

日本リート投資法人（証券コード：3296）

# 運用実績報告（2021年4月～6月）

2021年8月17日



NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。



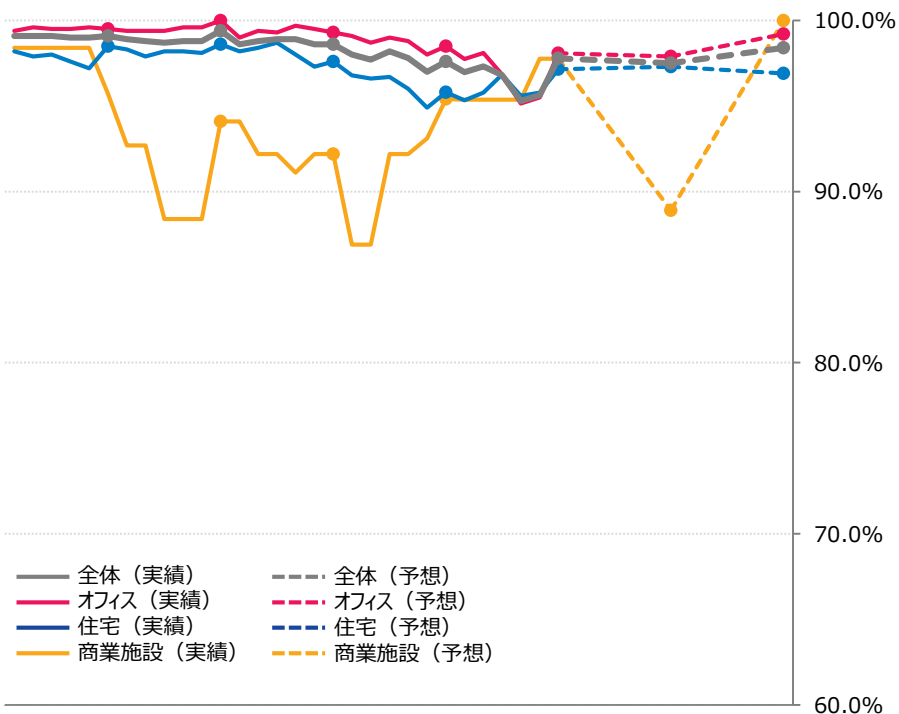
日本リート投資法人

# 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

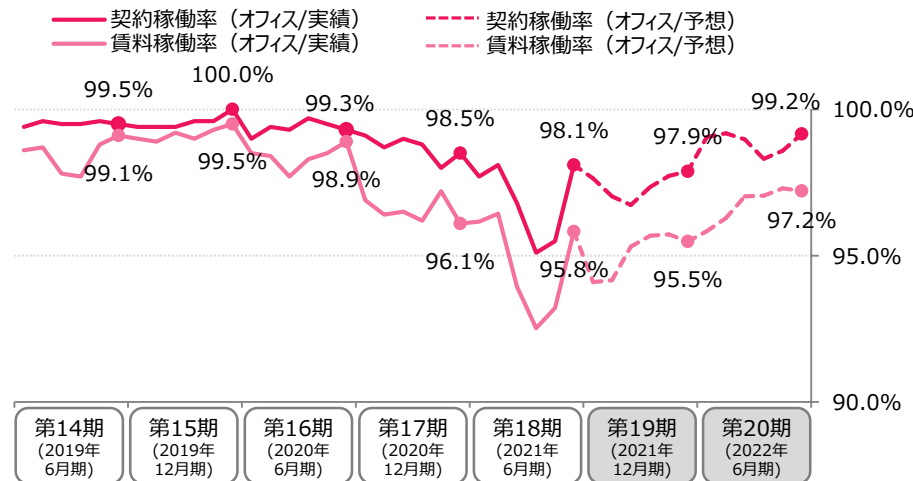
- ・マーケット全体の空室率は増加傾向にあるものの、ポートフォリオの稼働率は堅調に推移
- ・フリーレントの増加により、賃料稼働率が一時的に減少傾向となるが、入居促進は順調に推移

