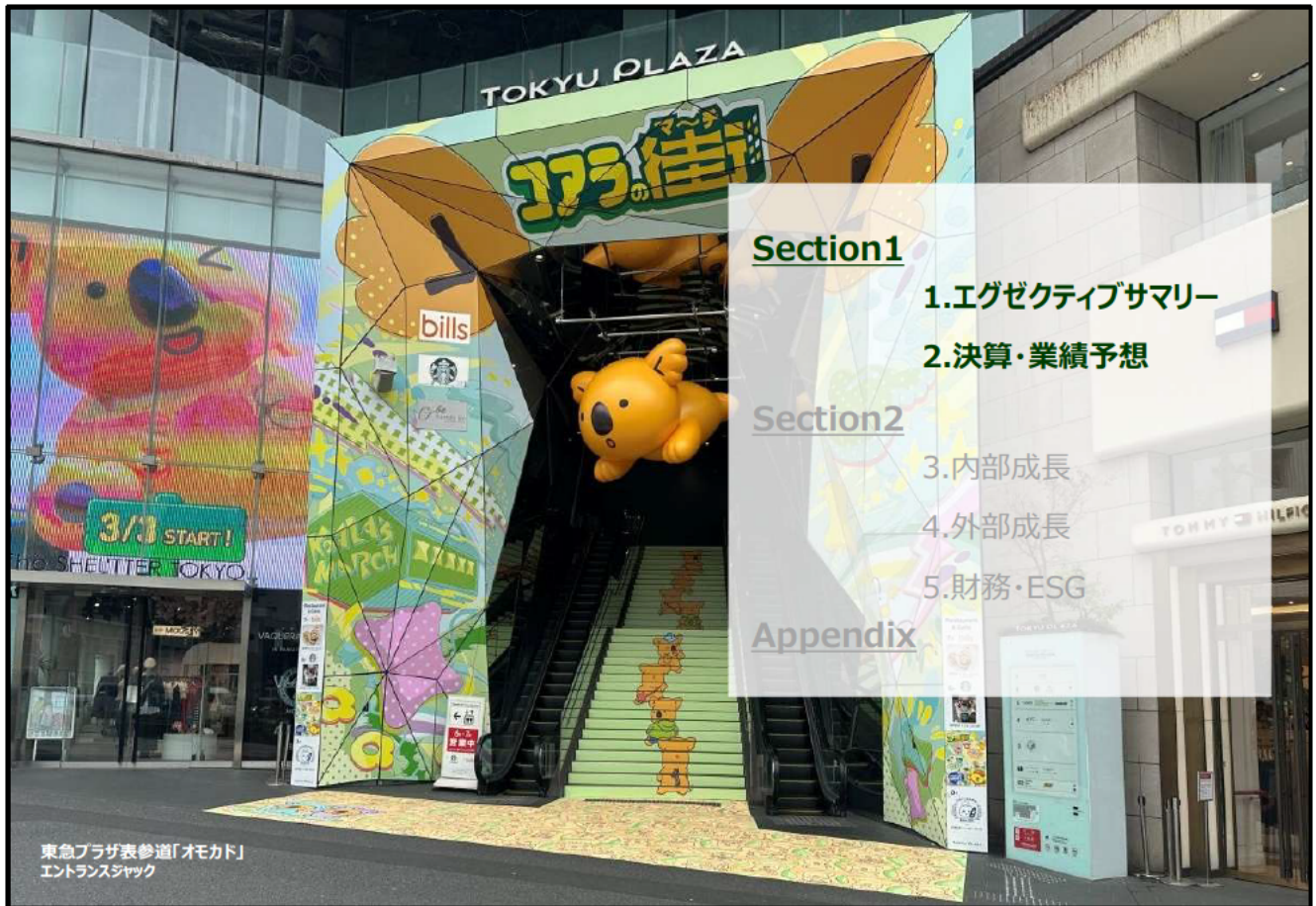




東急不動産リート・マネジメントの上川原でございます。
本日は、アクティビア・プロパティーズ投資法人2026年5月期、第29期の決算説明会にご参加いただき、ありがとうございます。

それではこれより、2026年5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。



運用の状況

- 2026年5月期（第29期）決算は
内部成長の進捗により、EPU（※1）が予想を2.0%上回って着地
- オフィスは改定/入替時の**賃料増額率、増額面積割合ともに高水準で着地**
商業は戦略的なリーシングプロセスにより、**将来の内部成長を確保**
- 新たに**成長性の高いホテルの取得を決定**（A-FLAG京都四条）
ポートフォリオの10%程度の資産入替は順調に進捗

EPU/DPU戦略

- 2029年5月期（第35期）までの**EPU成長目標を第31期以降 3%に上方修正**（※2）
- EPU成長目標の上方修正に伴い、**DPU累進配当を年率 3.6%に上方修正**（※3）

※1 EPU = 売却益及び売却に伴い増加した資産運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税を控除し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5月期実績EPU2,910円を基準 ※3 2025年7月開示の2026年5月期業績予想DPU3,000円を基準

エグゼクティブサマリーです。

2026年5月期決算は、内部成長の進捗によりEPUが予想を2.0%上回って着地致しました。

オフィスについては、改定時/入替時の賃料増額率ならびに増額面積割合が高水準で着地しております。

商業施設については、戦略的なリーシングプロセスにより、将来の内部成長の確保が進んでいます。

また、新たに成長性の高いホテル/A-FLAG京都四条の取得を決定しており、ポートフォリオの10%程度の資産入替は順調に進捗しております。

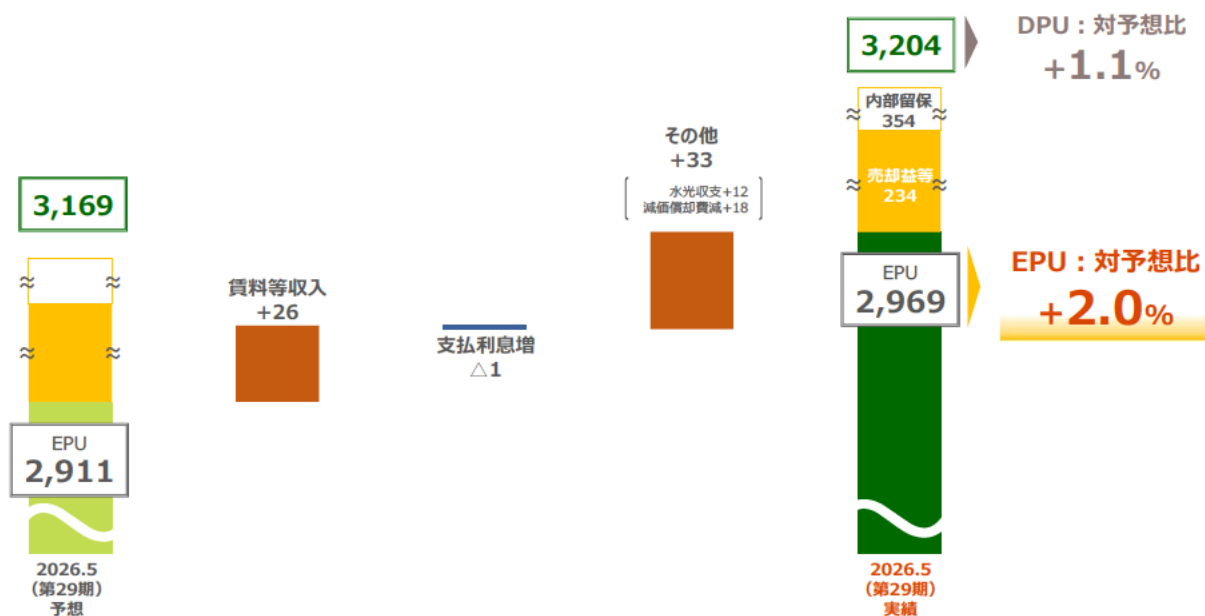
次にEPU/DPU戦略です。

力強い内部成長実績を踏まえ、2029年5月期までのEPU成長目標について、第31期以降の成長率を3%に上方修正致します。

EPU成長目標の上方修正に伴い、DPU累進配当についても年率3.6%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EPUは前回予想比+2.0%の2,969円で着地



