



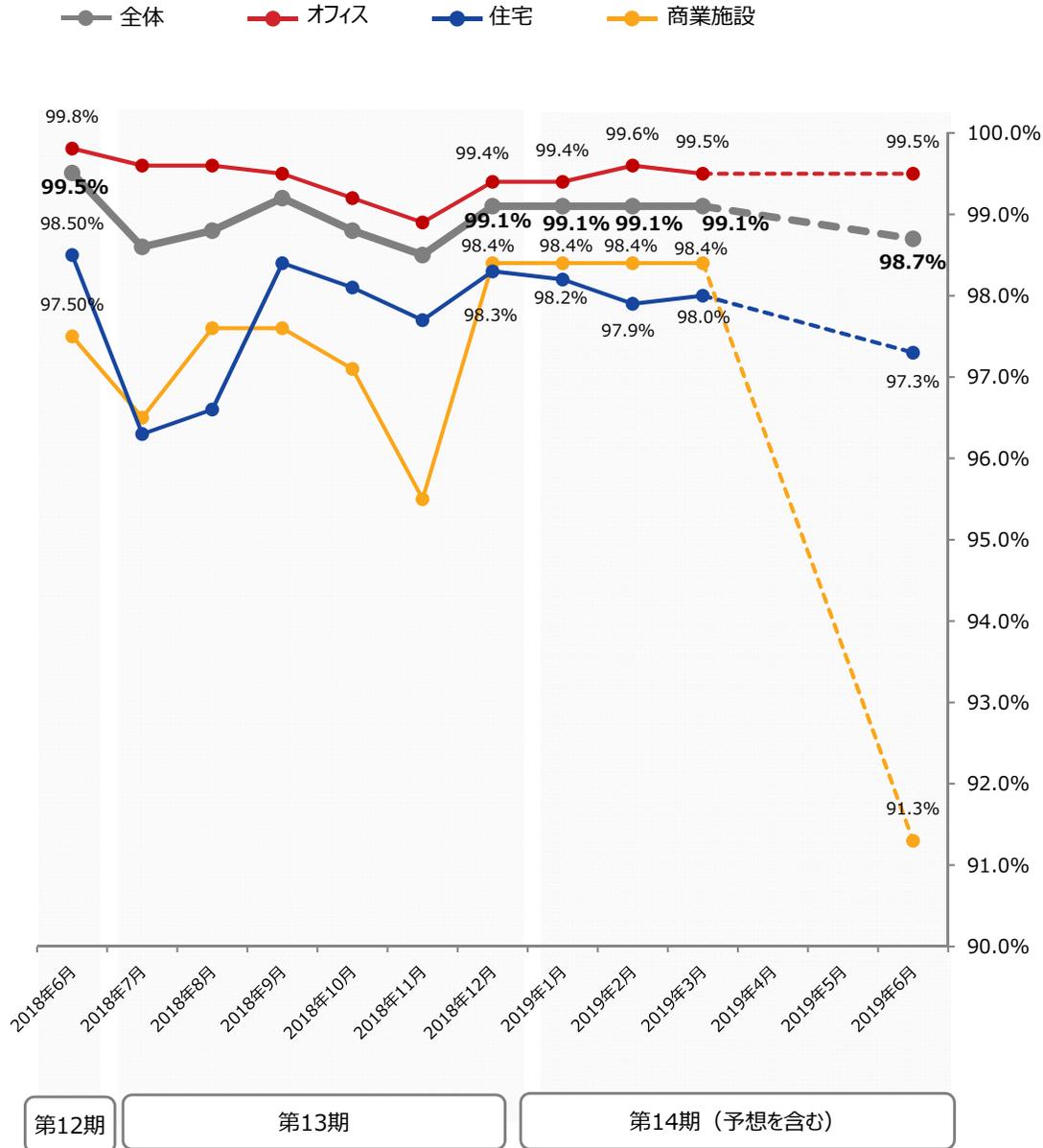
日本リート投資法人（証券コード：3296）

運用実績報告（2019年1月～3月）

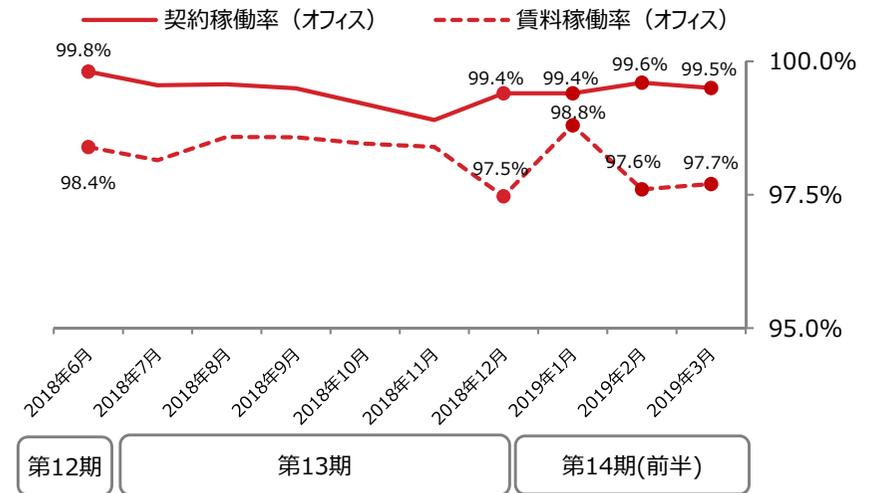
2019年4月26日

稼働率とフリーレント期間の推移

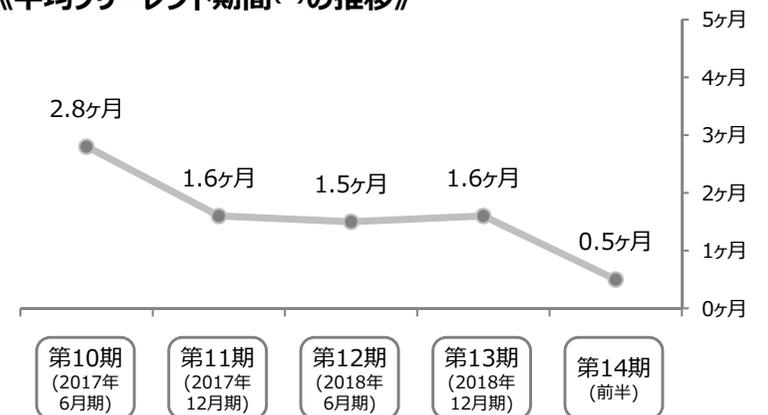
《稼働率の推移》



《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》



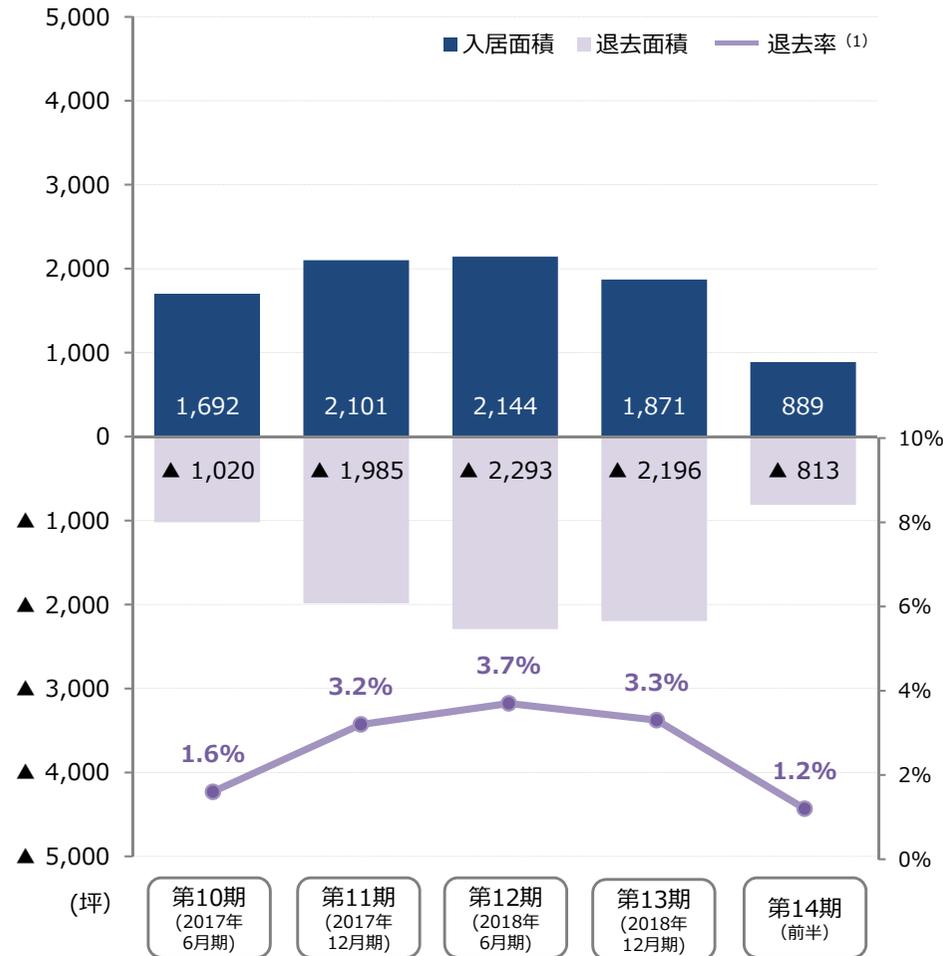
注

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)

テナント入退去状況の推移

《テナント入退去の状況と退去率の推移》

※2019年3月末 総賃貸可能面積(オフィス物件):66,671.13坪



《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新宿AVENUE | 96.6% | 17フロア (141坪) 17フロア (45坪) | 解約予定 空室 100% (2019年4月末) |
| グリーンオーク高輪台 | 100.0% | 17フロア (58坪) | 解約予定 92.7% (2019年7月末) |
