

真面目に、地道に、堅実に
Serious Steady Solid



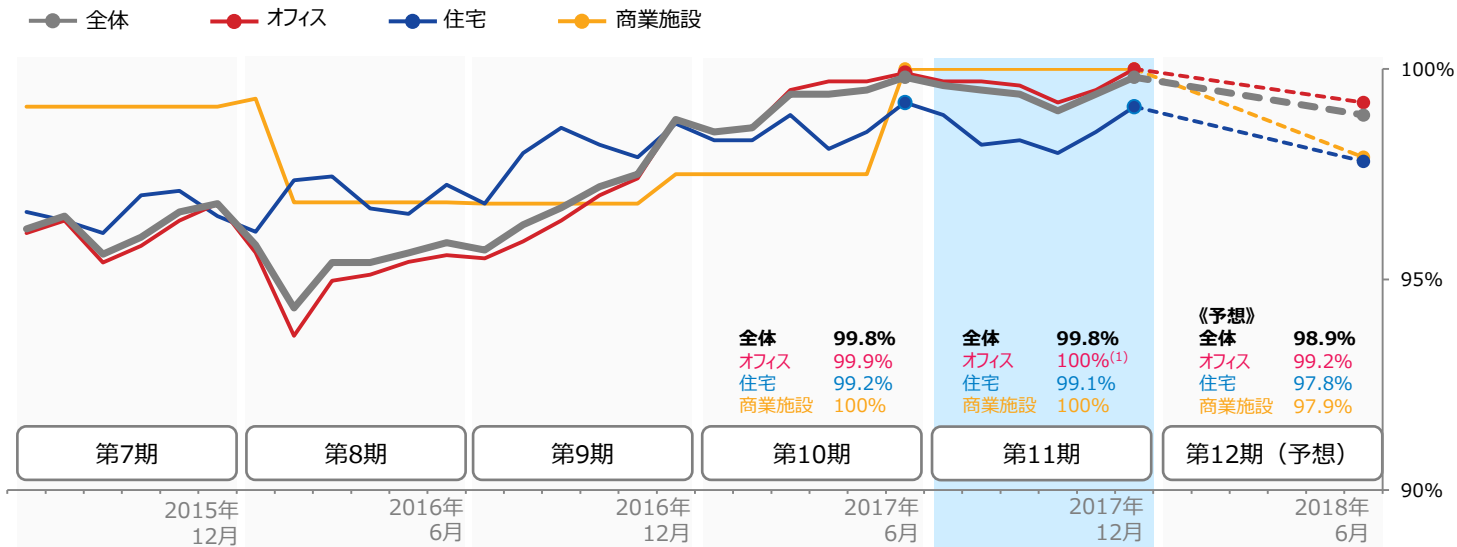
日本リート投資法人

運用実績報告 (2017年10月~12月)

