度
資産入替	+30円 程度
LTV活用による新規物件取得	+30円 程度
内部成長（国内物件）	+10円 程度
住居（米国）・通期寄与	+330円 程度
オフィスビル譲渡・NOI減少	△220円 程度
国内金利上昇	△140円 程度

・ 上記の各施策は、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、これらが実施された場合の「DPU/巡航EPUへの影響」は、本資料の日付現在の経済環境及び市場動向等に基づき本資産運用会社が試算したものであり、分配金の維持、増額を保障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⑤

自己投資口取得・消却

+60円程度



御殿山SHビル譲渡代金を活用  
(**1期当たり40-50億円**程度・計120 - 150億円程度)

(本日公表の自己投資口の取得40億円(上限)を含む)

より有利な物件取得機会がなければ  
自己投資口の取得・消却に充当

資産入替

+30円程度



**収益の成長余地が限られる物件**について

住居(国内)中心に資産入替を検討

LTV活用による新規物件取得

+30円程度



**LTV50%水準までの取得余力**を活用し、

住居(国内)の取得を検討

# 今後の成長戦略・方針⑥

内部成長（国内物件）

+10円程度

住居（国内）

新規契約時賃料変動率を+8%と想定するも、  
経年劣化・陳腐化に対応するための  
**修繕費や資本的支出の増加等が収益改善効果を押し下げ**

+α施策

**施策を総動員し賃料のアップサイドを実現**

- **レントギャップ解消+αによる賃料の最大化**  
更新時アプローチの更なる強化、礼金相当分を賃料へ上乗せ、定期建物賃貸借契約への切替等
- **賃料固定型ML物件の条件見直し**  
パススルー化（シャームゾンステージ秋葉原：2024年1月実施済）  
料率・契約期間の見直し等
- **リノベーション・バリューアップの推進**

**適切なコストコントロール**

- **大規模修繕工事の内容見直しにより  
工事金額の削減・減価償却費増の抑制**

住居（米国）・通期寄与

+330円程度

為替レートを**1米ドル=140円程度**と想定

国内金利上昇

△140円程度

2026年10月期（第24期）末時点での

**平均調達金利を1.14%**と想定

# Q2

21st Fiscal Period Ended April, 2025  
Financial Results Briefing

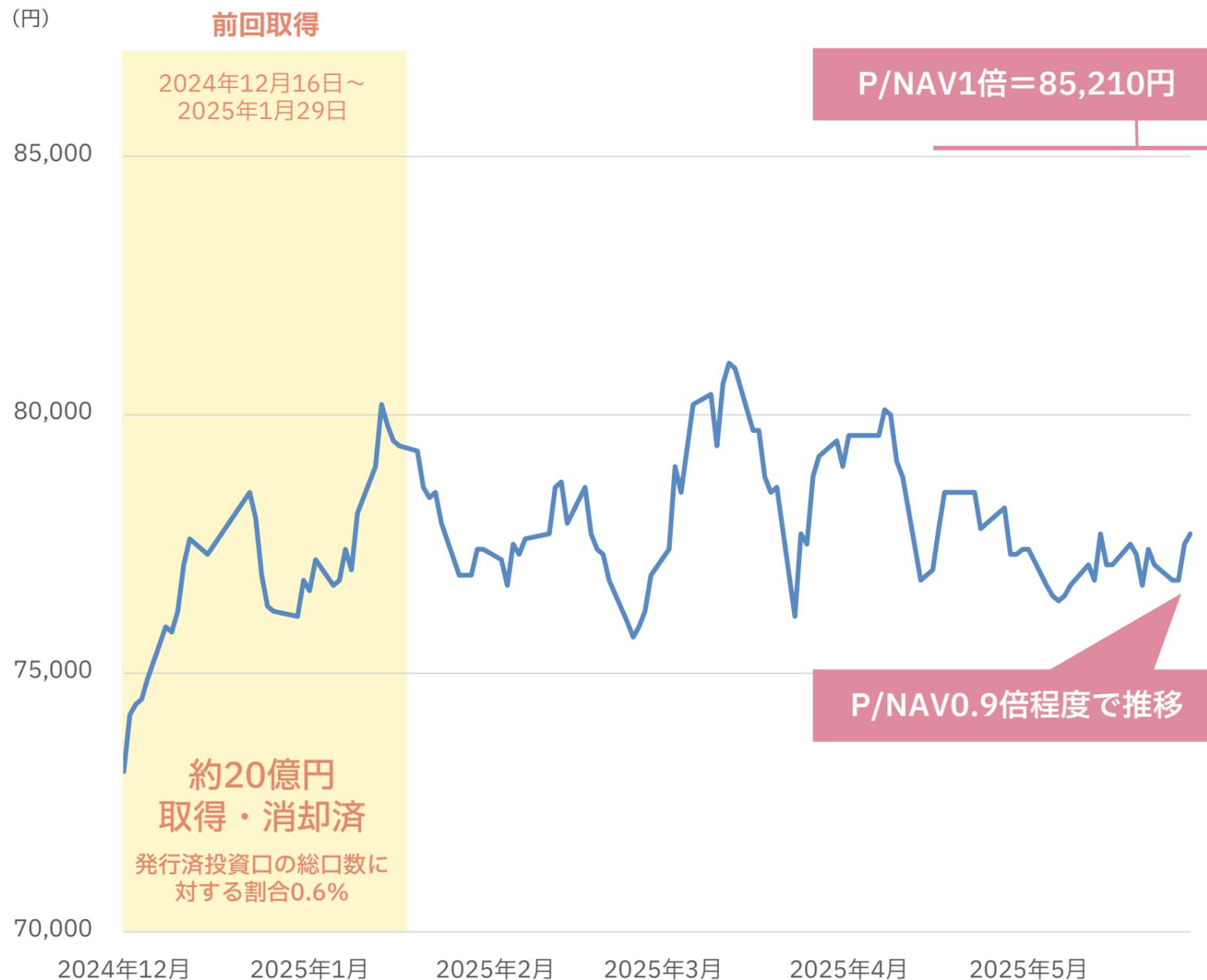
施策・トピックス

# 自己投資口の取得（2025年10月期（第22期）実施）

## 3回目の自己投資口の取得を決定

今後もより有利な物件取得機会がなければ、御殿山S Hビルの分割譲渡代金の一部を自己投資口の取得に充当

### 本投資法人投資口価格の推移



今回 **40億円**を上限として取得予定

(発行済投資口の総口数に対する割合1.2%)

### 1口当たり予想分配金への影響（試算値）

2025年10月期 (第22期) 予想	<b>+22円</b>
2026年4月期 (第23期) 予想	<b>+19円</b>

- 本日付で実施を決定した今回の自己投資口の取得の取得期間は2025年6月16日から2025年9月30日です。詳細は本日付で別途公表した「自己投資口取得に係る事項の決定に関するお知らせ（投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5に基づく自己投資口の取得）」をご参照ください。
- 「1口当たり予想分配金への影響（試算値）」、「発行済投資口の総口数に対する割合」は、本日付で別途公表した「2025年4月期 決算短信（REIT）」に記載の本自己投資口取得等考慮前の1口当たり予想分配金を前提に、本投資法人投資口の2025年5月30日の終値77,100円で、投資口の取得価額の総額の上限に達するまで自己投資口を取得したと仮定した場合における取得投資口の総数51,880口を取得し、取得した全ての自己投資口を2025年10月期（第22期）中に消却した場合の試算値です。実際の取得投資口の総数及び投資口の取得価額の総額等によって変動する可能性があります。
- 本投資法人の投資口価格水準や流動性、市場動向等によっては、取得投資口の総数及び投資口の取得価額の総額が上限に到達せず、又は全く取得が行われない場合があります。

# 資産入替施策の概要

ポートフォリオ構築方針の変更に伴い大規模な資産入替を実施し、ポートフォリオの収益性を改善

2025年4月期（第21期）

2025年10月期（第22期）

2026年4月期（第23期）

譲渡資産	 <p>オフィスビル 御殿山SHビル 第4回/第10回 (10.0%)</p>	 <p>オフィスビル 御殿山SHビル 第5回/第10回 (10.0%)</p>	 <p>オフィスビル 御殿山SHビル 第6回/第10回 (10.0%)</p>
	 <p>オフィスビル 本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (35.0%)</p>	 <p>オフィスビル 赤坂 ガーデンシティ</p>	
譲渡（予定）価格	22,575百万円	61,600百万円	7,000百万円
譲渡損益（見込）	+5,264百万円	+5,207百万円	+2,134百万円

総額 **911億円**  
(償却後平均NOI利回り **2.8%**)

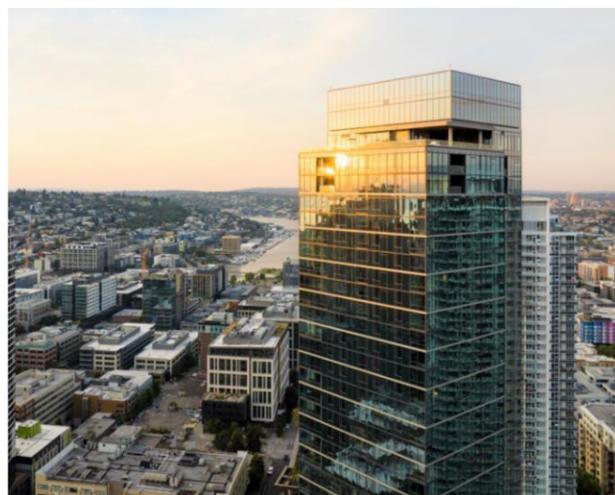
譲渡益合計**126億円**

取得資産	 <p>住居 【米国不動産】 シティリッジ (海外LLC)</p>	 <p>追加取得 住居 【米国不動産】 シティリッジ (追加取得) (海外LLC)</p>	 <p>住居 EM大塚</p>	 <p>住居 EM西横浜</p>	 <p>住居 EM浦和II</p>	 <p>住居 EM川越</p>
	取得価格	40,156百万円	1,160百万円	2,908百万円	44,221百万円	
償却後平均 鑑定NOI利回り	3.1% (配当利回り)	3.4%	3.2%	3.5% ( (想定) 配当利回り)		

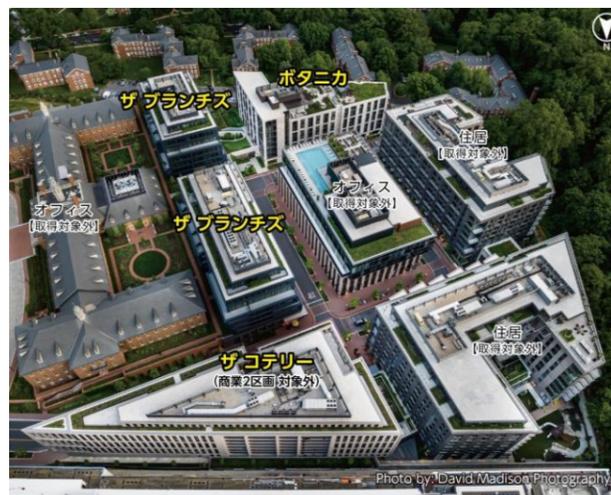
総額 **884億円**  
(償却後平均NOI利回り **3.3%**)

# 住居（米国）：取得資産の概要

米国不動産の取得により米国経済の継続的な成長を取り込む



**ザ アイビー オン ボーレン**  
(2024年5月取得)



**シティ リッジ**  
(2024年11月取得)



**シティ リッジ (追加取得)**  
(2025年6月取得)

取得価格	51,479百万円 (328百万米ドル)	40,156百万円 (279百万米ドル)
配当利回り (円ベース) (2025年4月期 (第21期))	3.5%	3.1%
含み損益	△4,080百万円	+92百万円
1口当たり 配当金 (2025年4月期 (第21期))	139円 (約4か月分寄与)	30円 (約1.25か月分寄与)
(想定) 1口当たり 巡航配当金	180円	150円

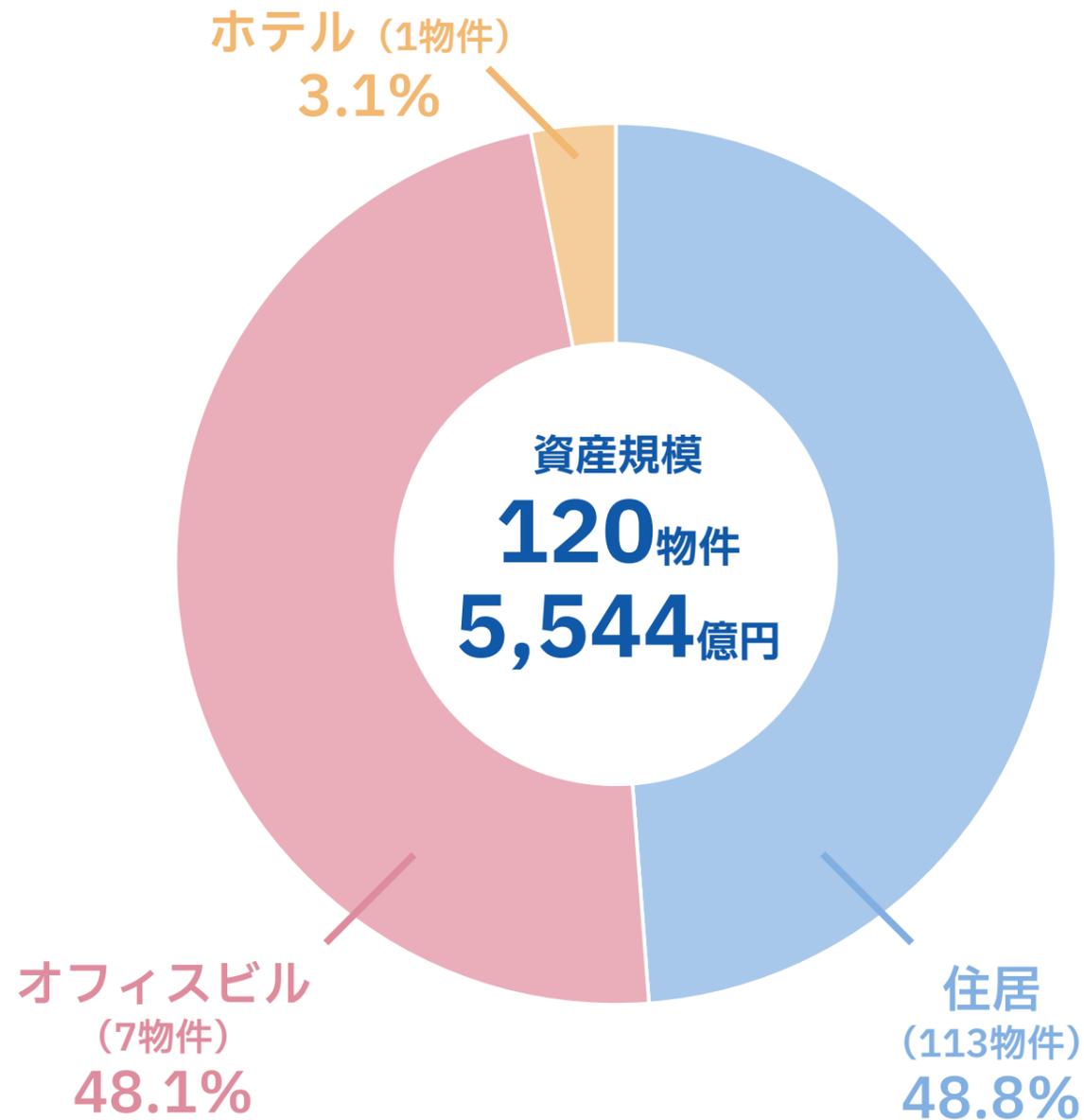
取得価格	44,221百万円 (299百万米ドル)
(想定) 鑑定NOI利回り (円ベース)	4.9%
(想定) 配当利回り (円ベース)	3.5%
(想定) 1口当たり 巡航配当金	165円