| セントラル代官山 | 100.0% | 1区画 (33坪) | 解約予定 100% (2019年6月末) |
| 九段北325ビル | 100.0% | 17フロア (73坪) | 解約予定 100% (2019年7月末) |
| FORECAST人形町PLACE | 100.0% | 2フロア (145坪) | 解約予定 100% (2019年4月末) |
| FORECAST新常盤橋 | 90.5% | 17フロア (52坪) | 解約予定 100% (2019年5月末) |
| 西新宿三晃ビル | 100.0% | 1区画 (83坪) | 解約予定 100% (2019年8月末) |
| 丸の内三丁目ビル | 100.0% | 2区画 (66坪) | 解約予定 95.2% (2019年10月末) |
| 虎ノ門桜ビル | 100.0% | 1区画 (22坪) | 解約予定 100% (2019年5月末) |
| ラ・ペリテAKASAKA | 100.0% | 17フロア (69坪) | 解約予定 100% (2019年6月末) |
| 神田オーシャンビル | 100.0% | 2区画 (58坪) | 解約予定 97.0% (2019年10月末) |
| FORECAST茅場町 | 100.0% | 17フロア (162坪) | 解約予定 86.2% (2019年9月末) |
| 大宮センタービル | 98.3% | 1区画 (102坪) 1区画 (73坪) | 解約予定 空室 98.3% (2019年6月末) |
