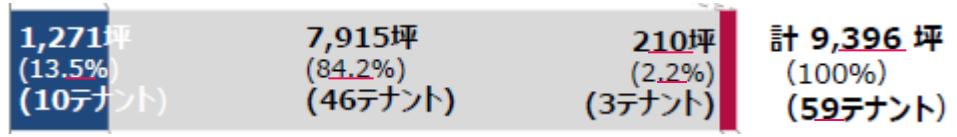
# 正誤表

## P4 賃料増額改定の実績

オフィス物件の賃料改定の状況
（面積ベース）

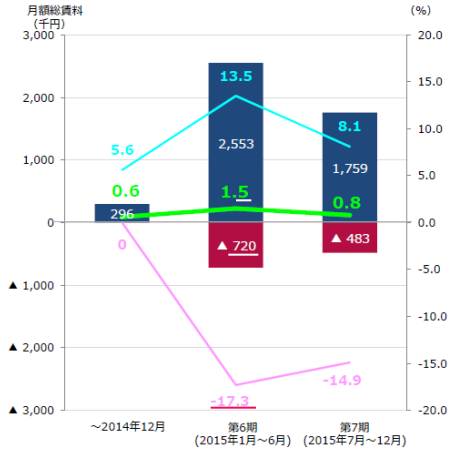
（訂正前）

（訂正後）

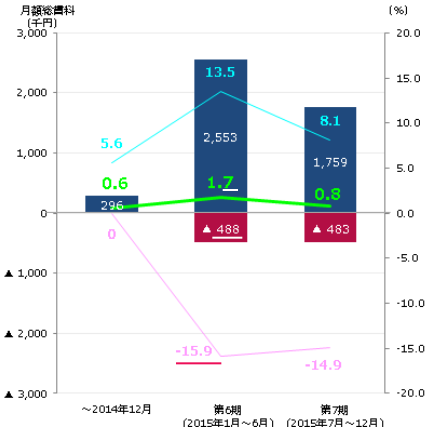



オフィス物件の賃料改定の状況
（賃料ベース）

（訂正前）




（訂正後）




## P9 エンジニアリング・マネジメントの主な計画（第8期）

物件競争力の強化

（訂正前） オフィス23物件対象　駐車場からの収入増を狙った施策の実施
（訂正後） 23物件対象　駐車場からの収入増を狙った施策の実施

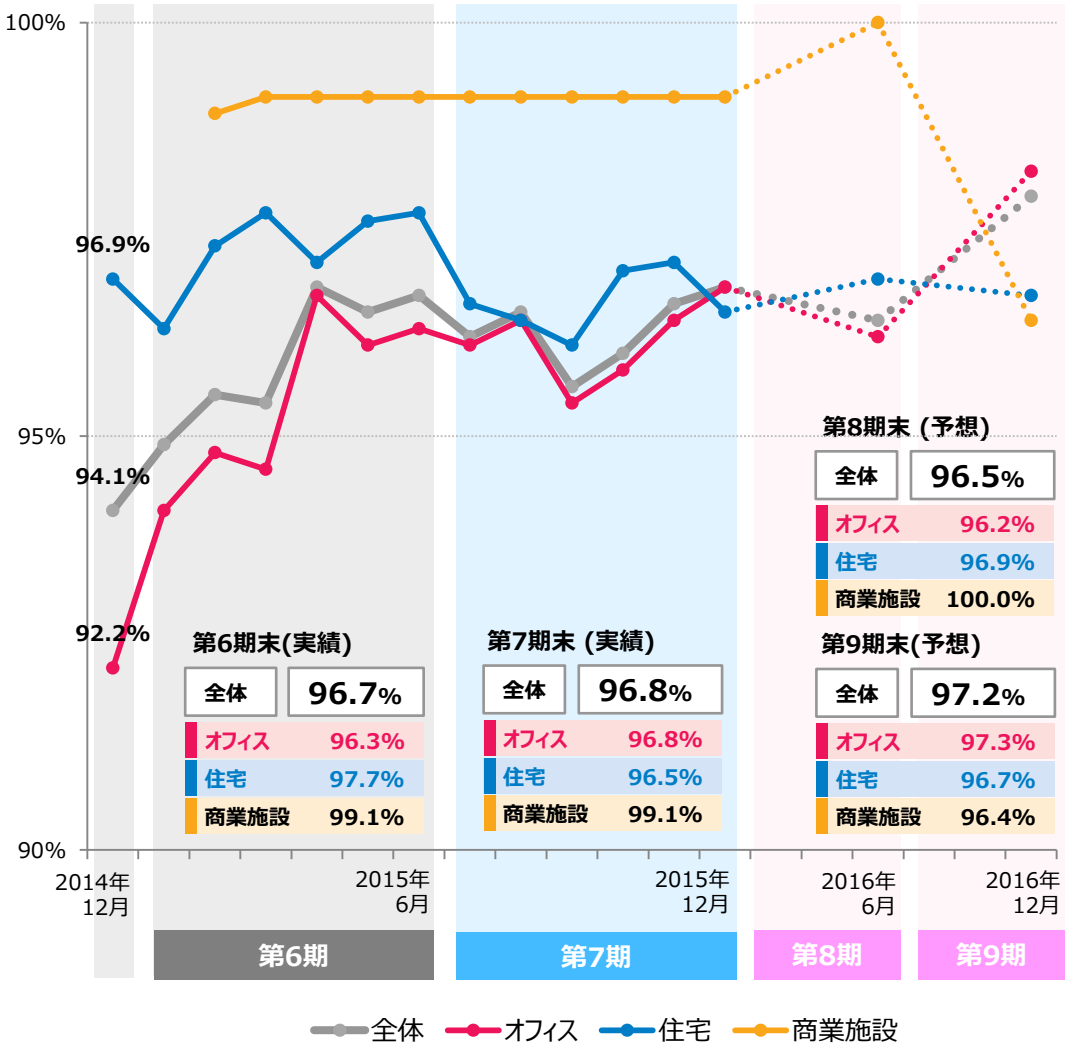
# 運用実績報告（2015年10～12月）

2016年2月19日

日本リート投資法人

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

