

日本リート投資法人（証券コード：3296）

運用実績報告（2022年10月～12月）

2023年2月16日



NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。



日本リート投資法人

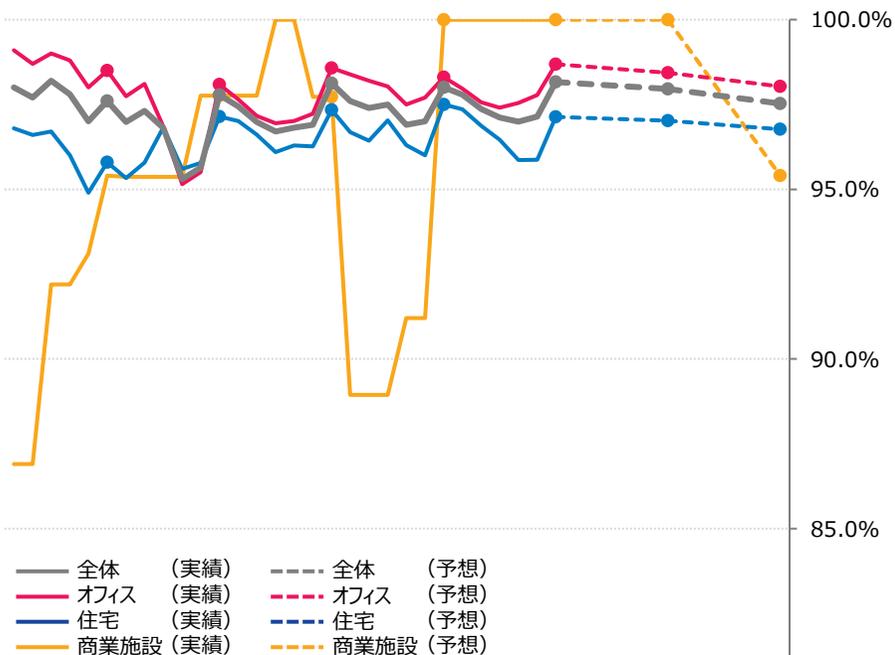
<https://www.nippon-reit.com/>

稼働率とフリーレント期間の推移

◆ 契約稼働率、賃料稼働率共に概ね堅調に推移

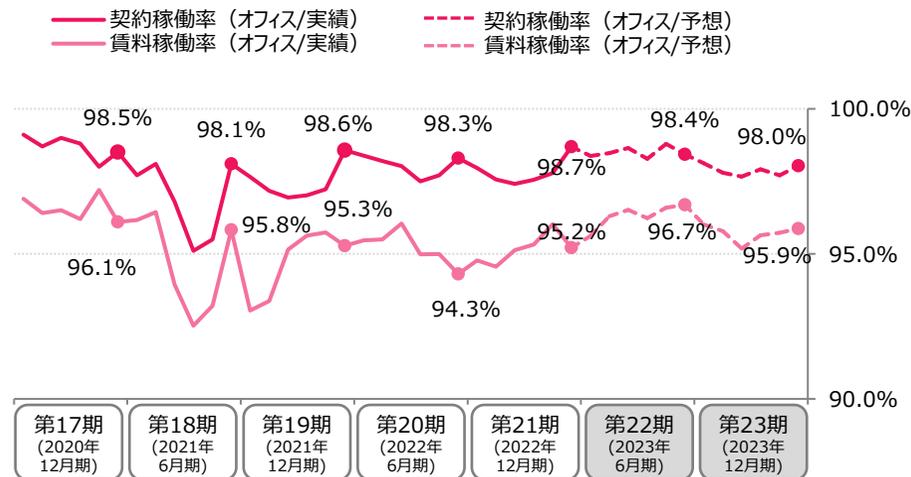
- ・ポートフォリオの稼働率は安定的に推移（第23期の商業施設の稼働率は、解約予告の受領ではなく、解約想定モデルに準ずるものです）
- ・平均フリーレント期間は第19-20期にピークを迎え縮小し、賃料稼働率と契約稼働率の差も縮小傾向

