

運用実績報告 (2015年7~9月)

2015年11月13日



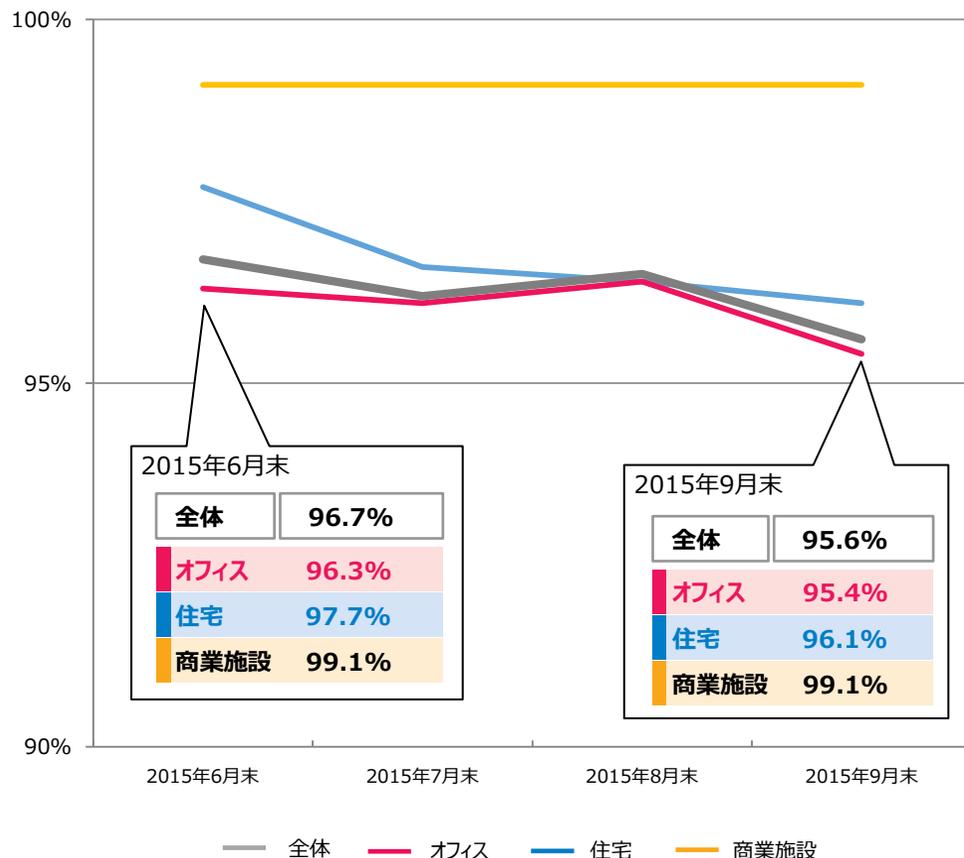
日本リート投資法人

<http://www.nippon-reit.com/>

ポートフォリオ稼働率の推移

稼働率の推移

- オフィスビル：7月に11物件を取得。また、主にJSプログレビル、ANTEX24ビルにおける一部テナントの退去に伴い96.3%より95.4%に低下した。
- 住宅：賃貸需要が減少するシーズンの影響によりタワーコート北品川の稼働率が低下、97.7%から96.1%に低下した。



稼働率の変動要因

主な稼働率の変動要因（2015年6月末～2015年9月末）

稼働率の向上		
FORECAST桜橋	(85.4% → 100%)	+956.23㎡
藤和東五反田ビル	(82.2% → 100%)	+523.19㎡
丸の内三丁目ビル	(94.7% → 100%)	+222.67㎡
稼働率の低下		
東池袋センタービル(注)	(87.9% → 75.8%)	▲510.50㎡
JSプログレビル	(100% → 90.3%)	▲1,164.13㎡
イトーピア岩本町ANNEXビル	(100% → 87.2%)	▲390.73㎡
ANTEX24ビル	(100% → 73.5%)	▲601.18㎡
タワーコート北品川	(96.0% → 91.4%)	▲774.42㎡

