

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）

個人投資家向け説明資料

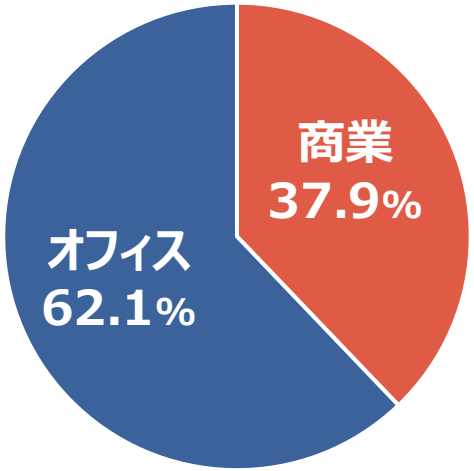
東急不動産リート・マネジメント

アクティビア・プロパティーズ投資法人（API）の基本情報

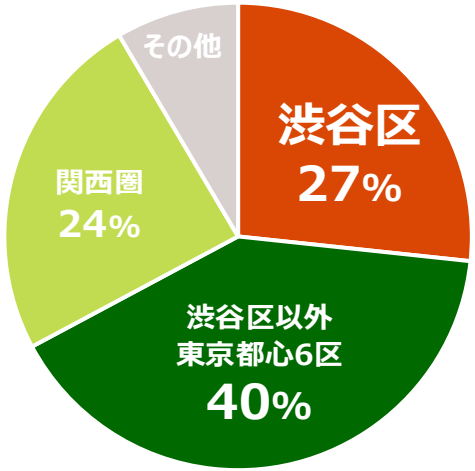
投資法人名	アクティビア・プロパティーズ投資法人　（証券コード：3279）
投資対象	東京を中心とする主要都市都心部の**商業施設・オフィス**を重点投資対象とする
資産規模	**5,536** 億円（2026年9月末時点）※15位/58社（資産規模ベース）
格付け（JCR）	AA（安定的）
資産運用会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社
スポンサー	**東急不動産株式会社**

■ ポートフォリオ構成

アセットタイプ別



エリア別



1 東急不動産がスポンサー

2 広域渋谷圏を核とした内部成長力

3 安定した分配金成長

スポンサー紹介①



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



Shibuya Sakura Stage
（オフィス・商業・住宅等）



あべのキューズモール
（大阪府）（商業）



COCONO SUSUKINO
（北海道）（商業）



ブランズタワー大崎
（分譲住宅）



コンフォリア芝浦MOKU
（賃貸住宅）

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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



リエネ銭函風力発電所（北海道）
（再生可能エネルギー発電施設）



リエネ行方太陽光発電所（茨城県）
（再生可能エネルギー発電施設）



LOGI'Q 南茨木(物流施設)


425パーク・アベニュー
（ニューヨーク）


メガクニンガン プロジェクト
（ジャカルタ）

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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

東急コミュニティー

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



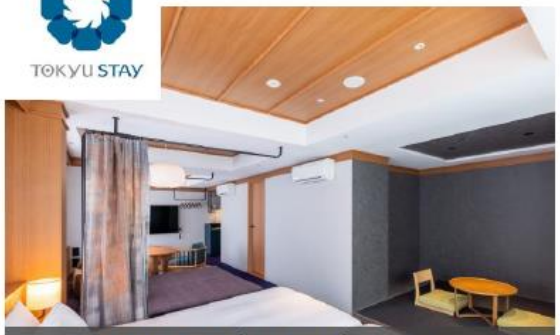
ニセコ東急 グラン・ヒラフ
（スキー）

TOKYU Harvest Club



東急ハーヴェストクラブ VIALA
箱根湖悠（会員制リゾートホテル）

TOKYU STAY



HANARE by Tokyu Stay
（都市型ホテル）

グランクレール



グランクレールHARUMI FLAG
シニアレジデンス（シニア住宅）

※出典：マンション管理新聞　2025.5.25号

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

スポンサー紹介⑤

広域渋谷圏におけるポートフォリオ

広域渋谷圏（Greater SHIBUYA）
＝渋谷駅を中心とした半径2.5km



渋谷フクラス



Forestgate Daikanyama
2023年10月開業





東急プラザ表参道「オモカド」



東急プラザ原宿「ハラカド」
2024年4月開業



Shibuya Sakura Stage
2023年11月開業

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

東急不動産HDグループの包括的サポート

東急不動産を中心とした、グループ各社の盤石なサポート

外部成長サポート

(物件拠出/物件情報提供)

東急不動産

APIの安定性・成長性向上に資する物件の拠出

内部成長サポート

(賃料増額交渉/テナント誘致)

東急不動産　東急コミュニティー

東急不動産 SCマネジメント

グループ協同による円滑な運営

Activia

その他のサポート

(出店検討・ホテル情報交換等)

東急リバブル　東急不動産 SCマネジメント

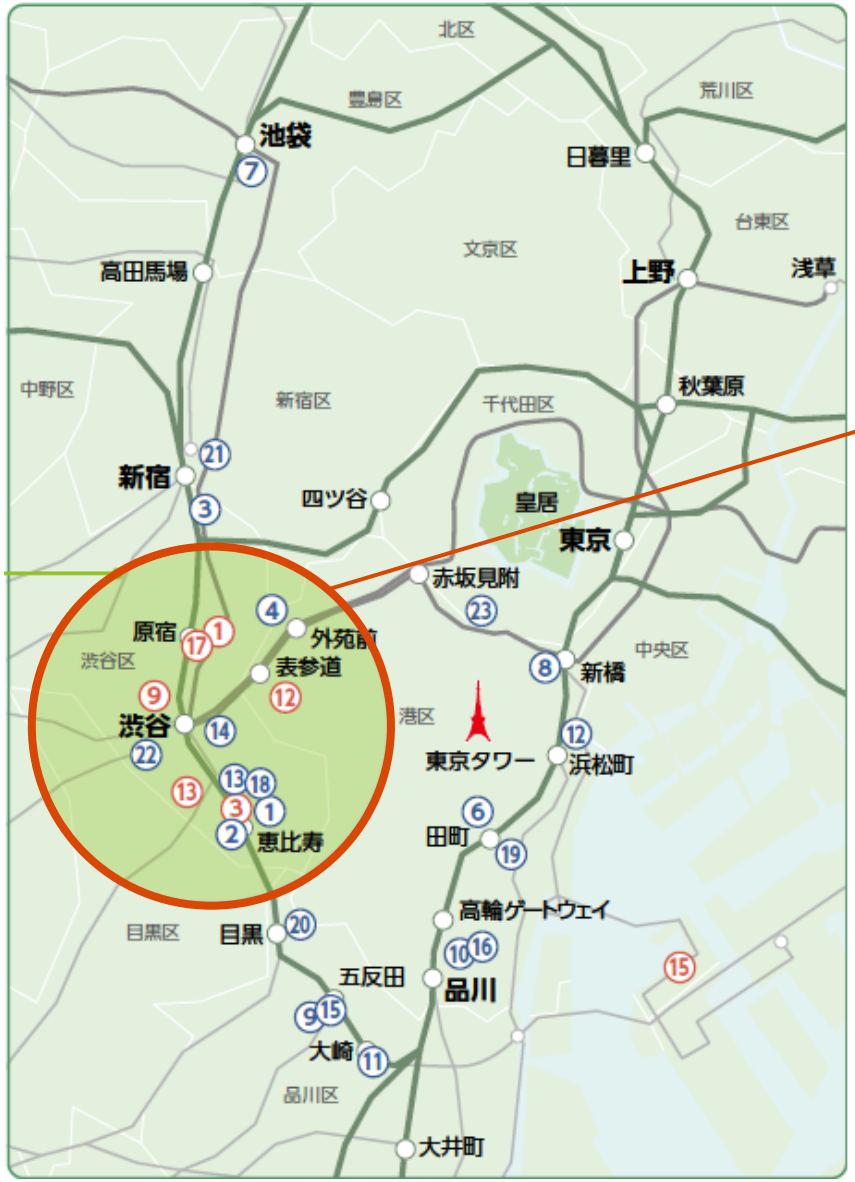
東急コミュニティー　東急リゾーツ＆ステイ

1 東急不動産がスポンサー

2 **広域渋谷圏を核とした内部成長力**

3 安定した分配金成長

広域渋谷圏を核としたポートフォリオ



ポートフォリオの
約3割が広域渋谷圏に所在



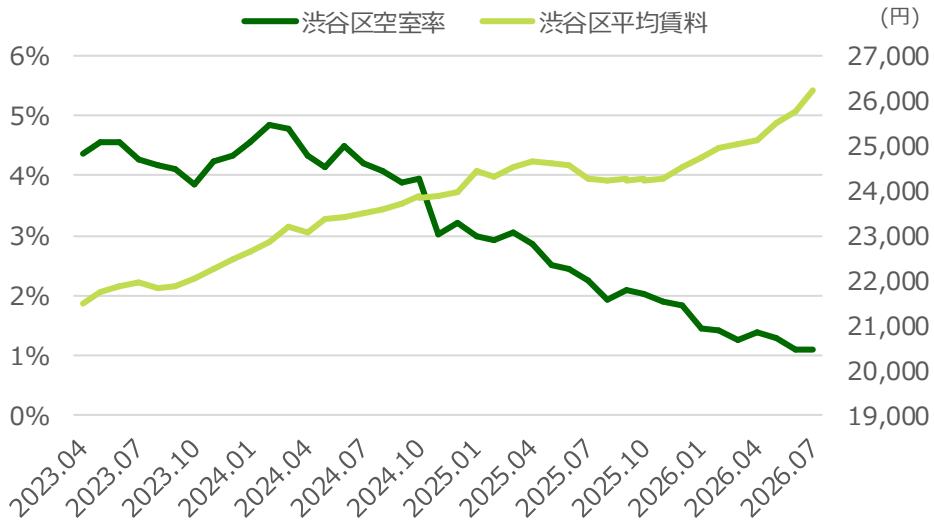
広域渋谷圏とは

スポンサーグループでは渋谷駅を中心に半径2.5㎞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。

広域渋谷圏の強み

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

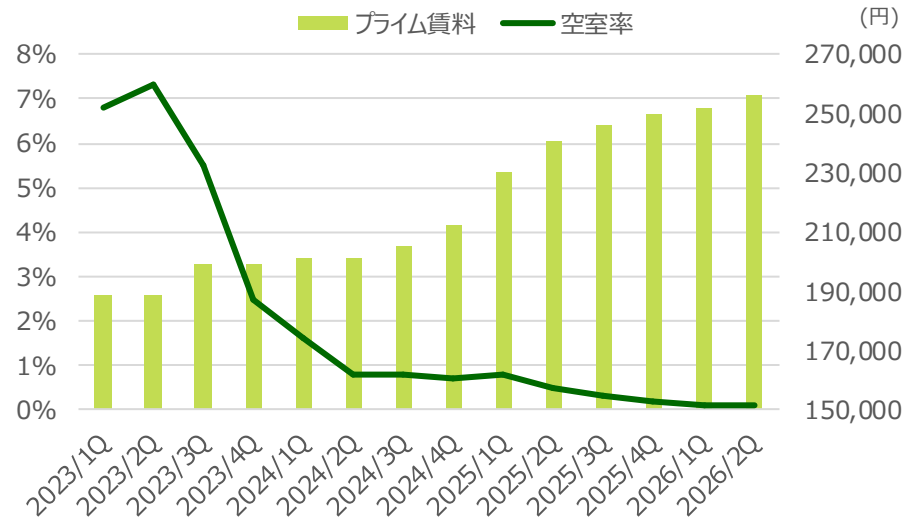
GoogleやDeNAなどの大手テック企業が集積
旺盛なオフィス需要が継続する日本を代表するビジネス拠点

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



(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

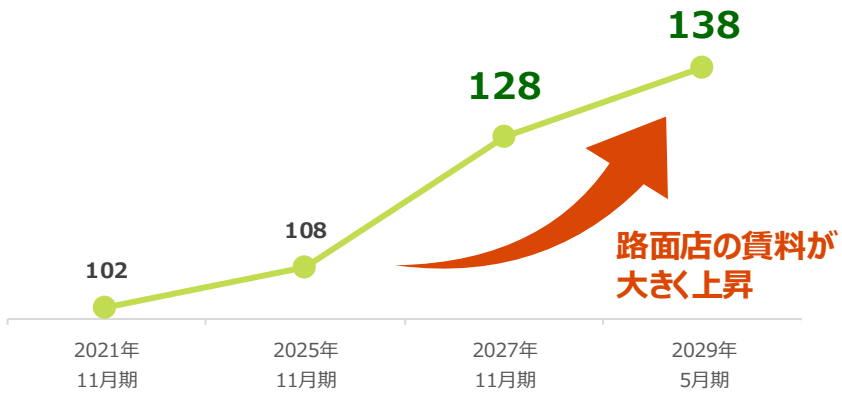
広域渋谷圏の主な商業施設

東急プラザ表参道「オモカド」(準共有持分75%)



※2026年5月末時点　運用会社調べ

路面店の賃料単価(指数:取得時=100)



新規テナント

Google Store 表参道 (8/13開業) NEW OPEN!