《稼働率の推移》

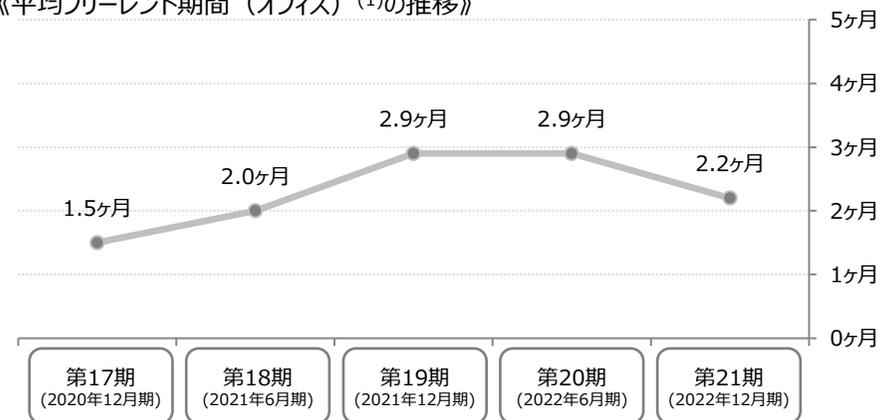


第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	
97.6%	97.8%	98.1%	98.0%	98.2%	98.0%	97.5%	全体
98.5%	98.1%	98.6%	98.3%	98.7%	98.4%	98.0%	オフィス
95.8%	97.1%	97.3%	97.5%	97.1%	97.0%	96.8%	住宅
95.4%	97.8%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	95.4%	商業施設

《賃料稼働率（オフィス）の推移》



《平均フリーレント期間（オフィス）⁽¹⁾の推移》



注
1.

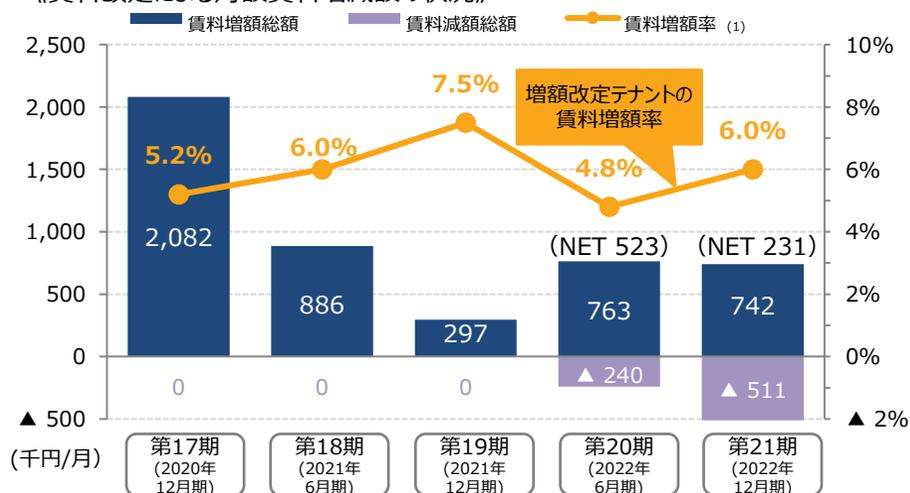
「平均フリーレント期間」は、当該期間に契約開始したオフィスビルの新規契約を対象として、区画ごとに以下の計算式で計算した値を平均したものです。
 フリーレント期間 = (フリーレント等による賃料・共益費の減額) ÷ (通常時の月額賃料・共益費の合計額)

