

2026年6月24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 下山 将貴
運用戦略部長
(TEL. 03-6455-3377)

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ
(A-FLAG 京都四条)

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取得及び貸借(以下「本取得」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. 本取得の概要

- ① 資産名称: A-FLAG 京都四条(注1)(以下「本物件」といいます。)
- ② 取得資産: 不動産(本物件)を信託財産とする信託受益権
(以下「本取得予定資産」といいます。)
- ③ 取得価格: 11,500百万円(取得諸経費及び消費税等を除きます。)
- ④ 売買契約締結日: 2026年6月24日(予定)
- ⑤ 取得日: 2026年9月24日(予定)
- ⑥ 取得先: 非開示(注2)
- ⑦ 媒介の有無: 有
- ⑧ 取得資金: 手元資金及び借入金(予定)

※売買契約締結時に手付金として代金の一部を支払い、残額については所有権の移転時に支払う予定です。なお、当該手付金は証約手付としての性質のみを有し、解約手付及び違約手付としての性質を有しません。

⑨ 決済方法: 引渡時に手付金控除後の残金一括支払

(注1) 「A-FLAG 京都四条」の現時点の名称は「イビススタイルズ京都四条」であり、本投資法人が取得後に使用する予定の名称を記載しています。以下同じです。

(注2) 取得先は国内の特定目的会社1社ですが、取得先から開示についての同意を得られていないため非開示とします。なお、取得先との関係等については、後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。

2. 取得及び貸借の理由

本取得は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実を図るものです。

本投資法人は成長戦略の柱として資産入替を継続的に実施していますが、本取得は、すでに公表している「神戸旧居留地 25 番館」(注1)の譲渡(予定)とあわせた資産入替戦略の一環であり、本取得は本投資法人のポートフォリオの収益性改善、成長性向上及び競争力の強化につながるものと考えます。

また、本取得完了後のポートフォリオは47物件、取得(予定)価格合計は5,536億円(注2)となります。

なお、本取得予定資産のテナントに関しては、2026年2月26日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナント選定基準に適合していると判断しています。

本取得の詳細に関しては、以下をご参照ください。

(注1) 2026年1月16日付「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)」をご参照ください。

(注2) 「神戸旧居留地 25 番館」の2026年5月28日(全4回のうち1回目)の譲渡完了後のポートフォリオを前提としています。

① 立地

本物件が所在する京都市は、日本を代表する歴史・文化の拠点であり、国内外から安定的かつ高い観光需要を有するエリアです。特に京都市中心部は、歴史的資源や文化施設が集積していることから、年間を通じて観光客の流入が多く、インバウンド需要の回復に伴い今後も更なる需要拡大が期待されています。加えて、大学や企業が集積していることから、ビジネス需要及び修学旅行等の教育関連需要も継続的に見込まれる点が特徴です。

本物件は、京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅及び阪急京都線「烏丸」駅から徒歩圏内に位置し、市内主要エリアへのアクセスに優れた交通利便性を有しています。また、四条通や烏丸通といった京都市内の主要幹線道路に近接し、祇園や錦市場、河原町エリアなどの主要観光地へのアクセスが良好であるとともに、市内各地へ向かうバス路線も充実していることから、清水寺や金閣寺をはじめとする観光拠点への移動もスムーズであり、本物件は京都観光の拠点として高いポテンシャルを有しています。さらに、周辺には商業施設や飲食店が多数集積していることから、観光・ビジネス双方の宿泊ニーズに対応可能であり、安定した需要が期待できる利便性の高い立地環境を備えています。

② 物件の特徴

本物件の客室はコンパクトながらも効率的な設計がなされており、主にダブル・ツインを中心とした構成により、個人利用からカップル、外国人観光客まで幅広い顧客層に対応しています。また、館内には朝食会場や共用スペース等の付帯施設も整備されており、長期滞在や観光拠点としての利便性を高めています。

これらの特徴から、本物件は国際観光都市・京都におけるミッドスケールホテルとして、安定した収益基盤の確保及びインバウンド回復局面における需要取り込みが期待できる競争力の高いホテルであると評価されます。

以上を踏まえ、本物件の立地優位性、物件性能等の競争力及びポートフォリオ全体に与える影響等を総合的に勘案した結果、本取得は投資主価値の向上に資するものと判断し、取得を決定いたしました。

