

日本リート投資法人（証券コード：3296）

運用実績報告（2021年7月～9月）

2021年10月29日



NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。

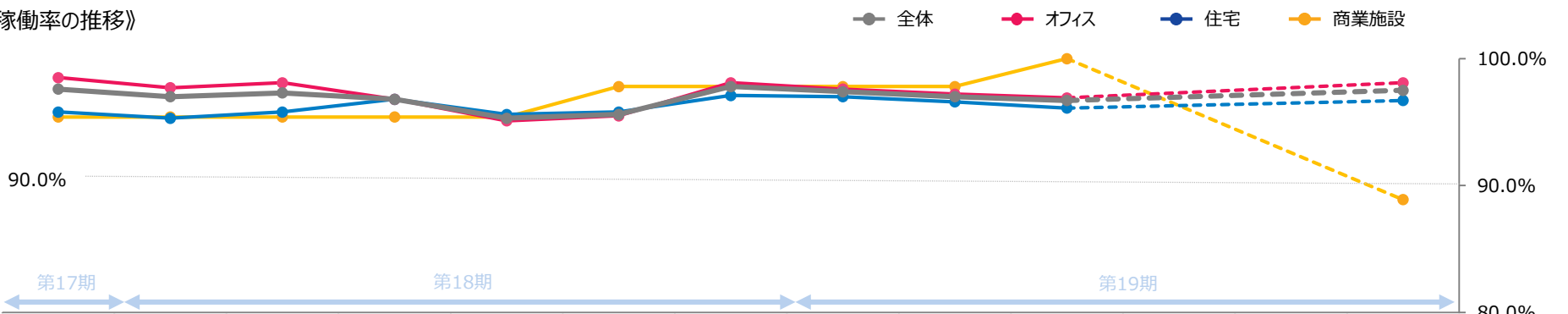


日本リート投資法人

稼働率とフリーレント期間の推移

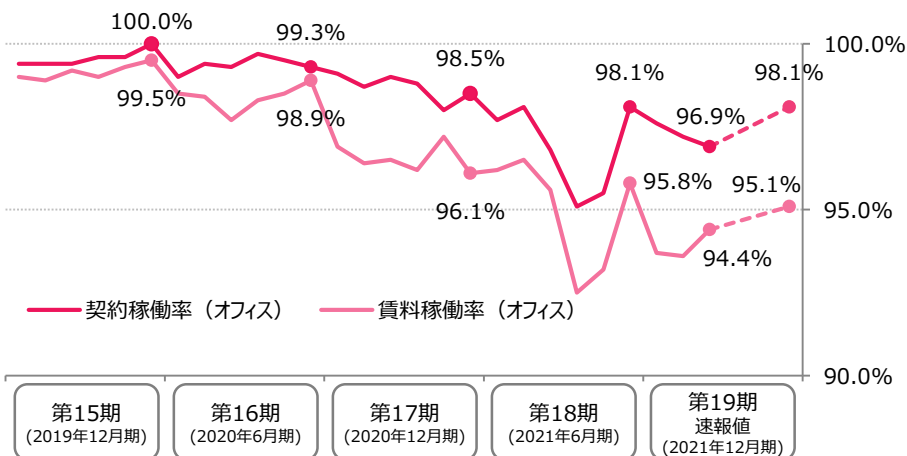
◆ 第19期前半の稼働率は、オフィス、住宅共に安定的に推移、商業施設については順調にリーシング活動中

