

2025年11月期 決算短信 (REIT)

2026年1月16日

不動産投資信託証券発行者名 アクティビア・プロパティーズ投資法人 上場取引所 東
コード番号 3279 U R L <https://www.activia-reit.co.jp>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 上川原 学
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 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 久保 章
問合せ先責任者 (役職名) アクティビア運用本部 (氏名) 上川原 学
本部長兼運用戦略部長
TEL (03) 6455-3377 (代表)

有価証券報告書提出予定日 2026年2月25日 分配金支払開始予定日 2026年2月18日

決算補足説明資料作成の有無：有

決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2025年11月期の運用、資産の状況 (2025年6月1日~2025年11月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年11月期	16,538	4.1	8,557	6.6	7,395	6.9	7,394	6.9
2025年5月期	15,881	1.1	8,028	2.9	6,915	2.5	6,914	2.5

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2025年11月期	3,111	2.8	1.3	44.7
2025年5月期	2,909	2.6	1.2	43.5

(注) 2025年5月31日を分割の基準日とし、2025年6月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。2025年5月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定した場合における1口当たり当期純利益を算定しています(日数加重平均投資口数(2025年5月期2,376,318口、2025年11月期2,376,318口)を用いて算定しています。)。以下同じです。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分 配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分 配金	利益超過 分配金総額	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む)	分配金総額 (利益超過 分配金を含 む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2025年11月期	3,113	7,397	—	—	3,113	7,397	100.0	2.8
2025年5月期	8,731	6,915	—	—	8,731	6,915	100.0	2.6

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2025年11月期	561,233	267,810	47.7	112,699
2025年5月期	560,097	267,332	47.7	112,498

(注) 2025年5月31日を分割の基準日とし、2025年6月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。2025年5月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定した場合における1口当たり純資産を算定しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年11月期	9,503	△953	△7,148	21,205
2025年5月期	8,602	△2,606	△7,573	19,804

2. 2026年5月期の運用状況の予想（2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期の運用状況の予想（2026年6月1日～2026年11月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年5月期	17,689	7.0	9,657	12.9	8,369	13.2	8,369	13.2	3,169	—
2026年11月期	17,894	1.2	9,794	1.4	8,370	0.0	8,370	0.0	3,170	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）（2026年5月期）3,521円（2026年11月期）3,522円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2025年11月期	2,376,318口	2025年5月期	792,106口
② 期末自己投資口数	2025年11月期	—口	2025年5月期	—口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページ記載の「2026年5月期（第29期）及び2026年11月期（第30期）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上