3. 本取得予定資産の内容

物件名称	A-FLAG 京都四条		
特定資産の種類	信託受益権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託設定日	2026年9月24日(予定)		
信託期間満了日	2036年9月30日(予定)		
最寄駅	地下鉄烏丸線「四条駅」徒歩4分 阪急京都線「烏丸駅」徒歩4分		
所在地(住居表示)	京都府京都市下京区四条通西洞院東入郭巨山町8		
土地	地番	京都市下京区四条通西洞院東入郭巨山町8番 京都市下京区綾小路通西洞院東入新釜座町723番1、723番2(注1)	
	建蔽率	100.00%(注2)	
	容積率	700.00%	
	用途地域	商業地域	
	敷地面積	916.00㎡(注1)	
	所有形態	所有権	
建物	竣工年月日	2014年7月(注1)	
	構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造/地下1階付10階建	
	用途	ホテル・店舗	
	延床面積	6,193.16㎡(注1)	
	駐車場台数	-	
	所有形態	所有権	
PM会社	株式会社東急コミュニティー(注3)(予定)		
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー(注3)(予定)		
マスターリースの種類	パス・スルー型(注3)		
取得価格	11,500百万円		
鑑定評価額 (価格時点)	11,700百万円 (2026年5月31日)		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		
地震PML	0.1%(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4)			
	総賃貸可能面積	6,193.16㎡	
	総賃貸面積	6,193.16㎡	
	稼働率	100.0%	
	テナント数	2	
	総賃料収入(年間)(注5)	518百万円	
		店舗区画賃料(固定賃料及び変動賃料):非開示(注6) ホテル変動賃料:GOP(注7)×90%	
	想定NOI(注8)	480百万円	
敷金・保証金(注9)	70百万円		
特記事項	なし		
<p>(注1) 登記簿上の記載に基づいています。「延床面積」は、建物全体の床面積を記載しています。</p> <p>(注2) 建築基準法第53条第5項第1号に基づき、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。</p> <p>(注3) 株式会社東急コミュニティーは、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、同社に対する本物件の貸借及びプロパティ・マネジメント業務(以下「PM業務」といいます。)の委託について、当該利害関係者取引規程に従い、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議・決議を経ています。</p> <p>(注4) 賃貸借の状況は、2026年6月24日時点における取得予定日(2026年9月24日時点)の見込み数値です。</p>			

- (注5) 「総賃料収入(年間)」は、現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支(当期の予測数値ではありません。)であり(消費税は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。)、想定稼働率は100.0%を前提としています。倉庫、看板等の使用料は含みません。
- (注6) 開示についての同意が得られていないため非開示とします。
- (注7) 「GOP」とは、Gross Operating Profit(売上高営業粗利益)の略で、ホテルの売上高からホテル営業に係る費用(人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用)を控除した額をいいます。
- (注8) 「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用を控除した金額をいい、「想定 NOI」とは現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支(当期の予測数値ではありません。)であり(百万円未満を切り捨てて記載しています。)、想定稼働率は100.0%を前提としています。
- (注9) 「敷金・保証金」は、現時点の想定に基づく敷金・保証金の金額につき百万円未満を切り捨てて記載していません。

4. 取得先の概要

取得先については、取得先から開示についての同意が得られていないため、記載を省略します。なお、取得先と本投資法人及び資産運用会社との間には、資本関係・人的関係・取引関係はなく、関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本取得は本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得には該当しないため、記載を省略します。

6. 媒介の概要

商号	シービーアールイー株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
代表者	代表取締役社長 辻 貴史
資本金	7億7,100万円
設立年月日	昭和45年2月21日
直前事業年度の純資産	非開示(注)
直前事業年度の総資産	非開示(注)
大株主及び持株比率	非開示(注)
主な事業内容	国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
本投資法人又は本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) 開示についての同意が得られていないため非開示とします。

7. 本取得の日程（予定）

取得決定日	2026年6月24日
売買契約締結日	2026年6月24日
代金支払日	2026年9月24日
物件取得日	2026年9月24日

8. 利害関係人等との取引

本物件については、信託受託者と株式会社東急コミュニティーの間で締結予定の不動産賃貸借契約兼プロパティ・マネジメント委託契約に基づき、同社に対し本物件の貸借及び PM 業務の委託を行います。

株式会社東急コミュニティーは、本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社の親会社である東急不動産ホールディングス株式会社の完全子会社に該当します。同社は、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、信託受託者が同社に対し本物件の貸借及び PM 業務の委託をするに当たり、当該利害関係者取引規程に定める審査手続きを経ています。

<貸借の相手方及び PM 業務委託先の概要>

商号	株式会社東急コミュニティー
本社所在地	東京都世田谷区用賀四丁目 10 番 1 号
代表者	代表取締役社長 速川 智行
資本金	1,653 百万円 (2026 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1970 年 4 月 8 日
主な事業内容	1. マンションライフサポート事業 2. ビルマネジメント事業 3. リフォーム事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の 100%親会社である東急不動産株式会社の 100%親会社である東急不動産ホールディングス株式会社の完全子会社です。
人的関係	なし
取引関係	本投資法人が保有する信託不動産について、信託受託者との間で、ビルメンテナンス契約及び不動産賃貸借契約兼プロパティ・マネジメント委託契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。）に定める利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。