| 三井住友銀行高麗橋ビル | 100.0% | 1区画 (96坪) | 解約予定 93.8% (2019年7月末) |
| ホームテックライオンビル | 100.0% | 1区画 (44坪) | 解約予定 100% (2019年7月末) |
| 三宮ファーストビル | 100.0% | 2区画 (43坪) | 解約予定 96.1% (2019年9月末) |
| 藤和神田錦町ビル | 100.0% | 17フロア (61坪) | 解約予定 84.8% (2019年9月末) |
| TK五反田ビル | 100.0% | 1区画 (77坪) | 解約予定 100% (2019年9月末) |
| 五反田さくらビル | 100.0% | 17フロア (49坪) | 解約予定 100% (2019年7月末) |
| エスプリ亀戸 | 70.5% | 37フロア (179坪) 17フロア (60坪) | 空室 解約予定 60.7% (2019年6月末) |
| ダイヤビル名駅 | 100.0% | 1区画 (20坪) | 解約予定 96.3% (2019年8月末) |
| シエル薬院 | 88.4% | 1区画 (32坪) | 空室 88.4% (2019年3月末) |
| 光明池アクト | 96.9% | 1区画 (57坪) | 空室 96.9% (2019年6月末) |
| BECOME SAKAE | 100.0% | 3区画 (371坪) | 解約予定 73.4% (2019年6月末) |