## 稼働率の実績と予想




## 主な稼働率の変動要因

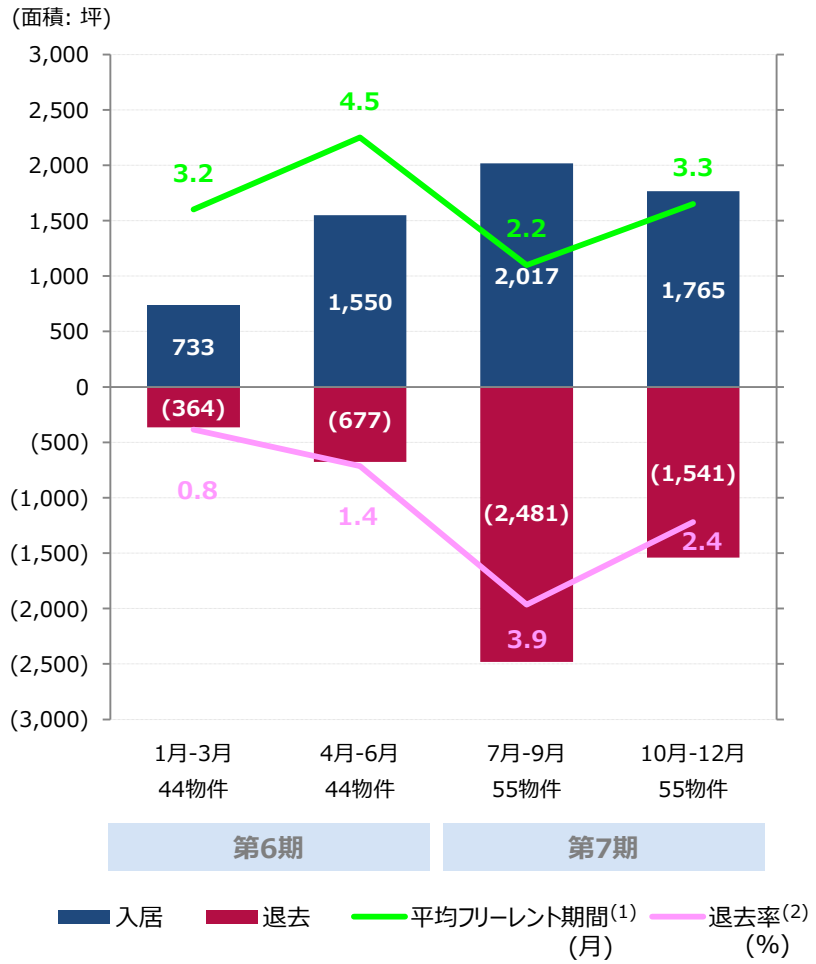
| 物件名称 | 第6期末稼働率 | | 第7期末稼働率 | 賃貸面積増減 |
|---|---|---|---|---|
| FORECAST桜橋 EM | 85.4% | ↗ | 100% | 956.23㎡ |
| 東池袋センタービル EM | 87.9% | ↗ | 100% | 510.50㎡ |
| (仮称)FORECAST品川 EM | 83.3% | ↗ | 100% | 416.49㎡ |
| 藤和東五反田ビル | 82.2% | ↗ | 100% | 523.19㎡ |
| 板橋本町ビル EM | 86.3% | ↗ | 100% | 871.33㎡ |
| イトーピア岩本町ANNEXビル | 100% | ↘ | 87.2% | ▲390.73㎡ |
| (仮称)FORECAST新常盤橋 | 100% | ↘ | 85.3% | ▲264.52㎡ |
| ANTEX24ビル | 100% | ↘ | 73.5% | ▲601.18㎡ |
| マイアトリア名駅 | 100% | ↘ | 88.9% | ▲321.68㎡ |

