



Activia アクティビア・プロパティーズ投資法人
(証券コード：3279/API)



2025年5月期（第27期）決算説明資料 2025年7月

東急不動産リート・マネジメント

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5月期、第27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。

新運用責任者ご挨拶

投資主の皆様へ

アクティビアは2025年11月期以降を **さらなる成長フェーズ** と捉え、
以下の施策を実行して参ります

EPU年平均成長率 **2%以上**

計画的な資産入替/キャッシュアロケーションによる

DPUの **累進配当**

(~2029年5月期)



2025年4月1日就任
アクティビア・プロパティーズ投資法人 執行役員
東急不動産リート・マネジメント株式会社
アクティビア運用本部長 上川原 学

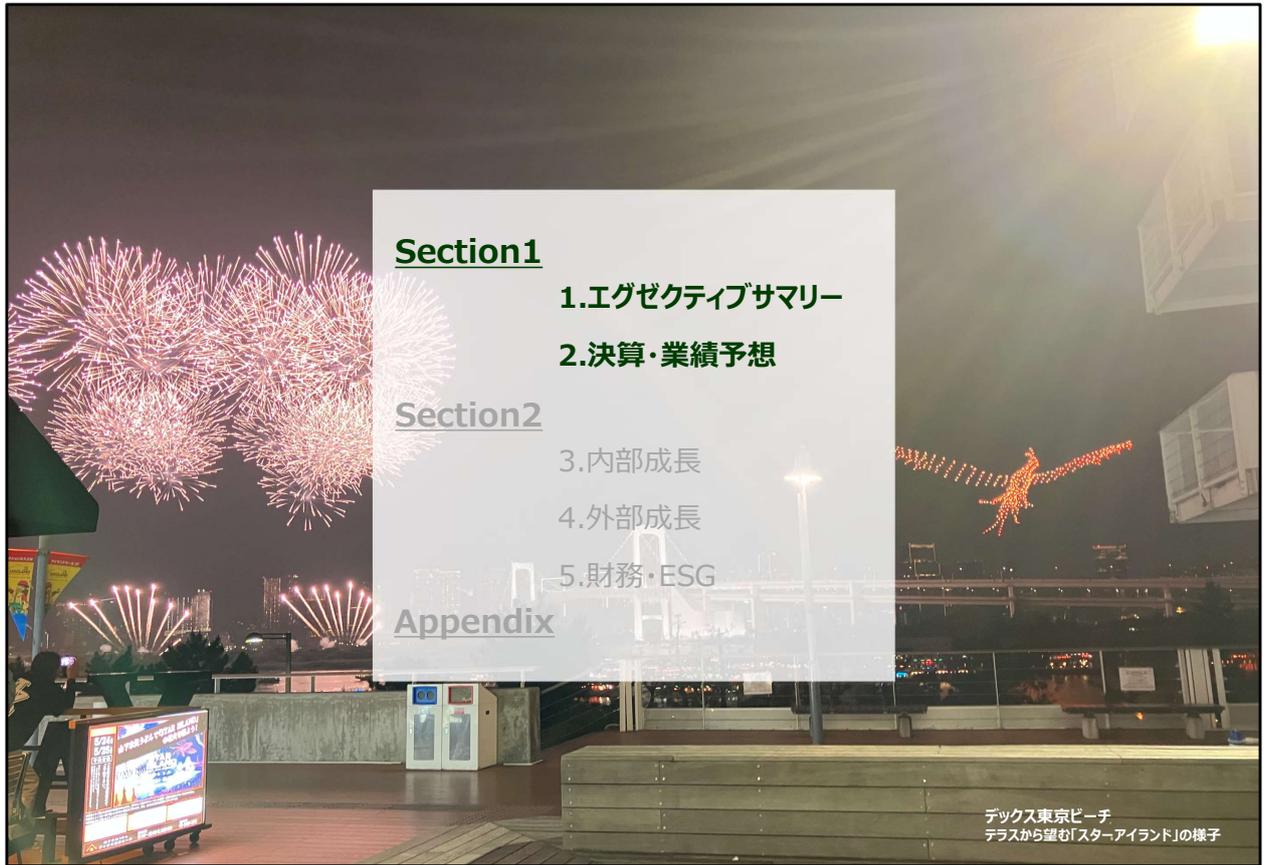
本年4月より、前任の柏木から本投資法人の運用責任者としての役割を引き継ぎ、アクティビア・プロパティーズ投資法人執行役員及びアクティビア運用本部長に就任致しました。

アクティビアは2025年11月期以降をさらなる成長フェーズと位置付け、EPU年平均成長率2%以上、計画的な資産入替・キャッシュアロケーションによるDPUの累進配当、を実行してまいります。

引き続きのご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

それではこれより、2025年5月期の決算についてご説明させていただきます。

4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

デッキス東京ビーチ
テラスから望む「スターアイランド」の様子

運用の状況

- 第27期（2025年5月期）決算は
目標としていた **EPU_(※1) 8,700円を1年半前倒しで達成**（投資口分割考慮後2,900円）

今後の方針 – さらなるEPU成長に注力

- プロアクティブな運用による、**既存物件のさらなる内部成長**を推進
- **ポートフォリオの10%程度の資産入替**を計画_(※2)
 - ➔ **EPU成長力の高いポートフォリオ構築**を推進
 - ➔ 資産入替に伴い発生する売却益を還元し**DPUの累進配当モデルを構築**
 - ➔ 安定的なDPUマネジメントの下、**EPU成長投資を積極化**

※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 2026年5月期から2029年5月期の累計

エグゼクティブサマリーです。

2025年5月期決算は、目標としていたEPU8,700円を1年半前倒しで達成致しました。

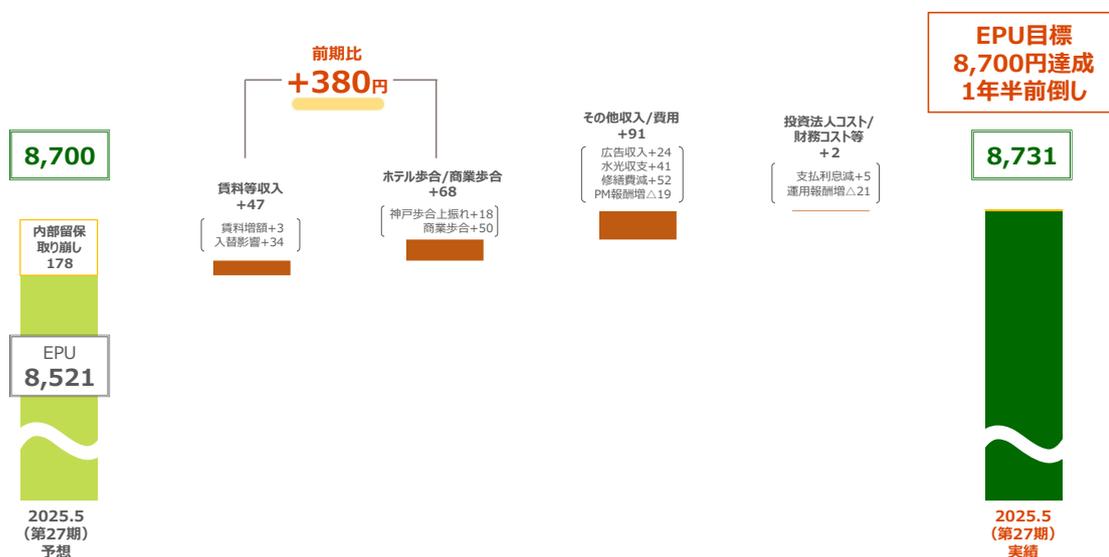
今後は、さらなるEPU成長に注力してまいります。

既存物件の更なる内部成長に加え、ポートフォリオの10%程度の資産入替によるEPU成長力の高いポートフォリオの構築、を推進することで、EPU成長を実現していく方針です。

資産入替に伴い発生する売却益を還元し、DPUの累進配当モデルを構築致します。
また、安定したDPUマネジメントのもとで、EPU成長投資を積極化してまいります。

次ページへお進み下さい。

- ▶ テナント入替等に伴う賃料増やホテル・商業歩合の上振れにより、EPUは業績予想比+208円で着地
- ▶ EPU目標8,700円を当初想定より1年半前倒しで達成

