



東急不動産リート・マネジメントの上川原でございます。
本日は、アクティビア・プロパティーズ投資法人2025年11月期、第28期の決算説明会にご参加いただき、ありがとうございます。

それではこれより、2025年11月期の決算についてご説明させていただきます。

3ページへお進みください。



Section1

1.エグゼクティブサマリー

2.決算・業績予想

Section2

3.内部成長

4.外部成長

5.財務・ESG

Appendix

東急プラザ表参道「オモカド」
神宮前交差点

運用の状況

- 2025年11月期（第28期）決算は
内部成長の進捗により、EPU^(※1)が予想を3.8%上回って着地
- **神戸旧居留地25番館の4期分割売却を決定**
想定売却益増加に伴い、**DPU年平均成長率を2%以上から3%以上^(※2)に上方修正**

今後の方針

- 保有物件の内部成長が寄与し、2029年5月期（第35期）までの
償却後NOIの成長見通しを年平均2.5%から3.2%に上方修正
金利上昇の影響を見込み、**EPU年平均成長率の見通しは2%^(※3)で変更なし**
- アップサイドを追求できる**ホテルの優先交渉権を取得**（2026年5月期中に取得想定）
ポートフォリオの10%程度の資産入替を着実に進捗させ、EPU成長を図る

※1 EPU = 売却益を除いた一口当たり当期純利益 以下、本資料において同じ

※2 2025年7月開示の2026年5月期業績予想DPU3,000円を基準 ※3 2025年5月期実績EPU2,910円を基準

エグゼクティブサマリーです。

2025年11月期決算は、内部成長の進捗によりEPUが予想を3.8%上回って着地致しました。

また、神戸旧居留地25番館の4期分割売却を決定し、想定売却益の増加に伴ってDPU年平均成長率を2%以上から3%以上に上方修正致します。

次に今後の方針です。

内部成長の進捗を踏まえ、2029年5月期までの償却後NOIの成長見通しを2.5%から3.2%に上方修正するとともに、金利上昇の影響を織り込み、EPU年平均成長率の見通しは2%で変更なし、としております。

また、アップサイドを追求できるホテルの優先交渉権を取得しており、ポートフォリオの10%程度の資産入替を着実に進捗させ、EPU成長を図ってまいります。

次ページへお進み下さい。

資産入替の進捗

- 活況な売買マーケットをとらえ、規模感のある物件売却を**早期に具体化**（売却進捗率約4割）
- 1回目の売却資金は**アップサイドを追求できるホテルの取得に充当を想定**



当期より、ポートフォリオの10%程度の資産入替をスタート致します。
活況な売買マーケットをとらえ、規模感のある物件売却を早期に具体化し、神戸旧居留地25番館の売却を決定致しました。

売却益は66億円、簿価回収資金は194億円を想定しております。
DPUの累進配当を見据え、2026年5月期から2027年11月期までの4期分割での売却としております。
また、今回の売却決定に伴い、資産入替による想定売却益を前回の60億円以上から100億円以上に見直しております。

1回目の売却資金については、優先交渉権取得済みの「ネストホテル那覇久茂地」の取得への充当を想定しており、2回目以降の売却資金活用を見据えた取得候補物件の確保を着実に進めてまいります。

次ページへお進み下さい。

- 神戸旧居留地25番館の1回目の売却資金は、ネストホテル那覇久茂地の取得に充当を想定
- 方針に沿った資産入替を通じて、**利回り改善とEPU成長力向上を実現**

優先交渉権取得済み

ネストホテル那覇久茂地
(2026年5月29日取得想定)



神戸旧居留地25番館
4期分割譲渡の1回目
(2026年5月28日売却予定)



持分
24%

利回りの改善

NOI利回り

4.5%

鑑定NOI※/想定組入価格

※現所有者が取得した鑑定評価書に基づく(価格時点2025年10月31日)

償却後NOI利回り

3.6%

償却後NOI※/想定組入価格

※鑑定NOIを元に資産運用会社査定の減価償却費を反映して算出

想定組入価格

5,500百万円

NOI利回り(※)

4.2% / 3.1%

簿価利回り / 売却利回り

償却後NOI利回り(※)

2.8% / 2.1%

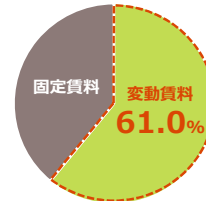
簿価利回り / 売却利回り

売却価格

6,301百万円

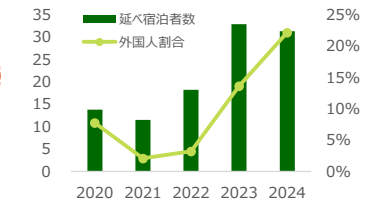
※利回りは直近3年平均の実績値を基に算出

今後のEPU成長力向上



※現所有者が取得した鑑定評価書に基づく
(価格時点2025年10月31日)

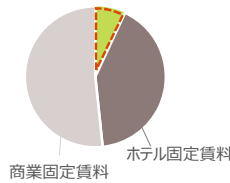
沖縄県の延べ宿泊者数、外国人比率



※観光庁「宿泊旅行統計調査」をもとに資産運用会社作成

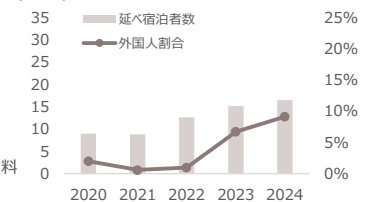
ホテル変動賃料

6.9%



※固定賃料は直近期末の月額賃料総額×12、歩合賃料は2024年度実績を基に割合を算出

兵庫県の延べ宿泊者数、外国人比率



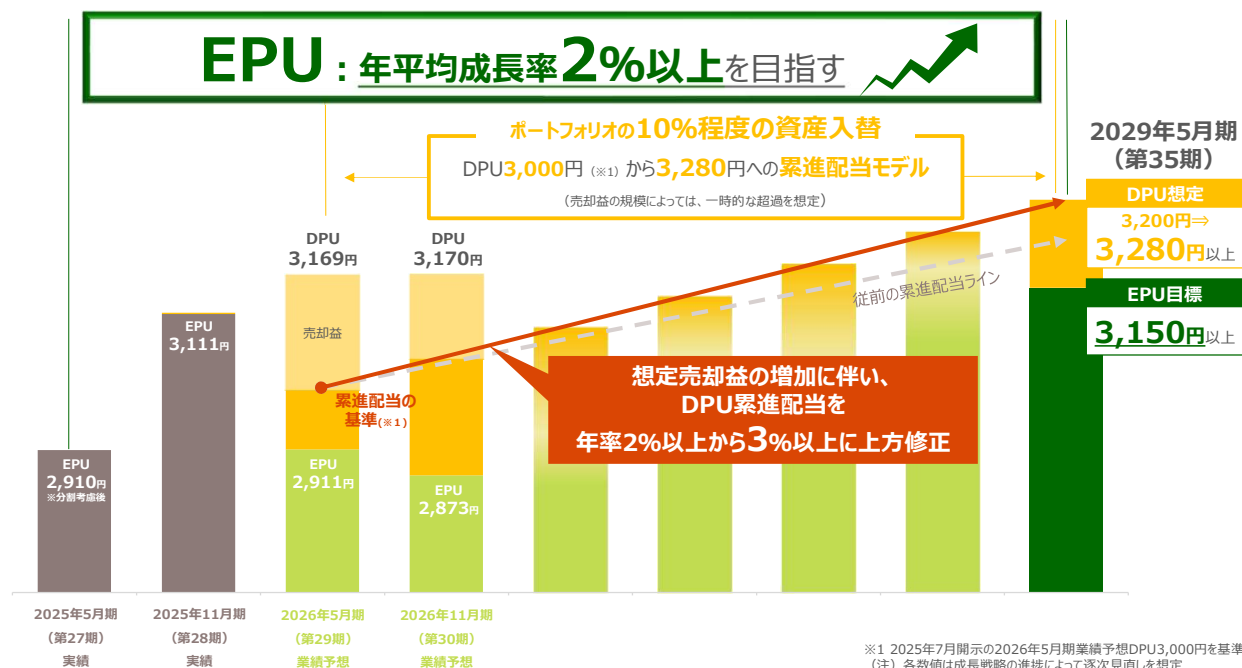
資産入替の狙いは、利回りの改善とEPU成長力向上の2点です。

那覇と神戸の資産入替を通じて、償却後NOI利回りは0.8%改善する見通しです。
また、那覇は変動賃料の割合が神戸の6.9%に対して61.0%と高い水準となっており、
ポートフォリオのEPU成長力向上に繋がるものと考えております。

次ページへお進み下さい。

EPU成長目標と累進DPU戦略

- **EPU**は2025年5月期（第27期）から2029年5月期（第35期）まで**年平均成長率2%以上**を目指す
- **DPU**は資産入替に伴い発生する売却益を活用し、2025年7月開示の2026年5月期（第29期）の業績予想**3,000円を基準に年率3%以上**（毎期1.5%以上）の**累進配当を予定（年率2%以上から3%以上に上方修正）**