EM ：エンジニアリング・マネジメントによる物件競争力の強化やテナント満足度の向上により、100%稼動を回復した物件

# テナント入退去とリーシング注力物件の状況

## テナント入退去の状況

※第7期末 総賃貸可能面積(オフィスのみ):63,119坪




## リーシング注力物件(3)の状況

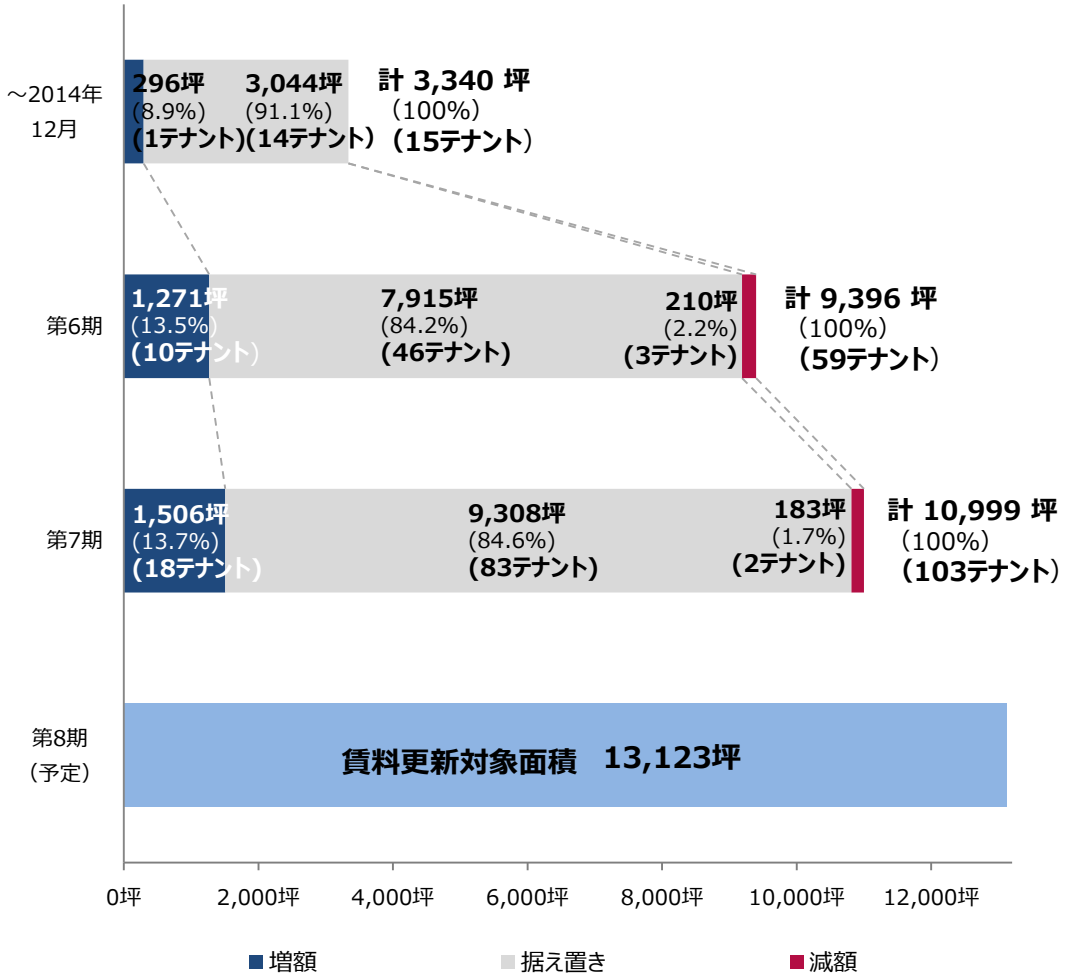
| 物件名称 | 第7期末稼働率 | リーシング状況 |
|---|---|---|
| FORECAST市ヶ谷 | 86.3% | 空き区画全てで申込み受領<br>※ 2016年7月予定稼働率：100%（現在受領している全ての申込みについて契約締結した場合） |
| JSプログレビル | 90.2%(4) | 1フロア契約締結完了、3月契約開始予定<br>残り3フロアにつき、継続してリーシング活動中<br>※ 2016年2月予定稼働率：60.7%<br>2016年3月予定稼働率：70.4% |
| イトーピア岩本町ANNEXビル | 87.2% | 空き区画について申込み受領<br>※ 2016年4月予定稼働率：100% |
| (仮称)FORECAST新常盤橋 | 85.3% | 現在複数社検討中、内覧会開催によるリーシング促進を計画中 |
| 三井ウッディビル | 79.2% | 1フロアについて契約締結<br>※ 2016年1月稼働率：64.3%<br>2016年3月予定稼働率：85.1% |
| ANTEX24ビル | 73.5% | 現在複数社検討中、空調更新、照明LED化工事実施済　トイレ等のリニューアル及び内覧会等による、リーシング促進を計画中 |
| 虎ノ門桜ビル | 48.5% | 1区画を契約締結<br>※ 2016年3月予定稼働率：56.8% |
| ラ・ベリテAKASAKA | 73.7% | 現在複数社検討中<br>トイレ等のリニューアル及び内覧会等によるリーシング促進を計画中 |
| ニューリバービルディング | 100%(4) | 1フロア契約締結完了、2月契約開始<br>残り3フロアにつき、継続してリーシング活動中<br>※ 2016年2月予定稼働率：83.3%<br>2016年3月予定稼働率：69.5% |
| マイアトリア名駅 | 88.9% | 仲介業者に対し、迅速かつ有利なリーシングに対するインセンティブを増加させるキャンペーンを実施し、稼働率の早期回復を目指す |

