

日本リート投資法人（証券コード：3296）

運用実績報告（2019年10月～12月）

2020年2月19日

真面目に、
地道に、
堅実に。

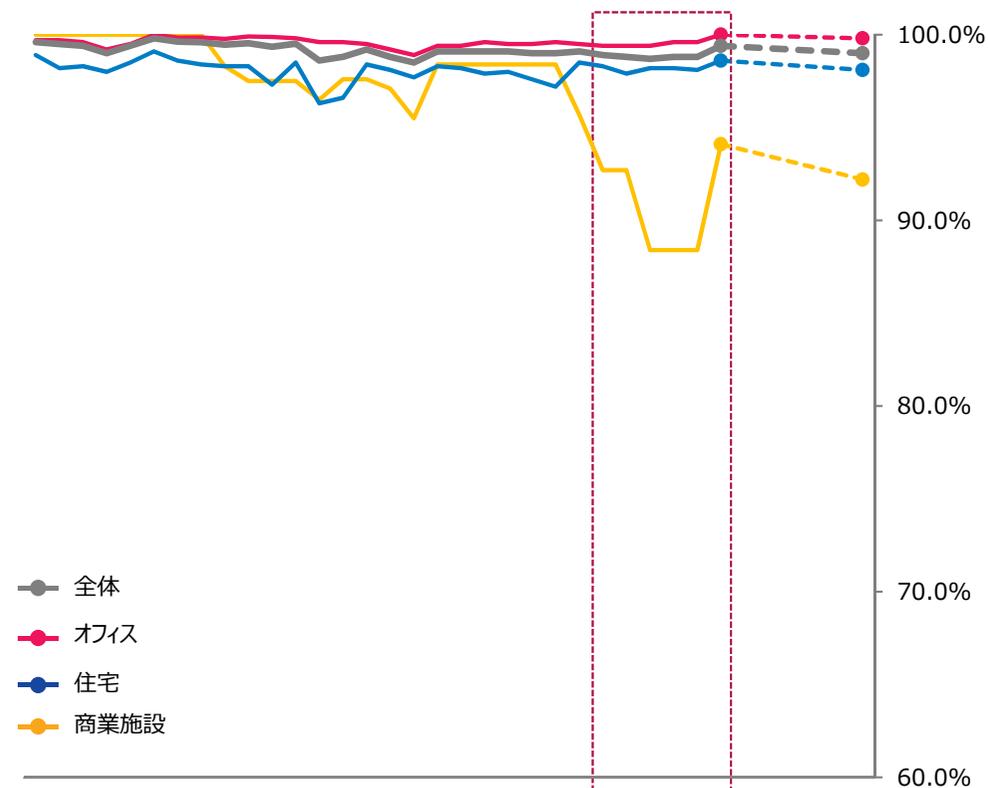


稼働率とフリーレント期間の推移

1 契約稼働率、賃料稼働率共に高稼働を維持

- ・ 中規模オフィスマーケットの逼迫を背景に、2019年12月末時点のオフィス稼働率は100%を達成
- ・ 積極的なリーシング活動により、商業施設稼働率は回復