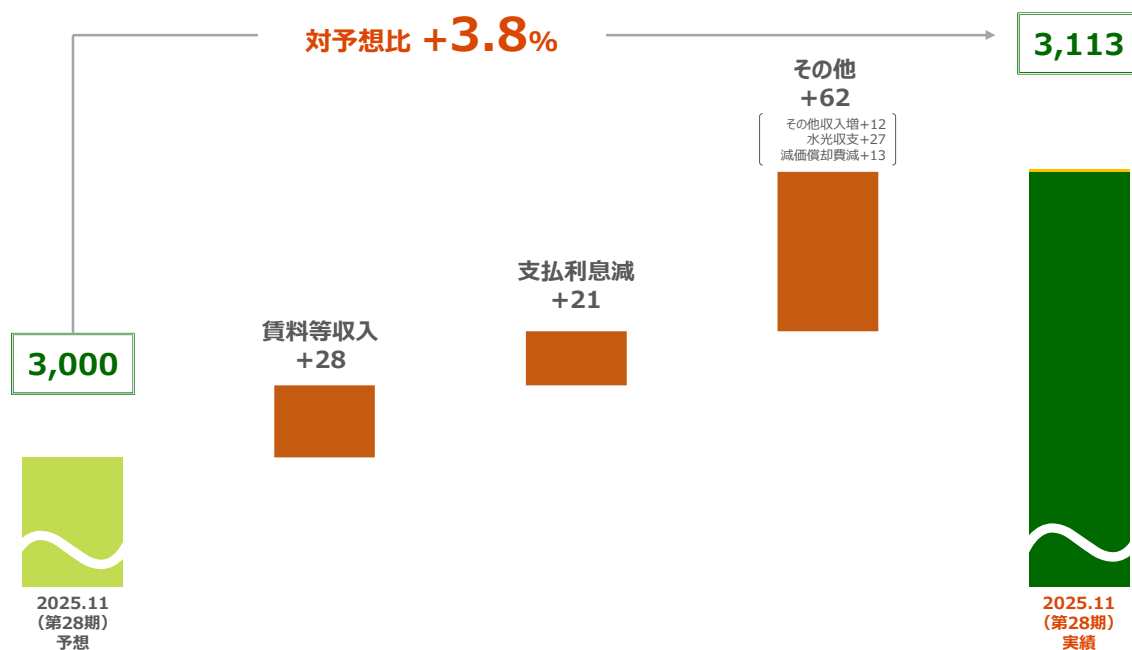
EPUは2025年5月期から2029年5月期までの計8期・4年間に於いて、年平均成長率2%以上を目指してまいります。

また、DPUは資産入替に伴い発生する売却益を活用し、2025年7月開示の2026年5月期の業績予想3,000円を基準として、年率3%以上の毎期累進配当を予定しております。

神戸旧居留地25番館の売却決定による想定売却益の増加に伴い、DPU累進配当については年率2%以上から3%以上に上方修正致します。

次ページへお進み下さい。

➤ オフィスの賃料増額、商業施設の歩合賃料の上振れにより前回予想比+113円で着地

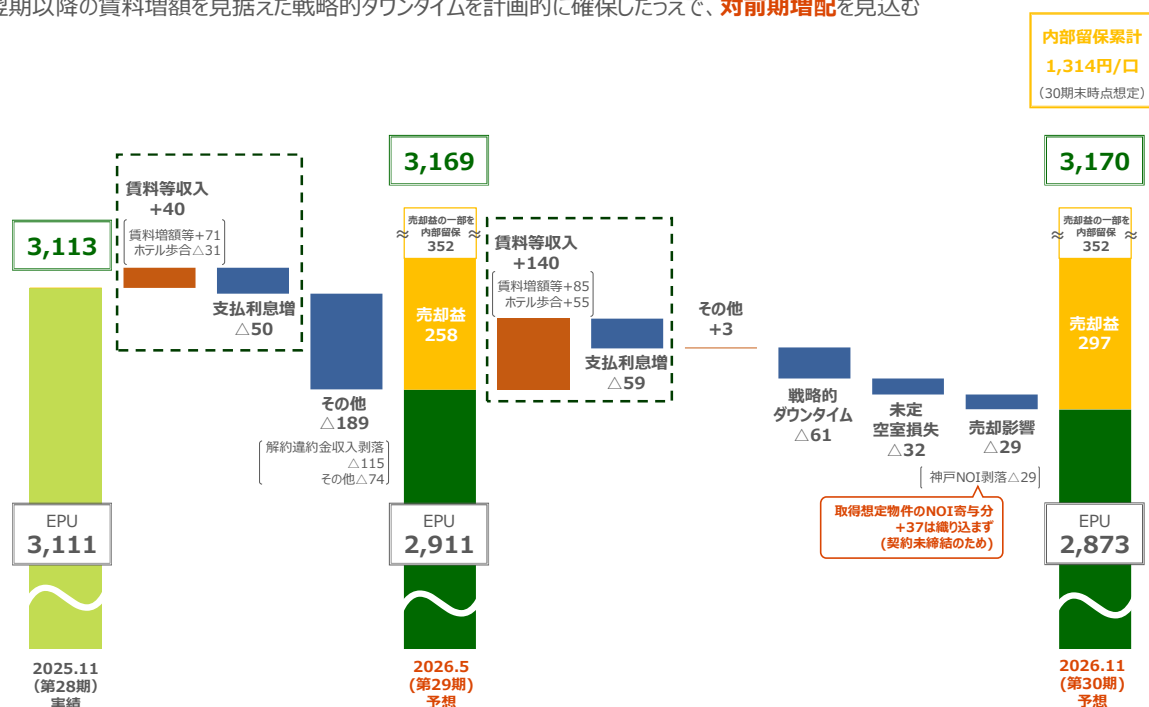


2025年11月期決算における分配金実績は、オフィスの賃料増額や商業施設の歩合賃料の上振れにより、業績予想を113円上回る3,113円となりました。

次ページへお進み下さい。

DPUサマリー（業績予想）

- 年間を通じて、**賃料成長は金利上昇を上回る**見込み
- 翌期以降の賃料増額を見据えた戦略的ダウNTタイムを計画的に確保したうえで、**対前期増配**を見込む



続いて、業績予想です。

2026年5月期の予想分配金は3,169円です。

当期は東急プラザ表参道「オモカド」のテナント入替に伴う解約違約金収入の剥落やホテル歩合の季節要因があるものの、支払利息の増加を上回る賃料増額を見込み、加えて神戸の売却益計上により、対前期増配となる計画です。

2026年11月期の予想分配金は3,170円です。

当期についても支払利息の増加を上回る賃料増額を見込み、翌期以降の賃料増額を見据えた戦略的ダウNTタイムを計画的に確保したうえで、対前期増配を見込んでおります。

なお、売却益については導管性要件を満たす範囲で内部留保を行い、今後の累進配当やEPU成長投資に活用してまいります。

次ページへお進み下さい。

将来成長に軸足を置いたEPU成長施策

9

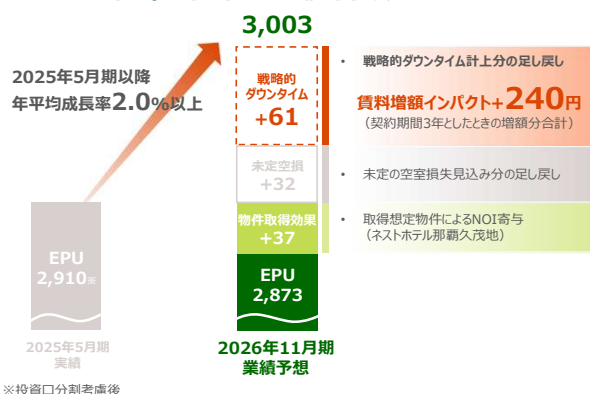
- ▶ 一時的要因を除く2026年11月期のEPUは3,003円（2025年5月期以降年平均成長率2.1%）
- ▶ 賃料増額を見据えた戦略的ダウンタイムは前向きに確保するため、EPU成長の軌跡は非線形となる見込み



安定したDPUマネジメントの元で
EPU成長施策を積極化

一時的要因を除く2026年11月期のEPU

ポートフォリオの実力値を示したEPU



EPU成長施策

賃料増額施策

- ✓ 戦略的テナント入替
賃料成長のための一時的空室
- ✓ リーシング手法の多様化
セットアップ・原状回復免除による単価アップ
- ✓ 区画用途の大幅変更
賃料負担力の高いテナントへの入替
- ✓ PMへの増額インセンティブ
より高い賃料の追及

コスト削減施策

- ✓ 計画修繕の最適化・高度化
工事価格の高騰に対応
- ✓ 電気料金の削減

左側に記載しているのは、一時的要因を除く2026年11月期の予想EPUとなります。2026年11月期の業績予想上のEPU2,873円に対して、取得想定物件のNOI寄与を加算し、未定の空室損失や戦略的ダウンタイムの影響を除外した3,003円がポートフォリオの実力値となります。