注
1. 対象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計算しています。
2. 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。
3. 第7期末時点の稼働率が90%以下の物件について記載しています。
4. 第7期末時点の稼働率は90%超ですが、既に一部区画において解約予告を受領しており、今後リーシング注力物件に該当する見通しです。

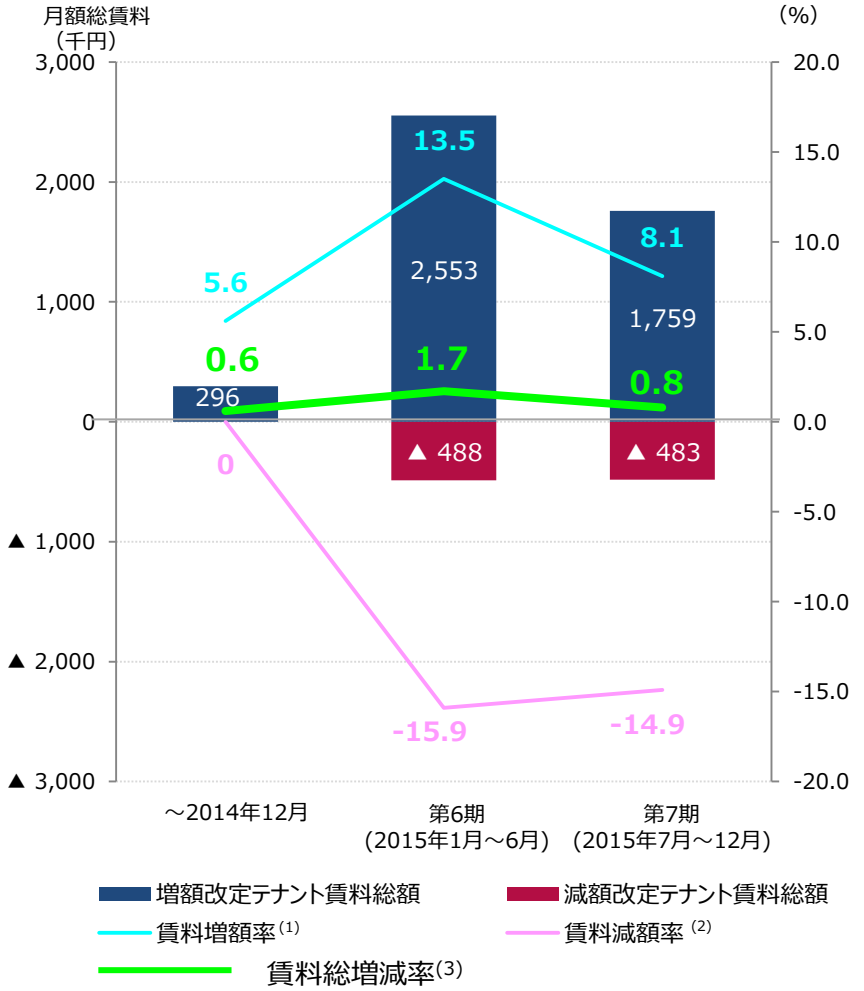
# 賃料増額改定の実績

第7期は、103テナント（10,999坪）中、18テナント（1,506坪）で増額改定を行い、8.1%の賃料増額を達成

## オフィス物件の賃料改定の状況（面積ベース）




## オフィス物件の賃料改定の状況（賃料ベース）

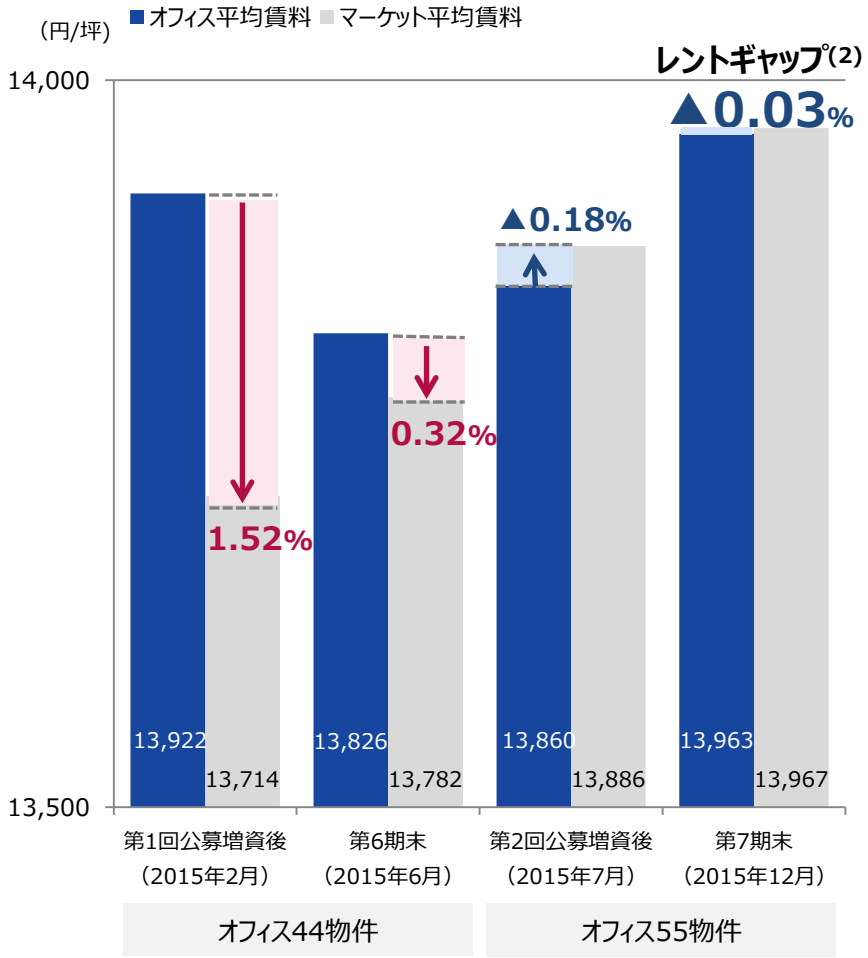



注
1. 賃料増額率は、賃料を増額して契約を更新したエンドテナントの、更新後の賃料の合計値の更新前の賃料の合計値に対する増加率を記載しています。
2. 賃料減額率は、賃料を減額して契約を更新したエンドテナントの、更新後の賃料の合計値の更新前の賃料の合計値に対する減少率を記載しています。
3. 賃料総増減率は、契約更新をした全テナントの、更新後の賃料の合計値の更新前の賃料の合計値に対する増減率を記載しています。