賃料増減の推移（オフィス）

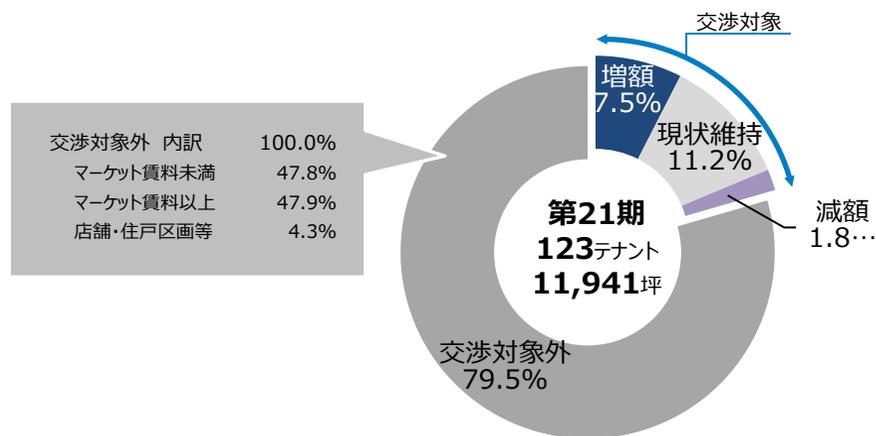
◆ 契約更新時の賃料増額改定交渉を継続

- ・第21期は、対象面積11,941坪（123テナント）中、7.5%にあたる895坪（15テナント）で賃料増額を実施
- ・新型コロナウイルス感染継続中にてテナント対応を慎重に進めており、79.5%にあたる9,494坪（95テナント）で交渉を見送った（内、47.9%はマーケット賃料以上）

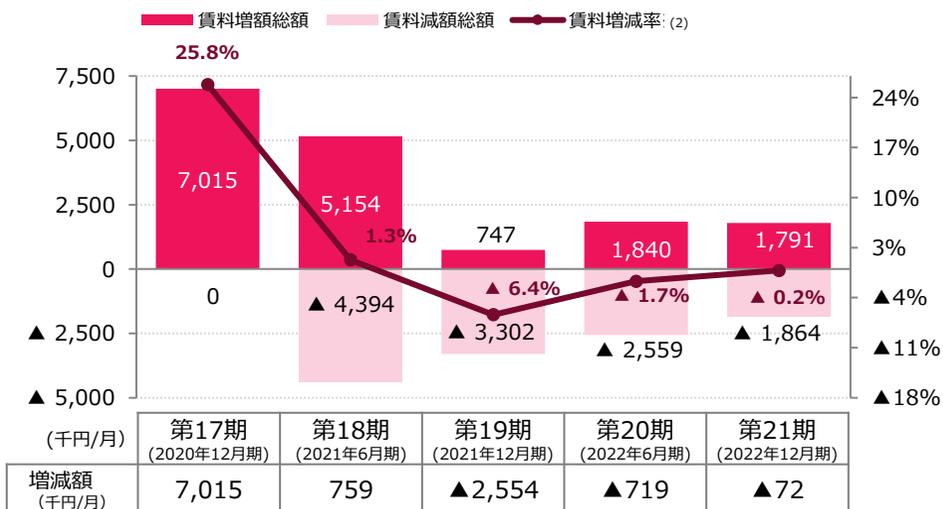
《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