・ 「(想定) 1口当たり巡航配当金」に係る米ドルから円への換算レートは1米ドル=142.57円です。

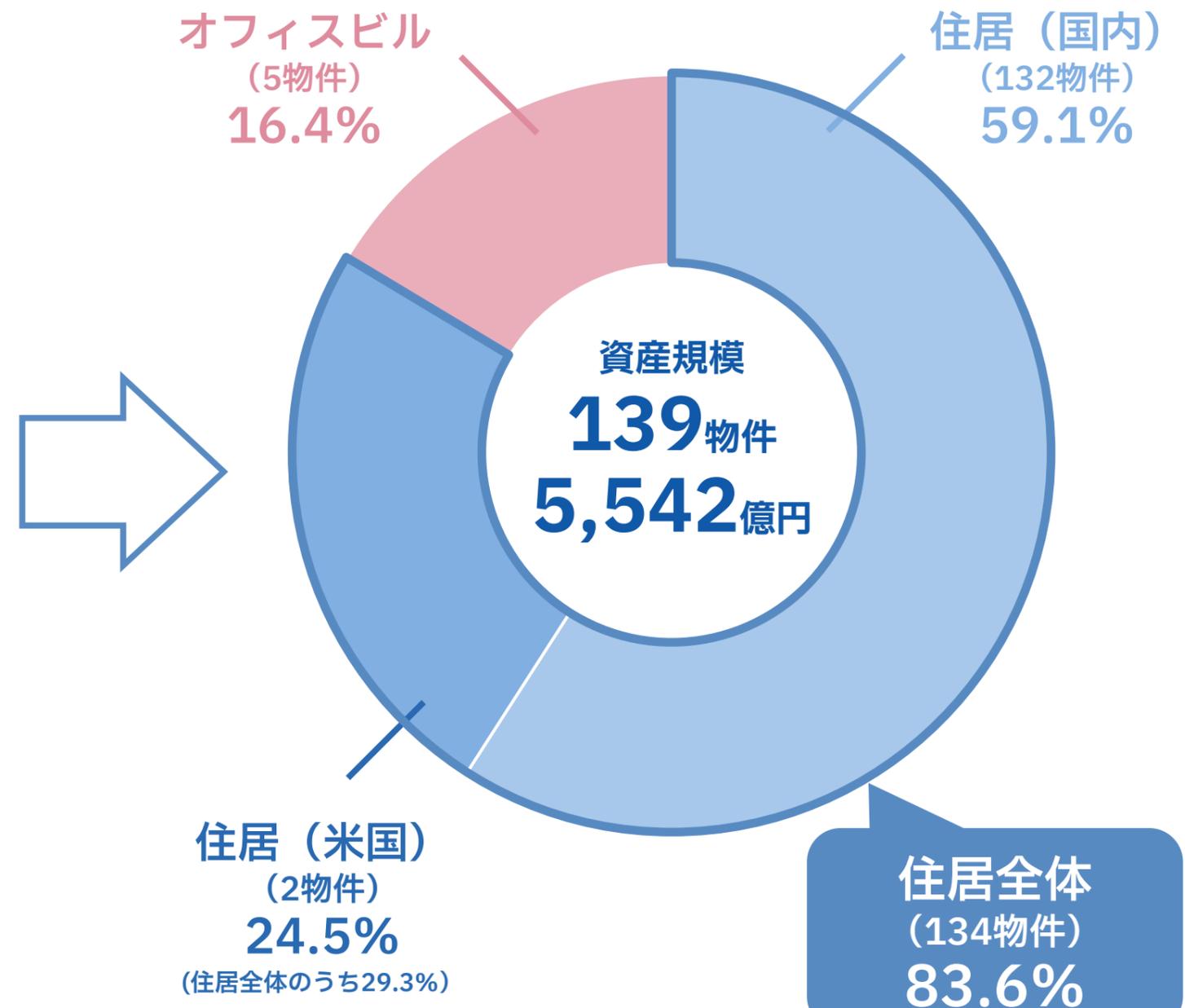
# 資産入替後のポートフォリオ

国内の「安定成長」と米国の「積極的成長」を成長基盤とする住居主体のJ-REITに

2023年4月30日時点  
(第17期末時点)



本資料の日付現在  
(「シティリッジ (追加取得)」取得後)



・ アセット別の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約900億円、全てが東京都23区内に所在し、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



PM清澄白河  
(東京都江東区)



PM蒲田  
(東京都大田区)



PM日本橋馬喰町  
(東京都中央区)



PM入谷  
(東京都台東区)



PM用賀砦公園  
(東京都世田谷区)



PM清澄リバーフロント  
(東京都江東区)



- 「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。
- 「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。

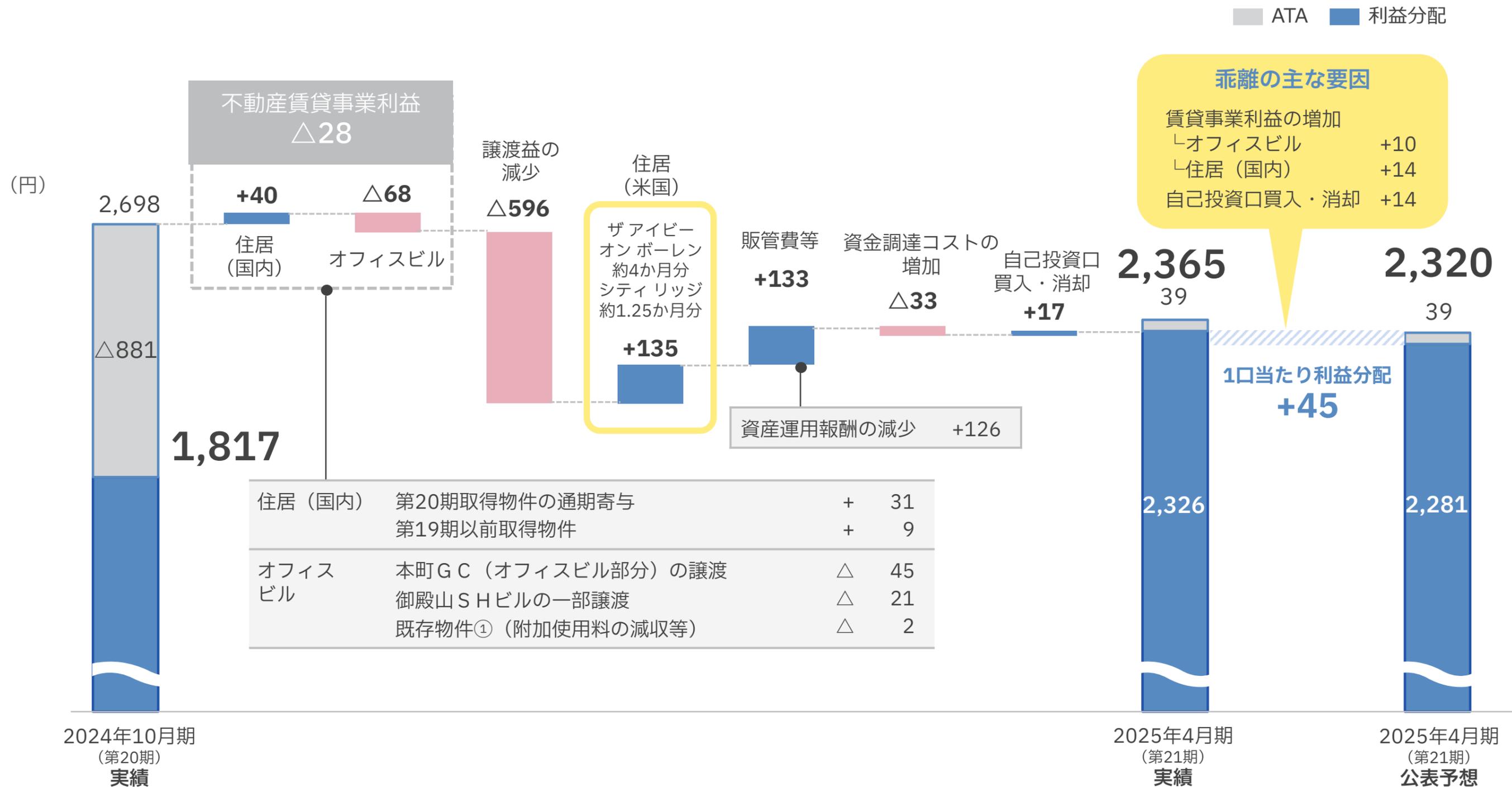
# 03

21st Fiscal Period Ended April, 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）

オフィスビルの譲渡が不動産賃貸事業利益の減少要因となるが、第20期取得物件の通期寄与、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

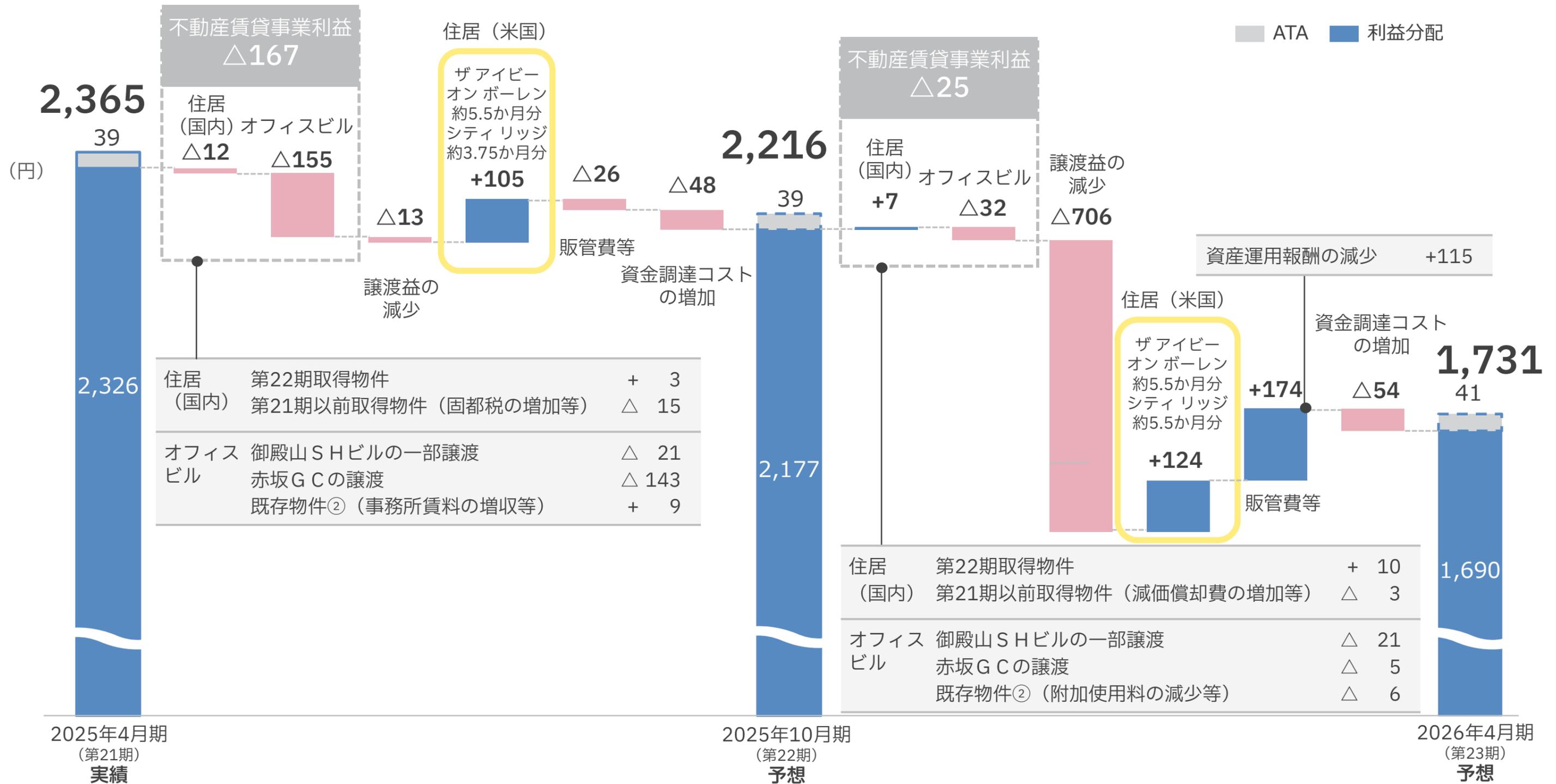


・ 海外LLCに係る受取配当金の米ドルから円への換算レートは1米ドル=152.13円です。

・ 「オフィスビル」において「既存物件①」とは、2025年4月期（第21期）末時点で保有していたオフィスビルから「御殿山SHビル」を除いた物件を指します。

# 1口当たり分配金の変動要因（業績予想）

譲渡益の剥落が分配金の減少要因となるが、住居（米国）の受取配当金が着実にプラスに寄与  
今後の施策については予想に織り込んでいない



- 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=142.07円を前提としています。
- 「オフィスビル」において既存物件②とは、2025年4月期（第21期）末時点で保有していたオフィスビルから「御殿山SHビル」及び「赤坂GC」を除いた物件を指します。

04

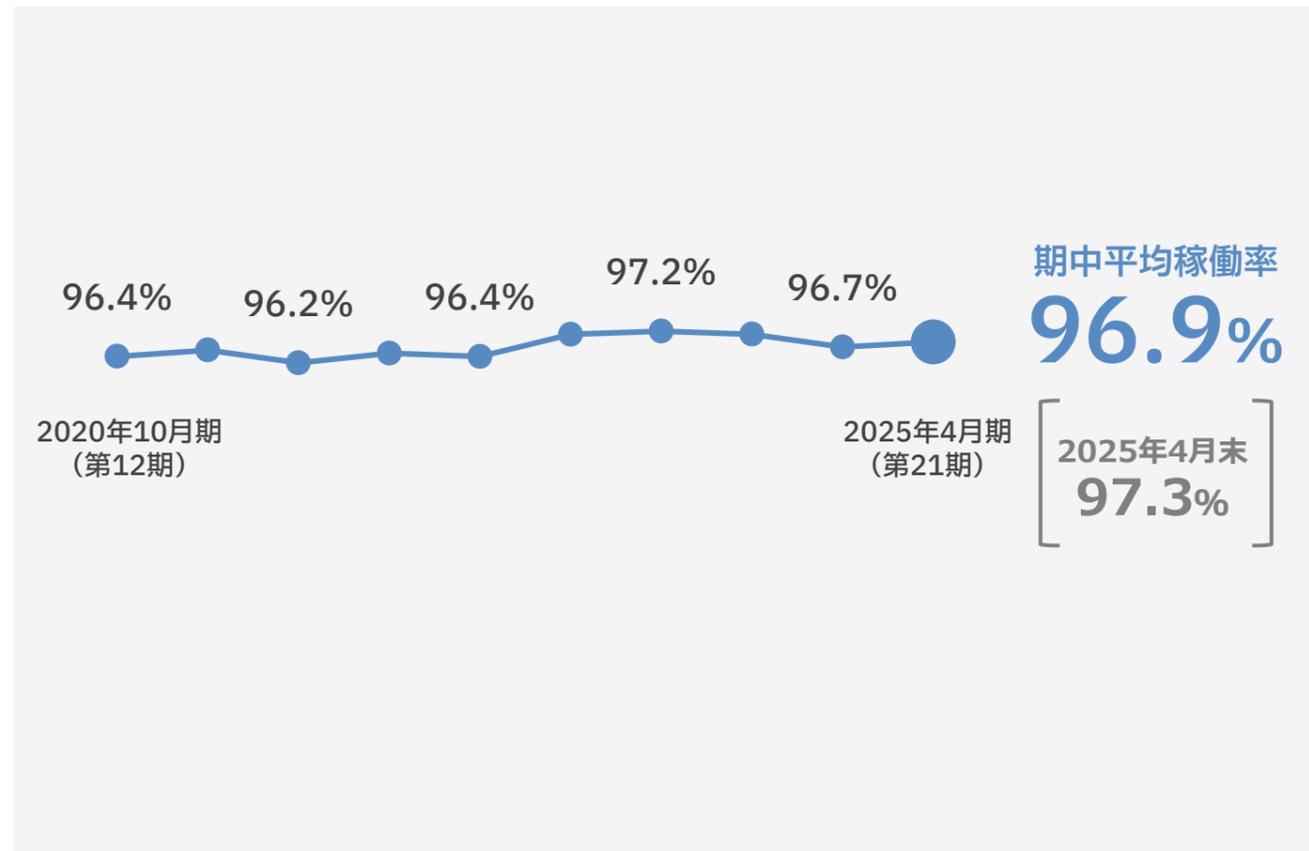
21st Fiscal Period Ended April, 2025  
Financial Results Briefing

