

日本リート投資法人（証券コード：3296）

運用実績報告（2020年4月～6月）

2020年8月17日

真面目に、
地道に、
堅実に。

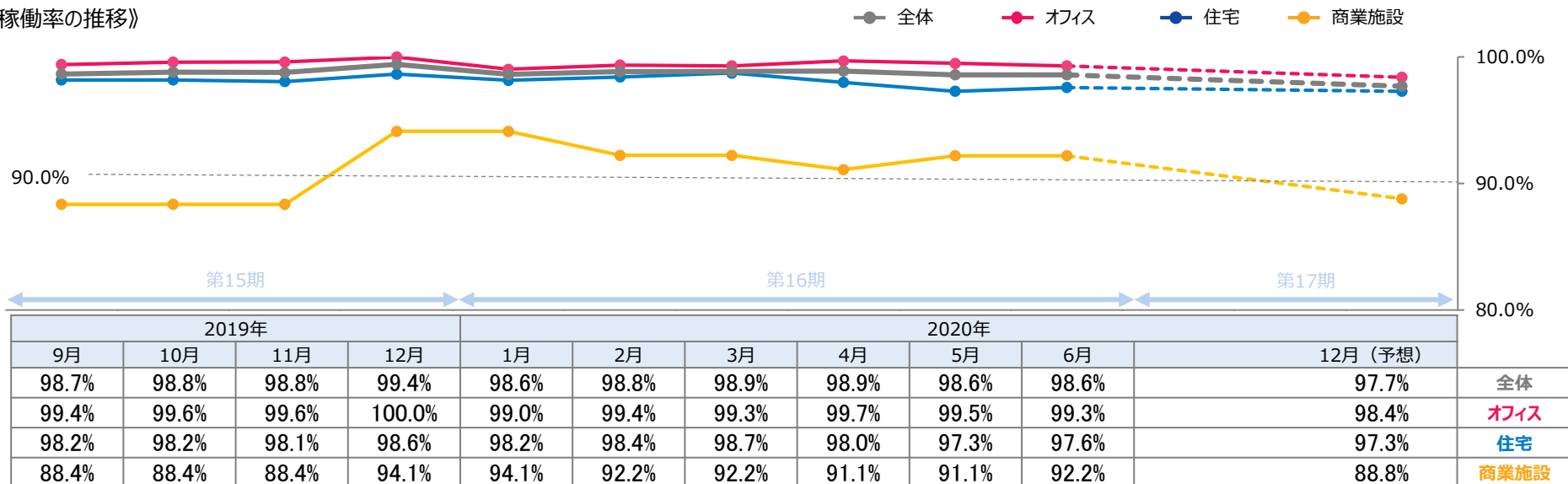


稼働率とフリーレント期間の推移

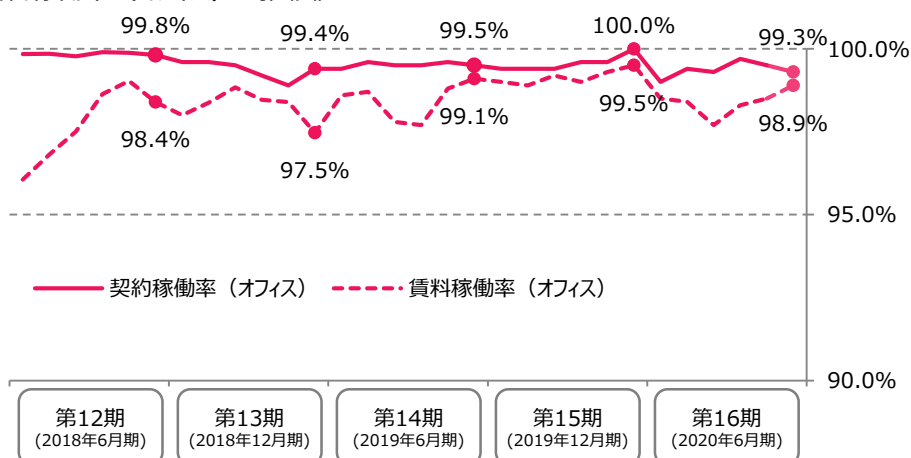
◆ 契約稼働率、賃料稼働率共に高稼働を維持

・2020年4月から6月の契約稼働率及び賃料稼働率は、ともに順調に推移

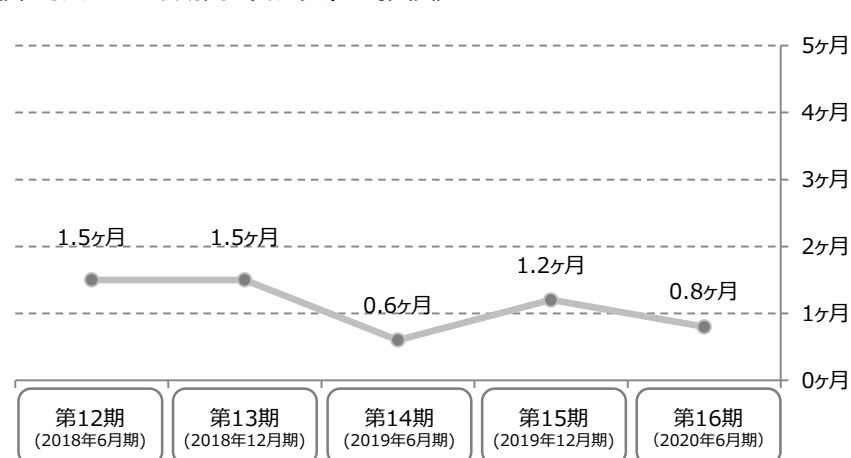
《稼働率の推移》



《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》



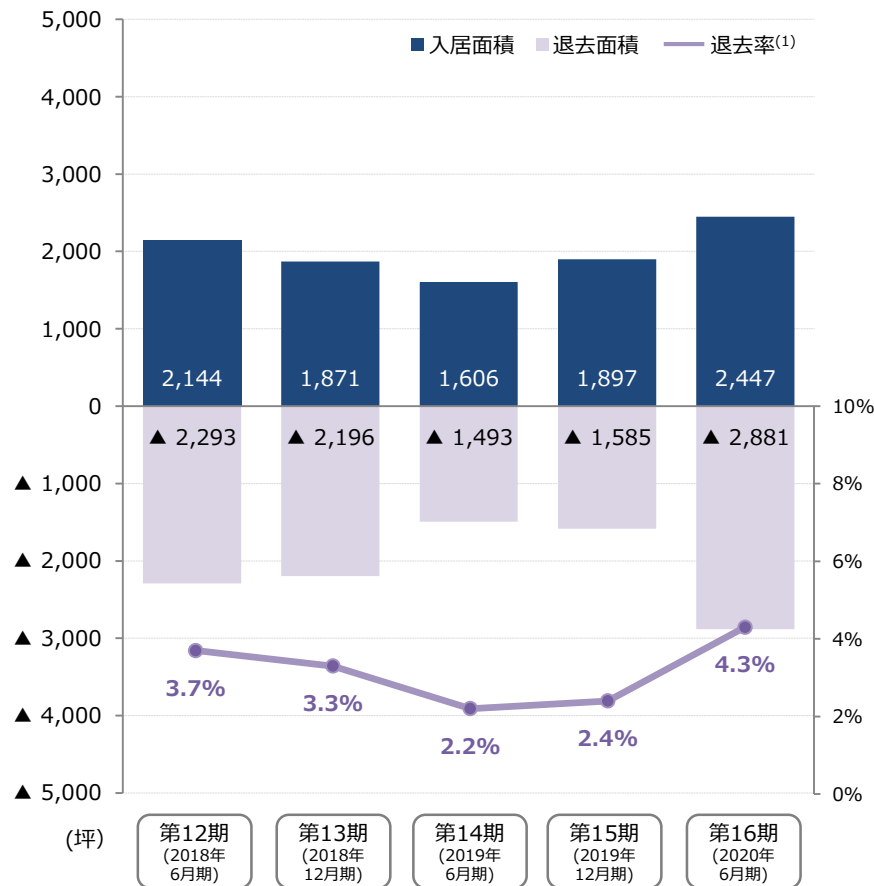
テナント入退去状況 及びテナント入替え時の賃料増減の推移

◆ 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

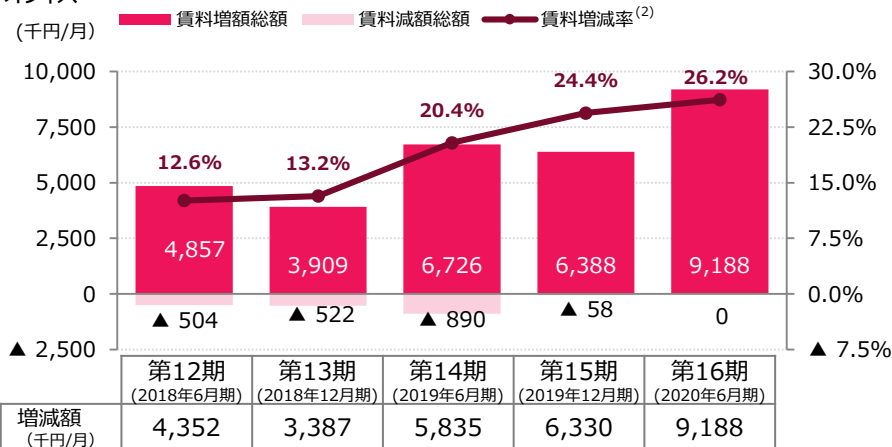
《テナント入退去の状況と退去率の推移（オフィス）》

※第16期末 総賃貸可能面積(オフィス物件):66,676坪

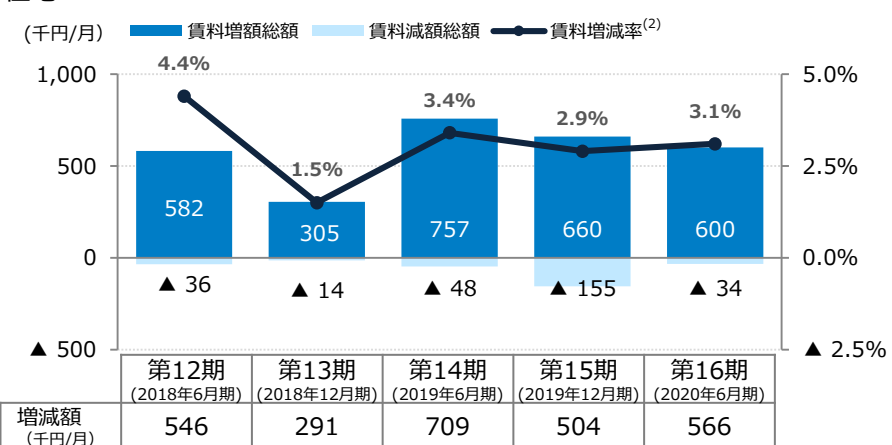


《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》

● オフィス



● 住宅⁽³⁾



1.「退去率」は、当該機関の退去面積÷当該機関の最終日時点の層賃貸可能面積として計算しています。

2.「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。

3.賃料固定マスターリースを除く住宅物件が対象です。