2018年2月16日

稼働率とフリーレント期間の推移

《稼働率の推移》



① 継続的に高稼働率を維持

- ・ 第11期末の稼働率は99.8% 継続的に高稼働率を維持
- ・ 2期連続でリーシング注力物件（稼働率が90%を下回る物件）なし

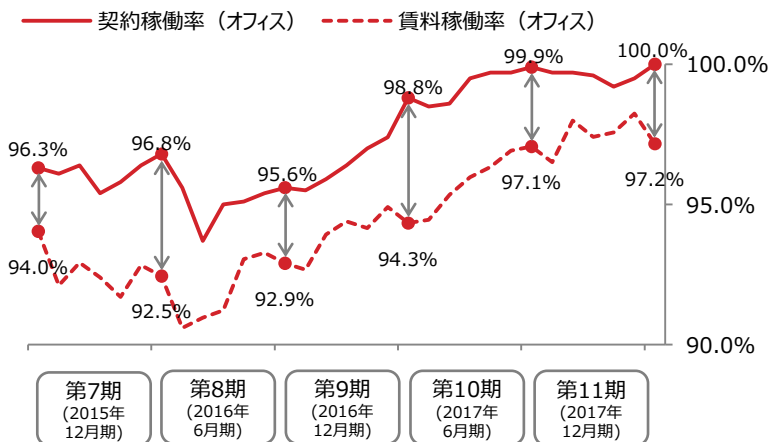
① 賃料稼働率も上昇

フリーレント期間の圧縮により賃料稼働率も上昇

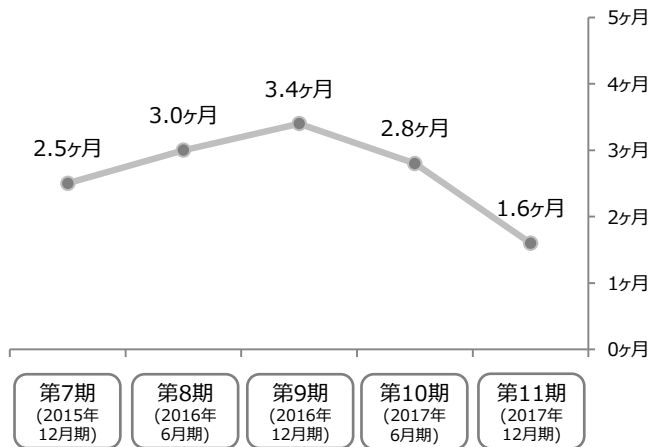
《契約稼働率と賃料稼働率の差異（オフィス）》

	契約稼働率	賃料稼働率	差異
第6期末	96.3%	94.0%	2.3%
第7期末	96.8%	92.5%	4.3%
第8期末	95.6%	92.9%	2.7%
第9期末	98.8%	94.3%	4.5%
第10期末	99.9%	97.1%	2.8%
第11期末	100.0%	97.2%	2.8%

《賃料稼働率（オフィス）の推移》



《平均フリーレント期間⁽²⁾の推移》



注

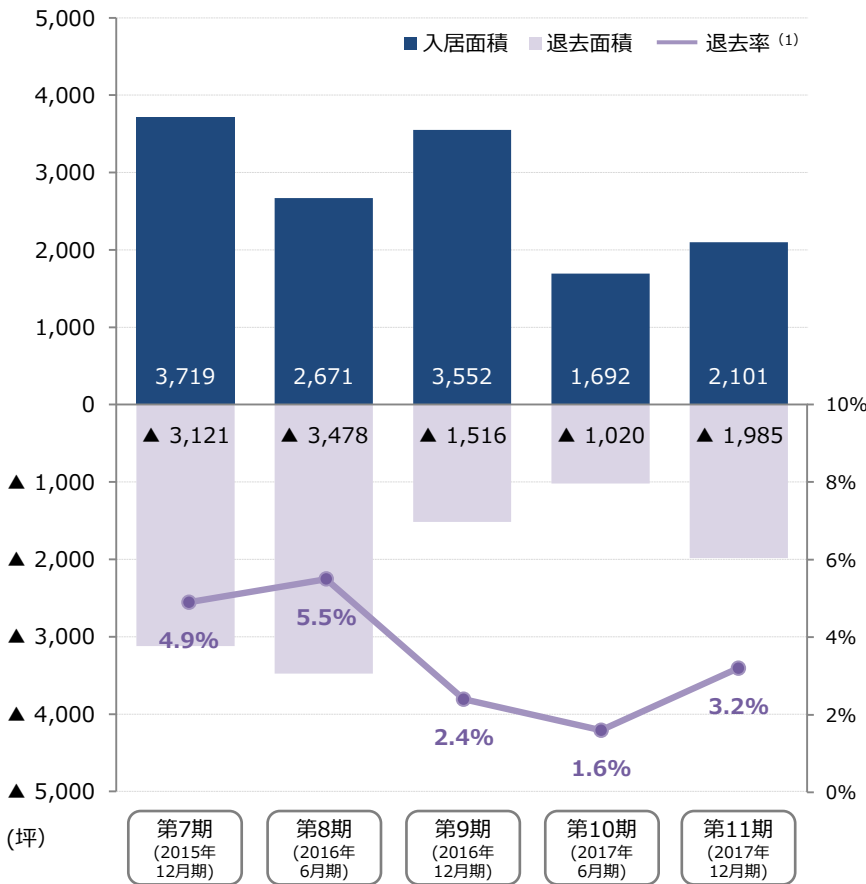
1. 99.96%ですが、少数第二位を四捨五入して表示しています。以下、同じです。