内部成長

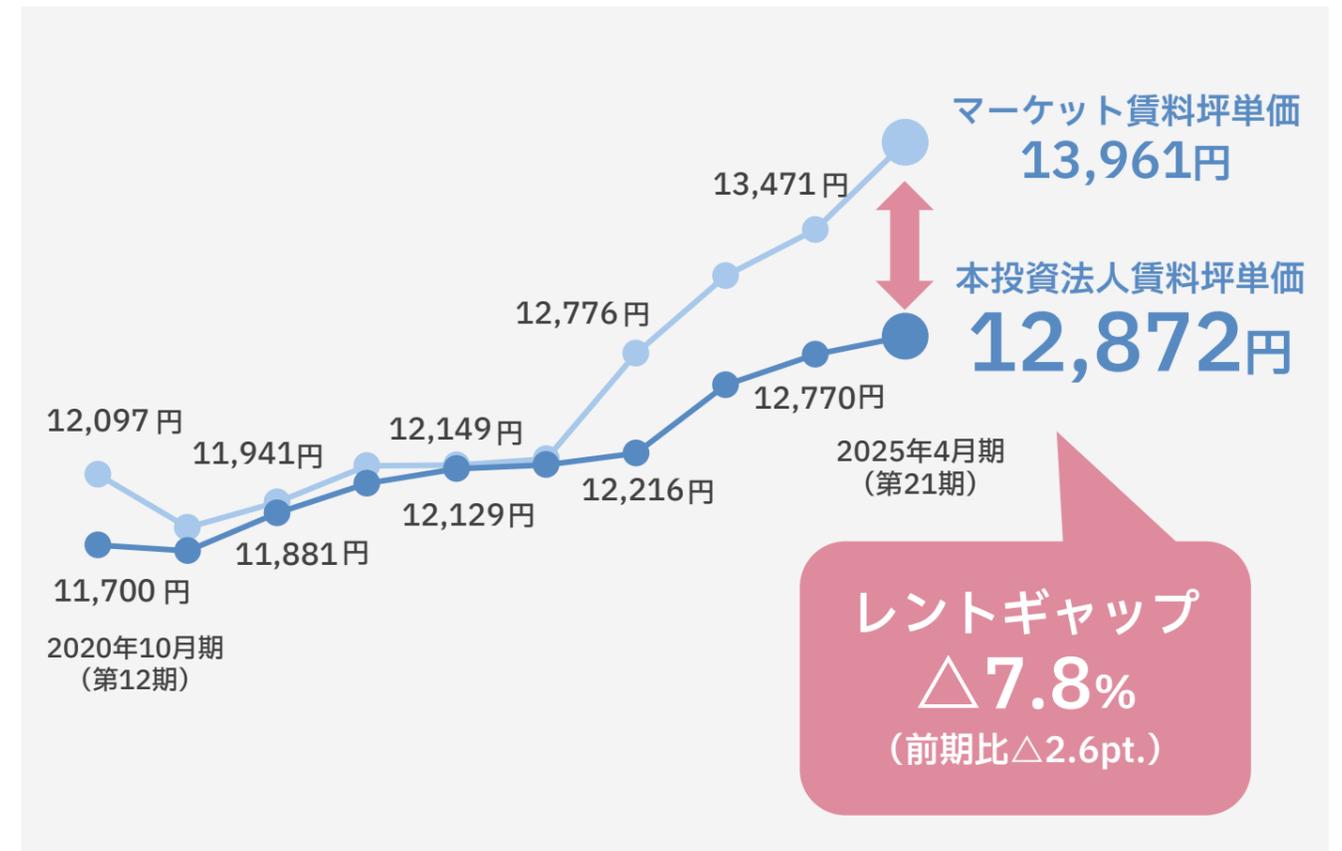
# 住居（国内）：運用実績①

賃貸住宅市場は好調を維持 今後もレントギャップの解消を図る

## 期中平均稼働率



## 平均賃料単価



## 礼金取得率

**58.3%**  
前期比 $\Delta 7.8\text{pt.}$

## 更新率

**85.8%**  
前期比 $\Delta 2.0\text{pt.}$

## NOI利回り

**4.4%**  
償却後3.2%

## 平均入居年数

**4.1年**  
前期比 $+0.1\text{年}$

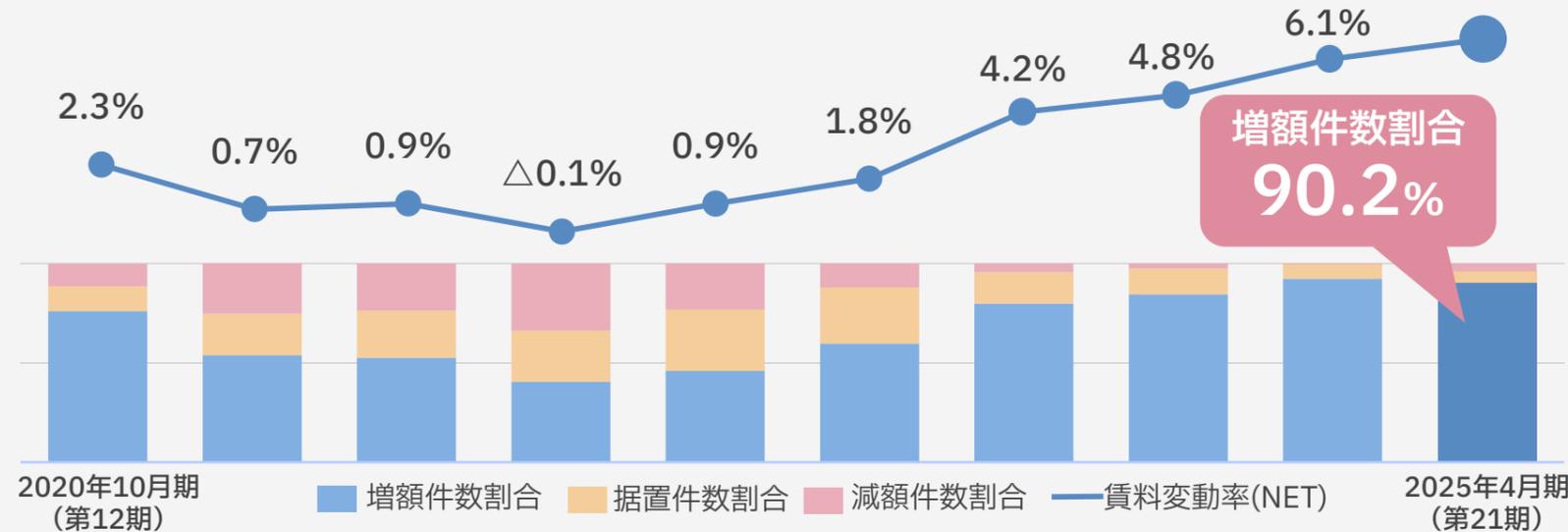
- 「マーケット賃料坪単価」及び「本投資法人賃料坪単価」については、各期末時点に保有する住居物件において賃料固定型マスターリース物件及び一棟貸物件等並びに店舗・事務所区画を除く住居を対象として算出しています。
- 「レントギャップ」は各期末時点におけるエンドテナントとの契約賃料とマーケット賃料（スタイルアクト(株)が査定した新規成約見込賃料)との乖離率を表しています。
- 住居（国内）の賃料に係る各指標は、共益費込みの月額賃料で比較した数値で算出しています。本資料において同じです。

# 住居（国内）：運用実績②

新規契約、更新契約ともに賃料変動率は過去最高を記録

## 新規契約時賃料変動率

賃料変動率の上昇傾向は継続 更なる上昇を目指す



**+6.8%**

(前期比+0.7pt.)

月額賃料 **+10,642千円**

東京23区

**+7.0%**

(前期比+0.8pt.)

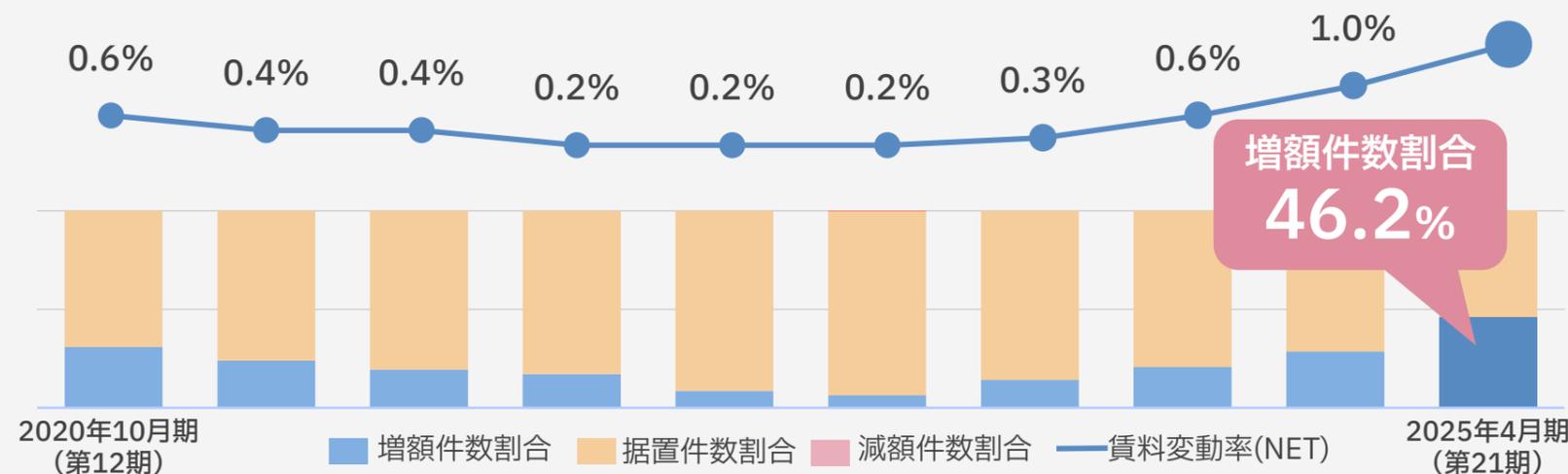
シングルタイプ

**+5.9%**

(前期比+1.9pt.)

## 更新契約時賃料変動率

増額件数割合が46.2%に上昇 積極的な賃料増額交渉を継続



**+1.6%**

(前期比+0.6pt.)

月額賃料 **+3,246千円**

東京23区

**+1.8%**

(前期比+0.6pt.)

シングルタイプ

**+1.3%**

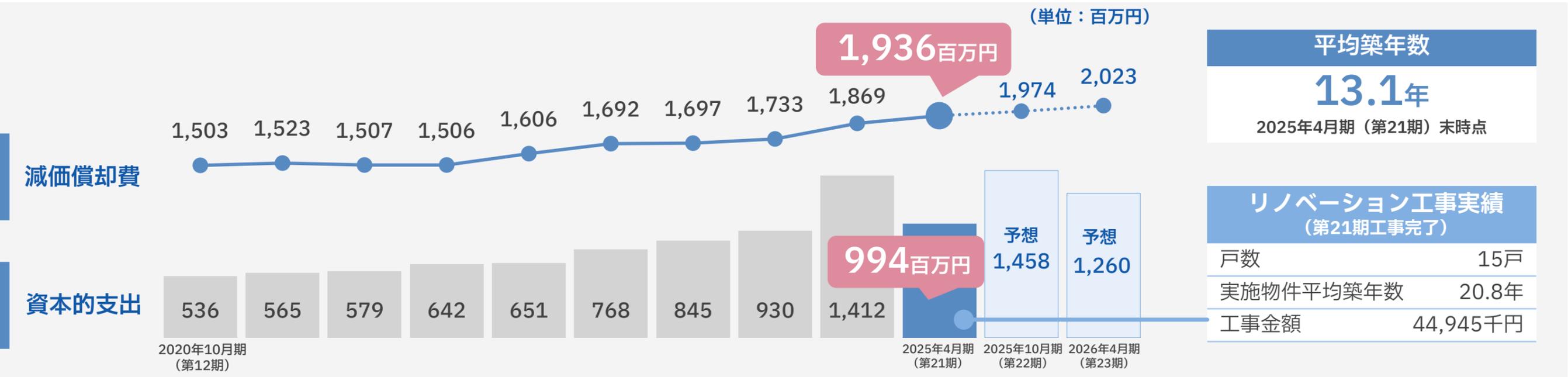
(前期比+0.6pt.)

- 「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。
- 部屋タイプ別の戸数は、2025年4月期（第21期）末日時点を記載しています。

# 住居（国内）：運用実績③

内部成長策であるリノベーション工事を引き続き推進し、物件価値の維持向上を図る

## 資本的支出の状況



平均築年数  
**13.1年**  
2025年4月期（第21期）末時点

リノベーション工事实績  
(第21期工事完了)