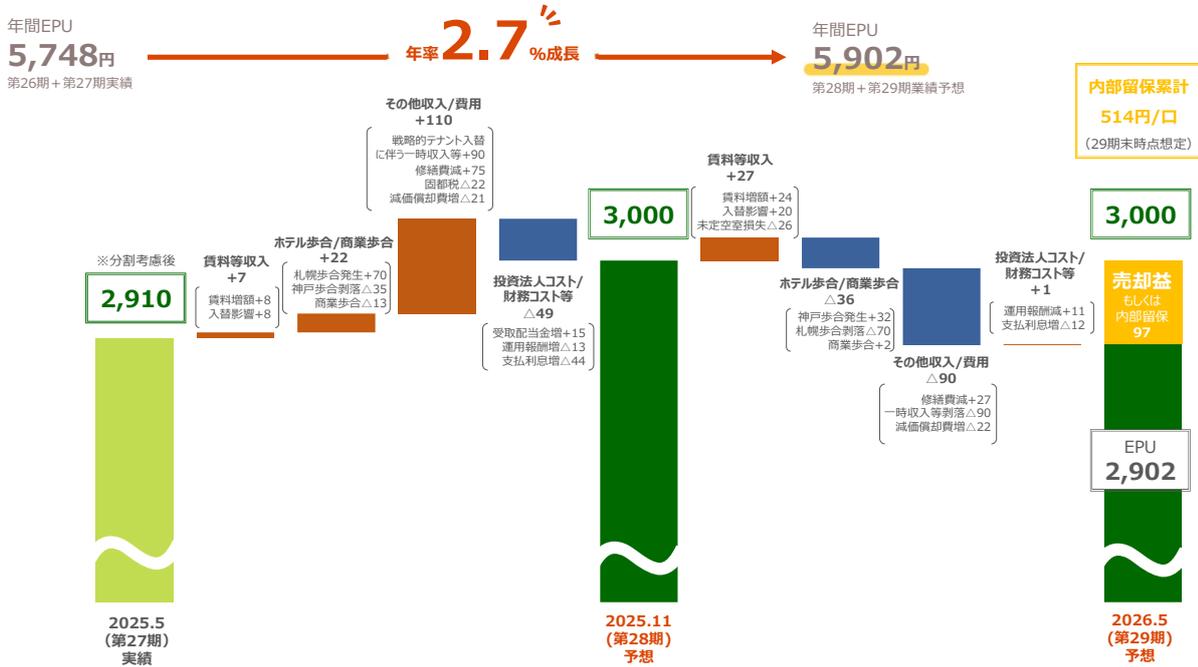


2025年5月期決算における分配金実績は、業績予想を31円上回る8,731円となりました。

EPUは、テナント入替等に伴う賃料増やホテル・商業の歩合賃料の上振れにより、業績予想比プラス208円での着地となり、EPU目標8,700円を当初想定より1年半前倒しで達成致しました。

次ページへお進み下さい。

- 費用の増加を織り込みつつ、**年間EPUは年率2.7%の成長を見込む**
- 2026年5月期（第29期）は**資産入替に伴う売却益が発生**する想定



続いて、業績予想です。

業績予想については、6月1日に実施した1対3の投資口分割を考慮した数値としております。

2025年11月期の予想分配金は3,000円です。

当期は、札幌のホテル歩合賃料の上振れや東急プラザ表参道「オモカド」における戦略的テナント入替に伴う一時収入等が寄与し、対前期増配となる計画です。

2026年5月期の予想分配金は3,000円です。

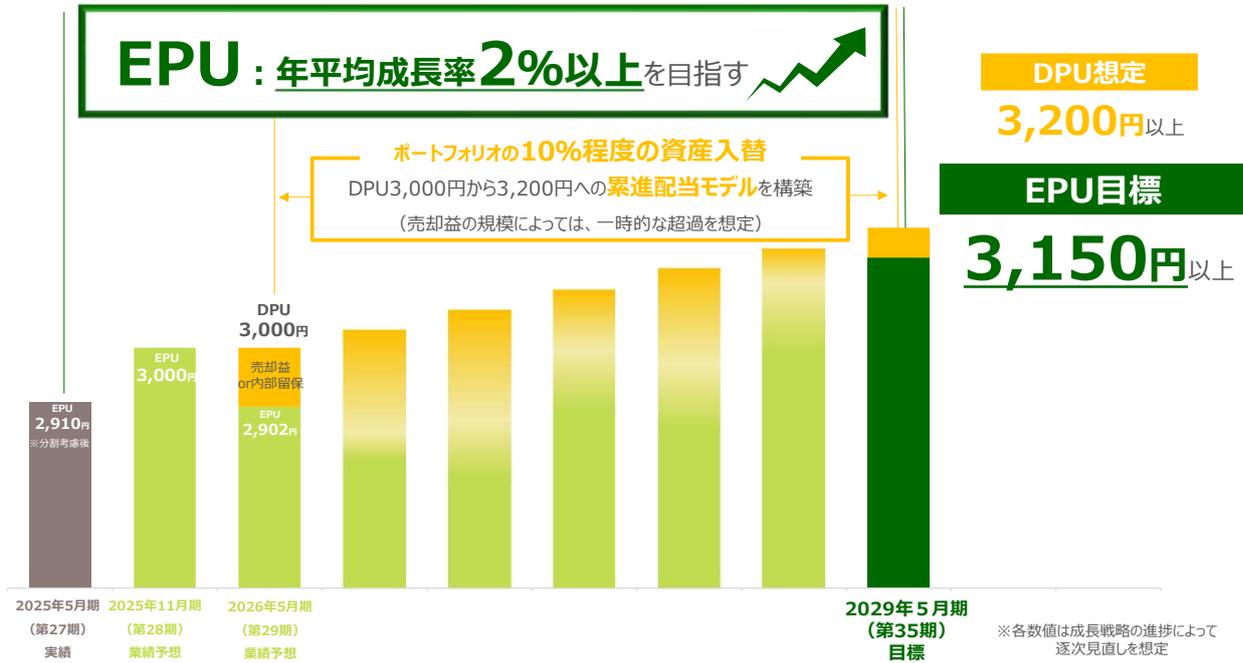
対前期では、札幌のホテル歩合賃料や一時収入が剥落するものの、改定時・入替時の賃料増額を見込み、資産入替に伴う売却益の発生を織り込んだうえで、前期同額の分配金を計画しております。

一時収入等の要因で各期の変動がありますが、上段記載の年間EPUについては年率2.7%の成長を見込む計画としております。

次ページへお進み下さい。

EPU成長目標と累進DPU戦略

- EPUは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、2026年5月期（第29期）の業績予想**3,000円を基準に年率2%以上**（毎期1%以上）の**累進配当を予定**



EPU目標8,700円の前倒し達成を受け、新たなEPU成長目標を策定致しました。

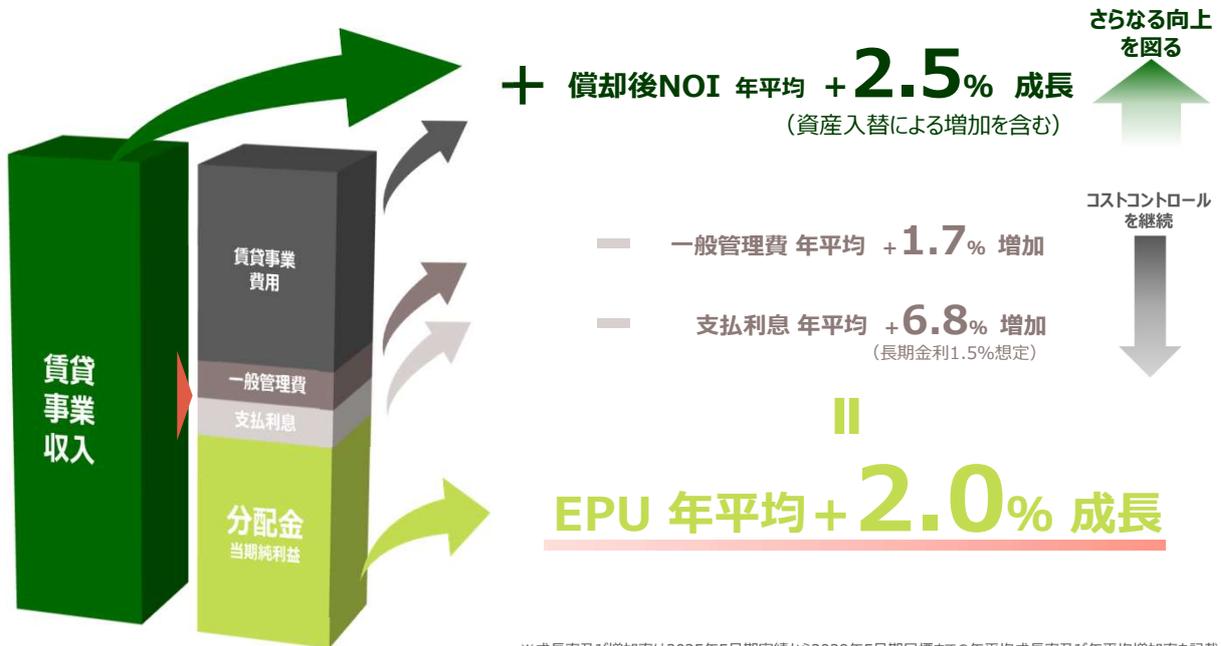
EPUは2025年5月期から2029年5月期までの計8期・4年間において、年平均成長率2%以上を目指してまいります。