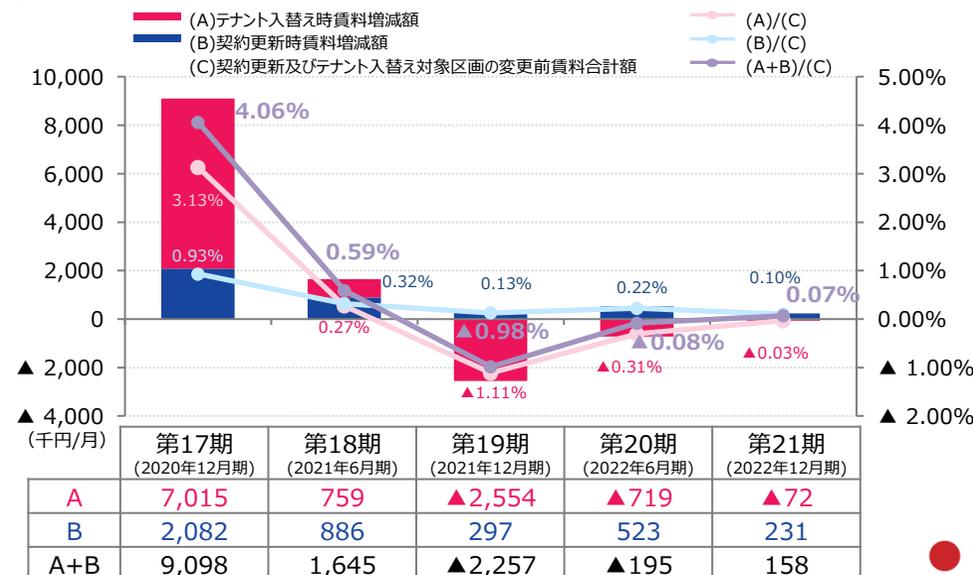
《賃料増額改定の実績（面積）》



《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》



《賃料増減率の推移》



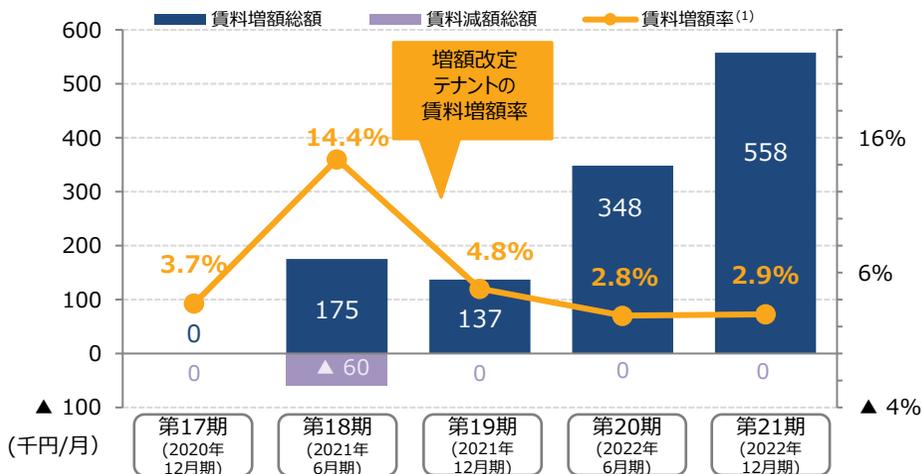
注
1. 「賃料増額率」は（賃料増額改定をしたテナントの増額後の賃料総額 - 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額）÷ 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額として各期計算した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
2. 「賃料増減率」は（テナント入替え時の賃料総額 - テナント入替え前の賃料総額）÷ テナント入替え前の賃料総額として各期計算した数値の小数第1位を四捨五入して記載しています。

賃料増減の推移（住宅）

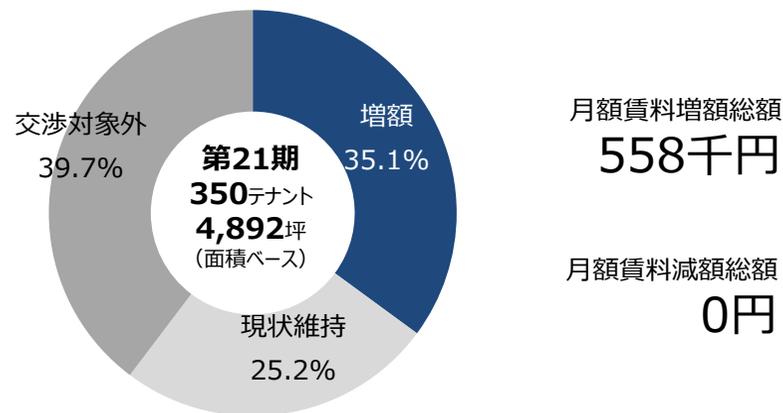
◆ 契約更新時の賃料増額改定の取り組みを継続し、増額を実現

- ・第21期中は賃料増額改定により月額55万円増額
- ・稼働率は全てのエリアで安定的に推移

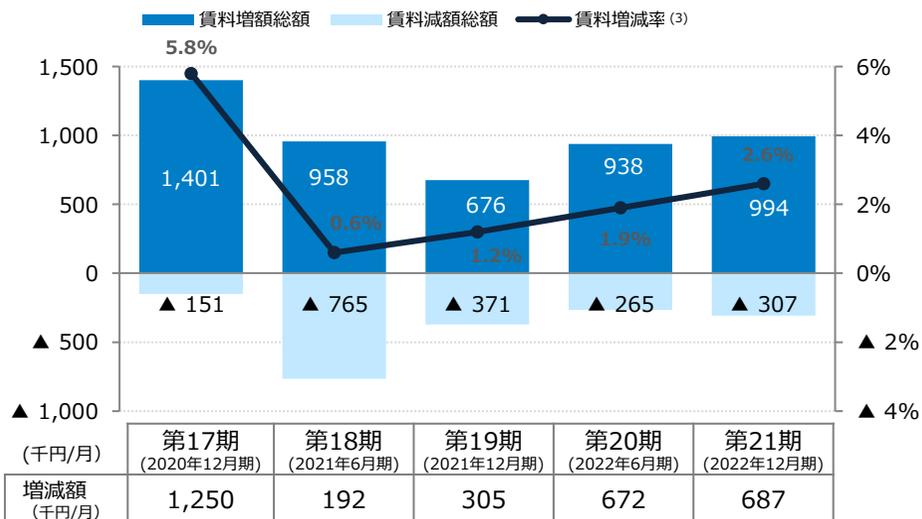
《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



