

2026 年 1 月 16 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 1 号
アクティビア・プロパティーズ投資法人
代表者名 執 行 役 員 上 川 原 学
(コード：3279)
資産運用会社名
東急不動産リート・マネジメント株式会社
代表者名 代 表 取 締 役 久 保 章
問合せ先 アクティビア運用本部 上 川 原 学
本部長兼運用戦略部長 (TEL. 03-6455-3377)

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（神戸旧居留地 25 番館）

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。）が資産の運用を委託する資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

- | | | | | |
|---------------------------------|---|--|---------------------------------------|--------------------------------------|
| ① 資 産 名 称 | ： 神戸旧居留地 25 番館 | | | |
| ② 譲 渡 資 産 | ： 不動産（神戸旧居留地 25 番館）を信託財産とする信託受益権
（以下「本譲渡予定資産」といいます。） | | | |
| ③ 譲 渡 価 格 | ： 合計 26,258 百万円 （売却諸経費及び消費税等を除きます。） | | | |
| | (1) 6,301 百万円
(準共有持分 24%) | (2) 6,564 百万円
(準共有持分 25%) | (3) 6,564 百万円
(準共有持分 25%) | (4) 6,827 百万円
(準共有持分 26%) |
| ④ 帳 簿 価 格
(注) | ： 合計 19,164 百万円 | | | |
| | (1) 4,641 百万円
(準共有持分 24%) | (2) 4,801 百万円
(準共有持分 25%) | (3) 4,767 百万円
(準共有持分 25%) | (4) 4,952 百万円
(準共有持分 26%) |
| ⑤ 譲 渡 価 格
と 帳 簿 価
格 の 差 額 | ： 合計 7,093 百万円 | | | |
| | (1) 1,660 百万円 | (2) 1,762 百万円 | (3) 1,796 百万円 | (4) 1,874 百万円 |
| ⑥ 譲 渡 損 益 | ： 後記「8. 今後の見通し」をご参照ください。 | | | |
| ⑦ 売 買 契 約
締 結 日 | ： 2026 年 1 月 16 日（予定） | | | |
| ⑧ 引 渡 日
(予 定) | (1)
2026 年 5 月 28 日
(準共有持分 24%) | (2)
2026 年 11 月 27 日
(準共有持分 25%) | (3)
2027 年 5 月 28 日
(準共有持分 25%) | (4)
2027 年 6 月 2 日
(準共有持分 26%) |

- ⑨ 譲 渡 先 : J．フロント都市開発株式会社
- ⑩ 媒 介 の : 有
有 無
- ⑪ 決 済 方 法 : 各引渡時に対応する売買代金を全額受取
(注) 各引渡日における帳簿価格(予想値)を記載しております。

2. 譲渡の理由

本譲渡は本投資法人の成長戦略の柱である資産入替戦略の一環であり、将来のポートフォリオの収益性及び成長性向上を企図して行うものです。本譲渡後のポートフォリオは 44 物件、取得価格合計は 5,204 億円となります。

「神戸旧居留地 25 番館」は、神戸市営地下鉄海岸線「旧居留地・大丸前」駅徒歩 5 分、「大丸神戸店」に近く、「日本銀行神戸支店」や「神戸市立博物館」にも隣接した希少性の高い立地で旧居留地エリアの中心に位置する都市型商業施設です。本投資法人は、2013 年 12 月に本譲渡予定資産を取得以来、10 年以上に渡り本譲渡予定資産を運用して参りました。ラグジュアリーブランドが数多く出店するメインストリートである仲町通りに面する立地優位性を活かし、競争力の高いテナントの需要を確実に取り込むことで、高い稼働を維持し、本投資法人のポートフォリオの安定性に寄与して参りました。

しかし、足元の利回り水準や今後の内部成長余地等を検討した結果、売却資金を今後の物件取得等に活用することが中長期的な投資主価値向上につながるものと判断し、本譲渡を決定いたしました。