物件名称	第16期末稼働率	解約予告の状況		リーシング状況	想定稼働率 ⁽¹⁾
イトーピア清洲橋通りビル	100.0%	1フロア (112坪)	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0% (2020年8月末)
九段北325ビル	100.0%	2フロア (145坪)	解約予定	新規テナント契約締結予定	100.0% (2021年1月末)
大宮センタービル	100.0%	1区画 (34坪)	解約予定	リーシング活動中	99.2% (2020年10月末)
FORECAST茅場町	100.0%	1区画 (16坪)	解約予定	リーシング活動中	98.6% (2020年10月末)
三井住友銀行高麗橋ビル	100.0%	1区画 (21坪)	解約予定	リーシング活動中	98.6% (2020年11月末)
FORECAST新宿SOUTH	100.0%	1区画 (118坪) 1区画 (109坪) 1区画 (127坪)	解約予定	新規テナント契約締結済み 新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	97.0% (2020年12月末)
光明池アクト	86.4%	1区画 (197坪) 1フロア (57坪)	空室	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	96.9% (2020年9月末)
ダイヤビル名駅	100.0%	1区画 (19坪)	解約予定	リーシング活動中	96.4% (2020年12月末)
ホームマートホライゾンビル	100.0%	1区画 (69坪)	解約予定	リーシング活動中	96.2% (2021年1月末)
丸の内三丁目ビル	95.2%	1区画 (67坪)	空室	リーシング活動中	95.2% (2020年7月末)
