



アクティビア・プロパティーズ投資法人

(証券コード：3279/API)



個人投資家向け説明資料



東急不動産リート・マネジメント



基本理念

不動産への投資・運用を通じて、
広く社会に活気を与えられる存在となることを目指す

投資法人名

アクティビア・プロパティーズ投資法人（証券コード：3279）

投資対象

東京を中心とする主要都市都心部の**商業施設・オフィス**を重点投資対象とする

資産規模

5,418 億円（2026年4月末時点）※**16**位/58社（資産規模ベース）

格付け（JCR）

AA（安定的）

資産運用会社

東急不動産リート・マネジメント株式会社

スポンサー

東急不動産株式会社

1

東急不動産がスポンサー

2

広域渋谷圏を核としたポートフォリオ

3

安定した分配金成長

環境に、
全力TOKYU
FUDOSAN.

CM

WEBで全力公開中

ふみさん

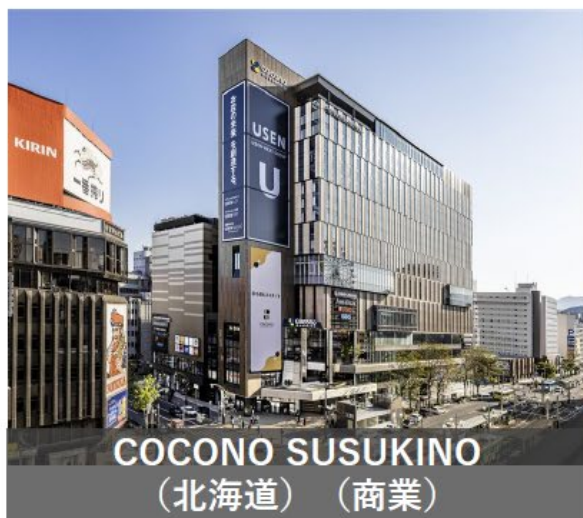
ふみさん

A woman with long dark hair, wearing a white button-down shirt and a green baseball glove on her right hand, stands against a green background. To her right is a sloth wearing a green and white checkered jacket and a green baseball glove on its right hand. A blue bird is flying in the upper right corner. The text '環境に、全力TOKYU FUDOSAN.' is written in white on the left. A QR code and the text 'WEBで全力公開中' are in the center. The name 'ふみさん' is written vertically on both the woman and the sloth. A 'CM' label is in the top right corner.

事業セグメント 資産活用型/都市開発事業

都市開発事業

- ・ オフィスビル事業
- ・ 商業施設事業
- ・ 住宅事業



事業セグメント 資産活用型/戦略投資事業

戦略投資事業

- ・再生可能エネルギー事業
- ・インダストリー事業
- ・投資運用事業
- ・海外事業



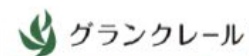
事業セグメント 人財活躍型/管理運営事業

管理運営事業

- ・ 管理事業
- ・ ウェルネス事業
- ・ 環境緑化事業等



マンション管理会社（単体）
総合管理受託戸数
第2位* 約47.4万戸



※出典：マンション管理新聞 2025.5.25号

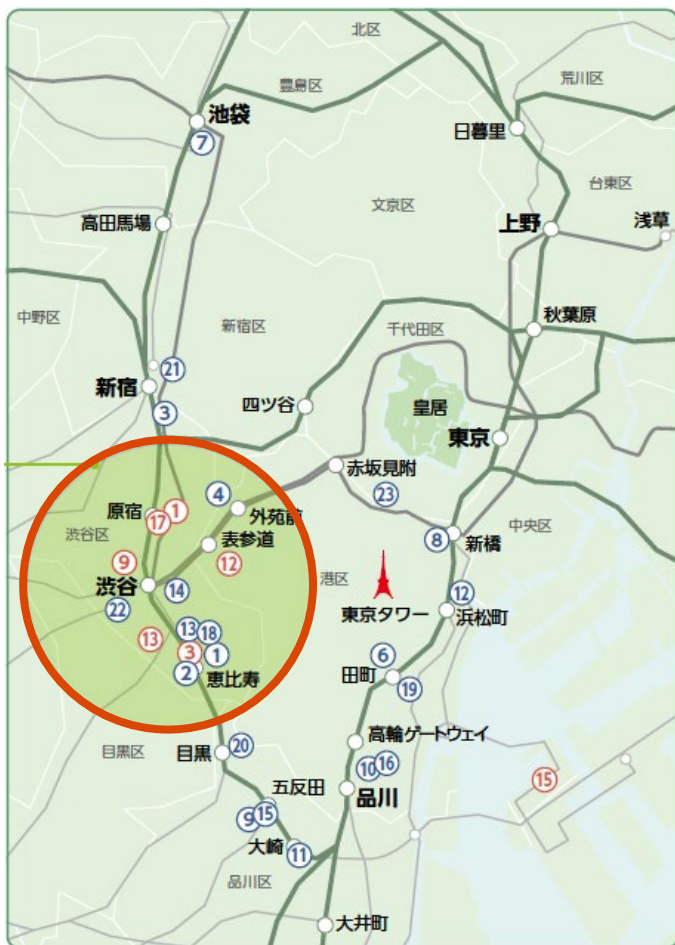
■ 総合不動産デベロッパーの東急不動産がスポンサー

・ **物件抛出（外部成長）** や **賃料増額交渉（内部成長）** 等のグループのバリューチェーンを活用

● 東急不動産ホールディングスグループのサポート体制



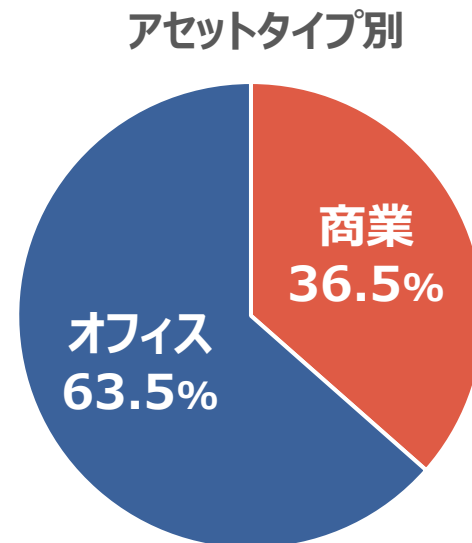
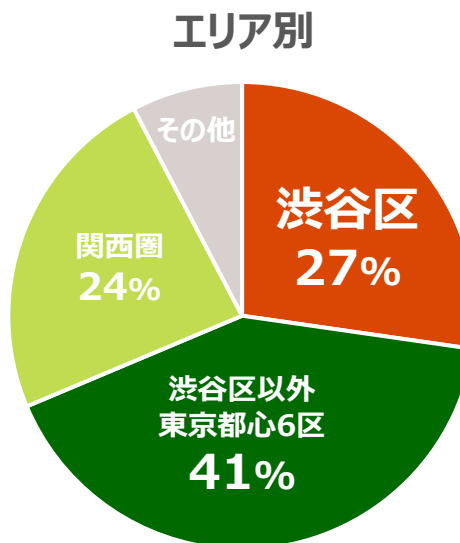
ポートフォリオの 約3割が広域渋谷圏に存する

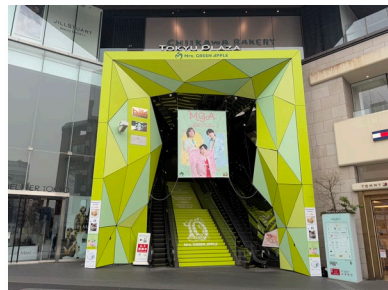


広域渋谷圏とは

スポンサーグループでは渋谷駅を中心に半径2.5km圏内を「広域渋谷圏」と定め、都市開発と魅力を向上させる取り組みの両面から渋谷のまちづくりを進めています。

ポートフォリオ構成





東急プラザ表参道「オモカド」(準共有持分75%)

最寄駅	東京メトロ千代田線他「明治神宮前<原宿>」駅 徒歩1分
取得価格	450億円
取得利回り	3.9%
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ✓ アジア有数の商業集積地である表参道・原宿エリアのランドマーク物件 ✓ 神宮前交差点角地でありブランディング効果が極めて高い抜群のロケーション

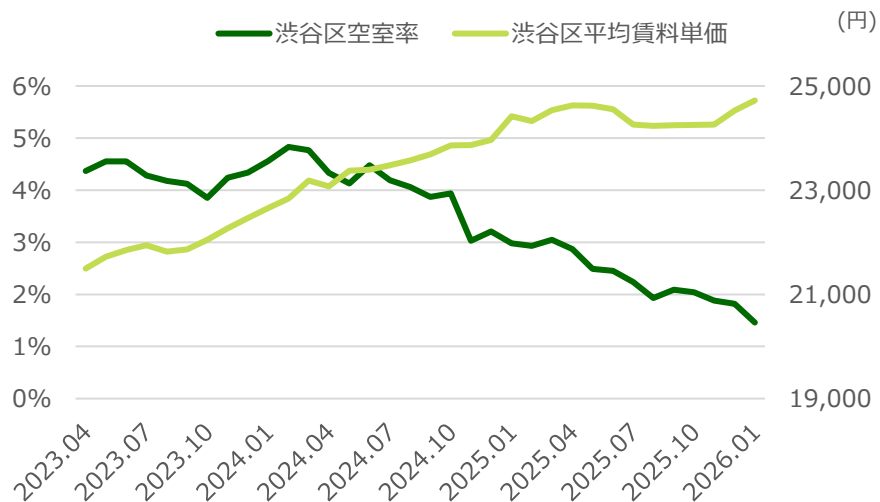


恵比寿プライムスクエア (準共有持分51%)

最寄駅	JR線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩6分
取得価格	307億円
取得利回り	3.7%
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ✓ オフィス・商業・住宅複合の希少性が高い物件 ✓ マーケットが好調な広域渋谷圏に所在 ✓ 地上22階建の事務所棟は、エリアで希少な高層ビルであり高い視認性を有する