《稼働率の推移》

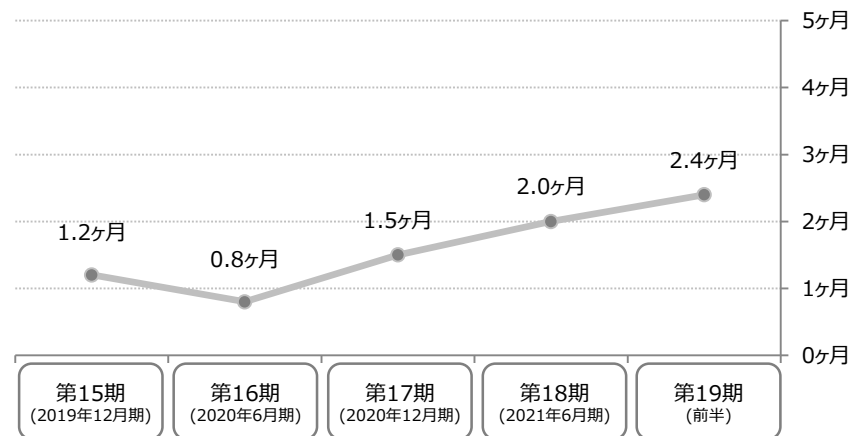


| 2020年 | 2021年 | | | | | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|----------|------|
| 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 12月 (予想) | |
| 97.6% | 97.0% | 97.3% | 96.8% | 95.3% | 95.6% | 97.8% | 97.4% | 97.0% | 96.7% | 97.5% | 全体 |
| 98.5% | 97.7% | 98.1% | 96.8% | 95.1% | 95.5% | 98.1% | 97.6% | 97.2% | 96.9% | 98.1% | オフィス |
| 95.8% | 95.3% | 95.8% | 96.8% | 95.6% | 95.8% | 97.1% | 97.0% | 96.6% | 96.1% | 97.7% | 住宅 |
| 95.4% | 95.4% | 95.4% | 95.4% | 95.4% | 97.8% | 97.8% | 97.8% | 97.8% | 100.0% | 88.9% | 商業施設 |

《賃料稼働率（オフィス）の推移》



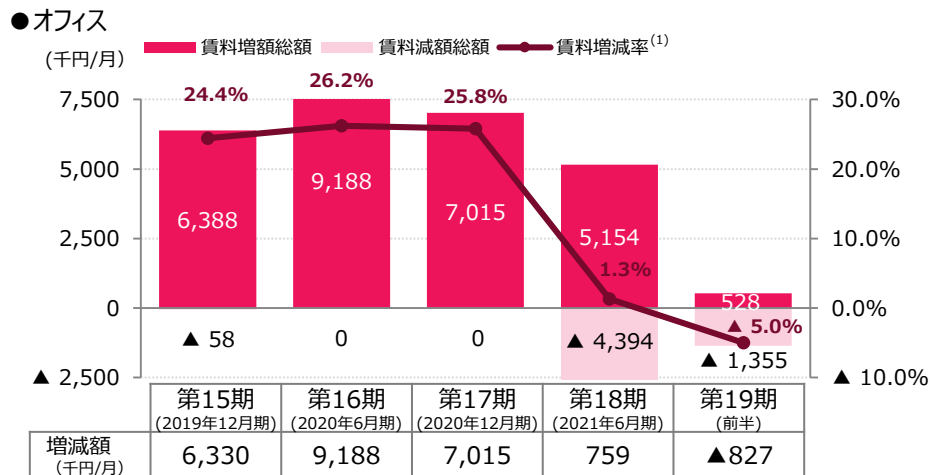
《平均フリーレント期間（オフィス）の推移》



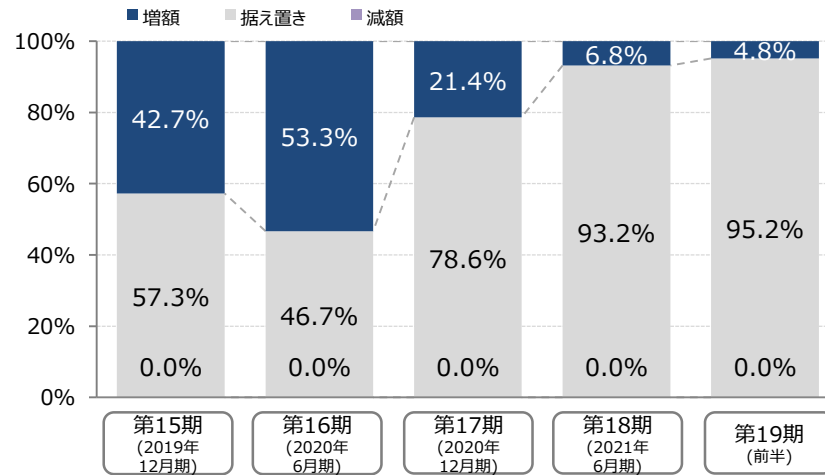
賃料増減の推移

◆ 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

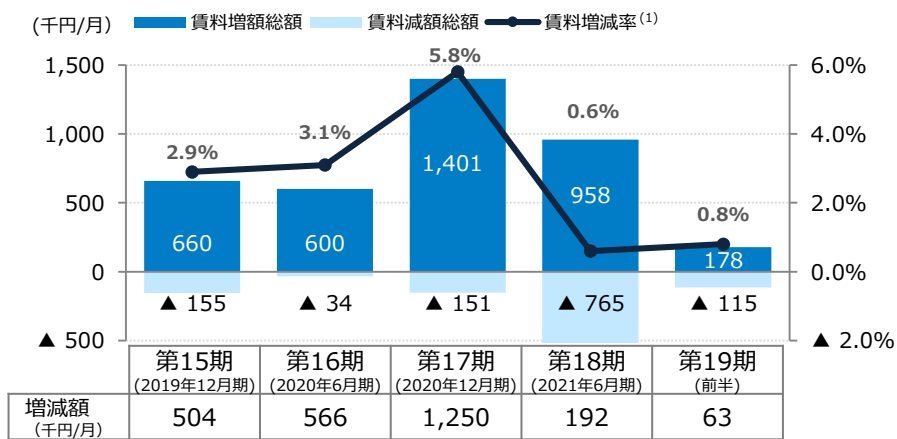
《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》