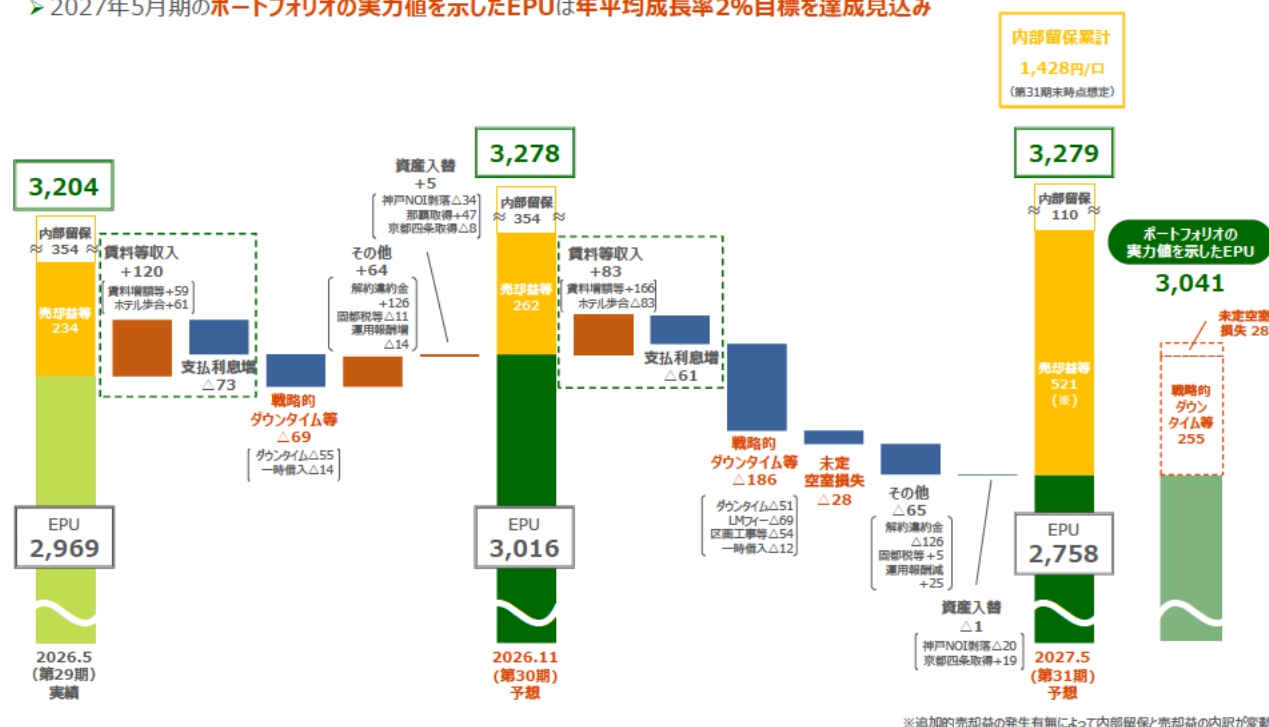
2026年5月期決算におけるEPU実績は、オフィスの賃料増額や商業施設の歩合賃料の上振れ等により、対予想比+2.0%の2,969円となりました。

DPUについても、業績予想を1.1%上回る3,204円で着地しております。

次ページへお進み下さい。

DPUサマリー（業績予想）

- 戦略的ダウタイム等に伴いEPUは変動するも、売却益計上により**DPUは対前期増加**を見込む
- 2027年5月期の**ポートフォリオの実力値**を示したEPUは**年平均成長率2%目標を達成**見込み



続いて、業績予想です。

2026年11月期の予想分配金は3,278円です。

当期は戦略的ダウタイムやキュープラザ心斎橋のテナント入替に伴う解約違約金収入等の影響で増減が発生するものの、支払利息の増加を上回る賃料収入の増加を見込み、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。

2027年5月期の予想分配金は3,279円です。

当期についても支払利息の増加を上回る賃料収入の増加を見込んでおり、翌期以降の大幅な賃料増額を伴う戦略的ダウタイムを組み込むことでEPUは一時的に低下しますが、神戸の売却益計上により対前期増配となる計画です。

なお、戦略的ダウタイムや未定空室損失といった一時要因を除くポートフォリオの実力値を示したEPUは3,041円となり、目標として掲げる年平均成長率2%を実質的に上回ってEPU成長が進捗している状況です。

次ページへお進み下さい。

戦略的ダウタイムの詳細（業績予想）

▶ 業績予想期間において、**大幅な賃料増額を伴う戦略的ダウタイム**を見込む

▶ ダウタイム、一時的な費用発生を見込むが、**業績予想期間以降、期当たり計170円超/口の賃料収入増加**を見込む

対象物件	2026年11月期 (第30期)	2027年5月期 (第31期)	2027年11月期 (第32期)	2028年5月期 (第33期)
キューブラザ恵比寿 	旧テナント	• LMフィー発生 用途変更に伴う設備工事期間	新テナント 順次賃料発生 賃料増額率+ 66% (+29円/期) 全区画賃料発生	
キューブラザ心斎橋 	旧テナント	入替工事期間	• LMフィー発生 賃料増額率+ 93% (+74円/期) 新テナント賃料発生	
東急プラザ表参道「オモカド」 	現契約	• LMフィー発生 改修工事期間	• LMフィー発生 賃料増額率+ 56% (+51円/期) 新契約賃料発生	
取得予定物件 A-FLAG京都四条 	現契約	• 一時借入に伴う利息発生(コミットメントライン) 物件取得★ リニューアル工事期間	賃料増額率+ 15% (+20円/期) ※段階賃料につき2029年4月以降 + 41% (+56円/期) 新契約賃料発生	
合計	△69円/口	△255円/口	△37円/口	期当たり 計170円超/口の 収入増加を見込む
ダウタイム 工事費用/LMフィー 一時借入利息	△55円/口 - △14円/口	△106円/口 △123円/口 △26円/口	△13円/口 △23円/口 △0円/口	

業績予想期間において、記載の4物件にかかる戦略的ダウタイムを見込んでいます。戦略的ダウタイムのなかには、用途変更に伴う設備工事や入替工事にかかる空室期間に加え、工事費用やリーシングマネジメントフィー、京都四条の取得に伴う一時借入利息を含んでおります。

