

日本リート投資法人（証券コード：3296）

運用実績報告（2020年1月～3月）

2020年4月30日

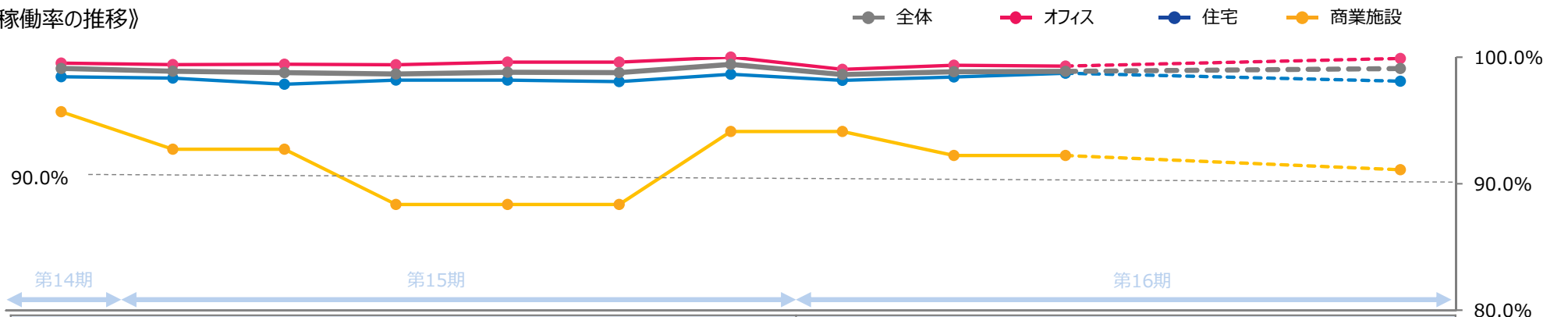
真面目に、
地道に、
堅実に。



稼働率とフリーレント期間の推移

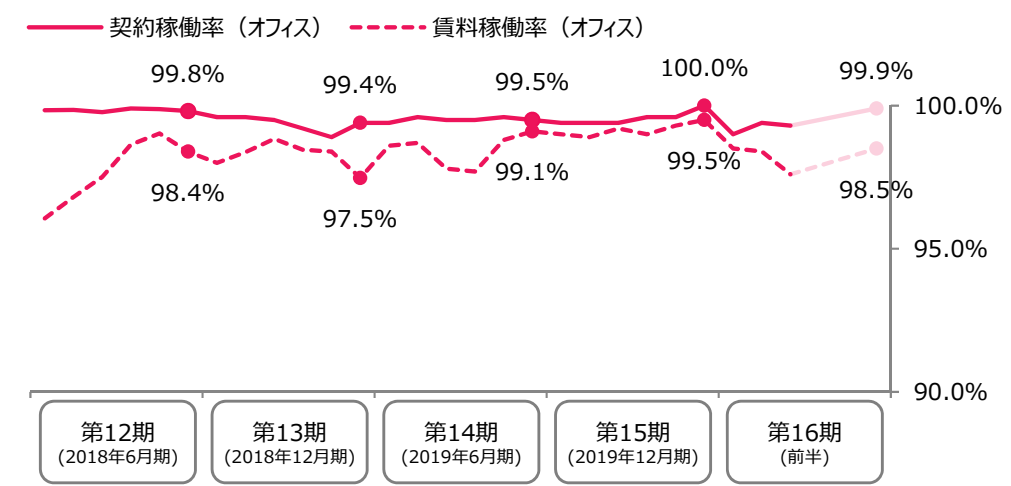
1 契約稼働率、賃料稼働率共に高稼働を維持
 ・2020年1月から3月は、契約稼働率、賃料稼働率ともに順調に推移