対象区画について既に申込みがあり、或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

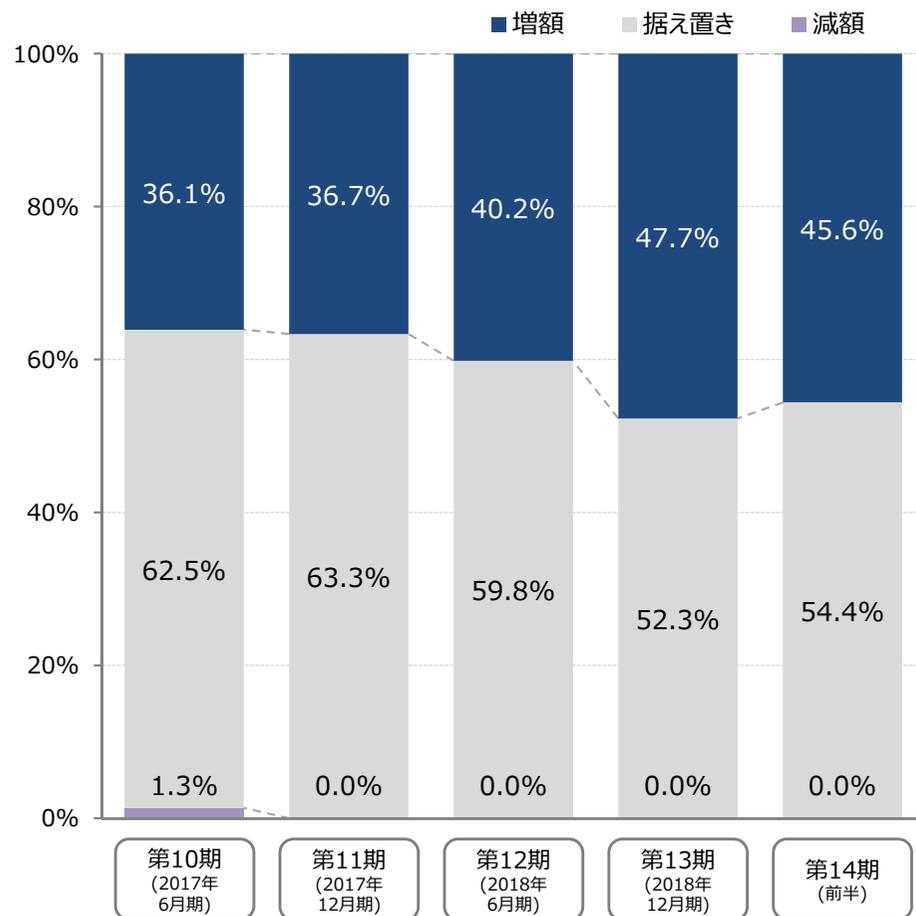
需給の逼迫と良好なテナントリレーションシップによる低い退去率 高い物件競争力による機動的かつスピーディーなテナント