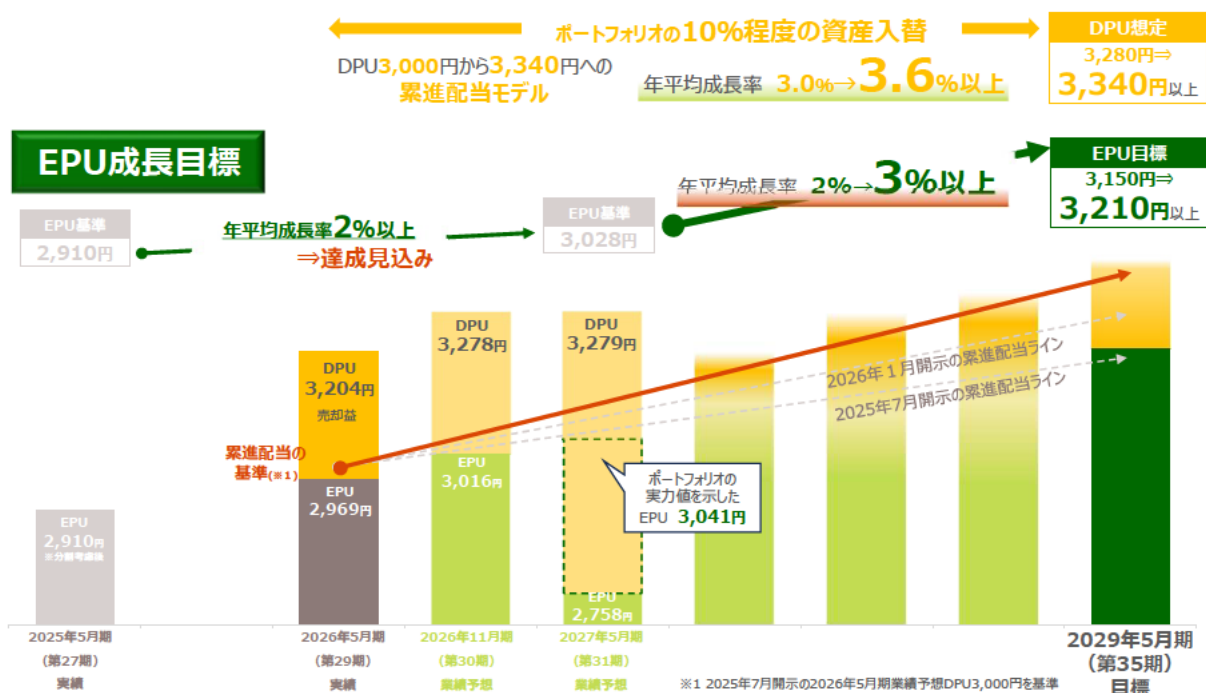
2026年11月期は△69円、2027年5月期は△255円の戦略的ダウタイムを業績予想に組み込んでいますが、これらの戦略的ダウタイムを見込む区画については、既に新テナントとの間で契約締結済みであり、業績予想期間以降期当たり計170円超の賃料収入増加を確定させています。

一時的なマイナス影響を伴いながら、将来の賃料成長を追求する取組をアクティブに推進しております。

次ページへお進み下さい。

EPU成長目標と累進DPU戦略

- EPU成長目標は2027年5月期（第31期）以降、年平均成長率を2%から3%以上に上方修正
- DPUはEPU成長目標の上方修正に伴い、年平均成長率3%から3.6%以上に上方修正（累進配当モデル※1）



EPUについては、2期先の2027年5月期において年平均成長率2%以上を実質的に達成できる見通しがついたため、2027年5月期以降の成長率を3%以上に上方修正致します。

また、DPUについてはEPU成長目標の上方修正に伴い、年平均成長率を3%から3.6%に上方修正致します。

DPUの累進配当ラインは、2025年7月の目標開示以降、2期連続での上方修正となります。

次ページへお進み下さい。

- 支払利息の増加を見込むも、**内部成長の上方修正により**、2027年5月期以降の**EPU年平均成長率を3%に上方修正**
- **さらなる内部成長及び資本施策による+αのEPU成長を図る**

	2025年7月開示 シミュレーション	2026年1月開示 シミュレーション	今回（2026年7月開示） シミュレーション
償却後 NOI	年平均 + 2.5% (内部成長1.5%/資産入替0.5%)	年平均 + 3.2% (内部成長2.7%/資産入替0.5%)	年平均 + 4.4% (内部成長3.9%/資産入替0.5%) 賃料成長目標 オフィス：年平均 + 2.8% 商業：年平均 + 4.1%
一般 管理費	年平均 + 1.7%	年平均 + 1.7%	年平均 + 2.1%
支払 利息	年平均 + 6.8%	年平均 + 12.1%	年平均 + 17.0%
EPU	年平均 + 2.0%	年平均 + 2.0%	2025年5月期から2027年5月期 年平均 + 2.0% 2027年5月期から2029年5月期 年平均 + 3.0%

※成金率及び増加率は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

◆資本施策による +α を目指す
(公募増資/借入/自己投資口取得)

内部成長の進捗や金利上昇の状況を踏まえ、半年毎にEPU成長率シミュレーションを更新しています。

償却後NOIについては、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+3.2%から+4.4%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もう一段織り込んだうえで、2027年5月期以降のEPU年平均成長率を3.0%に上方修正しております。

さらなる内部成長及び資本施策による+αを通じたEPU成長を目指してまいります。

次ページへお進み下さい。

資産入替の進捗

- インバウンド需要を取り込み、NOI成長を見込める京都のホテルを取得予定（A-FLAG京都四条）
- 残り300億円程度の資産入替についても、2026年11月期から2029年5月期までに実施を想定



神戸の2回目以降の売却回収資金を先行活用する形で、A-FLAG京都四条の取得を予定しております。

簿価回収までの間は短期借入金の活用を予定しているためLTVは一時的に上昇しますが、簿価回収のタイミングで順次返済を進めていく計画です。

なお、神戸に続く次なる売却活動に着手しており、残り300億円程度の売却を計画的に進めていく考えです。

11ページまでお進み下さい。



- 2026年5月期は賃料増額率、増額面積割合ともに高水準を達成 賃料ギャップ充足率は100%を超過
- マーケット賃料の上昇も継続し、賃料ギャップは1,860百万円（期当たり）まで拡大 さらなる賃料成長を図る

2026年5月期実績

賃料増額率 **+12%**

(2026年5月期契約開始 改定/入替賃料加重平均)

TO+13% AA+8%

増額面積割合 **75%**

(2026年5月期契約開始 改定/入替賃料加重平均)

TO+78% AA+71%

賃料ギャップ充足率 **108%**2026年5月期契約開始 改定/入替加重平均
交渉開始時点（2025年5月期末）のマーケット賃料との比較

TO+163% AA+42%

稼働率 **98.4%** (2026年5月期末)

2026年11月期末想定 99.1% 2027年5月期末想定 99.2%

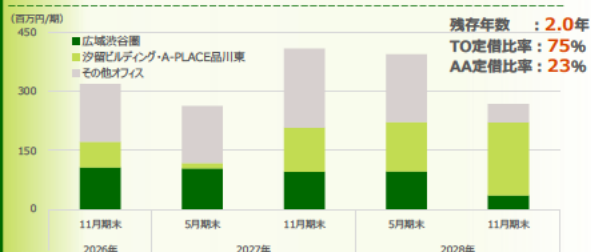
マーケット賃料成長率（年間） **+18%**

(保有物件における2025年5月期末から2026年5月期末の成長率)

2025年5月期末から2025年11月期末 +8% 2025年11月期末から2026年5月期末 +9%

賃料ギャップ **△23%** **△1,860** 百万円/期

(保有オフィス物件全体の（現行賃料-マーケット賃料）/現行賃料 実額は期当たり)



