



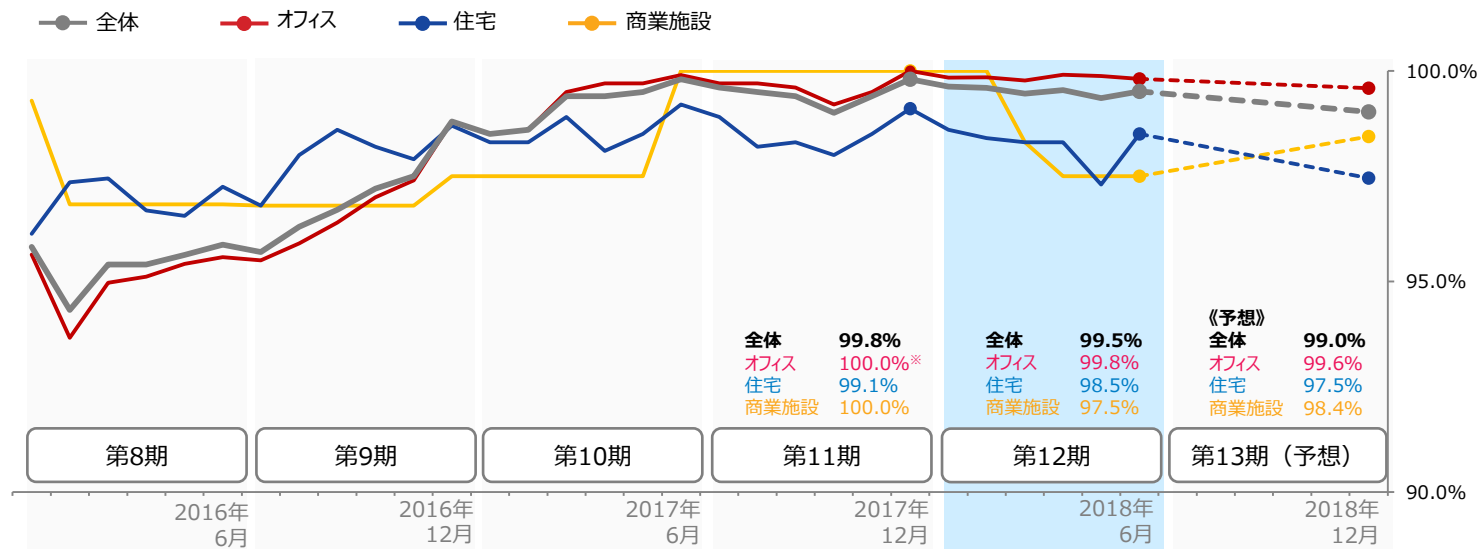
日本リート投資法人

運用実績報告 (2018年4月～6月)