《稼働率の推移》

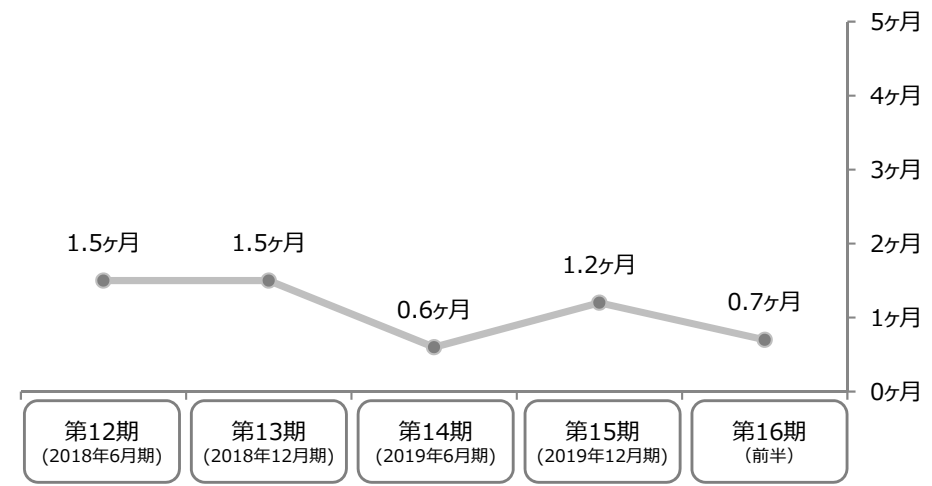


2019年							2020年				
6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	6月(予想)	
99.1%	98.9%	98.8%	98.7%	98.8%	98.8%	99.4%	98.6%	98.8%	98.9%	99.1%	全体
99.5%	99.4%	99.4%	99.4%	99.6%	99.6%	100.0%	99.0%	99.4%	99.3%	99.9%	オフィス
98.5%	98.3%	97.9%	98.2%	98.2%	98.1%	98.6%	98.2%	98.4%	98.7%	98.1%	住宅
95.7%	92.7%	92.7%	88.4%	88.4%	88.4%	94.1%	94.1%	92.2%	92.2%	91.1%	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》

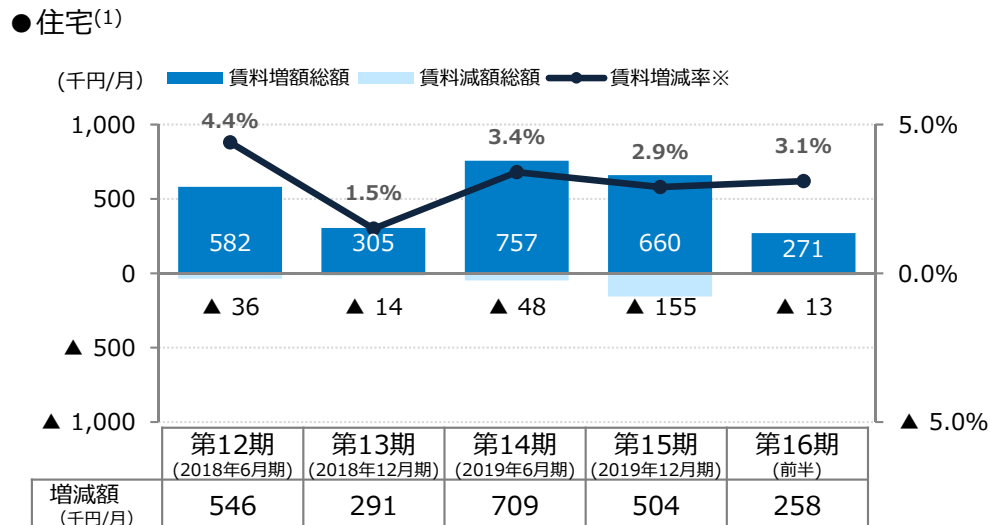
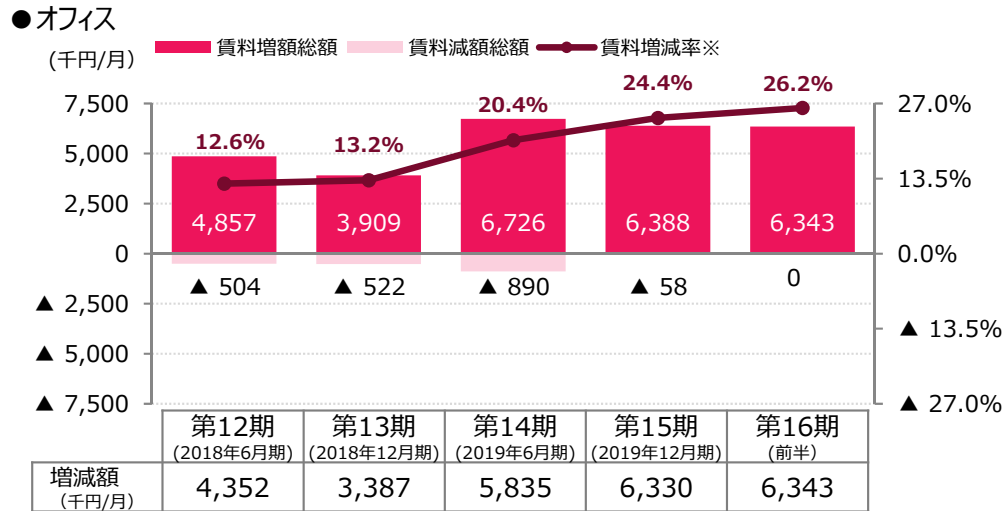


テナント入退去状況及びテナント入替え時の賃料増減の推移

2 テナント入替え時の賃料増減率は引き続き上昇

- ・2020年1月から3月は、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、オフィスについては前期の増減額を半期で超過
- ・現在の新型コロナウイルス感染拡大の影響による解約等は、皆無でないものの限定的