今後の賃料改定方針

- ◆ 定借区画及び入替 **マーケット賃料を上回る賃料増額を目指す**
- ◆ 普通借区画 多様な交渉メニューにより**定借化を進める**

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、オフィスです。

オフィスの運営状況を表す主要数値を記載しています。

2026年5月期は、賃料増額率・増額面積割合ともに高水準を達成致しました。

当期に開始した契約にかかる賃料ギャップ充足率は108%となり、賃料ギャップ以上の賃料増額を実現しております。

マーケット賃料の上昇継続により、賃料ギャップは△23%、実額としては期当たり1,860百万円まで成長余地が拡大しています。

さらなる賃料成長に向けた今後の賃料改定方針です。

定借区画及び入替については、マーケット賃料を上回る賃料増額を目指してまいります。

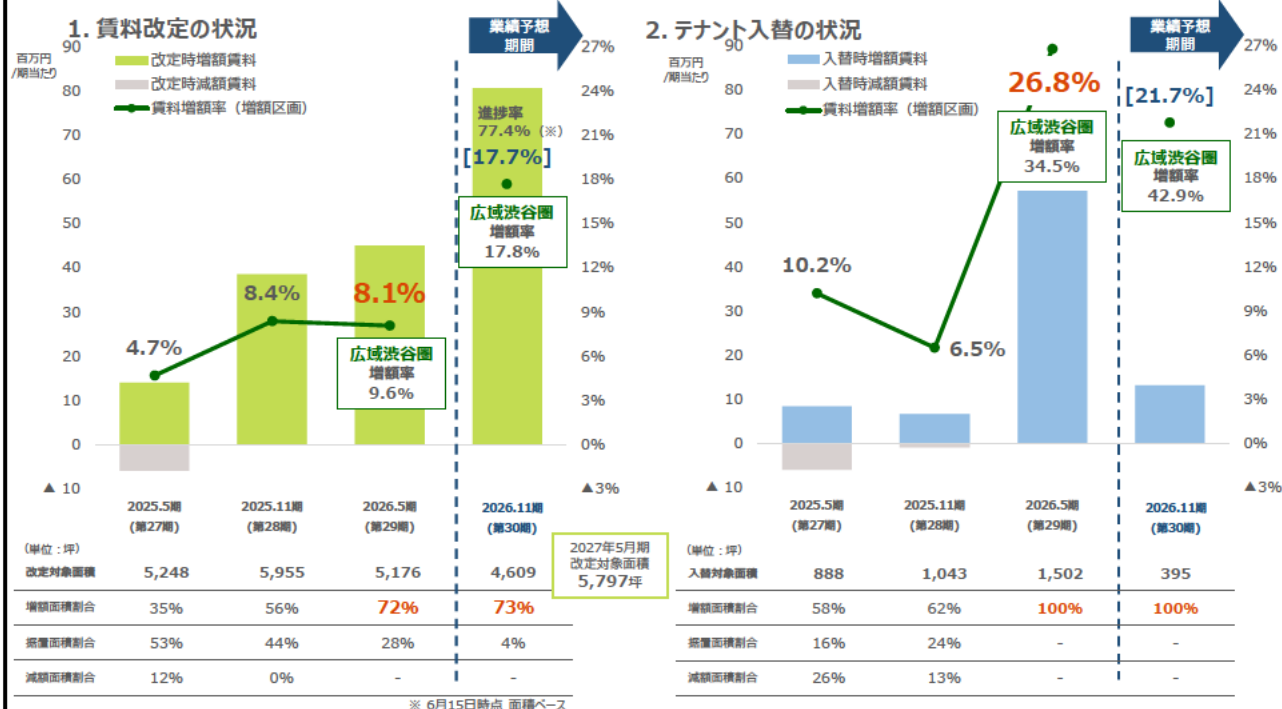
普通借区画については、多様な交渉メニューにより定借化を進めていく方針です。

次ページへお進み下さい。

東京オフィスの改定入替動向

➤ 2026年5月期の改定時増額面積割合は70%を超過、入替時の増額面積割合は100%

➤ 2026年11月期の改定時増額面積割合も70%を上回り、増額賃料は2026年5月期を大幅に上回る見通し



東京オフィスにおける2026年5月期の改定時増額面積割合は70%を超過し、賃料増額率は8.1%と前期からの高水準を継続しております。

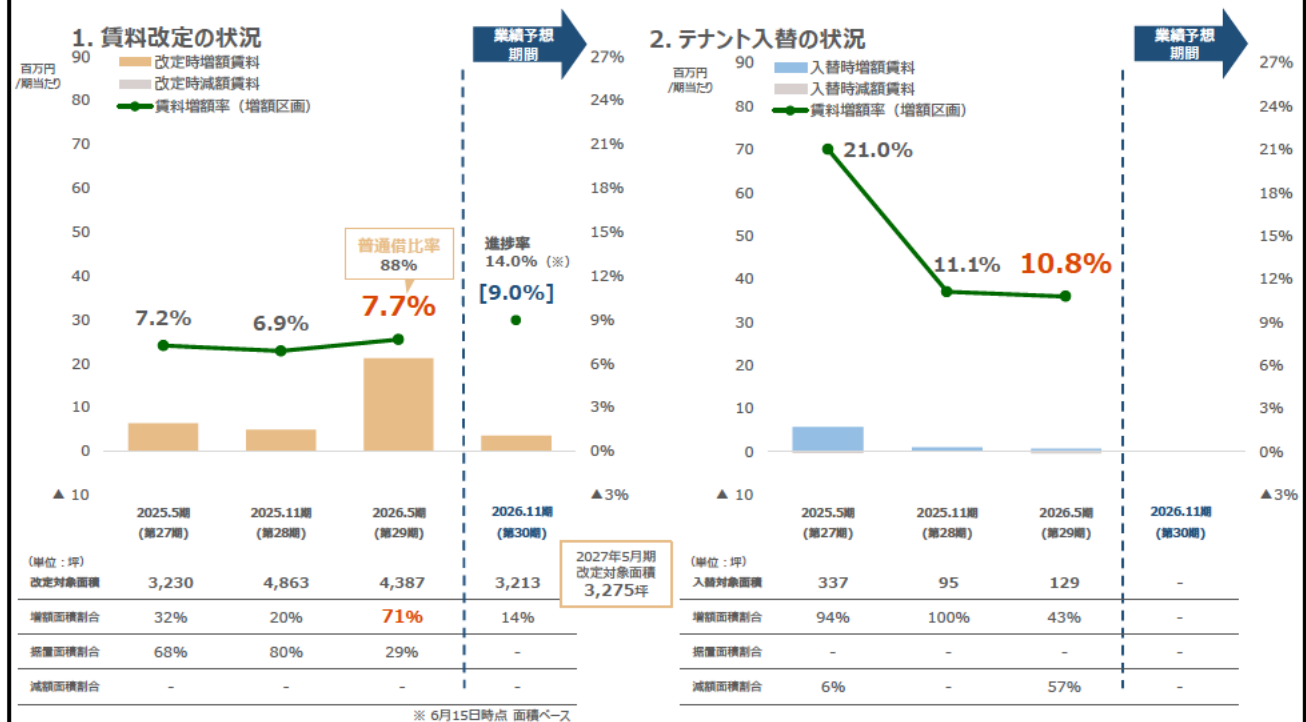
現在進捗している2026年11月期の改定時増額賃料は、当期を大幅に上回る見通しです。

テナント入替時の増額面積割合は100%となりました。

入替時賃料増額率26.8%のうち、広域渋谷圏オフィスの増額率が34.5%とより高い水準となっているのは、スポンサーのリーシング協力の効果によるものです。

次ページへお進み下さい。

▶ 普通借が中心となる大阪・名古屋についても、2026年5月期の改定時増額面積割合は70%を超過



アクティバ・アカウントのオフィスについては、改定時増額面積割合が71%と前期から大幅に上昇致しました。

増額面積の88%を普通借区画が占めており、普通借区画においても力強い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）

- スポンサーのリーシング協力により、マーケット賃料を上回る水準でのテナント入替を継続実現
- 広域渋谷圏の強固なネットワークを背景とした精緻なマーケットリサーチを活用し、今後も持続的なアウトパフォームを狙う



エリア優位性×リーシング力による持続的アウトパフォーム

東急不動産恵比寿ビル



入替

増額率 +43%

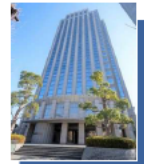
対象面積 487坪
(4区画)

改定

増額率 +13%

対象面積 273坪
(2区画)

恵比寿プライムスクエア



改定

増額率 +6%

対象面積 905坪
(持分換算前 7区画)スポンサーグループによる
マーケット賃料の引き上げ

- ・ スポンサーグループが
エリアトップクラスの物件を保有
- ・ 募集賃料単価を引き上げ、
マーケットを牽引

マーケット賃料を
上回る賃料成長東急不動産恵比寿ビルの
テナント入替
(2026年5月期)