①	**米国外初の Google直営旗艦店**	Google Storeとして米国外初 **世界的ブランドの旗艦店を誘致**
②	**Googleデバイスから 最新のAI体験まで**	Pixel、Pixel Watch、Nestなどの 最新製品を体験・購入できるほか **生成AI体験やワークショップも提供**
③	**高い集客力** **開業初日は800人の行列に**	世界的ブランドの集客力× **表参道・原宿エリアの集客力**

商業施設の内部成長事例

広域渋谷圏

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

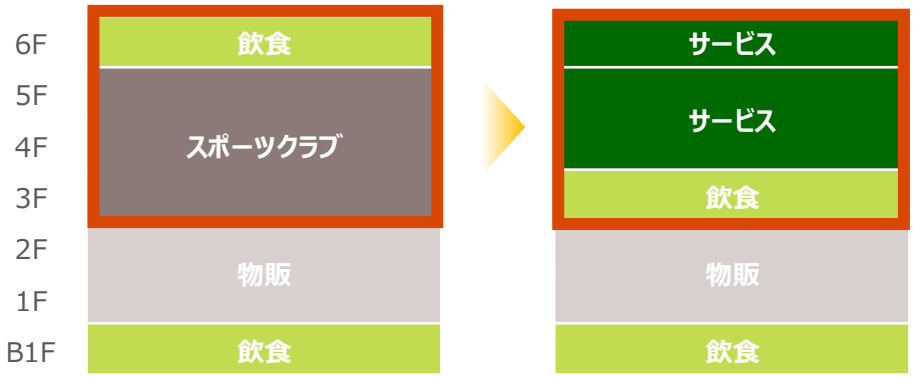


入替

増額率
+66%

対象面積
721坪

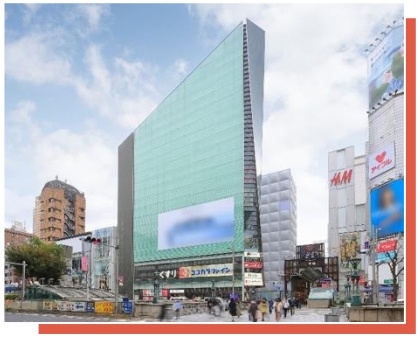
用途変更の概要（イメージ図）



都市型商業施設（大阪）

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



入替

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）



広域渋谷圏の主なオフィスビル

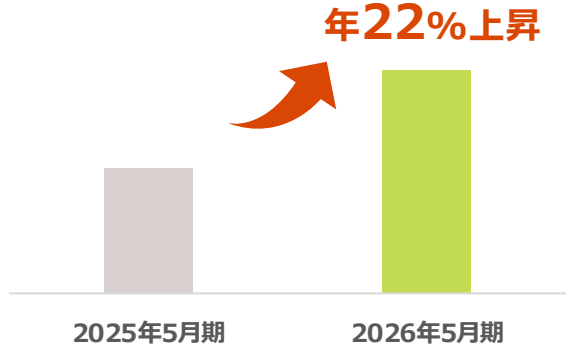
広域渋谷圏

東急不動産恵比寿ビル



最寄駅	JR山手線他「恵比寿」駅 徒歩 4 分
取得価格	74 億円 (2012年取得)
取得利回り	4.7 %
鑑定評価額	129 億円 (2026年5月末時点)
特徴	✓ マーケットが好調な広域渋谷圏に所在 ✓ 汎用性が高い形状のフロアであることに加え、規模のある基準階面積が特徴

マーケット賃料の推移



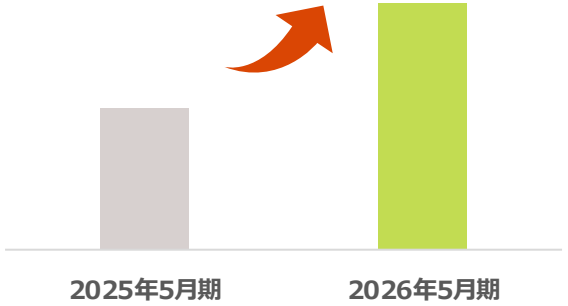
賃料ギャップ※
(2026年5月末時点)
△27%

恵比寿プライムスクエア (準共有持分51%)



最寄駅	JR山手線他「恵比寿」駅 徒歩 6 分
取得価格	307 億円 (2020年取得)
取得利回り	3.4 %
鑑定評価額	336 億円 (2026年5月末時点)
特徴	✓ 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

マーケット賃料の推移



賃料ギャップ※
(2026年5月末時点)
△29%

※賃料ギャップ＝（現行賃料-マーケット賃料）/現行賃料

広域渋谷圏以外の主なオフィスビル

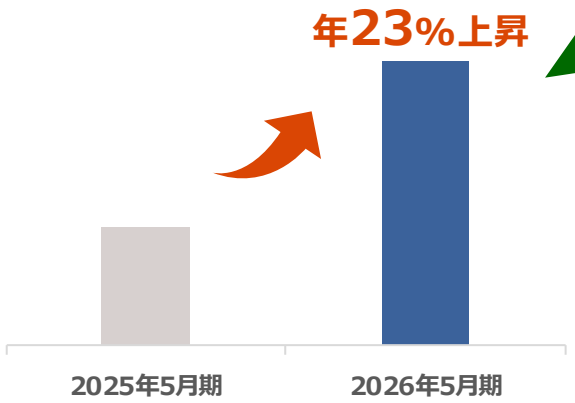
東京オフィス

汐留ビルディング(準共有持分35%)



最寄駅	JR山手線他「浜松町」駅 徒歩 3 分
取得価格	716 億円 (2014年,2015年,2016年取得)
取得利回り	3.6 % (2016年取得時)
鑑定評価額	714 億円 (2026年5月末時点)
特徴	✓ オフィス・店舗からなる複合施設として、浜松町・竹芝エリアの玄関口に立地 ✓ 延床面積11.8万㎡・基準階約1,000坪超の都内有数の大規模オフィス

マーケット賃料の推移



賃料ギャップ※
(2026年5月末時点)
△29%

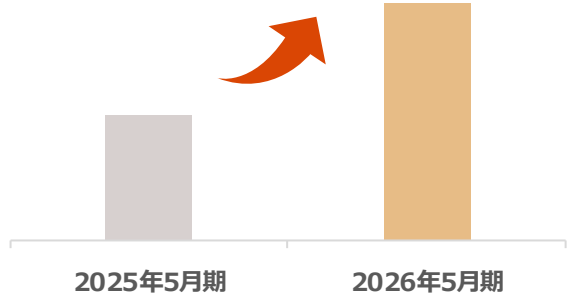
大阪（アクティビア・アカウント）

梅田ゲートタワー



最寄駅	Osaka Metro御堂筋線「梅田」駅 徒歩 6 分
取得価格	190 億円 (2016年取得)
取得利回り	4.0 %
鑑定評価額	227 億円 (2026年5月末時点)
特徴	✓ 大阪のオフィス中心地である梅田駅至近に立地 ✓ 最大8分割までできる無柱の貸室で、ワンフロア利用から小規模テナントまで柔軟な利用が可能

マーケット賃料の推移



賃料ギャップ※
(2026年5月末時点)
△22%

オフィスの増額事例（2026年5月期）

広域渋谷圏

東急不動産恵比寿ビル

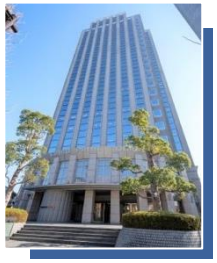


入替　増額率 +43%　対象面積 487坪

改定　増額率 +13%　対象面積 273坪

広域渋谷圏

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)

東京オフィス

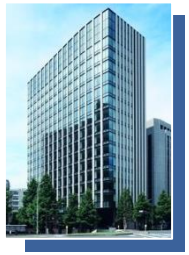
A-PLACE品川東



改定　増額率 +33%　対象面積 924坪 (持分換算前)

東京オフィス

霞ヶ関東急ビル



改定　増額率 +10%　対象面積 1,005坪

東京オフィス

汐留ビルディング



入替　増額率 +46%　対象面積 123坪 (持分換算前)

改定　増額率 +13%　対象面積 123坪 (持分換算前)