2025年5月期のEPU2,910円に対する年平均成長率は2.1%となり、EPU年平均成長率2%以上の目標に対してオンラインの進捗となっております。戦略的ダウンタイム61円を見込む区画については、+240円の賃料増額インパクトを見込んでおり、確かな効果が獲得できるものと考えております。

今後も、賃料増額を見据えた戦略的なダウンタイムは前向きに確保していく方針です。そのため、EPU成長の軌跡は非線形となる見込みですので、一時的要因を除いた実力値をお示しすることで目標に対する進捗が見える化していきたい、と考えております。

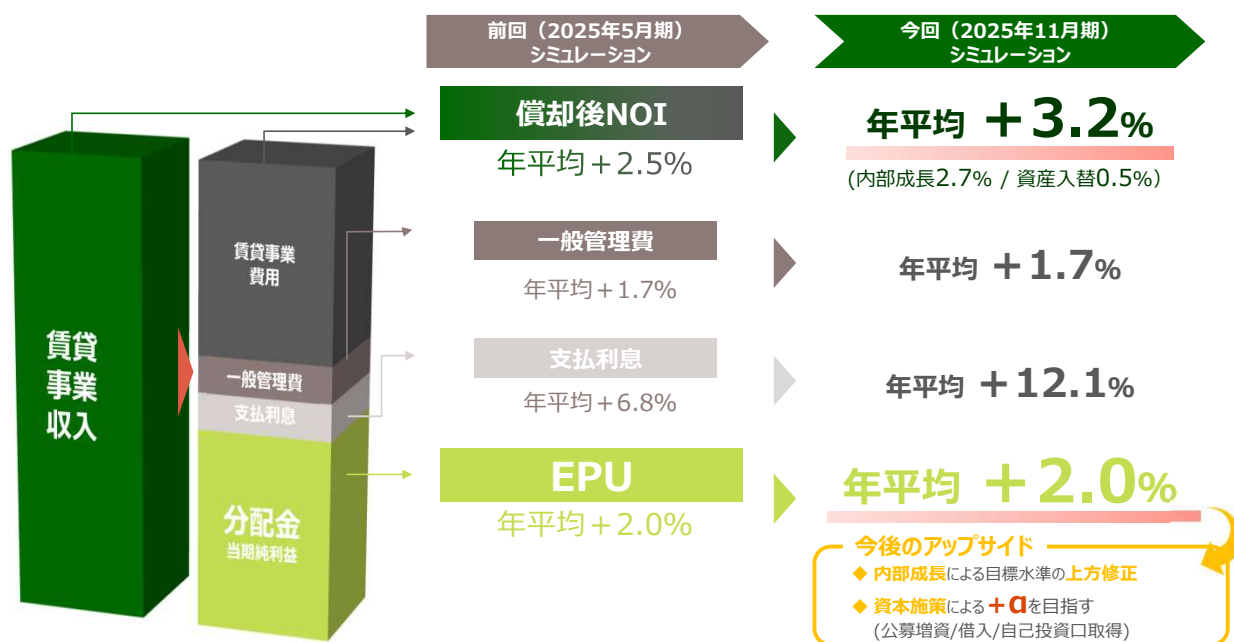
更なるEPU成長に向けて、賃料増額施策・コスト削減施策を実行し、EPU年平均成長率2%以上の成長を追求していく考えです。

次ページへお進み下さい。

EPU成長の方針(2025年5月期から2029年5月期までのEPU成長率シミュレーション)

10

- 償却後NOIの成長、支払利息の増加を織り込み、**EPU年平均2.0%成長の蓋然性を確認**
- EPU目標は**内部成長による目標水準の上方修正を目指す**とともに、**資本施策による+αのEPU成長を図る**



※成長率及び増加率は2025年5月期実績から2029年5月期目標までの年平均成長率及び年平均増加率を記載

内部成長の進捗を踏まえ、EPU成長率シミュレーションを更新しております。

償却後NOIについては、広域渋谷圏のオフィス・商業施設の力強い賃料成長実績を踏まえ、年平均成長率を+2.5%から+3.2%へと上方修正しております。
加えて、金利上昇に伴う支払利息増加の影響を織り込み、EPUの年平均2.0%成長の蓋然性を確認しております。

今後のアップサイドとして、更なる内部成長進捗による目標水準の上方修正を目指すとともに、資本施策による+αのEPU成長を図ってまいります。

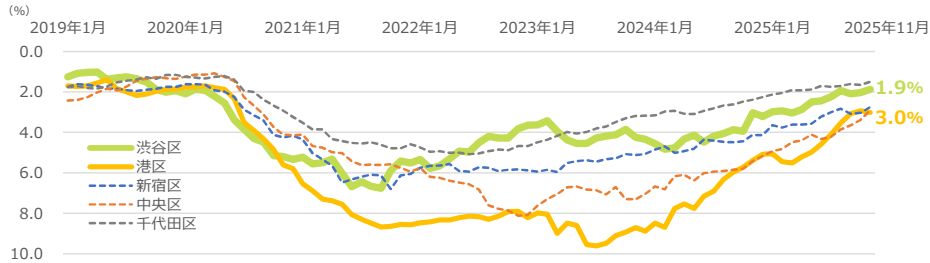
12ページへお進み下さい。



オフィスの賃貸市場

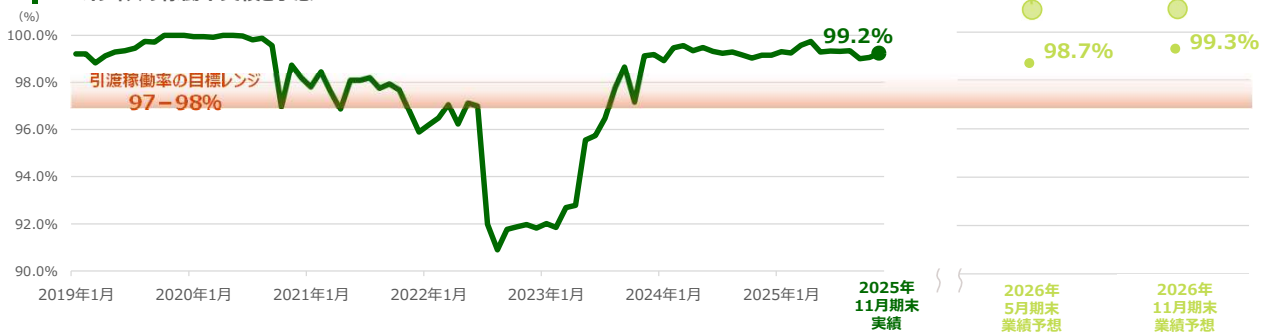
- ▶ 東京都心5区は総じて**空室率の低下**継続、渋谷区の空室率低下に加え、港区の空室率も大きく低下
- ▶ APIのオフィス稼働率も高水準で推移、今後さらなる賃料増額にフォーカスした運用を行う

都心5区の空室率（出処：三鬼商事[軸を反転]）



- リーシングリスク低下に伴い、想定稼働率は上振れ
- より賃料増額にフォーカスした運用を行う

APIオフィスの稼働率実績と予想



ここからは物件の運用状況について、ご説明します。

はじめに、オフィスの賃貸市場の動向です。

東京都心5区は、総じて空室率の低下が継続し、渋谷区については2.0%を下回る水準まで空室率が低下しております。

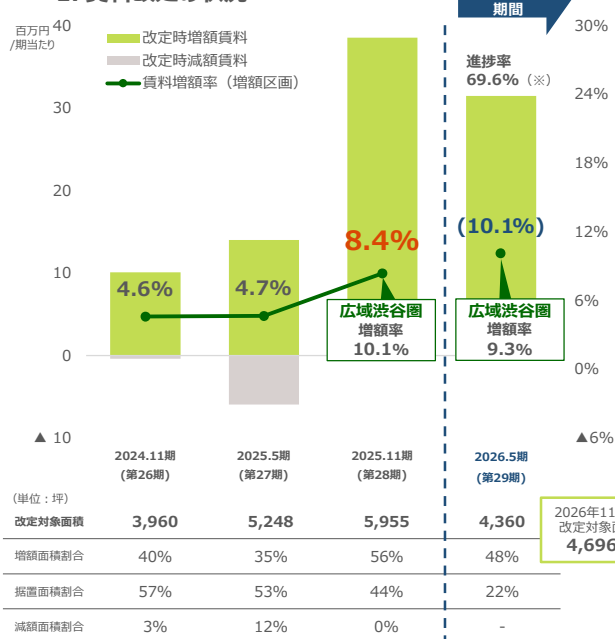
アクティブアの保有オフィスの稼働率も高水準で推移しており、より賃料増額にフォーカスした運用を進めていく考えです。

