

■ リート用語集 アクティブ用語

用語	分類	説明
AA	概要	アクティブ・アカウント(Activia Account)の略称。TO及びURには該当しないが、個別物件として高い競争力を備えた物件を指す。AAは保有資産の30%以下を目処として運用
API	概要	アクティブ・プロパティーズ投資法人を指す。本投資法人と呼称する場合もある。証券コードは3279。 東京その他大都市における、立地に優れ競争力の高い物件を中心とした物件を多数保有し、それを通じて投資主価値の向上を実現することを目指す
TO	概要	東京オフィス(Tokyo Office)の略称。東京23区内に立地し、駅至近等の好立地・ハイクオリティオフィスのこと。 本投資法人は、東京オフィスと都市型商業施設(Urban Retail)を重点投資対象資産と位置づけ、TO+URで保有資産の70%以上を目処として運用
UR	概要	都市型商業施設(Urban Rerail)の略称。東京を含む大都市中心部や主要ターミナル駅近辺のエリアに所在する商業施設を指す
東急不動産ホールディングス	概要	東急不動産株式会社を中核とする企業グループであり、本投資法人もその一員。証券コードは3289。 本投資法人は、東急不動産ホールディングス各社とサポート契約を締結し、物件売買やリーシング面での総合的なサポートを活用
東急不動産リート・マネジメント	概要	本投資法人が運用を委託する、資産運用会社。 本投資法人以外にもコンフォリア・レジデンシャル投資法人(証券コード：3282)及び私募リートの運用を行っている。スポンサーは東急不動産(100%)
広域渋谷圏	戦略全般	東急不動産ホールディングスの拠点である渋谷駅を中心とした青山、表参道などのエリア一帯を指す。個性豊かな街が複合的に結びつき、職・遊・学・憩・創など、多彩な都市機能を包含する魅力的なエリアであり、大規模な開発も計画されているエリア
外部成長	外部成長	新たに物件を取得すること。物件数が増えるため、賃料収入の増加に繋がる。また物件の取得・売却である資産入替も広義の外部成長
資金循環型モデル	外部成長	スポンサーである東急不動産との主に資金面での連携を指す。 本投資法人が、東急不動産から競争力の高い物件を取得し、ポートフォリオの強化を図るとともに、東急不動産はその資金を新たな投資等に活用
物件循環型モデル	外部成長	スポンサーである東急不動産との物件面での連携を指す。 本投資法人が、東急不動産に物件を売却、その後東急不動産はリートでは難しい再開発やリノベーション、大規模修繕などを行う。 一方で、東急不動産は本投資法人に対して、代替となる物件を売却。本投資法人にとっては、物件を入れ替えることでポートフォリオの収益性や安定性の向上につながる取組み
成約ギャップ	内部成長	本投資法人が新たにテナントと契約した賃料が、市場における賃料相場に対して、どの程度、離れているかを表す。 例えば、本投資法人が新たに20,000円/坪で契約し、期末時点の市場賃料が18,000円/坪であった場合、成約ギャップはプラス11%程度となる。 主に、内部成長における実績を示す指標
賃料増額率	内部成長	既存のテナントとの契約更改を指す賃料改定時と、新規テナントと新たな賃貸借契約を締結する入替時の2つの状況がある。 いずれも従来の賃貸借契約からの賃料増減率を指しており、プラスならば賃料は上昇、マイナスは賃料が下落したことを表す。 主に、内部成長における実績を示す指標
賃料発生稼働率	内部成長	実際に賃料が支払われている区画を対象とした稼働率。 テナントが入居している状態であっても、入居後、一定の期間は賃料が発生しない(これをフリーレントという)場合があるため、引渡稼働率とは別に、賃料発生ベースでの稼働率を示すことがある
内部成長	内部成長	既存の物件の収益力を上げること。テナントとの賃料増額が達成できた場合などが代表的な例。 外部成長と組み合わせることで、本投資法人の成長を支えている
引渡稼働率	内部成長	実際にテナントが入居している状態の稼働率
LTVコントロール	財務	総資産に対する有利子負債の比率(LTV)を一定の範囲内で、コントロールすること。 本投資法人では、LTVを40-50%の範囲でコントロールしている