

日本リート投資法人（証券コード：3296）

# 運用実績報告（2021年10月～12月）

2022年2月17日



NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。



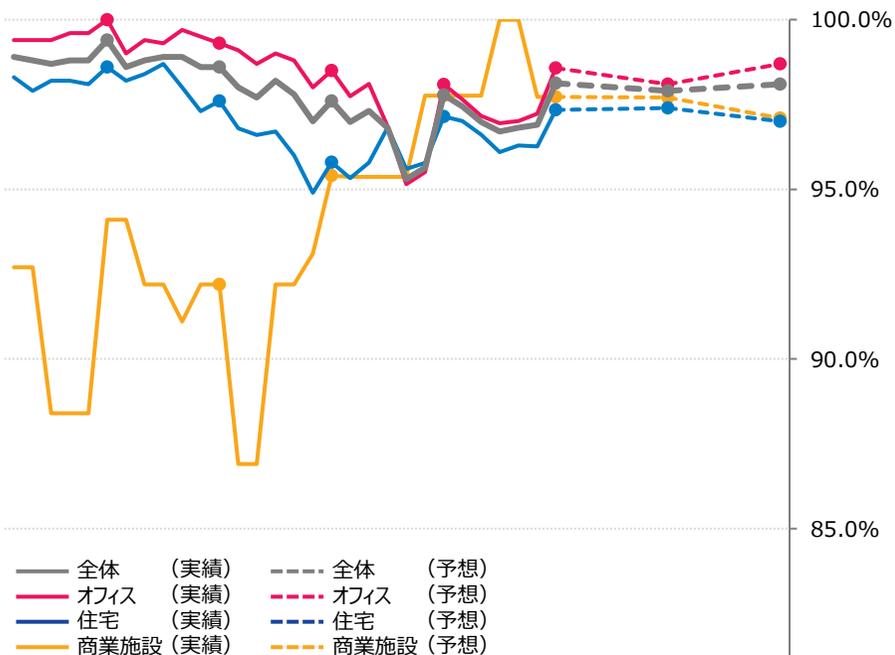
日本リート投資法人

# 稼働率とフリーレント期間の推移

## ◆ 契約稼働率、賃料稼働率共に概ね堅調に推移

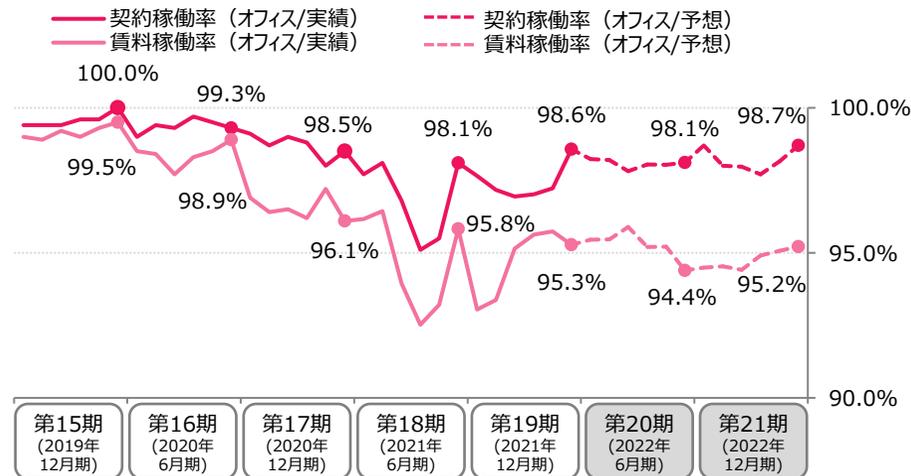
- ・マーケット全体の空室率は増加傾向にあるものの、ポートフォリオの稼働率は安定的に推移
- ・フリーレント付与による入居推進のため、賃料稼働率は契約稼働率と比較して1-4%低位で推移