オフィスマーケット

渋谷区の空室率・平均賃料



(出所)三鬼商事



IT・テック企業集積地

GoogleやDeNAなどの大手テック企業が集積
 旺盛なオフィス需要が継続する日本を代表するビジネス拠点

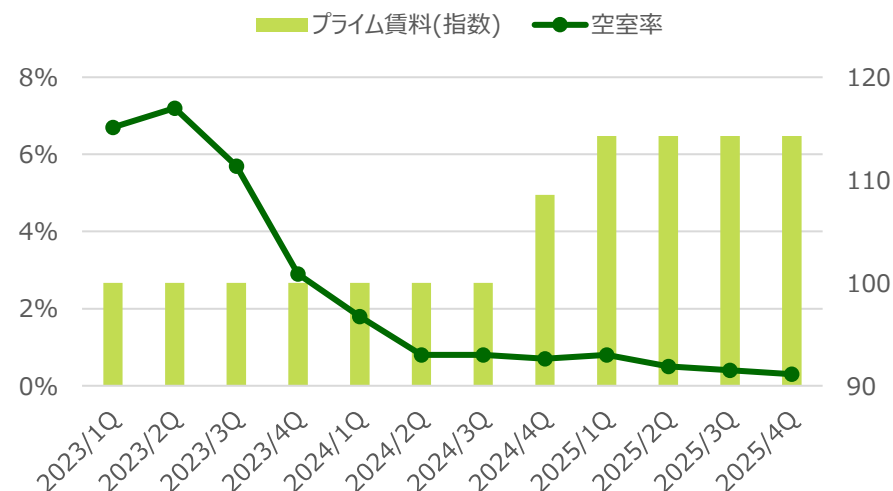


立地の希少性

今後の新規供給は限定的
 既存優良物件の価値向上が見込まれる希少性の高いエリア

商業マーケット

表参道・原宿エリアの空室率・賃料水準



※プライム賃料は2023年第1四半期を100として算出
 (出所)CBRE



国内有数の商業集積

ファッション・文化・エンタメの発信地
 インバウンド需要の高まりもあり来街者も増加傾向



路面区画の希少性

ブランドの発信拠点として旗艦店出店ニーズの高いエリア
 路面区画は空室がなく希少性が高い

- 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

Activia 各物件で最高賃料（※）更新

東急不動産恵比寿ビル
対象面積 2区画計243坪



入替
増額率
+69%
(最高賃料+18%)



東急不動産のリーシング協力

- 渋谷を中心とした強固なネットワーク
- タイトな需給状況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をマッチング

東急不動産

エリアのトップレント
を引き上げ

Shibuya Sakura Stage



A-PLACE恵比寿南
対象面積 125坪



普通借区画
改定
増額率
+22%
(最高賃料+3%)

A-PLACE渋谷金王
対象面積 135坪



普通借区画
改定
増額率
+8%
(普通借最高賃料+4%)

最高賃料更新により、
他区画の賃料増額に波及

A-PLACE渋谷南平台
対象面積 2区画計141坪



普通借区画
改定
増額率
+5%

広域渋谷圏の価値向上

広域渋谷圏におけるスポンサー連携（商業）

- ▶ 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

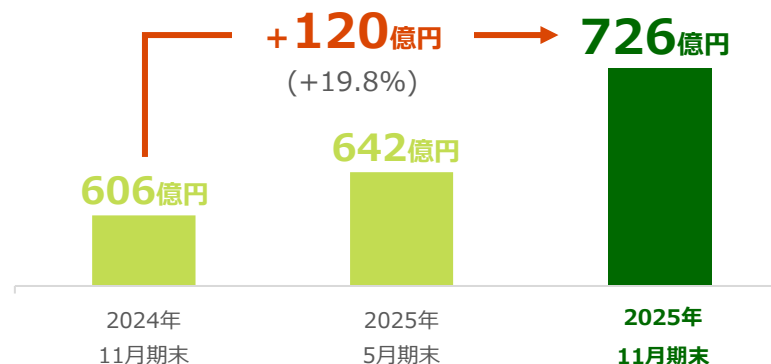


2. オモカドの内部成長

路面3区画の平均賃料
(※取得時=100)



鑑定評価額の推移



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)

✓ **リエネ**が小売電力事業者として
「**生グリーン電力**」を供給



電力+環境価値

電力+環境価値

※不足分はFIT非化石証書調達

PPA基本契約
(都市型地産地消モデル)

API保有



✓ マーケットスクエア相模原の
使用電力量**100%再エネ化**

✓ **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)

Q コーポレートPPAとは

コーポレートPPAとは、電力ユーザーが小売電気事業者や発電事業者、またはその両方と契約を結び、**再エネ電力を直接調達する仕組み**です。この仕組みを利用することで、発電設備を自ら保有しなくても、再エネ由来の電気の利用を中長期的に確保することができます。

テナント



室外空調機「芋緑化」システム (霞が関東急ビル)



(イラストレーション・図版作成：カレラ)

「芋緑化」システムの効果

- ① **空調効率UP** 室外機からの排熱の再吸い込み防止
- ② **CO2吸収** 葉の光合成による
- ③ **ヒートアイランド対策** 日陰効果、蒸散作用



➤ 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

■ 利益成長に伴い投資口価格は上昇傾向、東証REIT指数をアウトパフォーム

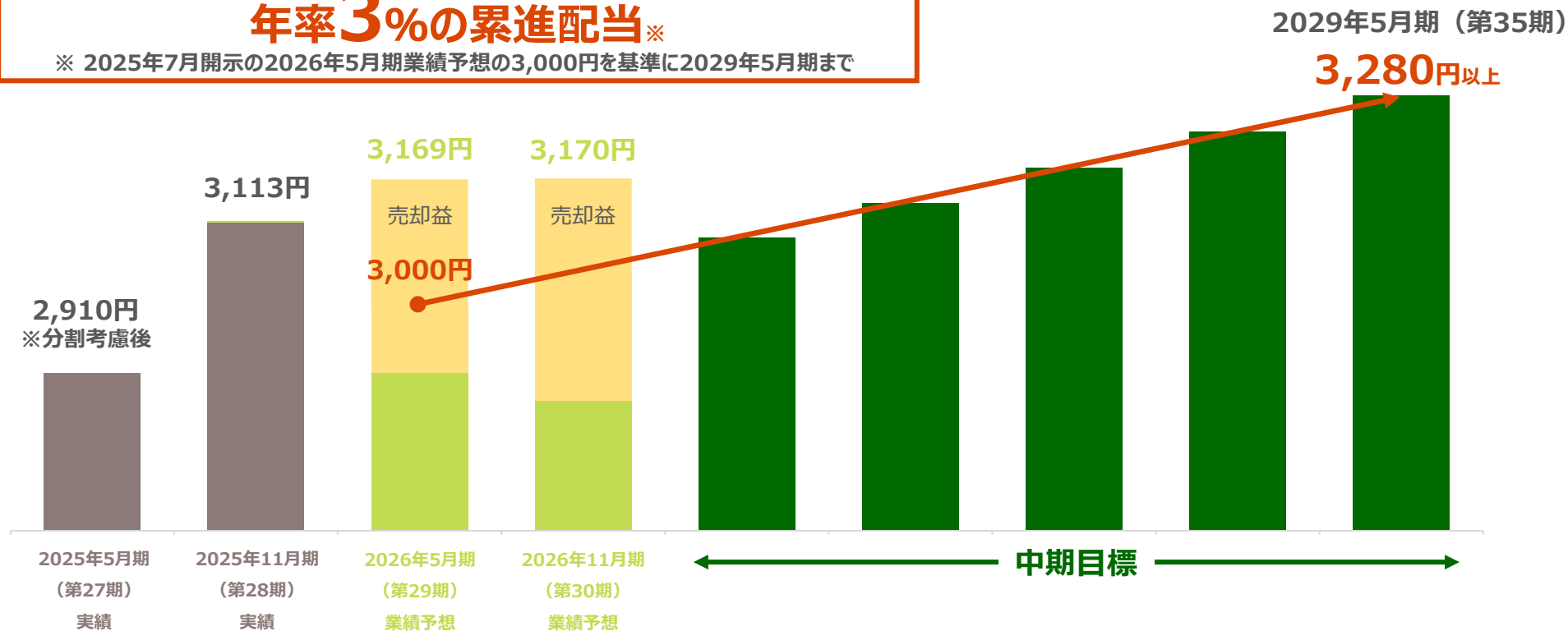


(※)2025年初を100として指数化

配当方針

年率3%の累進配当※

※ 2025年7月開示の2026年5月期業績予想の3,000円を基準に2029年5月期まで



2026年5月期 **3,169円**
 2026年11月期 **3,170円**
 予想分配金

140,400円
 投資口価格(26年4月末)

4.51%
 予想配当利回り
 (予想分配金/4月末時点投資口価格)

