



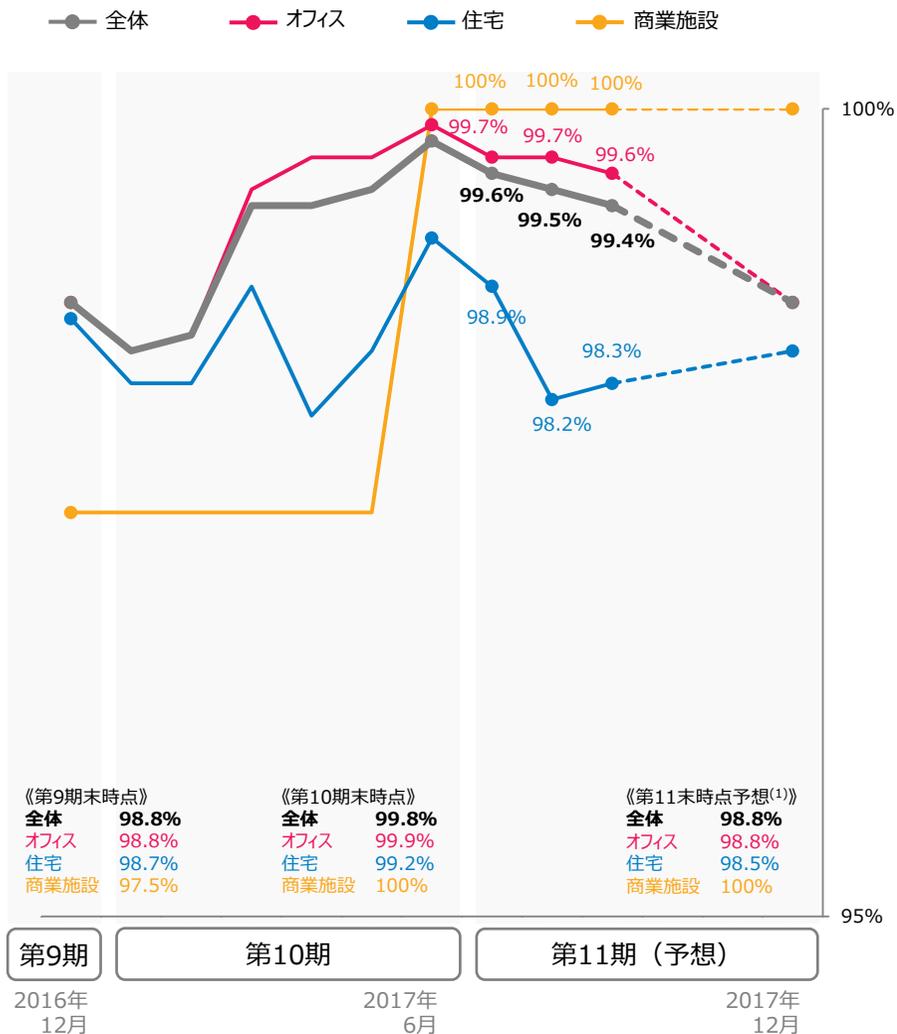
日本リート投資法人

**運用実績報告** (2017年7月～9月)

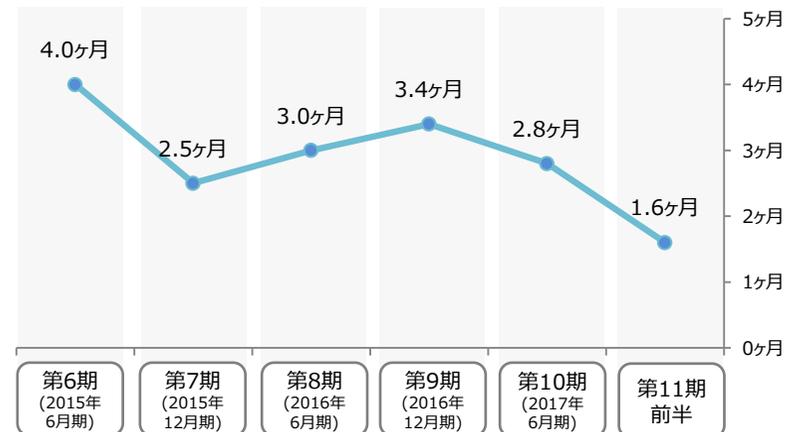
2017年10月31日

# 稼働率と退去率の推移

## 《稼働率の推移》



## 《平均フリーレント期間<sup>(2)</sup>の推移》



## 《主な稼働率の変動要因<sup>(3)</sup>》

物件名称	稼働率		賃貸契約面積の変動 (㎡)
	2017年6月末	2017年9月末	
NORE名駅	94.7%	89.4%	226.67

### ● 引き続き高い稼働率を維持、ダウンタイムの短縮傾向も継続

引き続き、99%台の高い稼働率を維持。フリーレントを含むダウンタイムの短縮（賃料稼働率の上昇傾向）も継続

注

1. 2017年8月17日時点の予想値を記載しています。

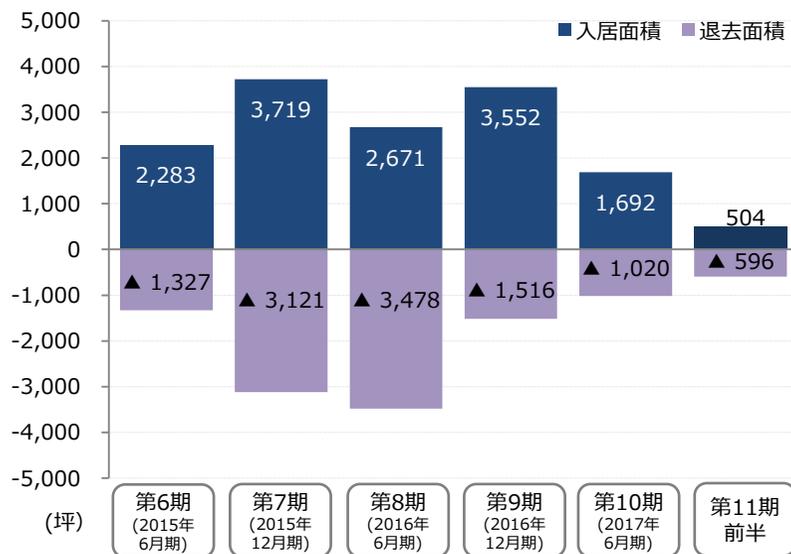
2. 「平均フリーレント期間」は、当該期間に新規契約を締結したエンドテナントを対象として、フリーレント等による損失総額をフリーレント等が無い場合の契約賃料総額で除して計算しています。

3. 2017年6月末または9月末時点において、稼働率が90%以下の物件について記載しています。

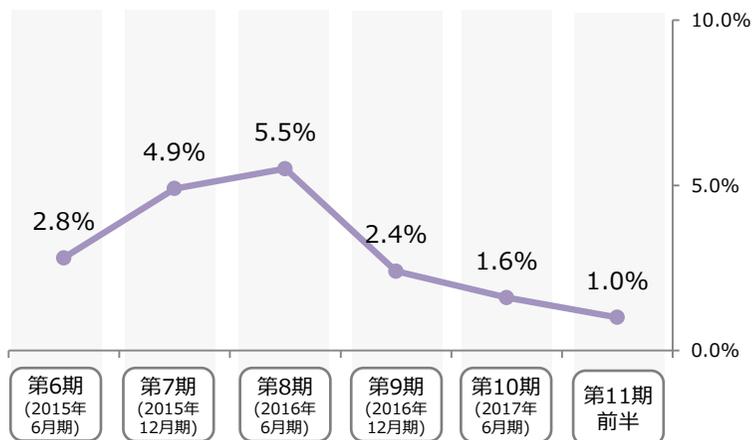
# テナント入退去状況の推移

## 《テナント入退去の状況》

※第10期末 総賃貸可能面積(オフィス物件):63,092坪



## 《退去率<sup>(1)</sup>の推移》



注

1.「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。

## 《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
NORE名駅	89.4%	2区画 (137坪) 解約済	89.4% (2017年9月末)