また、本譲渡は帳簿価格及び鑑定評価額を上回る価格での売却となるため、今後のポートフォリオの運用状況等を勘案し、4 回に分けて売却することで分配金マネジメントを図ります。売却益については一部内部留保等を実施しながら、中長期的な投資主価値の安定と向上に活用して参ります。

今後も、本資産運用会社及びスポンサー双方のネットワークを活用し、資産入替戦略を継続して参ります。

3. 本譲渡予定資産の内容

物 件 名 称		神戸旧居留地 25 番館
特 定 資 産 の 種 類		信託受益権
信 託 受 託 者		三井住友信託銀行株式会社
信 託 設 定 日		土地：2005 年 2 月 14 日、2006 年 2 月 27 日 建物：2013 年 8 月 7 日
信 託 期 間 満 了 日		2033 年 6 月 30 日
最 寄 駅		神戸市営地下鉄海岸線「旧居留地・大丸前」駅 徒歩 5 分 JR 東海道本線「三ノ宮」駅 徒歩 9 分 阪急神戸線・阪神本線「神戸三宮駅」 徒歩 9 分 神戸新交通・神戸市営地下鉄西神・山手線「三宮」駅 徒歩 9 分
所 在 地 (住 居 表 示)		兵庫県神戸市中央区京町 25 番地
土 地	地 番	兵庫県神戸市中央区京町 25 番外 (注 1)
	建 ぺ い 率	100.00% (注 2)
	容 積 率	754.35% (注 2)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	3,013.68 m ² (注 1)
所 有 形 態		所有権

建 物	竣 工 年 月 日	2010 年 1 月 31 日 (注 1)
	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下 3 階地上 18 階 (注 1)
	用 途	ホテル・店舗・駐車場 (注 1)
	延 床 面 積	27,010.67 m ² (注 1)
	駐 車 場 台 数	141 台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社		東急不動産 S C マネジメント株式会社
マ ス ター リー ス 会 社		東急不動産 S C マネジメント株式会社
譲 渡 予 定 価 格		26,258 百万円
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)		24,900 百万円 (2025 年 11 月 30 日)
鑑 定 評 価 機 関		一般財団法人日本不動産研究所
地 震 P M L		1.5% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の地震 PML レポートによる)
担 保 設 定 の 有 無		なし
賃 貸 借 の 状 況 (注 3)		
	総 賃 貸 可 能 面 積	19,629.09 m ²
	総 賃 貸 面 積	19,629.09 m ²
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ン ト 数	7
	総 賃 料 収 入 (年 間)	1,156 百万円
	想 定 N O I	874 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	1,412 百万円
特 記 事 項		本投資法人は、2026 年 5 月 28 日 (予定) から 2027 年 6 月 2 日 (予定) までの間、本物件に係る信託受益権を譲渡先との間で準共有する予定です。本投資法人は、本物件に係る信託受益権を準共有するに際し、譲渡先との間で準共有者間協定書を締結する予定であり、当該準共有者間協定書において、各準共有者は、本譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約に基づき本物件に係る信託受益権の準共有持分を譲渡する場合を除き自己の保有する本物件に係る信託受益権の準共有持分の全部又は一部の譲渡をすることができないこと、及び、本物件に係る信託受益権の準共有持分につき質権又は譲渡担保権の設定その他譲渡以外の処分を行う場合には他の全ての準共有者の事前の書面による承諾を得なければならないことが合意される予定です。
(注 1) 登記簿上の記載に基づいています。		
(注 2) 建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。)、都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。) 等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。		
(注 3) 賃貸借の状況は、2025 年 11 月 30 日現在における数値です。なお、想定 NOI は 2025 年 5 月期と 2025 年 11 月期の NOI を合計した金額を記載しています。		

4. 譲渡先の状況

商号	J. フロント都市開発株式会社
本店所在地	東京都渋谷区神泉町 8 番 16 号 渋谷ファーストプレイス
代表者	平井 裕二
資本金	11,000 万円
設立年月日	2005 年 6 月 3 日
純資産	非開示 (注)
総資産	非開示 (注)
大株主	非開示 (注)