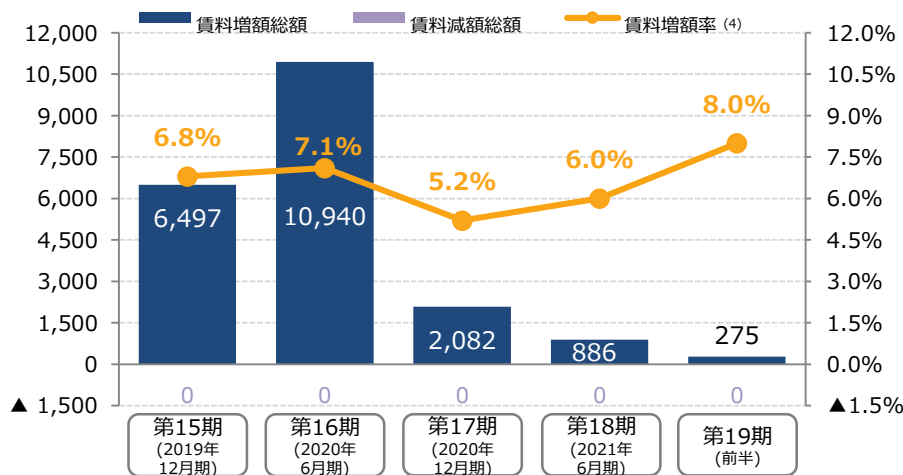
《賃料増額改定の実績（面積）⁽³⁾》



● 住宅⁽²⁾



《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。

主な解約予告及びリーシング状況

| 物件名称 | 稼働率 | 解約予告対象区画 | 想定稼働率 ⁽¹⁾ |
|-----------------|--------|------------------|----------------------|
| FORECAST人形町 | 83.7% | 1フロア (112坪) 空室 | 100.0% (2021年10月末) |
| 藤和神田錦町ビル | 84.8% | 1フロア (61坪) 空室 | 100.0% (2021年10月末) |
| NRT神田須田町ビル | 100.0% | 1フロア (42坪) 解約予定 | 100.0% (2021年10月末) |
| FORECAST茅場町 | 100.0% | 1区画 (15坪) 解約予定 | 100.0% (2021年11月末) |
| イトーピア清洲橋通ビル | 100.0% | 1フロア (112坪) 解約予定 | 100.0% (2021年12月末) |
| FORECAST四谷 | 100.0% | 1フロア (52坪) 解約予定 | 100.0% (2022年1月末) |
| イトーピア岩本町ANNEXビル | 100.0% | 1フロア (68坪) 解約予定 | 100.0% (2022年2月末) |
| 三井住友銀行高麗橋ビル | 97.2% | 1区画 (43坪) 空室 | 97.2% (2021年9月末) |
| 大宮センタービル | 98.3% | 1区画 (73坪) 空室 | 96.2% (2022年1月末) |
| | | 2区画 (163坪) 解約予定 | |
| NORE名駅 | 96.6% | 1区画 (44坪) 空室 | 95.4% (2022年1月末) |
| | | 1区画 (15坪) 解約予定 | |
| 三宮ファーストビル | 97.5% | 1区画 (27坪) 空室 | 95.4% (2022年3月末) |
| | | 1区画 (24坪) 解約予定 | |
| FORECAST新宿SOUTH | 100.0% | 2区画 (254坪) 解約予定 | 93.9% (2022年4月末) |
| 神田オーシャンビル | 100.0% | 2区画 (29坪) 解約予定 | 93.5% (2022年3月末) |
| FORECAST亀戸 | 60.7% | 2区画 (122坪) 空室 | 92.9% (2021年11月末) |
| | | 1フロア (122坪) 空室 | |
| イトーピア岩本町二丁目ビル | 100.0% | 1区画 (76坪) 解約予定 | 92.7% (2022年3月末) |
| ザ・スクエア | 94.9% | 1区画 (16坪) 解約予定 | 91.5% (2021年12月末) |
| | | 1区画 (24坪) 空室 | |