マーケット賃料比

※+4%

※2025年11月末時点

広域渋谷圏
APIオフィス
マーケット賃料 +20%渋谷区
募集賃料 +11%2023年
5月末2025年
11月末

広域渋谷圏ではスポンサーのリーシング協力により、マーケット賃料を上回る水準でのテナント入替を継続して実現しており、その背景をスライド右側の図でお示しています。

アクティビアの保有オフィスのマーケット賃料成長率は渋谷区全体よりも高く、そこにスポンサーのリーシング協力の効果が加味されることで、マーケット賃料を上回る賃料成長を実現しています。

スポンサーが持つ広域渋谷圏の強固なネットワークを背景とした精緻なマーケットリサーチを活用し、今後も持続的なアウトパフォームを狙っていきたくと考えています。

次ページへお進み下さい。

オフィスの増額事例（広域渋谷圏を除くエリア）

- 大型区画や普通借区画での増額改定等、**広範なエリア・多様な区画において賃料増額を実現**
- 汐留ビルディングでは着実な賃料増額を実現し、**将来の賃料成長余地を拡大**

精緻な需給見極めに基づく**大型床での増額改定**

A-PLACE品川東



改定

増額率 **+33%**

対象面積 924坪

霞ヶ関東急ビル



普通借区画

改定

増額率 **+10%**

対象面積 1,005坪

普通借区画で**増額率・増額面積割合両面で高水準を達成**

大阪中之島ビル



普通借区画

改定

増額率

+5%

対象面積
(10区画)

増額面積割合：74% **1,212坪**

A-PLACE金山



普通借区画

改定

増額率

+17%

対象面積
(7区画)

増額面積割合：82% **524坪**

着実な賃料増額により、**将来の賃料成長余地を拡大**

汐留ビルディング



改定

増額率 **+13%**

対象面積 123坪
(持分換算前)

改定

増額率 **+46%**

対象面積 123坪
(持分換算前)

入替

賃料ギャップ
(2026年5月末時点)

△29%

△406百万円/期

2029年5月期までに到来する
契約満了面積

19,724坪
(持分換算前)

広域渋谷圏以外でも、1,000坪前後の大型区画や、大阪・名古屋エリアの普通借区画など、広範なエリア・多様な区画において賃料増額が進んでいる点は、当期の特徴的な動きとなっています。

また、汐留ビルディングではテナント入替を通じて+46%の大幅な賃料増額を実現しており、2029年5月期までに到来する約19千坪の契約満了面積の賃料成長余地が拡大している状況です。

次ページへお進み下さい。

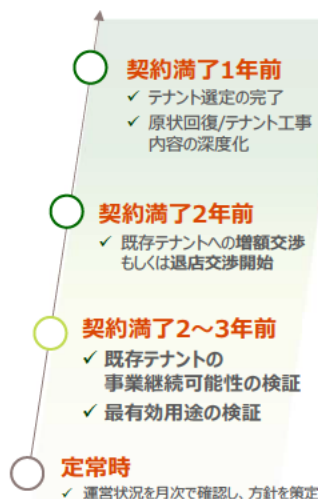
商業施設の賃料成長

- 多様なテナントニーズへの対応のため、**契約満了の3年程度前からリーシング活動に着手**
- 2026年11月期以降についても複数のテナントとすでに契約を締結しており、**将来の内部成長を確保**



戦略的に構築されたリーシングプロセスにより、**将来の内部成長を確保済み**

商業のリーシングプロセス

2026年5月期
実績

2026年11月期以降 契約締結済み

2026年5月期 (第29期)	2026年11月期 (第30期)	2027年5月期 (第31期)	2027年11月期 (第32期) 以降	
東急プラザ表参道「オモカド」 NEW 112坪 +27% 140坪 +29% A-PLACE心斎橋 245坪 +35% A-FLAG代官山ウエスト NEW 780坪 +5%	京都烏丸パーキングビル 6,420坪 +5% キュープラザ恵比寿 NEW 721坪 +66%	東急プラザ表参道「オモカド」 約250坪 +15% キュープラザ心斎橋 NEW 360坪 +93%	第32期 icotなかもず 8,025坪 +23% 第32期 東急プラザ表参道「オモカド」 NEW 約250坪 +56%	第33期 A-PLACE心斎橋 245坪 +60% 第35期 東急プラザ表参道「オモカド」 約250坪 +41%

(注)面積は本投資法人の持分考慮後、各事例の数値は改定/入替前の賃料増額率を記載 段階賃料の増額率は従前契約比

ここからは商業施設について、ご説明します。

左側にはアクティビアのリーシングプロセスをお示ししています。

多様なテナントニーズを取りこぼさないため、契約満了の3年程度前からリーシング活動に着手しています。

戦略的に構築されたリーシングプロセスにより、2026年11月期以降についても複数のテナントと既に契約を締結しており、将来の内部成長を着実に積み上げている状況です。

次ページへお進み下さい。

東急プラザ表参道「オモカド」の内部成長

- 路面区画にGoogle Storeが開業予定 路面全3区画において、大幅な賃料増額で新規契約を締結
- 中層階の体験価値の高いテナントへの入替も奇与し、歩合賃料収入も増加見込み 鑑定評価額はJ-REIT商業物件No.1



体験型ブランドストア誘致により、**唯一無二の商業施設**へ

■ 路面区画の新テナント

Google Store 米国外初の実店舗
(2026年夏開業予定)



■ 路面3区画の平均賃料

路面全3区画において、大幅な賃料増額で新規契約を締結

(※取得時=100)



■ 中層階の新テナント

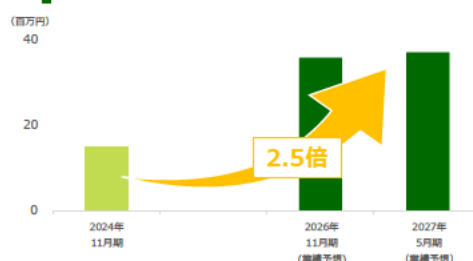
KIDDY LAND

- ・ 2026年4月開業
- ・ 人気コンテンツ集積による情報発信拠点

THE HYUNDAI

- ・ 2026年7月開業
- ・ 韓国大手百貨店の日本初の常設展開
- ・ 日韓融合による独自価値を創出

■ 歩合賃料収入推移と見込み



**J-REIT
商業No.1** (注)

■ 鑑定評価額
(2026年5月期末時点)

795 億円

(前期比+68億円)



(注)資料作成時点 運用会社調べ

次に、商業施設の内部成長を牽引する東急プラザ表参道「オモカド」の取組についてご説明させていただきます。

路面区画の入替を進めるなかで、Google Storeの米国外初の実店舗を誘致致しました。

また、当期は路面3区画目の新規契約を確定させたことで、路面全3区画において大幅な賃料増額での新規契約締結が完了し、取得時との比較では平均賃料が38%上昇する形となりました。

加えて、中層階においても体験価値の高いテナントへの入替を進めたこともあり、歩合賃料収入は約2.5倍に増加する見込みです。

これらの内部成長取組の結果として、鑑定評価額は前期から68億円上昇し、J-REIT商業物件No.1となる795億円となりました。

次ページへお進み下さい。

- キュープラザ恵比寿では戦略的な用途変更により、賃料負担力の高いテナントへの入替を実現
- キュープラザ心斎橋では、好調な市況を背景に需要の高いテナントを誘致し、大幅増額でのテナント入替を実現

戦略的な用途変更によるバリューアップ

キュープラザ恵比寿



増額率

+66%

対象面積
721坪

- ✓ 4.5億円のリニューアル工事 ROI 30%超
- ✓ 用途変更に係る設備改修工事（スプリンクラー設置等）と合わせて大規模改修工事を行うことによって物件価値の維持向上も実現