2018年8月16日

稼働率とフリーレント期間の推移

《稼働率の推移》



※ 99.96%ですが、小数第二位を四捨五入して表示しています。以下、同じです。

① 継続的に高稼働率を維持

- 第12期末の稼働率は99.5%
継続的に高稼働率を維持

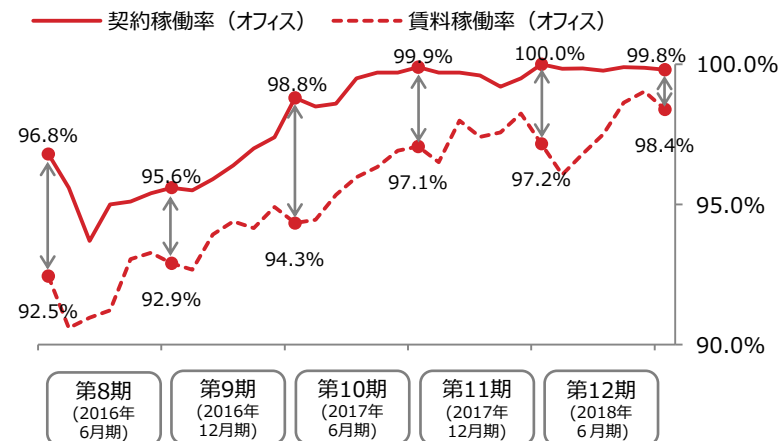
② 過去最高の賃料稼働率を達成

- フリーレント期間の圧縮により過去最高の賃料稼働率を達成

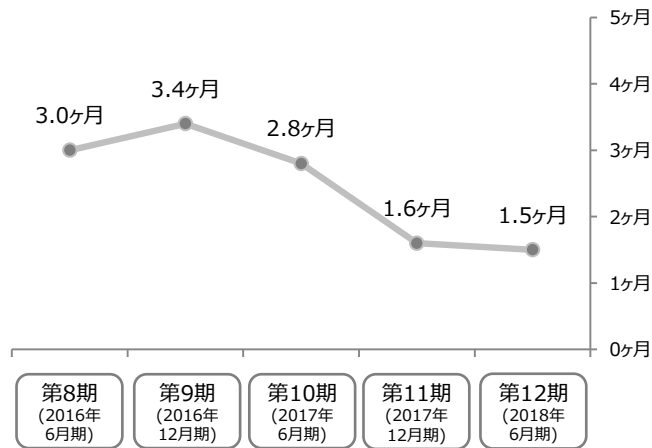
《契約稼働率と賃料稼働率の差異（オフィス）》

	契約稼働率	賃料稼働率	差異
第8期末	95.6%	92.9%	2.7%
第9期末	98.8%	94.3%	4.5%
第10期末	99.9%	97.1%	2.8%
第11期末	100.0%	97.2%	2.8%
第12期末	99.8%	98.4%	1.4%

《賃料稼働率（オフィス）の推移》



《平均フリーレント期間⁽¹⁾の推移》



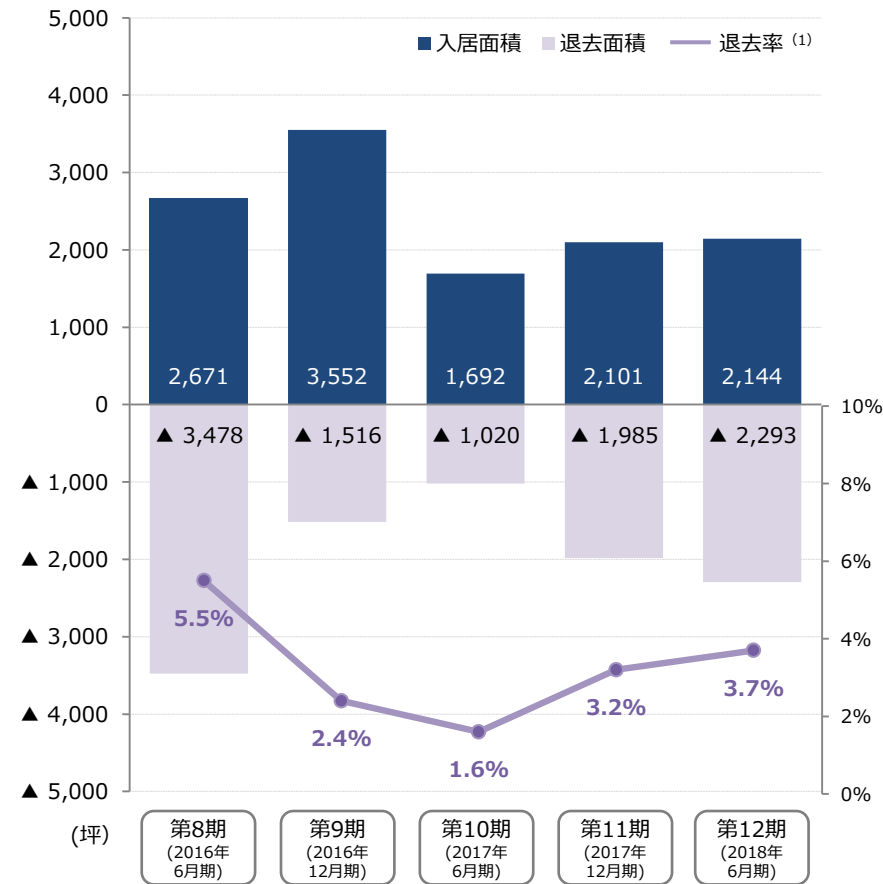
注

1. 「平均フリーレント期間」は、当該期間に新規契約を締結したエンドテナントを対象として、フリーレント等による損失総額をフリーレント等が無い場合の契約賃料総額で除して計算しています。