NORE名駅	94.7%	1区画 (69坪)	空室	リーシング活動中	94.7% (2020年7月末)
NORE伏見	92.8%	1区画 (84坪)	空室	リーシング活動中	92.8% (2020年7月末)
MK麴町ビル	74.3%	2フロア (91坪) 1フロア (46坪)	空室	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	91.4% (2020年9月末)
板橋本町ビル	100.0%	2区画 (174坪)	解約予定	リーシング活動中	91.0% (2021年1月末)
藤和東五反田ビル	100.0%	1フロア (86坪)	解約予定	リーシング活動中	90.3% (2021年1月末)
西新宿三晃ビル	100.0%	1フロア (75坪)	解約予定	リーシング活動中	90.0% (2021年1月末)
TK五反田ビル	100.0%	1フロア (115坪)	解約予定	リーシング活動中	89.8% (2020年12月末)

1. 想定稼働率は、2020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。

物件名称	第16期末稼働率	解約予告の状況		リーシング状況	想定稼働率 ⁽¹⁾
友泉東日本橋駅前ビル	100.0%	1フロア (56坪)	解約予定	リーシング活動中	88.5% (2021年1月末)
西五反田八丁目ビル	100.0%	1フロア (109坪)	解約予定	リーシング活動中	87.9% (2020年11月末)
Shinto GINZA EAST	100.0%	1区画 (46坪)	解約予定	リーシング活動中	87.3% (2021年1月末)
イトーピア岩本町ANNEXビル	100.0%	1フロア (118坪) 1フロア (124坪)	解約予定	新規テナント契約締結済み リーシング活動中	87.2% (2020年10月末)
