

日本リート投資法人（証券コード：3296）  
**運用実績報告**（2021年1月～3月）

2021年4月30日

**NIPPON VISION**

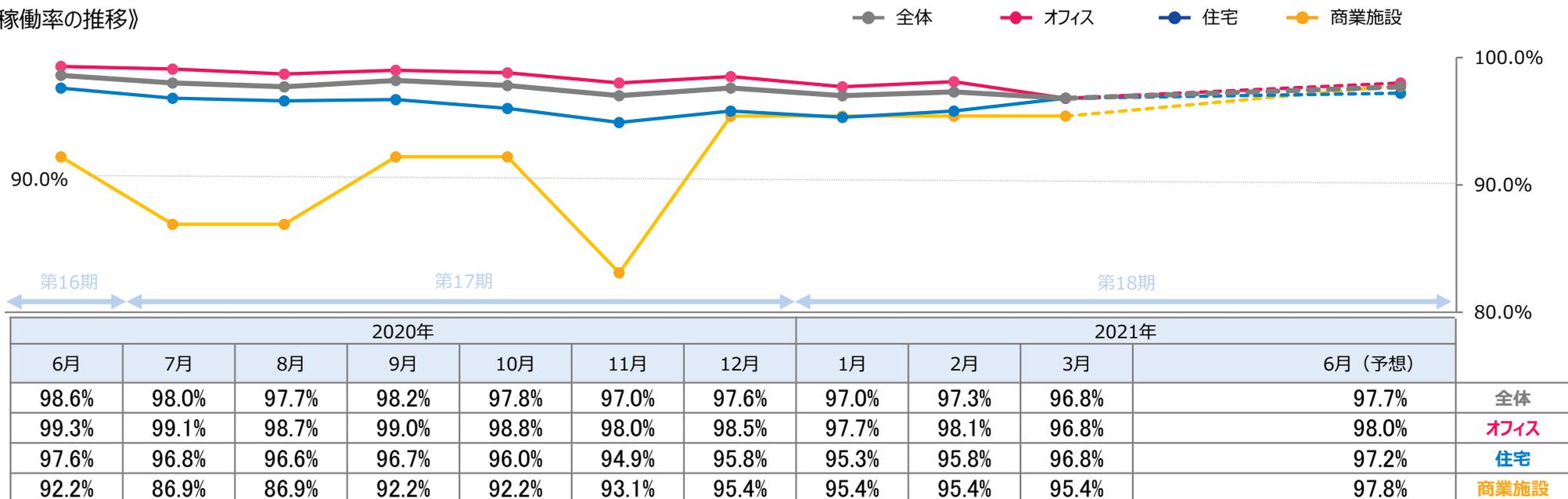
真面目に、地道に、堅実に



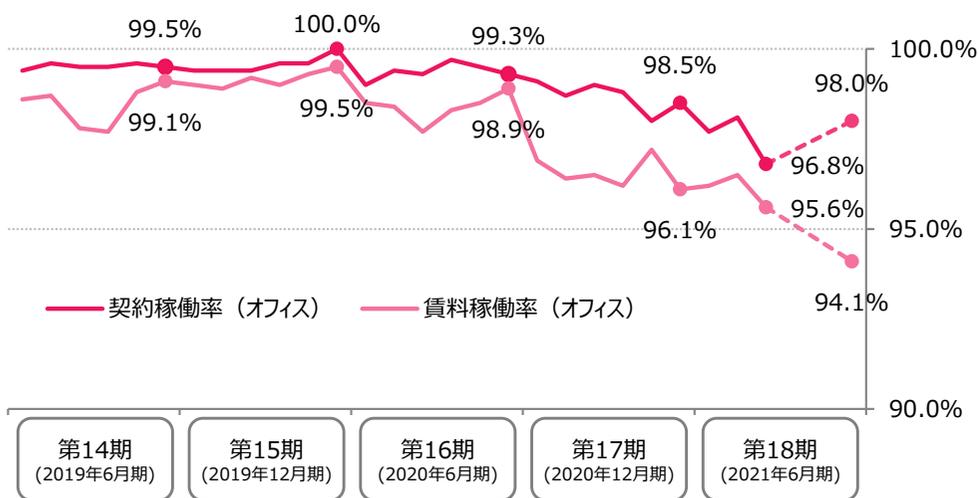