テナント入退去状況の推移

《テナント入退去の状況と退去率の推移》

※第12期末 総賃貸可能面積(オフィス物件):61,252坪



需給の逼迫と良好なテナントリレーションシップによる低い退去率
高い物件競争力による機動的かつスピーディーなテナント

・エンジニアリング・マネジメントにより向上させた高い物件競争力により、機動的かつスピーディーなテナントを実現

注

- 「退去率」は、当該期間の退去面積÷当該期間の最終日時点の総賃貸可能面積として計算しています。
- 想定稼働率は、2018年7月末時点で入居申込みを受領しているテナントが全て入居し、解約予告を受領しているテナントが全て退去した場合の稼働率を記載しています。

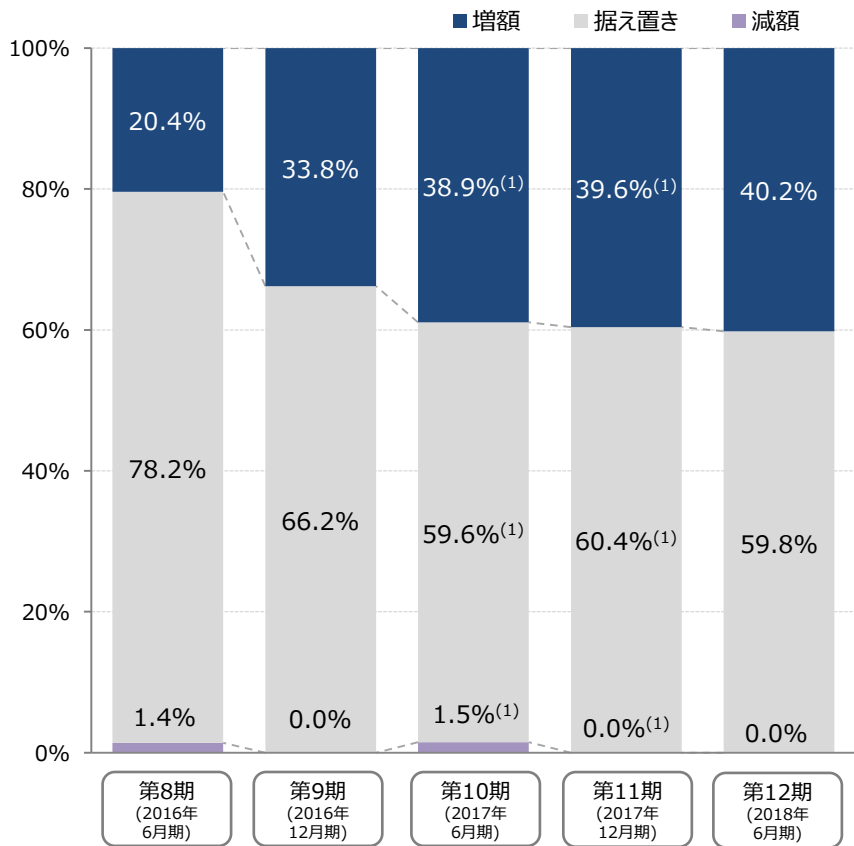
《解約予告の受領状況》

物件名称	稼働率	解約予告対象区画	想定稼働率 ⁽²⁾
FORECAST茅場町	98.7%	1区画 (15坪) 空室	98.7% (2018年7月末)
グリーンオーク高輪台	100%	1フロア (52坪) 解約予定	100% (2018年8月末)
FORECAST新常盤橋	100%	1フロア (46坪) 解約予定	100% (2018年8月末)
NORE名駅	100%	1区画 (41坪) 解約予定	100% (2018年9月末)
ホームートホライゾンビル	100%	1区画 (32坪) 解約予定	100% (2018年9月末)
TK五反田ビル	100%	1フロア (114坪) 解約予定	100% (2018年9月末)
FORECAST五反田WEST	100%	1フロア (172坪) 解約予定	93.6% (2018年10月末)
三井住友銀行高麗橋ビル	100%	2区画 (172坪) 空室 1区画 (70坪) 解約予定	88.8% (2018年10月末)
BECOME SAKAE	100%	1区画 (70坪) 解約予定	100% (2018年10月末)
FORECAST品川	100%	1フロア (125坪) 解約予定 1区画 (86坪) 解約予定	88.1% (2018年11月末)
東信東池袋ビル	100%	1フロア (76坪) 解約予定	84.7% (2018年11月末)