| 物件名称 | 稼働率 | 解約予告対象区画 | 想定稼働率 ⁽¹⁾ |
|------------------|--------|--------------------|----------------------|
| 小滝橋パシフィカ | 100.0% | 1フロア (41坪) 解約予定 | 90.1% (2021年11月末) |
| リードシー飯田橋ビル | 100.0% | 1フロア (27坪) 解約予定 | 88.7% (2022年2月末) |
| リードシー御殿山ビル | 88.6% | 1フロア (38坪) 空室 | 88.6% (2021年9月末) |
| BECOME SAKAE | 100.0% | 1フロア (159坪) 解約予定 | 88.6% (2021年11月末) |
| FORECAST人形町PLACE | 100.0% | 1フロア (73坪) 解約予定 | 87.1% (2022年3月末) |
| 広尾リープレックス・ビズ | 100.0% | 1フロア (61坪) 解約予定 | 86.5% (2022年3月末) |
| ホームマートホライゾンビル | 100.0% | 1フロア (248坪) 解約予定 | 86.5% (2022年4月末) |
| リードシー目黒不動前 | 71.5% | 2フロア (79坪) 空室 | 85.8% (2021年11月末) |
| FORECAST品川 | 100.0% | 1フロア (109坪) 解約予定 | 84.2% (2021年11月末) |
| FORECAST五反田WEST | 87.5% | 1区画、1フロア (340坪) 空室 | 85.2% (2022年4月末) |
| | | 1区画 (62坪) 解約予定 | |
| 虎ノ門桜ビル | 84.3% | 2区画 (145坪) 空室 | 84.3% (2021年9月末) |
| FORECAST桜橋 | 84.2% | 1フロア (313坪) 空室 | 84.2% (2021年9月末) |
| 西新宿三見ビル | 83.5% | 1区画 (124坪) 空室 | 83.5% (2021年9月末) |
| MK麴町ビル | 82.9% | 2フロア (91坪) 空室 | 82.9% (2021年9月末) |
| グリーンオーク高輪台 | 100.0% | 2フロア (170坪) 解約予定 | 78.5% (2022年3月末) |
| 五反田さくらビル | 100.0% | 2フロア (98坪) 解約予定 | 78.5% (2022年4月末) |
| 八丁堀リバーゲート | 100.0% | 3フロア (106坪) 解約予定 | 51.9% (2022年2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9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7月～9月）》

《対象3物件》

駐車場空車区画サブリース貸し出しによる収入増

- ・ 駐車場の空車区画をサブリースに貸し出し。年間約458万円の収入増を見込む



《対象6物件》

シェアサイクルポートの設置による収入増

- ・ 物件敷地内にシェアサイクルポートを設置。年間約90万円の収入増を見込む



《対象2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60万円の収入増を見込む



《虎ノ門桜ビル》

建物運営管理費用の減額によるコスト削減

- ・ 建物運営管理費用を2.0%から1.8%へ引き下げたことにより、年間約43万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10月～）》

《対象25物件》

PPS（新電力供給会社）への切り替えにより電気料金削減

- ・ 電力会社の切り替え検討により、年間約412万円の電気料金の削減を見込む



《大宮センタービル》

貸会議室の外部賃貸による収入増

- ・ 2階貸会議室の外部への賃貸により、年間約160万円の収入増を見込む



《対象2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130万円の収入増を見込む



《FORECAST高田馬場》

駐車スペース確保による収入増

- ・ 受水槽の撤去または縮小による駐車スペースの確保により、年間約60万円の収入増を見込む



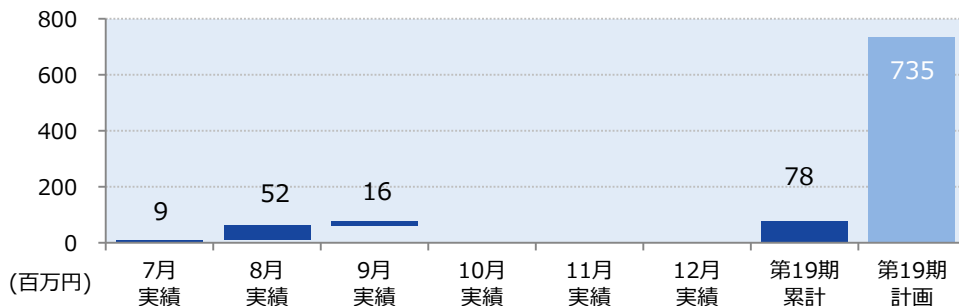
《対象住宅8物件》

インターネット無料化による競争力強化

- ・ インターネットを無料で提供することで物件競争力強化とテナント満足度向上を図る



《エンジニアリング・マネジメントの実施状況⁽¹⁾》



● 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

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/>