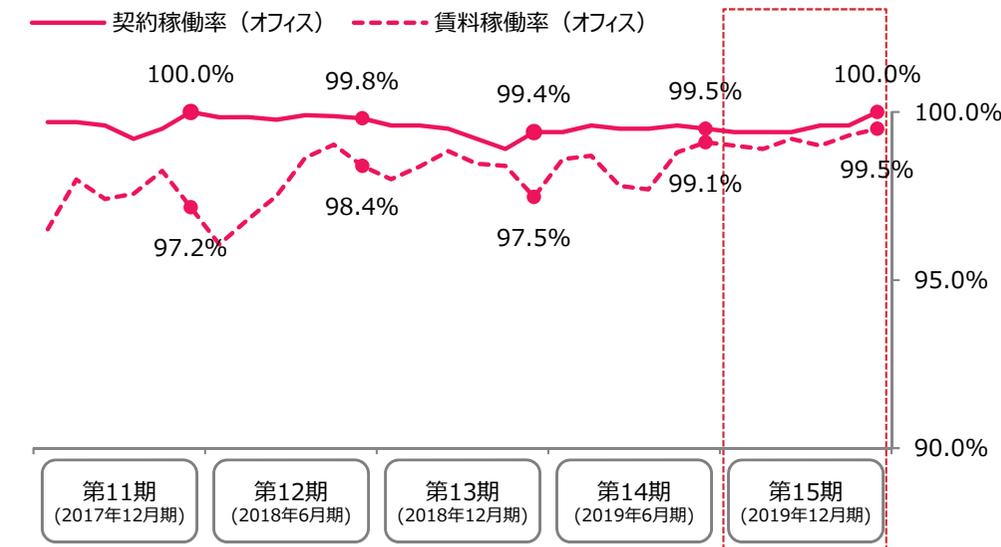
《稼働率の推移》



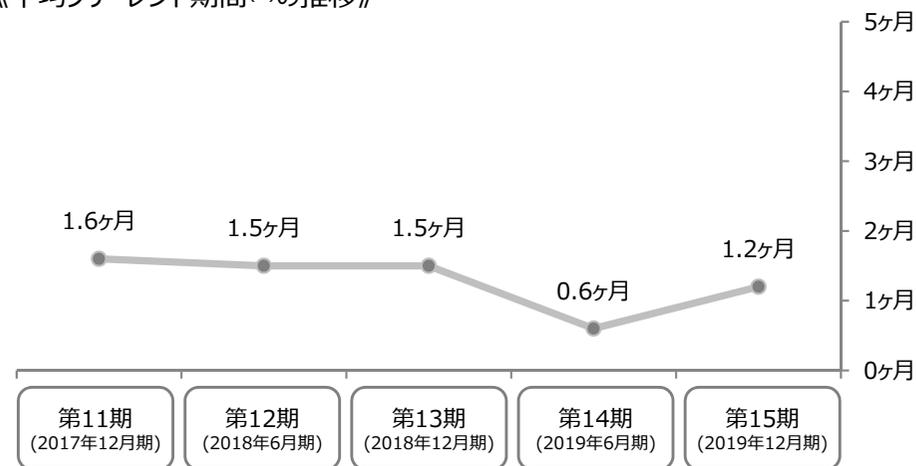
● 全体
 ● オフィス
 ● 住宅
 ● 商業施設

期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	
	99.8%	99.5%	99.1%	99.1%	99.4%	99.0%	全体
	100%	99.8%	99.4%	99.5%	100%	99.8%	オフィス
	99.1%	98.5%	98.3%	98.5%	98.6%	98.1%	住宅
	100%	97.5%	98.4%	95.7%	94.1%	92.2%	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⁽¹⁾の推移》



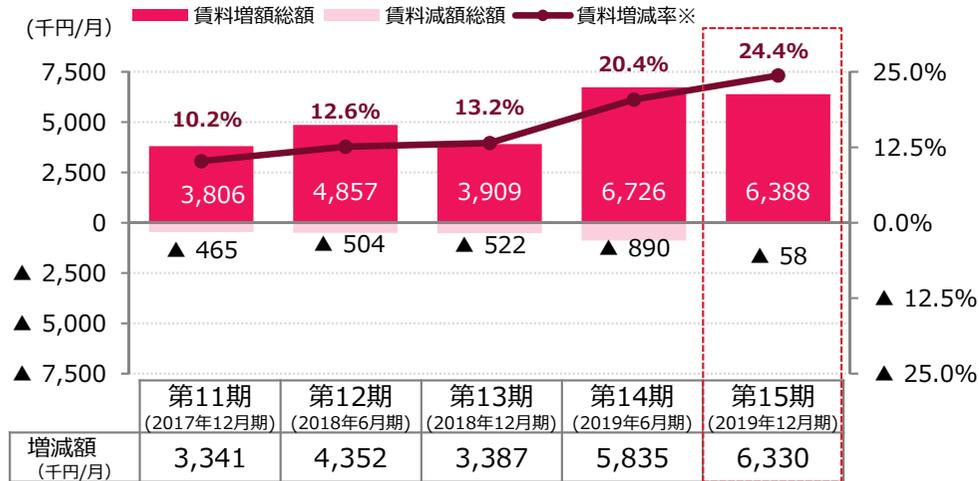
テナント入退去状況及びテナント入替え時の賃料増減の推移

2 テナント入替え時の賃料増減率は引き続き上昇

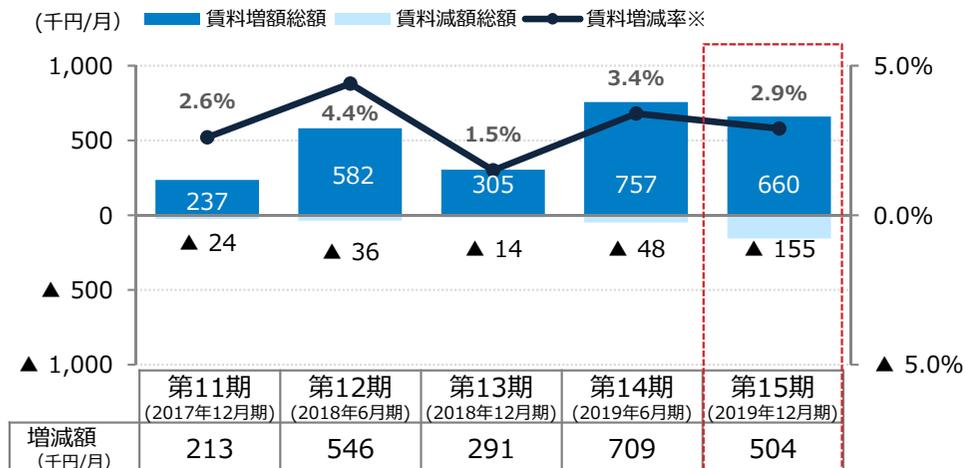
・中規模オフィスマーケットの逼迫及び高い物件競争力を背景に、オフィス・住宅共にテナント入替え時の賃料上昇傾向が継続