戸数	15戸
実施物件平均築年数	20.8年
工事金額	44,945千円

## リノベーション実績

**成約状況**  
2024年11月～2025年5月末日  
(前期工事完了分含む)

成約戸数 15戸

賃料変動額 (月額) +541千円

賃料変動率 **+20.5%**

**R-016 エスティメゾン五反田**

**1LDKタイプの実例**  
リビングはホワイトを基調とした色合いに統一し、開放感を演出

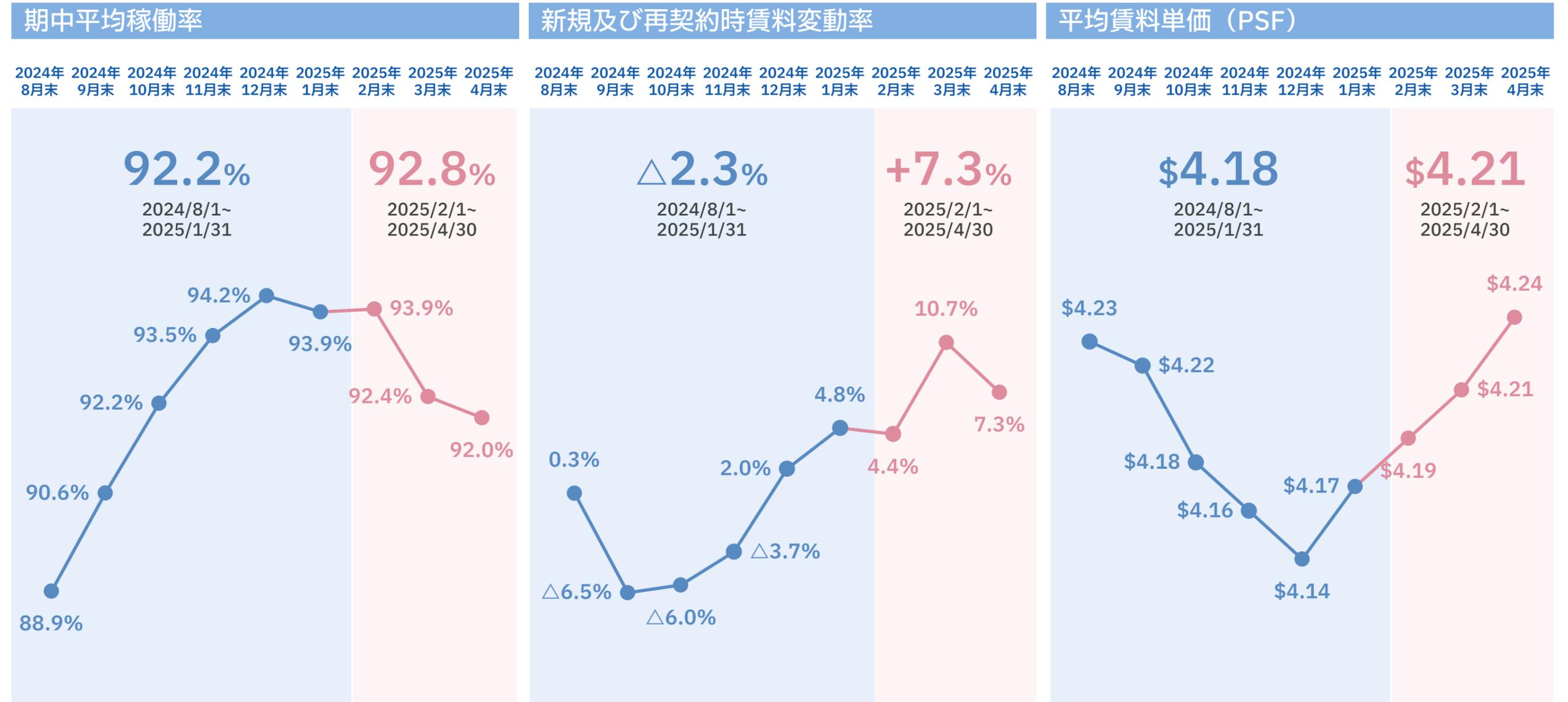
**R-139 エスティメゾン妙典**

**2LDKタイプの実例**  
明るめの木目調×アクセントのグレーカラーを取り入れ、シンプルでありながら温かみのあるナチュラルモダンな仕様

・ リノベーション実績における「成約状況」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。

# 住居（米国）：「ザ アイビー オン ボーレン」運用状況

2025年1月からの大手IT企業の週5日出社の義務化により、足許の運用状況は順調



平均契約年数

**1.2年**

2025年1月末時点  
※米国は定期建物賃貸借契約のみ

再契約率

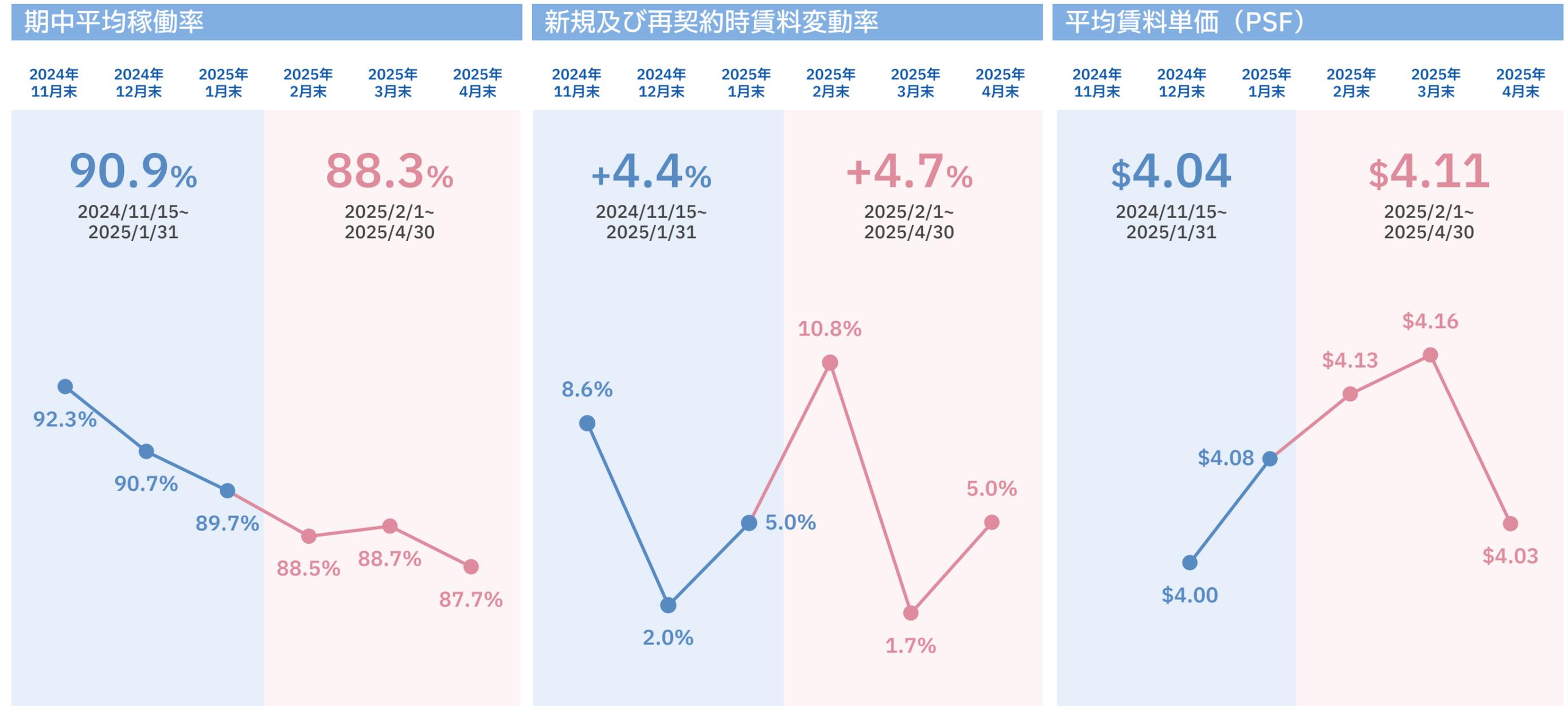
**46.9%**

2024/8/1-2025/1/31

- 「新規及び再契約時賃料変動率」及び「平均賃料単価（PSF）」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。
- 「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

米国政権交代により一時的に稼働率が低下するも、平均賃料単価は上昇傾向



平均契約年数 **1.4年**  
2025年1月末時点  
※米国は定期建物賃貸借契約のみ

再契約率 **43.6%**  
2024/11/15-2025/1/31

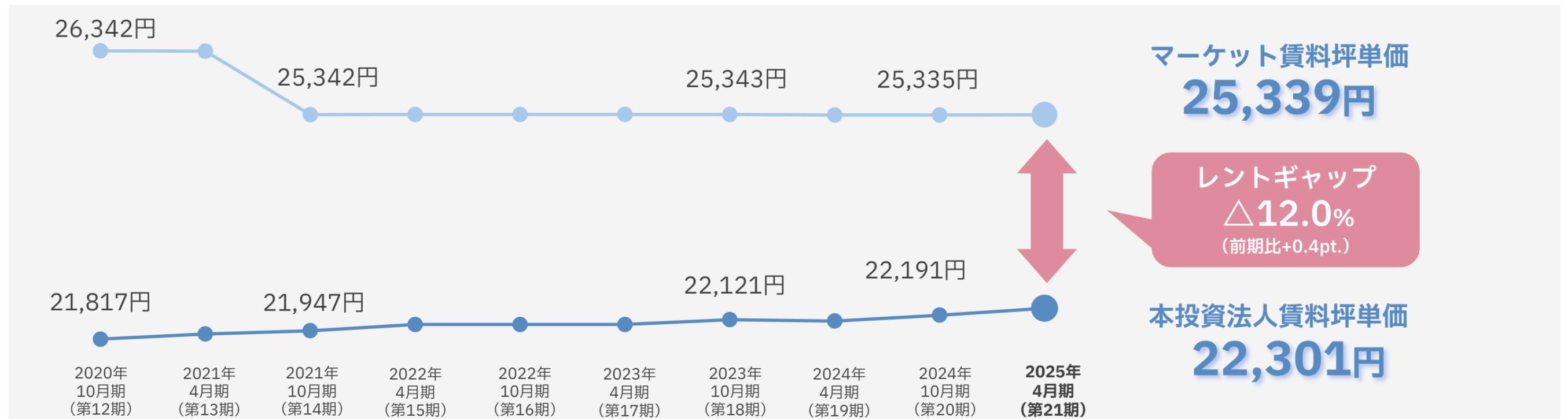
# オフィスビル：運用状況

2025年10月期(第22期)の更新・再契約では、  
増額改定により **レントギャップの更なる解消を見込む**

## 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
<b>99.1%</b> 前期比 - pt.	<b>22,228円/坪</b> 前期比+82円/坪	<b>+7.4%</b> 前期比+4.7 pt.	<b>4.4%</b> 償却後 3.5%

## 大阪圏レントギャップ (本町南GC・HK淀屋橋GA)



- 「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、2025年4月期(第21期)末時点で譲渡契約を締結済である「赤坂ガーデンシティ」及び「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市場賃料(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。

05

21st Fiscal Period Ended April, 2025  
Financial Results Briefing

財務

# 財務の状況

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

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

## ファイナンス実績

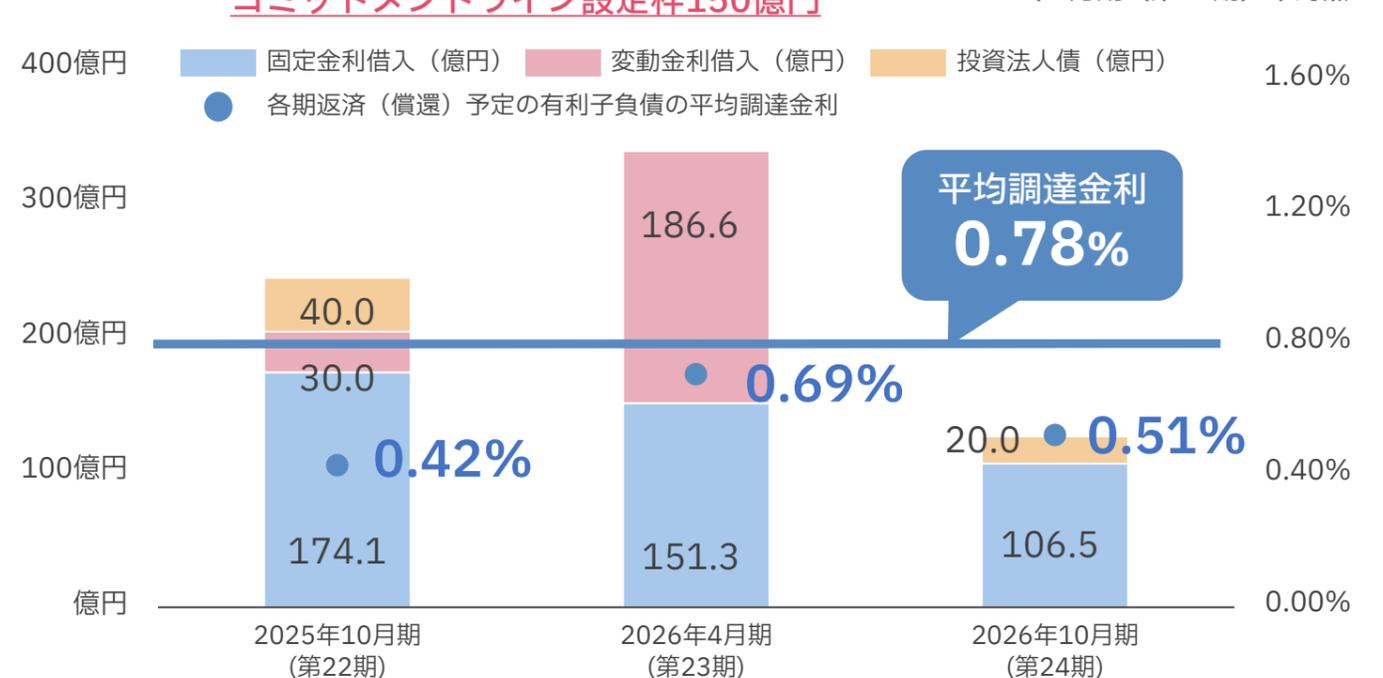
2025年4月期（第21期）末時点

	金利	金額	平均調達金利	平均調達年数
調達	固定	228億円	1.41%	7.4年
	変動	153億円	0.79%	0.9年
	<b>合計</b>	<b>381億円</b>	<b>1.16%</b>	<b>4.8年</b>
返済	固定	218億円	0.86%	7.5年
	変動	21億円	0.76%	1.0年
	<b>合計</b>	<b>239億円</b>	<b>0.85%</b>	<b>6.9年</b>

## 返済期限の分散状況

コミットメントライン設定枠150億円

2025年4月期（第21期）末時点



06

21st Fiscal Period Ended April, 2025  
Financial Results Briefing

ESG

# 気候変動への取組み

## CDP気候変動で最高評価の「A」を取得、GHG排出削減に向けた取組みを推進中

### CDP評価

CDP気候変動「Aリスト企業」に初選定  
 2023年 「A-」 → 2024年 最高評価 「A」



評価された主な取組み

- 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

その他、本投資法人のESGに対する取組みの詳細は [ESG特設サイト](#) をご覧ください。

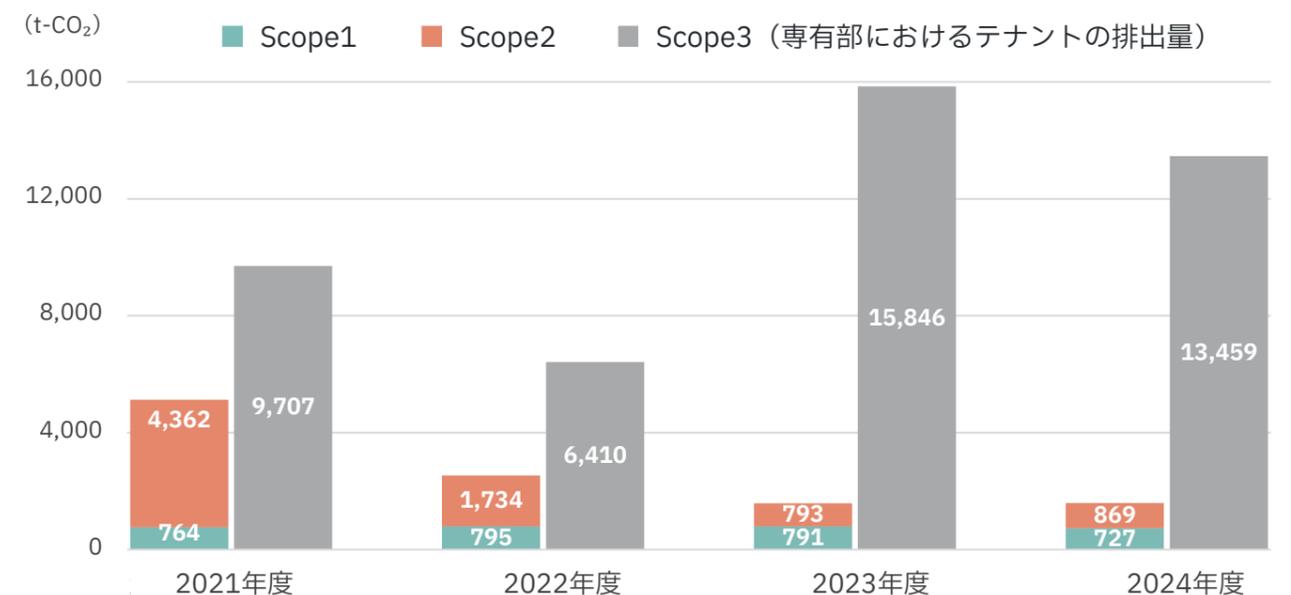
### SBT認定の取得

2025年1月 新たなGHG排出削減目標にてSBT認定取得

削減目標 (基準年：2023年)	2030年まで	2050年まで
Scope1+2	42%削減	ネットゼロ達成
Scope3	25%削減	90%以上削減+中和



### GHG排出量の推移



・「GHG排出量の推移」の2024年度の数値は第三者検証前の暫定値であり、今後変更される可能性があります。また、米国不動産は含まれていません。

# 07

21st Fiscal Period Ended April, 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>)

# 鑑定評価額等及び含み損益

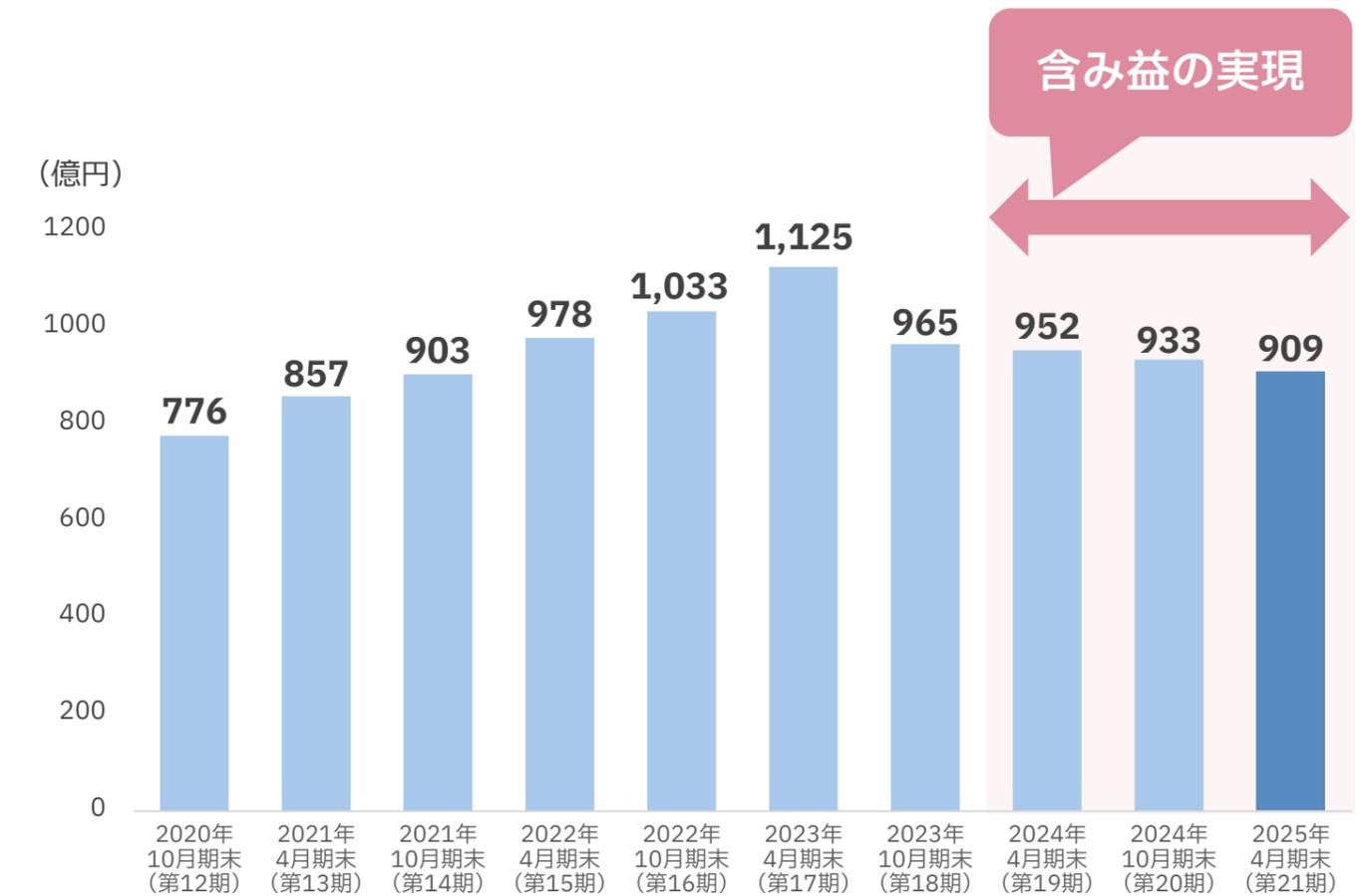
2025年4月期（第21期）末時点

<p><b>鑑定評価額等</b></p> <p><b>6,356億円</b></p> <p>前期比+200億円</p>	<p><b>含み益額</b></p> <p><b>909億円</b></p> <p>前期比△24億円</p>	<p><b>含み益率</b></p> <p><b>+16.7%</b></p> <p>前期比△1.2pt.</p>	<p><b>1口当たりNAV</b></p> <p><b>85,210円</b></p> <p>前期比△1,531円</p>
---	--	---	--