1

東急不動産がスポンサー

2

広域渋谷圏を核としたポートフォリオ

3

安定した分配金成長



Appendix

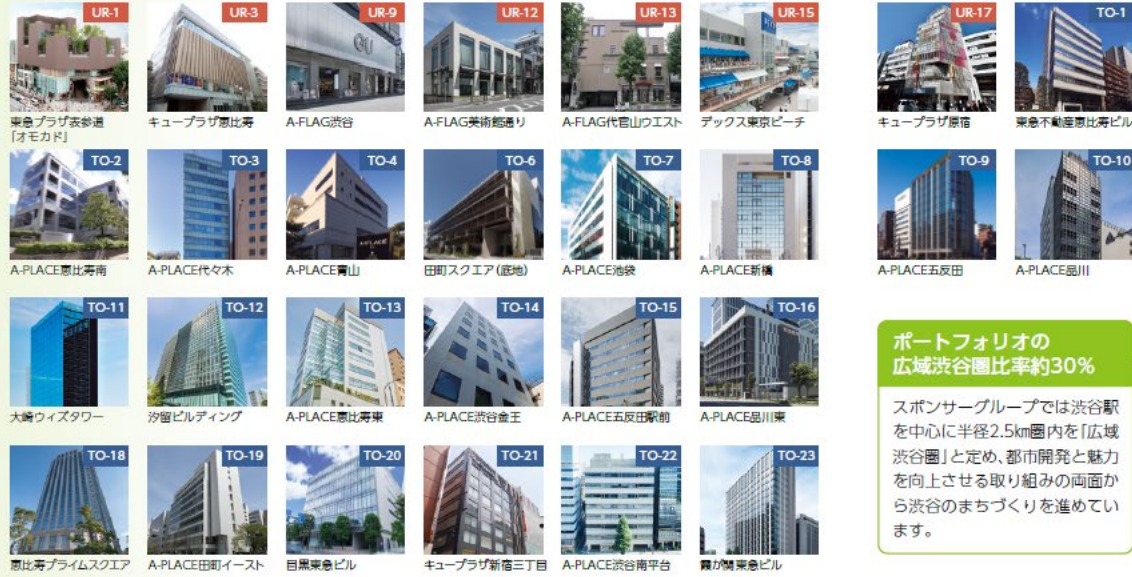
ネストホテル那覇久茂地 (優先交渉権取得済み)
客室

ポートフォリオマップ

ポートフォリオの詳細についてはこちら▶



東京都心



**ポートフォリオの
広域渋谷圏比率約30%**

スポンサーグループでは渋谷駅を中心に半径2.5km圏内を「広域渋谷圏」と定め、都市開発と魅力を向上させる取り組みの両面から渋谷のまちづくりを進めています。



都心近郊



関西



- 都市型商業施設
- 東京オフィス
- アクティブ・アカウン

札幌 名古屋 博多



ポータルフォー一覧／都市型商業施設・東京オフィス（1/2）

物件名	東急ブラザ表参道「オモカド」(注1)	キューブラザ恵比寿	京都烏丸パーキングビル	神戸旧居留地25番館	A-FLAG札幌	A-FLAG渋谷
所在地	東京都渋谷区神宮前	東京都渋谷区恵比寿	京都府京都市中京区元法然寺町	兵庫県神戸市中央区京町	北海道札幌市中央区南四条西	東京都渋谷区宇田川町
最寄駅	東京メトロ千代田線他 「明治神宮前(原宿)」駅 徒歩1分	JR山手線他・東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩1分	阪急京都線「烏丸」駅 京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅 徒歩1分	神戸市営地下鉄海岸線 「旧居留地・大丸前」駅 徒歩5分 JR東海道線「三ノ宮」駅 徒歩9分 阪急神戸線他「三宮」駅 徒歩9分	札幌市営地下鉄南北線 「すすきの」駅 徒歩2分 札幌市営地下鉄東豊線 「豊水すすきの」駅 徒歩8分	東京メトロ銀座線他、東急田園都市 線他「渋谷」駅 徒歩4分 京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩5分 JR山手線他「渋谷」駅 徒歩6分
建築時期(注2)	2012年3月	2008年8月	2006年7月	2010年1月	1980年5月	1988年6月
階数	地下2階 地上7階	地下1階 地上6階	地下1階 地上9階	地下3階 地上18階	地下1階 地上12階	地下1階 地上5階
総賃貸可能面積(注3)	5,154.14㎡	4,024.88㎡	21,616.04㎡	19,629.09㎡	21,229.16㎡	3,403.07㎡
テナント数(注3)	23	4	2	9	15	2

物件名	キューブラザ心齋橋	A-FLAG美術館通り	A-FLAG代官山ウエスト	デックス東京ビーチ(注1)	キューブラザ原宿(注1)	A-FLAG西心齋橋
所在地	大阪府大阪市中央区心齋橋筋	東京都港区南青山	東京都渋谷区猿楽町	東京都港区台場	東京都渋谷区神宮前	大阪府大阪市中央区西心齋橋
最寄駅	Osaka Metro御堂筋線他 「心齋橋」駅 徒歩1分	東京メトロ銀座線他 「表参道」駅 徒歩7分	東急東横線「代官山」駅 徒歩4分	東京臨海新交通臨海線 「お台場海浜公園」駅 徒歩2分 東京臨海高速鉄道りんかい線 「東京テレポート」駅 徒歩5分	東京メトロ千代田線他 「明治神宮前(原宿)」駅 徒歩2分	Osaka Metro御堂筋線他 「なんば」駅 徒歩4分 「心齋橋」駅 徒歩5分
建築時期(注2)	2007年11月	1998年12月	1992年4月	1996年6月	2015年3月	2022年3月
階数	地下2階 地上8階	地下2階 地上2階	地下2階 地上4階	地上8階	(A棟) 地下2階地上11階 (B棟) 地下1階地上2階	地下1階 地上18階
総賃貸可能面積(注3)	2,820.23㎡	1,994.65㎡	2,579.08㎡	16,151.35㎡	3,378.49㎡	13,680.84㎡
テナント数(注3)	6	4	1	79	16	1

物件名	東急不動産恵比寿ビル	A-PLACE恵比寿南	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	田町スクエア(底地)	A-PLACE池袋
所在地	東京都渋谷区恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南	東京都渋谷区千駄ヶ谷	東京都港区北青山	東京都港区芝	東京都豊島区南池袋
最寄駅	JR山手線他「恵比寿」駅 徒歩4分 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩6分	JR山手線他、東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩4分	JR山手線他、都営大江戸線 「代々木」駅 徒歩3分	東京メトロ銀座線 「外苑前」駅 徒歩4分	都営地下鉄浅草線他 「三田」駅 徒歩2分 JR山手線他「田町」駅 徒歩4分	JR山手線他、東京メトロ丸の内線、 西武池袋線他「池袋」駅 徒歩6分
建築時期(注2)	1993年3月	1995年1月	2007年2月	1966年9月	-	2011年10月
階数	地下1階 地上9階	地下1階 地上6階	地下1階 地上10階	地下1階 地上9階	-	地下1階 地上7階
総賃貸可能面積	7,342.60㎡	7,950.49㎡	3,106.17㎡	7,303.69㎡	1,287.96㎡	3,409.73㎡

(注1)「東急ブラザ表参道「オモカド」」、「デックス東京ビーチ」及び「キューブラザ原宿」は、各物件の準共有持分割合（75%、49%及び60%）に相当する数値を記載しています

(注2) 主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月を記載しています。但し、「A-FLAG渋谷」については、検査済証における工事完了検査年月を記載しています

(注3)「総賃貸可能面積」及び「テナント数」については2025年11月末時点です。以下、「ポータルフォー一覧」ページについては同様です

ポートフォリオ一覧／東京オフィス（2/2）

物件名	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川	大崎ウイズタワー(4階から11階)	汐留ビルディング (注1)	A-PLACE恵比寿東
所在地	東京都港区新橋	東京都品川区西五反田	東京都港区港南	東京都品川区大崎	東京都港区海岸	東京都渋谷区東
最寄駅	JR山手線他、東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線、ゆりかもめ「新橋」駅 徒歩3分	都営地下鉄浅草線「五反田」駅 徒歩3分 JR山手線「五反田」駅 徒歩4分	JR山手線他、京急本線「品川」駅 徒歩4分	JR山手線他「大崎」駅 徒歩4分	JR山手線他「浜松町」駅 徒歩3分 都営地下鉄大江戸線他「大門」駅 徒歩3分	JR山手線他「恵比寿」駅 徒歩6分
建築時期 (注2)	1999年3月	2012年2月	1991年9月	2014年1月	2007年12月	1992年1月
階数	地下2階 地上9階	地下1階 地上10階	地下1階 地上8階	地下2階 地上25階(全体)	地下2階 地上24階	地下2階 地上10階
総賃貸可能面積	5,054.18㎡	4,028.69㎡	2,986.36㎡	7,193.28㎡(区分所有分)	28,136.05㎡	4,010.69㎡

物件名	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE五反田駅前	A-PLACE品川東	恵比寿プライムスクエア (注1)	A-PLACE田町イースト	目黒東急ビル
所在地	東京都渋谷区渋谷	東京都品川区西五反田	東京都港区港南	東京都渋谷区広尾	東京都港区芝浦	東京都品川区上大崎
最寄駅	JR山手線他「渋谷」駅 徒歩4分	JR山手線、都営地下鉄浅草線、東急池上線「五反田」駅 徒歩1分	JR山手線他、京急本線「品川」駅 徒歩7分	JR山手線他、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩6分	JR山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩2分 都営浅草線・三田線「三田」駅 徒歩5分	JR山手線「目黒」駅 徒歩4分 東急目黒線、東京メトロ南北線、都営三田線「目黒」駅 徒歩5分
建築時期 (注2)	1992年3月	1993年11月	1985年8月	1997年1月	2003年4月	2002年12月
階数	地下1階 地上8階	地下1階 地上9階	地下1階 地上8階	地下1階 地上10階	地下1階 地上10階	地上7階
総賃貸可能面積	3,010.53㎡	4,333.64㎡	14,517.11㎡	18,059.66㎡	4,288.88㎡	6,993.70㎡

物件名	キューブラザ新宿三丁目	A-PLACE渋谷南平台	霞が関東急ビル
所在地	東京都新宿区新宿	東京都渋谷区南平台町	東京都千代田区霞が関
最寄駅	東京メトロ丸の内線・副都心線、都営新宿線「新宿三丁目」駅 徒歩1分 (直結) JR山手線他、京王線、小田急線、東京メトロ丸の内線、都営新宿線、大江戸線「新宿」駅 徒歩6分	JR山手線他、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、東急田園都市線・東横線「渋谷」駅 徒歩7分 京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩6分	東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅 徒歩4分 東京メトロ丸の内線・千代田線「国会議事堂前」駅 徒歩4分
建築時期 (注2)	1992年9月	1989年7月	2010年10月
階数	地下2階 地上8階	地下1階 地上8階	地下1階 地上17階
総賃貸可能面積	4,528.01㎡	4,376.41㎡	12,023.76㎡

(注1)「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（35%及び51%）に相当する数値を記載しています




(注2) 主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月を記載しています。但し、「A-PLACE新橋」については、検査済証における工事完了検査年月を記載しています