次ページへお進み下さい。

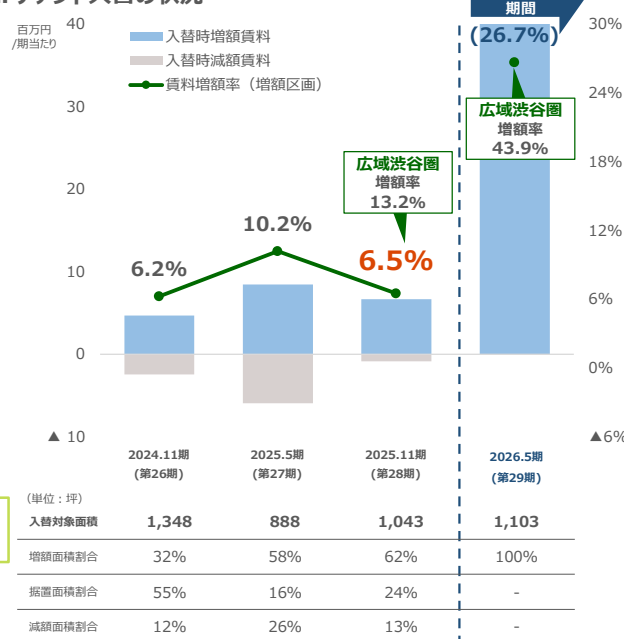
東京オフィスの改定入替動向

- 改定時の増額面積割合及び賃料増額率が上昇
- 2026年5月期における入替時の賃料増額率は、スポンサーのリーシング協力効果も寄与し大幅に上昇する見通し

1. 賃料改定の状況



2. テナント入替の状況



東京オフィスの改定時の賃料増額率は8.4%、増額面積割合は56%となり、いずれも前期から上昇致しました。
そのうち、広域渋谷圏オフィスの増額率は10.1%と高水準を達成し、賃料増額を牽引しています。

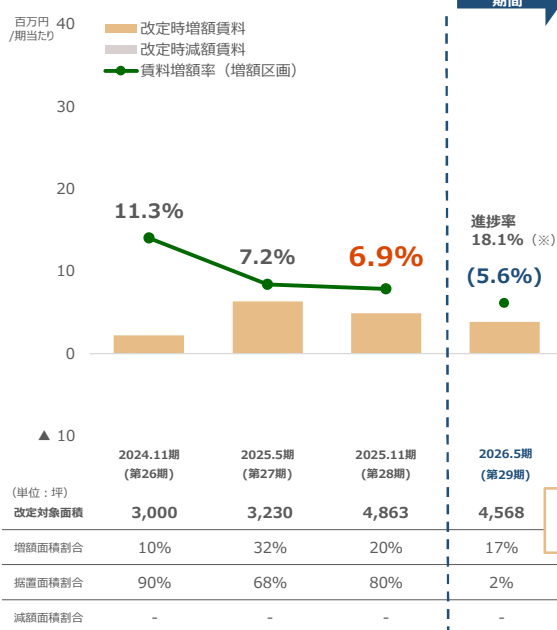
また2026年5月期におけるテナント入替時の賃料増額率は、広域渋谷圏の好調なマーケットを捉え、大幅に上昇する見通しです。

次ページへお進み下さい。

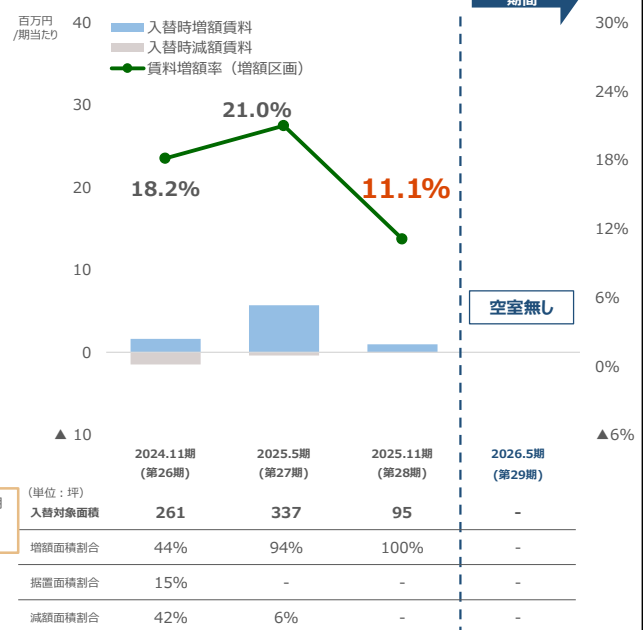
アクティブ・アカウントオフィスの改定入替動向

➤ 改定時の賃料増額率は前期同水準、入替時の賃料増額率は10%以上を継続

1. 賃料改定の状況



2. テナント入替の状況



※ 12月5日時点 面積ベース

アクティブ・アカウントのオフィスについては賃料改定時に6.9%の増額、テナント入替時に11.1%の増額となり、着実に賃料増額を実現しております。

次ページへお進み下さい。

オフィスの増額事例（広域渋谷圏）

15

- ▶ 広域渋谷圏ではスポンサーの開発物件がエリアのトップレントを引き上げ、連動してAPI保有物件も最高賃料（※）を更新
- ▶ スポンサーによるリーシング協力が奏功し、既存賃料を大幅に上回る水準での成約を実現

■ 広域渋谷圏のオフィス



広域渋谷圏の価値向上

※2025年11月期末時点の各物件の稼働区画における最も高い賃料単価

広域渋谷圏では、スポンサーの開発物件がエリアのトップレントを引き上げ、それに連動してアクティビアの保有物件において最高賃料を更新する増額事例が相次いでおります。

東急不動産恵比寿ビルでは、スポンサーのリーシング協力が奏功し、+69%の大幅な増額入替を実現しております。渋谷を中心とした強固なネットワーク、タイトな需給環境を踏まえたチャレンジングな賃料設定、広域渋谷圏内の移転ニーズのマッチング、を掛け合わせることで成果に繋げたアクティビアならではの取組となります。

また、A-PLACE渋谷南平台では、一足早く最高賃料を更新した区画があり、それが他区画の賃料交渉の土台となることで、他区画の賃料増額にも波及しております。

次ページへお進み下さい。

オフィスの増額事例

- 汐留ビルディングはマーケット賃料がコロナ前水準を上回り、賃料上昇が顕在化
- 居抜きを活用した高単価での成約や難易度の高い普通借での増額改定等、**広範な物件で賃料増額を実現**

■その他エリアのオフィス

汐留ビルディング



▲改定
増額率
+6%
対象面積
1,790坪
(持分換算前)

■汐留ビルディングのマーケット賃料



A-PLACE代々木



最高賃料更新
居抜き

↻入替
増額率
+10%
対象面積
418坪

A-PLACE池袋



普通借区画

▲改定
増額率
+5%
対象面積
1,031坪

A-PLACE新橋



最高賃料更新
居抜き

↻入替
増額率
+24%
対象面積
162坪

A-PLACE金山



普通借区画

▲改定
増額率
+9%
対象面積
4区画計**431坪**

汐留ビルディングは、マーケット賃料がコロナ前水準を上回って上昇しており、大型区画において+6%の増額改定を実現しております。

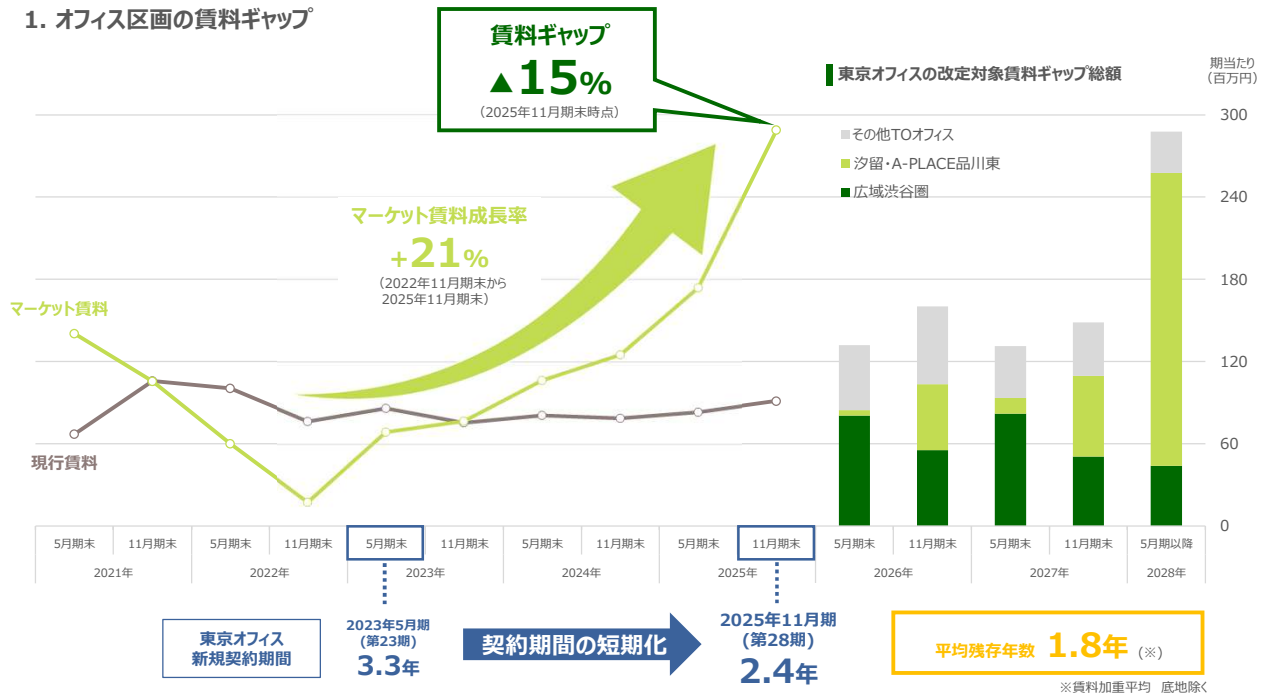
また、居抜きを活用した高単価での成約や難易度の高い普通借での増額改定等、広範な物件で賃料増額を実現しております。