三井住友銀行高麗橋ビル	100%	1フロア (17坪) 解約予定	100% (2017年10月末)
藤和東五反田ビル	100%	1フロア (79坪) 解約予定	100% (2017年11月末)
東信東池袋ビル	100%	1フロア (76坪) 解約予定	100% (2017年11月末)
グリーンオーク高輪台	100%	1フロア (58坪) 解約予定	100% (2017年11月末)
FORECAST新常盤橋	100%	1フロア (46坪) 解約予定	100% (2017年12月末)
西五反田8丁目ビル	100%	2フロア (159坪) 解約予定	100% (2017年12月末)
九段北325ビル	100%	2フロア (145坪) 解約予定	88.0% (2017年12月末)
FORECAST桜橋	100%	2フロア (594坪) 解約予定	100.0% (2017年12月末)
FORECAST茅場町	100%	1区画 (15坪) 解約予定	98.7% (2018年1月末)
FORECAST飯田橋	100%	1区画 (42坪) 解約予定	96.6% (2018年1月末)
丸の内三丁目ビル	100%	2区画 (86坪) 解約予定	93.3% (2018年1月末)
大宮センタービル	100%	3区画 (421坪) 解約予定	100% (2018年2月末)
グリーンオーク茅場町	100%	1フロア (123坪) 解約予定	86.4% (2018年2月末)
東池袋センタービル	100%	1フロア (115坪) 解約予定	90.9% (2018年2月末)
NORE伏見	100%	1フロア (120坪) 解約予定	89.7% (2018年2月末)
神田オーシャンビル	100%	4区画 (72坪) 解約予定	83.6% (2018年3月末)
FORECAST市ヶ谷	100%	3フロア (296坪) 解約予定	78.8% (2018年4月末)
FORECAST新宿SOUTH	100%	3区画 (290坪) 解約予定	97.2% (2018年4月末)