## 鑑定評価額等内訳（住居）

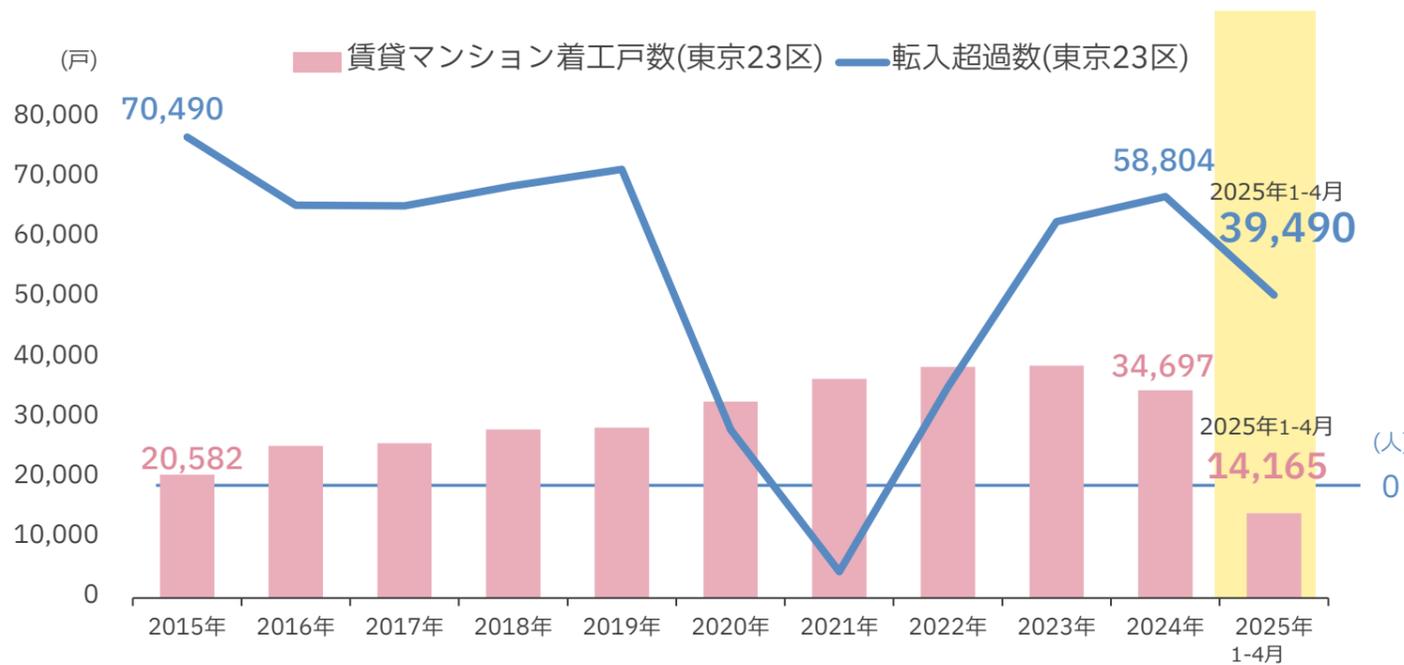
	鑑定評価額	含み損益	含み損益の 主な増減要因
<b>住居 (国内)</b>	<b>3,839億円</b> 前期比+27億円	<b>673億円</b> 前期比+36億円	鑑定NOIの増加等
<b>住居 (米国)</b>	<b>887億円</b> 前期比+377億円	<b>△39億円</b> 前期比△32億円	円高 1米ドル=142.57円 前期比△11.07円

## 含み益額の推移

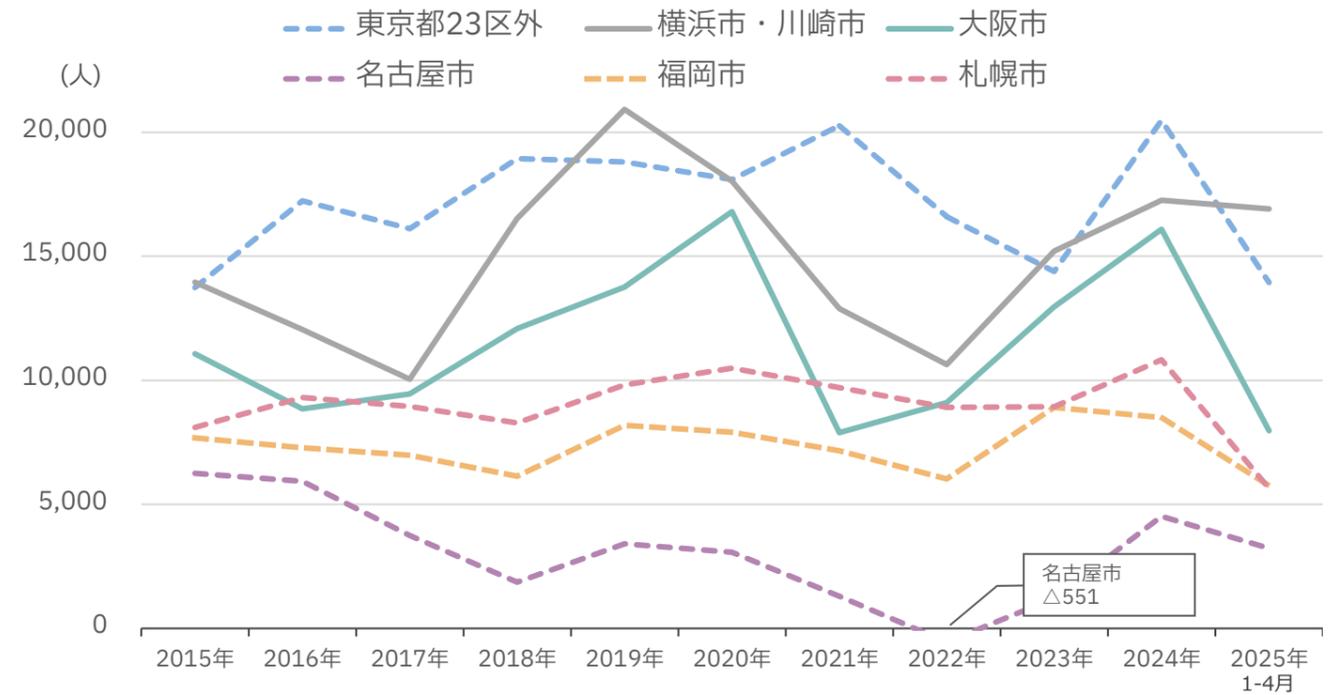


# 住居（国内）：マーケット状況

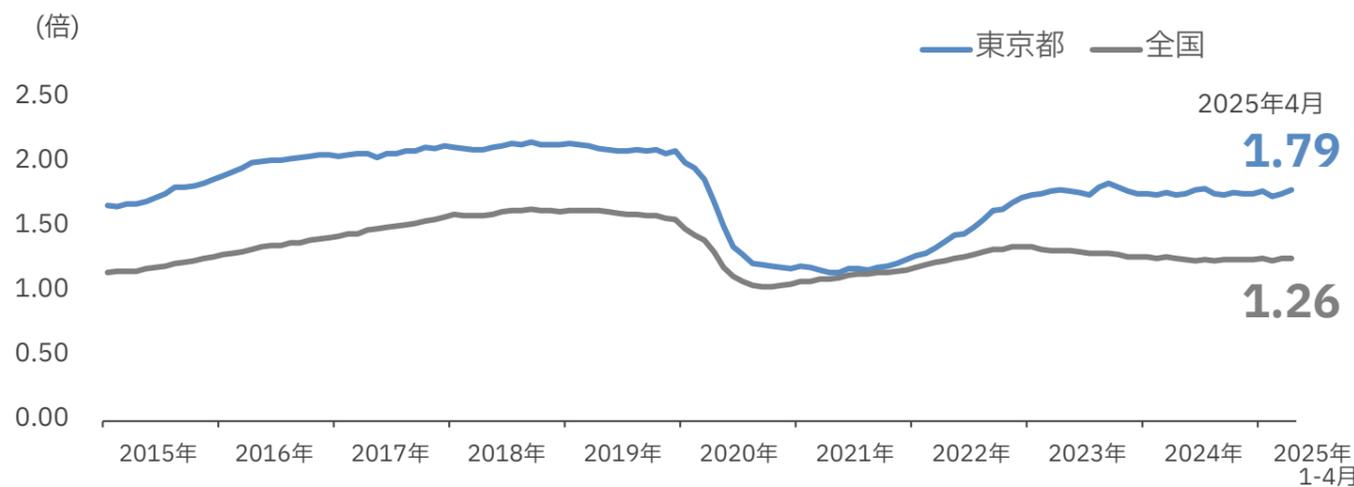
## 人口増減及び賃貸マンション着工戸数（東京23区）



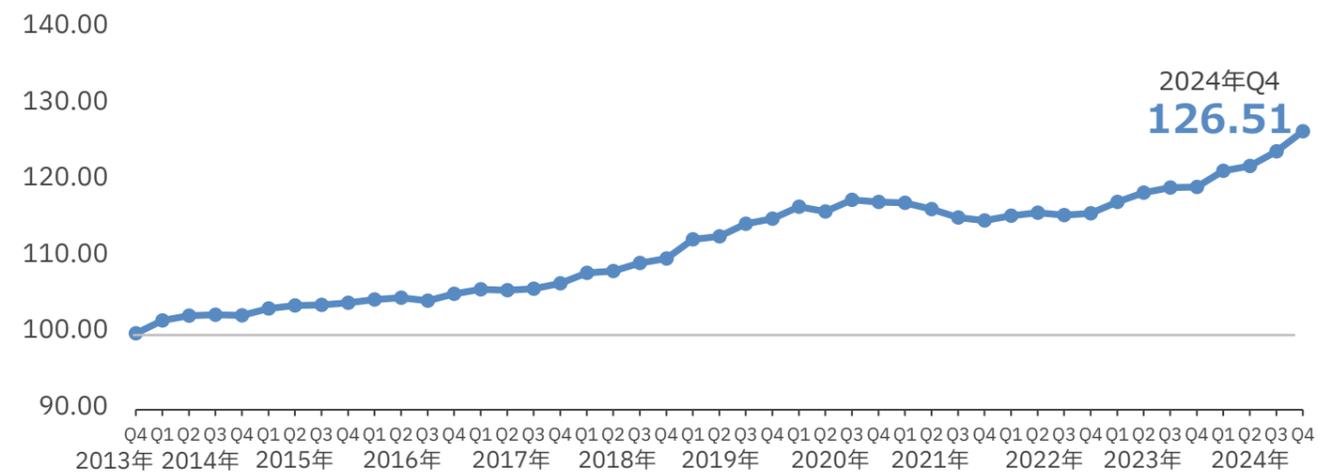
## 人口増減（東京都23区外・全国主要都市）



## 有効求人倍率（季節調整値）



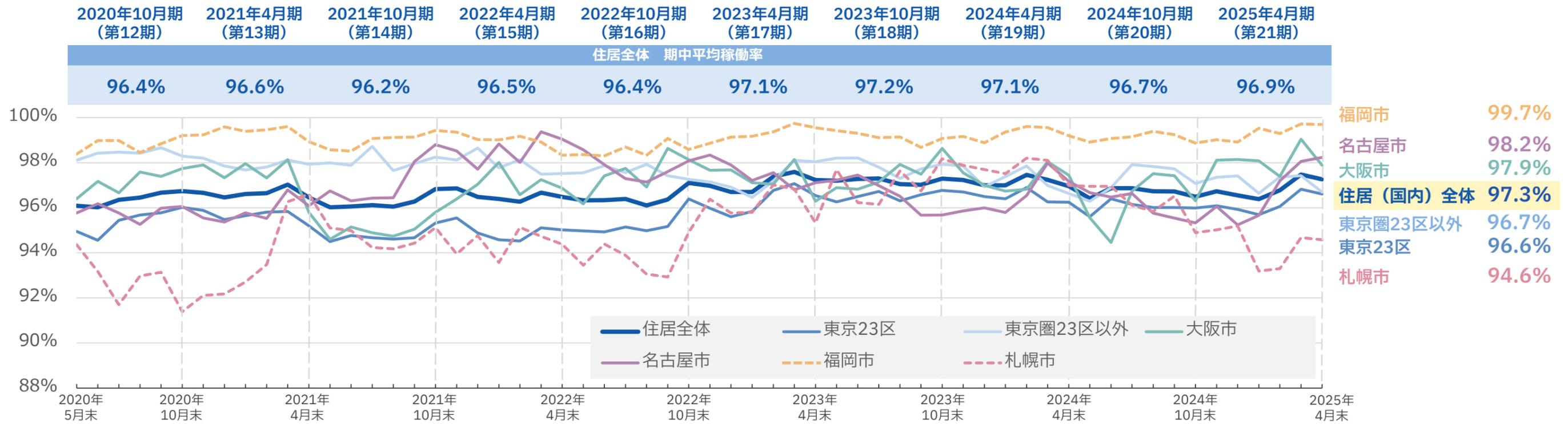
## マンション賃料インデックス（東京23区）



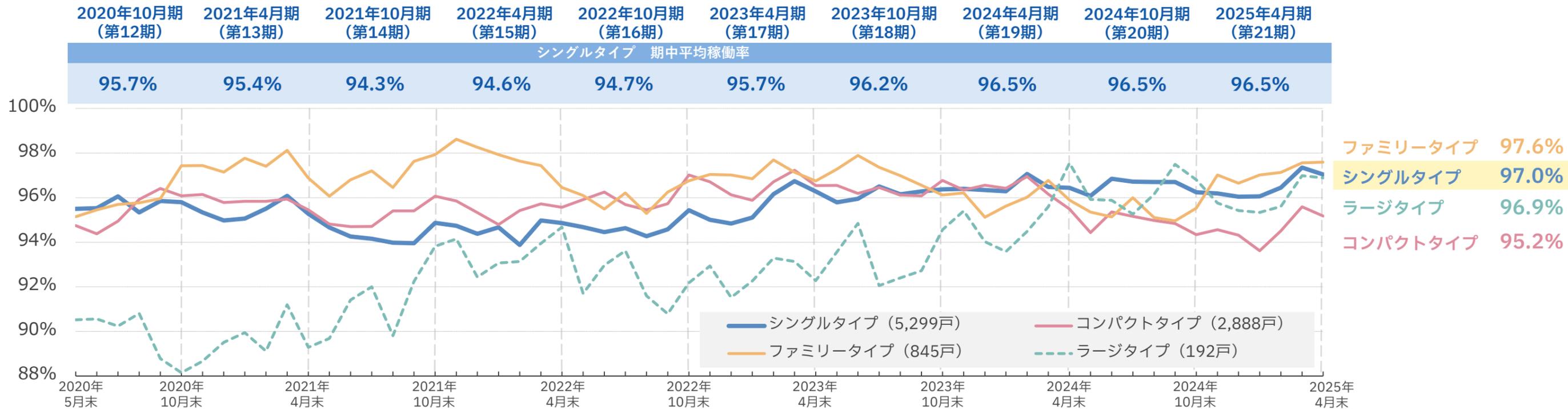
- 賃貸マンション着工戸数は、国土交通省 総合政策局情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」を基に本資産運用会社が作成しています。
- 人口増減は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。
- マンション賃料インデックスは、アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス公表資料」を基に本資産運用会社が作成しています。
- 2013年第4四半期のマンション賃料インデックス(総合:住戸面積が18㎡以上100㎡未満)を100として算出しています。「Q1」1～3月、「Q2」4～6月、「Q3」7～9月、「Q4」10～12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4月期（第21期）末日時点に記載しています。