新規契約 / 解約予告の状況

主な新規契約/解約予告の状況（2015年6月末～2015年9月末）

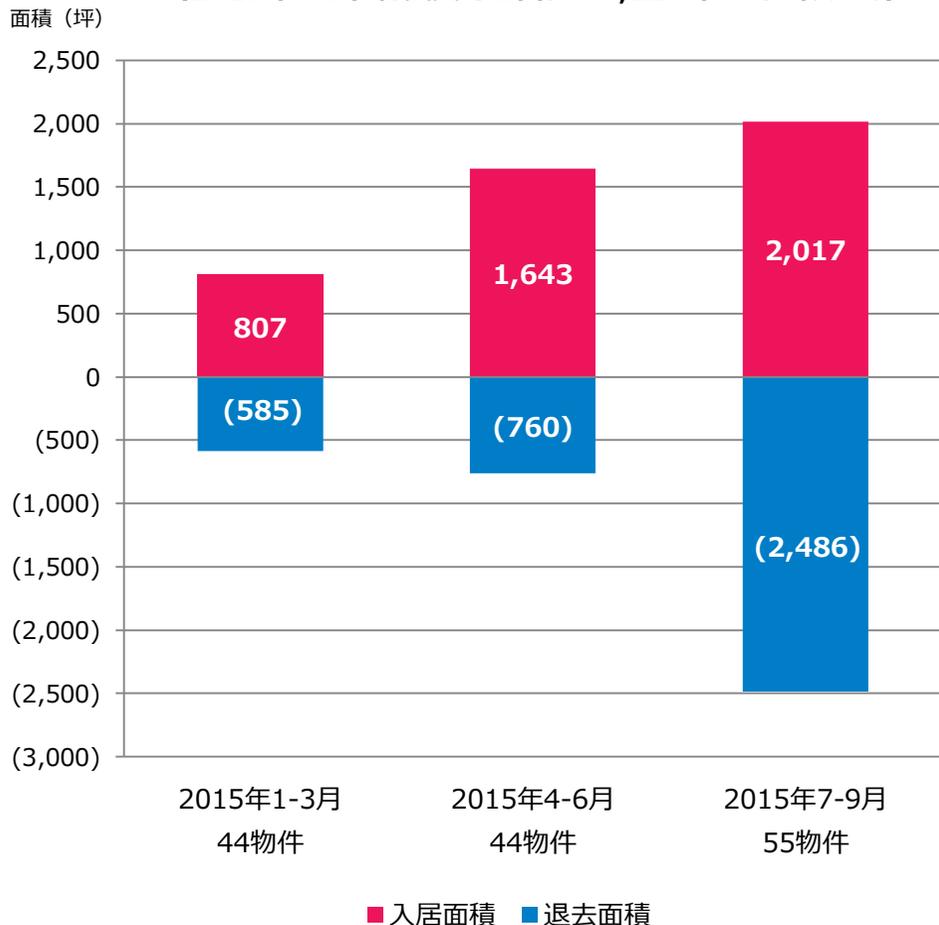
新規契約	物件に占める比率	入居時期
東池袋センタービル(注)	(2,934.84㎡ 69.6%)	15年8/10月)
解約予告	物件に占める比率	退去時期
JSプログレビル	(3,549.39㎡ 29.6%)	16年1月)
ニューリバービルディング	(1,476.84㎡ 38.0%)	16年1/2月)
イトーピア岩本町二丁目ビル	(724.22㎡ 21.0%)	15年12月)
三井ウッディビル	(595.42㎡ 14.9%)	15年12月)
イトーピア岩本町ANNEXビル	(412.40㎡ 13.5%)	15年11月)
Shinto GINZA EAST	(306.44㎡ 25.6%)	16年1/3月)

注：
東池袋センタービルは、8月に4フロア、10月に2フロアについて新規契約を締結し、10月時点で100%稼働を達成しています。

オフィスビル入退去状況/リーシング注力物件の状況

入退去面積の推移

(2015年9月末 総賃貸可能面積 63,119坪 *オフィスのみ)