# 稼働率とフリーレント期間の推移

◆ 第18期前半の稼働率は、オフィス、住宅、商業施設共に堅調に推移

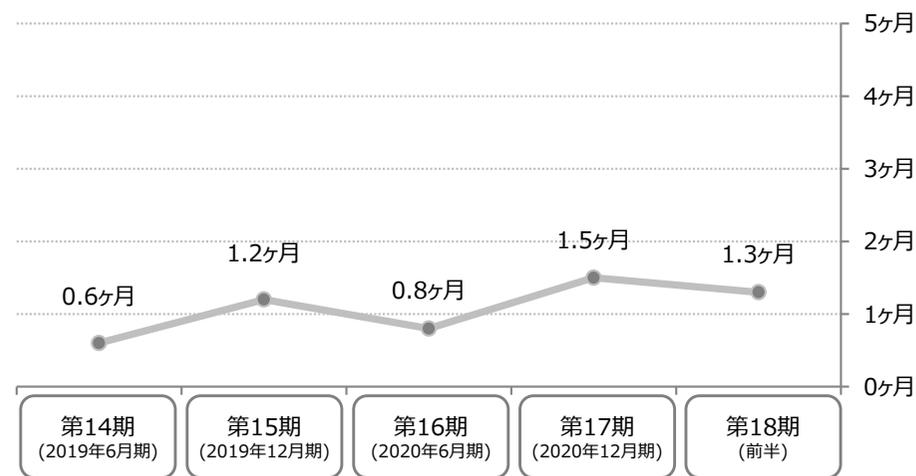
《稼働率の推移》



《賃料稼働率（オフィス）の推移》



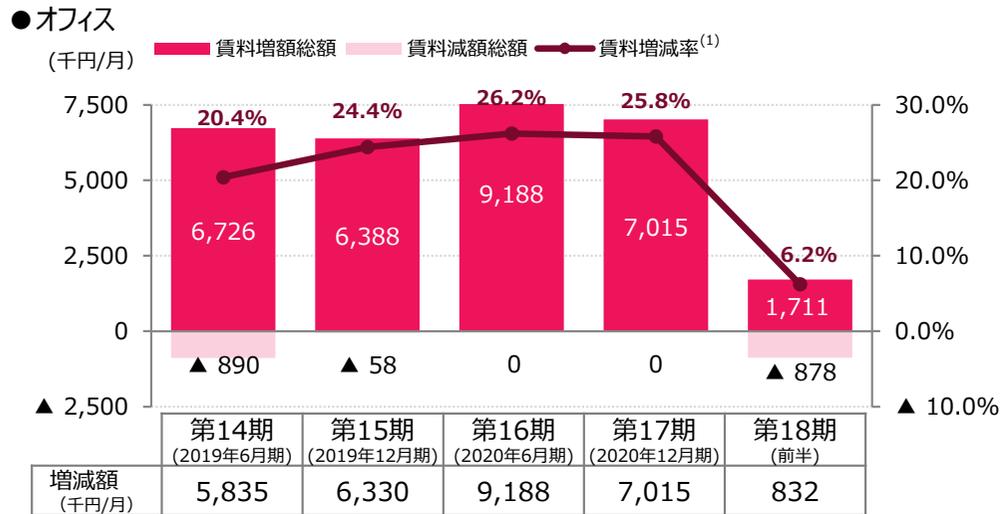
《平均フリーレント期間（オフィス）の推移》