次ページへお進み下さい。

オフィスの運営状況

- マーケット賃料の上昇が継続し、2025年11月期末時点の賃料ギャップは▲15%に拡大
- 東京オフィスでは改定・入替時に契約期間の短期化を図り、賃料増額の機会を拡大

1. オフィス区画の賃料ギャップ



オフィスの賃料ギャップについて、ご説明します。

マーケット賃料の上昇が継続しており、2025年11月期末時点の賃料ギャップは▲15%まで拡大しました。

東京オフィスでは、改定時・入替時の契約期間の短縮化を図り、賃料増額の機会拡大に繋げています。

賃料ギャップの偏在状況を踏まえ、広域渋谷圏オフィスの継続的な賃料増額機会、その先での汐留・品川東の賃料回復機会を取り込むことで、成長を実現していく考えです。

次ページへお進み下さい。

商業施設の賃料成長の見通し

- 商業区画の2025年11月期末時点の稼働率は100%に到達
- 確定済みの賃料増額に加え重点取組区画でのアップサイドを狙い、年平均2.9%の賃料成長を目指す

1. 商業区画の賃料共益費の見通し/目標 (固定部分のみ)



ここからは商業施設について、ご説明します。

商業区画の2025年11月末時点の稼働率は100%に到達致しました。
確定済みの賃料増額に加え、重点取組区画でのアップサイドを狙うことで、年平均2.9%の賃料成長を目指してまいります。

次ページへお進み下さい。

広域渋谷圏戦略×路面戦略の推進（東急プラザ表参道「オモカド」）

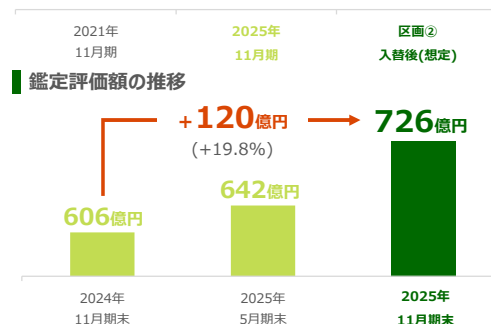
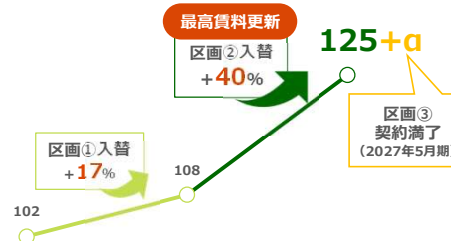
- 広域渋谷圏戦略によりエリア価値が向上し、その効果がエリア全体に波及した結果、オモカドで路面最高賃料を更新
- 神宮前交差点周辺に集積するスポンサー関与資産との面的な連携を通じて、さらなるエリア価値向上を図る

1. 神宮前交差点エリアの価値向上



2. オモカドの内部成長

■ 路面3区画の平均賃料 (※取得時=100)



神宮前交差点エリアでは、スポンサーの主体的なエリアマネジメントにより、ラグジュアリーやグローバルブランドの旗艦店出店エリアが拡大し、その波及効果を取り込むことで、オモカドでの路面最高賃料を更新致しました。

前期に続き、路面2区画目のテナント入替により、+40%の賃料増額を実現致しました。

2027年5月期に契約満了を控える3区画目のアップサイドを追求していきたいと考えております。

次ページへお進み下さい。

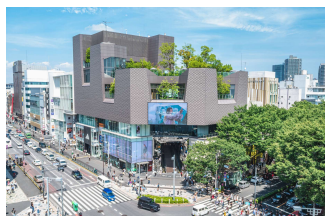
都市型商業施設の価値向上（東急プラザ表参道「オモカド」）

20

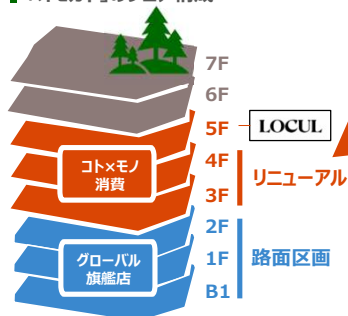
- 3・4Fリニューアルによりコト×モノ消費のテナントを誘致することで、大幅な賃料増額を実現
- 都市メディアとしての機能を付帯することで、都市型商業ならではの価値を創出、広告収入・歩合賃料も順調に増加

1. 中層階のリニューアル（2026年4月予定）

東急プラザ表参道「オモカド」

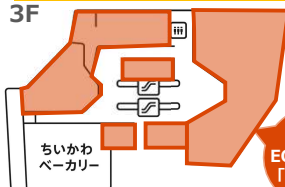


「オモカド」のフロア構成

複数区画を集約し、
旗艦店ニーズに対応

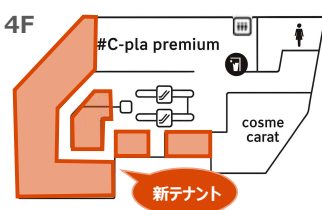
賃料（固定+歩合想定）+29%

3F

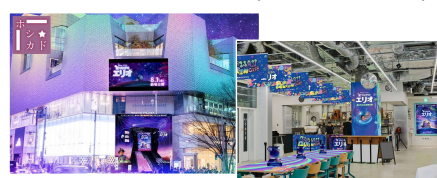


賃料（固定+歩合想定）+27%

4F



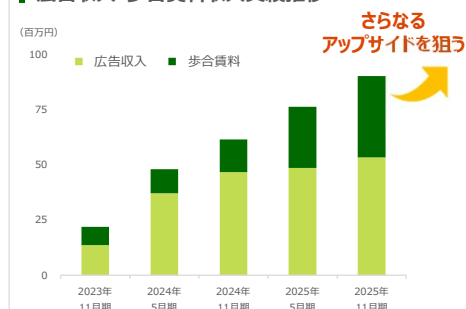
2. 都市メディアとしての価値創出

館内ジャックイベントの様子「星つなぎのエリオ」
(2025年7月28日～8月10日) (ピクサー・アニメーション・スタジオ)

エントランス広告

5F「LOCUL」とのコラボ

広告収入・歩合賃料収入実績推移



オモカドでは、中層階のリニューアルを実施致します。

複数区画の集約を通じて旗艦店ニーズへの対応を図り、コト×モノ消費のテナントを誘致することで、約30%の賃料増額が実現できる見通しです。

また、施設自体を広告媒体として活用する都市メディアとしての価値創出の取組を継続しています。

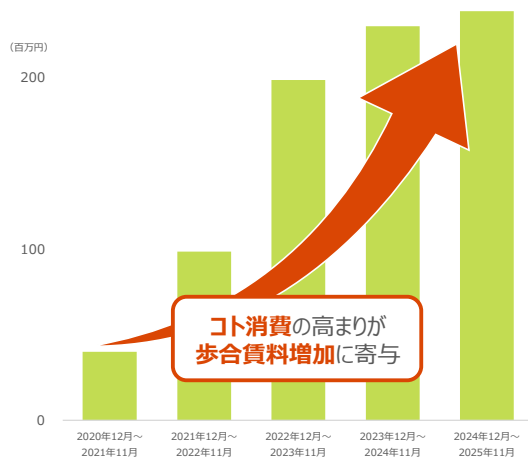
館内ジャックイベントの開催によって、エントランスやデジタルサイネージからの広告収入に加え、5Fのカフェとのコラボやイベントスペースでのポップアップショップの開設等により、歩合賃料の増加にも繋げております。

次ページへお進み下さい。

商業施設の内部成長事例（デックス東京ビーチ）

- コト消費の需要を取り込むことで、館全体で歩合賃料の増加が継続
- 東京都による地域活性化の取組みと呼応したリニューアルによって需要を取り込み、売上・賃料増加を図る

1. 歩合賃料の推移（デックス東京ビーチ）



台場一丁目商店街



お台場たき焼きミュージアム

2. お台場エリアの活性化とデックス東京ビーチのリニューアル



- **体験型施設**としての特徴をさらに向上
- **リニューアルに合わせて販促キャンペーン**を実施予定

デックス東京ビーチでは、コト消費の需要を取り込むことで、歩合賃料の増加が継続しています。

東京都によるエリア活性化の取組と呼応する形で、開業30周年のリニューアルを予定しております。

リニューアルを通じて、体験施設としての特徴を更に向上させ、売上や賃料の増加に繋げていく考えです。

次ページへお進み下さい。

ホテルの運営状況

- ホテルのRevPARは前年同月比121%と大きく伸長
- A-FLAG札幌は、北海道開催のコンサート数や航空便増加の好影響を受け、2025年6月から11月の売上前年比110%達成