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。

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》

※第11期末 総賃貸可能面積(オフィス物件):61,329坪



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リテナント

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リテナントを実現

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、1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。

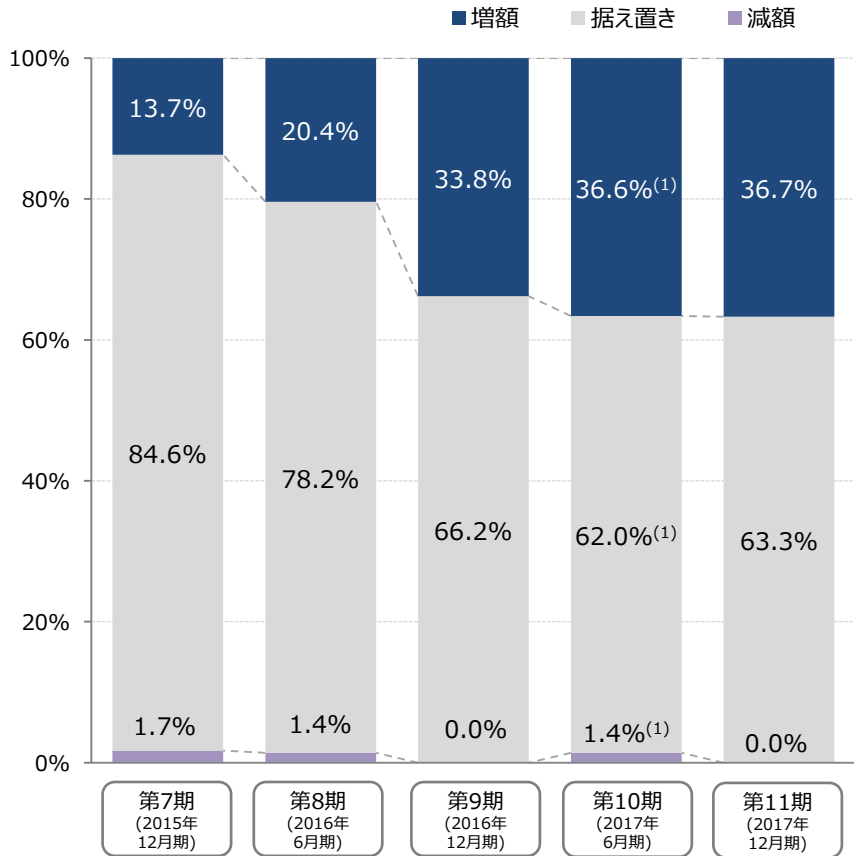
《解約予告の受領状況》

物件名称	稼働率	解約予告対象区画	想定稼働率 ⁽²⁾
大宮センタービル	100%	1区画 (34坪) 解約済 2区画 (386坪) 解約予定	100% (2018年2月末)
NORE伏見	100%	1フロア (120坪) 解約予定	100% (2018年2月末)
FORECAST市ヶ谷	100%	3区画 (297坪) 解約予定	100% (2018年4月末)
FORECAST新宿SOUTH	100%	2区画 (191坪) 解約予定	100% (2018年5月末)
光明池アクト	100%	1区画 (18坪) 解約予定	99.0% (2018年4月末)
FORECAST茅場町	100%	1区画 (15坪) 解約済	98.7% (2018年1月末)
FORECAST飯田橋	100%	2区画 (64坪) 解約予定	98.1% (2018年6月末)
三宮ファーストビル	100%	1区画 (29坪) 解約予定	97.4% (2018年3月末)
丸の内三丁目ビル	100%	1区画 (52坪) 解約済	95.9% (2018年1月末)
NORE名駅	98.1%	1区画 (24坪) 解約済 1区画 (68坪) 解約予定	94.7% (2018年6月末)
グリーンオーク高輪台	100%	1フロア (52坪) 解約予定	93.4% (2018年6月末)
MK麹町ビル	100%	1フロア (48坪) 解約予定	90.8% (2018年5月末)
飯田橋リープレックス・ビズ	100%	1フロア (39坪) 解約予定	90.7% (2018年6月末)
神田オーシャンビル	100%	2区画 (49坪) 解約予定	89.1% (2018年3月末)
FORECAST人形町PLACE	100%	1フロア (72坪) 解約予定	87.1% (2018年4月末)
グリーンオーク茅場町	100%	3フロア (369坪) 解約予定	86.4% (2018年6月末)
イトーピア清洲橋通ビル	100%	1フロア (114坪) 解約予定	85.7% (2018年5月末)
三井住友銀行高麗橋ビル	100%	4区画 (489坪) 解約予定	68.3% (2018年7月末)