用途変更の概要（イメージ図）



好調な市況を背景に大幅な賃料増額を実現

キュープラザ心斎橋

最高賃料
更新

増額率

+93%

対象面積
360坪

キュープラザ心斎橋周辺エリア（イメージ図）



商業施設の内部成長を実現する好機と捉え、積極的なテナント入替を進めています。

キュープラザ恵比寿では設備改修工事を伴う戦略的な用途変更を実施し、賃料負担力の高いテナントへの入替により+66%の大幅な賃料増額を実現しました。
4.5億円のリニューアル投資に対するROIは30%超となり、高い投資効率を実現しております。

キュープラザ心斎橋では、周辺エリアでの新規施設開業に伴う通行量増加の機会を捉え、+93%の大幅増額でのテナント入替を実現しました。

次ページへお進み下さい。

- A-FLAG札幌では東急リゾート&ステイへのオペレーターチェンジにより、年間想定賃料24%増加を見込む
- 保有ホテル物件において、インバウンド需要の取込みによりさらなる賃料成長を追求



インバウンド需要を取り込みさらなるアップサイド獲得を目指す

A-FLAG札幌のオペレーターチェンジと賃料想定（テナント入替前後）

A-FLAG札幌



東急リゾート&ステイへの オペレーターチェンジ

（2027年10月契約開始）

TOKYU RESORTS & STAYS

- 長期滞在など多様なニーズに対応可能なブランドへの入替により、インバウンド等さらなる需要の獲得を目指す
- テナント負担により客室・エントランス等リニューアル工事を予定



変動賃料付帯ホテルの取得

2026年5月29日取得
ネストホテル那覇久茂地



インバウンド比率

約 **70%**



2026年9月24日取得予定
A-FLAG京都四条



インバウンド比率

約 **70%**



変動賃料
+最低保証賃料

完全変動賃料
（ホテル区画）

インバウンド需要が期待でき、
かつ変動賃料が付帯するホテルを取得することで
アップサイド余地を拡大

ホテルについては、インバウンド需要の取込みによるさらなるアップサイド獲得を目指した取り組みを推進しております。

A-FLAG札幌では、東急リゾート&ステイへのオペレーターチェンジにより、長期滞在などの多様なニーズへの対応力を高め、インバウンド需要のさらなる獲得を進めてまいります。なお、オペレーターチェンジに際して、テナント負担による客室・エントランス等のリニューアル工事を予定しており、賃料は入替前後で24%増加する想定です。

また、ネストホテル那覇久茂地、A-FLAG京都四条といったインバウンド比率が高く変動賃料が付帯するホテルを取得することで、アップサイド余地を拡大し、さらなる賃料成長を追求してまいります。

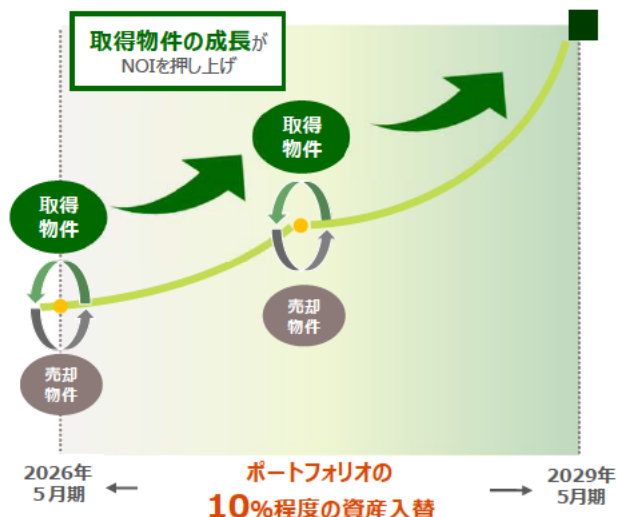
21ページまでお進み下さい。



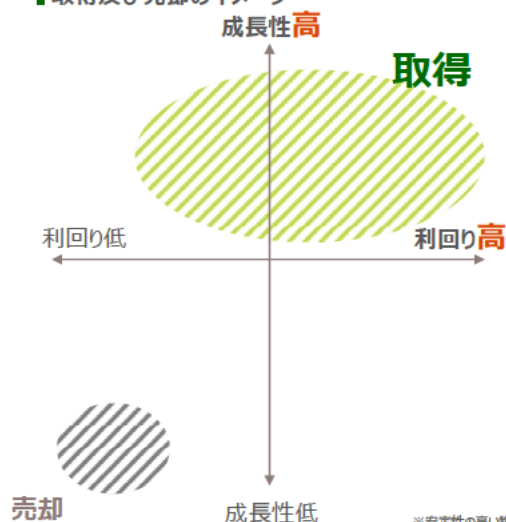
- 2029年5月期（第35期）までを目途にポートフォリオの10%程度の資産入替を予定
- 成長性の高い物件の取得、成長性が限定的な物件の売却を基本とする資産入替を推進

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



取得及び売却のイメージ



※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

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。

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す。

次ページへお進み下さい。

取得物件 (A-FLAG京都四条)

- インバウンド需要の見込まれる京都中心地の宿泊特化型ホテルを取得
- オペレーターチェンジと取得後のリニューアルにより将来のアップサイドを追求

A-FLAG京都四条



1. 物件概要

- ✓ 京都市内随一の繁華性を有し、交通の要衝である「四条烏丸」エリアに立地
- ✓ インバウンドをはじめとしたレジャー需要からビジネス需要まで幅広い宿泊需要に対応
- ✓ 取得時のオペレーターチェンジ、リニューアル工事により将来のアップサイドを追求

NOI利回り (※1)

4.2%

償却後NOI利回り (※1)

3.5%

神戸旧居留地
25番館

NOI利回り (※2)

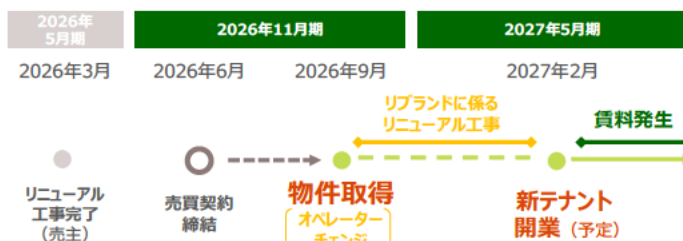
4.2%

償却後NOI利回り (※2)

2.8%

※1 鑑定評価書に基づく。(償却後)は資産運用会社試算の減価償却費を反映 ※2 売却決定時の直近3年実績値を簿価で除して算出

2. 今後のスケジュール (予定)



インバウンド需要の見込まれる京都中心地の宿泊特化型ホテルである「A-FLAG京都四条」の取得を決定致しました。

神戸との資産入替による取得として位置付けており、入替前後で償却後利回りは0.7%改善する見込みです。

将来のアップサイド追求のため、物件取得と同時にオペレーターチェンジを実施し、リブランドにかかるリニューアル工事を実施したうえで、2027年2月の開業を見据えております。新オペレーターは豊富なホテル運営実績を有するソーレホテルズアンドリゾーツを予定しております。

次ページへお進み下さい。

- 中長期的なNOI成長が見込めるオフィス、ホテル（変動賃料付帯）、都市型商業施設を優先的に取得検討
- スポンサーの事業エリアに沿った物件取得により、グループの運営力を活用した取得後の内部成長を推進