主な事業内容	1. 不動産賃貸事業 2. 不動産売買事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	なし
人的関係	なし
取引関係	なし
関連当事者への 該当状況	なし

(注) 譲渡先より開示について承諾を得られていないため、やむを得ない場合として記載していません。

5. 媒介の概要

媒介者は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等には該当しません。

6. 本譲渡の日程（予定）

譲 決 定 日	2026 年 1 月 16 日			
売 買 契 約 締 結 日	2026 年 1 月 16 日			
代金受領日	2026 年 5 月 28 日	2026 年 11 月 27 日	2027 年 5 月 28 日	2027 年 6 月 2 日
物件譲渡日	2026 年 5 月 28 日	2026 年 11 月 27 日	2027 年 5 月 28 日	2027 年 6 月 2 日

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等（注）に該当する譲渡予定資産

物件 番号	物件名称	売買契約締結日	譲渡予定日
UR-7	神戸旧居留地 25 番館	2026 年 1 月 16 日	2026 年 5 月 28 日
			2026 年 11 月 27 日
			2027 年 5 月 28 日
			2027 年 6 月 2 日

(注) 「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から 1 月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約において、本投資法人又は譲渡先は、その相手方に売買契約の違反があり、売買契約の目的の達成に重大な支障が発生した場合は、相当の期間を定めて催告した上売買契約を解除することができ、解除権を行使した当事者は、売買契約に違反した相手方に対し、売買契約の解除に伴う違約金（損害賠償額の予定）として、売買代金の合計の 20%相当額を請求することができるものとされています。

なお、本譲渡に関しては、本投資法人は売主であり、買主としての売買代金支払債務の履行のための資金調達リスク等を負わないことにより、上記本譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約における規定が本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

8. 今後の見通し

本譲渡による本投資法人の 2026 年 5 月期（第 29 期 2025 年 12 月 1 日～2026 年 5 月 31 日）及び 2026 年 11 月期（第 30 期 2026 年 6 月 1 日～2026 年 11 月 30 日）の運用状況への影響は、本日付で公表の「2025 年 11 月期（第 28 期）決算短信（REIT）」に記載の通りです。

9. 鑑定評価書の概要

物件名	神戸旧居留地 25 番館
鑑定評価額	24,900 百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025 年 11 月 30 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	24,900	DCF 法及び直接還元法より試算
直接還元法による収益価格	25,100	
運営収益	1,342	
可能総収益	1,368	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上
空室等損失	26	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	392	
維持管理費	102	実績等に基づき査定
PM フィー	24	実績等に基づき査定
水道光熱費	119	実績等に基づき査定
修繕費	14	ER の修繕費の年平均値に基づき査定
テナント募集費用等	9	実績等に基づき査定
公租公課	118	実績等に基づき査定
損害保険料	3	建物再調達費を考慮し査定
その他費用	0	実績等に基づき査定
運営純収益	949	
一時金の運用益等	13	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	58	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	904	
還元利回り	3.6%	割引率に、収益及び元本の変動リスクを加味し、類似不動産の取引事例を参考に査定
DCF 法による収益価格	24,600	
割引率	3.4%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	3.7%	還元利回りに対する保有期間満了時における市場性等を考慮して査定
原価法による積算価格	25,200	
土地割合	75.4%	
建物割合	24.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし
----------------------------	------