名古屋（アクティビア・アカウント）

A-PLACE金山

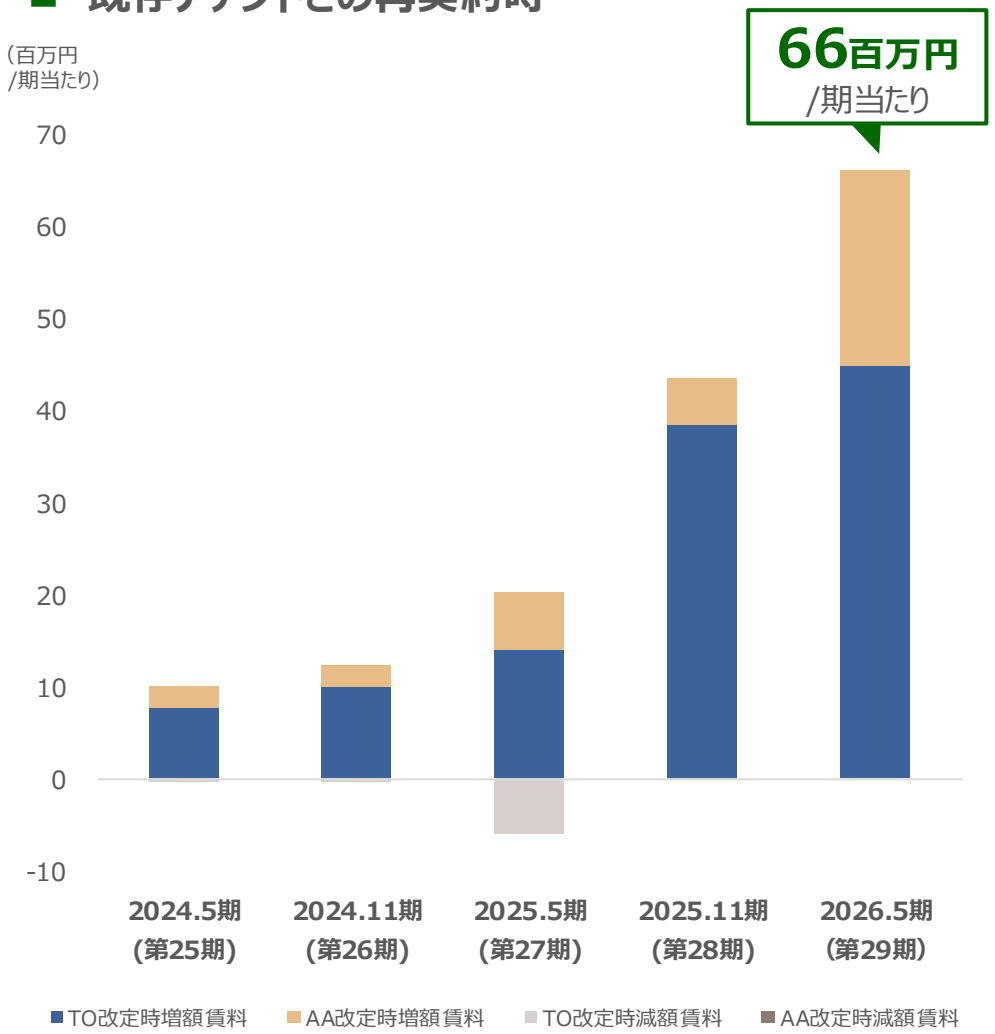


改定　増額率 +17%　対象面積 524坪

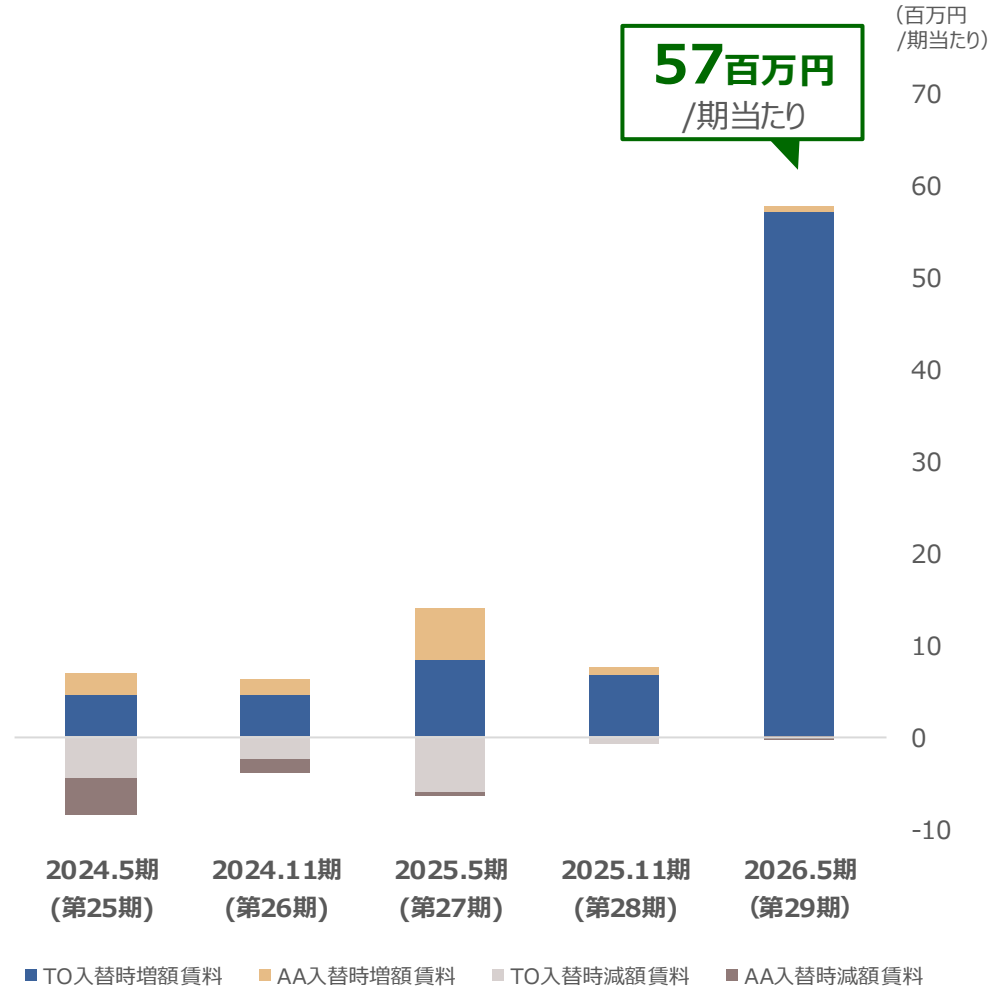
オフィスの賃料増額

賃料増額の勢いは賃料改定時・入替時ともに加速傾向

■ 既存テナントとの再契約時



■ テナント入替時



1 東急不動産がスポンサー

2 広域渋谷圏を核とした内部成長力

3 安定した分配金成長

EPU成長目標と累進DPU戦略

EPU＝「売却益等を除いた一口当たり当期純利益」　**DPU**＝「売却益/内部留保を加味した分配金」

ポートフォリオの10%程度の資産入替

DPU3,000円から3,340円への
累進配当モデル

年平均成長率　3.0%→3.6%以上

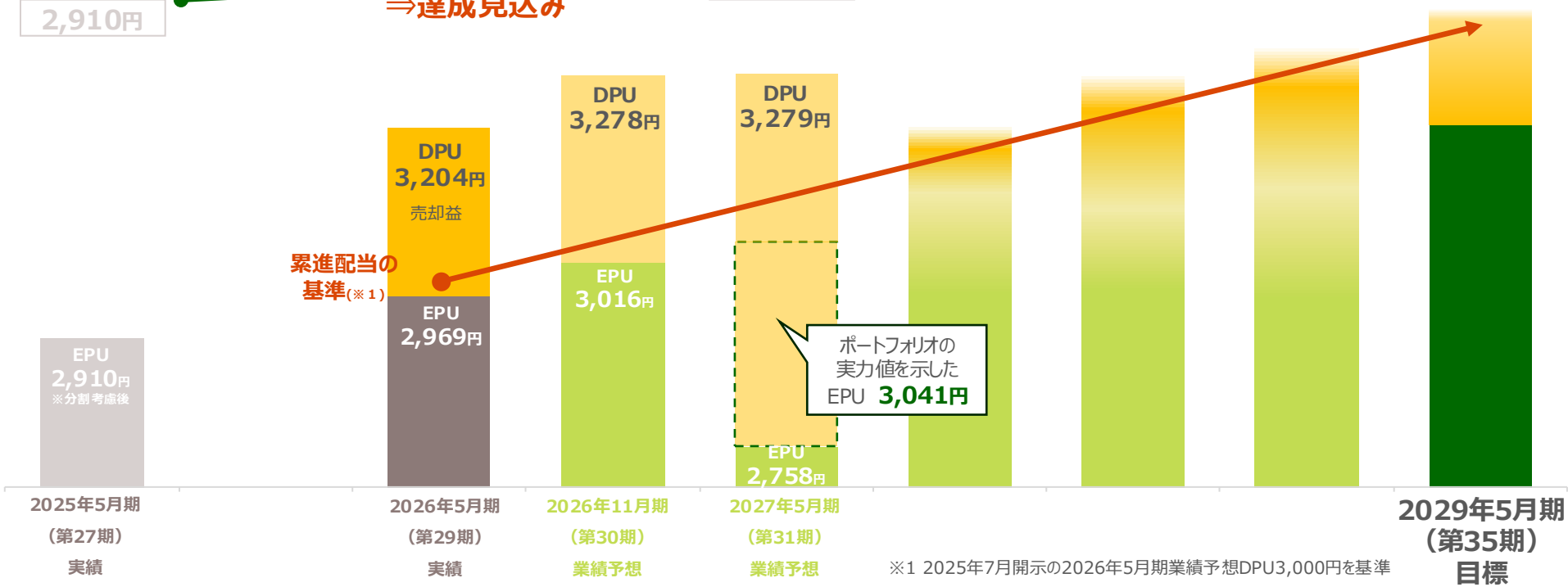
DPU想定
3,280円⇒
3,340円以上

EPU成長目標

年平均成長率2%以上
⇒達成見込み

年平均成長率　2%→3%以上

EPU目標
3,150円⇒
3,210円以上



※1 2025年7月開示の2026年5月期業績予想DPU3,000円を基準

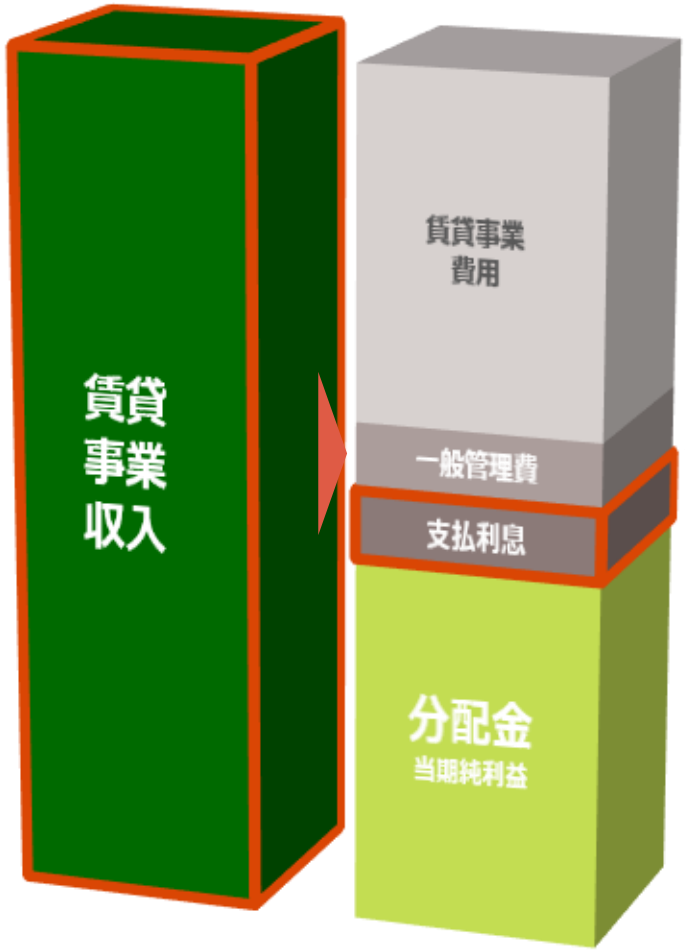
EPU成長の方針(2025年5月期から2029年5月期までのEPU成長率シミュレーション)

	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2.0%/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

賃料増額と売却益還元による安定した分配金成長

■ REITの収入/費用等の構成（API）



利息を上回る賃料増加（直近2年実績）

支払利息増加（24年5月期 対 26年5月期）		賃料収入増加（24年5月期 対 26年5月期）
+131円/口 分	<	+302円/口 分

＋

資産入替による売却益還元

資産入替の規模 500億円
（2026年5月期から2029年5月期想定）

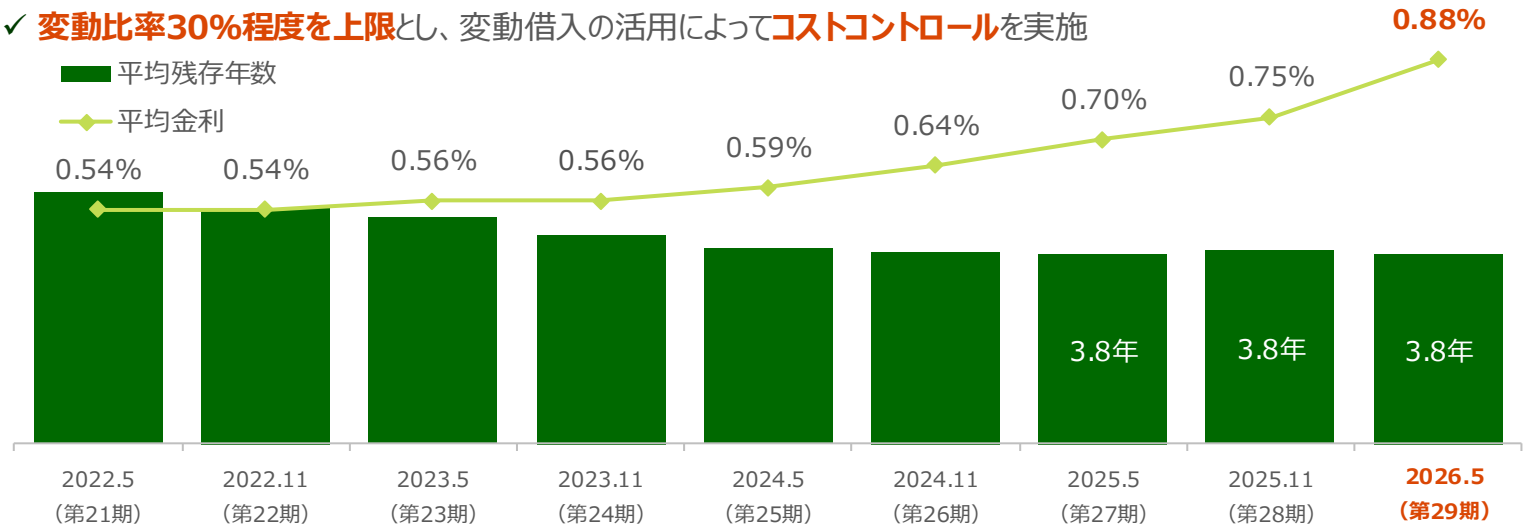
想定売却益 100億円 ＝ 4,208円/口 分

財務の状況

1. 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

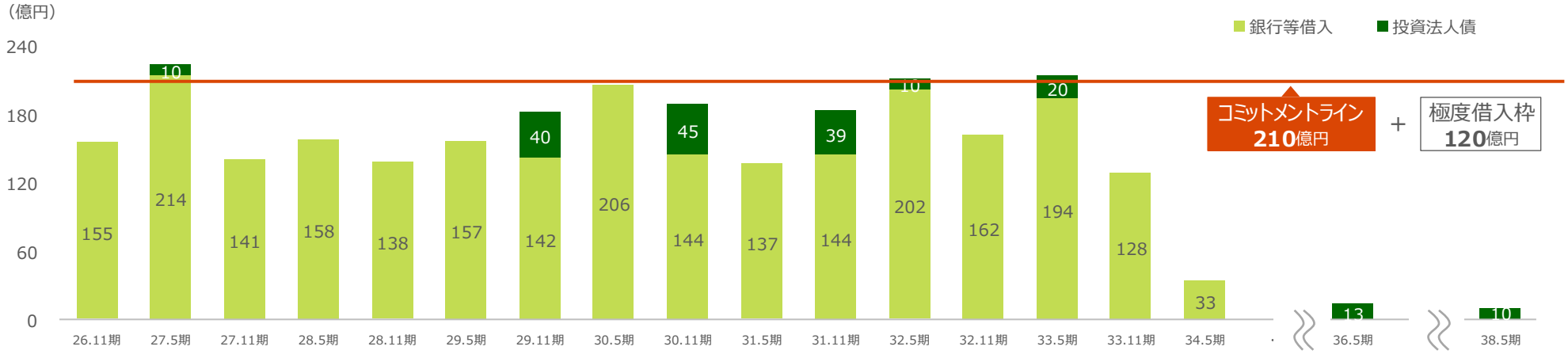


平均金利	平均残存年数
第29期末実績 **0.88%**	**3.8年**
第30期末想定 0.97%	固定比率
第31期末想定 1.09%	**86.3%**
	長期比率
	99.2%