ポートフォリオ一覧／アクティビア・アカウント

物件名	あまがさきキューズモール(底地)	icotなかもず	icot溝の口	icot多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル
所在地	兵庫県尼崎市潮江	大阪府堺市北区中百舌鳥町	神奈川県川崎市高津区溝口	東京都多摩市落合	愛知県名古屋市中区金山	大阪府大阪市北区中之島
最寄駅	JR東海道本線他「尼崎」駅 徒歩2分	Osaka Metro御堂筋線 「なかもず」駅 徒歩6分 南海高野線「白鷺」駅 徒歩6分 南海高野線「中百舌鳥」駅 徒歩8分	東急田園都市線他 「高津」駅 徒歩13分	京王相模原線「京王多摩センター」駅 小田急多摩線 「小田急多摩センター」駅 多摩都市モノレール線 「多摩センター」駅 徒歩4分	名古屋市営地下鉄名城線他 「金山」駅 徒歩1分 JR中央本線他、名古屋鉄道名古屋 本線「金山」駅 徒歩2分	京阪電車中之島線 「大江橋」駅 徒歩1分 Osaka Metro御堂筋線 「淀屋橋」駅 徒歩5分
建築時期	-	2007年6月	1998年7月	2006年3月	2009年2月	1984年3月
階数	-	地上3階	地下1階 地上4階	地下1階 地上15階(全体)	地下1階 地上9階	地下3階 地上15階
総賃貸可能面積	27,465.44㎡	28,098.02㎡	14,032.05㎡	5,181.58㎡(区分所有分)	9,314.90㎡	20,088.70㎡
物件名	icot大森	マーケットスクエア相模原	梅田ゲートタワー	A-PLACE馬車道	コマースモール博多	A-PLACE心斎橋
所在地	東京都大田区大森北	神奈川県相模原市中央区下九沢	大阪府大阪市北区鶴野町	神奈川県横浜市中区本町	福岡県福岡市博多区東光寺町	大阪府大阪市中央区西心斎橋
最寄駅	JR京浜東北線「大森」駅 徒歩3分	JR相模線「南橋本」駅 徒歩15分	阪急京都線他 「大阪梅田」駅 徒歩3分 Osaka Metro御堂筋線 「梅田」駅 徒歩6分 JR東海道本線他「大阪」駅 徒歩7分	みなとみらい線「馬車道」駅 徒歩1分 JR根岸線「関内」駅 徒歩7分	JR鹿児島本線「竹下」駅 徒歩16分	Osaka Metro御堂筋線他 「心斎橋」駅 徒歩4分 「なんば」駅 徒歩5分
建築時期	2007年3月	2014年6月	2010年1月	1975年5月	2005年11月	1986年4月
階数	地下1階 地上7階	地上2階	地下1階 地上21階(全体)	地下2階 地上12階	地上3階	地下2階 地上14階
総賃貸可能面積	6,209.78㎡	15,152.42㎡	13,513.73㎡(区分所有分)	9,710.91㎡	9,612.88㎡	15,892.27㎡

既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～ 2025年11月期（第28期）末時点 ～



(単位：百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格 (A)	投資比率 (%)	期末帳簿価格 (2025.11末) (B)	2025.5末 時点(C)	不動産鑑定評価		前回鑑定との 差額 (D-C)	取得価格との 差額 (D-A)	期末帳簿価格 との差額 (D-B)	
							2025.11末時点 (D)	直接還元利回り				
	UR1	東急プラザ表参道「オモカド」(注)	45,000	8.3%	44,319	64,200	72,675	2.6%	8,475	27,675	28,355	
	UR3	キューブラザ恵比寿	8,430	1.6%	8,038	11,400	11,100	3.2%	△300	2,670	3,061	
	UR5	京都烏丸パーキングビル	8,860	1.6%	8,553	10,000	10,400	4.6%	400	1,540	1,846	
	UR7	神戸旧居留地25番館	21,330	3.9%	19,492	24,800	24,900	3.6%	100	3,570	5,407	
	UR8	A-FLAG札幌	4,410	0.8%	5,918	8,120	8,260	5.1%	140	3,850	2,341	
	UR9	A-FLAG渋谷	6,370	1.2%	6,413	7,780	7,780	3.8%	0	1,410	1,366	
	UR10	キューブラザ心齋橋	13,350	2.5%	13,292	14,100	14,100	3.4%	0	750	807	
	UR12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	4,725	4,300	4,300	3.2%	0	△400	△425	
	UR13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.4%	2,441	2,110	2,110	3.8%	0	△170	△331	
	UR15	デックス東京ビーチ(注)	12,740	2.4%	13,032	10,976	10,976	4.0%	0	△1,764	△2,056	
	UR17	キューブラザ原宿(注)	13,200	2.4%	13,261	11,200	11,200	2.8%	0	△2,000	△2,061	
	UR18	A-FLAG西心齋橋	14,300	2.6%	14,172	15,700	15,700	3.8%	0	1,400	1,527	
		小計		154,970	28.6%	153,662	184,686	193,501	-	8,815	38,531	39,838
		TO1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.4%	7,062	11,900	12,200	3.4%	300	4,800	5,137
		TO2	A-PLACE恵比寿南	9,640	1.8%	9,381	16,800	16,500	3.3%	△300	6,860	7,118
		TO3	A-PLACE代々木	4,070	0.8%	3,754	5,070	5,070	3.6%	0	1,000	1,315
		TO4	A-PLACE青山	8,790	1.6%	8,631	11,000	11,000	3.7%	0	2,210	2,368
		TO6	田町スクエア(底地)	2,338	0.4%	2,362	3,000	3,000	3.2%	0	662	637
		TO7	A-PLACE池袋	3,990	0.7%	3,511	5,680	5,920	3.8%	240	1,930	2,408
TO8		A-PLACE新橋	5,650	1.0%	5,627	7,230	7,200	3.4%	△30	1,550	1,572	
TO9		A-PLACE五反田	5,730	1.1%	5,185	7,780	7,780	3.3%	0	2,050	2,594	
TO10		A-PLACE品川	3,800	0.7%	3,773	6,030	6,030	3.2%	0	2,230	2,256	
TO11		大崎ウイズタワー	10,690	2.0%	10,041	14,100	14,300	3.2%	200	3,610	4,258	
TO12		汐留ビルディング(注)	71,600	13.2%	69,626	71,750	71,750	3.1%	0	150	2,123	
TO13		A-PLACE恵比寿東	7,072	1.3%	6,914	7,850	7,800	3.4%	△50	728	885	
TO14		A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	4,937	6,120	6,130	3.3%	10	1,320	1,192	
TO15		A-PLACE五反田駅前	7,280	1.3%	7,579	7,750	7,710	3.5%	△40	430	130	
TO16		A-PLACE品川東	18,800	3.5%	18,635	18,200	17,900	3.7%	△300	△900	△735	
TO18		恵比寿プライムスクエア(注)	30,700	5.7%	31,376	33,000	33,500	3.2%	500	2,800	2,123	
TO19		A-PLACE田町イースト	6,800	1.3%	6,946	7,280	7,280	3.2%	0	480	333	
TO20		目黒東急ビル	16,300	3.0%	16,614	16,300	17,100	3.0%	800	800	485	
TO21		キューブラザ新宿三丁目	18,400	3.4%	18,500	19,300	19,300	3.4%	0	900	799	
TO22		A-PLACE渋谷南平台	8,800	1.6%	9,029	9,180	9,180	3.1%	0	380	150	
TO23	露が関東急ビル	30,600	5.6%	30,777	30,900	30,900	3.2%	0	300	122		
	小計		283,260	52.3%	280,269	316,220	317,550	-	1,330	34,290	37,280	
	AA1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.2%	12,113	15,500	15,700	-	200	3,700	3,586	
	AA2	icotなかもず	8,000	1.6%	7,899	13,300	13,200	4.7%	△100	4,700	5,300	
	AA4	icot満の口	2,710	0.5%	2,690	4,670	4,670	5.3%	0	1,960	1,979	
	AA5	icot多摩センター	2,840	0.5%	2,449	4,060	4,060	4.6%	0	1,220	1,610	
	AA6	A-PLACE金山	6,980	1.3%	5,743	8,730	8,730	4.7%	0	1,750	2,986	
	AA7	大阪中之島ビル	11,100	2.0%	12,015	18,900	19,200	3.4%	300	8,100	7,184	
	AA8	icot大森	5,790	1.1%	5,552	7,530	7,530	3.9%	0	1,740	1,977	
	AA9	マーケットスクエア相模原	4,820	0.9%	4,384	5,040	△4,990	5.2%	△50	170	605	
	AA10	梅田ゲートタワー	19,000	3.5%	18,682	22,000	22,700	3.4%	700	3,700	4,017	
	AA11	A-PLACE馬車道	3,930	0.7%	4,027	5,120	5,120	4.6%	0	1,190	1,092	
	AA12	コマージュモール博多	6,100	1.1%	6,189	5,830	6,100	4.6%	180	△90	△179	
	AA13	A-PLACE心齋橋	19,800	3.7%	20,071	26,800	26,700	3.5%	△100	6,900	6,628	
		小計		103,570	19.1%	101,820	137,480	138,610	-	1,130	35,040	36,789
	合計		541,800	100.0%	535,752	638,386	649,661	-	11,275	107,861	113,908	

(注)「東急プラザ表参道「オモカド」」、「デックス東京ビーチ」、「キューブラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、49%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています

鑑定評価額比較一覧／PML (1/2)