《稼働率の推移》

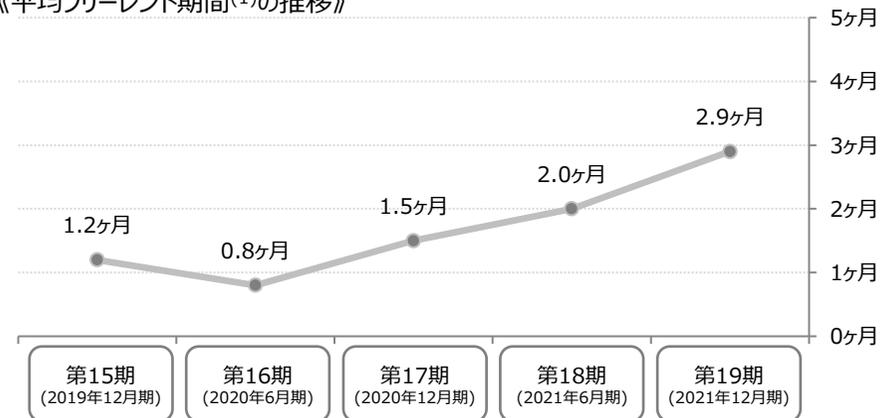


期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	
全体	99.4%	98.6%	97.6%	97.8%	98.1%	97.9%	98.1%	全体
オフィス	100.0%	99.3%	98.5%	98.1%	98.6%	98.1%	98.7%	オフィス
住宅	98.6%	97.6%	95.8%	97.1%	97.3%	97.4%	97.0%	住宅
商業施設	94.1%	92.2%	95.4%	97.8%	97.7%	97.7%	97.1%	商業施設

《賃料稼働率（オフィス）の推移》



《平均フリーレント期間<sup>(1)</sup>の推移》



注  
1. 「平均フリーレント期間」は、当該期間に契約開始したオフィスビルの新規契約を対象として、区画ごとに以下の計算式で計算した値を平均したものです。  
フリーレント期間 = (フリーレント等による賃料・共益費の減免額) ÷ (通常時の月額賃料・共益費の合計額)