※2026年5月期末時点

2. 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



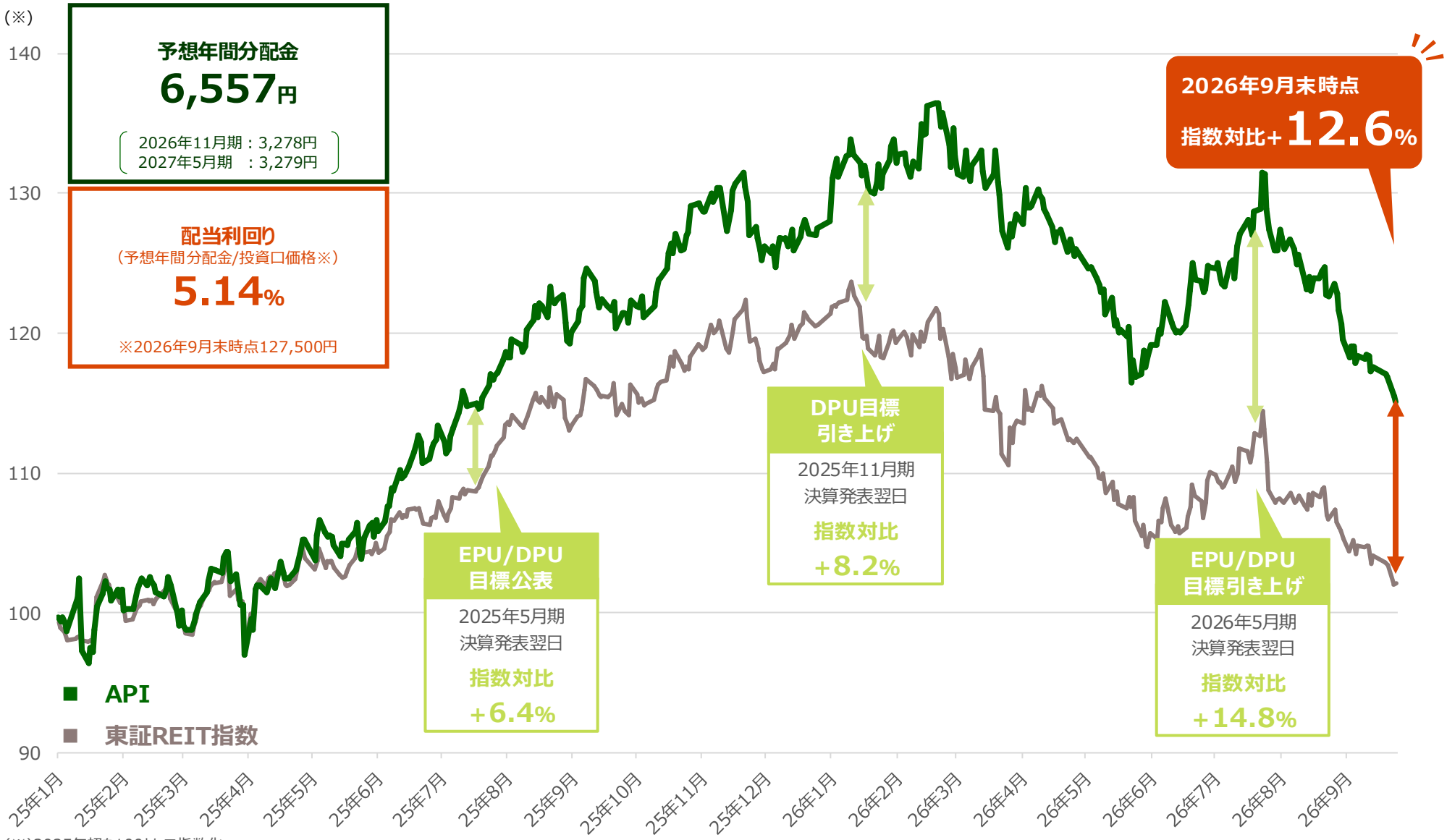
1 東急不動産がスポンサー

2 広域渋谷圏を核とした内部成長力

3 安定した分配金成長

投資口価格の推移（2025年1月～2026年9月）

■ 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

Appendix



A-FLAG京都四条
エントランスロビー

photo: Tomooki Kengaku

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


UR-1
東急プラザ表参道「オモカド」


UR-3
キュープラザ恵比寿


UR-9
A-FLAG渋谷


UR-12
A-FLAG美術館通り


UR-13
A-FLAG代官山ウエスト


UR-15
デックス東京ビーチ


UR-17
キュープラザ原宿


TO-1
東急不動産恵比寿ビル


TO-2
A-PLACE恵比寿南


TO-3
A-PLACE代々木


TO-4
A-PLACE青山


TO-6
田町スクエア(底地)


TO-7
A-PLACE池袋


TO-8
A-PLACE新橋


TO-9
A-PLACE五反田


TO-10
A-PLACE品川


TO-11
大崎ウィズタワー


TO-12
汐留ビルディング


TO-13
A-PLACE恵比寿東


TO-14
A-PLACE渋谷金王


TO-15
A-PLACE五反田駅前


TO-16
A-PLACE品川東


TO-18
恵比寿プライムスクエア


TO-19
A-PLACE田町イースト


TO-20
目黒東急ビル


TO-21
キュープラザ新宿三丁目


TO-22
A-PLACE渋谷南平台


TO-23
霞が関東急ビル

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


AA-4
icot溝の口


AA-5
icot多摩センター


AA-8
icot大森


AA-9
マーケットスクエア相模原




AA-11
A-PLACE馬車道

関　西


UR-5
京都烏丸パーキングビル


UR-7
神戸旧居留地25番館


UR-10
キュープラザ心斎橋




UR-18
A-FLAG西心斎橋

AA-1
あまがさきキューズモール(底地)

AA-2
icotなかもず

AA-7
大阪中之島ビル

AA-10
梅田ゲートタワー

AA-13
A-PLACE心斎橋

UR 都市型商業施設
TO 東京オフィス
AA アクティビア・アカウント

札　幌

UR-8
A-FLAG札幌

名古屋

AA-6
A-PLACE金山

博　多

AA-12
コマーシャルモール博多

那　覇

UR-19
ネストホテル那覇久茂地

ポートフォリオ一覧／都市型商業施設

物件名	東急プラザ表参道「オモカド」（注1）	キュープラザ恵比寿	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）	5,154.08㎡	4,024.88㎡	21,616.04㎡	14,918.11㎡	21,229.16㎡	3,403.07㎡
テナント数（注3）	12	4	2	9	15	2

物件名	キュープラザ心斎橋	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）	キュープラザ原宿（注1）	A-FLAG西心斎橋
所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋	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斎橋
最寄駅	Osaka Metro御堂筋線他 「心斎橋」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 「心斎橋」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	78	16	1

物件名	ネストホテル那覇久茂地
所在地	沖縄県那覇市久茂地
最寄駅	沖縄都市モノレール ゆいレール 「美栄橋」駅 徒歩4分
建築時期（注2）	2021年1月
階数	（主たる建物）地上11 階建 （附属建物）平家建
総賃貸可能面積（注3）	4,441.87㎡
テナント数（注3）	1

(注1)「東急プラザ表参道「オモカド」」、「神戸旧居留地25番館」、「デックス東京ビーチ」及び「キュープラザ原宿」は、各物件の準共有持分割合（75%、76%、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2026年5月末時点です。 以下、「ポートフォリオ一覧」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（1/2）

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㎡

物件名	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川	大崎ウィズタワー(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㎡

(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／東京オフィス（2/2）・アクティビア・アカウント

物件名	キュープラザ新宿三丁目	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	東京メトロ丸ノ内線・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、東京メトロ丸ノ内線、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）	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㎡

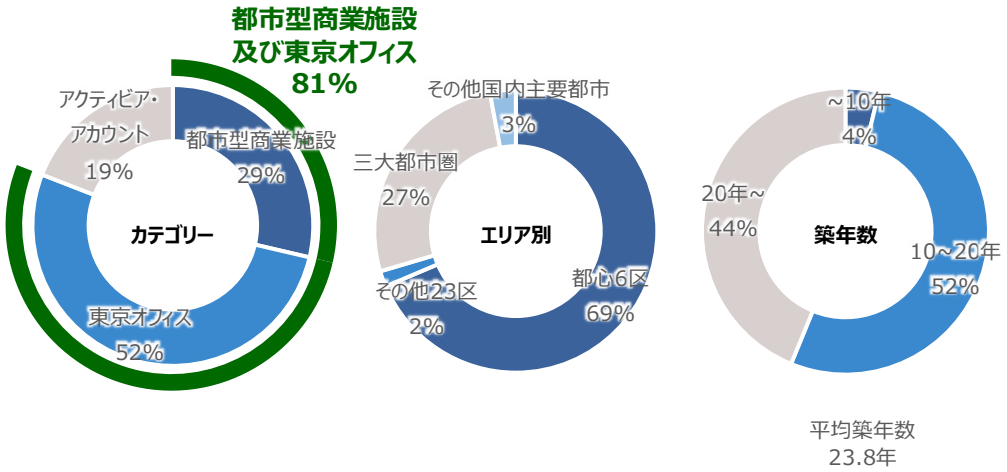
物件名	あまがさきキューズモール(底地)	icotなかもず	icot溝の口	icot多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル
所在地	兵庫県尼崎市潮江	大阪府堺市北区中百舌鳥町	神奈川県川崎市高津区溝口	東京都多摩市落合	愛知県名古屋市中区金山	大阪府大阪市北区中之島
最寄駅	JR東海道本線他「尼崎」駅 徒歩2分	Osaka Metro御堂筋線「なかもず」駅 徒歩6分 南海高野線「白鷺」駅 徒歩6分 南海高野線「中百舌鳥」駅 徒歩8分	東急田園都市線他「高津」駅 徒歩13分	京王相模原線「京王多摩センター」駅 小田急多摩線「小田急多摩センター」駅 多摩都市モノレール線「多摩センター」駅 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（注）	-	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	コマーシャルモール博多	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（注）	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)	9,703.12㎡	9,612.88㎡	15,892.27㎡

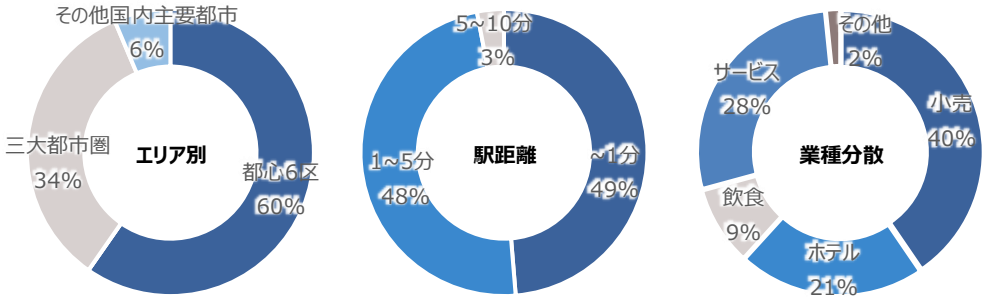
(注) 主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月を記載しています。

ポートフォリオ・サマリー ～ 2026年5月期（第29期）末時点 ～

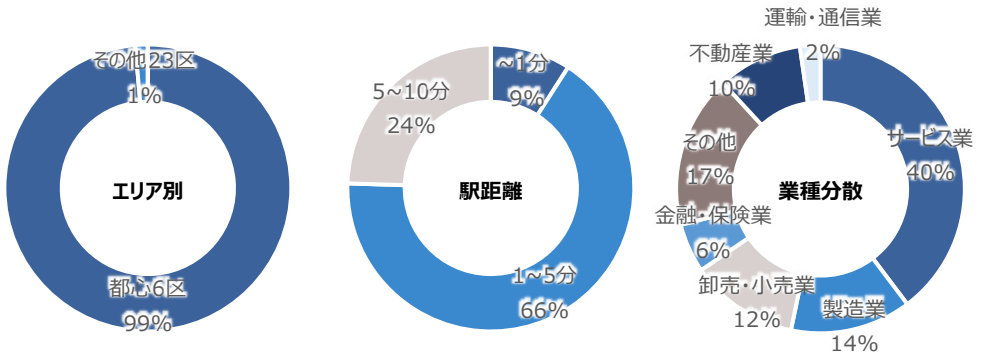
ポートフォリオ全体



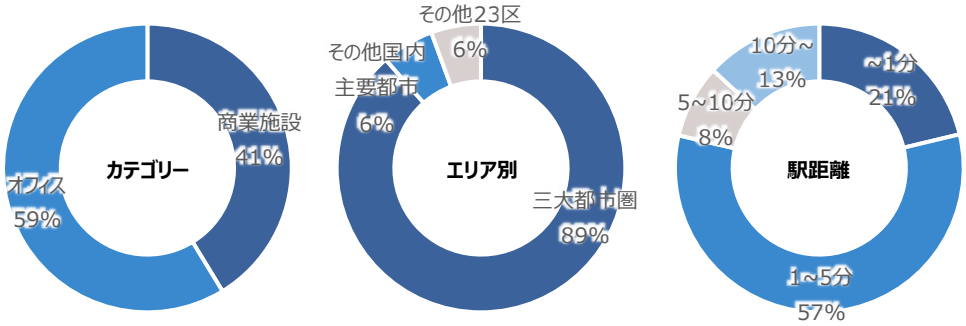
都市型商業施設



東京オフィス



アクティビア・アカウント



(注1) 業種分散は年間賃料に基づいて、その他は取得価格に基づいて算出しています
(注2) 都心6区とは、渋谷区、港区、中央区、千代田区、新宿区の都心5区に品川区を加えたものをいいます
(注3) 平均築年数の算出については、底地物件を除いて算出しています