小滝橋パシフィカビル	90.8%	1フロア (38坪) 空室 3フロア (130坪) 解約予定	89.2% (2018年11月末)
光明池アクト	99.0%	1区画 (18坪) 空室 1区画 (57坪) 解約予定	95.9% (2018年11月末)
日本橋プラザビル	100%	4フロア (464坪) 解約予定	84.6% (2018年12月末)
FORECAST四谷	100%	1フロア (52坪) 解約予定	89.7% (2018年12月末)
FORECAST新宿SOUTH	100%	1区画 (12坪) 解約予定	99.7% (2018年12月末)
ダイヤビル名駅	100%	1区画 (19坪) 解約予定	96.4% (2018年12月末)
FORECAST人形町	100%	1フロア (112坪) 解約予定	83.7% (2019年1月末)
MK麹町ビル	91%	3フロア (144坪) 解約予定	72.3% (2019年1月末)
エスプリ亀戸	100%	3フロア (177坪) 解約予定	70.5% (2019年1月末)
九段北325ビル	100%	1フロア (73坪) 解約予定	87.9% (2019年2月末)
西五反田8丁目ビル	100%	2フロア (218坪) 解約予定	75.9% (2019年2月末)

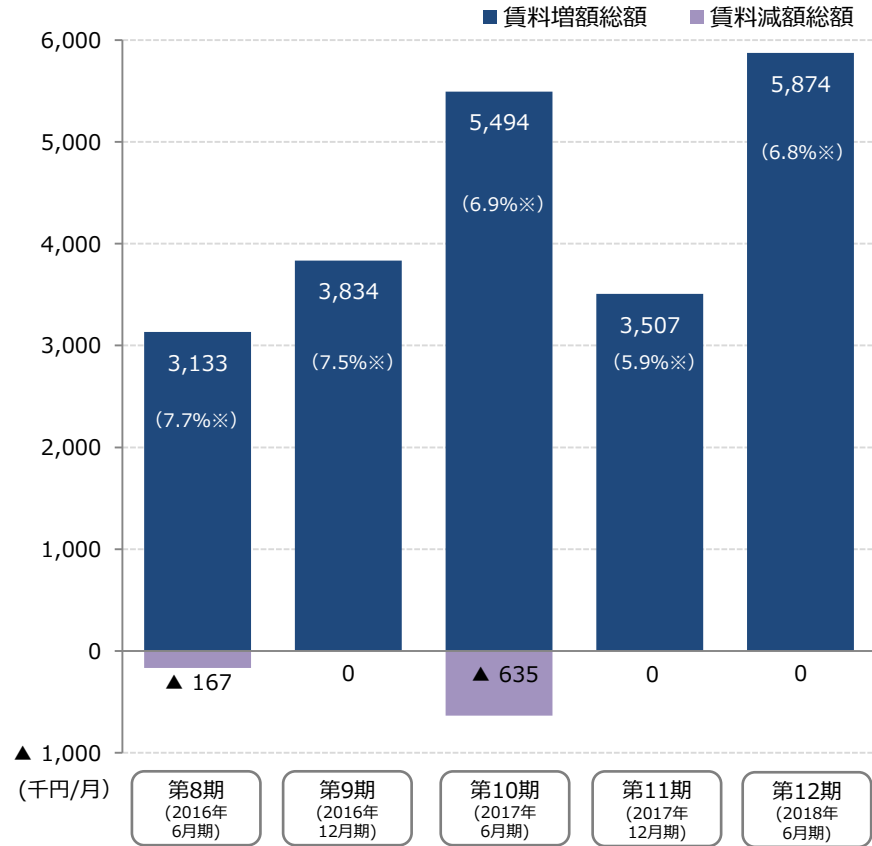
対象区画について既に新規賃貸契約を締結し、将来の満室稼働が確定している物件

賃料増額改定の実績

《賃料増額改定の実績（面積）》



《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



テナント満足度向上策等の奏功により第12期も賃料増額改定は順調に増加

・第12期は、対象面積14,903坪（144テナント）中、40.2%にあたる5,987坪（46テナント）で賃料増額に成功

過去最大の月額賃料増額587万円を達成

《賃料総増減額（賃料増額総額-賃料減額総額）の推移（月額）》

第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
2,966千円	3,834千円	4,858千円	3,507千円	5,874千円