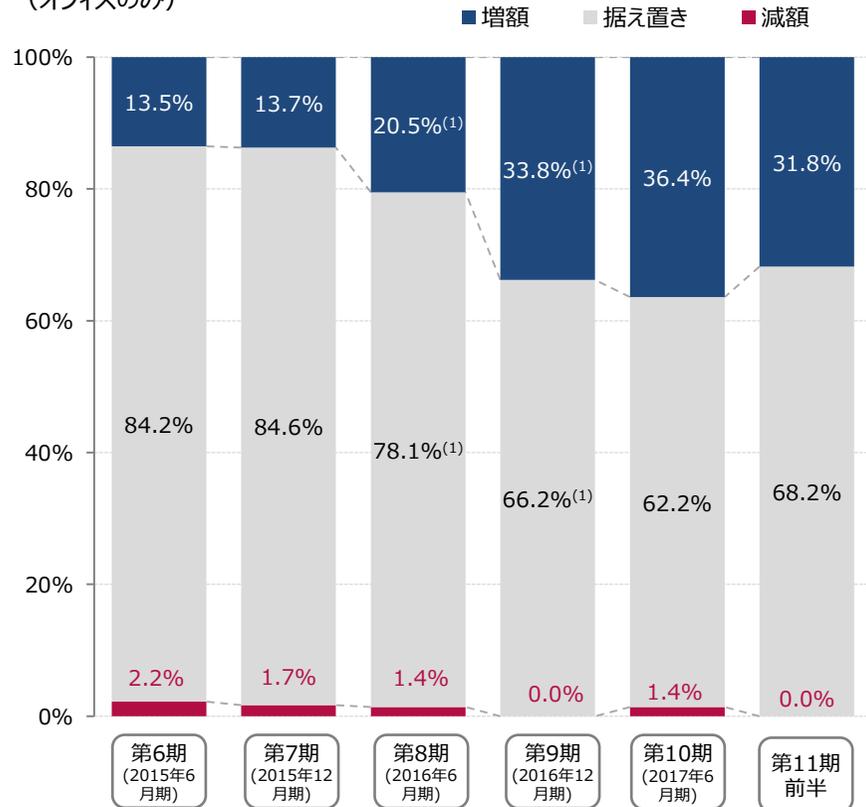
対象区画について既に新規賃貸契約を締結し、将来の満室稼働が確定している物件

### ● 解約予告受領区画のリーシングは順調に推移

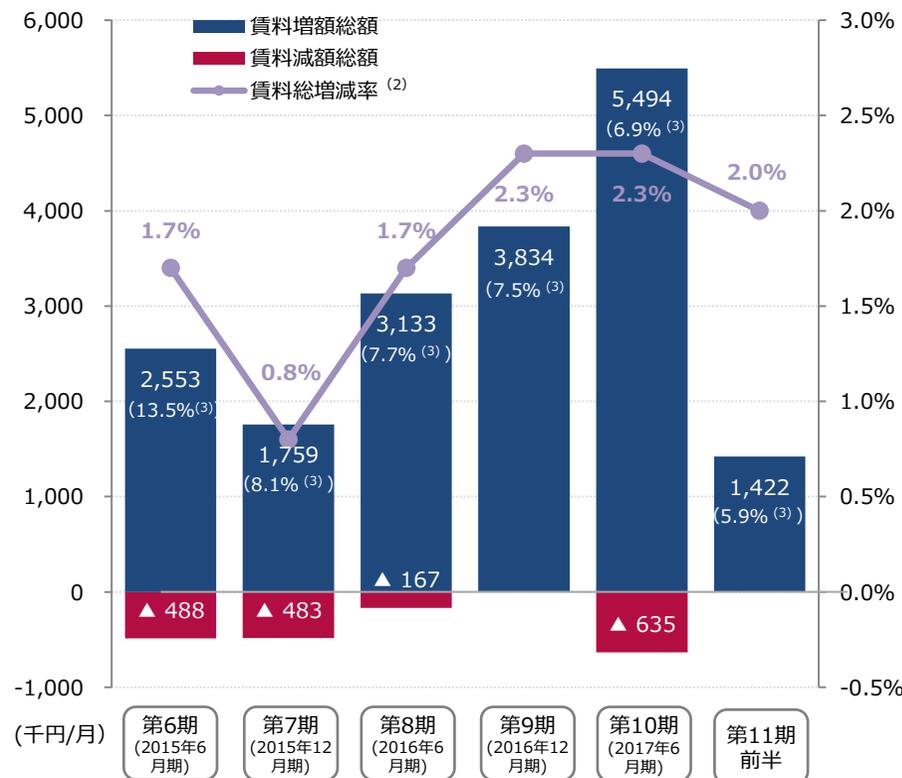
需給が逼迫する中規模オフィスのマーケット環境を背景に、リーシングは順調に推移

# 賃料増額改定の実績

《賃料増額改定の実績（面積ベース）》  
（オフィスのみ）



《賃料改定による賃料増減額の実績（月額賃料ベース）》  
（オフィスのみ）



● **テナント満足度向上策等の奏功により  
第11期も賃料増額改定実績は順調に推移**

第11期前半は、対象面積5,016坪（52テナント）中、31.8%にあたる1,595坪（18テナント）で賃料増額に成功

● **第11期前半では賃料増額（月額）1,422万円を達成**

《賃料総増減額（賃料増額総額-賃料減額総額）の推移》

第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期前半
2,065千円	1,275千円	2,966千円	3,834千円	4,858千円	<b>1,422千円</b>

注

- 1.2017年8月17日公表の数値より、第8期及び第10期に賃料据え置きとして契約更改をした後、第11期前半に賃料増額の合意に至った右記のテナントを含まない数を記載しています。第8期：63.41坪（1テナント） 第10期：140.34坪（2テナント）
- 2.賃料総増減率は、各期の賃料総増減額の契約更新をした全テナント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。なお、賃料の増額目標及びその寄与度は、各期の分配金上昇を保証するものではありません。
- 3.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。

物件収益力の向上	コスト削減	<b>新たな収入源の創出</b>
テナント満足度の向上	環境への配慮	

これまでになかった新たな収入源を創出し、ポートフォリオ収益力を強化



《ピジョンビル》

**受水槽室倉庫化による収益向上**

給水方式変更（受水槽を撤去し直結増圧方式に変更）に伴い、受水槽跡地を利用して倉庫を新設。年間約24万円の収入増を見込む



《FORECAST品川》