《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(1)



《解約予告の受領状況》

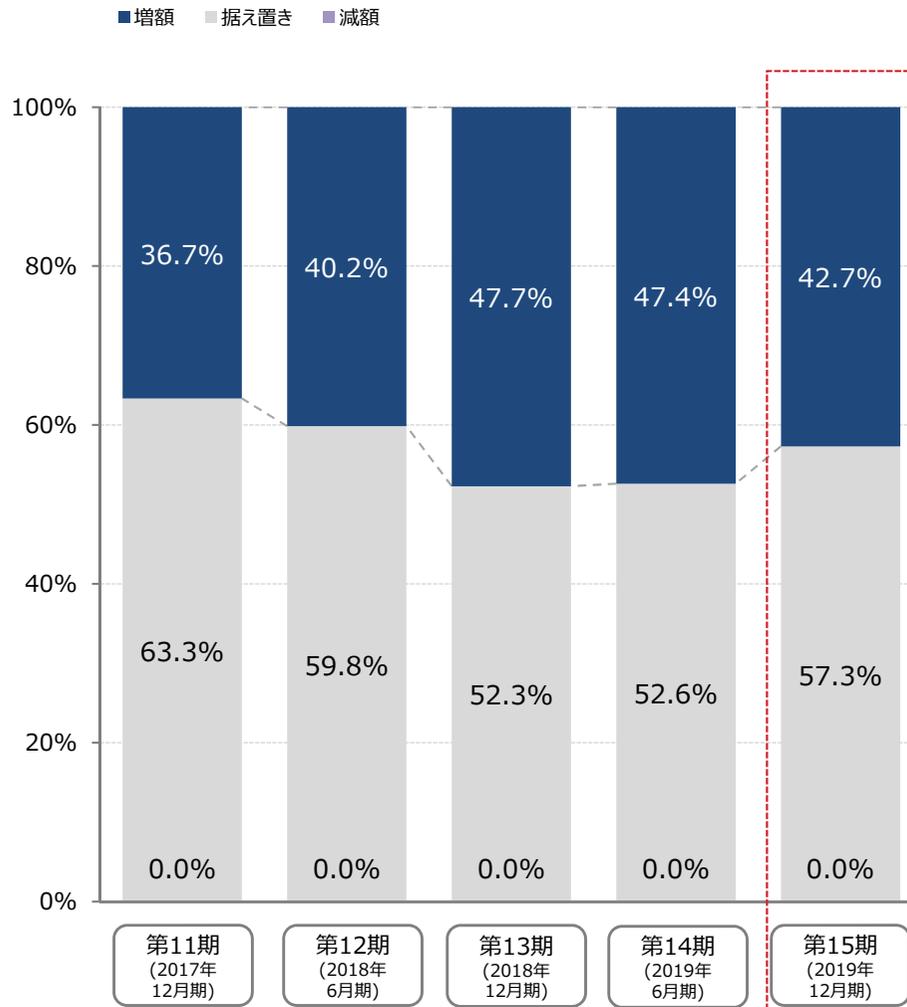
物件名称	稼働率	解約予告対象区画	想定稼働率
大宮センタービル	100.0%	1区画 (102坪)	解約予定 100% (2020年2月末)
アルテビル肥後橋	100.0%	1フロア (123坪)	解約予定 100% (2020年2月末)
グリーンオーク高輪台	100.0%	1フロア (58坪)	解約予定 100% (2020年3月末)
FORECAST高田馬場	100.0%	2フロア・1区画 (610坪)	解約予定 100% (2020年3月末)
I・S南森町ビル	100.0%	1区画 (58坪)	空室 100% (2020年3月末)
FORECAST五反田WEST	100.0%	1フロア (212坪)	解約予定 100% (2020年3月末)
グリーンオーク茅場町	100.0%	1フロア (123坪)	空室 100% (2020年4月末)
FORECAST新常盤橋	100.0%	1フロア (47坪)	解約予定 100% (2020年6月末)
FORECAST茅場町	100.0%	2区画 (32坪)	解約予定 98.6% (2020年5月末)
光明池アクト	96.9%	1フロア (57坪)	空室 96.9% (2020年1月末)
NORE名駅	100.0%	1区画 (69坪) 1区画 (15坪)	解約予定 93.5% (2020年5月末) 空室
虎ノ門桜ビル	100.0%	2区画 (161坪)	解約予定 82.5% (2020年5月末)
丸の内三丁目ビル	100.0%	2区画 (119坪) 1区画 (67坪)	解約予定 91.5% (2020年6月末) 解約予定
東池袋センタービル	100.0%	1フロア (115坪)	解約予定 90.9% (2020年8月末)
東信東池袋ビル	100.0%	1フロア (76坪)	解約予定 84.7% (2020年3月末)
BECOME SAKAE	88.6%	1区画 (60坪) 1フロア (158坪)	解約予定 83.6% (2020年2月末) 空室
NORE伏見	100.0%	1区画 (78坪) 2フロア (240坪) 1フロア (120坪) 1フロア (61坪)	解約予定 空室 空室 空室 83.0% (2020年6月末)
FORECAST亀戸	100.0%	1フロア・1区画 (189坪)	解約予定 79.8% (2020年7月末)
MK麴町ビル	100.0%	3フロア (137坪)	解約予定 74.3% (2020年5月末)