《稼働率の推移》

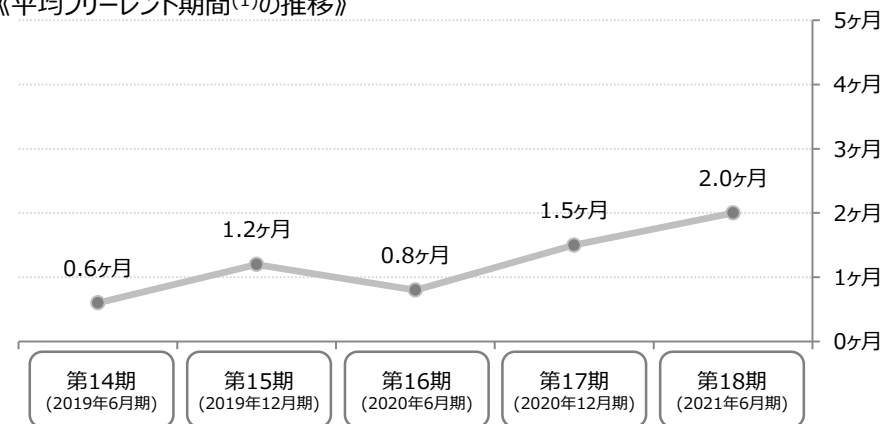


第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	
99.1%	99.4%	98.6%	97.6%	97.8%	97.5%	98.4%	全体
99.5%	100.0%	99.3%	98.5%	98.1%	97.9%	99.2%	オフィス
98.5%	98.6%	97.6%	95.8%	97.1%	97.3%	96.9%	住宅
95.7%	94.1%	92.2%	95.4%	97.8%	88.9%	100.0%	商業施設

《賃料稼働率（オフィス）の推移》



《平均フリーレント期間<sup>(1)</sup>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)

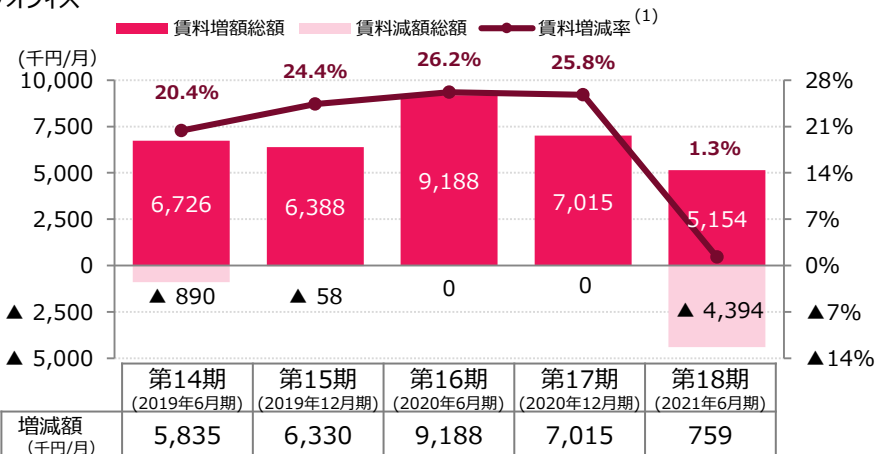
# テナント入退去状況 及びテナント入替え時の賃料増減額/率の推移

## ◆ テナント入替え時の賃料増減率は新型コロナの影響を受け下落

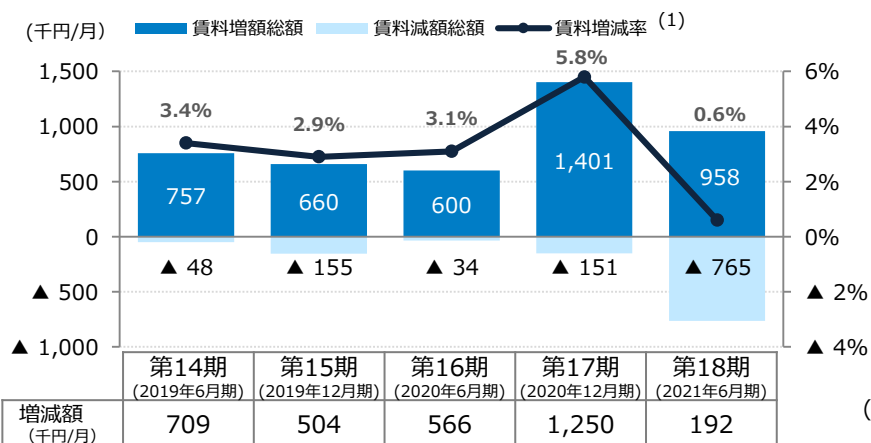
- ・第18期はオフィス退去率上昇により退去面積が入居面積を上回るが、第19期以降は退去率は3%台に低減する見込み
- ・コロナ禍においてもオフィス・住宅共にテナント入替え時の賃料増減率はプラスにて推移。アフターコロナに向かう需要回復時のアップサイドに期待