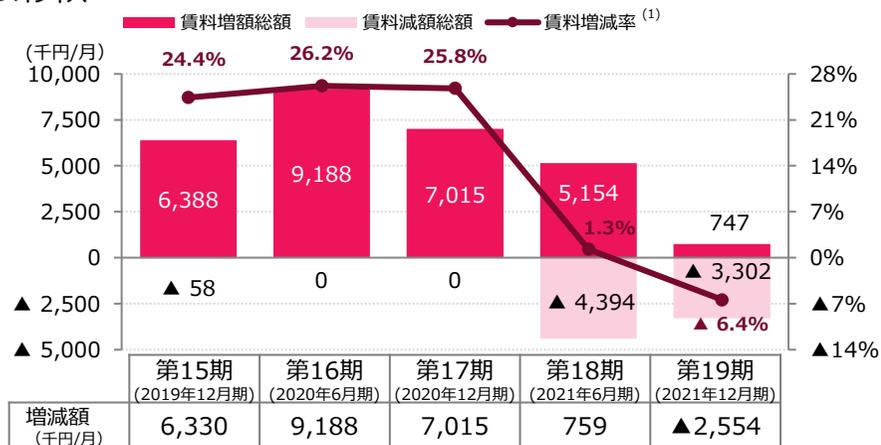
# テナント入替え時の賃料増減額/率の推移 及び賃料増額改定の状況

## ◆ テナント入替え時の賃料増減率は新型コロナの影響を受け下落

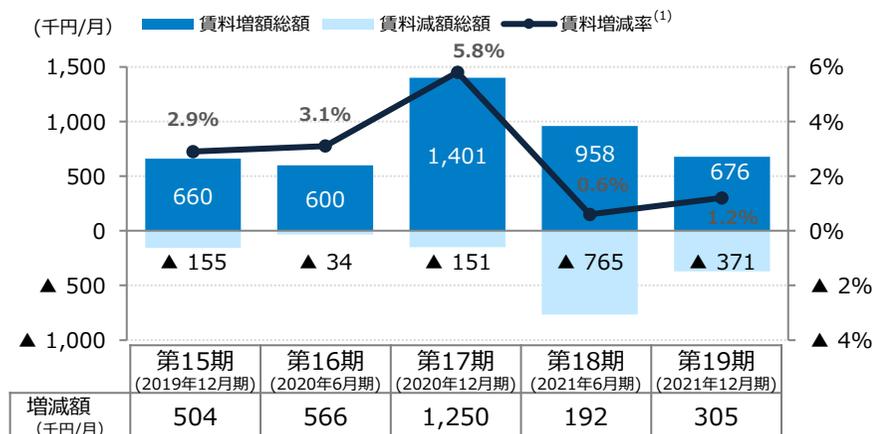
- ・第19期に退去率は3%台に低減
- ・オフィスのテナント入替え時の賃料増減率はマイナスに転じた。アフターコロナに向かう需要回復時のアップサイドに期待

《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》

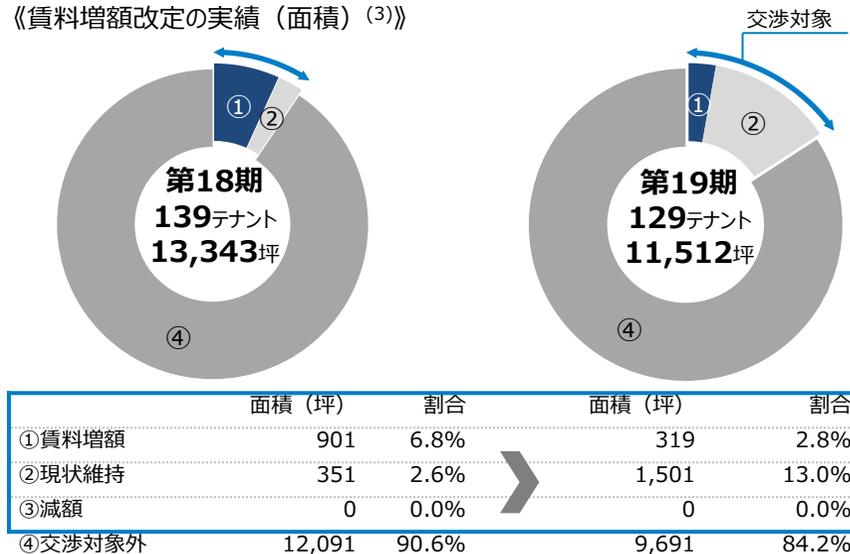
### ● オフィス



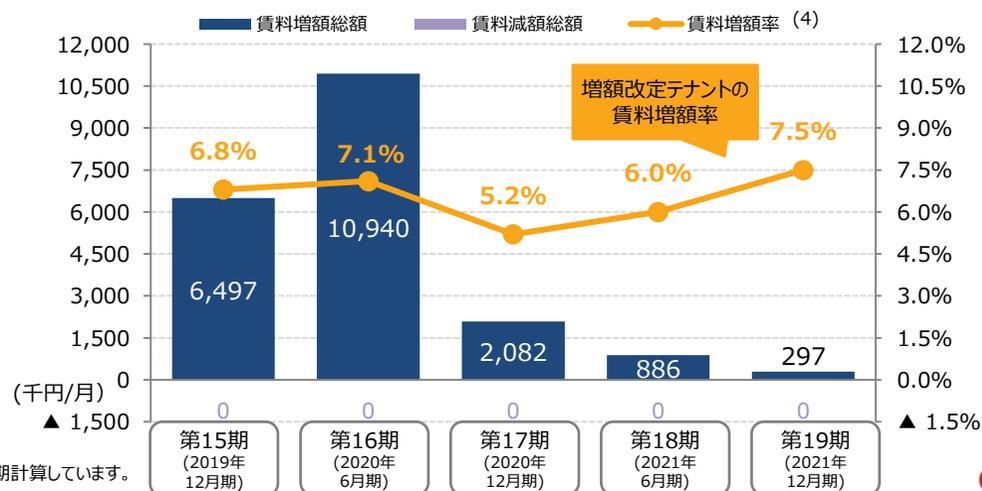
### ● 住宅<sup>(2)</sup>



《賃料増額改定の実績 (面積)<sup>(3)</sup>》



《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



注 1.「賃料増減率」は (テナント入替後の賃料総額 - テナント入替前の賃料総額) ÷ テナント入替前の賃料総額 として各期計算しています。

2.賃料固定マスターリースを除く住宅物件が対象です。

3.各期に「据置」としたテナントが、当該期の翌期以降に「増額」となった場合、当該テナントの賃料改定対象面積は、当該期とその翌期以降の期の賃料増額対象面積に含まれています。