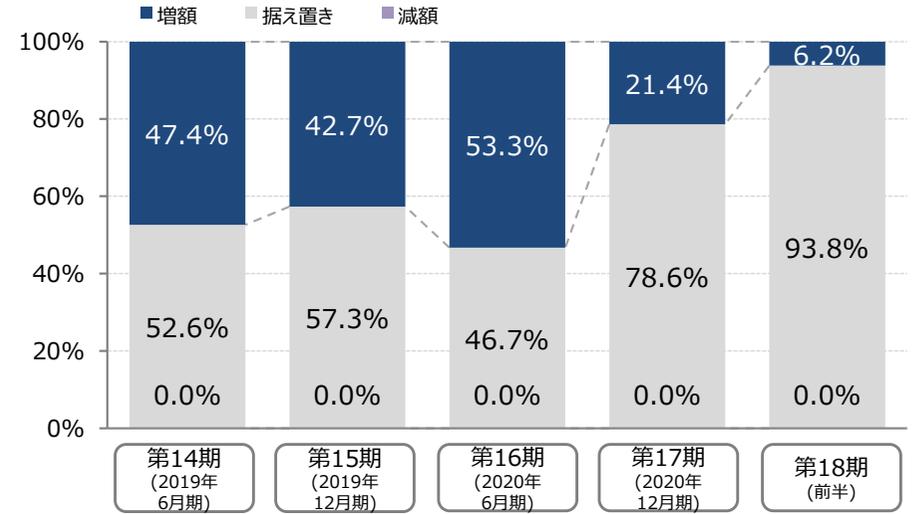
# 賃料増減の推移

◆ 軟調なマーケット賃料や経済活動の停滞等を背景に、テナント入れ替え時及び契約更新時の賃料増額は減少傾向が継続

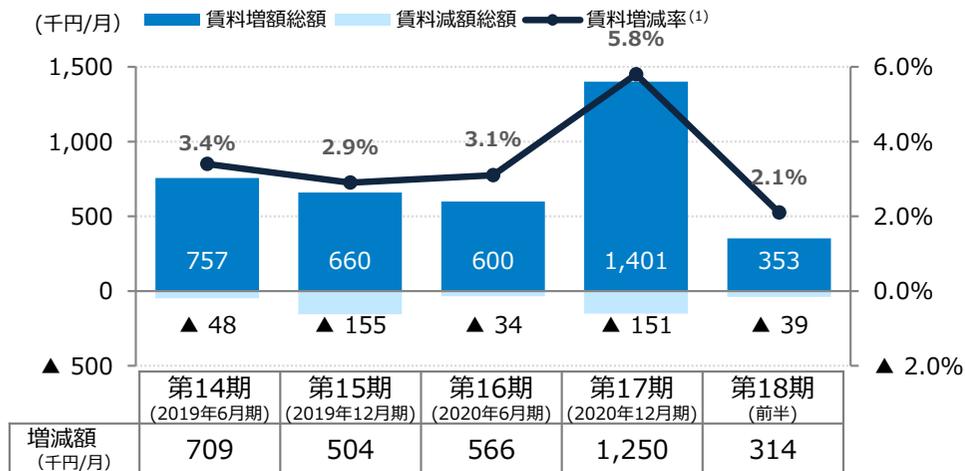
《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》