(単位：百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格	投資比率 (%)	鑑定機関 (注1)	期末算定価額	収益価格					PML (%)	
							直接還元法による価格	直接還元利回り (%)	DCF法による価格	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		NOI(注2)
	UR1	東急プラザ表参道「オモカド」(注3)	45,000	8.3%	J	72,675	72,900	2.6%	72,375	2.3%	2.6%	1,890	5.3
	UR3	キュープラザ恵比寿(注4)	8,430	1.6%	T	11,100	11,200	3.2%	11,000	3.4%/3.3%	3.4%	364	5.9
	UR5	京都烏丸パーキングビル	8,860	1.6%	D	10,400	10,500	4.6%	10,400	4.6%	4.8%	510	0.1未満
	UR7	神戸旧居留地25番館	21,330	3.9%	J	24,900	25,100	3.6%	24,600	3.4%	3.7%	949	1.5
	UR8	A-FLAG札幌(注5)	4,410	0.8%	D	8,260	8,210	5.1%	8,280	4.9%	5.3%	459	1.1
	UR9	A-FLAG渋谷	6,370	1.2%	D	7,780	7,880	3.8%	7,740	3.6%	4.0%	315	8.5
	UR10	キュープラザ心斎橋	13,350	2.5%	V	14,100	14,800	3.4%	13,800	3.2%	3.6%	505	2.6
	UR12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	J	4,300	4,400	3.2%	4,190	3.0%	3.4%	145	5.6
	UR13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.4%	V	2,110	2,120	3.8%	2,100	3.6%	4.0%	78	5.1
	UR15	デックス東京ビーチ(注3)	12,740	2.4%	M	10,976	11,711	4.0%	10,682	3.8%	4.2%	537	6.7
	UR17	キュープラザ原宿(注3)	13,200	2.4%	V	11,200	11,280	2.8%	10,980	2.5%	2.9%	319	5.6
	UR18	A-FLAG西心斎橋	14,300	2.6%	J	15,700	15,800	3.8%	15,500	3.6%	3.9%	603	2.9
	TO1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.4%	T	12,200	12,300	3.4%	12,100	3.5%	3.6%	454	6.1
	TO2	A-PLACE恵比寿南	9,640	1.8%	T	16,500	15,600	3.3%	16,900	3.4%	3.5%	533	8.2
	TO3	A-PLACE代々木	4,070	0.8%	V	5,070	5,150	3.6%	4,990	3.4%	3.8%	198	4.8
	TO4	A-PLACE青山(注5)	8,790	1.6%	D	11,000	11,000	3.7%	11,000	3.5%	3.9%	427	8.6
	TO6	田町スクエア(底地)	2,338	0.4%	T	3,000	3,150	3.2%	2,940	3.6%	3.4%	100	(注6) -
	TO7	A-PLACE池袋	3,990	0.7%	J	5,920	5,970	3.8%	5,860	3.6%	3.9%	235	5.0
	TO8	A-PLACE新橋	5,650	1.0%	J	7,200	7,320	3.4%	7,070	3.2%	3.5%	268	6.5
	TO9	A-PLACE五反田	5,730	1.1%	M	7,780	7,930	3.3%	7,620	3.1%	3.5%	280	7.4
	TO10	A-PLACE品川	3,800	0.7%	J	6,030	6,110	3.2%	5,940	3.0%	3.3%	211	7.8
	TO11	大崎ウイズタワー	10,690	2.0%	D	14,300	14,200	3.2%	14,300	2.9%	3.2%	482	1.3
	TO12	汐留ビルディング(注3)	71,600	13.2%	M	71,750	76,300	3.1%	69,650	2.9%	3.3%	2,440	1.4

(注1) 各鑑定機関の略称は次のとおりです。J：一般財団法人日本不動産研究所、T：株式会社谷澤総合鑑定所、D：大和不動産鑑定株式会社、V：日本ヴァリアーズ株式会社、M：JLL森井鑑定株式会社

(注2) 直接還元法によるNOIです

(注3) 「東急プラザ表参道「オモカド」」、「デックス東京ビーチ」、「キュープラザ原宿」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、49%、60%及び35%）に相当する数値を記載しています



(注4) 「キュープラザ恵比寿」の割引率は、1年目から3年目は3.4%、4年目以降は3.3%です

(注5) 「A-FLAG札幌」及び「A-PLACE青山」は、それぞれ2007年6月及び2008年7月に、耐震補強工事を実施しております

(注6) 「田町スクエア(底地)」は、底地物件であるため記載していません

鑑定評価額比較一覧／PML (2/2)

(単位：百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格	投資比率 (%)	鑑定機関 (注1)	期末算定価額	収益価格						PML (%)
							直接還元法による価格	直接還元利回り (%)	DCF法による価格	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	NOI(注2)	
	TO13	A-PLACE恵比寿東	7,072	1.3%	V	7,800	7,920	3.4%	7,670	3.2%	3.6%	279	6.0
	TO14	A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	V	6,130	6,120	3.3%	6,140	3.0%	3.4%	211	5.7
	TO15	A-PLACE五反田駅前	7,280	1.3%	V	7,710	7,700	3.5%	7,710	3.2%	3.6%	282	7.1
	TO16	A-PLACE品川東	18,800	3.5%	M	17,900	19,200	3.7%	17,400	3.5%	3.9%	766	6.1
	TO18	恵比寿プライムスクエア(注3)	30,700	5.7%	M	33,500	34,221	3.2%	32,691	3.0%	3.4%	1,163	2.9
	TO19	A-PLACE田町イースト	6,800	1.3%	V	7,280	7,430	3.2%	7,120	3.0%	3.4%	253	5.9
	TO20	目黒東急ビル	16,300	3.0%	J	17,100	17,300	3.0%	16,800	2.8%	3.1%	534	5.9
	TO21	キューブラザ新宿三丁目	18,400	3.4%	V	19,300	19,600	3.4%	19,000	3.2%	3.6%	664	5.0
	TO22	A-PLACE渋谷南平台	8,800	1.6%	V	9,180	9,220	3.1%	9,140	2.8%	3.2%	288	6.4
	TO23	霞が関東急ビル	30,600	5.6%	T	30,900	31,900	3.2%	30,500	3.3%	3.4%	1,045	1.7
	AA1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.2%	J	15,700	-	-	15,700	5.1%	-	600	(注4)-
	AA2	icotなかもず(注5)	8,500	1.6%	T	13,200	13,500	4.7%	13,000	4.7%/4.6%	4.9%	657	3.2
	AA4	icot溝の口	2,710	0.5%	M	4,670	4,780	5.3%	4,560	5.1%	5.7%	255	7.9
	AA5	icot多摩センター	2,840	0.5%	J	4,060	4,070	4.6%	4,040	4.2%	4.8%	190	2.4
	AA6	A-PLACE金山	6,980	1.3%	V	8,730	8,820	4.7%	8,630	4.5%	4.9%	424	3.7
	AA7	大阪中之島ビル	11,100	2.0%	J	19,200	19,400	3.4%	19,000	3.2%	3.5%	723	3.0
	AA8	icot大森	5,790	1.1%	J	7,530	7,560	3.9%	7,490	3.7%	4.0%	300	5.8
	AA9	マーケットスクエア相模原	4,820	0.9%	V	4,990	5,010	5.2%	4,970	5.0%	5.4%	259	6.6
	AA10	梅田ゲートタワー	19,000	3.5%	D	22,700	22,800	3.4%	22,700	3.2%	3.5%	805	1.1
	AA11	A-PLACE馬車道	3,930	0.7%	M	5,120	5,260	4.6%	4,970	4.3%	4.8%	256	6.4
	AA12	コマースモール博多	6,100	1.1%	V	6,010	6,000	4.6%	6,020	4.3%	4.7%	287	0.7
	AA13	A-PLACE心齋橋	19,800	3.7%	V	26,700	27,700	3.5%	26,300	3.3%	3.7%	1,038	2.6
	合計 (2025年11月末時点、45物件)			541,800	100.0%	-	649,661	646,442	-	641,568	-	-	23,600

(注1) 各鑑定機関の略称は次のとおりです。J：一般財団法人日本不動産研究所、T：株式会社谷澤総合鑑定所、D：大和不動産鑑定株式会社、V：日本ヴァリュアーズ株式会社、M：JLL森井鑑定株式会社

(注2) 直接還元法によるNOIです

(注3) 「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合 (51%) に相当する数値を記載しています

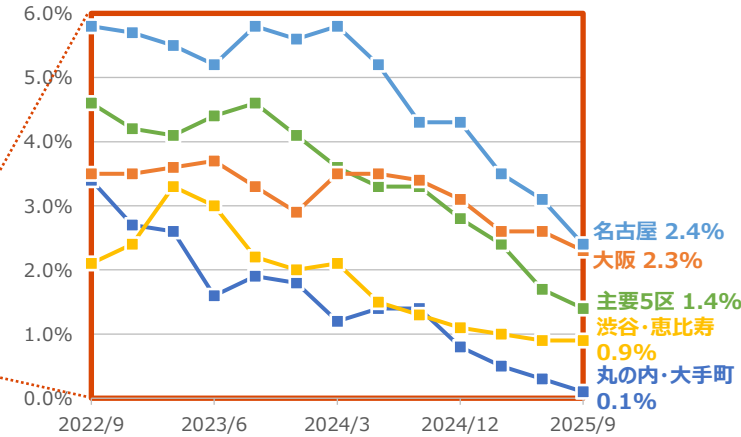
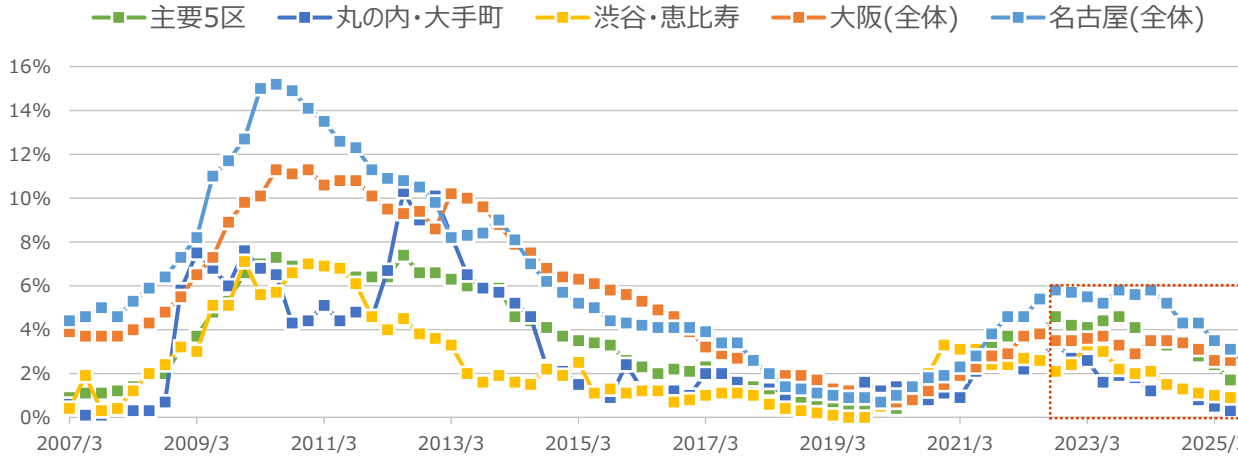
(注4) 「あまがさきキューズモール(底地)」は、底地物件であるため記載していません