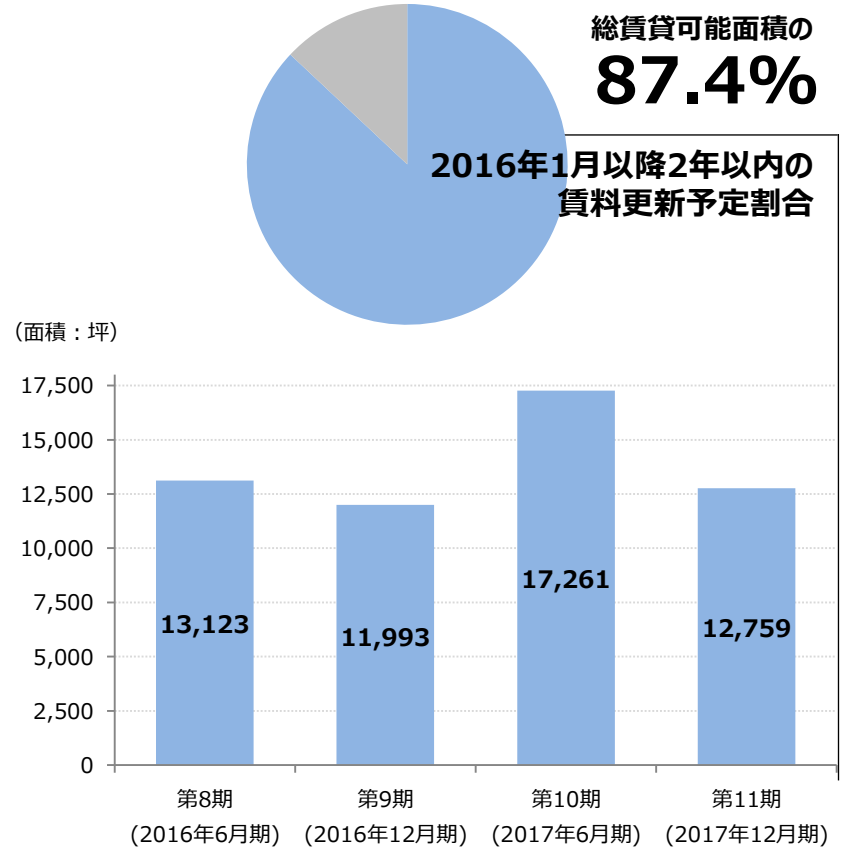
# 賃料改定到来時期とレントギャップ

レントギャップは第7期末時点で▲0.03%　今後も、賃貸借契約更新のタイミングを捉えた積極的な賃料増額交渉を実施

## オフィス平均賃料及びマーケット平均賃料(1)




## 賃料改定時期の到来予定（オフィス物件）




注
1. 「オフィス平均賃料」は、各時点で対応するそれぞれのオフィスの契約ベースでの賃料を、基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。なお、いずれも解約予告を受領済みのテナント及び2階から地下1階までの店舗等の区画は計算の対象から 外しています。「マーケット平均賃料」は前述と同様の賃貸区画を対象とした、三幸エステート株式会社又はシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートにおける各時点の賃料レンジの上限値と下限値の平均値であり