中長期的なNOI成長が見込める物件

優先的に
検討

スポンサーの主な事業エリア

- オフィス
- ホテル（変動賃料付帯）
- 都市型商業施設

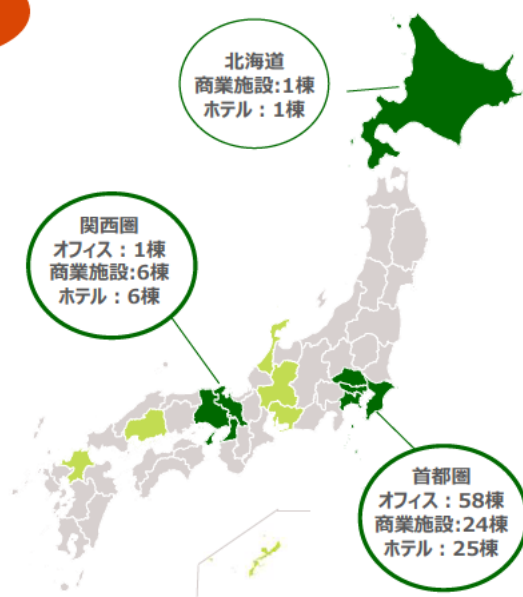


成長性と安定性を組み合わせた物件取得により、
収益拡大と成長余地獲得を企図

相対的に収益性が高く

安定的なNOIが見込める物件

- 郊外型商業施設/生活密着型商業施設
- ホテル（固定賃料）



※ホテルは東急ステイの出店数を記載

続いて、取得方針です。

中長期的なNOI成長が見込める物件として、オフィス、変動賃料が付帯するホテル、都市型商業施設を優先的に取得検討してまいります。

また、相対的に収益性が高く安定的なNOIが見込める物件と組み合わせた物件取得により、収益の拡大と成長余地の獲得をバランスよく実現していく考えです。

右側にはスポンサーの主な事業エリアを図示しております。

スポンサーの事業エリアに沿った物件取得により、グループの運営力を活用した取得後の内部成長を推進していく考えです。

次ページへお進み下さい。

- 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



渋谷フレイス
2009年7月竣工
賃貸面積：約2,900㎡

広域渋谷圏



スプ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



日本橋本町東急ビル
2004年10月竣工
(リニューアル：2014年3月)
賃貸面積：約8,400㎡

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



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㎡

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



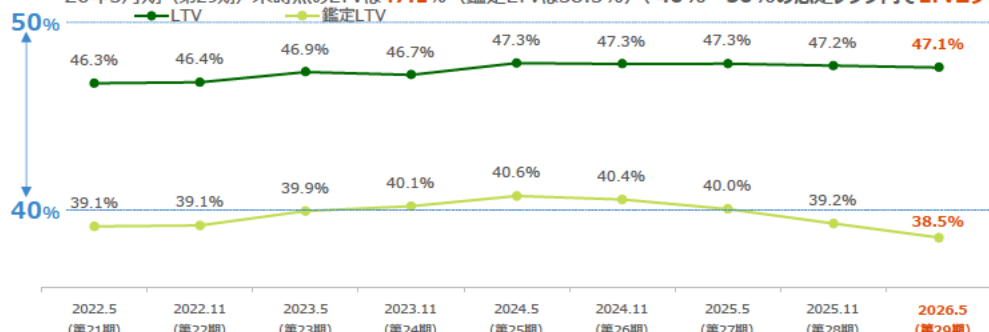
ラムザタワーB棟（区分所有権）
1998年2月竣工
賃貸面積：5,592.68㎡

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成長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

✓ 26年5月期（第29期）末時点のLTVは**47.1%**（鑑定LTVは38.5%）、**40%～50%の想定レンジ内でLTVコントロールを実施**



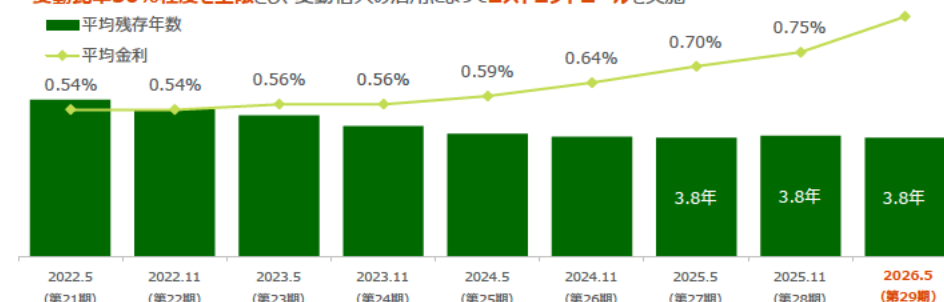
LTV	鑑定LTV
47.1%	38.5%
取得余力	格付(JCR)
325億円 ※LTV50%遡	AA(安定的)

※2026年5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

✓ **変動比率30%程度を上限とし、変動借入の活用によってコストコントロールを実施**



平均金利	平均残存年数
第29期末実績 0.88%	3.8年
第30期末想定 0.97%	固定比率 86.3%
第31期末想定 1.09%	長期比率 99.2%

※2026年5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、2026年5月期末時点の実績は47.1%、鑑定LTVは38.5%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が前期に続き低下しております。

また、借入の平均残存年数は3.8年、平均金利は0.88%となりました。

業績予想期間の平均金利については、第30期が0.97%、第31期が1.09%を想定しております。

変動比率30%程度を上限として、変動借入の活用によってコストコントロールを実施していく考えです。

27ページまでお進み下さい。

1. 借換え実績（2026年5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	155億円	固定	8.9年	0.537%
	53億円	変動	2.2年	T+0.197%
	208億円	-	7.2年	0.690%

	調達金額	固定/変動	借入期間	金利
借換後	97億円	固定	7.1年	2.705%
	109億円	変動	4.8年	T+0.217%
	207億円	-	5.9年	1.886%

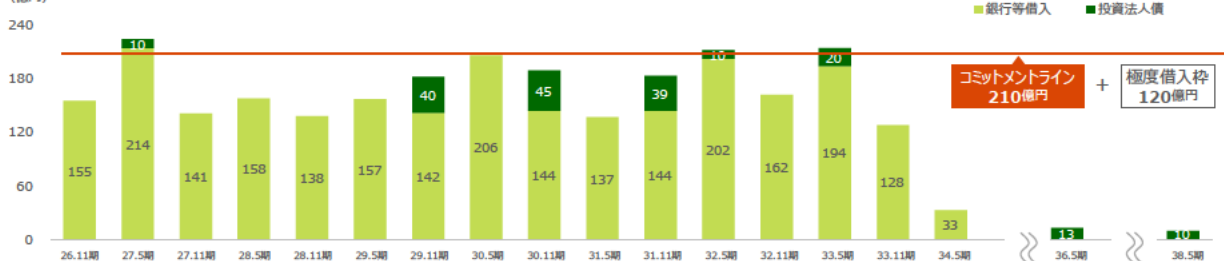
〔注1〕 借換前の数値は投資法人債を含む

〔注2〕 合計において基準金利Tは5月27日の実績1M-TIBORの値を元に算出

3. マチュリティラダー（2026年5月期末時点）

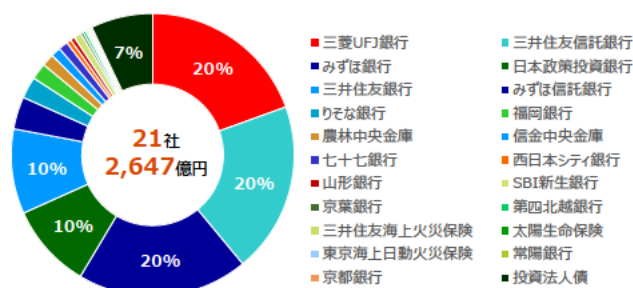
✓ リファイナンスを意識した分散された返済期限を実現すると共に、210億円のコミットメントラインの下、機動的な資金需要にも対応可能

(億円)

