

# 積水ハウス・リート投資法人

略称(積水ハウスリート / SHR)

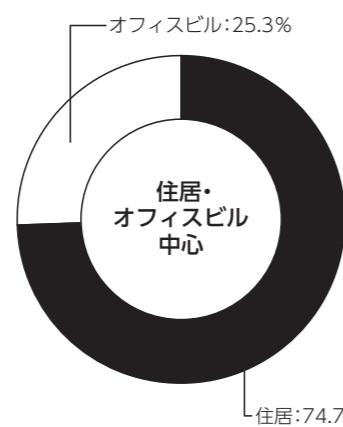
本投資法人は、スポンサーである積水ハウスと理念を共有し、「資産運用を通じて人・社会・未来を豊かにする」×「投資主価値の最大化・質の高い社会資本の提供・人生100年時代をリードするREIT」をビジョンとし、「住居・オフィスビル」を中心とした総合型リートです。

コアアセットである国内の住居に加え、成長期待の高い米国の住居を組み込むことで、積水ハウスグループの不動産開発力および運営力等を最大限に活用し、国内の「安定成長」と米国の「積極的成長」による投資主価値の最大化を図ります。

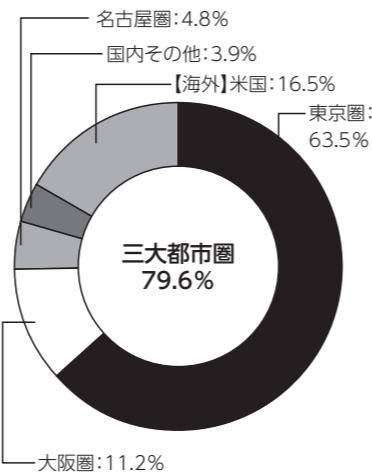


ザ アイビー オン ボーレン

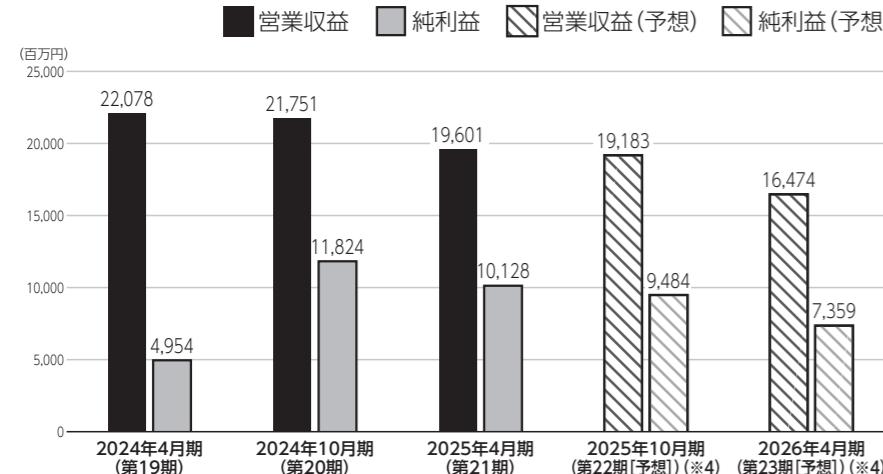
## 運用資産種別 (※1)



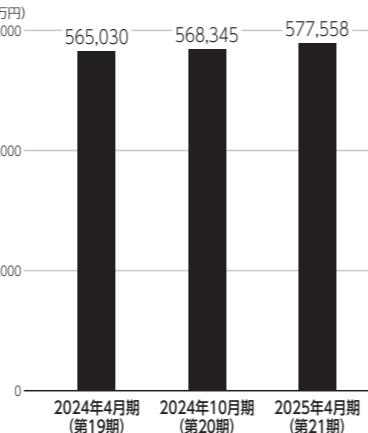
## 運用対象地域 (※1)



## 営業収益・純利益



## 総資産



## 資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社	資本金	400百万円
	代表取締役	【代表取締役社長】藤原 寿光	従業員数	69名
	株主	積水ハウス株式会社 (100%)		
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	
会計事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	
納税事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行	