4.「賃料増減率」は (賃料増額改定をしたテナントの増額後の賃料総額 - 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額) ÷ 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額 として各期計算した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 主な解約予告

物件名称	稼働率	解約予告対象区画	想定稼働率 <sup>(1)</sup>
イトーピア岩本町ANNEXビル	100.0%	1フロア (67坪) 解約予定	100.0% (2022年2月末)
神田オーシャンビル	100.0%	2区画 (29坪) 解約予定	100.0% (2022年3月末)
FORECAST亀戸	92.9%	1区画 (66坪) 空室	100.0% (2022年3月末)
広尾リープレックス・ビズ	100.0%	1フロア (61坪) 解約予定	100.0% (2022年4月末)
イトーピア岩本町一丁目ビル	100.0%	2フロア (182坪) 解約予定	100.0% (2022年4月末)
FORECAST五反田WEST	100.0%	1区画 (62坪) 解約予定	100.0% (2022年4月末)
ホームネットホライゾンビル	100.0%	1フロア (248坪) 解約予定	100.0% (2022年4月末)
ザ・スクエア	94.9%	1区画 (23坪) 空室	100.0% (2022年5月末)
BECOME SAKAE	100.0%	1フロア (159坪) 空室	100.0% (2022年5月末)
西五反田8丁目ビル	100.0%	1フロア (92坪) 解約予定	100.0% (2022年6月末)
FORECAST新宿SOUTH	100.0%	1区画 (135坪) 1区画 (118坪) 解約予定	96.8% (2022年4月末)
NORE名駅	100.0%	1区画 (68坪) 解約予定	94.7% (2022年3月末)
イトーピア岩本町二丁目ビル	100.0%	1区画 (75坪) 1区画 (73坪) 解約予定	93.0% (2022年8月末)
MK麹町ビル	91.7%	1フロア (43坪) 空室	91.7% (2022年1月末)
大宮センタービル	100.0%	3区画 (386坪) 解約予定	91.1% (2022年6月末)
小滝橋パシフィカビル	90.1%	1フロア (41坪) 空室	90.1% (2022年1月末)
虎ノ門桜ビル	89.2%	1区画 (99坪) 空室	89.2% (2022年1月末)

物件名称	稼働率	解約予告対象区画	想定稼働率 <sup>(1)</sup>
リードシー飯田橋ビル	100.0%	1フロア (27坪) 1フロア (27坪) 解約予定	88.7% (2022年4月末)
リードシー御殿山ビル	88.6%	1フロア (37坪) 空室	88.6% (2022年1月末)
三宮ファーストビル	97.5%	1区画 (27坪) 4区画 (109坪) 解約予定	87.6% (2022年8月末)
FORECAST人形町PLACE	100.0%	1フロア (72坪) 解約予定	87.1% (2022年3月末)
グリーンオーク茅場町	86.4%	1フロア (123坪) 1フロア (123坪) 解約予定 空室	86.4% (2022年5月末)
リードシー目黒不動産前	85.7%	1フロア (39坪) 1フロア (39坪) 解約予定 空室	85.8% (2022年3月末)
FORECAST品川	84.2%	1フロア (108坪) 空室	84.2% (2022年1月末)
FORECAST高田馬場	100.0%	1フロア (277坪) 解約予定	83.8% (2022年8月末)
FORECAST新常盤橋	100.0%	2フロア (90坪) 解約予定	83.6% (2022年8月末)
西新宿三晃ビル	83.5%	1区画 (123坪) 空室	83.5% (2022年1月末)
TK五反田ビル	100.0%	2フロア (203坪) 解約予定	81.9% (2022年7月末)
グリーンオーク高輪台	85.8%	1フロア (58坪) 1フロア (112坪) 解約予定 空室	78.5% (2022年3月末)
五反田さくらビル	100.0%	2フロア (97坪) 解約予定	78.5% (2022年4月末)
FORECAST三田	100.0%	1フロア (116坪) 解約予定	78.4% (2022年5月末)
ANTEX24ビル	100.0%	2フロア (181坪) 解約予定	73.5% (2022年4月末)
八丁堀リバーゲート	85.2%	2フロア (72坪) 1フロア (38坪) 解約予定 空室	51.9% (2022年2月末)