賃貸面積上位／東京オフィス平均月額賃料／賃貸借契約年数・残存年数/賃料実績

1. 賃貸面積上位10エンドテナント (注1)

	エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積(㎡)	面積比率(%)(注2)	契約満了月(注4)
1.	三井住友信託銀行株式会社	田町スクエア(底地) あまがさきキューズモール(底地)	28,753	6.5	2074年5月 2042年1月
2.	コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529	6.0	2027年7月
3.	タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224	4.8	-
4.	東急株式会社	A-FLAG札幌	18,891	4.3	2027年3月
5.	株式会社エディオン	icot溝の口	14,032	3.2	2043年7月
6.	東急リゾーツ&ステイ株式会社	A-FLAG西心斎橋	13,680	3.1	2037年10月
7.	株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863	2.7	2034年6月
8.	株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	11,082	2.5	2051年2月 2030年1月
9.	株式会社三菱UFJ銀行	icotなかもず icot多摩センター A-PLACE金山	5,609	1.3	-
10.	CAセガジョイポリス株式会社	デックス東京ビーチ(注3)	4,911	1.1	2036年7月

(注1) 2026年5月末日時点の賃貸借契約に基づき算出しています
(注2) 面積比率は、ポートフォリオ全体（2026年5月末日時点）の総賃貸面積の合計に対する比率です
(注3)「神戸旧居留地25番館」及び「デックス東京ビーチ」は、各物件の準共有持分割合（76%及び49%）に相当する数値を記載しています
(注4)「-」とされている箇所はテナントの承諾が得られていないため非開示としています

2. 賃貸借契約年数と契約残存年数

	都市型商業施設	東京オフィス	アクティビア・アカウント	全体
契約年数(年)	9.3	4.3(3.8)	10.0(7.7)	7.0(6.2)
契約残存年数(年)	4.6	2.3(1.8)	4.8(3.5)	3.5(3.0)

(注1) 括弧内の数値は、「田町スクエア(底地)」及び「あまがさきキューズモール(底地)」を除いた年数です
(注2) 2026年5月末日時点の賃貸借契約に基づき算出しています
(注3) 各数値は賃料ベースで算出しています

3. 東京オフィス平均月額賃料(共益費含む)の推移

	東京オフィス
2021.11末 (第20期末)	26,222円 (+2.6%)
2022.5末 (第21期末)	26,114円 (△0.4%)
2022.11末 (第22期末)	25,791円 (△1.2%)
2023.5末 (第23期末)	25,626円 (△0.6%)
2023.11末 (第24期末)	25,266円 (△1.4%)
2024.5末 (第25期末)	25,452円 (+0.7%)
2024.11末 (第26期末)	25,521円 (+0.3%)
2025.5末 (第27期末)	25,569円 (+0.2%)
2025.11末 (第28期末)	25,718円 (+0.6%)
2026.5末 (第29期末)	26,133円 (+1.6%)

4. 2026年5月期 賃料（共益費含む）実績

歩合賃料及び変動賃料	総賃料共益費収入	歩合賃料及び変動賃料が占める割合
233百万円	14,639百万円	1.6%

既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～ 2026年5月期（第29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 (2026.5末) (B)	不動産鑑定評価 2025.11末時点(C)	不動産鑑定評価 2026.5末時点 (D)	不動産鑑定評価 2026.5末時点 直接還元利回り	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)
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR1	東急プラザ表参道「オモカド」(注)	45,000	8.3%	44,264	72,675	**79,500**	**2.6%**	6,825	24,500	35,235
	UR3	キュープラザ恵比寿	8,430	1.6%	8,020	11,100	**14,600**	**3.4%**	3,500	6,170	6,579
	UR5	京都烏丸パーキングビル	8,860	1.6%	8,536	10,400	**10,400**	**4.6%**	0	1,540	1,863
	UR7	神戸旧居留地25番館	21,330	3.0%	14,810	24,900	**18,696**	**3.6%**	△6,204	2,485	3,885
	UR8	A-FLAG札幌	4,410	0.8%	5,809	8,260	**8,690**	**5.1%**	430	4,280	2,880
	UR9	A-FLAG渋谷	6,370	1.2%	6,445	7,780	**7,780**	**3.8%**	0	1,410	1,334
	UR10	キュープラザ心斎橋	13,350	2.5%	13,279	14,100	**14,100**	**3.4%**	0	750	820
	UR12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	4,724	4,300	**4,300**	**3.2%**	0	△400	△424
	UR13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.4%	2,436	2,110	**2,110**	**3.8%**	0	△170	△326
	UR15	デックス東京ビーチ (注)	12,740	2.3%	13,122	10,976	**10,535**	**4.1%**	△441	△2,205	△2,587
	UR17	キュープラザ原宿 (注)	13,200	2.4%	13,256	11,200	**11,200**	**2.8%**	0	△2,000	△2,056
	UR18	A-FLAG西心斎橋	14,300	2.6%	14,127	15,700	**15,600**	**3.8%**	△100	1,300	1,472
	UR19	ネストホテル那覇久茂地	5,490	1.0%	5,711		**5,770**	**4.3%**	5,770	280	58
	小計		155,341	28.7%	154,545	193,501	**203,281**	-	9,780	47,940	48,735
TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	TO1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.4%	7,103	12,200	**12,900**	**3.4%**	700	5,500	5,796
	TO2	A-PLACE恵比寿南	9,640	1.8%	9,347	16,500	**16,600**	**3.3%**	100	6,960	7,252
	TO3	A-PLACE代々木	4,070	0.8%	3,797	5,070	**5,090**	**3.6%**	20	1,020	1,292
	TO4	A-PLACE青山	8,790	1.6%	8,604	11,000	**11,000**	**3.8%**	0	2,210	2,395
	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%	3,503	5,920	**5,800**	**3.8%**	△120	1,810	2,296
	TO8	A-PLACE新橋	5,650	1.0%	5,605	7,200	**7,720**	**3.4%**	520	2,070	2,114
	TO9	A-PLACE五反田	5,730	1.1%	5,158	7,780	**7,780**	**3.3%**	0	2,050	2,612
	TO10	A-PLACE品川	3,800	0.7%	3,761	6,030	**6,000**	**3.2%**	△30	2,200	2,238
	TO11	大崎ウィズタワー	10,690	2.0%	9,998	14,300	**14,500**	**3.1%**	200	3,810	4,501
	TO12	汐留ビルディング (注)	71,600	13.2%	69,566	71,750	**71,400**	**3.1%**	△350	△200	1,833
	TO13	A-PLACE恵比寿東	7,072	1.3%	6,899	7,800	**8,240**	**3.4%**	440	1,168	1,340
	TO14	A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	4,919	6,130	**6,130**	**3.3%**	0	1,320	1,210
	TO15	A-PLACE五反田駅前	7,280	1.3%	7,569	7,710	**7,710**	**3.5%**	0	430	140
	TO16	A-PLACE品川東	18,800	3.5%	18,603	17,900	**18,300**	**3.7%**	400	△500	△303
	TO18	恵比寿プライムスクエア (注)	30,700	5.7%	31,488	33,500	**33,600**	**3.2%**	100	2,900	2,111
	TO19	A-PLACE田町イースト	6,800	1.3%	6,936	7,280	**7,280**	**3.2%**	0	480	343
	TO20	目黒東急ビル	16,300	3.0%	16,656	17,100	**17,200**	**3.0%**	100	900	543
	TO21	キュープラザ新宿三丁目	18,400	3.4%	18,500	19,300	**19,400**	**3.4%**	100	1,000	899
	TO22	A-PLACE渋谷南平台	8,800	1.6%	9,035	9,180	**9,200**	**3.1%**	20	400	164
	TO23	霞が関東急ビル	30,600	5.6%	30,763	30,900	**31,000**	**3.2%**	100	400	236
	小計		283,260	52.2%	280,181	317,550	**319,850**	-	2,300	36,590	39,668
AA ACTIVIA ACCOUNT アクティビア・アカウント	AA1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.2%	12,113	15,700	**15,800**	-	100	3,800	3,686
	AA2	icotなかもず	8,500	1.6%	7,861	13,200	**13,200**	**4.7%**	0	4,700	5,338
	AA4	icot溝の口	2,710	0.5%	2,679	4,670	**4,610**	**5.3%**	△60	1,900	1,930
	AA5	icot多摩センター	2,840	0.5%	2,429	4,060	**4,060**	**4.6%**	0	1,220	1,630
	AA6	A-PLACE金山	6,980	1.3%	5,689	8,730	**8,760**	**4.7%**	30	1,780	3,070
	AA7	大阪中之島ビル	11,100	2.0%	11,946	19,200	**19,300**	**3.4%**	100	8,200	7,353
	AA8	icot大森	5,790	1.1%	5,536	7,530	**7,400**	**3.9%**	△130	1,610	1,863
	AA9	マーケットスクエア相模原	4,820	0.9%	4,362	4,990	**4,990**	**5.2%**	0	170	627
	AA10	梅田ゲートタワー	19,000	3.5%	18,686	22,700	**22,700**	**3.4%**	0	3,700	4,013
	AA11	A-PLACE馬車道	3,930	0.7%	4,093	5,120	**5,120**	**4.6%**	0	1,190	1,026
	AA12	コマーシャルモール博多	6,100	1.1%	6,211	6,010	**6,020**	**4.6%**	10	△80	△191
	AA13	A-PLACE心斎橋	19,800	3.7%	20,163	26,700	**26,800**	**3.5%**	100	7,000	6,636
	小計		103,570	19.1%	101,775	138,610	**138,760**	-	150	35,190	36,984
合計			542,171	100.0%	536,502	649,661	**661,891**	-	12,230	119,720	125,388

(注)「東急プラザ表参道「オモカド」」、「神戸旧居留地25番館」、「デックス東京ビーチ」、「キュープラザ原宿」、「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%、76%、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)	
UR	UR1	東急プラザ表参道「オモカド」(注3)	45,000	8.3%	J	79,500	79,500	2.6%	78,750	2.3%	2.6%	2,065	5.3
	UR3	キュープラザ恵比寿(注4)	8,430	1.6%	T	14,600	14,600	3.4%	14,600	3.1%/3.3%	3.4%	503	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	16,211	3.0%	J	18,696	18,848	3.6%	18,544	3.4%	3.7%	713	1.5
	UR8	A-FLAG札幌(注5)	4,410	0.8%	D	8,690	8,650	5.1%	8,710	4.9%	5.3%	481	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%	504	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%	144	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	2.3%	M	10,535	11,172	4.1%	10,241	3.9%	4.3%	526	6.7
	UR17	キュープラザ原宿(注3)	13,200	2.4%	V	11,200	11,340	2.8%	11,040	2.5%	2.9%	320	5.6
	UR18	A-FLAG西心斎橋	14,300	2.6%	J	15,600	15,700	3.8%	15,400	3.6%	3.9%	597	2.9
	UR19	ネストホテル那覇久茂地	5,490	1.0%	J	5,770	5,870	4.3%	5,670	4.1%	4.5%	261	5.4
TO	TO1	東急不動産 恵比寿ビル	7,400	1.4%	T	12,900	12,700	3.4%	13,000	3.5%	3.6%	456	6.1
	TO2	A-PLACE恵比寿南	9,640	1.8%	T	16,600	15,500	3.3%	17,100	3.4%	3.5%	531	8.2
	TO3	A-PLACE代々木	4,070	0.8%	V	5,090	5,150	3.6%	5,020	3.4%	3.8%	199	4.8
	TO4	A-PLACE青山(注5)	8,790	1.6%	D	11,000	11,000	3.8%	11,000	3.6%	4.0%	440	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	5,800	5,840	3.8%	5,750	3.6%	3.9%	230	5.0
	TO8	A-PLACE新橋	5,650	1.0%	J	7,720	7,840	3.4%	7,600	3.2%	3.5%	285	6.5
	TO9	A-PLACE五反田	5,730	1.1%	M	7,780	7,950	3.3%	7,600	3.1%	3.5%	280	7.4
	TO10	A-PLACE品川	3,800	0.7%	J	6,000	6,080	3.2%	5,910	3.0%	3.3%	210	7.8
	TO11	大崎ウィズタワー	10,690	2.0%	D	14,500	14,700	3.1%	14,400	2.9%	3.2%	482	1.3

(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) 「東急プラザ表参道「オモカド」」、「神戸旧居留地25番館」、「デックス東京ビーチ」及び「キュープラザ原宿」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、76%、49%及び60%)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6年目は3.1%、7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)