9. 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）に該当する取得予定資産

物件 番号	物件名称	売買契約締結日	取得予定日
UR-20	A-FLAG 京都四条	2026年6月24日	2026年9月24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

本取得予定資産の取得に係る売買契約において、本投資法人又は取得先は、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を売買代金の10%相当額を上限とし、請求することができるものとされています。

10. 今後の見通し

本取得による2026年11月期（第30期 2026年6月1日～2026年11月30日）における本投資法人の運用状況への予想の影響は軽微です。なお、2027年5月期の運用状況の予想については、2026年7月16日公表予定の2026年5月期決算短信にて、改めてお知らせいたします。

11. 鑑定評価書の概要

物件名	A-FLAG 京都四条
鑑定評価額	11,700 百万円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026 年 5 月 31 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	11,700	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	11,800	
運営収益	525	
可能総収益	525	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	0	
運営費用	41	
維持管理費	0	
PM フィー	3	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮し計上
水道光熱費	0	賃借人負担のため計上不要
修繕費	5	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	0	
公租公課	30	公租公課関係資料等に基づき査定
損害保険料	1	類似の建物の保険料率等を考慮し計上
その他費用	1	従業員休憩室の賃料等を計上
運営純収益	484	
一時金の運用益等	0	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	13	ER の資本的支出の年平均値等に基づき査定
FF&E リザーブ	13	類似不動産における FF&E リザーブの水準を参考に査定
純収益	458	
還元利回り	3.9%	基準利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案して査定
DCF 法による収益価格	11,500	
割引率	3.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案して査定
原価法による積算価格	9,530	
土地割合	84.8%	
建物割合	15.0%	
FF&E 価格割合	0.2%	
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 1 建物状況評価報告書の概要
- 参考資料 2 物件写真・周辺地図
- 参考資料 3 本取得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 1 建物状況評価報告書の概要

調査業者	東京海上ディーアール株式会社
調査年月日	2026年4月28日
短期修繕費(千円)(注1)(注2)	0円
長期修繕費(千円)(注1)(注3)	216,517千円

(注1) 短期修繕費及び長期修繕費は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

(注2) 短期修繕費には、調査書日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。

(注3) 長期修繕費には、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕更新費用の合計額を記載しています。

参考資料 2 物件写真・周辺地図



参考資料3 本取得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3)	8.1
	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	1.5
	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	1.6
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	2013年12月19日	16,210 (注2)	2.9
	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	2.4
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	2016年12月2日	4,700	0.8
	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3)	2.3
	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3)	2.4
	UR-18	A-FLAG西心斎橋	大阪府大阪市	2023年1月13日	14,300	2.6
	UR-19	ネストホテル那覇久茂地	沖縄県那覇市	2026年5月29日	5,490	1.0
	UR-20	A-FLAG京都四条	京都府京都市	2026年9月24日	11,500	2.1
小計					166,840	30.1
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	1.3
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	2012年6月13日	9,640	1.7
	T0-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2012年6月13日	4,070	0.7
	T0-4	A-PLACE青山	東京都港区	2012年6月13日	8,790	1.6
	T0-6	田町スクエア(底地)	東京都港区	2012年6月13日	2,338 (注4)	0.4
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2012年6月13日	3,990	0.7
	T0-8	A-PLACE新橋	東京都港区	2013年4月19日	5,650	1.0
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2014年1月10日	5,730	1.0
	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	1.9
	T0-12	汐留ビルディング(注5)	東京都港区	2016年12月2日	71,600 (注3)	12.9
	T0-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	2015年7月29日	7,072	1.3
	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	1.3
T0-16	A-PLACE品川東	東京都港区	2017年3月16日	18,800	3.4	
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	5.5	

					(注3)	
	TO-19	A-PLACE田町イースト	東京都港区	2021年10月29日	6,800	1.2
	TO-20	目黒東急ビル	東京都品川区	2021年9月10日	16,300	2.9
	TO-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	3.3
	TO-22	A-PLACE渋谷南平台	東京都渋谷区	2021年9月10日	8,800	1.6
	TO-23	霞が関東急ビル	東京都千代田区	2023年3月28日	30,600	5.5
	小計				283,260	51.2
	UR・TO小計				450,100	81.3
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	2.2
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2012年6月13日	8,500	1.5
	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	2012年6月13日	6,980	1.3
	AA-7	大阪中之島ビル(注6)	大阪府大阪市	2014年12月19日	11,100	2.0
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2013年12月19日	5,790	1.0
	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	3.4
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	2016年10月6日	3,930	0.7
	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	1.1
	AA-13	A-PLACE心斎橋	大阪府大阪市	2019年1月10日	19,800	3.6
		小計				103,570
	ポートフォリオ合計				553,670	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) 「神戸旧居留地25番館」の取得価格は、1回目の譲渡(2026年5月28日)完了後の持分割合(76%)に相当する数値を記載しています。

(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」、「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4) 「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5) 「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6) 「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。