・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

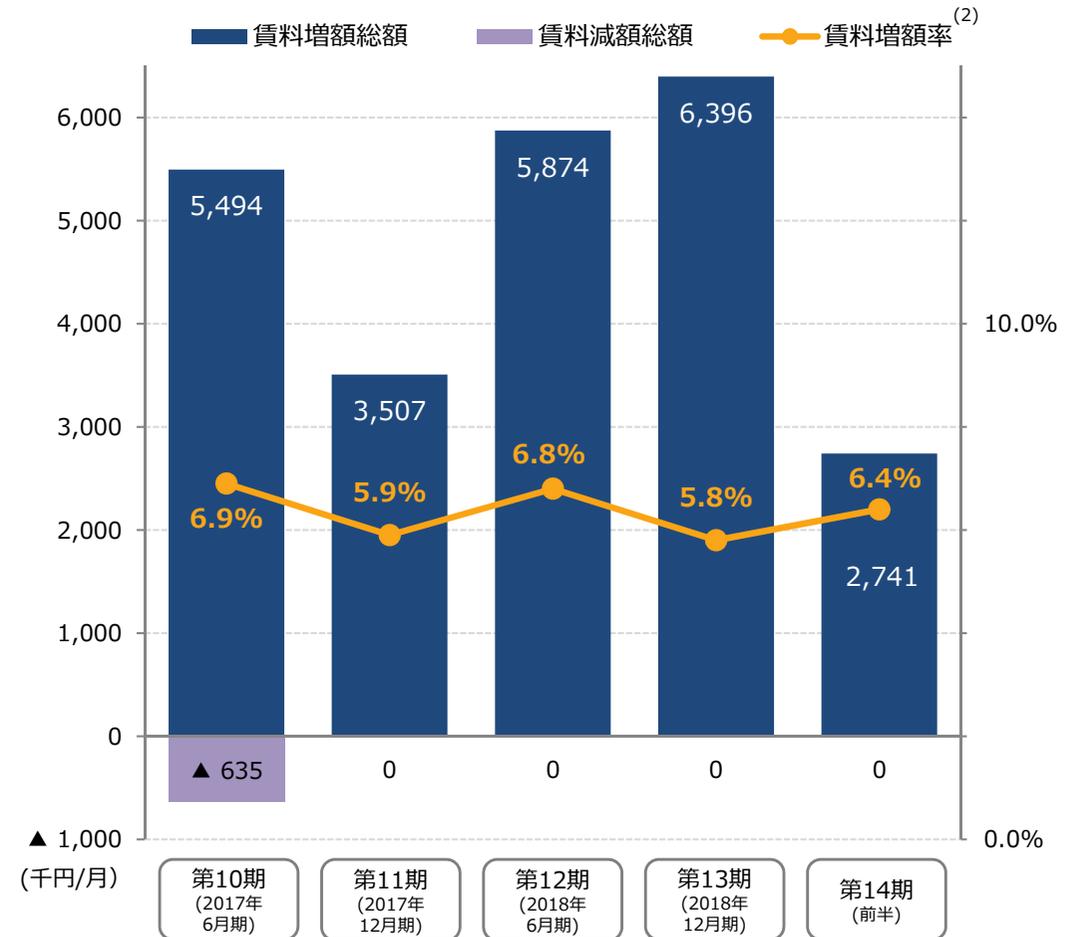
注
1. 「退去率」は、当該期間の退去面積÷当該期間の最終日時点の総賃貸可能面積として計算しています。
2. 「想定稼働率」は、2019年3月末時点で入居申込みを受領しているテナントが全て入居し、解約予告を受領しているテナントが全て退去した場合の稼働率を記載しています。

賃料増額改定の実績（オフィス）

《賃料増額改定の実績（面積）（1）》



《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



② テナント満足度向上策等の奏功により引き続き賃料増額改定は順調に増加

- 第14期前半は、対象面積6,491坪（75テナント）中、45.6%にあたる2,959坪（29テナント）で賃料増額に成功

注

- 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。
- 「賃料増額率」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。

③ 第14期前半では月額賃料増額274万円を達成

《賃料総増減額（賃料増額総額-賃料減額総額）の推移（月額）》

| 期 | 第10期 | 第11期 | 第12期 | 第13期 | 第14期 |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 賃料総増減額 (千円/月) | 4,858千円 | 3,507千円 | 5,874千円 | 6,396千円 | 2,741千円 |