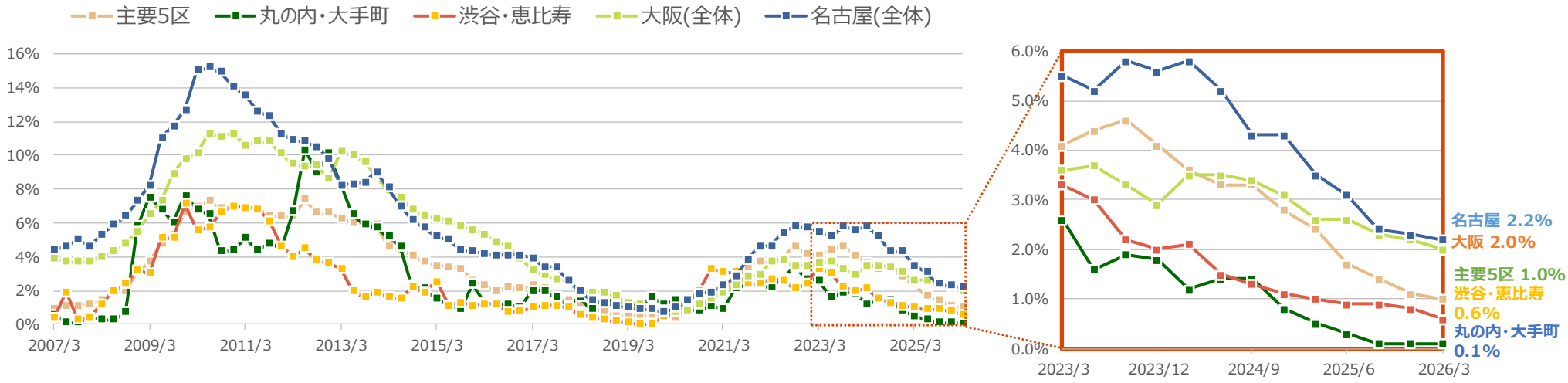
(単位：百万円)

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)	
TO	TO12	汐留ビルディング(注3)	71,600	13.2%	M	71,400	75,950	3.1%	69,300	2.9%	3.3%	2,428	1.4
	TO13	A-PLACE恵比寿東	7,072	1.3%	V	8,240	8,370	3.4%	8,100	3.2%	3.6%	293	6.0
	TO14	A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	V	6,130	6,110	3.3%	6,140	3.0%	3.4%	212	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	18,300	19,200	3.7%	17,900	3.5%	3.9%	768	6.1
	TO18	恵比寿プライムスクエア(注3)	30,700	5.7%	M	33,600	34,221	3.2%	32,844	3.0%	3.4%	1,162	2.9
	TO19	A-PLACE田町イースト	6,800	1.3%	V	7,280	7,430	3.2%	7,130	3.0%	3.4%	253	5.9
	TO20	目黒東急ビル	16,300	3.0%	J	17,200	17,400	3.0%	17,000	2.8%	3.1%	538	5.9
	TO21	キュープラザ新宿三丁目	18,400	3.4%	V	19,400	19,600	3.4%	19,100	3.2%	3.6%	664	5.0
	TO22	A-PLACE渋谷南平台	8,800	1.6%	V	9,200	9,220	3.1%	9,190	2.8%	3.2%	288	6.4
	TO23	霞が関東急ビル	30,600	5.6%	T	31,000	32,000	3.2%	30,600	3.3%	3.4%	1,045	1.7
AA	AA1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.2%	J	15,800	-	-	15,800	5.1%	-	600	(注4)-
	AA2	icotなかもず(注5)	8,500	1.6%	T	13,200	13,500	4.7%	13,100	4.7%/4.6%	4.9%	657	3.2
	AA4	icot溝の口	2,710	0.5%	M	4,610	4,720	5.3%	4,500	5.1%	5.7%	253	7.9
	AA5	icot多摩センター	2,840	0.5%	J	4,060	4,070	4.6%	4,050	4.2%	4.8%	190	2.4
	AA6	A-PLACE金山	6,980	1.3%	V	8,760	8,820	4.7%	8,700	4.5%	4.9%	424	3.7
	AA7	大阪中之島ビル	11,100	2.0%	J	19,300	19,500	3.4%	19,100	3.2%	3.5%	726	3.0
	AA8	icot大森	5,790	1.1%	J	7,400	7,430	3.9%	7,370	3.7%	4.0%	295	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%	4,980	4.3%	4.8%	256	6.4
	AA12	コマーシャルモール博多	6,100	1.1%	V	6,020	6,010	4.6%	6,030	4.3%	4.7%	287	0.7
	AA13	A-PLACE心斎橋	19,800	3.7%	V	26,800	27,400	3.5%	26,200	3.3%	3.7%	1,030	2.6
合計（2026年5月末時点、46物件）			**542,171**	**100.0%**	-	**661,891**	**656,991**	-	**654,019**	-	-	**23,965**	**(注6) 2.5**

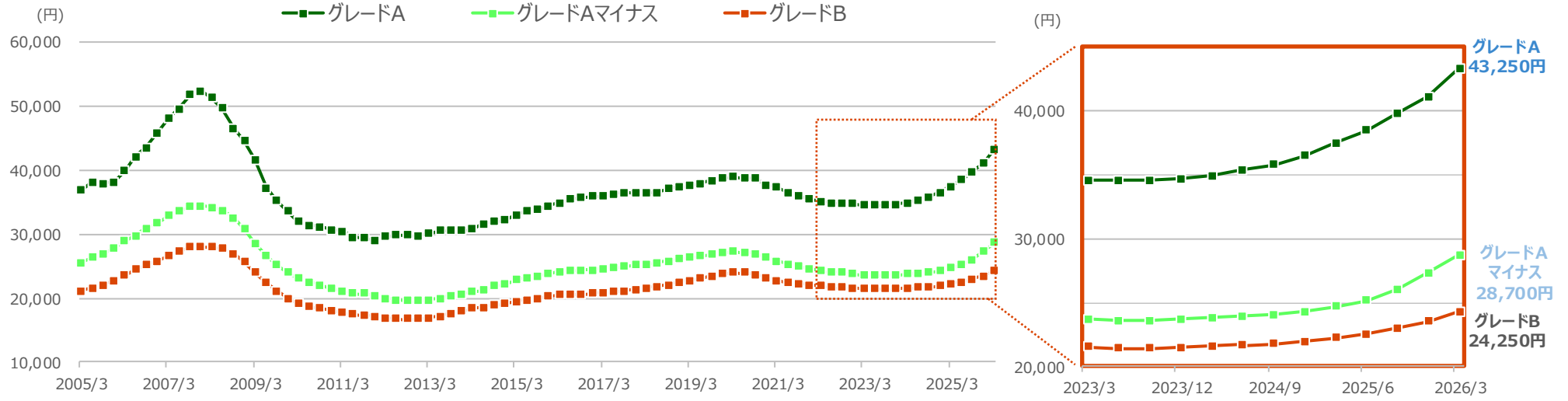
(注1) 各鑑定機関の略称は次のとおりです。J：一般財団法人日本不動産研究所、T：株式会社谷澤総合鑑定所、D：大和不動産鑑定株式会社、V：日本ヴァリュアーズ株式会社、M：JLL森井鑑定株式会社
(注2) 直接還元法によるNOIです
(注3) 「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ35%及び51%)に相当する数値を記載しています
(注4) 「あまがさきキューズモール(底地)」は、底地物件であるため記載していません
(注5) 「icotなかもず」の割引率は、1年目は4.7%、2年目以降は4.6%です
(注6) ポートフォリオ全体のPML値は、2026年5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～'26.1Q）



平均想定成約賃料推移（'07.1Q～'26.1Q）



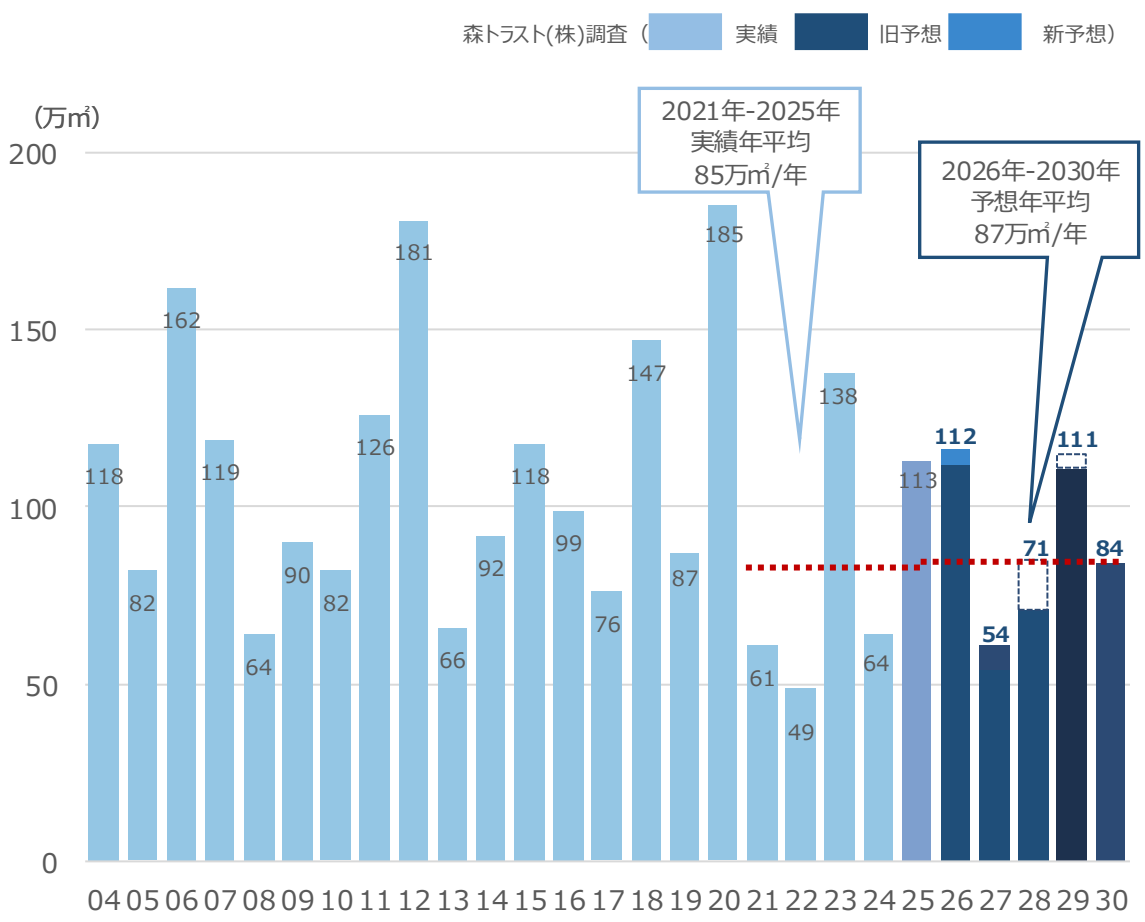
(注)グレードA：主要5区中心、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上、築年数11年未満
グレードAマイナス：東京23区内、貸室総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上、基準階面積250坪以上、新耐震基準準拠
グレードB：東京23区内、原則して延床面積2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積200坪以上、新耐震基準準拠

出所：CBRE株式会社

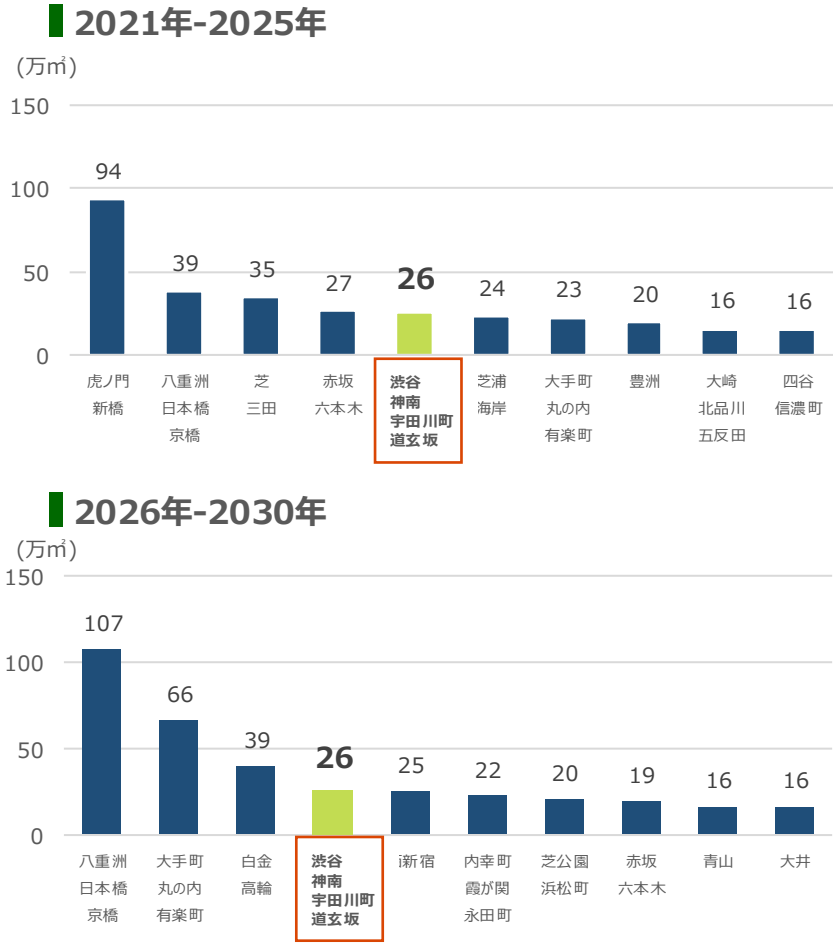
東京23区の大規模オフィスビル供給量

- 2026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見込まれるものの、**供給量は相対的に限定的な水準にとどまる**