(注5) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から3年目は4.7%、4年目以降は4.6%です

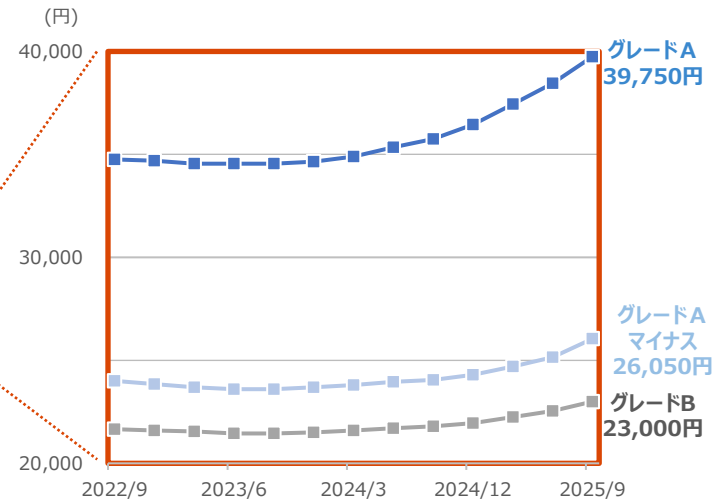
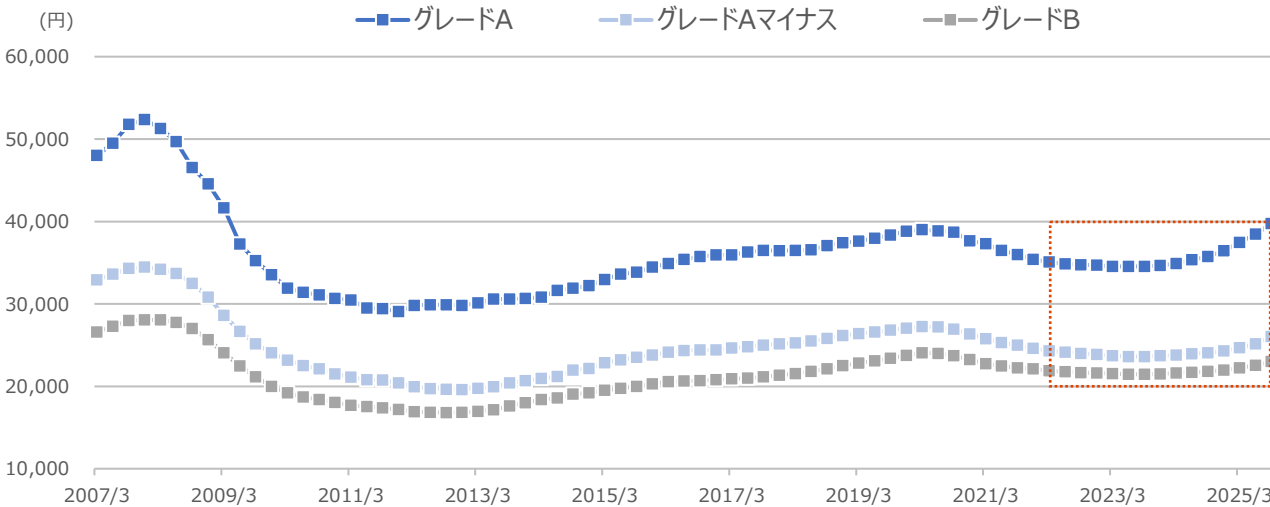
(注6) ポートフォリオ全体のPML値は、2025年12月「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています

国内エリア別空室率及び東京23区におけるグレード別平均想定成約賃料の推移

空室率推移 ('07.1Q~'25.3Q)



平均想定成約賃料推移 ('07.1Q~'25.3Q)



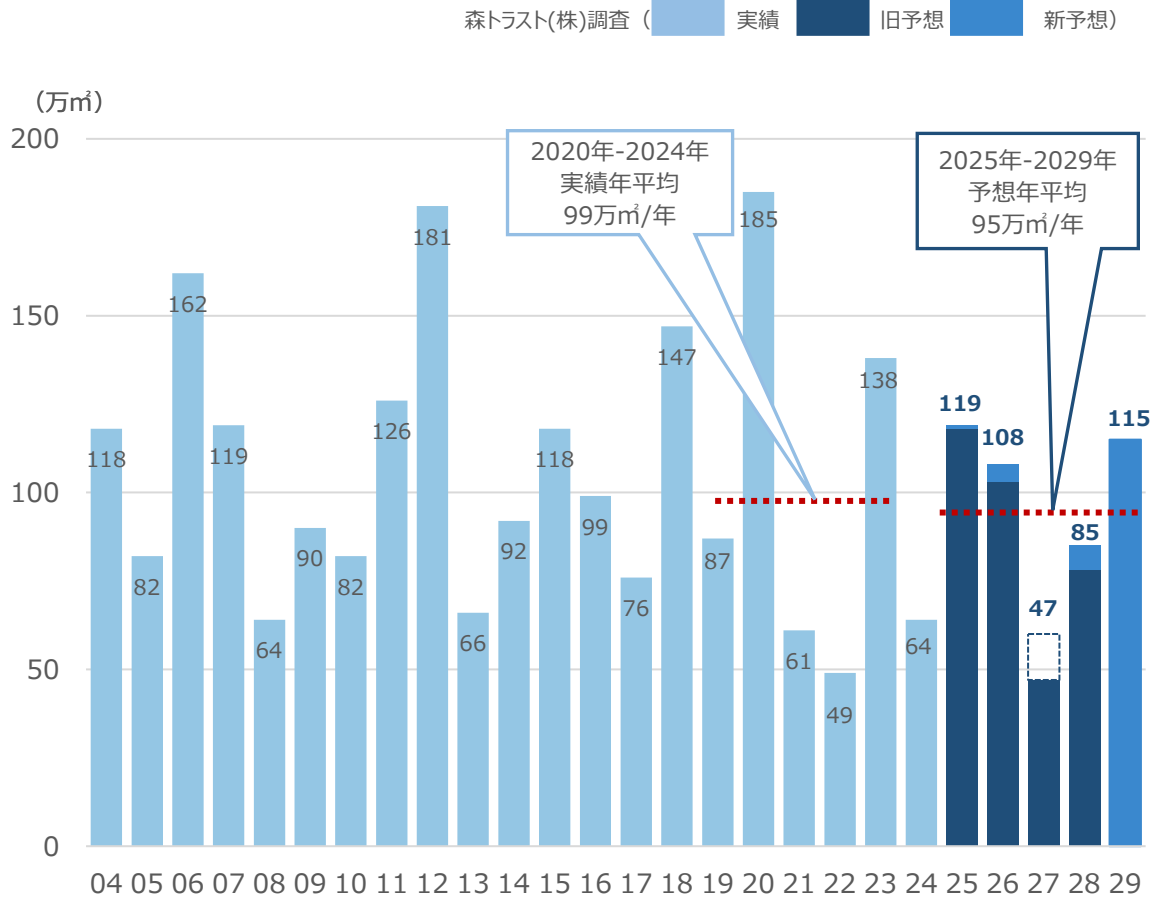
(注)グレードA：主要5区中心、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上、築年数11年未満
 グレードAマイナス：東京23区内、貸室総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上、基準階面積250坪以上、新耐震基準準拠
 グレードB：東京23区内、原則として延床面積2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積200坪以上、新耐震基準準拠

出処：CBRE株式会社

東京23区の大規模オフィスビル供給量

- 2025年5月の予想では、従来の予想から大きな変化はなく、**過剰な供給傾向は見られない**
- 今後5年間の**渋谷エリアにおける新規供給は限定的**（供給量上位10地区に渋谷エリアは含まれず）

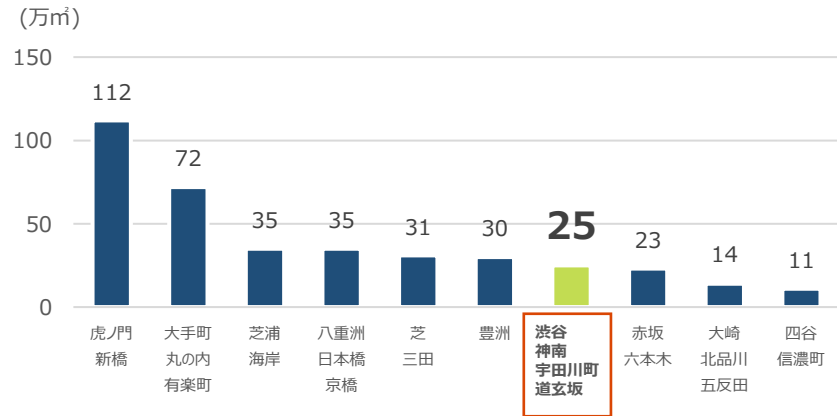
供給量推移（'04~'29）



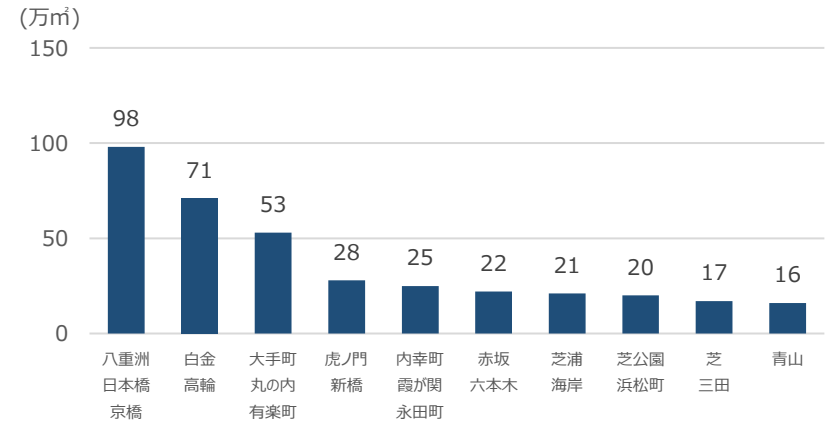
(注)「大規模オフィスビル」とは、延床面積が10,000㎡以上のオフィスビルをいいます