イトーピア岩本町一丁目ビル	100.0%	1フロア (134坪)	解約予定	リーシング活動中	85.5% (2020年11月末)
虎ノ門桜ビル	100.0%	2区画 (141坪)	解約予定	リーシング活動中	84.7% (2021年6月末)
東信東池袋ビル	84.7%	1フロア (76坪)	空室	リーシング活動中	84.7% (2020年5月末)
三井ウッディビル	100.0%	1フロア (187坪)	解約予定	リーシング活動中	84.5% (2020年12月末)
BECOME SAKAE	83.6%	1フロア・1区画 (229坪)	空室	リーシング活動中	83.6% (2020年7月末)
神田オーシャンビル	100.0%	1区画 (92坪)	解約予定	リーシング活動中	79.5% (2021年1月末)
東池袋センタービル	100.0%	2フロア (270坪)	解約予定	リーシング活動中	78.8% (2020年12月末)
五反田さくらビル	100.0%	2フロア (97坪)	解約予定	リーシング活動中	78.6% (2020年11月末)
FORECAST亀戸	100.0%	1フロア・1区画 (189坪) 2フロア (245坪)	空室 解約予定	新規テナント契約締結済み リーシング活動中	73.8% (2021年1月末)
広尾ONビル	100.0%	2フロア (185坪)	解約予定	リーシング活動中	72.8% (2021年1月末)
小滝橋パシフィカビル	100.0%	3フロア (125坪)	解約予定	リーシング活動中	70.2% (2020年9月末)
藤和神田錦町ビル	100.0%	1フロア (39坪) 2フロア (122坪)	解約予定	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	69.7% (2020年11月末)