供給量推移（'04～'30）



供給量上位10地区

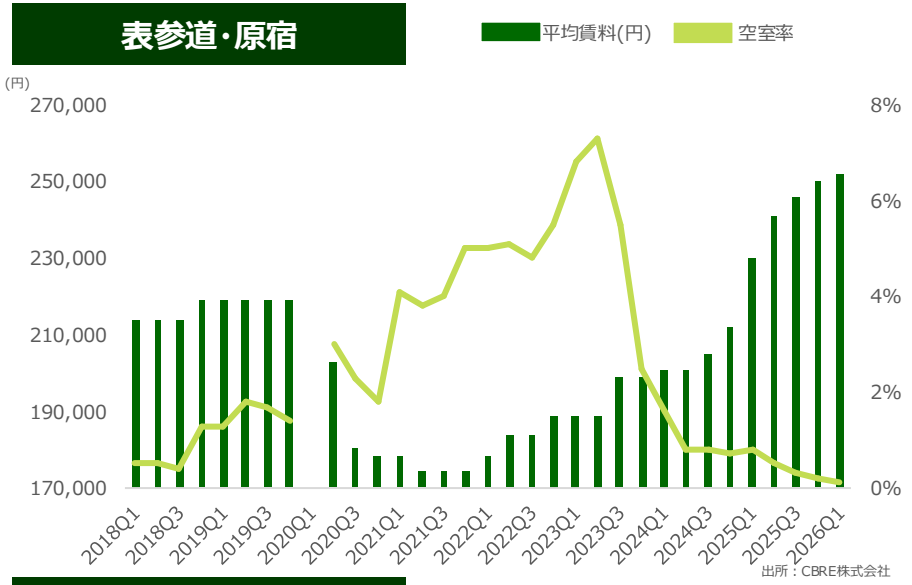


(注)「大規模オフィスビル」とは、延床面積が10,000㎡以上のオフィスビルをいいます

商業施設及びホテルのマーケットデータ

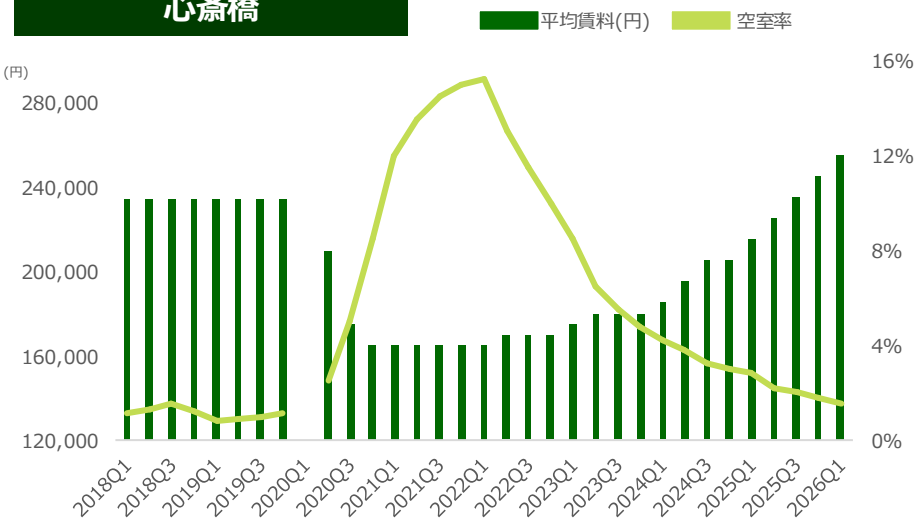
1. 商業施設平均賃料・空室率の推移

表参道・原宿



出所：CBRE株式会社

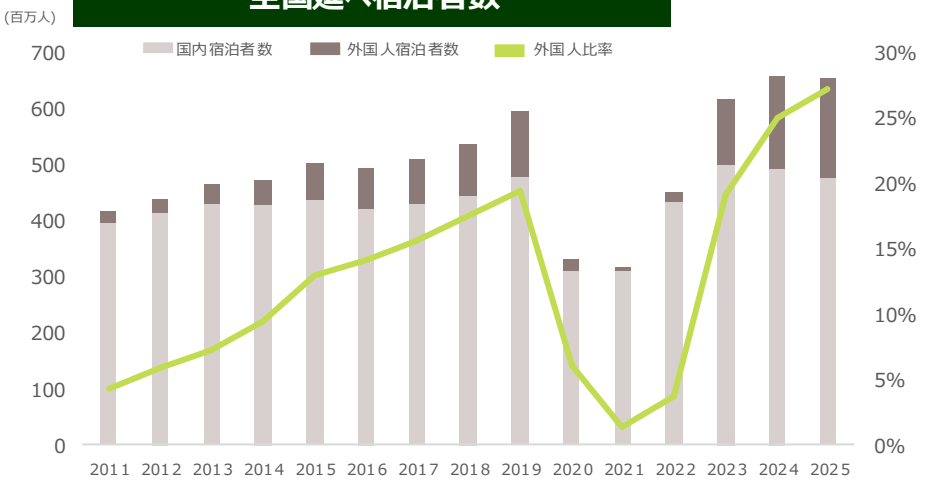
心斎橋



出所：CBRE株式会社

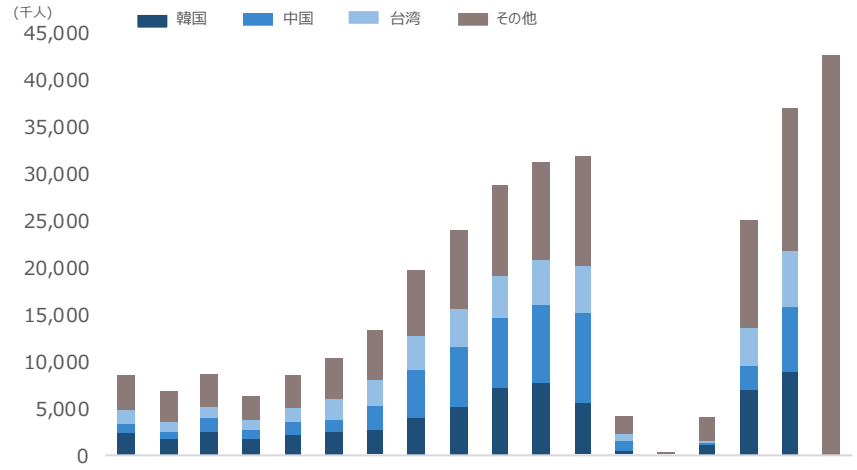
2. 国内宿泊・インバウンド需要の推移

全国延べ宿泊者数



出所：株式会社日本ホテルアプレイザル
（観光庁「宿泊旅行統計調査」より作成）

訪日外国客数

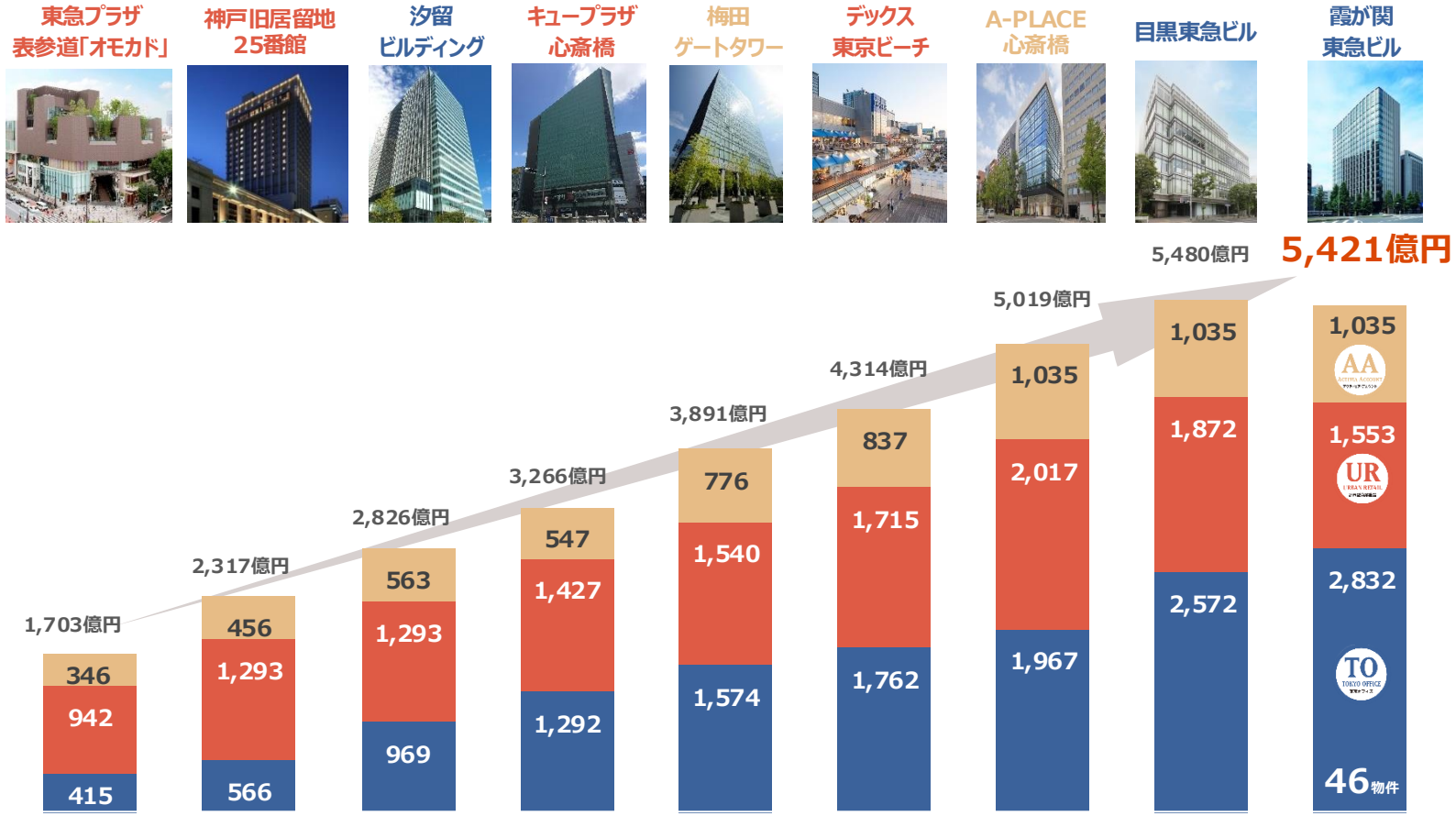


出所：株式会社日本ホテルアプレイザル
（日本政府観光局「訪日外客統計」より作成）

Activia

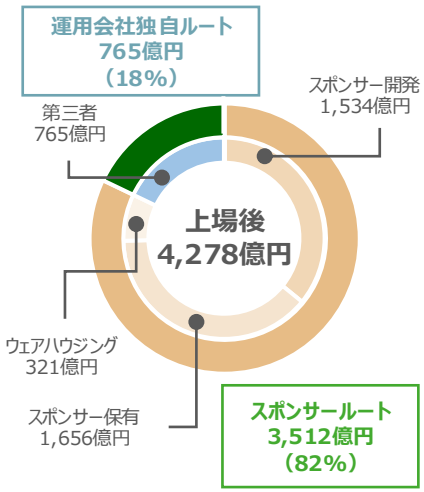
資産規模の推移 ～ 継続的な外部成長の実現 ～

- 「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**5,421**億円



IPO後 2012.6	1stPO後 2014.1	2ndPO後 2015.1	3rdPO後 2016.1	4thPO後 2017.1	5thPO後 2018.1	6thPO後 2019.1	7thPO後 2021.10	第29期末 2026.5.31	
71.5%	70.3%	59.3%	54.9%	49.0%	49.7%	48.7%	42.0%	**36.5%**	商業比率
28.5%	29.7%	40.7%	45.1%	51.0%	50.3%	51.3%	58.0%	**63.5%**	オフィス比率
79.7%	80.3%	80.1%	83.2%	80.0%	80.6%	79.4%	81.1%	**80.9%**	重点投資対象資産(UR+TO)比率