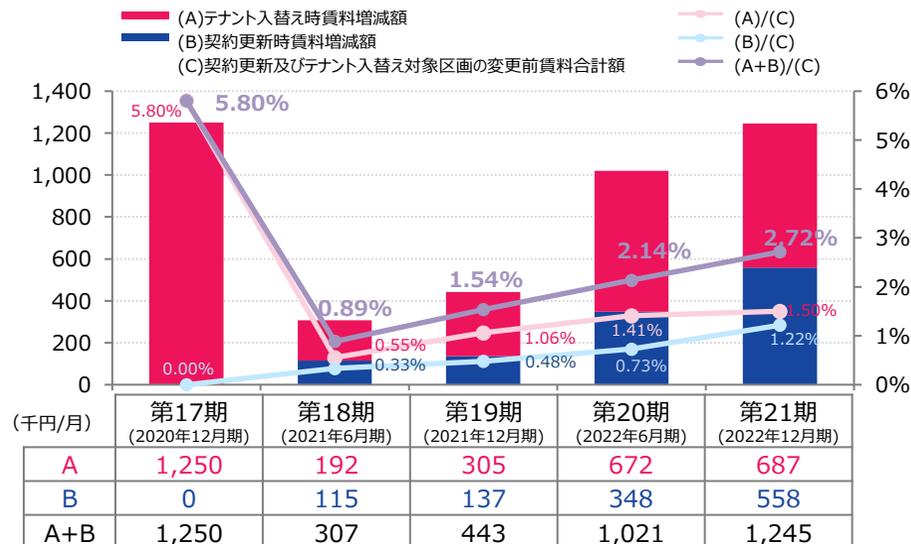
《賃料増額改定の実績》



《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移⁽²⁾》



《賃料増減率の推移》



注

1. 「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。
2. 賃料固定マスターリースを除く住宅物件が対象です。
3. 「賃料増減率」は (テナント入替え後の賃料総額 - テナント入替え前の賃料総額) ÷ テナント入替え前の賃料総額) として各期計算した数値の小数第1位を四捨五入して記載しています。

主な解約予告及びリーシング状況（オフィス・商業施設）

物件名称	稼働率	解約予告対象区画	想定稼働率 ⁽¹⁾
FORECAST四谷	89.7%	170ア (52坪) 空室	100.0% (2023年2月末時点)
FORECAST亀戸	94.7%	1区画 (49坪) 空室	100.0% (2023年2月末時点)
大宮センタービル	98.6%	1区画 (60坪) 空室 1区画 (73坪) 解約予定	100.0% (2023年6月末時点)
グリーンオーク高輪台	82.1%	170ア (52坪) 空室 270ア (116坪) 解約予定 170ア (89坪) 空室	100.0% (2023年6月末時点)
FORECAST茅場町	100.0%	1区画 (15坪) 解約予定 170ア (149坪)	98.7% (2023年6月末時点)
神田オーシャンビル	90.2%	170ア (43坪) 空室 1区画 (9坪) 解約予定	97.9% (2023年3月末時点)
I・S南森町ビル	100.0%	1区画 (33坪) 解約予定	97.3% (2023年8月末時点)
FORECAST新宿SOUTH	100.0%	1区画 (164坪) 解約予定	96.1% (2023年4月末時点)
ザ・スクエア	100.0%	1区画 (23坪) 解約予定	94.9% (2023年4月末時点)
FORECAST五反田WEST	100.0%	1区画 (141坪) 解約予定 170ア (212坪)	94.8% (2023年9月末時点)
FORECAST市ヶ谷	100.0%	1区画 (61坪) 解約予定	94.7% (2023年8月末時点)
FORECAST桜橋	100.0%	1区画 (118坪) 解約予定	94.1% (2023年3月末時点)
ダイヤビル名駅	100.0%	2区画 (38坪) 解約予定	92.8% (2023年8月末時点)
虎ノ門桜ビル	90.8%	1区画 (84坪) 空室 170ア (184坪) 解約予定	90.8% (2023年4月末時点)