**駐車場の倉庫化による収益向上**

建築基準法の改正による容積緩和を利用し、2階駐車場部分の一部を倉庫に変更。駐車場はレイアウトを変更し、既存の台数分を確保。年間約84万円の収入増を見込む



《シエル薬院》

**時間貸駐車場オペレーター変更による収益向上**

駐車場のサブレッシー（時間貸駐車場オペレーター）を変更、年間約128万円の収入増を見込む

《対象11物件》

**携帯電話基地局（アンテナ）の誘致による収益向上**

11物件において、屋上に携帯電話基地局を誘致、年間約132万円の収入増を見込む

物件収益力の向上	コスト削減	<b>リニューアルによる建物競争力の強化</b>
テナント満足度の向上	環境への配慮	

効果的にトレンドを取り入れ、高い建物競争力を維持する取り組みを実施  
ダウンタイムを短縮、賃料増額等の収益力強化、テナント満足度の向上にも寄与



《タワーコート北品川》

**高層階の賃料帯の高い住戸をグレードアップしダウンタイムを短縮**



壁と床の素材を効果的に変更することで、コストを抑えつつ、大幅なグレードアップに成功

物件収益力の向上	コスト削減	<b>条件変更によるNOI向上</b>
テナント満足度の向上	環境への配慮	

建物管理業務等の委託契約等の見直し（適切な条件への見直し）NOIの向上を図る



《目白NTビル、三井ウツデビル》  
**建物管理コストの削減**

建物管理業務の仕様見直しにより、管理の質を下げない範囲で効率化を図り、年間約353万円のコスト削減を見込む

# 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）の計画（2017年10月～）

《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（戦略的バリューアップ投資）の計画（2017年10月～）》



《対象21物件》

## PPS事業者の活用によるコスト（電気料）削減

PPS事業者の活用により、年間約1,794万円のコスト削減を見込む



《FORECAST新宿SOUTH》

## 補助金制度を利用した設備更新

環境に配慮した設備更新により、工事総額約213百万円に対し、21百万円が補助金として交付される予定



《対象4物件》

## グリーンリース制度導入による収益の向上

4物件において、テナントが享受するコスト削減メリットの一部を収益として受領する「グリーンリース制度」を導入、年間約283万円の収益増を見込む

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/>