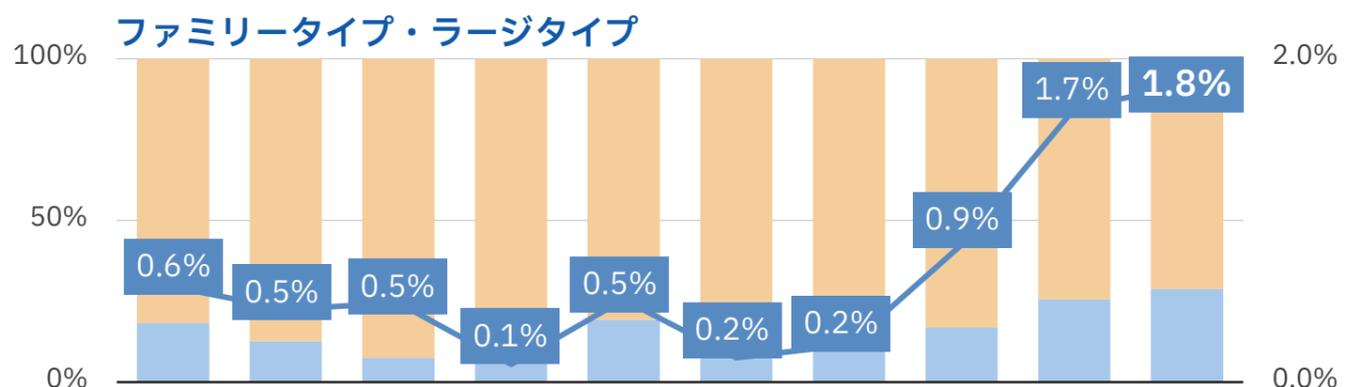
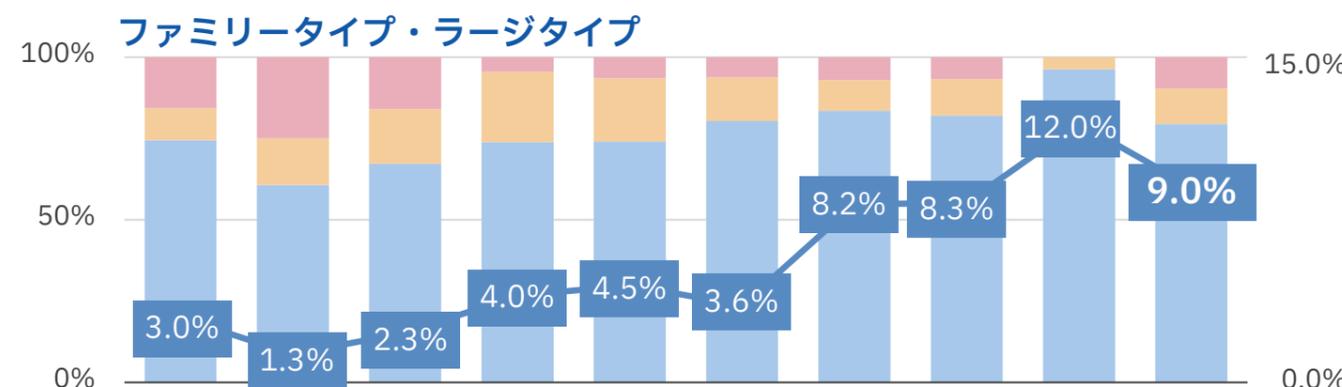
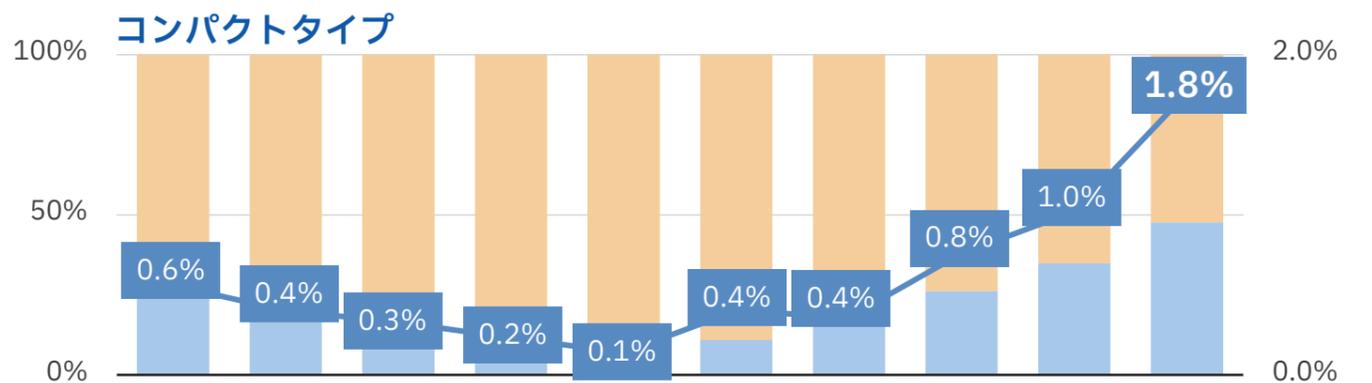
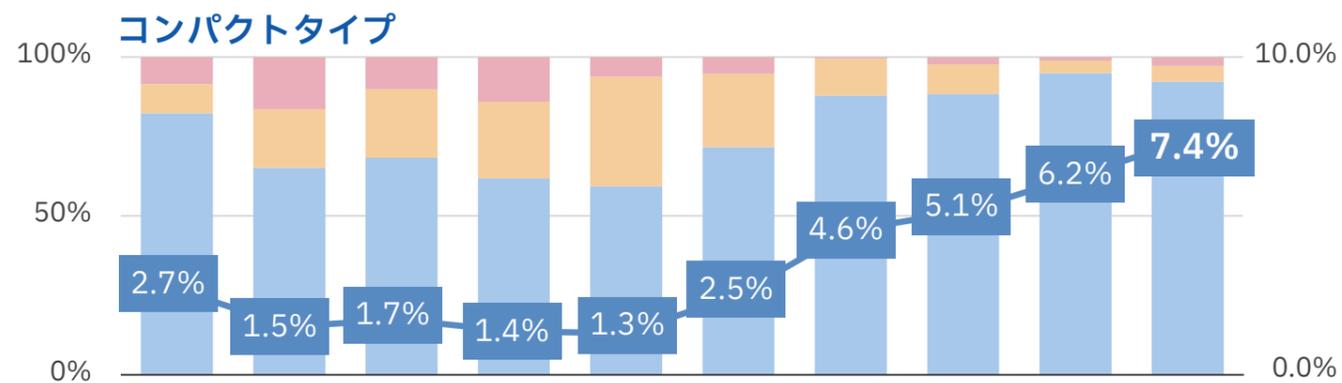
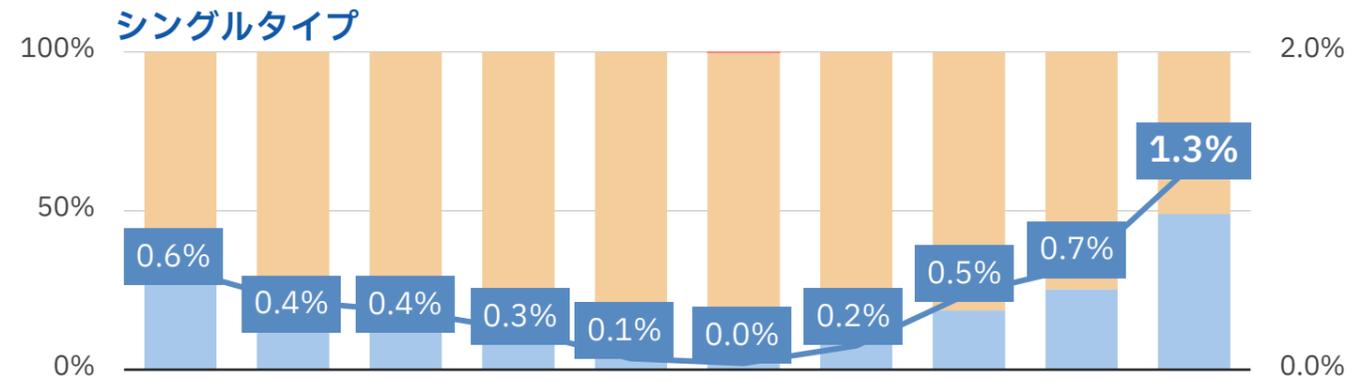
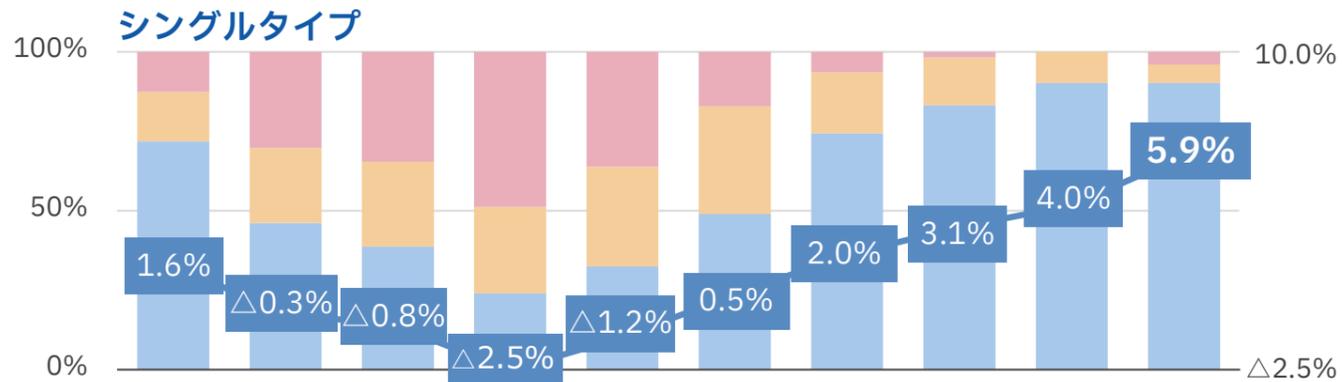
# 住居（国内）：賃料動向詳細①（部屋タイプ別）

新規契約時賃料変動率

更新契約時賃料変動率

2020年 2021年 2021年 2022年 2022年 2023年 2023年 2024年 2024年 2025年  
 10月期 4月期 10月期 4月期 10月期 4月期 10月期 4月期 10月期 4月期  
 (第12期) (第13期) (第14期) (第15期) (第16期) (第17期) (第18期) (第19期) (第20期) (第21期)

2020年 2021年 2021年 2022年 2022年 2023年 2023年 2024年 2024年 2025年  
 10月期 4月期 10月期 4月期 10月期 4月期 10月期 4月期 10月期 4月期  
 (第12期) (第13期) (第14期) (第15期) (第16期) (第17期) (第18期) (第19期) (第20期) (第21期)



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

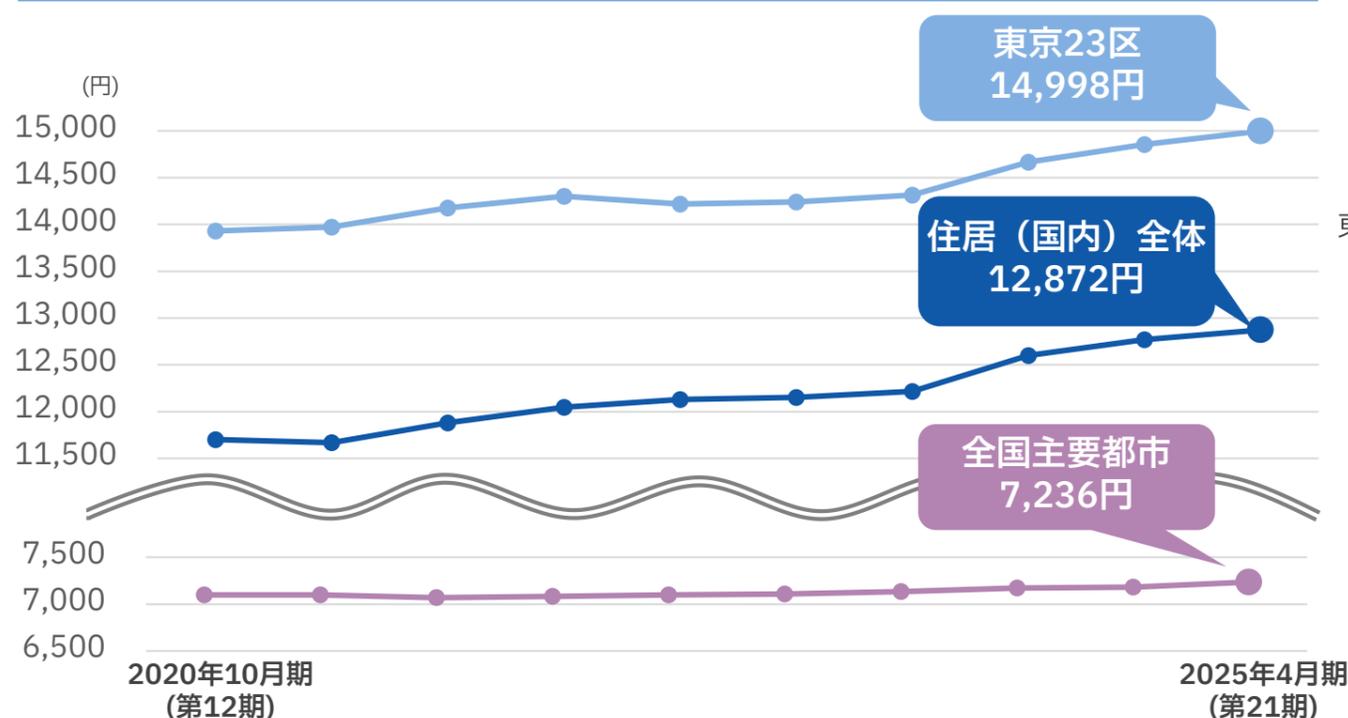
■ 増額件数割合 ■ 据置件数割合 ■ 減額件数割合 — 賃料変動率(NET)

# 住居（国内）：賃料動向詳細②

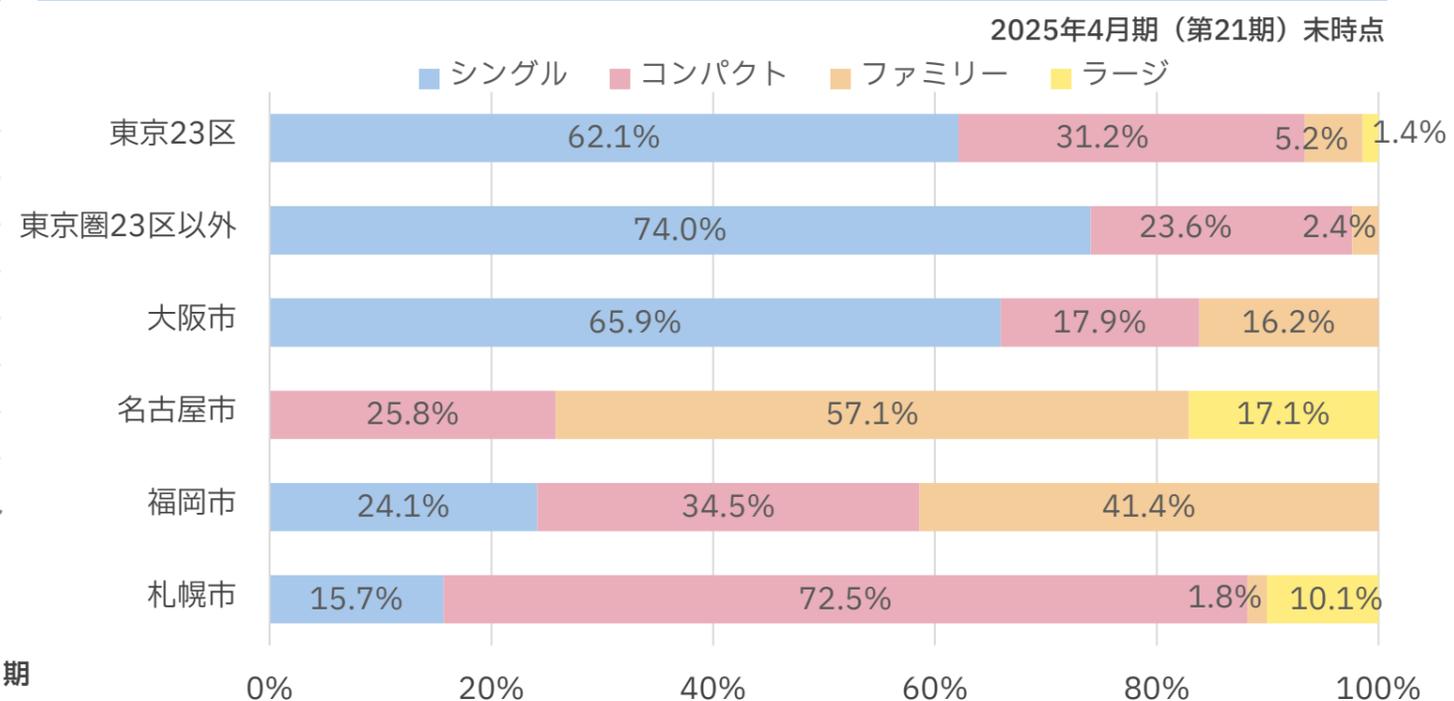
## 部屋タイプ別賃料動向

	2025年4月期 (第21期)末 賃料坪単価	2025年4月期（第21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	14,629円/坪	+9,570千円	+7.0%	+4,246千円	+5.8%	+4,147千円	+7.6%	+995千円	+18.8%	+182千円	+7.5%
東京23区	14,998円/坪	+8,718千円	+7.0%	+3,712千円	+5.6%	+3,851千円	+7.6%	+973千円	+19.1%	+182千円	+7.5%
東京23区以外	11,740円/坪	+852千円	+7.3%	+534千円	+7.1%	+296千円	+7.6%	+22千円	+11.8%	—	—
全国主要都市	7,236円/坪	+1,072千円	+5.4%	+389千円	+8.7%	+455千円	+6.0%	+184千円	+3.1%	+44千円	+2.4%
大阪市	9,146円/坪	+300千円	+7.3%	+225千円	+8.7%	+43千円	+4.1%	+32千円	+6.8%	—	—
名古屋市	7,685円/坪	+13千円	+0.2%	—	—	△41千円	△1.6%	+53千円	+1.1%	+1千円	+0.1%
福岡市	5,494円/坪	+326千円	+9.4%	+66千円	+7.1%	+161千円	+9.3%	+99千円	+12.3%	—	—
札幌市	7,302円/坪	+433千円	+10.6%	+98千円	+10.1%	+292千円	+13.4%	—	—	+43千円	+4.6%
住居（国内）全体	12,872円/坪	+10,642千円	+6.8%	+4,635千円	+5.9%	+4,602千円	+7.4%	+1,179千円	+10.4%	+226千円	+5.3%