また、DPUは資産入替に伴い発生する売却益を活用し、2026年5月期の3,000円を基準として、年率2%以上の毎期累進配当を予定しております。

EPUについては、季節要因を含め各期変動を見込みますが、DPUの累進配当モデルを構築することで、安定的に分配金を成長させることができると考えております。

次ページへお進み下さい。

- 支払利息等の費用増加を見込むが、償却後NOIを増加させることでEPU年平均2%成長を達成可能
- さらなる貸貸事業収入の増加を図るとともに、コストコントロールを継続することで、年平均成長率2%以上のEPU成長を図る



左の棒グラフは、収入・費用それぞれのボリュームを表しており、右側は2025年5月期から2029年5月期までの収入・費用の年平均成長率・増加率の想定値を示しております。

棒グラフの通り、収入と費用にはボリューム差がありますので、支払利息等の費用の増加を見込んだうえで、償却後NOIを年平均2.5%成長させることによって、EPUの年平均2.0%成長は達成可能である、と考えております。

さらなる貸貸事業収入の増加を図り、コストコントロールを継続することで、年平均成長率2%以上のEPU成長を図っていく考えです。

次ページへお進み下さい。

資産入替によるEPU成長とDPUマネジメント

- 資産入替によって回収した資金を、**物件取得もしくは自己投資口取得**に充てることで**EPU成長を図る**
- 発生する**売却益**については、**内部留保と投資主還元**に振り分け、**EPU成長とDPUマネジメントに活用**



ポートフォリオの10%程度の資産入替によって回収した資金を、物件取得もしくは自己投資口取得に充てることで、EPU成長を図ってまいります。

売却益については、内部留保と投資主還元に分け、内部留保は一時的に積み上げたうえでEPU成長に寄与する投資に計画活用する方針です。

また、売却益の一部を各期の分配金として還元することにより、DPUの累進配当に繋げてまいります。

次ページへお進み下さい。

スポンサーグループによる広域渋谷圏戦略の推進

- 東急不動産HD中期経営計画2030において、**広域渋谷圏への期間累計3,000億円の投資**を発表
- 広域渋谷圏の街づくりによるエリアの魅力・価値の向上が、**API保有物件に波及**



東急不動産HD
中期経営計画 2030

**広域渋谷圏戦略の推進
(3,000億円投資)**



広域渋谷圏の さらなる価値向上へ

Activia の広域渋谷圏物件（ポートフォリオ比率 約**30%** ※取得価格ベース）

<p>UR 商業施設 6物件 799億円</p> <p>■スポンサーとの物件共有</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 共同でのテナント誘致 ✓ イベントや広告等の共同実施 ✓ テナントリレーションの強化 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>東急プラザ表参道「オモカド」</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>キュープラザ原宿</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>2館 連携</p>  <p>東急プラザ原宿「ハラカド」 (スポンサー保有)</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  <p>「Mrs. GREEN APPLE」の 「オモカド」「ハラカド」連携イベント</p> </div>	<p>TO オフィスビル 7物件 772億円</p> <p>■リーシング体制の強化</p> <p>2025年4月より東急不動産が API保有物件のリーシング協力を開始</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 案内件数増による交渉優位性を形成 ✓ スポンサー物件含めた広域渋谷圏のニーズの取り込み <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>テナント → 東急コミュニティー → テナント 仲介業者 → 東急不動産 → 仲介業者</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">対象範囲の拡大</p> </div>
---	--

スポンサーグループの中期経営計画において、広域渋谷圏への3,000億円の投資が計画されています。
グループ一丸となって取り組むエリア価値向上の効果が、アクティビアの保有物件にも波及し始めています。

足元で具体化している波及効果について、ご紹介します。

本年4月より、東急不動産が広域渋谷圏においてアクティビアが保有するオフィスのリーシング協力を開始しております。
従来の体制に東急不動産が加わることで、より多くのテナントニーズを取り込むことが可能となり、広域渋谷圏での内部成長の加速に繋がっていくものと考えています。

12ページへお進み下さい。



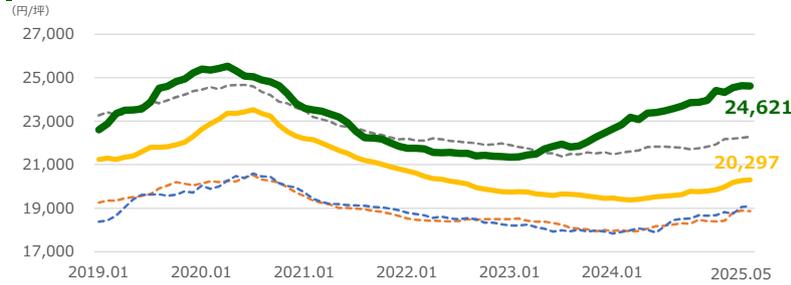
- ▶ 東京都心5区は総じて**空室率の低下、平均賃料の上昇**傾向が継続
- ▶ 特に**渋谷区は力強い成長が継続、さらなる空室率低下と賃料上昇も期待できる状況**