以 上

<添付資料>

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ一覧

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.activia-reit.co.jp/>

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ一覧

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)
都市型商業施設	UR-1	東急プラザ表参道「オモカド」	東京都渋谷区	2012年6月13日	45,000 (注2)	8.6
	UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区	2012年6月13日	8,430	1.6
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	2012年6月13日	8,860	1.7
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	2013年12月19日	4,410	0.8
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	2013年12月19日	6,370	1.2
	UR-10	キュープラザ心斎橋	大阪府大阪市	2015年12月16日	13,350	2.6
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	2016年12月2日	4,700	0.9
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区	2017年1月6日	2,280	0.4
	UR-15	デックス東京ビーチ	東京都港区	2018年1月5日	12,740 (注2)	2.4
	UR-17	キュープラザ原宿	東京都渋谷区	2019年1月10日	13,200 (注2)	2.5
	UR-18	A-FLAG西心斎橋	大阪府大阪市	2023年1月13日	14,300	2.7
	小計				133,640	25.7
東京オフィス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	2012年6月13日	7,400	1.4
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	2012年6月13日	9,640	1.9
	T0-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2012年6月13日	4,070	0.8
	T0-4	A-PLACE青山	東京都港区	2012年6月13日	8,790	1.7
	T0-6	田町スクエア（底地）	東京都港区	2012年6月13日	2,338 (注3)	0.4
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2012年6月13日	3,990	0.8
	T0-8	A-PLACE新橋	東京都港区	2013年4月19日	5,650	1.1
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2014年1月10日	5,730	1.1
	T0-10	A-PLACE品川	東京都港区	2014年1月10日	3,800	0.7
	T0-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年6月24日	10,690	2.1
	T0-12	汐留ビルディング(注4)	東京都港区	2016年12月2日	71,600 (注2)	13.8
	T0-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	2015年7月29日	7,072	1.4
	T0-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	2015年10月1日	4,810	0.9
	T0-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	2016年7月1日	7,280	1.4
	T0-16	A-PLACE品川東	東京都港区	2017年3月16日	18,800	3.6
	T0-18	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	2020年1月10日	30,700 (注2)	5.9
	T0-19	A-PLACE田町イースト	東京都港区	2021年10月29日	6,800	1.3
	T0-20	目黒東急ビル	東京都品川区	2021年9月10日	16,300	3.1
	T0-21	キュープラザ新宿三丁目	東京都新宿区	2021年9月10日	18,400	3.5

	T0-22	A-PLACE渋谷南平台	東京都渋谷区	2021 年 9 月 10 日	8,800	1.7
	T0-23	霞が関東急ビル	東京都千代田区	2023 年 3 月 28 日	30,600	5.9
	小計				283,260	54.4
UR・T0 小計					416,900	80.1
アクティビア・アカウント	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	兵庫県尼崎市	2012 年 6 月 13 日	12,000	2.3
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2012 年 6 月 13 日	8,500	1.6
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	2012 年 6 月 13 日	2,710	0.5
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2012 年 6 月 13 日	2,840	0.5
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋市	2012 年 6 月 13 日	6,980	1.3
	AA-7	大阪中之島ビル（注5）	大阪府大阪市	2014 年 12 月 19 日	11,100	2.1
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2013 年 12 月 19 日	5,790	1.1
	AA-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	2015 年 1 月 9 日	4,820	0.9
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2016 年 9 月 21 日	19,000	3.7
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	2016 年 10 月 6 日	3,930	0.8
	AA-12	コマーシャルモール博多	福岡県福岡市	2018 年 1 月 5 日	6,100	1.2
	AA-13	A-PLACE心斎橋	大阪府大阪市	2019 年 1 月 10 日	19,800	3.8
	小計					103,570
ポートフォリオ合計					520,470	100.0

(注1) 「投資比率」は、取得(予定)価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「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」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」の取得価格は、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。

(注3) 「田町スクエア(底地)」の取得価格は、取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。

(注4) 「汐留ビルディング」の取得日は、3回目の取得日を記載しています。なお、1回目の取得日は2015年1月9日、2回目の取得日は2015年12月16日です。また、取得価格は3回分(1回目30,300百万円、2回目20,400百万円、3回目20,900百万円)の合計額を記載し、投資比率は合計額に基づき記載しています。

(注5) 「大阪中之島ビル」の取得日は、2回目の取得日を記載しています。なお、1回目の取得日は2013年1月25日です。また、取得価格は2回分(1回目5,250百万円、2回目5,850百万円)の合計額を記載し、投資比率は合計額に基づき記載しています。