、オフィスの各個別物件の値を基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。
2. 「オフィスポートフォリオのレントギャップ」は、「オフィス平均賃料÷マーケット平均賃料　- 1」として計算しています。

# エンジニアリング・マネジメントの概要

原則として、減価償却額の範囲内で適切かつ効果的な設備投資を実行

## エンジニアリング・マネジメントの概要

### 計画的設備投資

1 長期にわたる資産価値の維持・向上に必要な設備の修復、更新及びメンテナンス

＋

### 戦略的バリューアップ投資

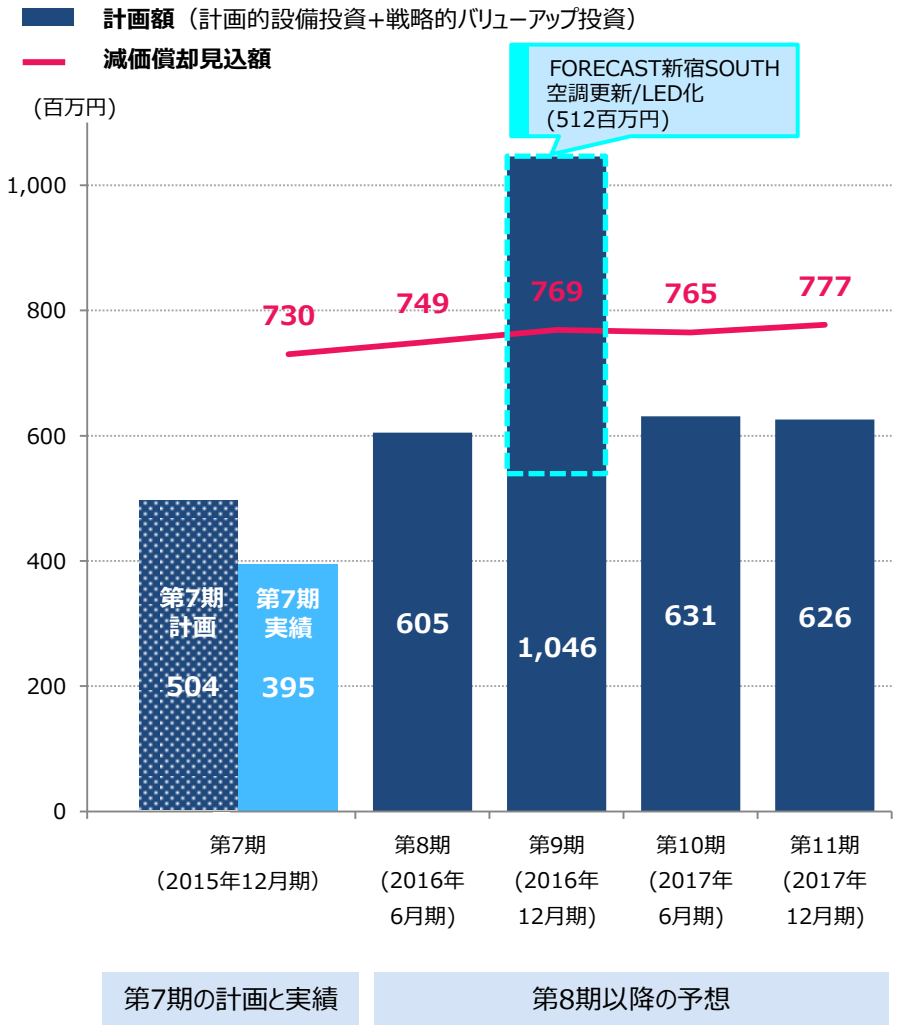
| | | |
|---|---|---|
| 2 | 物件競争力の強化 | 賃料増額<br>リーシング期間の短縮化 |
| 3 | コスト削減 | 省エネ化によるマネジメントコストの削減 |
| 4 | テナント満足度の向上 | テナント退去リスクの極小化 |