1. 都心5区の空室率及び平均賃料

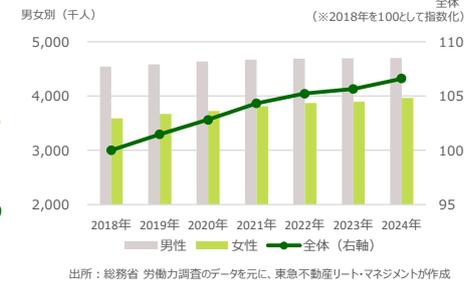
空室率



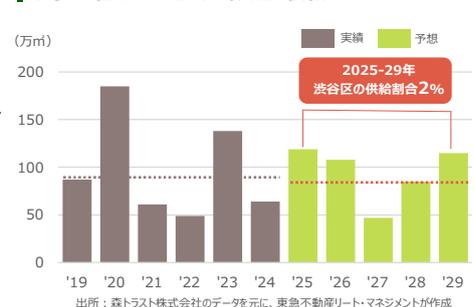
平均賃料



東京都の就業者数



東京23区の大規模オフィスビル供給量



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、賃料の上昇傾向が継続しています。

特に渋谷区については力強い賃料成長が継続しており、さらなる空室率の低下による賃料上昇も期待できる状況となっています。

堅調なオフィス市場には、需要と供給の動向が影響していると考えています。

東京都の就業者数は右肩上がりで増加しており、需要の増加は顕著になっています。

一方で、今後5年間の平均供給量は過去平均を下回るため、需給バランスは一層タイト化すると予想しております。

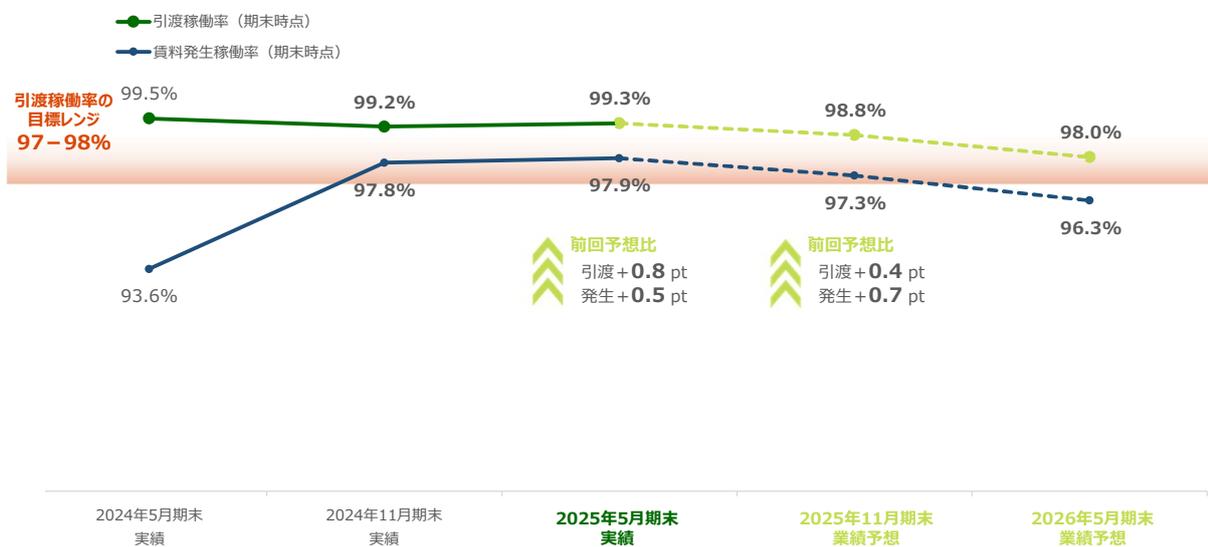
強い需要と限定的な供給によって、オフィス市場は今後も堅調に推移するものと考えております。

次ページへお進み下さい。

オフィスリーシングの状況

- 2025年5月期（第27期）のオフィス稼働率は予想比 +0.8ptの99.3%で着地
- 今後も目標レンジでの**安定稼働に配慮**しながら、より**賃料増額に焦点を当てた運用を目指す**

1. 実績稼働率と予想稼働率



次にオフィスリーシングの状況です。

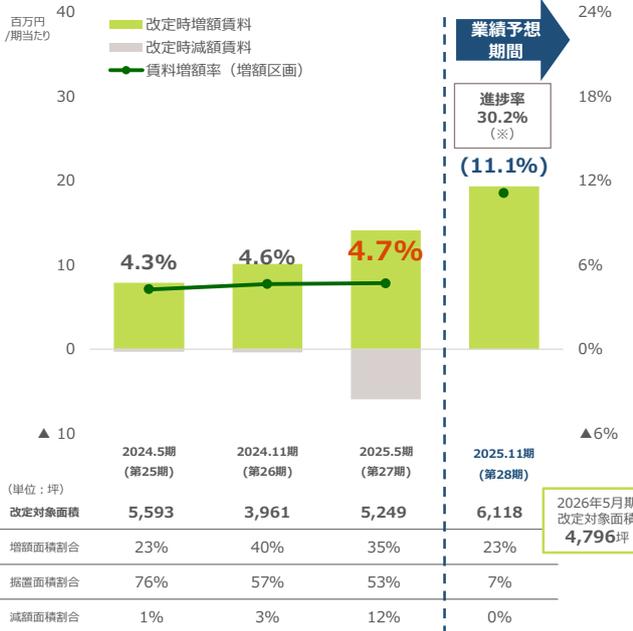
引渡稼働率は、実績で99%を継続的に超えており、安定稼働を継続しています。今後は、より賃料増額に焦点を当てた運用を進めてまいります。

次ページへお進み下さい。

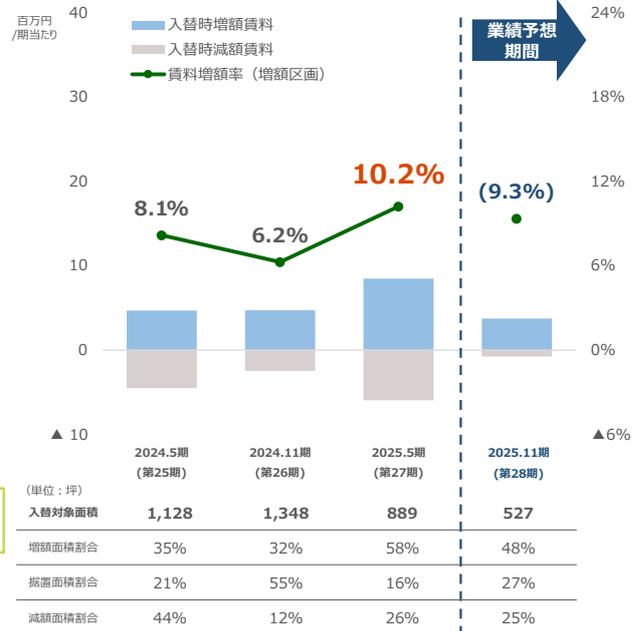
東京オフィスの改定入替動向

- ▶ 再契約、テナント入替時の賃料は増額傾向が継続
- ▶ **2025年11月期**はすでに**2025年5月期を上回る賃料増額を受結**しており、さらなるアップサイドを狙う

1. 賃料改定の状況



2. テナント入替の状況



※ 6月11日時点 面積ベース

東京オフィスの改定時の賃料増額率の実績は4.7%となりました。2025年11月期については現時点ですでに11%の賃料増額を確定させており、さらなる内部成長を図ってまいります。