物件名称	稼働率	解約予告対象区画	想定稼働率 ⁽¹⁾
MK麹町ビル	90.7%	170ア (50坪) 空室	90.7% (2023年1月末時点)
NRT神田須田町ビル	100.0%	170ア (33坪) 解約予定	90.5% (2023年3月末時点)
アルテビル肥後橋	100.0%	170ア (110坪) 解約予定	89.5% (2023年7月末時点)
築地フロント	100.0%	170ア (25坪) 解約予定	88.0% (2023年2月末時点)
ANTEX24ビル	86.7%	170ア (90坪) 空室	86.7% (2023年1月末時点)
ラ・ペリテ AKASAKA	100.0%	170ア (69坪) 解約予定 170ア (69坪)	86.7% (2023年7月末時点)
イトーピア岩本町二丁目ビル	100.0%	2区画 (146坪) 解約予定	86.0% (2023年6月末時点)
FORECAST高田馬場	83.8%	170ア (277坪) 空室	83.8% (2023年1月末時点)
藤和東五反田ビル	100.0%	170ア (158坪) 解約予定	82.1% (2023年6月末時点)
西五反田8丁目ビル	100.0%	270ア (202坪) 解約予定 170ア (109坪)	77.7% (2023年8月末時点)
Shinto GINZA EAST	74.1%	270ア (95坪) 空室	74.1% (2023年1月末時点)
イトーピア岩本町ANNEXビル	100.0%	270ア (249坪) 解約予定	73.1% (2023年8月末時点)
セントラル代官山	100.0%	270ア (175坪) 解約予定 1区画	69.5% (2023年8月末時点)
広尾ONビル	100.0%	570ア (421坪) 解約予定	37.7% (2023年11月末時点)

■ 対象区画について既に申込みがあり、ある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

1. 想定稼働率は、2023年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。

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

◆ 内部成長のもう一つの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（2022年10月～12月）》

《大宮センタービル》
貸し会議室の貸室化

- 貸し会議室スペースを貸室化することで、年間約1,699万円の収入増を見込む

《グリーンオーク九段》
博物館誘致を行うことによる収入増

- 博物館を誘致し、用途変更を行うことで年間約1,170万円の収入増を見込む

《三井住友銀行高麗橋ビル》
駐車場サブリース契約の見直し（増額）

- サブリース賃料として年間約216万円の収入増を見込む

《FORECAST五反田WEST 他2物件》
携帯基地局の設置（増設）による収入増

- 屋上に携帯基地局を新設（増設）することで、年間約123万円の収入増を見込む

《エンジニアリング・マネジメントの計画（2023年1月～）》

《FORECAST新宿SOUTH 他2物件》
駐車場のサブリース契約の見直し（増車）による収入増

- サブリース契約の見直し及び新規貸し出しによる収入増を見込む

《Primegate 飯田橋》
専有部リニューアル工事による収入増

- テナント退去に伴い専有部の大規模リニューアル工事を検討、収入増を見込む

《FORECAST三田》
コインパーキングの新規設置（1台）

- 空き駐車場区画をコインパーキング会社へ貸し出すことで収入増を見込む

《エルミタージュ新栄 DeLCCS KASAI》
共用部LED化の修繕による電気料金削減

- 照明LED化の大規模修繕の実施により、CO2排出量及び電気料金の削減を見込む

● 物件収益力の向上 ● コスト削減 ● テナント満足度の向上 ● 環境への配慮

《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。また、勘定科目の確定に伴い前回の運用実績報告の数字から一部変更が生じております。

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、本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

 **SBI リートアドバイザーズ**

TEL:03-5501-0080

<https://www.sbi-sra.com/>