## 賃料坪単価推移



## 部屋タイプ内訳分布（戸数ベース）

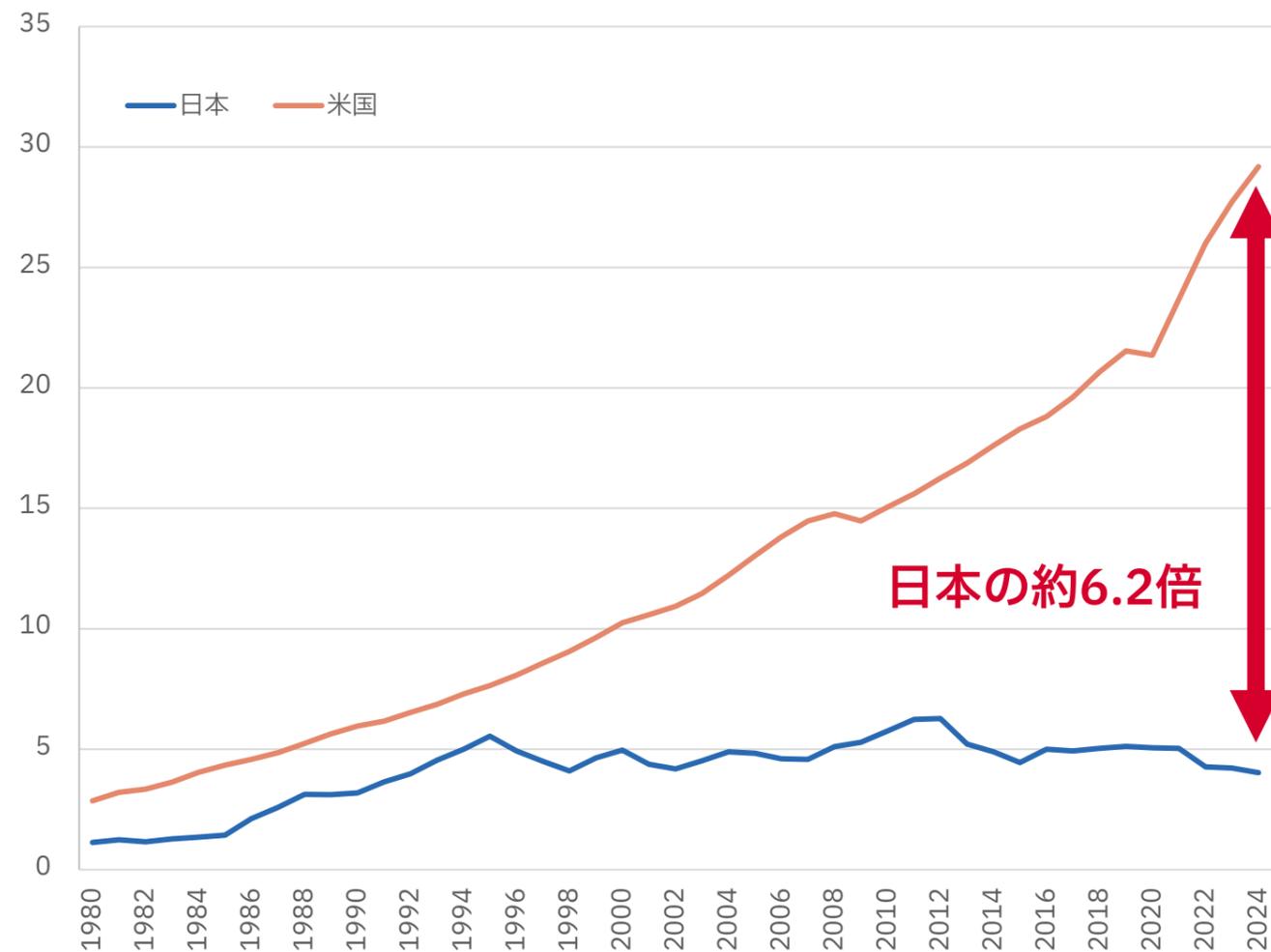


# 住居（米国）：成長期待（米国全体）

## 米国と日本の名目GDPの推移

米国の経済規模は名目GDPが2019年時点で日本の3.2倍程度であったが、**2024年時点では日本の6.2倍程度**となり、米国は日本と比較して高い経済成長率を維持

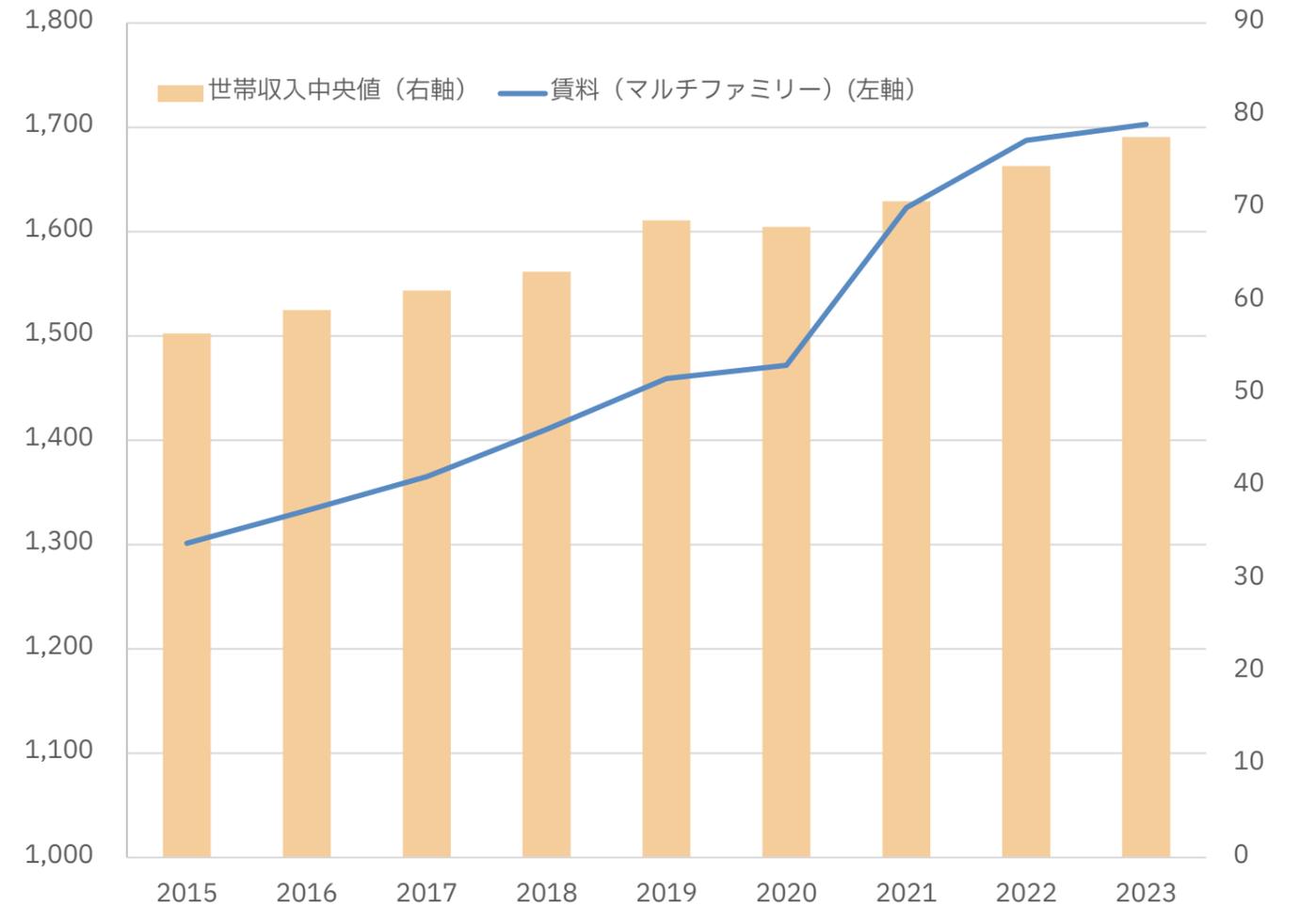
(兆米ドル)



## 米国の世帯収入と住宅の賃料

賃料（マルチファミリー）は2015年から2023年の間で30.9%増加していることに加え、世帯収入中央値も同期間で37.5%増加しており、**継続的な賃料増加が実現している**

(米ドル)



(千米ドル)

- 「米国と日本の名目GDPの推移」は、国際通貨基金が公表している米国及び日本のGDPデータを基に本資産運用会社が作成しています。
- 「世帯収入中央値」は、アメリカ合衆国国勢調査局が公表している「Median Household Income by State」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。
- 「賃料（マルチファミリー）」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。