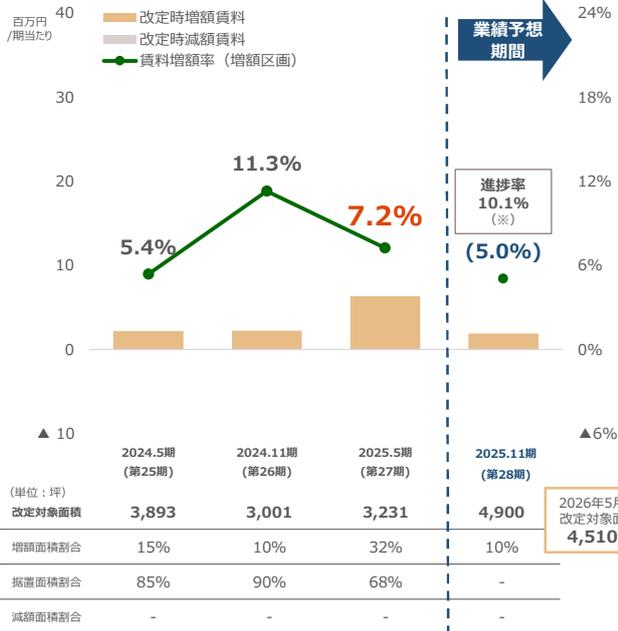
またテナント入替時の賃料増額率の実績は10.2%と高水準を達成しています。

次ページへお進み下さい。

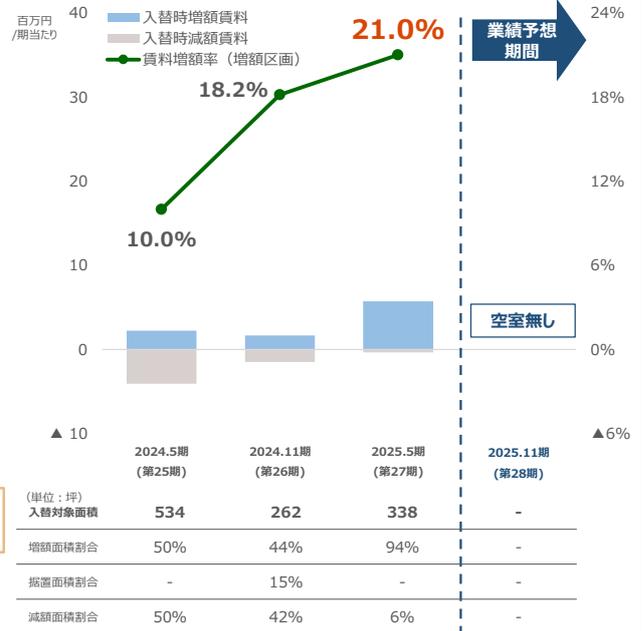
アクティビア・アカウントオフィスの改定入替動向

▶ 大阪圏を中心に改定時及び入替時において安定的な賃料改定を継続

1. 賃料改定の状況



2. テナント入替の状況



※ 6月11日時点 面積ベース

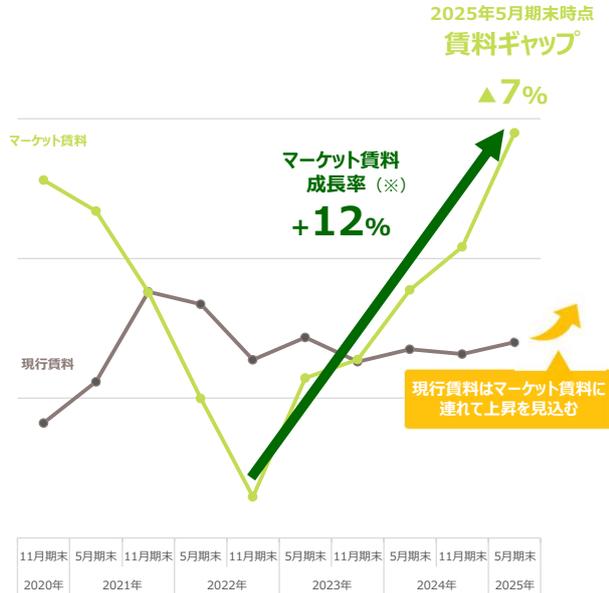
アクティビア・アカウントのオフィスについては賃料改定時に7.2%の増額、テナント入替時に21%の増額となり、高い水準を実現しております。

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5月期末時点の賃料ギャップは▲7%に拡大
- 広域渋谷圏の継続的な賃料増額、コロナ影響を受けた東京オフィスの賃料回復を着実に推進

1. オフィス区画の賃料ギャップ



2. 契約満了区画の賃料ギャップ総額

広域渋谷圏オフィスの賃料ギャップ

広域渋谷圏の継続的成長



汐留ビルディング/A-PLACE品川東の賃料ギャップ

コロナ影響を受けた東京オフィスの賃料回復



※2022年11月期末から2025年5月期末の成長率

オフィスの賃料ギャップについて、ご説明します。

マーケット賃料は2022年11月期を底に上昇に転じ、賃料ギャップは拡大しています。

2025年5月期末の賃料ギャップは、前期から拡大し▲7%となりました。

賃料ギャップは契約期間に応じてバラツキがあり、特にコロナ影響を受けた汐留・品川東は2026年11月期以降に賃料ギャップが偏在している状況です。

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着実に取り込んでいきたい、と考えております。

次ページへお進み下さい。

オフィスの増額事例

- ▶ 広域渋谷圏オフィスは**好調なマーケットを着実に取り込む運営により、成長を継続**
- ▶ その他の東京オフィスについても、**今後の賃料成長を期待させる事例が増加**

■広域渋谷圏

広域渋谷圏オフィスの**継続的成長期待** ↗

TO-18 恵比寿プライムスクエア


入替

 空室期間 **なし** 対象面積 (※)
170ア 286坪

 Point 1 1フロアの大型区画を
空室期間なしで成約

入替

 増額率 **+10%** 対象面積 (※)
4区画 計278坪

 Point 1 内部増床による成約で
空室期間なしで成約

増額改定

 増額率 **+5%** 対象面積 (※)
8区画 計1,129坪

※持分換算前

需要の増加 × 力強い内部増床ニーズ

■その他東京オフィス

その他東京オフィスの**賃料成長期待** ↗

TO-16 A-PLACE品川東


増額改定

 増額率 **+17%** 対象面積
687坪

 Point 1 コロナ影響を受けた物件の
賃料回復の蓋然性向上

TO-23 霞が関東急ビル


増額改定

 増額率 **+5%** 対象面積
632坪

 Point 1 その他東京オフィスでも
賃料成長期待増

広域渋谷圏に立地する恵比寿プライムスクエアでは、空室期間なしで成約に至る事例が相次いでおります。

特に、館内テナントによる内部増床ニーズは力強く、計4区画が内部増床で成約しております。また、計8区画1,129坪で+5%の増額改定を実現しており、力強い需要による賃料成長が継続しています。

A-PLACE品川東では、足元で+17%の増額改定を実現しました。コロナ影響を受けた物件の賃料回復の蓋然性が高まっていることを示す事例、と捉えています。

次ページへお進み下さい。

都市型商業施設の価値向上

- 都市型商業への多様な出店ニーズを取り込み、都市型商業施設（UR）の稼働率100%達成見込み
- 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

1. 都市型商業へのテナント出店意欲の高まり



2. 都市メディアとしての価値創出（東急プラザ表参道「オモカド」）

■ ハラカドと連携した館内ジャックイベントの様子



「Mrs. GREEN APPLE」(2025年3月24日～4月6日)

「オモカド」の広告収入実績推移



ここからは、商業施設についてご説明します。

都市型商業への多様な業種の出店ニーズを取り込むことで、稼働率は100%を達成する見込みです。

また、東急プラザ表参道「オモカド」においては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し、広告収入は右肩上がり増加しております。

次ページへお進み下さい。

路面戦略の実践

- ▶ 東急プラザ表参道「オモカド」において、路面区画の**戦略的なテナント入替**を実現
- ▶ 今後も重点取組区画を中心に、賃料増額に注力

1. 路面テナントの戦略的な入替

UR-1 東急プラザ表参道「オモカド」



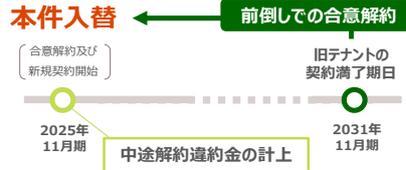
■ 鑑定評価額 (第27期末)

642億円 (前期比+35億円)

■ 戦略的な入替

- ✓ 前倒し解約により**早期に入替/賃料増額を実現**
- ✓ 中途解約違約金により**入替コスト(※)を吸収**
- ✓ 共有者であるスポンサーによるテナント誘致

※リーシングマネジメントフィー・フリーレント



■ 本区画の賃料単価の推移

取得時比 **+23%**

本物件の最高賃料を更新



2. 今後の重点取組区画 (各区画の契約満了時期)

2025年11月期	2026年5月期	2026年11月期	2027年5月期	2027年11月期	2028年5月期	2028年11月期
UR-1 東急プラザ表参道「オモカド」	UR-5 京都烏丸 パーキングビル UR-3 キュープラザ恵比寿	UR-1 東急プラザ表参道「オモカド」			UR-10 キュープラザ心齋橋	
約 240 坪	計 約 7,020 坪	約 510 坪			約 360 坪	

東急プラザ表参道「オモカド」の路面区画において、戦略的なテナント入替を実践致しました。

前倒しでの合意解約により、本物件の最高賃料を更新する+17%の賃料増額を早期に実現し、同時に中途解約違約金の計上により入替コストを吸収致しました。

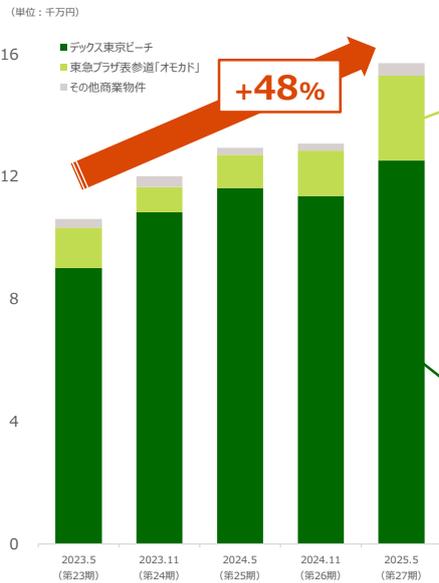
今後においても、マーケットを見据えて適切な時期に交渉を行うことで大幅な賃料増額に注力していきたい、と考えております。

次ページへお進み下さい。

歩合賃料とインバウンド効果

- インバウンド需要が寄与し、売上連動歩合賃料は増加傾向が継続
- インバウンド需要を取り込める好立地物件を中心に、さらなる集客、売上の増加を図る

商業施設の歩合賃料推移



UR-1 東急プラザ表参道「オモカド」



免税売上
前年比 **140%**

全館売上
前年比 **132%**

今期のトピック

- ✓ 人気コンテンツの導入 (カプセルトイ)