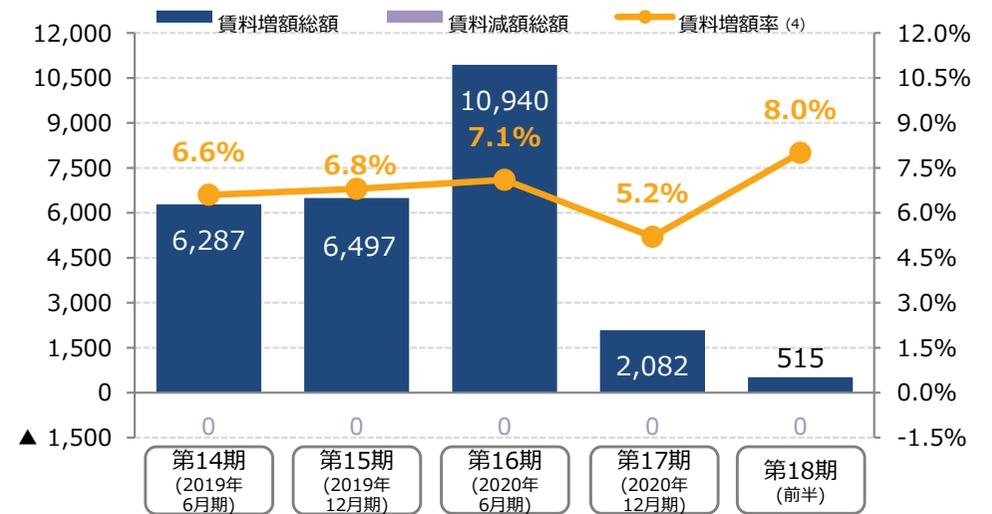
《賃料増額改定の実績 (面積) <sup>(3)</sup>》



● 住宅<sup>(2)</sup>



《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



注

1. 「賃料増減率」は (テナント入替後の賃料総額 - テナント入替前の賃料総額) ÷ テナント入替前の賃料総額 として 各期計算しています。
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. 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。
4. 「賃料増減率」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。

# 主な新規解約予告

物件名称	稼働率	解約予告対象区画	想定稼働率 <sup>(1)</sup>
Shinto GINZA EAST	87.0%	1フロア (48坪) 空室	100.0% (2021年5月末)
FORECAST早稲田FIRST	100.0%	1区画 (59坪) 解約予定	100.0% (2021年5月末)
広尾ONビル	72.8%	1フロア (101坪) 空室	100% (2021年5月末)
		1フロア (84坪) 空室	
FORECAST西新宿	100.0%	1フロア (65坪) 解約予定	100.0% (2021年6月末)
FORECAST新常盤橋	100.0%	1フロア (52坪) 解約予定	100% (2021年6月末)
築地フロント	89.3%	1フロア (22坪) 解約予定	100% (2021年6月末)
FORECAST新宿SOUTH	100.0%	1区画 (13坪) 解約予定	100.0% (2021年8月末)
		1区画 (118坪) 解約予定	
九段北325ビル	100.0%	1フロア (73坪) 解約予定	100.0% (2021年7月末)
FORECAST茅場町	100.0%	1フロア (149坪) 解約予定	98.7% (2021年10月末)
		1区画 (15坪) 解約予定	
大宮センタービル	100.0%	1区画 (163坪) 解約予定	98.3% (2021年9月末)
		1区画 (73坪) 解約予定	
三宮ファーストビル	97.5%	1区画 (27坪) 空室	97.5% (2021年3月末)
三井住友銀行高麗橋ビル	100.0%	1区画 (43坪) 解約予定	97.2% (2021年8月末)
NORE名駅	100.0%	1区画 (44坪) 解約予定	96.6%(2021年7月末)
		1区画 (69坪) 解約予定	
セントラル代官山	66.2%	1フロア (71坪) 空室	93.6% (2021年6月末)
		1区画 (37坪) 空室	
板橋本町ビル	100.0%	1区画 (100坪) 解約予定	93.5% (2021年4月末)
		1区画 (24坪) 解約予定	
TK五反田ビル	100.0%	1フロア (76坪) 解約予定	93.2% (2021年5月末)
グリーンオーク高輪台	92.7%	1フロア (58坪) 空室	92.7% (2021年3月末)
		1フロア (220坪) 空室	
FORECAST五反田WEST	91.9%	1区画 (120坪) 解約予定	90.4% (2021年6月末)
		1区画 (142坪) 解約予定	
		1区画 (142坪) 解約予定	
藤和東五反田ビル	90.3%	1区画 (86坪) 空室	90.3% (2021年3月末)
小滝橋パシフィカ	79.9%	1フロア (41坪) 空室	90.3% (2021年5月末)
		1フロア (43坪) 空室	