取得先・取得形態



(注)2026年5月期末時点

取得余力

約**325**億円

(注)LTV50%とした場合
2026年5月期末時点

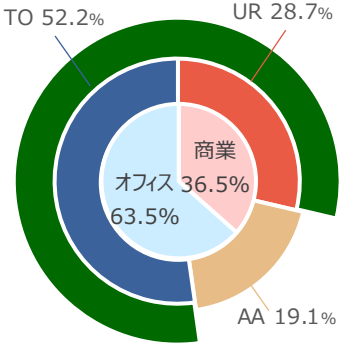
本投資法人の特徴と強み

アクティビアは、都市型商業施設と東京オフィスを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

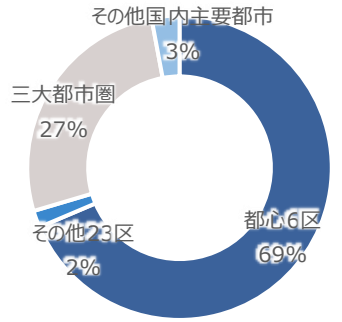
1 投資対象 ： 商業施設及びオフィス（複合型REIT）

アセットタイプ	カテゴリー	代表物件
商業施設	UR（都市型商業施設）	 UR-1 東急プラザ表参道「オモカド」 450億円
	AA（ｱｸﾃｨﾋﾞｱ・ｱｶｳﾝﾄ）	 AA-13 A-PLACE心斎橋 198億円
オフィス	TO（東京オフィス）	 TO-12 汐留ビルディング 716億円

投資比率(カテゴリー別)



投資比率(エリア別)



重点投資対象資産比率	80.9%（UR+TO）

資産規模	5,421億円（取得価格ベース）

2 スポンサー ： 東急不動産（総合不動産デベロッパー）

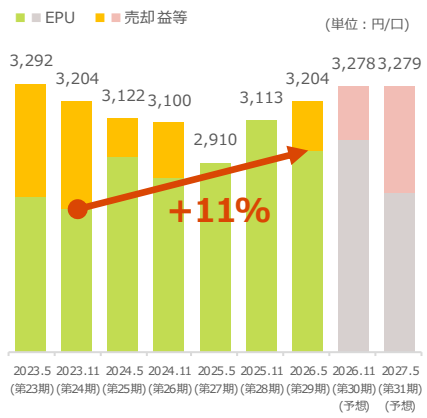
東急不動産ホールディングス
東急不動産
住宅 / ホテル / ウェルネス / オフィス / 商業施設 / 物流施設
TOKYU RESORTS & STAYS
東急不動産 SCマネジメント
再生可能エネルギー / 海外 / 管理 / 仲介
東急コミュニティー / 東急リバブル

✓ 物件共有やAPI投資口保有により、セイムボート性を強化

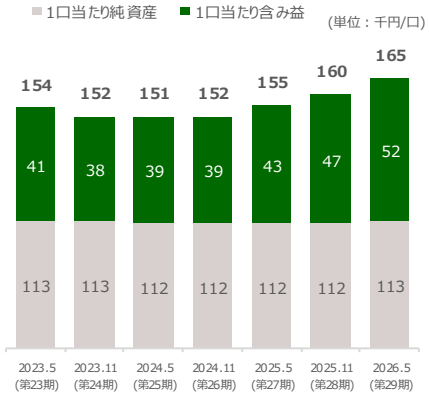
物件共有	UR-1 東急プラザ表参道「オモカド」 / UR-15 デックス東京ビーチ / UR-17 キュープラザ原宿
投資口保有	12.7% ※2026年5月末時点

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

1口当たり分配金推移（注）



1口当たりNAV推移（注）



(注) 投資口分割考慮後

Activia

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

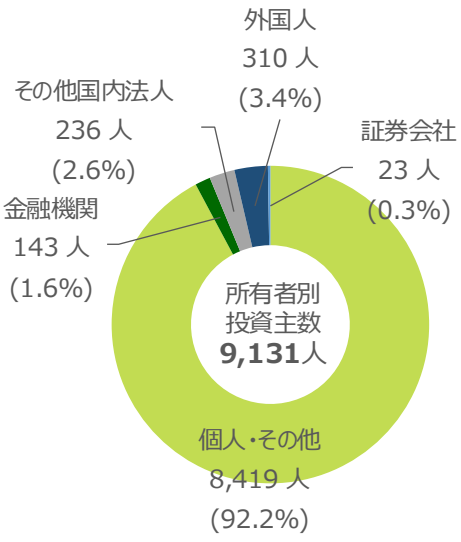
		投資比率(取得価格ベース)
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	東京都及び三大都市圏の政令指定都市並びに国内の主要都市のターミナル駅に隣接するエリア又は繁華性が高いエリアに所在し、高い視認性を有する商業施設	**70% 以上**
TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	東京23区に立地するオフィスビルのうち、オフィス集積があるエリアの駅至近に位置するオフィスビル	
AA ACTIVIA ACCOUNT アクティビア・アカウント	個別の資産の特性及び競争力等を見極め、厳選投資を行うことで、ポートフォリオの多様化による安定性・収益性の両立を図ることができる、本投資法人が投資対象とする資産のうち都市型商業施設以外の商業施設、東京オフィス以外のオフィスビル及び物流施設	**30% 以下**

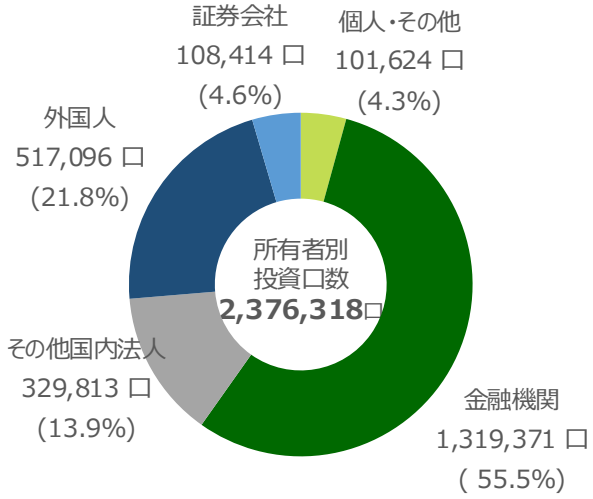
(注)不動産関連資産の取得又は売却の結果、短期的に上記の比率と異なる比率となる可能性があります

投資主の状況 ～ 2026年5月期（第29期）末時点 ～

1. 所有者別投資主数･投資口数内訳

	2026年5月末（第29期末）時点				2025年11月末（第28期末）時点			
	投資主数	比率	投資口数（口）	比率	投資主数	比率	投資口数（口）	比率
個人・その他	8,419人	92.2%	101,624	4.3%	8,877人	92.5%	110,503	4.7%
金融機関	143人	1.6%	1,319,371	55.5%	143人	1.5%	1,327,346	55.9%
その他国内法人	236人	2.6%	329,813	13.9%	247人	2.6%	339,896	14.3%
外国人	310人	3.4%	517,096	21.8%	312人	3.3%	519,027	21.8%
証券会社	23人	0.3%	108,414	4.6%	21人	0.2%	79,546	3.3%
合計	9,131人	100.0%	2,376,318	100.0%	9,600人	100.0%	2,376,318	100.0%



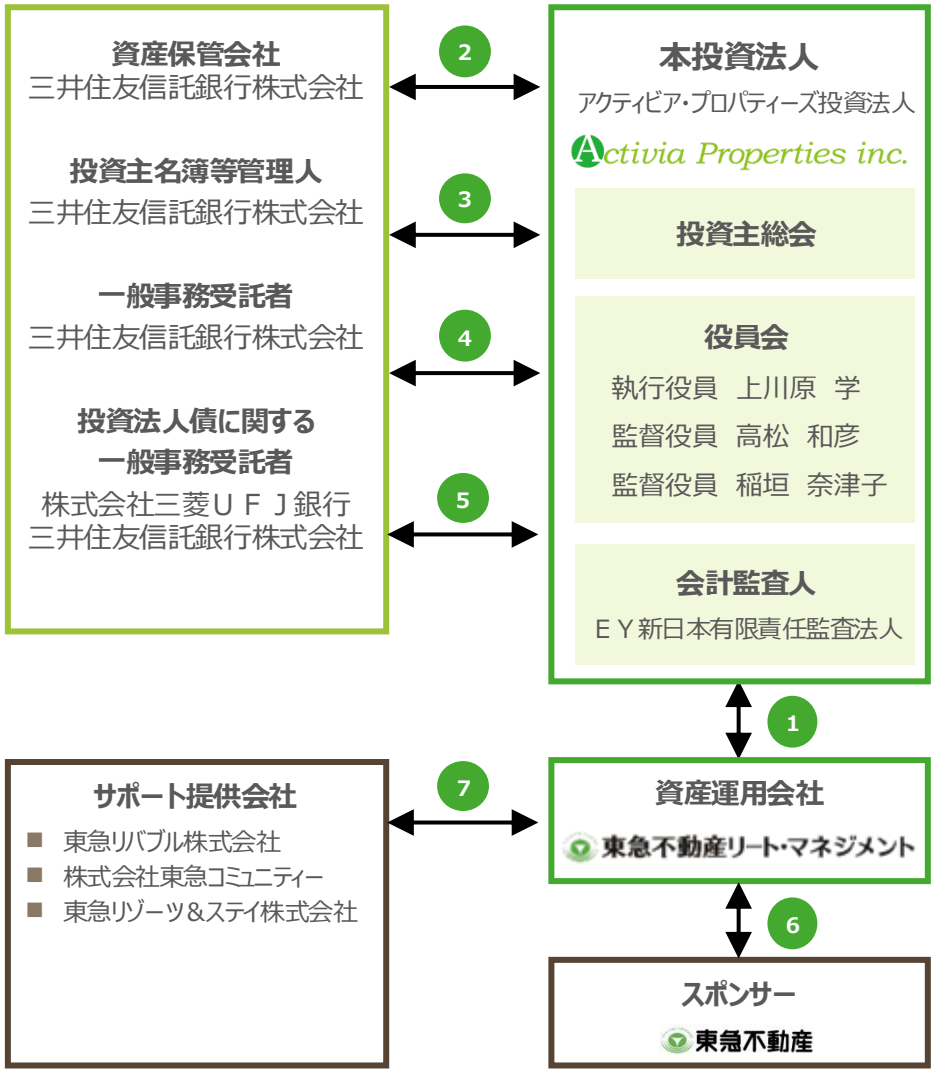


2. 投資主上位10社

氏名または名称	所有口数（口）	比率
1. 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	567,730	23.9%
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	400,565	16.9%
3. 東急不動産株式会社	302,171	12.7%
4. 野村信託銀行株式会社（投信口）	112,469	4.7%
5. 三菱UFJモルガン･スタンレー証券株式会社	39,220	1.7%
6. ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001 （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	31,665	1.3%
7. ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	30,387	1.3%
8. ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103 （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	25,635	1.1%
9. LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED （常任代理人 シティバンク、エヌ･エイ）	24,367	1.0%
10. 株式会社常陽銀行	22,543	0.9%
合計	1,556,752	65.5%

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%)	

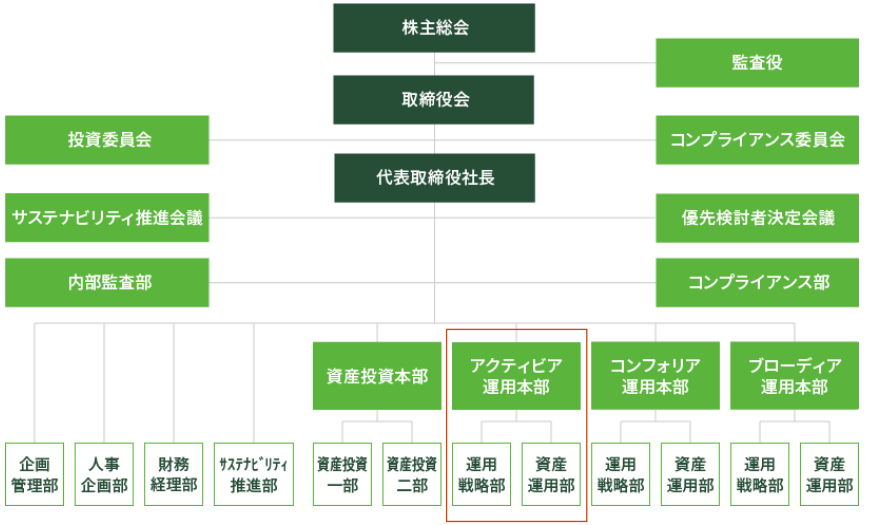


代表取締役社長
久保　章



常務執行役員
ｱｸﾃｨﾋﾞｱ運用本部長
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、投資家ご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く開示書類や運用報告書ではありません。
本資料には、アクティビア・プロパティーズ投資法人(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・データ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。
端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。
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（いわゆるエクイティ証券としての性質）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る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、エクイティ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。