- ✓ LOCULでのイベント件数増加



UR-15 デックス東京ビーチ



免税売上
前年比 **119%**

全館売上
前年比 **103%**

今期のトピック

- ✓ エリア集客との相乗効果



- ✓ 固定賃料の増額

増額締結契約 (2024年度)
12テナント 計167坪
増額率 **+11%**

インバウンド需要が寄与し、商業施設の歩合賃料は増加傾向が継続しています。

東急プラザ表参道「オモカド」やデッキス東京ビーチでは、免税売上の増加が全館売上の増加を牽引しています。

インバウンド効果は歩合賃料増加に留まらず、デッキスでは計12テナントとの間での固定賃料増額という形で具現化しております。

次ページへお進み下さい。

ホテルの運営状況

- ▶ ホテルのRevPARはインバウンド効果もあり、**前年同月比124%**と大きく伸長
- ▶ A-FLAG札幌は**インバウンド客の増加、スポンサー開発物件の好影響**もあり**過去最高の年度売上**を達成

1. ホテルのRevPAR



UR-7

神戸旧居留地25番館

ホテル名：
オリエンタルホテル神戸



固定賃料

売上歩合

UR-18

A-FLAG西心斎橋

ホテル名：
東急ステイメルキュール
大阪なんば



固定賃料

売上歩合

UR-8

A-FLAG札幌

ホテル名：
札幌東急REIホテル



固定賃料

売上歩合

過去最高の
年度売上
を達成

ホテル3物件の客室稼働率とRevPAR ※RevPARは前年同月比

	2024年					2025年						
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
稼働率	86%	86%	79%	77%	82%	85%	87%	87%	90%	80%	71%	77%
RevPAR	123%	115%	116%	125%	125%	121%	121%	146%	126%	114%	118%	123%

A-FLAG札幌の歩合賃料実績と見込み



宿泊売上増加

インバウンド客数 前年比 **135%**



飲食/宴会/会議室売上増加

スポンサー開発物件の好影響

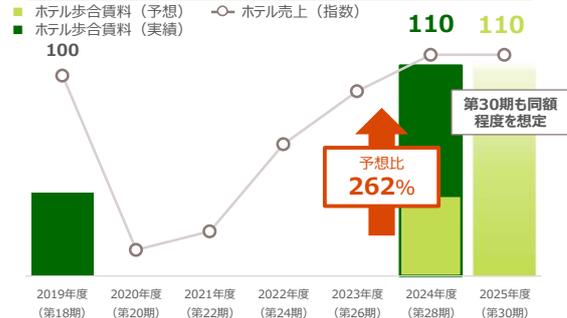
COCONO SUSUKINOからの需要

cocono susukino



需要の発生

UR-8 A-FLAG札幌



続いてホテルの運営状況です。

3物件合計のRevPARは、インバウンド効果もあり、前年同月比124%と大きく伸長致しました。

特に、札幌はインバウンド客数の増加に加え、隣接するスポンサー開発物件の「ココノススキノ」からの飲食・宴会需要を取り込むことで、過去最高の年度売上を達成し、歩合賃料は予想比262%の大幅増となりました。

23ページへお進み下さい。



マーケットスクエア相模原
オフサイト型コーポレートPPAを導入予定

Section1

- 1.エグゼクティブサマリー
- 2.決算・業績予想

Section2

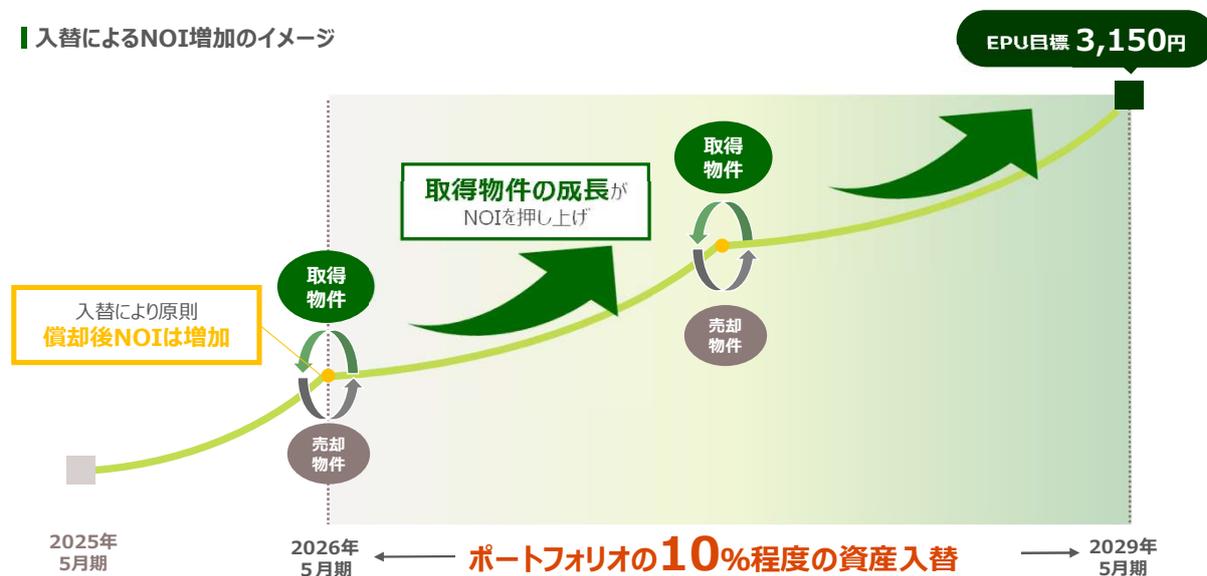
- 3.内部成長
- 4.外部成長
- 5.財務・ESG

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



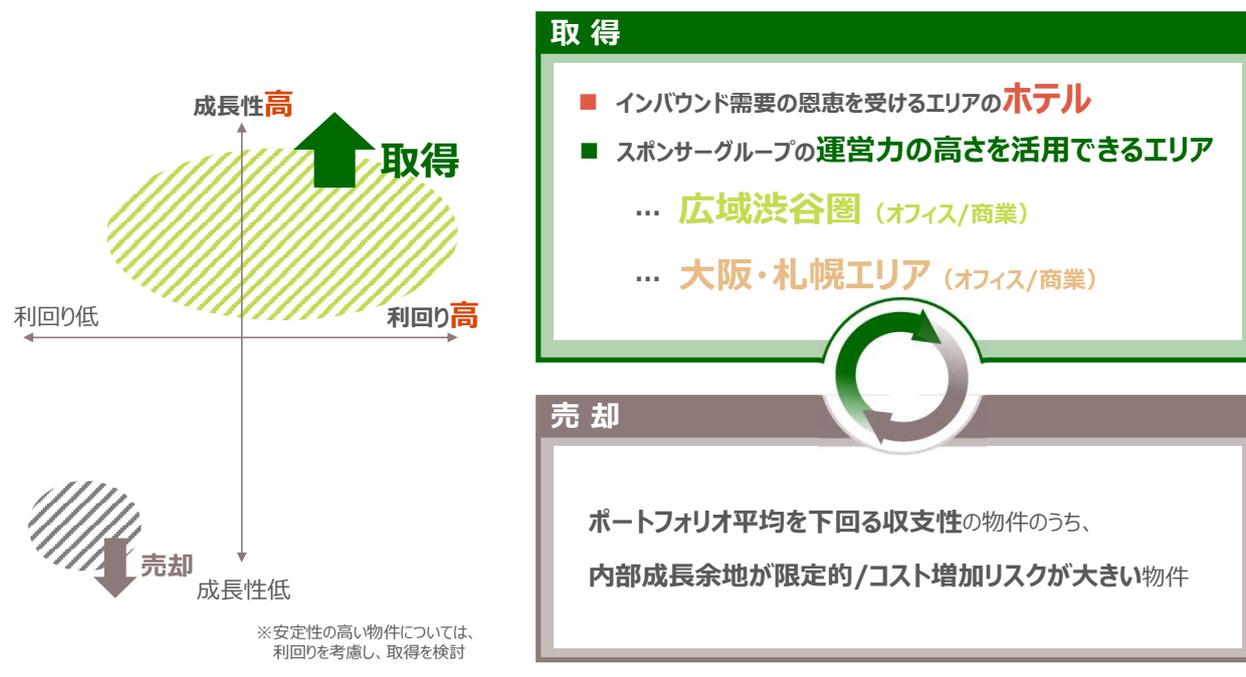
ここからは、外部成長についてご説明します。

2029年5月期までを目途に、ポートフォリオの10%程度の資産入替を実施致します。

資産入替によって償却後NOIが増加することを原則とし、取得後のNOI成長が見込める物件を取得することで、ポートフォリオのEPU成長力を高める資産入替を実践していく考えです。