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

才 住 商 物 末 へ 他

2025年9月30日時点の投資口価格	79,600円／口	2025年4月期(第21期)分配金	2,365円／口
決算月	4月、10月	分配金支払開始月	7月、1月
直近の決算期	第21期(2024年11月1日～2025年4月30日)		
所在地	〒107-0052 東京都港区赤坂四丁目15番1号	TEL	03-6447-4870
役員	【執行役員】木田 敦宏 【監督役員】矢田 悠、山下 琳、杉浦 純子	URL	<a href="https://sekisuihouse-reit.co.jp/">https://sekisuihouse-reit.co.jp/</a>
設立年月日	2014年9月8日	上場年月日	2014年12月3日
運用資産種別 (※1)	住居: 74.7% オフィスビル: 25.3%		
運用対象地域 (※1)	【国内】三大都市圏: 79.6% (東京圏: 63.5% 大阪圏: 11.2% 名古屋圏: 4.8%) 国内その他: 3.9% 【海外】米国: 16.5%		

**運用方針** ◆投資エリアは、主として国内とし、その比率は70%以上(海外への投資比率は30%以下) (取得価格ベース)を目標として運用します。国内への投資のうち居住用不動産については東京圏を、商業用不動産等については三大都市圏を重点投資エリアと位置付け、居住用不動産については、東京圏の中でも、豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できると考える東京23区を中心に投資をしていく方針です。商業用不動産等については、重点投資エリアである三大都市圏の中でも、テナント企業の事業活動の拠点としての需要の厚みを背景として安定的な運用が期待できると考える三大都市を中心に投資をしていく方針です。なお、海外の投資については、当面の間、米国に限定して投資を行うものとします。

**財務方針** ◆中長期的な安定収益の確保及び投資主価値の向上のために安定的かつ健全な財務運営を行います。 ◆総資産LTVについては、45～50%を巡回レンジとして保守的に運営する方針です。

上場時発行 (※2)	630,000口	110,000円／口	主幹事	野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社
出資総額	165,151百万円		発行済投資口数(※1)	4,355,429口

	2024年4月期(第19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 [予想]) (※4)	2026年4月期(第23期 [予想]) (※4)
営業収益	22,078百万円	21,751百万円	19,601百万円	19,183百万円	16,474百万円
営業利益	5,896百万円	12,849百万円	11,267百万円	10,846百万円	8,953百万円
経常利益	4,955百万円	11,824百万円	10,129百万円	9,486百万円	7,360百万円
当期純利益	4,954百万円	11,824百万円	10,128百万円	9,484百万円	7,359百万円
短期借入金	5,160百万円	5,160百万円	18,360百万円		
長期借入金	223,582百万円	230,582百万円	231,582百万円		
投資法人債	28,500百万円	21,500百万円	21,500百万円		
総資産額	565,030百万円	568,345百万円	577,558百万円		
純資産額	289,526百万円	294,657百万円	290,516百万円		
分配金	2,095円／口	1,817円／口	2,365円／口	2,216円／口	1,731円／口

**保有物件数 (※1)** 136 **テナント数 (※3) (※4)** 704 **総賃貸可能面積 (※1)** 597,220.54m<sup>2</sup>

**主要テナント (※4)** 積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社、積水ハウスシャーメゾンPM中部株式会社、積水ハウス株式会社、積水ハウスシャーメゾンPM九州株式会社、積水ハウスGMパートナーズ株式会社、積水ハウスシャーメゾンPM東北株式会社、積水ハウスシャーメゾンPM関西株式会社

主要物件 ※投資額上位3物件 (※1)	物件名称	所在地	取得価格	投資比率
	ザ アイビー オン ボーレン	米国ワシントン州シアトル	51,479百万円	9.3%
赤坂ガーデンシティ		東京都港区	50,000百万円	9.0%
本町南ガーデンシティ		大阪府大阪市	44,000百万円	7.9%
格付		株式会社日本格付研究所 (JCR): 長期発行体格付: AA (安定的)、株式会社格付投資情報センター (R&I): 発行体格付: AA- (安定的)		

(※1) 2025年4月期(第21期)末時点。  
(※2) 2018年5月1日を効力発生日とする積水ハウス・レジデンシャル投資法人との合併に伴い、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。「上場時発行」の数値は投資口分割前のものを記載しています。  
(※3) テナント数は、2025年4月30日時点の賃貸借契約上のテナント数(ただし、当該物件につきマスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数)の合計を記載しています。なお、複数物件に重複するテナントは1社として記載しています。  
(※4) 2025年6月13日公表の決算短信に基づき記載しています。