リーシング注力物件の状況

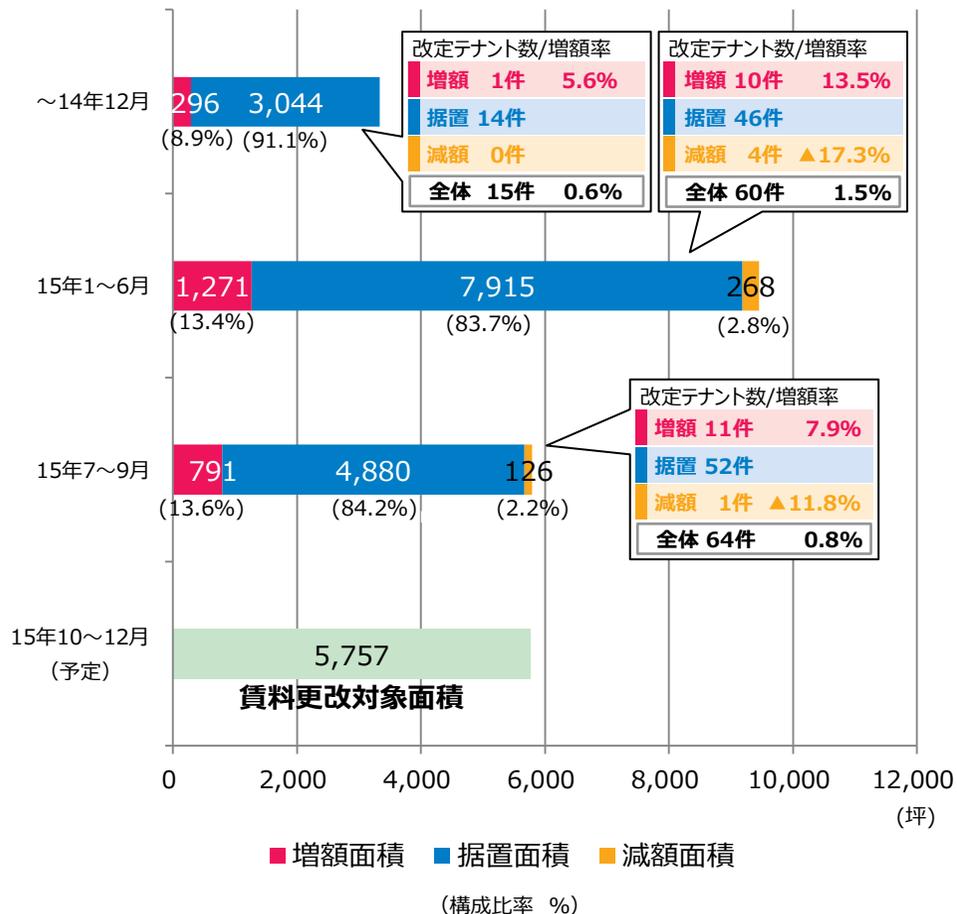
物件名	2015年6月末稼働率	2015年9月末稼働率	リーシング状況及び取組
FORECAST桜橋	85.4%	100%	各種リニューアル実施の結果、8月に100%稼働を達成。
東池袋センタービル	87.9%	75.8%	各種リニューアル実施の結果、10月に100%稼働を達成。
(仮称) FORECAST品川	83.3%	83.3%	1フロア申込受領、12月に100%稼働となる見通し。
藤和東五反田ビル	82.2%	100%	リーシング専門会社と提携。9月に100%稼働を達成。
三井ウッディビル	79.2%	79.2%	現在、複数社検討中。トイレ等のリニューアル及び内覧会等により、リーシング促進を計画中。
ANTEX24ビル	100%	73.5%	各種リニューアル及び内覧会等を実施。現在、複数社検討中。
板橋本町ビル	86.3%	86.3%	リーシング専門会社と提携。11月に100%稼働を達成。
虎ノ門桜ビル	58.1%	58.1%	内覧会及び周辺企業へのポスティング、ローラー営業を実施。現在、複数社検討中。
JSプログレビル	100%	90.3%	内覧会等、業種を絞ったの周辺営業等を実施。現在、複数社検討中。 (注)2016年2月予定稼働率：60.7%
ニューリバービルディング	100%	100%	エントランスリニューアル及び内覧会を実施し、リーシング促進中。 (注)2016年3月予定稼働率：62.0%