各物件の**競争力を維持・強化**するための
**効果的な設備投資**

↓

**ポートフォリオ全体の質の維持・向上**

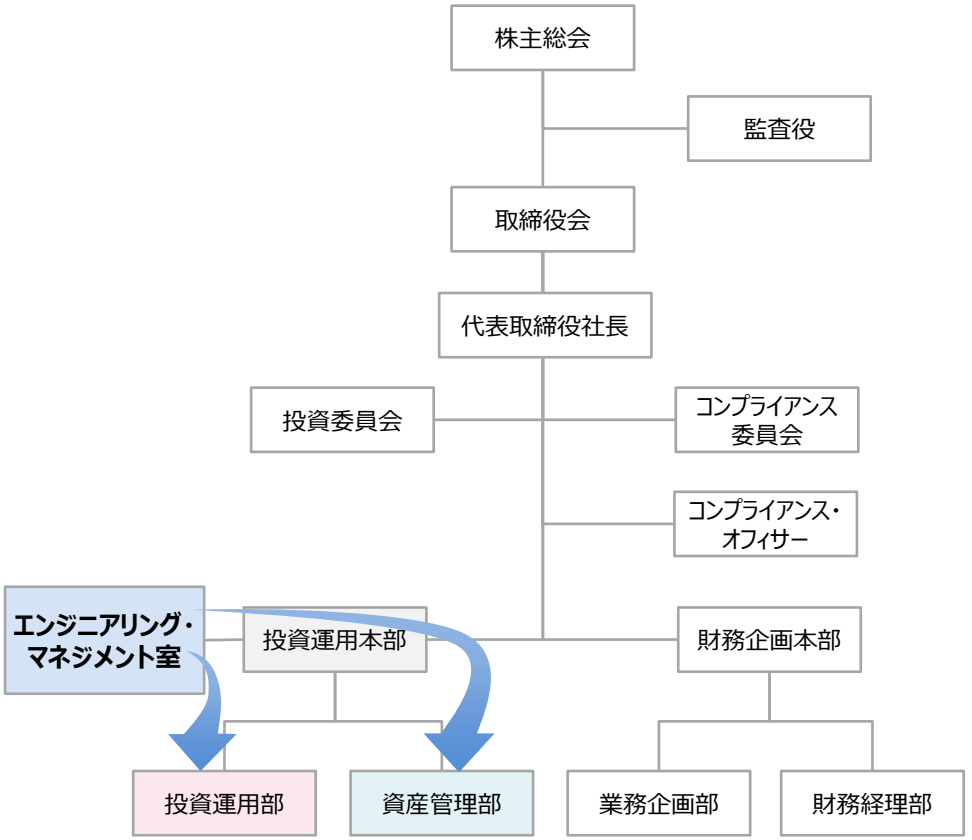
## エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資



# エンジニアリング・マネジメントの実施体制

資産の取得、運用、売却、全てのフェーズにおいて、各資産をエンジニアリング・マネジメントの観点から分析・検証し、各担当部をサポートすることで
ポートフォリオの質の維持・向上を主導するエンジニアリング・マネジメント室を2015年12月1日付で設置