# 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  
**+12.4%**

## 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

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



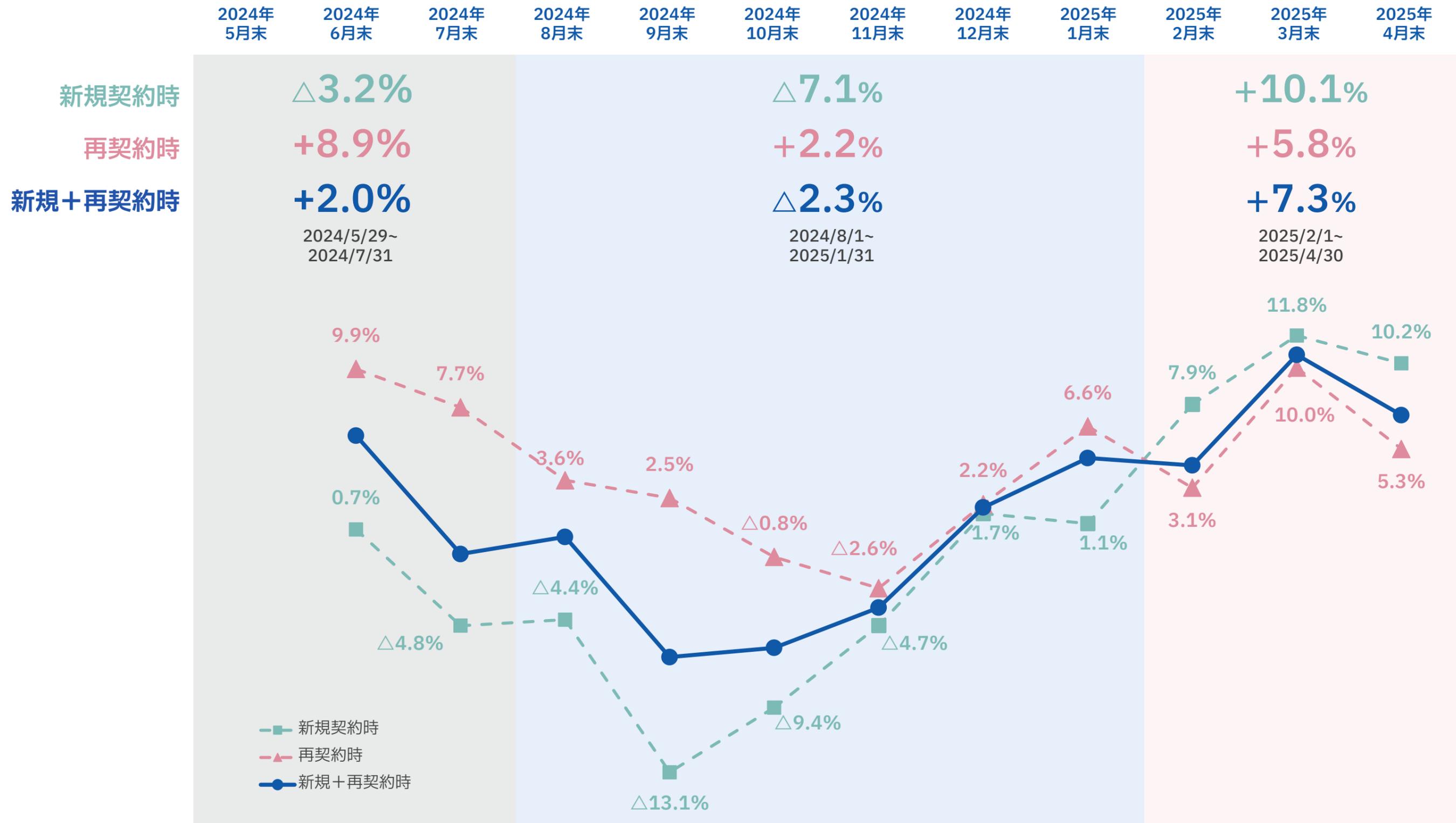
10年間で  
**+32.7%**

## 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）



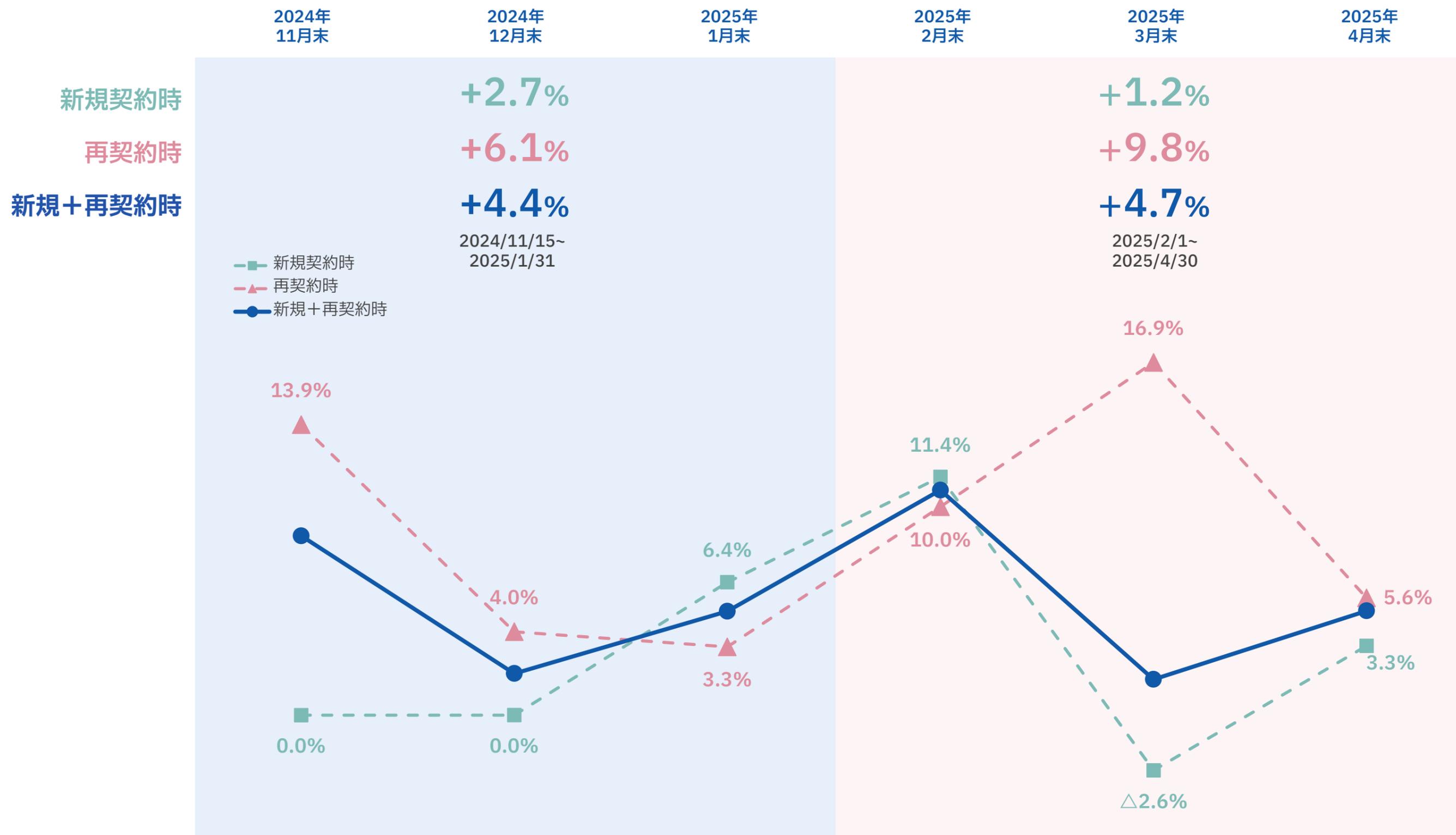
# 住居（米国）：「ザ アイビー オン ボーレン」 賃料動向詳細

## 賃料変動率

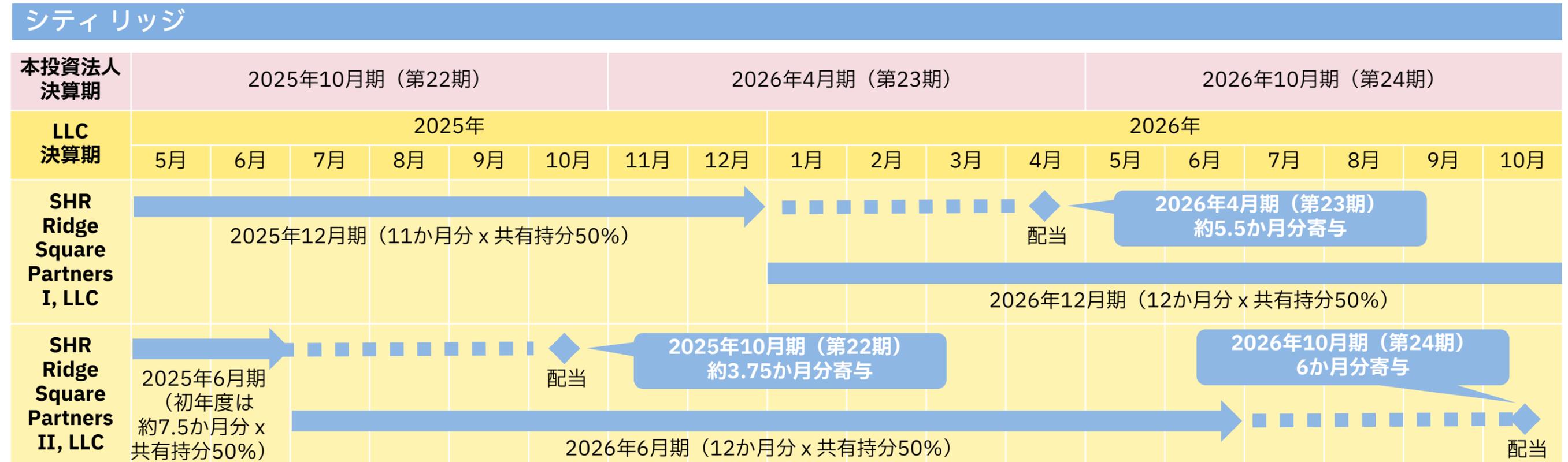
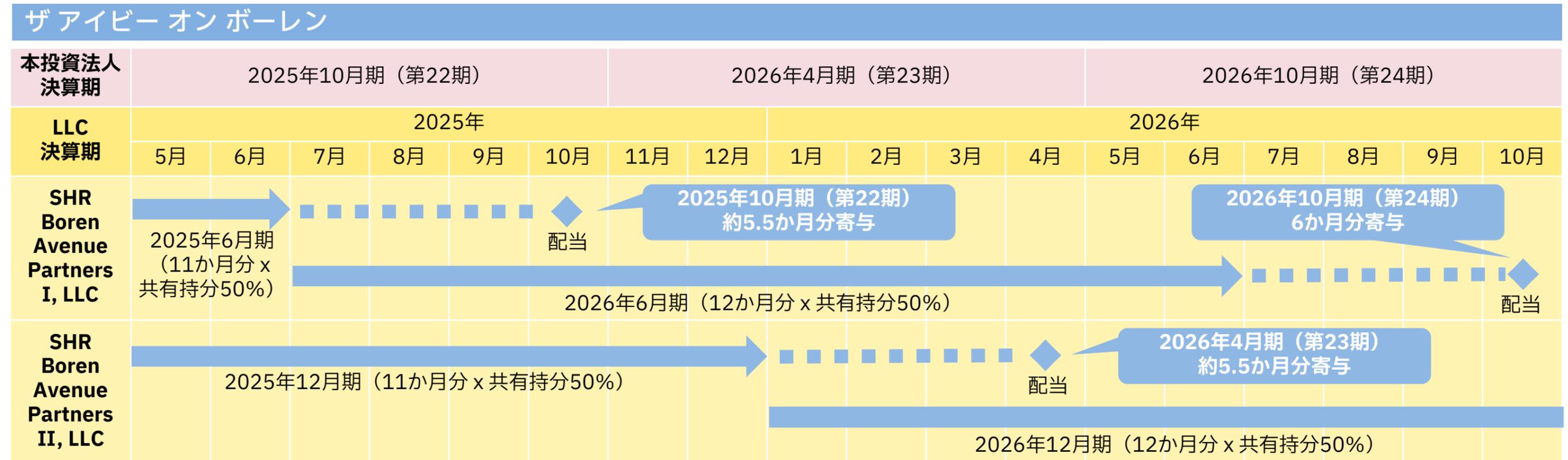


# 住居（米国）：「シティ リッジ」賃料動向詳細

## 賃料変動率



# 住居（米国）：収益認識等について



# オフィスビル：ポートフォリオ状況

## ポートフォリオ一覧 (譲渡契約締結済物件を除く)

2025年4月期（第21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20期末	第21期末	第20期末	第21期末
本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	29,657.53	4.3%	3.4%	23,007	23,088	98.7%	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	5.4%	4.2%	18,075	18,323	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	4.5%	3.7%	23,488	23,483	100.0%	95.4%
新宿ヒロセビル	東京都新宿区	5,000	3,120.48	3.6%	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)

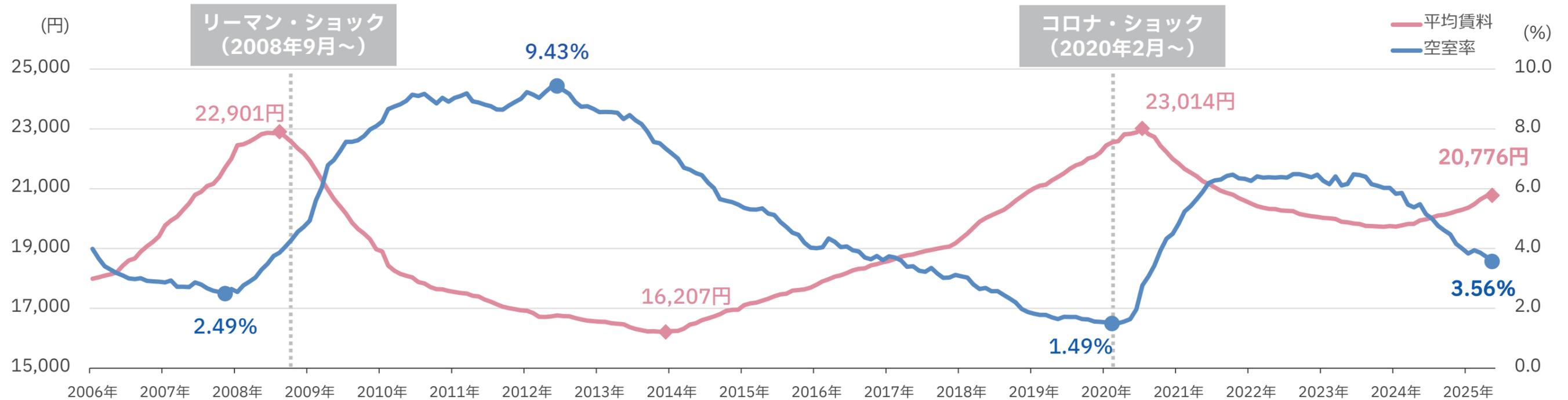
本資料の日付現在

	2024年4月期 (第19期)実績	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)見込	2026年4月期 (第23期)見込	2026年10月期 (第24期)見込
契約終期到来区画	20,050.74㎡ (15件)	10,628.20㎡ (11件)	299.87㎡ (2件)	14,126.48㎡ (10件)	5,151.32㎡ (6件)	251.21㎡ (1件)
更新区画	17,127.63㎡ (12件)	10,187.70㎡ (9件)	97.37㎡ (1件)	13,944.16㎡ (10件)	— (—)	— (—)
退去区画	△1,851.31㎡ (3件)	△126.14㎡ (1件)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
減床	△1,071.80㎡ (2件)	△314.36㎡ (1件)	△202.50㎡ (1件)	△182.32㎡ (1件)	— (—)	— (—)
新規・増床区画	2,237.01㎡ (5件)	— (—)	627.68㎡ (2件)	— (—)	— (—)	— (—)
賃貸面積増減	△686.10㎡	△440.50㎡	+425.18㎡	△182.32㎡	—	—
賃料変動率	△5.4%	+0.8%	+7.4%	—	—	—

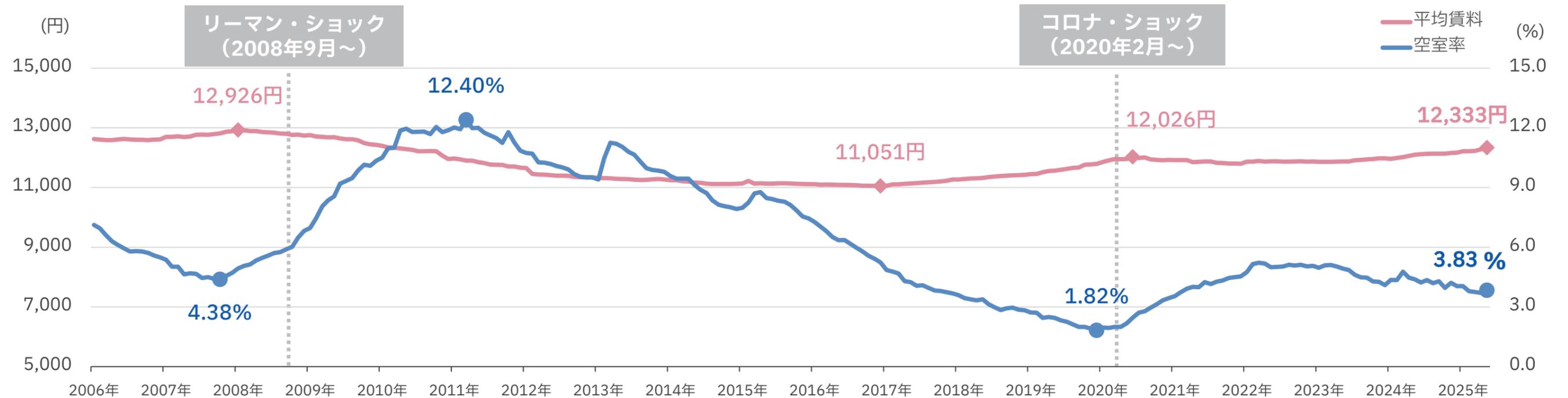
- 「テナント更新・リーシング動向 (減床・増床含む)」はオフィスビルの商業店舗のテナントを除いて算出しています。また、2025年5月30日付にて譲渡済みの「赤坂ガーデンシティ」については、第21期以降の数値に含んでいません。
- 「2025年10月期(第22期)見込」、「2026年4月期(第23期)見込」、「2026年10月期(第24期)見込」は、本資料の日付現在に入手可能な情報に基づき記載しており、新規・更新の賃貸借契約は締結しておらず、また、退去通知等は受領していないものが含まれており、今後変動する可能性があります。

# 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。

# 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.7(今後の成長戦略・方針③)

- 「プライム・プロパティ」とは、「戦略的立地」に所在する「高品質」な居住用不動産及び商業用不動産等のことをいいます。本投資法人は、対象不動産を「戦略的立地」及び「高品質」について、「経済圏」、「利便性」、「BCP/安全性」、「ブランド」、「機能性/居住性」、「環境配慮」の6つの要素を重点的に分析した上で「プライム・プロパティ」に該当するかを選別しています。
- 「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。本資料において同じです。

## P.13(資産入替施策の概要)

- 「譲渡損益(見込)」における2025年10月期(第22期)及び2026年4月期(第23期)の数値は、2025年6月13日現在で公表した業績予想に基づき各譲渡(予定)日に計上され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。
- 譲渡資産における「償却後平均NOI利回り」は、各譲渡資産の譲渡日が属する決算期に係る各償却後NOI利回りを各譲渡資産の取得価格にて加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- 「償却後平均鑑定NOI利回り」の2025年10月期(第22期)取得資産は、各取得資産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から各取得資産の取得決定時における想定減価償却費を年換算した金額を控除し、各取得価格にて除した後、算出された数値を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。
- 「シティリッジ」とは、2024年11月15日付で取得した「シティリッジ」の複合型施設のうち、4つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地26,536 SF(2,465.18㎡)の所有権をいいます。本資料において同じです。
- 「シティリッジ」の米ドル単位の取得価格は、279百万米ドルです。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。本資料において同じです。
- 「シティリッジ(追加取得)」とは、2025年6月6日付で取得した「シティリッジ」の複合型施設のうち、2つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権及び入居者用地下駐車場の所有権並びにとこれらに伴う敷地55,847 SF(5,188.18㎡)の所有権をいいます。本資料において同じです。
- 「シティリッジ(追加取得)」の米ドル単位の取得価格は、299百万米ドルです。米ドルから日本円への円換算レートは、取得価格のうち、14,950千米ドル(5.0%)については出資時の為替レートである1米ドル=149.11円、14,950千米ドル(5.0%)及び269,100千米ドル(90%)については2025年3月17日に締結した為替予約レートである1米ドル=148.10円及び1米ドル=147.82円でそれぞれ円換算しており、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=147.89円です。本資料において同じです。
- 「配当利回り」は、受取配当金の年換算額(円ベース)を各米国不動産の取得価格(円ベース)で除して算出した利回りを記載しています。本資料において同じです。
- 「(想定)配当利回り」は、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LLC運営費用等を控除した金額を、取得価格で除して各年の想定配当利回り(円ベース)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、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。
- 取得資産における「償却後平均NOI利回り」は、各取得資産の償却後平均鑑定NOI利回り((想定)配当利回り)を各取得資産の取得価格にて加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。

## P.14(住居(米国):取得資産の概要)

- 「取得価格」の米ドルから円への換算レートは、「ザアイビーオンボーレン」が1米ドル=156.95円、「シティリッジ」が1米ドル=143.93円、「シティリッジ(追加取得)」が1米ドル=147.89円です。
- 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1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4月期(第21期)末時点の為替レートである1米ドル=142.57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。
- 「シティリッジ(追加取得)」の「(想定)鑑定NOI利回り(円ベース)」は、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)を取得予定価格で除した各年の鑑定NOI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。

# 各用語について

## P18(1口当たり分配金の変動要因(実績))

- 「住居(国内)」において「第20期取得物件」とは、「エスティメゾン南行徳」、「プライムメゾン森下ウエスト」、「プライムメゾン横浜ウエスト」、「エスティメゾン妙典」及び「エスティメゾン浦和」を指します。

## P19(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」及び「エスティメゾン川越」を指します。

## P.21(住居(国内):運用実績①)

- 「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.22(住居(国内):運用実績②)

- 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。

## P.28(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4月期(第21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.39(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.43(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。

# 各用語について

## ＜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