注：
予定稼働率は、現時点で解除通知を受領済の退去予定面積を反映しています。

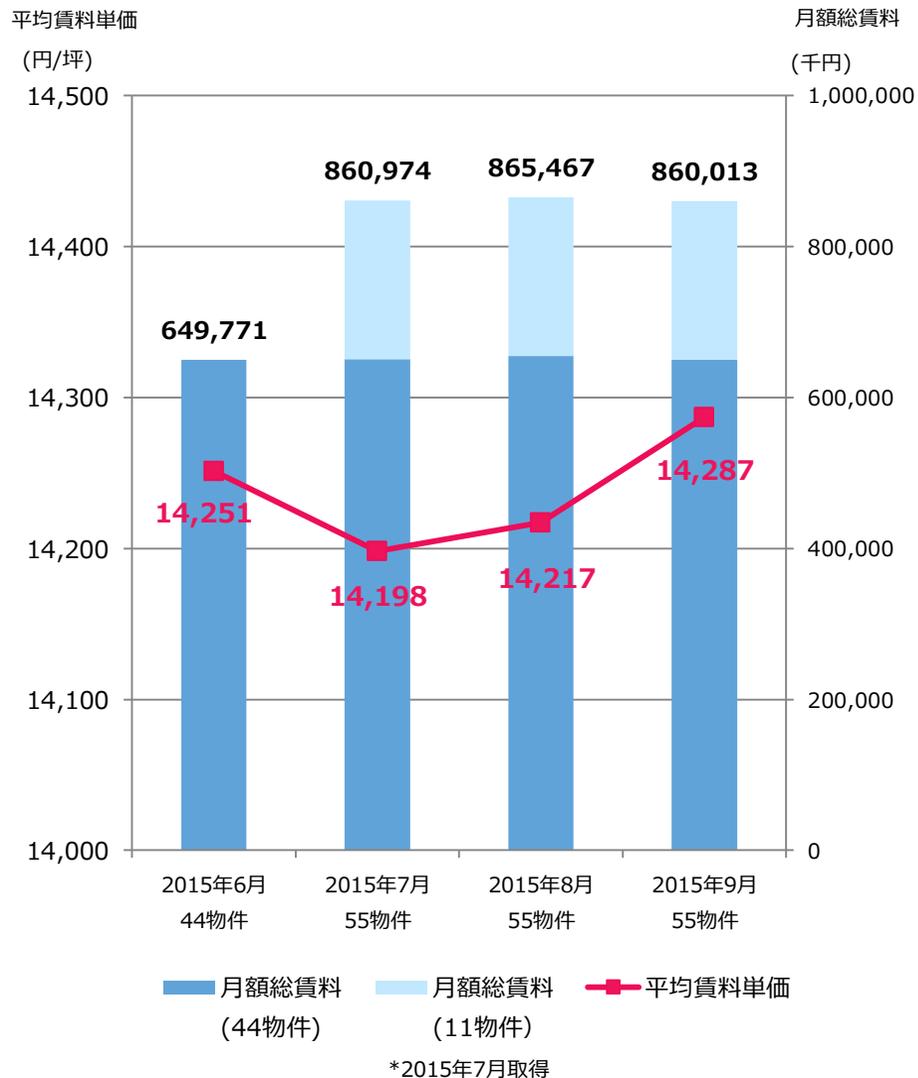
オフィスビル賃料改定状況

賃料更改の実績

■ 2015年7月～9月は、64テナント（5,796.91坪）中、13.6%にあたる11テナント（791.15坪）で増額改定を達成し、賃料改定は順調に推移。



オフィスビルの平均賃料単価/賃料総額の推移

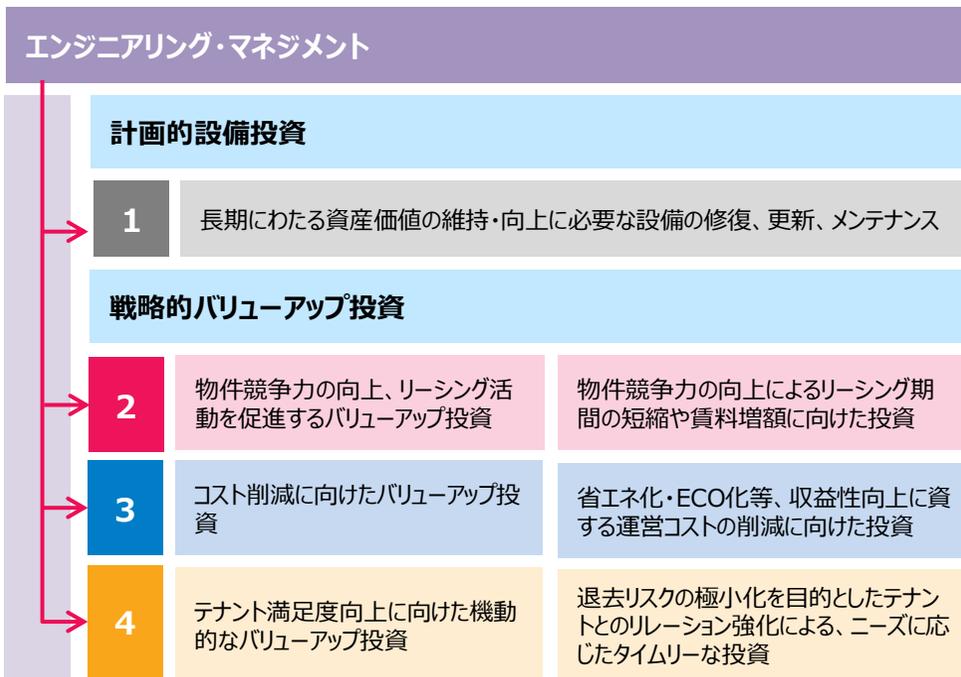


エンジニアリング・マネジメントの状況

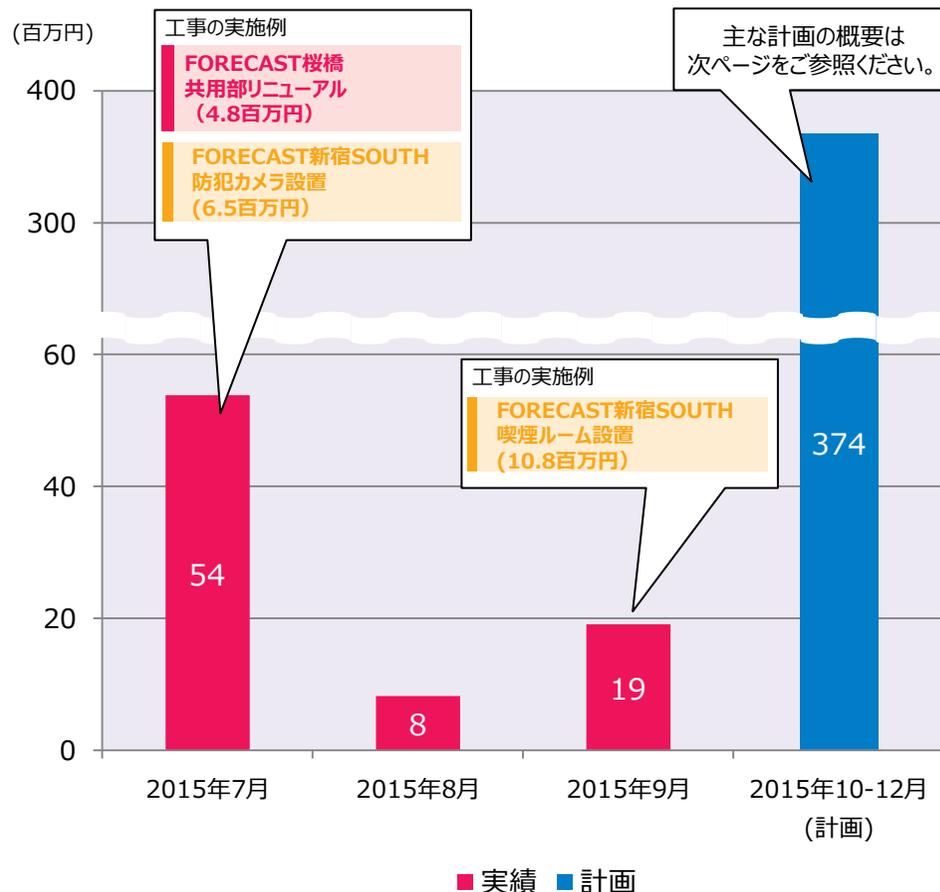
エンジニアリング・マネジメントについて

物件競争力の維持・向上を目指す「エンジニアリング・マネジメント」

本投資法人は、以下4つの観点から設備投資計画を策定・実施し、物件の競争力及び資産価値の永続的な維持・向上を図ります。



資本的支出の実績と計画



(1) 実績

物件名	実施内容
FORECAST桜橋 	1.共用部のリニューアル <ul style="list-style-type: none"> トイレリニューアルを実施。実施フロアにつき、新規テナントと2015年7月に契約締結、同年8月より契約開始。 テナントアンケートを踏まえ、エレベーターのリニューアルを実施。内外装の刷新と合わせ、制御システムの更新により安全性も向上。2015年9月工事完了。