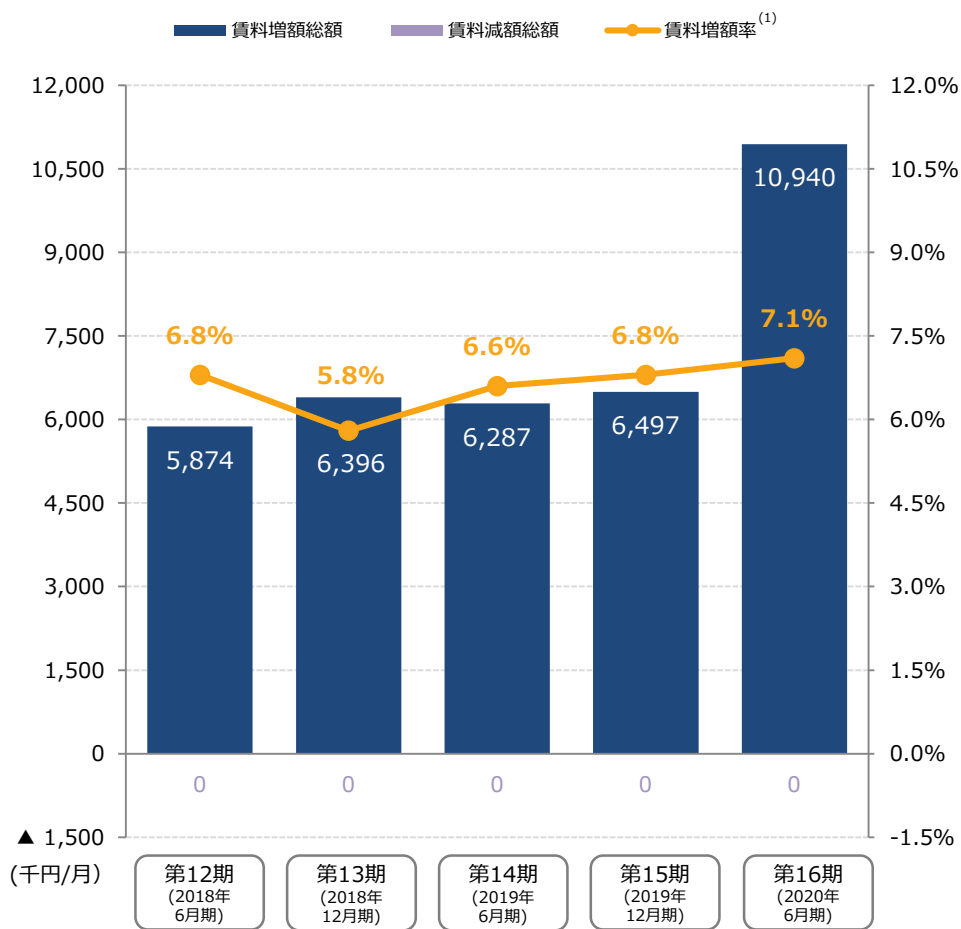
1. 想定稼働率は、2020年7月末時点で入居申込みを受領しているテナントが全て入居し、解約予告を受領しているテナントが全て退去した場合の稼働率を記載しています。

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)