1. ホテルのRevPAR



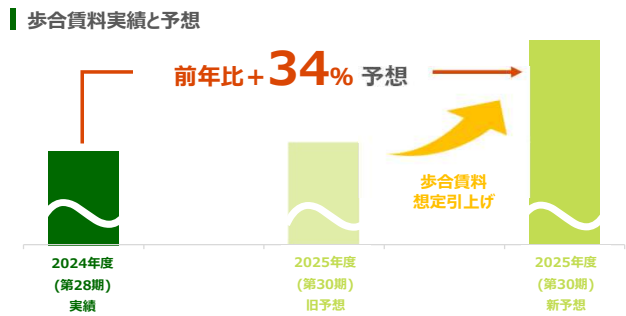
ホテル3物件の客室稼働率とRevPAR (前年同月比)

	2024年					2025年						
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
稼働率	87%	87%	90%	80%	71%	77%	88%	86%	84%	83%	83%	81%
RevPAR	121%	146%	126%	114%	118%	123%	120%	112%	120%	132%	129%	113%

2. A-FLAG札幌の運営状況



- **北海道開催コンサートの増加** 🎵
2024年度 北海道開催コンサート 前年同月比
公演数：112% 動員数：119%
※出処：一般社団法人コンサートプロモーターズ協会 基礎調査報告書
- **過去最高の就航便数** ✈️
2025年冬期、新千歳空港を発着する就航便数が
過去最高の見込み
(前年比 全体：+20% 東南アジア方面：2倍)
※出処：北海道エアポート株式会社プレスリリース (2025/10/17)



続いてホテルの運営状況です。

3物件合計のRevPARは、前年同月比121%と大きく伸長致しました。
特に、札幌は北海道開催コンサート数や航空便増加の好影響を受け、2025年6月から11月の売上は前年比110%を達成致しました。




売上増加を踏まえ、歩合賃料の想定を引上げており、前年比+34%を見込んでおります。

次ページへお進み下さい。

- 内部成長は**全てのアセットタイプ**で好調を維持
- **広域渋谷圏のオフィス・商業施設の賃料成長を主軸**として、APIならではの内部成長戦略を積極推進

2025年11月期実績

今後の見通しと戦略

オフィス 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 期末稼働率99.2% ➢ TO改定時増額率8.4% ➢ TO入替時増額率6.5% 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保有オフィスにおける賃料ギャップは▲15%に拡大 ・ 契約期間の短期化を図り、賃料増額機会を拡大 ・ 東急不動産のリーシング協力により、広域渋谷圏の賃料成長加速化 ・ 汐留の賃料上昇が顕在化（27年11月期以降に賃料ギャップ偏在）
商業 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 期末稼働率100% ➢ UR改定時増額率12.4% ➢ UR入替時増額率16.8% 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 重点取組区画でのアップサイドを狙い、年率2.9%の賃料成長目指す ・ オモカドのテナント入替により、路面最高賃料実現（増額率+40%） ・ オモカド及びデックスのリニューアルを通じ、コト消費需要の取り込み推進
ホテル 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ RevPAR対前年121% ➢ 新たに「ネストホテル那覇久茂地」の優先交渉権を取得 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 札幌の歩合賃料の想定を引上げ（前年比+34%） ・ 新たに物件を取得し、更なる内部成長可能性を追求

こちらは、ここまでご説明した内部成長の全体像をお示ししております。

内部成長は全てのアセットタイプで好調に推移しております。

オフィスは、広域渋谷圏の賃料成長が加速化しております。

商業は、オモカドの路面・中層階のテナント入替を通じて、大幅な賃料増額を実現しています。

アクティビアの強みである広域渋谷圏のオフィス・商業施設の内部成長をドライバーに、EPU年平均2%以上の成長を実現してまいります。

25ページへお進み下さい。



ネストホテル那覇久茂地（優先交渉権取得済み）
客室

Section1

- 1.エグゼクティブサマリー
- 2.決算・業績予想

Section2

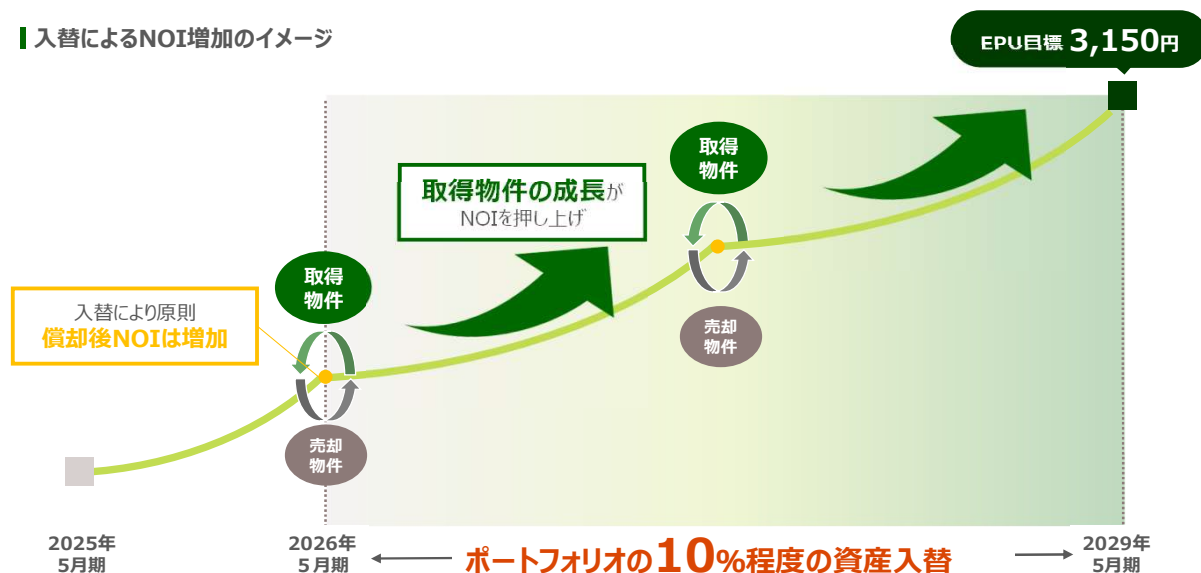
- 3.内部成長
- 4.外部成長
- 5.財務・ESG

Appendix

- 2029年5月期（第35期）までを目途に**ポートフォリオの10%程度の資産入替**を予定
- **資産入替によって償却後NOIが増加**することを原則とし、**取得物件を成長させることでさらなるNOIの増加**を図る

ポートフォリオの**EPU成長力**を高める**資産入替**

■ 入替によるNOI増加のイメージ



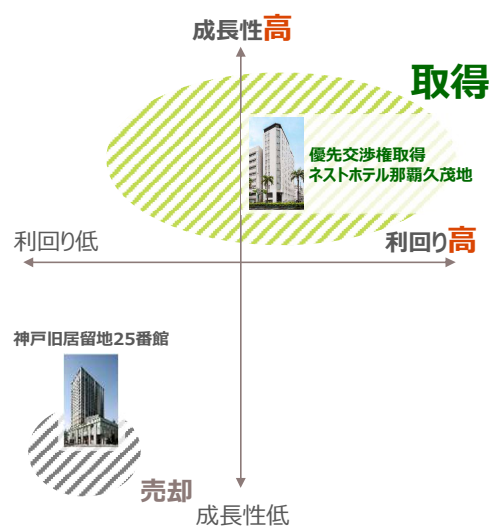
ここからは、外部成長についてご説明します。

2029年5月期までを目途に、ポートフォリオの10%程度の資産入替を進め、ポートフォリオのEPU成長力の向上を図ってまいります。

次ページへお進み下さい。

ポートフォリオ構築方針

- 成長性の高い物件の取得、成長性が限定的な物件の売却を基本とする資産入替を推進
- 資産入替を通じて、EPU成長力の高いポートフォリオ構築を目指す



※安定性の高い物件については、
利回りを考慮し、取得を検討

取得

- インバウンド需要の恩恵を受けるエリアの**ホテル**
 - スポンサーグループの**運営力の高さ**を活用できるエリア
- … **広域渋谷圏** (オフィス/商業)
- … **大阪・札幌エリア** (オフィス/商業)

売却

ポートフォリオ平均を下回る**収支性**の物件のうち、
内部成長余地が限定的/コスト増加リスクが大きい物件

資産入替に際しては、成長性の高い物件を取得し、成長性が限定的な物件を売却する方針であり、前期から変更ございません。

この方針に沿って、神戸旧居留地25番館の売却を決定し、ネストホテル那覇久茂地の優先交渉権の取得を実践しております。

次ページへお進み下さい。

パイプライン

- スポンサーパイプラインを含め、**取得方針に沿ったパイプラインを確保**
- 安定したDPUマネジメントの元で、**将来のEPU成長に資する取得施策を検討**