供給量上位10地区

2020年-2024年



2025年-2029年



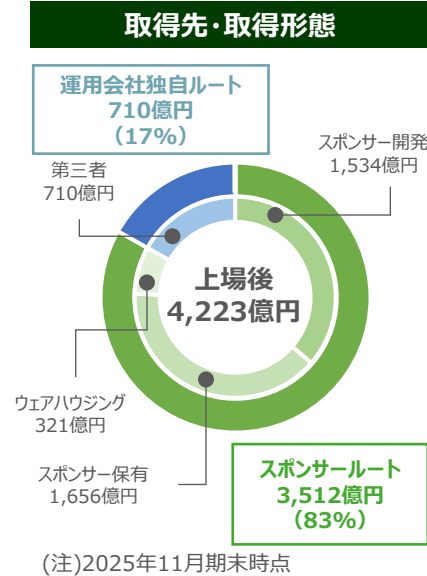
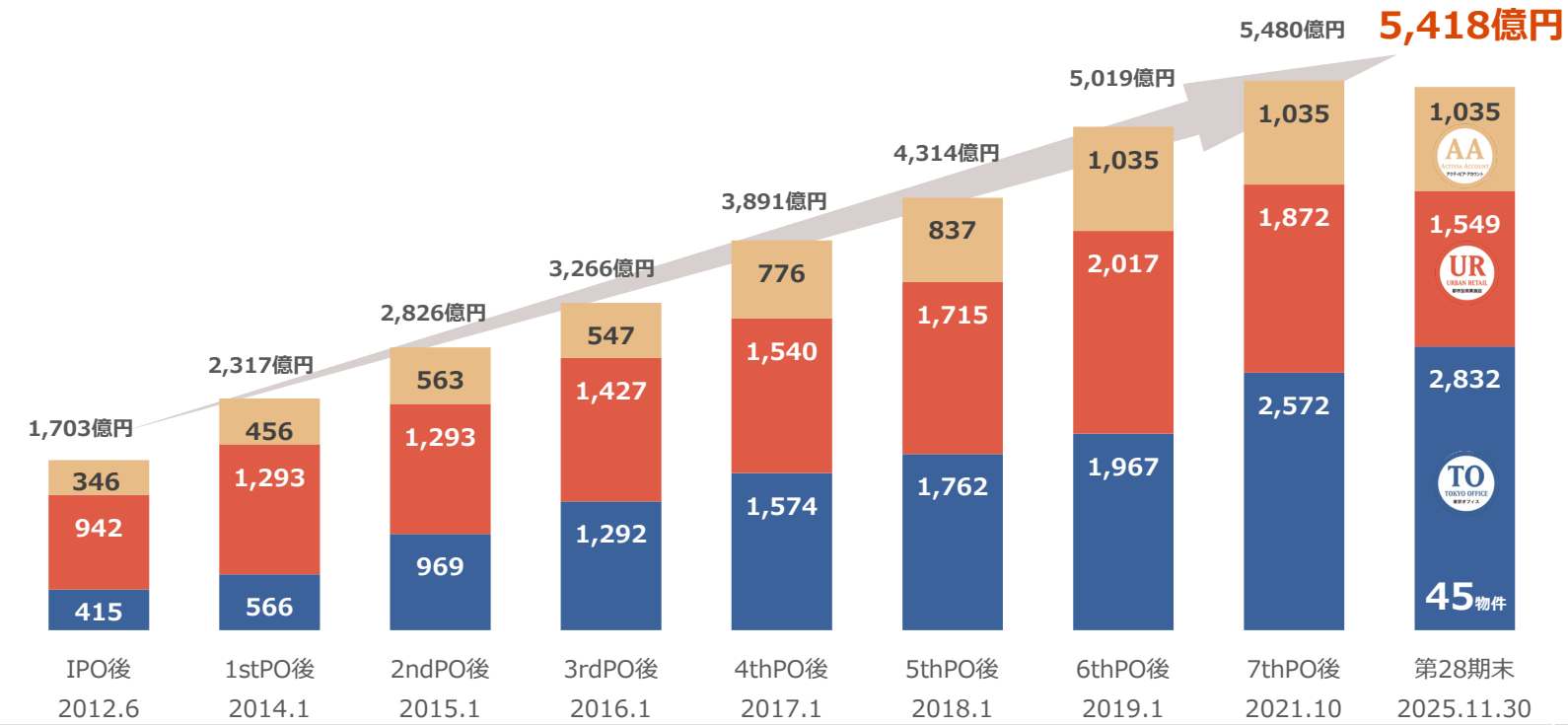
投資口価格と時価総額の推移 ～ 2020年6月1日以降 ～



(注) 東証REIT指数は、2020年6月1日終値のAPI投資口価格を基に指数化

資産規模の推移 ~ 継続的な外部成長の実現 ~

- 「立地」と「クオリティ」にこだわった厳選投資を実施しつつ、公募増資による資金調達を経て**継続的に資産規模を拡大**
- IPOから資産規模は約**3.1倍**に拡大、足元の資産規模は**5,418億円**

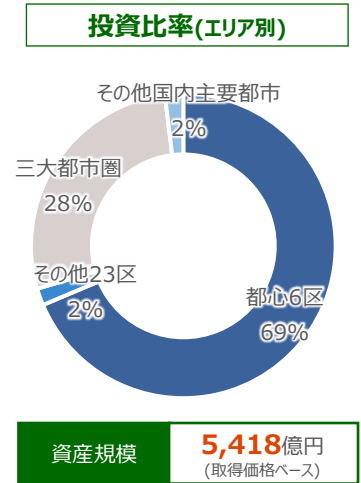
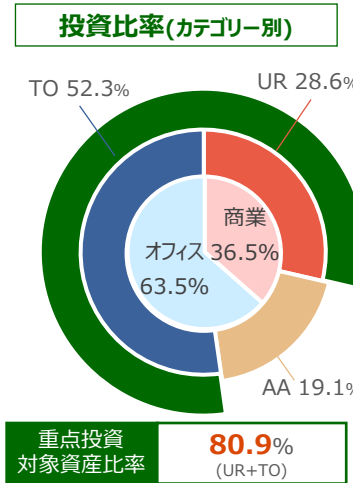
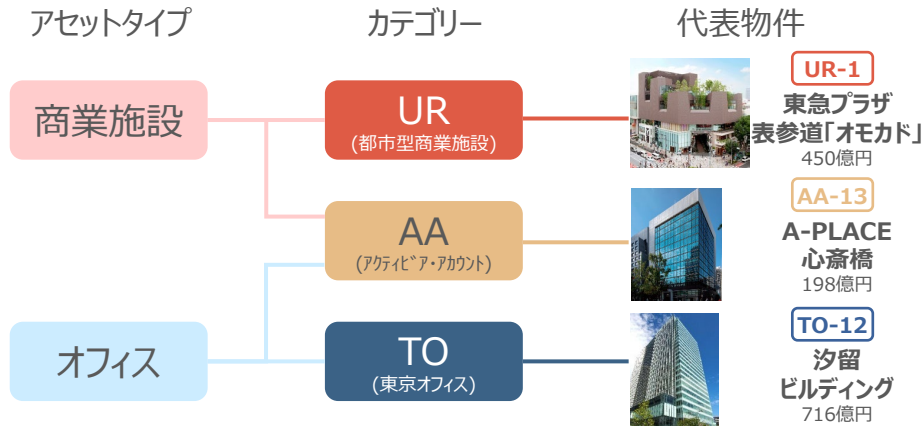


時期	商業比率	オフィス比率	重点投資対象資産 (UR+TO)比率
IPO後 2012.6	71.5%	28.5%	79.7%
1stPO後 2014.1	70.3%	29.7%	80.3%
2ndPO後 2015.1	59.3%	40.7%	80.1%
3rdPO後 2016.1	54.9%	45.1%	83.2%
4thPO後 2017.1	49.0%	51.0%	80.0%
5thPO後 2018.1	49.7%	50.3%	80.6%
6thPO後 2019.1	48.7%	51.3%	79.4%
7thPO後 2021.10	42.0%	58.0%	81.1%
第28期末 2025.11.30	36.5%	63.5%	80.9%

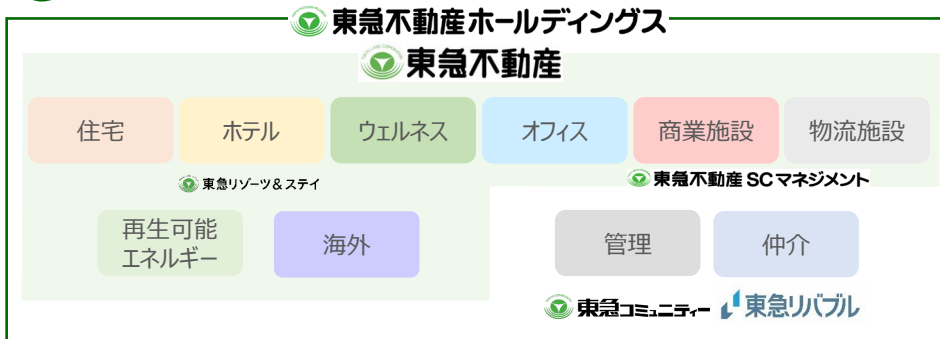
本投資法人の特徴と強み

アクティビアは、都市型商業施設と東京オフィス为重点投資対象資産とし、クオリティの高いポートフォリオを有するJ-REITです

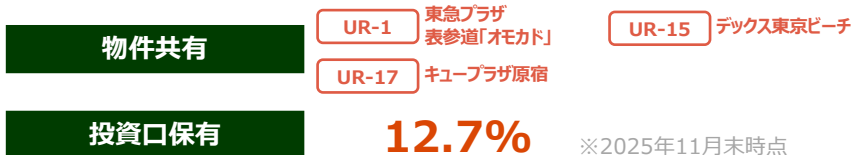
1 投資対象：商業施設及びオフィス（複合型REIT）



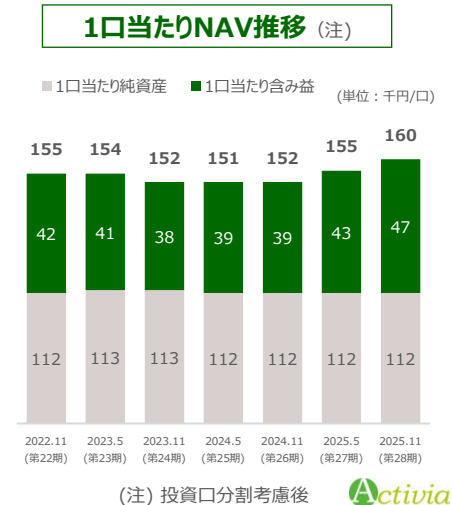
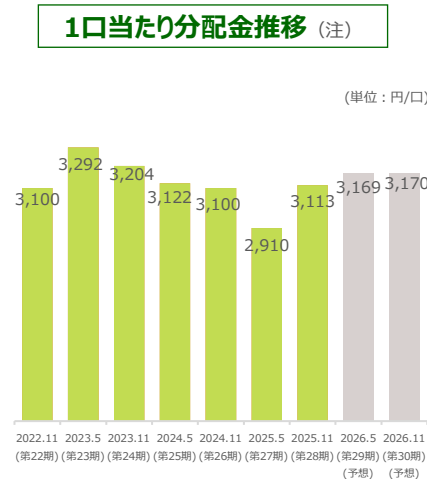
2 スポンサー：東急不動産（総合不動産デベロッパー）