次ページへお進み下さい。

- 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



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。

取得対象は、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、具体的には広域渋谷圏・大阪・札幌エリアに立地するオフィス・商業施設を想定しています。

売却対象については、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な物件あるいはコスト増加リスクが大きい物件を想定しております。

次ページへお進み下さい。

エクイティ出資によるパイプライン確保

- ▶ 手元資金を有効活用し、取得方針に沿った**将来のパイプラインを確保**
- ▶ 当面は配当を享受しながら、**中長期的な目線で取得方法を検討**

1. ブリッジファンドへの出資によるパイプライン確保

APIによる出資：
1,000百万円 (出資割合:20.7%) 想定出資配当利回り^(注) 5.0%

COERU渋谷公園通り スポンサー 広域渋谷圏	COERU東新宿 スポンサー	ラムザタワー-B棟 (区分所有権) アクティビア・アカウント
築年月: 2024年7月	築年月: 2024年12月	築年月: 1998年2月
用途: 店舗・事務所	用途: 診療所・店舗	用途: 居宅・店舗・事務所等
所在地: 渋谷区神南一丁目	所在地: 新宿区新宿七丁目	所在地: さいたま市南区沼影一丁目
鑑定評価額: 5,580百万円	鑑定評価額: 3,490百万円	鑑定評価額: 6,040百万円

取得検討の想定スケジュール



エクイティ出資によるパイプライン確保の取り組みを進めています。

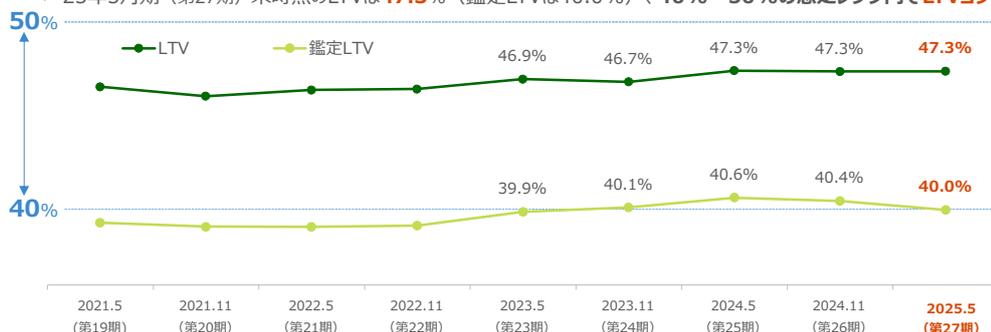
2025年5月期においては、物流施設のLOGI'Q柏へのエクイティ出資を通じて、優先交渉権を確保しております。

当面は出資配当を享受しながら、2026年以降のタイミングでEPU向上に効果的に寄与する取得方法を検討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。

1. LTVの推移

✓ 25年5月期（第27期）末時点のLTVは**47.3%**（鑑定LTVは40.0%）、**40%～50%の想定レンジ内でLTVコントロールを実施**



LTV	鑑定LTV
47.3%	40.0%
取得余力	格付(JCR)
304億円 ※LTV50%遡	AA (安定的)

※2025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



平均金利	固定比率
0.70%	89.5%
平均残存年数	長期比率
3.8年	99.2%

※2025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、2025年5月期末時点の実績は47.3%、鑑定LTVは40.0%となりました。また、期末時点の平均残存年数は3.8年、平均金利は0.70%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

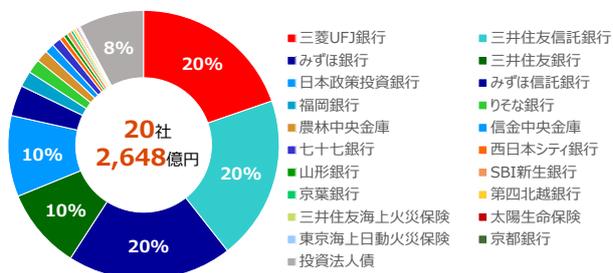
	調達金額	固定/変動	借入期間	金利
借換前	145億円	固定	8.5年	0.485%
	46.8億円	変動	2.0年	T+0.140%
	191.8億円	-	6.9年	0.548%

	調達金額	固定/変動	借入期間	金利
借換後	69.6億円	固定	7.4年	1.392%
	122.1億円	変動	6.2年	T+0.275%
	191.7億円	-	6.7年	1.065%

(注) 合計において基準金利Tは5月28日の実績1M-TIBORの値を元に算出

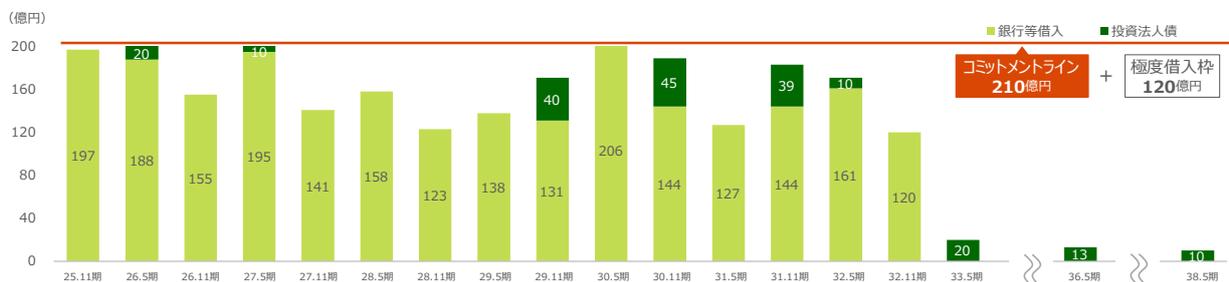
2. 借入先一覧（2025年5月期末時点）

✓ 借入額及び借入先の分散を実施



3. マチュリティアダー（2025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



左上1.は2025年5月期に実施した借換えの実績です。

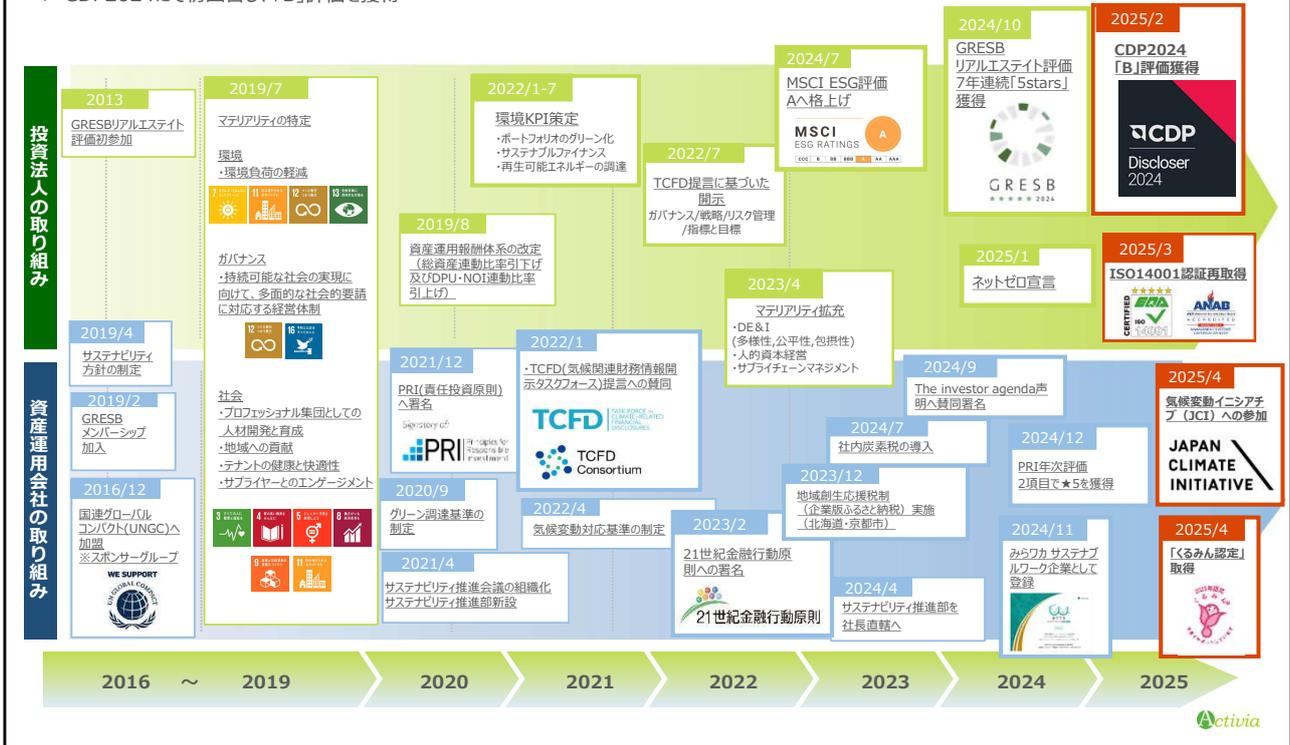
計191億円の既存借入について、コストコントロールを意識し、変動割合を増やす形での借換えを実施しました。