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（2019年1月～3月）》

テナント要望対応による収入増（賃料増額）

《ラ・ペリテ AKASAKA》

- ・テナント要望により、トイレ改修工事を実施
- ・本工事を通して、当該テナントと年間約220万円の賃料増額を合意

《グリーンオーク九段》

- ・テナント要望により防犯カメラ設置工事を実施
- ・本工事を通して、当該テナントと賃料増額を合意

収入増

満足度

内装グレードアップによる収入増（賃料増額）

《フィールドアベニュー》

- ・リーシング促進のため住戸の内装リニューアルを実施
- ・年間2.4万円の賃料増額を実現



収入増

壁面看板増設による収入増

《小滝橋パシフィカビル》

- ・テナント用に壁面看板を増設
- ・年間約36万円の収入（看板賃料）増を見込む

収入増

電気供給事業者変更による費用減

《対象23物件》

- ・電気の供給事業者を変更
- ・年間約3,741万円の費用（電気料金）減を見込む

費用減

照明のLED化による環境への配慮、テナント満足度の向上

《アルテビル肥後橋》

- ・環境に配慮し、占有部及び共有部の一部について照明をLED化
- ・専有部の費用減によるテナントの満足度向上を実現
- ・共用部の費用（電気料金）削減を見込む

費用減

満足度

環境配慮

建物管理効率化による費用減

《芝公園三丁目ビル 他3物件》

- ・建物管理業者の変更及び建物管理業務の仕様見直し、並びに建物管理業の効率化に資する工事の実施により、管理の質を下げない範囲で効率化
- ・年間約92万円の費用（建物管理費）減を見込む

費用減

《エンジニアリング・マネジメントの計画》（2019年4月～）

テナント要望対応による収入増（賃料増額）

《グリーンオーク九段》

- ・テナントの要望により、エレベーターが指定の階に止まるように仕様を変更
- ・本工事を通して、当該テナントと年間約1,170万円の賃料増額を合意

収入増

満足度

屋上アンテナ設置による収入増

《MK麴町ビル 等》

- ・物件の屋上に携帯電話基地局を設置
- ・年間約330万円の収入（設置料）増を見込む

収入増

建物管理効率化による費用減

《FORECAST桜橋等》

- ・建物管理業者の変更と建物管理業務の仕様見直しを実施
- ・年間約558万円の費用（建物管理費）減を見込む

費用減

照明のLED化・空調更新工事による環境への配慮、コスト(電気料金)削減

《I・S南森町ビル》

- ・共用部照明のLED化
- ・年間約300万円の費用（電気料金）減を見込む

費用減

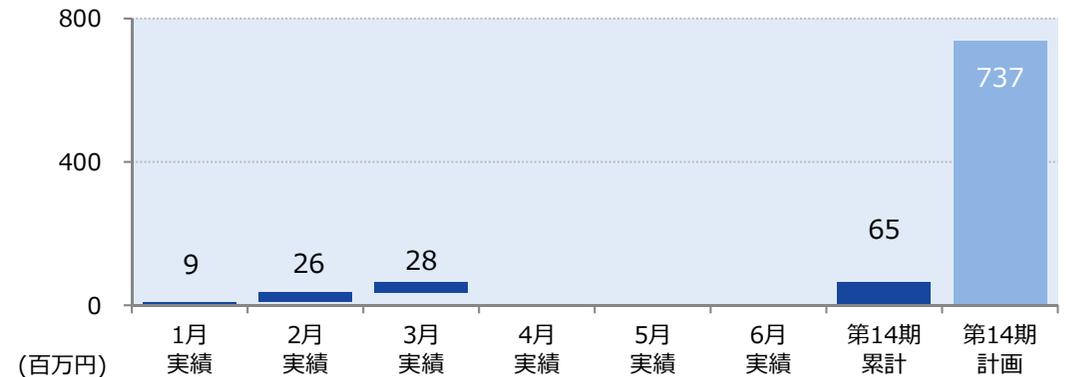
満足度

環境配慮

《イトーピア清洲橋ビル・藤和東五反田ビル》

- ・環境に配慮した照明のLED化及び空調の設備更新を実施
- ・専有部の費用減によるテナント満足度の向上を狙う
- ・テナントとグリーンリース契約を締結予定

《エンジニアリング・マネジメントの実施状況⁽¹⁾》



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。

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/>