目白NTビル 	2.敷地内余剰スペースの有効利用 <ul style="list-style-type: none"> 敷地西側の余剰スペースに有効活用案を検討し、6台分の駐車場区画を新規整備のうえ、コインパーキング事業者へ賃借。年間252万円の収益増を見込む。 2015年9月契約締結、同年10月工事完了し、運用を開始。
◆オフィス対象4物件 	3.エネルギーコストの削減 <ul style="list-style-type: none"> FORECAST新宿SOUTH、FORECAST桜橋、板橋本町ビル、(仮称) FORECAST高田馬場の4物件につき、エネルギーコスト削減のため、PPS事業者(新電力供給会社)へ変更。試算ベースで年間約5.3%(約796万円)の削減効果を見込む。2015年7月契約締結。

(2) 計画中

物件名	計画内容
FORECAST西新宿 	1.建物余剰スペースの有効利用 <ul style="list-style-type: none"> 平成26年7月1日施行の建築基準法施行令の一部を改正する政令を適用し、B1Fに賃貸区画を確保。館内テナントへ倉庫として賃貸予定。2015年11月契約締結予定、同年12月契約開始予定。
東池袋センタービル ANTEX24ビル 	2.補助金制度(注)を利用した設備更新 <ul style="list-style-type: none"> 新規テナント誘致及び顧客満足度向上を目的とした空調更新工事・照明LED化工事を実施中。2015年12月に工事完了、2016年3月補助金交付予定。 東池袋センタービル7区画について、新規テナントと2015年7月に契約を締結。同年8月/10月より契約開始。 <p>注：省エネ化を目的とする設備更新により、SII補助金対象事業者に認定。(SII：一般社団法人環境共創イニシアチブの略称)</p>
◆オフィス対象40物件 	3.エネルギーコストの削減 <ul style="list-style-type: none"> エネルギーコスト(電気料金)削減を目的としてオフィス40物件を対象とし、PPS事業者(新電力供給会社)8社の提案を比較検討。試算ベースで年間約10.5%(約6,280万円)のエネルギーコスト削減を見込む。2015年12月契約締結予定。

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。

なお、平成 27 年 8 月 20 日付「平成 27 年 6 月期決算短信 (REIT)」にて公表いたしました平成 27 年 12 月期 (平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日) 及び平成 28 年 6 月期 (平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日) の運用状況の見通しに変更はありません。

お問合せ先

 双日リートアドバイザーズ株式会社

TEL:03-3552-8883

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