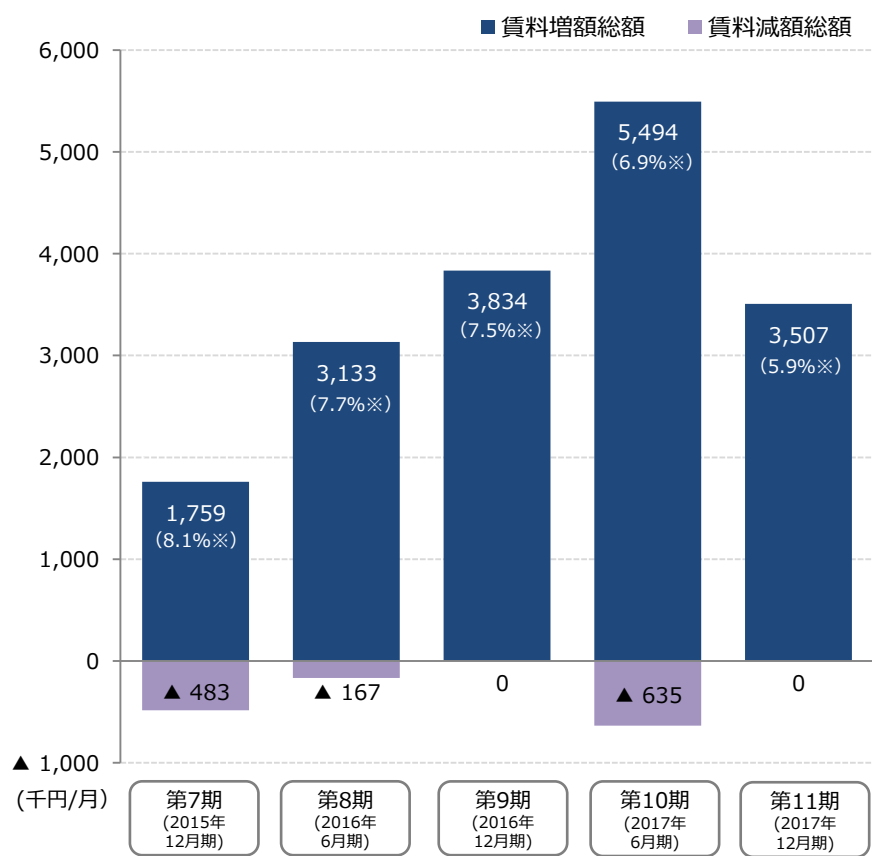
対象区画について既に新規賃貸契約を締結し、将来の満室稼働が確定している物件

賃料増額改定の実績

《賃料増額改定の実績（面積）》



《賃料改定による賃料増減額の状況》



テナント満足度向上策等の奏功により第11期も賃料増額改定は順調に増加

第11期は、対象面積10,923坪（114テナント）中、36.7%にあたる4,005坪（43テナント）で賃料増額に成功



契約更新対象面積が少ないながらも、月額賃料350万円を達成

《賃料総増減額（賃料増額総額-賃料減額総額）の推移（月額）》

第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
1,275千円	2,966千円	3,834千円	4,858千円	3,507千円