物件名称	稼働率	解約予告対象区画	想定稼働率 <sup>(1)</sup>
FORECAST新宿AVENUE	78.5%	1フロア (141坪) 空室	89.3% (2021年7月末)
		1フロア (141坪) 解約予定	
友泉東日本橋駅前ビル	88.5%	1フロア (141坪) 空室	88.5% (2021年3月末)
		1フロア (56坪) 空室	
ザ・スクエア	100.0%	1フロア (24坪) 解約予定	88.4% (2021年9月末)
		1区画 (30坪) 解約予定	
西五反田8丁目ビル	87.9%	1フロア (109坪) 空室	87.9% (2021年3月末)
イトーピア岩本町ANNEXビル	100.0%	1フロア (109坪) 解約予定	86.5% (2021年4月末)
		1フロア (125坪) 解約予定	
飯田橋リープレックス・ビズ	100.0%	1フロア (62坪) 解約予定	85.5% (2021年6月末)
		1フロア (38坪) 解約予定	
藤和神田錦町ビル	69.7%	1フロア (61坪) 空室	84.8% (2021年6月末)
		1フロア (61坪) 空室	
FORECAST桜橋	100.0%	1フロア (313坪) 解約予定	84.2% (2021年8月末)
西新宿三晃ビル	100.0%	1区画 (123坪) 解約予定	83.5% (2021年9月末)
八丁堀バーゲート	100.0%	1フロア (38坪) 解約予定	83.4% (2021年5月末)
FORECAST人形町	100.0%	1フロア (112坪) 解約予定	83.4% (2021年7月末)
MK麹町ビル	82.9%	1フロア (47坪) 空室	82.9% (2021年3月末)
		1フロア (44坪) 空室	
虎ノ門桜ビル	89.2%	1区画 (100坪) 空室	76.0% (2021年7月末)
		1区画 (41坪) 解約予定	
		1区画 (77坪) 解約予定	
ラ・ベリテ AKASAKA	100.0%	1区画 (45坪) 解約予定	73.9% (2021年8月末)
		1フロア (67坪) 解約予定	
		1フロア (67坪) 解約予定	
リードシー目黒不動前	71.7%	1フロア (39坪) 空室	57.4% (2021年6月末)
		1フロア (39坪) 解約予定	
		1フロア (39坪) 空室	
FORECAST亀戸	73.8%	1区画 (56坪) 解約予定	54.7% (2021年5月末)
		1フロア (122坪) 空室	
		1フロア (122坪) 空室	
イーストサイドビル	100.0%	1フロア (122坪) 解約予定	46.0% (2021年8月末)
		1区画 (56坪) 解約予定	
		1区画 (114坪) 解約予定	

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、2021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。

# 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（2021年1月～3月）》

《対象2物件》

### 屋上アンテナ設置による収入増

- 物件の屋上に携帯電話基地局を設置、年間約123万円の収入増を見込む



《FORECAST新宿SOUTH》

### シェアサイクルポートの設置による収入増

- 物件の敷地内にシェアサイクルポートを設置、年間約114万円の収入増を見込む



《I・S南森町ビル》

### 電力供給会社変更によるコスト削減

- 電力供給会社を変更、年間約103万円のコスト削減を見込む



《対象3物件》

### 仕様の見直しによる建物管理コスト削減

- 建物管理業務の仕様を効率化、年間約16万円のコスト削減を見込む



《エンジニアリング・マネジメントの計画（2021年4月～）》

《藤和東五反田ビル》

### リーシングパッケージ利用による収入増

- 独自のリーシングパッケージであるセレクトオフィスを活用予定、年間約206万円の収入増を見込む



《対象2物件》

### 屋上アンテナ設置による収入増

- 物件の屋上に携帯電話基地局を設置予定、年間約108万円の収入増を見込む



《対象3物件》

### 住宅区画リニューアル工事による収入増

- リニューアルによる賃料増加により、年間約51万円の収入増を見込む



《神田オーシャンビル》

### 新規看板設置による収入増

- テナントの要望により、看板設置のため壁面を賃貸する契約を締結予定
- 年間約48万円の収入増を見込む



《対象4物件》

### 電力供給会社変更によるコスト削減

- 電力供給会社を変更、年間約938万円のコスト削減を見込む



《対象2物件》

### 建物管理業務委託先の統一及び仕様見直しによるコスト削減

- 建物管理業務委託先を見直し、仕様を効率化、年間約103万円のコスト削減を見込む



● 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<sup>(1)</sup>》



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、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/>