注
1. 賃料固定マスターリースを除く住宅物件が対象です。

賃料増額改定の実績及び月額賃料増減額の推移（オフィス）

3 契約更新時の賃料更改においても賃料の増加傾向は継続
 ・第15期は、対象面積15,180坪（151テナント）中、42.7%にあたる6,477坪（60テナント）で賃料増額に成功

《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》



注記

- 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。

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

4 内部成長のサブ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（2019年10月～12月）》

《対象10物件》

屋上アンテナ設置による収益増

- 物件の屋上に携帯電話基地局を設置
- 年間約654万円の収益増を見込む



《対象4物件》

照明のLED化工事によるコスト削減

- 共用部照明のLED化工事実施
- 年間約323万円のコスト削減を見込む



《FORECAST新宿AVENUE、FORECAST西新宿等》

傘シェアリングサービス導入

- テナントの利便性向上
- 傘の共有による廃棄物削減に寄与



《エンジニアリング・マネジメントの計画（2020年1月～）》

《メルヴィ洗足,ヴァルトパーク南大井》

駐車場サブリース会社の変更による収益増及びEV充電設備設置

- 駐車場サブリース会社の切り替えを予定、年間約31万円の収益増を見込む
- EV充電設備を設置予定、テナント満足度向上を図る



《NORE伏見》

賃貸可能面積の拡張による収益増

- レイアウト変更により賃貸可能面積を拡大予定
- 年間約72万円の収益増をみこむ



《スプラディット新大阪Ⅲ》

原付き置場区画のサブリース化による収益増

- 原付き置場のサブリース化を予定
- 年間約10万円の収益増を見込む



《対象12物件》

電力供給会社の変更によるコスト削減

- 電力供給会社の変更を予定
- 年間約2,229万円のコスト削減を見込む



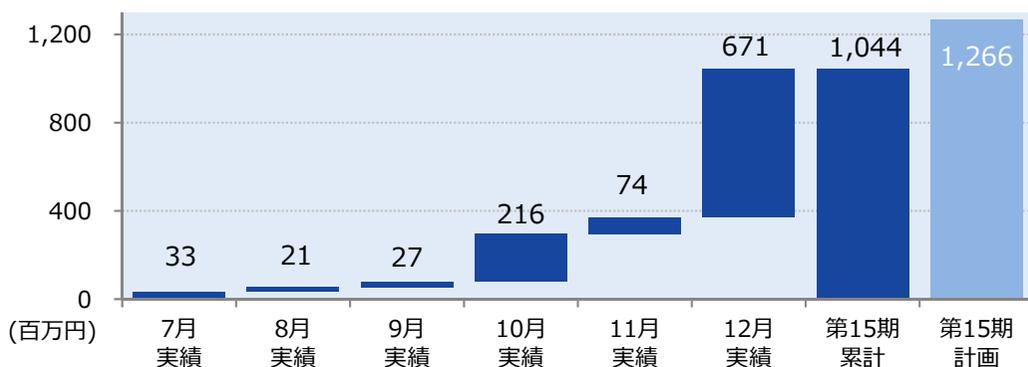
《対象4物件》

建物管理業者の変更によるコスト削減

- 同一地域内にある複数物件において、まとめて建物管理業者を変更予定
- 年間約972万円のコスト削減を見込む



《エンジニアリング・マネジメントの実施状況⁽¹⁾》



注

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。

《施策種別》

- 収益力の向上
- コスト削減
- テナント満足度向上
- 環境への配慮

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/>