※ 各期の賃料増額総額の、当該期に賃料増額改定をした全テナントの更新前の賃料総額に対する増加率を記載しています。

エンジニアリング・マネジメント（戦略的バリューアップ投資）の実績と計画

《エンジニアリング・マネジメントの実績（2018年4月～6月）》

《FORECAST高田馬場》

余剰スペースを活用した賃貸区画増設による収入増

- ・ 1階電気室および倉庫を貸室化
- ・ 年間約270万円の収入増を見込む



《FORECAST新宿SOUTH》

レンタサイクルポートの誘致によるテナント利便性及びサステナビリティの向上

- ・ シェアサイクル事業への参加を通じ、テナント満足度及びサステナビリティの向上を図る

《FORECAST品川》

共用部LED化によるコスト削減及び環境への配慮

- ・ 共用部照明LED化工事を実施
- ・ CO2排出量削減とともに、年間約33万円のコスト削減を見込む

《対象25物件》

事業者の変更によるコスト（電気料）の削減

- ・ 電気の供給契約を最も条件のいい事業者と締結
- ・ 年間約1,242万円のコスト削減を見込む

《FORECAST市ヶ谷、ラ・ペリテAKASAKA、大宮センタービル 他7物件》

テナント満足度向上策の実施

- ・ テナントアンケートを基に効果的なテナント満足度向上策を策定
- ・ 賃貸借契約の更新時期等も勘案しながら、適切な時期に実施することで賃料増額交渉等の円滑化を図る

《エンジニアリング・マネジメントの計画》（2018年7月～）

《FORECAST新宿SOUTH、FORECAST人形町、FORECAST早稲田FIRST》

余剰スペースを利用した賃貸区画の新設による収入増

- ・ 余剰スペース等を活用し賃貸区画（貸室、倉庫）を新設
- ・ 年間約235万円の収入増を見込む

《対象14物件》

屋上アンテナ設置による収入増

- ・ 物件の屋上に携帯電話基地局を設置
- ・ 年間約294万円の収入増を見込む

《グリーンオーク九段》

テナント満足度向上策に伴う賃料増額による収入増

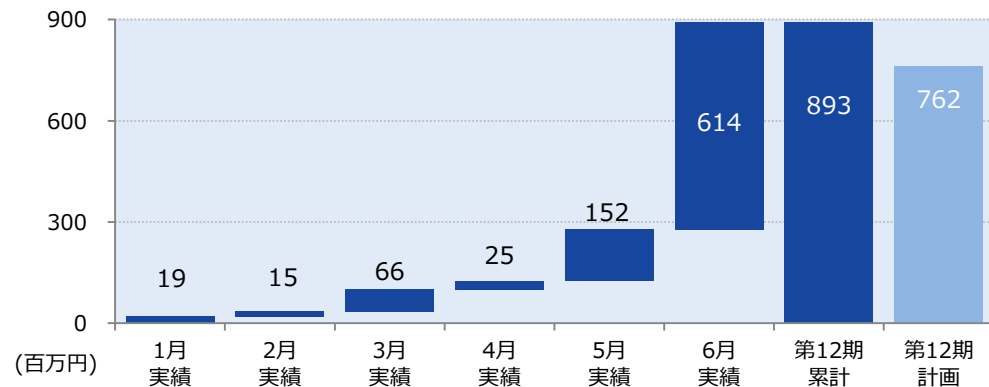
- ・ テナントの要望に応える工事（エレベーター仕様変更）を条件に賃料の増額を合意
- ・ 年間約1,174万円の収入増を見込む

《対象6物件》

補助金制度を活用した高効率の設備更新及び環境配慮

- ・ エネルギー効率の高い設備の導入により環境に配慮
- ・ 一部の物件ではグリーンリース補助金制度の活用を検討、投資効率の向上を図る
- ・ グリーンリース契約の締結により収入増を見込む

《エンジニアリング・マネジメントの実施状況》



本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料は、本投資法人の説明等に関する資料であって、投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。

本資料は、その内容の正確性及び確実性並びに十分性を保証するものではありません。

本資料は、予告なく訂正、修正又は変更する可能性があります。

お問合せ先



双日リートアドバイザーズ株式会社

TEL:03-5501-0080

<http://www.sojitz-sra.com/>