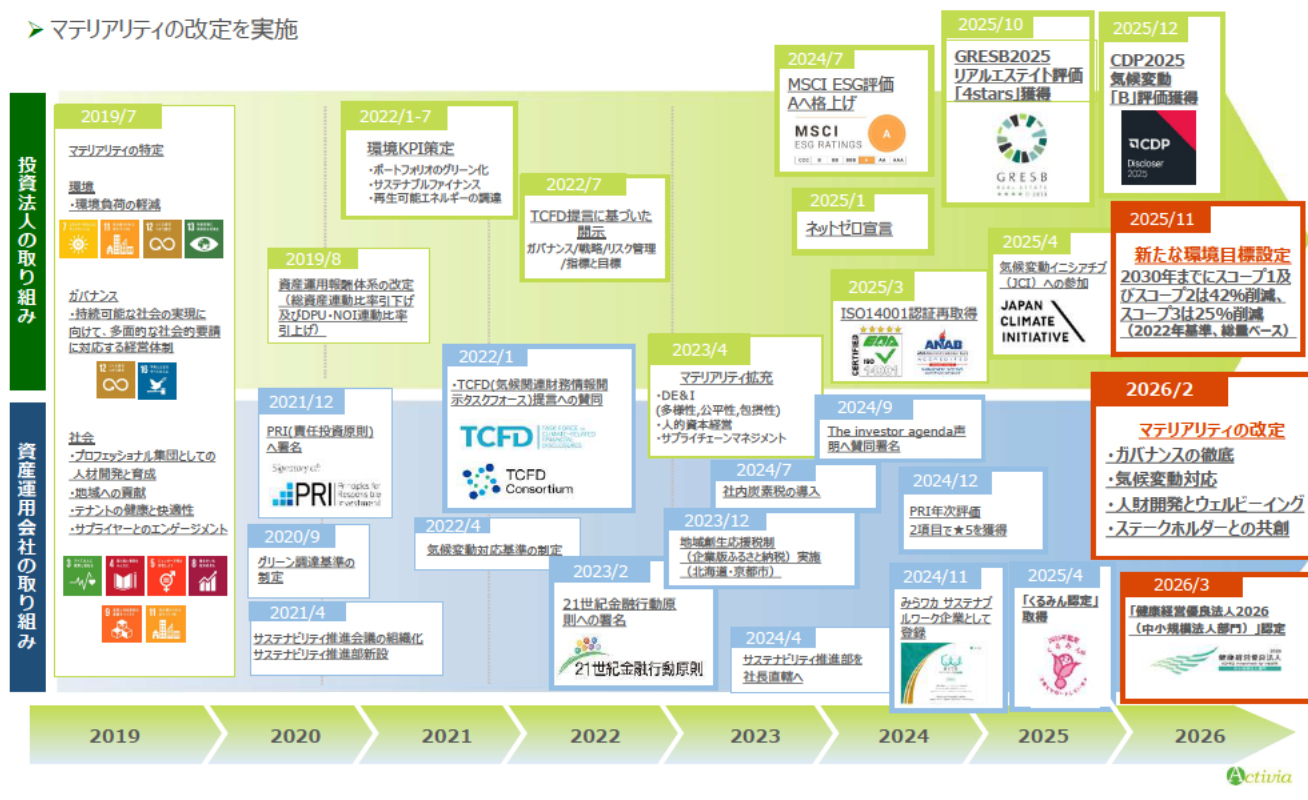


2. 借入先一覧（2026年5月期末時点）

✓ 借入額及び借入先の分散を実施



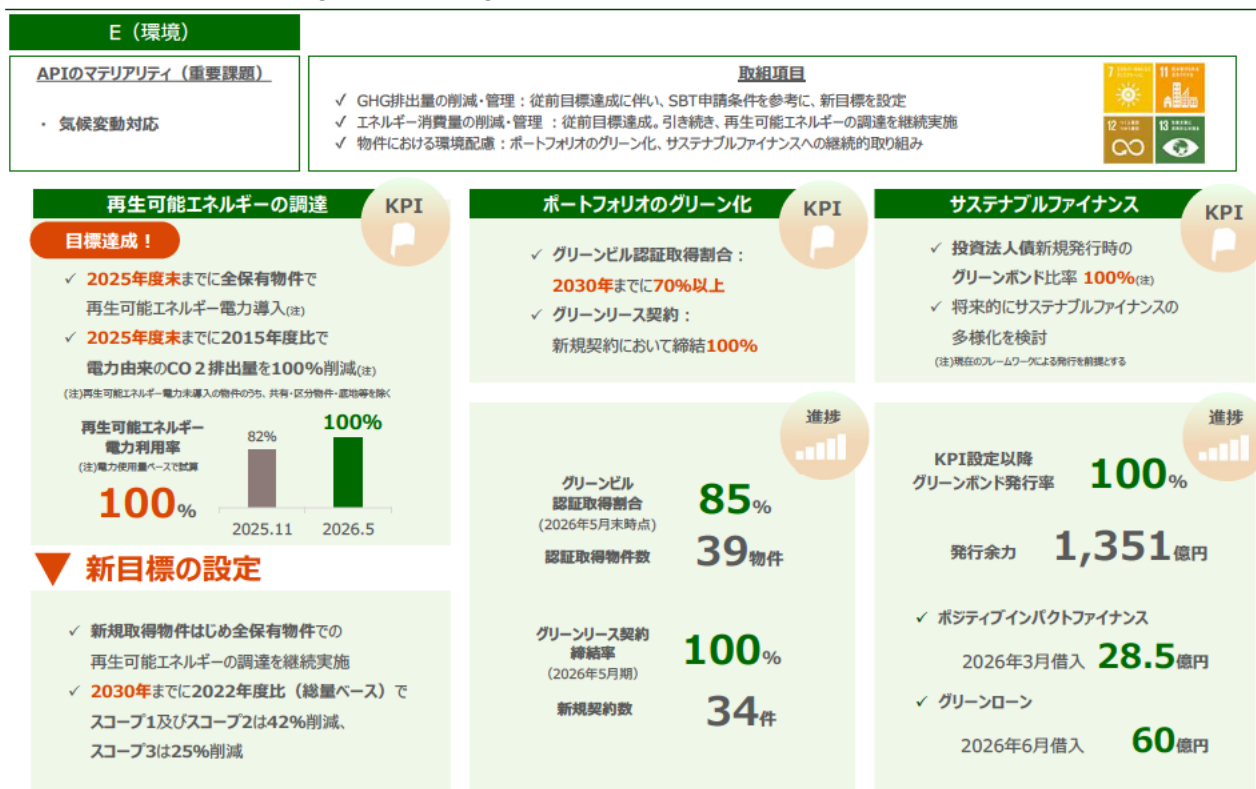
▶ マテリアリティの改定を実施



ここからは、ESGの取組についてご説明します。

当期は資産運用会社において、マテリアリティの改定を実施しました。
「ガバナンスの徹底」、「気候変動対応」、「人材開発とウェルビーイング」、「ステークホルダーとの共創」を新たなマテリアリティとして設定致しました。

次ページへお進み下さい。



最後に、環境KPIの進捗状況についてご説明させていただきます。

再生可能エネルギー電力の導入については、2026年5月期において100%導入を達成致しました。

目標達成を受けて、今般新たな目標を設定しております。

新目標は、再生可能エネルギー調達の継続実施に加え、2030年までのCO₂削減目標をスコープ1からスコープ3までそれぞれ設定致しました。

上場から14年が経過致しましたが、多くの皆様によって支えられ、今回の決算も無事に終了することができました。

これも、皆様の変わらぬご支援のおかげと考えております。

金利上昇を上回る賃料成長を継続し、成長目標を上回るEPU成長を追求・実現することを通じて投資主価値の向上を図ってまいります。

以上、私からの説明とさせていただきます。

ご清聴いただき、ありがとうございました。