## エンジニアリング・マネジメント室の設置




## 投資運用本部の体制

取締役

### エンジニアリング・マネジメント室

専務取締役　兼
投資運用
本部長
**水野　文彦**
アクイジション
業務歴　25年

取締役　兼
投資運用
副本部長
**野木　雅尚**
ファンドマネジメント
業務歴　19年

投資運用
副本部長　兼
エンジニアリング
マネジメント室
室長
**平沢　歳也**
一級建築士
業務歴　28年

**山口　慎司**
一級建築士
業務歴　23年

### 投資運用部

投資運用部長
**大塚　重毅**
アクイジション
業務歴　13年

**篠原　克明**
不動産鑑定士
業務歴　14年

### 資産管理部

資産管理部長
**杉浦　亨**
AM業務歴
13年

**新井　大路**
AM業務歴
12年

**渡部　匡顕**
AM業務歴
20年

**岡田　哲**
AM業務歴
9年

**鈴木　秀次郎**
AM業務歴
9年

**松脇　匡弘**
AM業務歴
13年

**増田　啓太**
AM業務歴
7年

# エンジニアリング・マネジメントの主な実績（第7期）

## 物件競争力の強化

広尾リープレックス・ビズ／グリーンオーク御徒町
**集合看板の新設** 年間 約 440万円の収入増

余剰スペースを利用して新たに看板を設置。希望テナントに賃貸

FORECAST西新宿
**新賃貸区画の増設** 年間 約 200万円の収入増

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

目白NTビル
**新駐車場区画の増設** 年間 約 250万円の収入増

余剰スペースを利用して新たに6台分の駐車スペースを確保し、駐車場サブリース会社へ賃貸

## コスト削減

東池袋センタービル／ANTEX24
**補助金を利用した設備更新**

空調及び照明を省エネ機材に更新、工事代金の一部について補助金（東池袋センタービル:36百万円、ANTEX24ビル:17百万円）を受給予定

## テナント満足度の向上

FORECAST新宿SOUTH
**喫煙ルームの新設**

テナント満足度向上の一環として、館内の余剰スペースを利用し、喫煙ルームを新設
同時に屋外にあった喫煙場所を撤去しビルの美観を向上

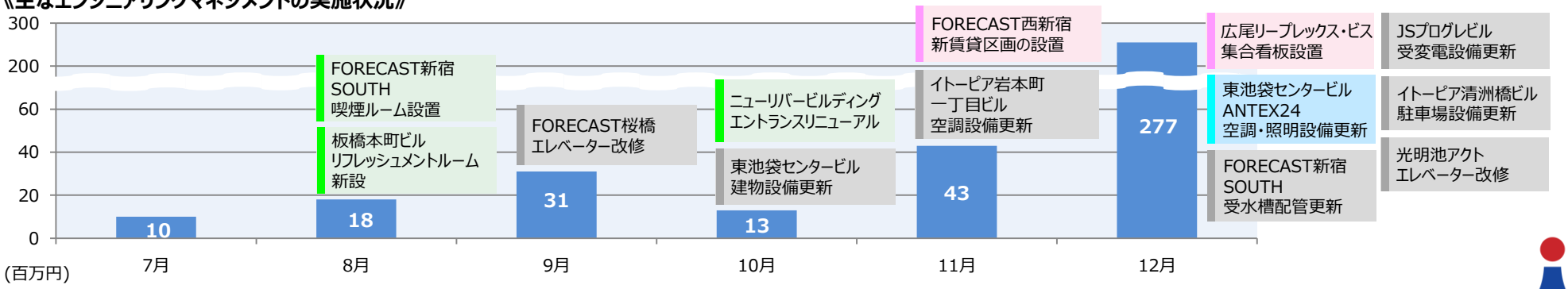
ニューリバービルディング
**エントランスリニューアル工事の実施**

エレベーターホールのリニューアルを実施し、天井照明やサインボードの変更により、少ないコストで経年を感じさせない印象に一新

板橋本町ビル
**リフレッシュメントルームの新設**

テナント満足度向上の一環として、リフレッシュメントルーム及び喫煙ルームを新設。同時に駐車場エリアにあった喫煙場所を撤去しビルの美観を向上

**《主なエンジニアリングマネジメントの実施状況》**



# エンジニアリング・マネジメントの主な計画（第8期）

## 物件競争力の強化

### 23物件対象
### 駐車場からの収入増を狙った施策の実施

■ **駐車場サブリース会社の見直しによる賃料の増額**

投資法人の取得以前から物件ごとに契約していた駐車場サブリース会社をポートフォリオ全体で見直し、より好条件での契約締結を目指す

■ **余剰スペースを利用した駐車場の増設**

一部物件について、余剰スペースの利用やレイアウト変更による、駐車可能台数を増加させる計画

### 大宮センタービル
### ケータリングワゴン設置場所の整備

敷地内区画を利用して、ケータリング販売業者と契約
ケータリングワゴンにて昼食販売を行い、テナントの満足度向上と売上手数料収入による収益増加を図る

## コスト削減

### オフィス38物件 商業施設2物件対象
### エネルギーコストの削減

■ **新電力供給会社を利用した電気料金の削減**

エネルギーコスト（電気料金）削減を目的に、40物件の電力供給会社をPPS事業者（特定規模電気事業者）へ切り替え予定
試算ベースで**年間約10.94%(約6,083万円(税別))の削減**を見込む
2016年2月契約締結予定

■ **節水器の導入による水道料金の削減**

トイレ節水器の導入により、水道料金の削減のほか、手かざしセンサーが設置されることによるバリューアップ効果も同時に得られる
8物件につき、既に導入済み
**年間約370万円の水道料金削減**を見込む

## テナント満足度の向上

### 虎ノ門桜ビル
### エレベーターホールリニューアル工事の実施

エレベーターホールのリニューアルを予定
既にリニューアル済のエントランスにデザインを合わせ、エントランスから専有部にいたる共用部の統一感を演出
少ないコストでさらなるイメージアップを狙う

### 三井ウッディビル
### トイレ・共用部リニューアル工事の実施

女性の職場環境の改善というコンセプトから、女子トイレブースの追加を含むトイレリニューアルを予定
また、エレベーターホールを含む共用部では、内装材の一新と温かみのある照明への変更等のリニューアルを予定

### ラ・ベリテAKASAKA
### トイレ・共用部リニューアル工事の実施

女性の職場環境の改善というコンセプトから、女子トイレブースの追加を含むトイレリニューアルを予定

# ディスクレーマー

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/