※ 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。

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

《イトーピア清洲橋通ビル》

リフレッシュルームの設置による収益とテナント満足度の向上

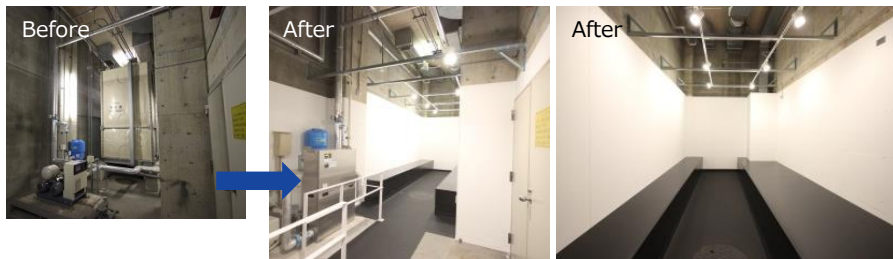
- ・ 建築基準法の改正による容積緩和を利用し、1階エントランス横にある余剰スペースをリフレッシュルームに変更
- ・ 喫煙者、非喫煙者双方に嬉しい設計により、効果的にテナント満足度の向上を図る
- ・ 自動販売機の設置により年間約18万円の収入増を見込む



《ビジョンビル》

受水槽室の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



《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賃料増額、ダウタイムも短縮

- ・ 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
- ・ 年間約36万円の収入増を見込む



洗面所の床材を変更

トイレの壁材/床材を変更

玄関にデザインウォールを設置

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



《目白NTビル、三井ウッディビル》

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
- ・年間約363万円のコスト削減を見込む



《シエル病院》

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21物件》

事業者の変更によるコスト（電気料）の削減

- ・電気の供給契約を最も条件のいい事業者と締結
- ・年間約1,793万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》 （2018年1月～）

《FORECAST新宿SOUTH 等》

余剰スペースを利用した賃貸区画の新設による収入増

- ・余剰スペースを活用し賃貸区画（貸室・倉庫）を新設
- ・年間約402万円の収入増を見込む

《三井住友銀行高麗橋ビル》

駐車場のサブリース条件変更による収入増

- ・駐車場のサブリース条件を変更
- ・年間約142万円の収入増を見込む

《FORECAST三田》

屋上アンテナの設置による収入増

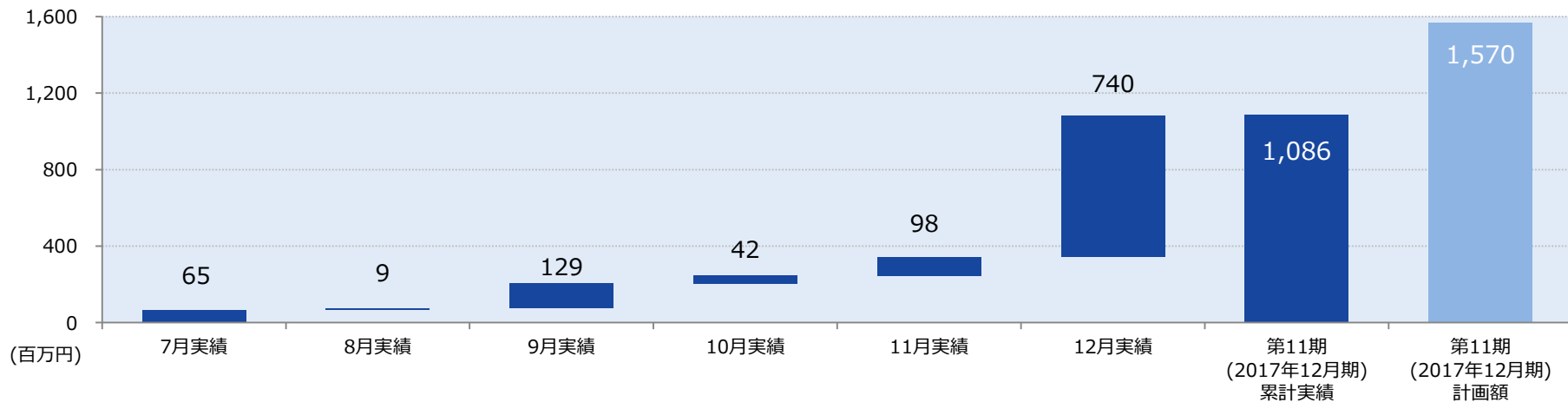
- ・物件の屋上に携帯電話基地局を設置
- ・年間約168万円の収入増を見込む

《対象25物件》

事業者の変更によるコスト（電気料）の削減

- ・電気の供給契約を最も条件のいい事業者と締結
- ・年間約1,242万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》



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/>