《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》

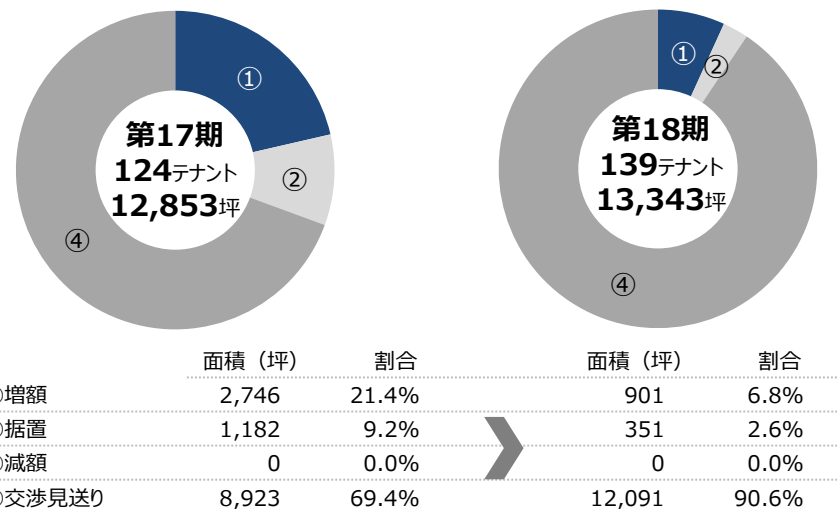
### ● オフィス



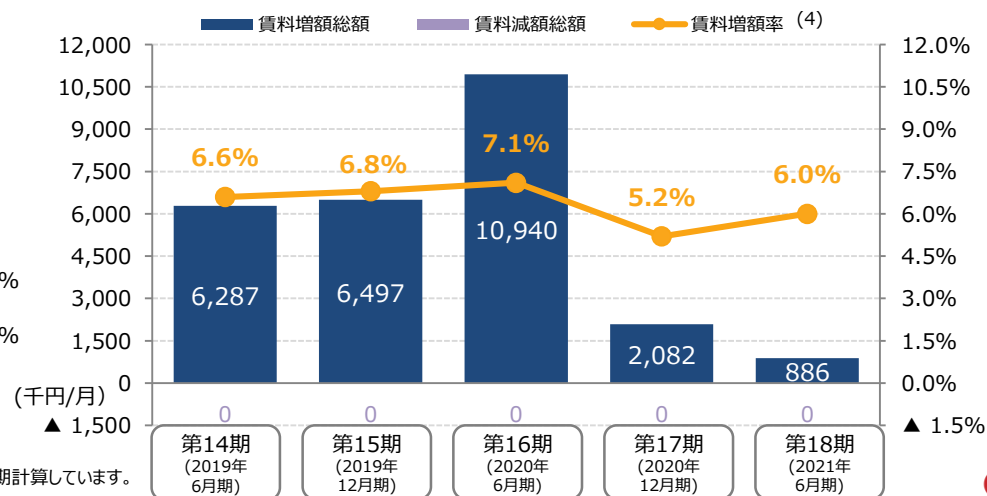
### ● 住宅(2)



《賃料増額改定の実績 (面積) (3)》



《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。

# 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>
ラ・ペリテAKASAKA	100.0%	170A	(67坪)	解約予定	100.0% (2021年8月末)
神田オーシャンビル	100.0%	1区画	(6坪)	解約予定	100.0% (2021年8月末)
九段北325ビル	88.0%	170A	(73坪)	空室	100.0% (2021年8月末)
板橋本町ビル	93.5%	1区画 1区画	(100坪) (24坪)	空室 空室	100.0% (2021年9月末)
藤和神田錦町ビル	84.8%	170A	(61坪)	空室	100.0% (2021年9月末)
FORECAST四谷	100.0%	170A	(52坪)	解約予定	100.0% (2022年1月末)
FORECAST新宿SOUTH	99.7%	1区画 1区画	(13坪) (118坪)	空室 解約予定	99.7% (2021年8月末)
FORECAST茅場町	100.0%	1区画	(15坪)	解約予定	98.7% (2021年11月末)
三宮ファーストビル	97.5%	1区画	(27坪)	空室	97.5% (2021年7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	96.6%	1区画 1区画	(43坪) (15坪)	空室 解約予定	95.4% (2022年1月末)
大宮センタービル	100.0%	1区画 2区画	(73坪) (162坪)	解約予定	94.5% (2022年1月末)
ザ・スクエア	100.0%	2区画 1区画	(39坪) (29坪)	解約予定	91.5% (2021年12月末)
藤和東五反田ビル	90.3%	1区画	(86坪)	空室	90.3% (2021年7月末)
小滝橋パシフィカビル	90.3%	170A 170A	(41坪) (41坪)	空室 解約予定	90.1% (2021年11月末)
五反田さくらビル	100.0%	170A	(49坪)	解約予定	89.3% (2022年2月末)