スポンサーパイプライン

オフィスビル



渋谷南東急ビル
2005年1月竣工
賃貸面積：約14,000㎡
広域渋谷圏



渋谷プレイス
2009年7月竣工
賃貸面積：約2,900㎡
広域渋谷圏



恵比寿イーストビル
1998年11月竣工
/2015年3月リニューアル
賃貸面積：約4,500㎡
広域渋谷圏



スブライン青山東急ビル
2012年6月竣工
賃貸面積：約4,900㎡
広域渋谷圏

商業施設



COCONO SUSUKINO
札幌市中央区
2023年10月竣工
賃貸面積：約33,000㎡
ホテル
札幌



ノースポート・モール
横浜市都筑区
2007年3月竣工
賃貸面積：約56,000㎡



あべのキューズモール
大阪市阿倍野区
2011年3月竣工
賃貸面積：約69,000㎡
大阪

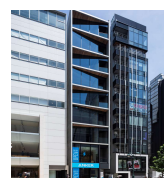


キューブラザニ子玉川
東京都世田谷区
2017年4月竣工
賃貸面積：約1,900㎡

※一部物件を抜粋して記載

エクイティ出資

優先交渉権保有



COERU渋谷公園通り
2024年7月竣工
賃貸面積：1,608㎡
スポンサー
広域渋谷圏



COERU東新宿
2024年12月竣工
賃貸面積：1,591㎡
スポンサー



御宿野乃京都七条
2020年1月竣工
賃貸面積：16,831㎡
ホテル

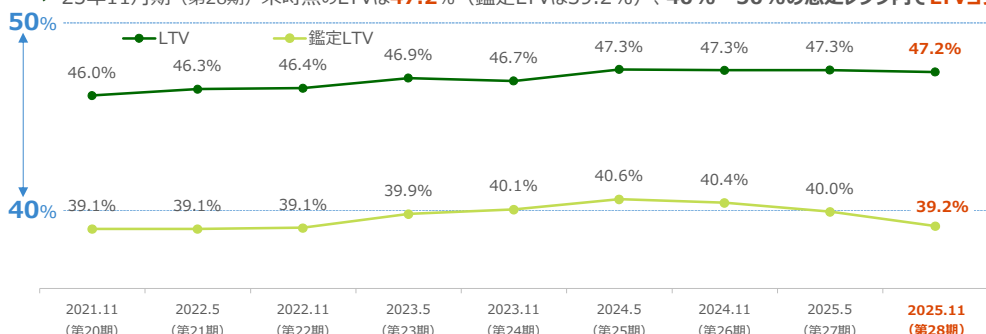
※他2物件の優先交渉権を保有

スポンサーパイプラインを含め、取得方針に沿ったパイプラインを確保しております。
安定したDPUマネジメントの元で、将来のEPU向上に資する取得施策を検討してまいります。

次ページへお進み下さい。

1. LTVの推移

✓ 25年11月期（第28期）末時点のLTVは**47.2%**（鑑定LTVは39.2%）、**40%～50%の想定レンジ内でLTVコントロールを実施**

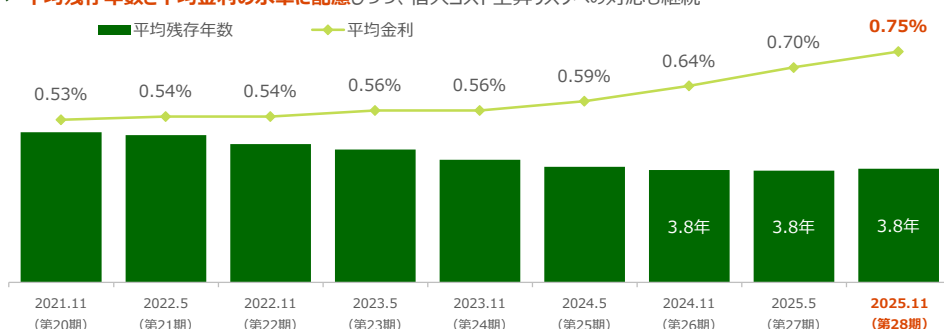


LTV	鑑定LTV
47.2%	39.2%
取得余力	格付(JCR)
315億円 ※LTV50%遡	AA(安定的)

※2025年11月期末時点

2. 平均残存年数と平均金利の推移

✓ **平均残存年数と平均金利の水準に配慮しつつ、借入コスト上昇リスクへの対応も継続**



平均金利	固定比率
0.75%	88.4%
平均残存年数	長期比率
3.8年	99.2%

※2025年11月期末時点

財務運営についてご説明します。

まずLTVですが、2025年11月期末時点の実績は47.2%、鑑定LTVは39.2%となりました。
内部成長の進捗により鑑定評価額が上昇したことを受け、鑑定LTVが低下しております。

また、期末時点の平均残存年数は3.8年、平均金利は0.75%となりました。

次ページへお進み下さい。

1. 借換え実績（2025年11月期）

✓ 借換において変動割合を増やし、コストをコントロール

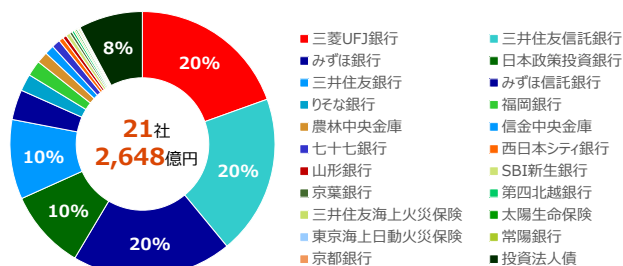
	調達金額	固定/変動	借入期間	金利
借換前	140億円	固定	8.1年	0.634%
	57億円	変動	2.0年	T+0.140%
	197億円	-	6.3年	0.666%

	調達金額	固定/変動	借入期間	金利
借換後	110億円	固定	7.5年	1.816%
	87億円	変動	6.6年	T+0.231%
	197億円	-	7.1年	1.383%