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。

次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 ~

➢ CDP2024にて初回答し、「B」評価を獲得



ESGの取り組みについてご説明します。

今期は、CDP気候変動プログラムに初めて参加し、B評価を獲得致しました。

次ページへお進み下さい。

E (環境)	取り組み方針
<p>APIのマテリアリティ (重要課題)</p> <ul style="list-style-type: none"> 環境負荷の軽減 	<p>気候変動への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> エネルギー使用量: 中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位の削減を目標とする エネルギー起源CO2排出量: 2025年度末までに2015年度比で電力由来のCO2排出量100%削減を目標とする 節水: 中長期的に年平均0.5%の水使用原単位の削減を目標とする 廃棄物: 中長期的に見て年平均0.5%の廃棄物原単位の削減を目標とする

KPI	再生可能エネルギーの調達	ポートフォリオのグリーン化	サステナブルファイナンス
<p>再生可能エネルギー電力利用率</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 2025年度末までに全保有物件で再生可能エネルギー電力導入(注) ✓ 2025年度末までに2015年度比で電力由来のCO2排出量を100%削減(注) <p><small>(注)再生可能エネルギー電力未導入の物件のうち、共有・区分物件・底地を除く</small></p>	<p>グリーンビル認証取得割合:</p> <p>2030年までに70%以上</p> <p>グリーンリース契約:</p> <p>新規契約において締結100%</p>	<p>投資法人債新規発行時のグリーンボンド比率 100%(注)</p> <p>将来的にサステナブルファイナンスの多様化を検討</p> <p><small>(注)現在のフレームワークによる発行を前提とする</small></p>	



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5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。

次ページへお進み下さい。

E (環境)	
<p>APIのマテリアリティ (重要課題)</p> <ul style="list-style-type: none"> 環境負荷の軽減 	<p>関連するSDGsターゲット (～2030年)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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なる

環境配慮

オフサイト型コーポレートPPA導入 (マーケットスクエア相模原)

- ✓ スポンサーグループと協働し、2025年秋以降導入予定

✓ **リエネ**が小売電力事業者として「**生グリーン電力**」を供給

ReENE CO., LTD.

電力+環境価値

電力+環境価値
※不足分はFIT非化石証書調達

東急不動産

PPA基本契約 (都市型地産地消モデル)

AA-09

東急不動産の太陽光発電所で発電 (相模原市の学校屋上に設置)

✓ マーケットスクエア相模原の使用電力量**100%再エネ化**

外部評価

CDP評価 / ISO14001認証

- ✓ CDP2024にて「**B**」評価獲得
- ✓ **ISO14001**認証を再取得

CDP Discloser 2024

CERTIFIED ISO 14001

ANAB

外部評価

ARES ESG AWARD 2024

「**グッドアクション賞 (環境部門)**」受賞

- ✓ サツマイモの葉を利用した環境配慮施策 (芋緑化システム)

ARES ESG AWARD 2024

Good Action Environment

2024 ESG AWARD 2024

左側は、マーケットスクエア相模原におけるオフサイト型PPA導入の取り組みです。

こちらは、スポンサーグループが相模原市の学校屋上に設置した太陽光発電所由来の電力をマーケットスクエア相模原に供給するもので、相模原市内の電気の地産地消にも寄与する取り組みとなります。

次ページへお進み下さい。

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なる

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) ※
Jリート普及全国キャラバン (大阪)	192	5,281
J-REITファンin熊本	56	-
Jリート普及全国キャラバン (名古屋)	113	7,507

※2025年7月10日時点

決算説明会書き起こしサービス (ログミー) 導入

- 新たな情報発信手段としてサービス導入



投資家



投資口分割

- 投資家層拡大、流動性向上を企図した投資口分割を実施

分割比率

1 対 3

投資口価格
(分割考慮後)115,100円
(5月30日終値ベース)

効力発生日

2025年6月1日

従業員



e c o 検定合格者数ランキング 第2位 (資産運用会社)

- 2024年度に実施された試験において合格者数第2位を獲得 (従業員数300名以下の部)

2 東急不動産リート・マネジメント株式会社
東京都渋谷区 業種：投資運用業

東急不動産リート・マネジメント

59名

(環境社会検定試験 (e c o 検定) ®は東京商工会議所の登録商標です)

投資家への発信強化の取り組みとして、リアルとオンライン動画配信を組み合わせた形での個人投資家向け説明会の開催に加え、新たな発信手段として、ログミーによる決算説明会書き起こしサービスを導入致しました。

また、投資家層の拡大・流動性向上を企図して、6月1日を効力発生日とした投資口分割を実施しております。

次ページへお進み下さい。

G (ガバナンス)	
<p>APIのマテリアリティ (重要課題)</p> <ul style="list-style-type: none"> 持続可能な社会の実現に向けて、多面的な社会的要請に対応する経営体制 	<p>関連するSDGsターゲット (～2030年)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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なる 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



✓ スポンサーの投資口追加取得により、投資主とのセームポート性が向上



✓ 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

■ スポンサーの投資口保有割合

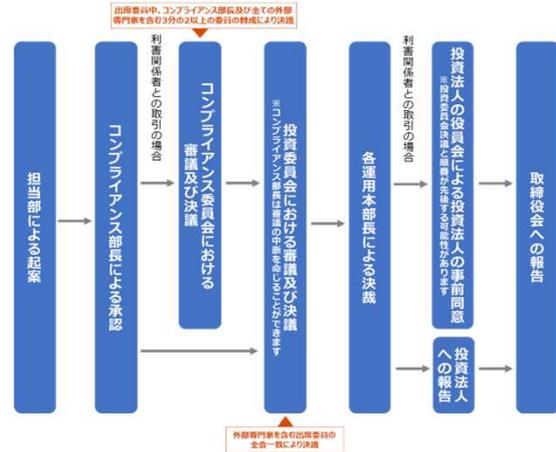


✓ J-REIT初のDPUに連動した運用報酬体系を採用
 ✓ 2020年5月期には運用報酬Ⅱの比率を高め、インセンティブを強化

(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%

運用報酬Ⅰ (総資産額基準)
前期末総資産額 × 0.25% (上限0.3%)

運用報酬Ⅱ (DPU及びNOI基準)
DPU (1口当たり分配金) × NOI × 0.00021% (上限0.00021%)



最後に、ESGのGの取り組みについてご説明します。

本年3月から6月の間で実施されたスポンサーの投資口追加取得により、スポンサーの投資口保有割合は12.7%まで上昇致しました。

多様なスポンサーサポートを活用することで、アクティブアの成長に繋げていきたいと考えております。

上場から13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。

冒頭申し上げました通り、EPU年平均成長率2%以上、計画的な資産入替・キャッシュアロケーションによるDPUの累進配当、の実行を通じて成長の実績を積み上げ、将来成長の確度を高めることによっ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。