物件名称	稼働率	解約予告対象区画			想定稼働率 <sup>(1)</sup>
BECOME SAKAE	100.0%	170A	(159坪)	解約予定	88.6% (2021年11月末)
NRT神田須田町ビル	100.0%	170A	(42坪)	解約予定	88.1% (2021年10月末)
FORECAST五反田WEST	95.6%	1区画 170A	(120坪) (219坪)	空室 解約予定	87.5% (2021年9月末)
FORECAST人形町PLACE	100.0%	170A	(72坪)	解約予定	87.1% (2022年2月末)
イトーピア清洲橋通ビル	100.0%	170A	(112坪)	解約予定	86.0% (2021年12月末)
グリーンオーク高輪台	100.0%	170A	(112坪)	解約予定	85.8% (2021年10月末)
八丁堀リバーゲート	100.0%	170A	(34坪)	解約予定	85.2% (2021年12月末)
虎ノ門桜ビル	76.0%	2区画 1区画	(145坪) (77坪)	空室	84.3% (2021年9月末)
FORECAST桜橋	100.0%	170A	(313坪)	解約予定	84.2% (2021年8月末)
FORECAST品川	100.0%	170A	(108坪)	解約予定	84.2% (2021年11月末)
FORECAST人形町	83.7%	170A	(112坪)	空室	83.7% (2021年7月末)
西新宿三見ビル	100.0%	170A	(123坪)	解約予定	83.5% (2021年9月末)
MK麹町ビル	82.9%	270A	(91坪)	空室	82.9% (2021年7月末)
FORECAST亀戸	54.7%	170A1区画 170A1区画 1区画	(178坪) (188坪) (55坪)	空室	79.8% (2021年11月末)
リードシー目黒不動前	71.5%	270A	(79坪)	空室	71.5% (2021年7月末)
イーストサイドビル	100.0%	370A	(342坪)	解約予定	46.1% (2021年8月末)
東信東池袋ビル	100.0%	570A	(380坪)	解約予定	23.5% (2022年3月末)

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7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～6月）》

《対象3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195万円の収入増を見込む



《サン・名駅南ビル》

### 駐車場の空き区画のサブリースによる収入増

- 駐車場の空き区画をサブリース会社へ貸し出し、テナント満足度向上及び年間115万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114万円の収入増を見込む



《対象4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102万円のコスト削減を見込む



《対象5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1,042万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・マネジメントの計画（2021年7月～）》

《対象4物件》

### 駐車場の空き区画のサブリースによる収入増

- 駐車場の空き区画をサブリース会社へ貸し出し、テナント満足度の向上及び収入増を見込む



《FORECAST高田馬場》

### 駐車スペースの増設による収入増

- 受水槽撤去又は縮小により新たな駐車スペースを確保し、収入増を見込む



《対象住宅8物件》

### インターネットの無料化による競争力強化

- テレワークの普及によるニーズの高まりを捉え、インターネットを無料で提供することで物件競争力とテナント満足度の向上を図る



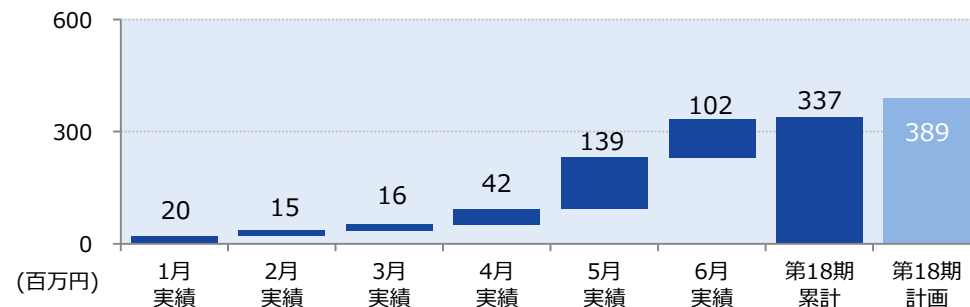
《対象住宅25物件》

### 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、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<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/>