✓ 物件共有やAPI投資口保有により、セームポート性を強化



3 運用実績：長期安定的な分配金と継続的なNAV向上の実現



本投資法人の基本理念／本投資法人の基本方針／ポートフォリオ構築方針

1. 本投資法人の基本理念

- 本投資法人の名称に付せられた“**Activia**(アクティビア)”とは、「活気を与える」を意味する“**Activate**”と「場所」を意味する接尾語“**ia**”からなる造語です
- 本投資法人は、その名称の由来に相応しい不動産への投資・運用を通じて、広く社会に活気を与えられる存在となることを目指します

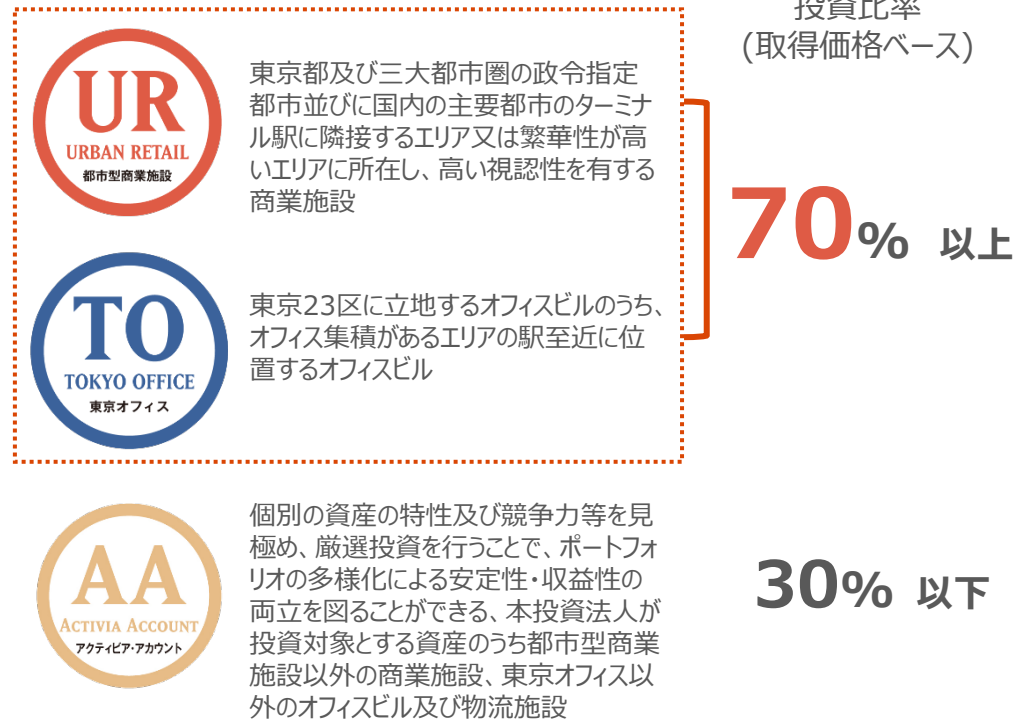
2. 本投資法人の基本方針

- **都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資**
- **包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンの活用**
- **投資主価値を最大化するためのガバナンス体制**

アクティビア・プロパティーズ投資法人は、中長期的な投資主価値の最大化を図るため、多くの人が集い、街の賑わいや企業の活動拠点として「お客様に選ばれ続ける不動産」を選択し、「**プロアクティブな運用**」を目指します。
(率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用)

3. 本投資法人のポートフォリオ構築方針

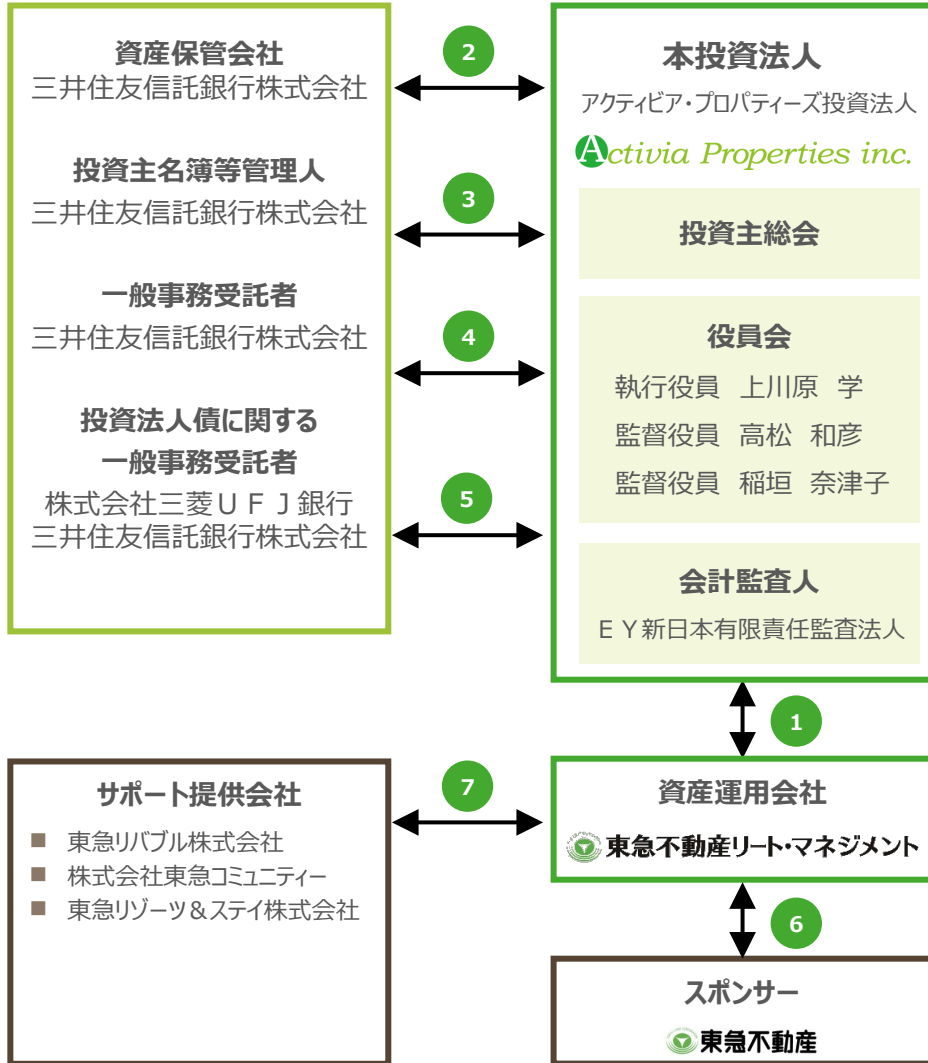
- 本投資法人は、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視した上、用途、規模、クオリティ、仕様及びテナント等の個別要素を総合的に勘案し、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を行います



(注)不動産関連資産の取得又は売却の結果、短期的に上記の比率と異なる比率となる可能性があります

本投資法人/運用会社の概要

1. 本投資法人の概要



- 1 資産運用委託契約
- 2 資産保管委託契約
- 3 投資主名簿等管理人委託契約
- 4 一般事務委託契約
- 5 財務代理契約
- 6 スポンサーサポート契約・業務委託契約
- 7 サポート契約

2. 資産運用会社の概要

東急不動産リート・マネジメント株式会社

2009年10月設立

資本金 200百万円

スポンサー
東急不動産株式会社(100%)

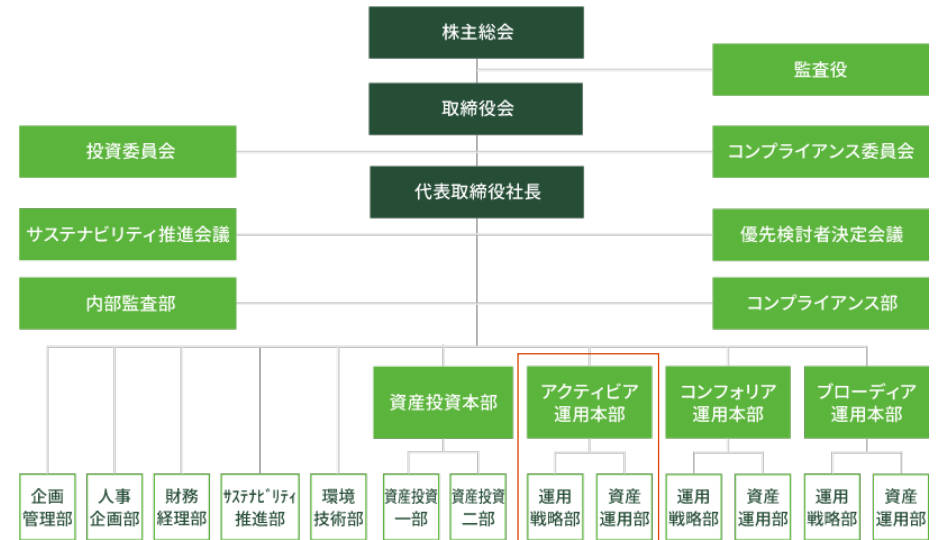


代表取締役社長
久保 章



常務執行役員
アクティビア運用本部長
兼 運用戦略部長
上川原 学

組織図



本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家が自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づき開示書類や運用報告書ではありません。

本資料には、プロパティ・フロパティ・投資法人(以下「本投資法人」といいます)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに東急不動産リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます)が作成した図表・チャート等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断その他の事実でない見解については、本資産運用会社の時点の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等を含む可能性があります。また、予告なく訂正または修正する可能性があります。

第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。本資料には、本投資法人の将来の方針等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の方針等を保証するものではありません。

グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。

投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質（いわゆるエグジット証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業績又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができないとの保証はありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エグジット証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われられない可能性があります。投資口又は投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。