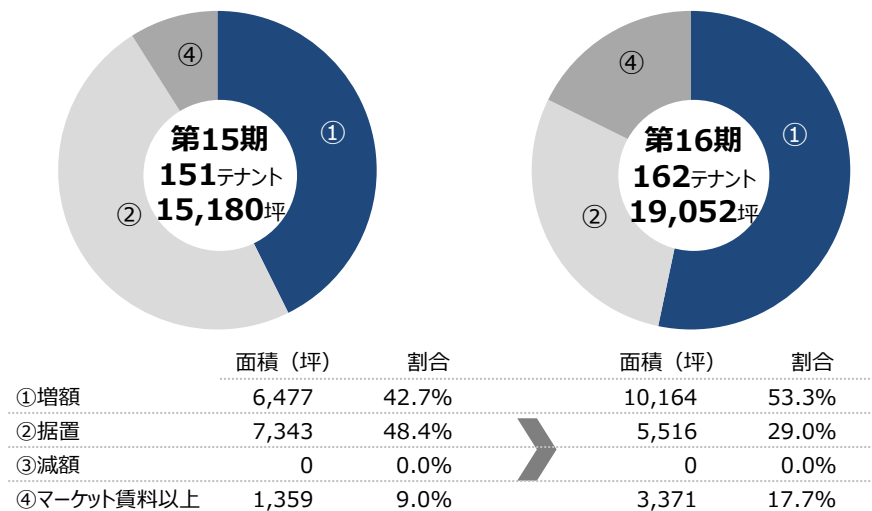
◆ 契約更新時の賃料更改においても賃料の増加傾向は継続

・第16期は、対象面積19,052坪（162テナント）中、53.3%にあたる10,164坪（70テナント）で賃料増額に成功

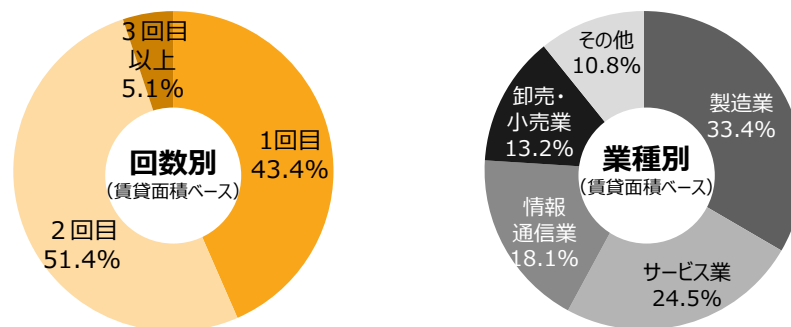
《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



《賃料増額改定の実績 (面積) (2)》



《第16期中に賃料増額を合意したテナントの概要》



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.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。

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（2020年4月～6月）》

《NORE伏見》

賃貸可能面積の拡張による収入増

- レイアウト変更による賃貸可能面積の拡大により年間約108万円の収入増を見込む
- 併せて喫煙室のリニューアルによりテナント満足度向上を図る



《虎ノ門桜ビル》

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84万円の収入増を見込む



《スカイヒルズN11》

効率的な空調設備更新によるテナント満足度の向上

- 北海道電力のエコ替えキャンペーンの補助金を活用し、効果的に、環境に配慮した設備更新を行い、テナント満足度の向上を図る



《対象51物件》

デジタルサイネージの導入

- オフィスの1階エレベータホールにデジタルサイネージを設置
- 各種ニュースや地域情報等を放映し、エントランスでの待機時間の環境を改善



《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

《エンジニアリング・マネジメントの計画（2020年7月～）》

《芝公園三丁目ビル》

トイレ空調機導入によるテナント満足度の向上

- テナントからの要望によりトイレにおける空調機を導入予定
- テナント満足度の向上を図る



《タワーコート北品川》

スカイラウンジにおける環境改善

- スカイラウンジにおいて、ブラインド及び遮熱性のあるガラスフィルムを設置
- 利用者の満足度向上と共に、空調効率を高めることで光熱費削減を見込む



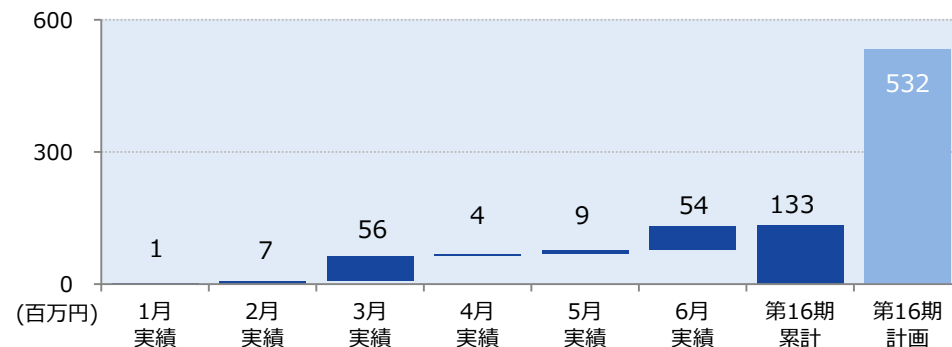
《ラ・ペリテ 赤坂》

自動販売機を通じた社会貢献

- 保有オフィスビルにおけるESG戦略の一環として、購買者の健康促進を目的とした、禁煙啓発デザインの自動販売機を導入



《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、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/>