（注）合計において基準金利Tは11月26日の実績1M-TIBORの値を元に算出

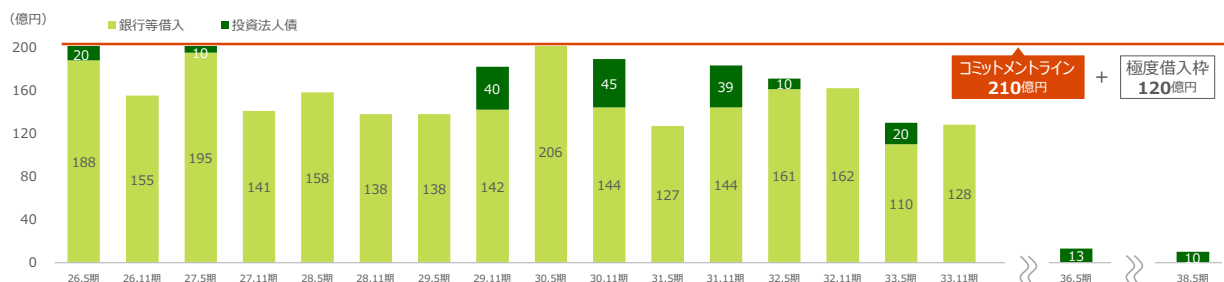
2. 借入先一覧（2025年11月期末時点）

✓ 借入額及び借入先の分散を実施



3. マチュリティラダー（2025年11月期末時点）

✓ リファイナンスを意識した分散された返済期限を実現すると共に、210億円のコミットメントラインの下、機動的な資金需要にも対応可能



左上1.は2025年11月期に実施した借換えの実績です。

計197億円の既存借入について、コストコントロールを意識し、変動割合を増やす形での借換えを実施しました。

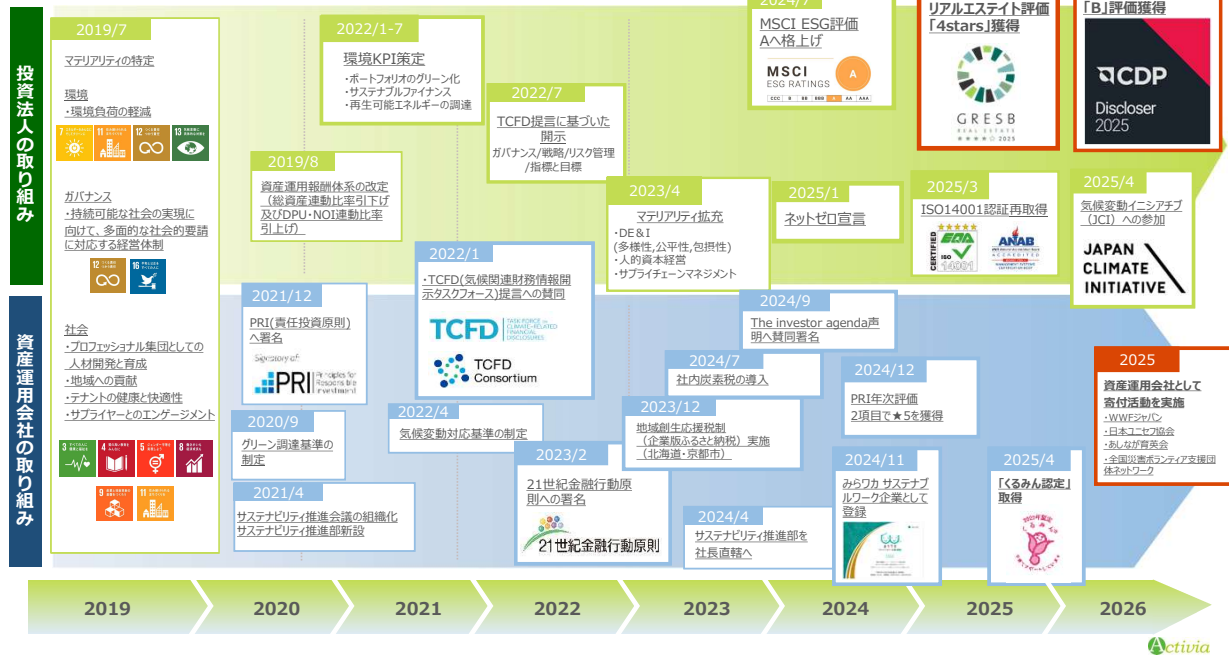
今後も変動借入の活用によって、急激な支払利息の増加を抑制していく方針です。

31ページへお進み下さい。

ESGの取り組み ～これまでの主な取り組み～

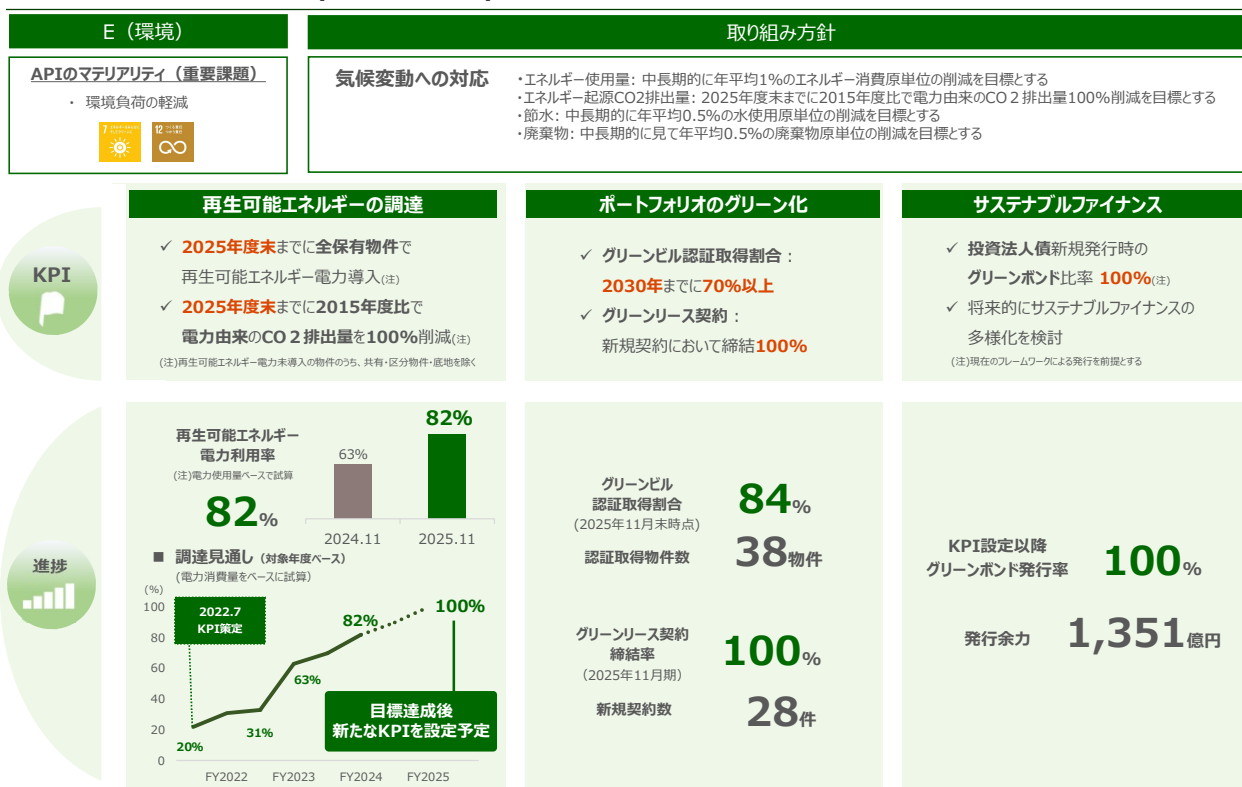
30

- GRESB2025リアルエステイト評価にて「4stars」を獲得
- CDP2025気候変動にて「B」評価を獲得



ESGの取り組み ～ E (Environment) : 環境KPI ～

31



ここからは、ESGの取組についてご説明します。

はじめに、環境KPIの進捗状況です。

再生可能エネルギー電力の導入は、2025年11月期末時点で82%まで進捗しており、2025年度末の100%調達に向けて、計画的に導入を進めています。

100%調達の目標達成後、新たなKPIの設定を予定しております。

33ページへお進み下さい。

E (環境)

APIのマテリアリティ (重要課題)

- ・ 環境負荷の軽減

関連するSDGsターゲット (～2030年)



7.3 世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる



12.5 予防、削減、リサイクル、および再利用 (リユース) により廃棄物の排出量を大幅に削減する

12.8 あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする

外部評価



GRESBリアルエステイト評価

- ✓ GRESB2025リアルエステイト評価にて「4stars」を獲得
- ✓ GRESB開示評価においては最上位のAレベルを獲得

GRESB
REAL ESTATE
★★★★★ 2025GRESB
Public Disclosure 2025

外部評価



CDP

- ✓ CDP2025気候変動においてB評価を獲得



環境配慮



環境負荷低減工事

- ✓ 資産運用会社のグリーン調達基準に則り、環境に配慮した製品を活用した更新・改修を実施

霞が関東急ビル
照明器具LED化により
消費電力を約70%削減恵比寿プライムスクエア
トイレ改修工事を行い、
既存器具から約55%節水

声明



JCI気候変動イニシアチブに参加

- ✓ JCIの声明に賛同

JAPAN
CLIMATE
INITIATIVE

S (社会)

APIのマテリアリティ (重要課題)

- ・ 人的資本経営
- ・ 地域への貢献
- ・ テナントの健康と快適性
- ・ サプライヤーとのエンゲージメント

関連するSDGsターゲット (～2030年)

- 11.3 包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する
- 12.8 あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする

投資家

投資家への発信強化の取り組み

- 個人投資家への情報発信も積極的に実施
- オンライン動画配信も活用し、幅広く情報発信

説明会	リアル (人)	動画 (回) ※
ダイワJ-REITキャラバン (福岡)	90	-
ログミーオリジナルIRセミナー	-	10,520

※2025年12月4日時点

ラジオNIKKEI

朝イチマーケットスクエア「アサザイ」出演

- 幅広い投資家への情報発信を企図



テナント

サツマイモ収穫祭 (霞が関東急ビル)

- ビル屋上で栽培したサツマイモをテナント従業員と共に収穫



従業員

寄付活動 (資産運用会社)

- 従業員の環境社会課題に対する意識向上を企図

社会課題	寄付先
環境	世界自然保護基金ジャパン
人道支援	日本ユニセフ協会
災害支援	全国災害ボランティア支援団体ネットワーク
教育支援	あしなが育英会

霞ヶ関東急ビルの屋上で栽培したサツマイモをテナント従業員の皆さんと一緒に収穫するイベントを開催し、テナントリレーションを深める機会に繋げております。

資産運用会社では、従業員の社会課題に対する意識向上を企図し、各社員が寄付先を選択する形での寄付活動を実施しております。

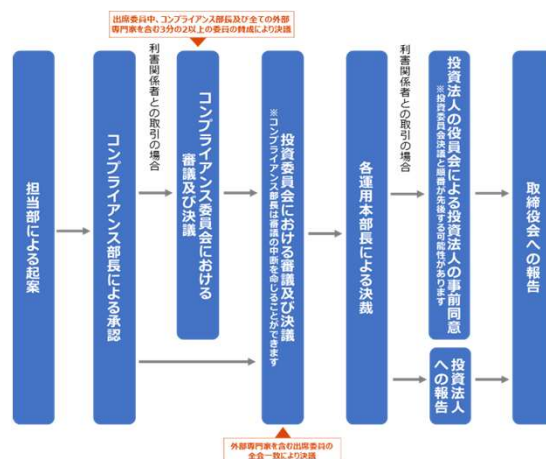
次ページへお進み下さい。

12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする

16.7 あらゆるレベルにおいて、対応的、包摂的、参加型、および代表的な意思決定を確保する

- ✓ 利益相反対策等の投資主の利益保護を目的として、
利害関係者からの資産取得等に際しては外部専門家
を含むコンプライアンス委員会における承認が必要

(注) 運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱの合計金額の上限は
当期末総資産額×0.5%

$$\begin{aligned} & \text{DPU (1口当たり分配金)} \\ & \times \\ & \text{NOI} \\ & \times \\ & 0.00021\% (\text{上限} 0.00021\%) \end{aligned}$$


34