対象区画について既に申込みがあり、あるいは新規賃貸契約を締結し、将来の満室稼働が 想定される物件

1. 想定稼働率は、2022年1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。

# 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

## ◆ 内部成長のもう一つのドライバーであるエンジニアリング・マネジメントは計画的に実施

《エンジニアリング・マネジメントの実績（2021年7月～12月）》

《FORECAST新宿AVENUE 他7物件》

**シェアサイクル・電動キックボードの設置による収入増**

- ・ 空きスペースにシェアサイクル等の置き場を提供、年間約102万円の収入増を見込む



《対象レジ25物件》

**PPS（新電力供給会社）切り替えによる電気料金削減**

- ・ PPS事業者の入札を実施、切り替えることで年間約412万円のコスト削減を見込む



《藤和東五反田ビル》

**地下未利用区画の活用**

- ・ 地下の未利用区画を倉庫として貸し出し、年間72万円の収入増を見込む



《FORECAST亀戸、DeLLCSKASAI、ラピュタ九条》

**駐車場の空き台数のサブリースによる収入増**

- ・ 空き台数合計20台を駐車場サブリース会社へ貸し出し、年間約458万円の収入増を見込む



《タワーコート北品川、FORECAST亀戸》

**キッチンワゴンの設置**

- ・ 空きスペースにキッチンワゴンを誘致、年間約47万円の収入増を見込む



● 物件収益力の向上 ● コスト削減 ● テナント満足度の向上 ● 環境への配慮

《エンジニアリング・マネジメントの計画（2022年1月～）》

《NORE名駅 他4物件》

**携帯基地局の設置（増設）による収入増**

- ・ 屋上に携帯基地局を新設（増設）することで収入増を見込む



《FORECAST新宿SOUTH》

**駐車場サブリース業者切り替えによる収入増**

- ・ コインパーキング業者の変更を実施し、収入増を見込む



《大宮センタービル》

**貸し会議室の貸室化**

- ・ コロナ禍により貸し会議室を閉鎖、オフィスとしての貸し出しを検討



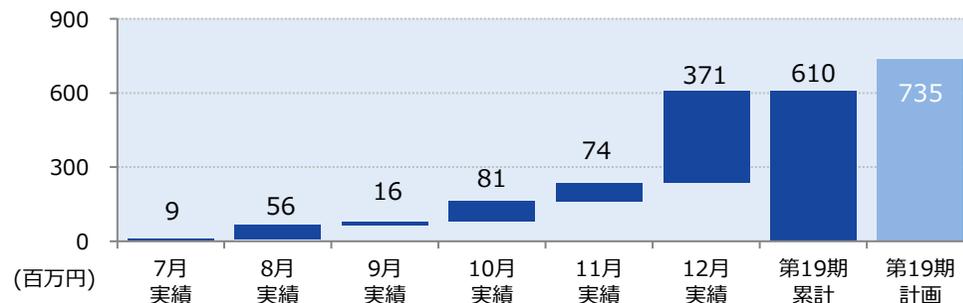
《住宅物件》

**置き配システムの導入**

- ・ オートロック付きマンションでも置き配ができるシステムを導入



《エンジニアリング・マネジメントの実施状況<sup>(1)</sup>》



1. 計画的設備投資及び戦略的バリューアップ投資合計値を記載しています。また、勘定科目の確定に伴い前回の運用実績報告の数字から一部変更が生じております。

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

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