《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》



《解約予告の受領状況》

物件名称	稼働率	解約予告対象区画	想定稼働率
光明池アクト	96.9%	1フロア(57坪) 空室	96.9%(2020年3月末)
BECOME SAKAE	83.6%	1フロア・1区画(229坪) 空室	83.6%(2020年3月末)
グリーンオーク茅場町	86.4%	1フロア(123坪) 空室	100%(2020年4月末)
NORE名駅	98.8%	1区画(15坪) 空室 1区画(69坪) 空室	94.7%(2020年4月末)
Primegate飯田橋	100.0%	2区画(74.88坪) 解約予定	85.3%(2020年4月末)
東信東池袋ビル	100.0%	1フロア(76坪) 解約予定	84.7%(2020年5月末)
MK麴町ビル	100.0%	3フロア(137坪) 解約予定	74.3%(2020年5月末)
FORECAST新常盤橋	100.0%	1フロア(47坪) 解約予定	100%(2020年6月末)
丸の内三丁目ビル	100.0%	1区画(33坪) 解約予定 1区画(86坪) 解約予定 1区画(67坪) 解約予定	95.2%(2020年6月末)
NORE伏見	85.4%	2フロア(240坪) 空室 1区画(78坪) 解約予定	93.3%(2020年6月末)
FORECAST亀戸	100.0%	1フロア・1区画(189坪) 解約予定	100%(2020年7月末)
イトーピア清洲橋通りビル	100.0%	1フロア(112坪) 解約予定	100%(2020年8月末)
東池袋センタービル	100.0%	1フロア(116坪) 解約予定	90.9%(2020年8月末)
FORECAST新宿SOUTH	100.0%	1区画(118坪) 解約予定	100%(2020年9月末)
九段北325ビル	100.0%	1フロア(73坪) 解約予定	88.0%(2020年9月末)
藤和神田錦町ビル	100.0%	2フロア(99坪) 解約予定	75.2%(2020年9月末)
大宮センタービル	100.0%	1区画(34坪) 解約予定	99.2%(2020年10月末)
FORECAST茅場町	100.0%	1区画(15坪) 解約予定 2区画(33坪) 解約予定	97.2%(2020年10月末)
虎ノ門桜ビル	100.0%	2区画(162坪) 解約予定 1区画(100坪) 解約予定	89.2%(2020年10月末)
イトーピア岩本町ANNEXビル	100.0%	2フロア(243坪) 解約予定	73.8%(2020年10月末)

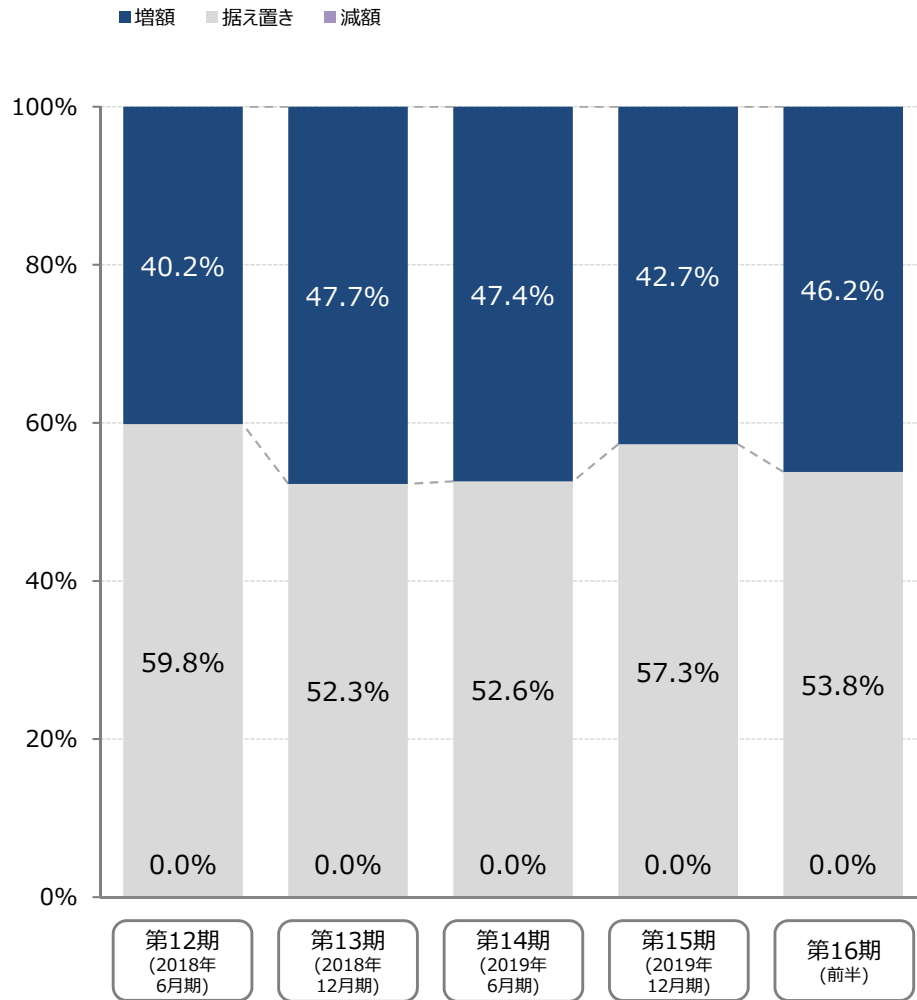
対象区画について既に申込みがあり、あるいは新規賃貸契約を締結し、将来の満室稼働が想定される物件

注
1. 賃料固定マスターリースを除く住宅物件が対象です。

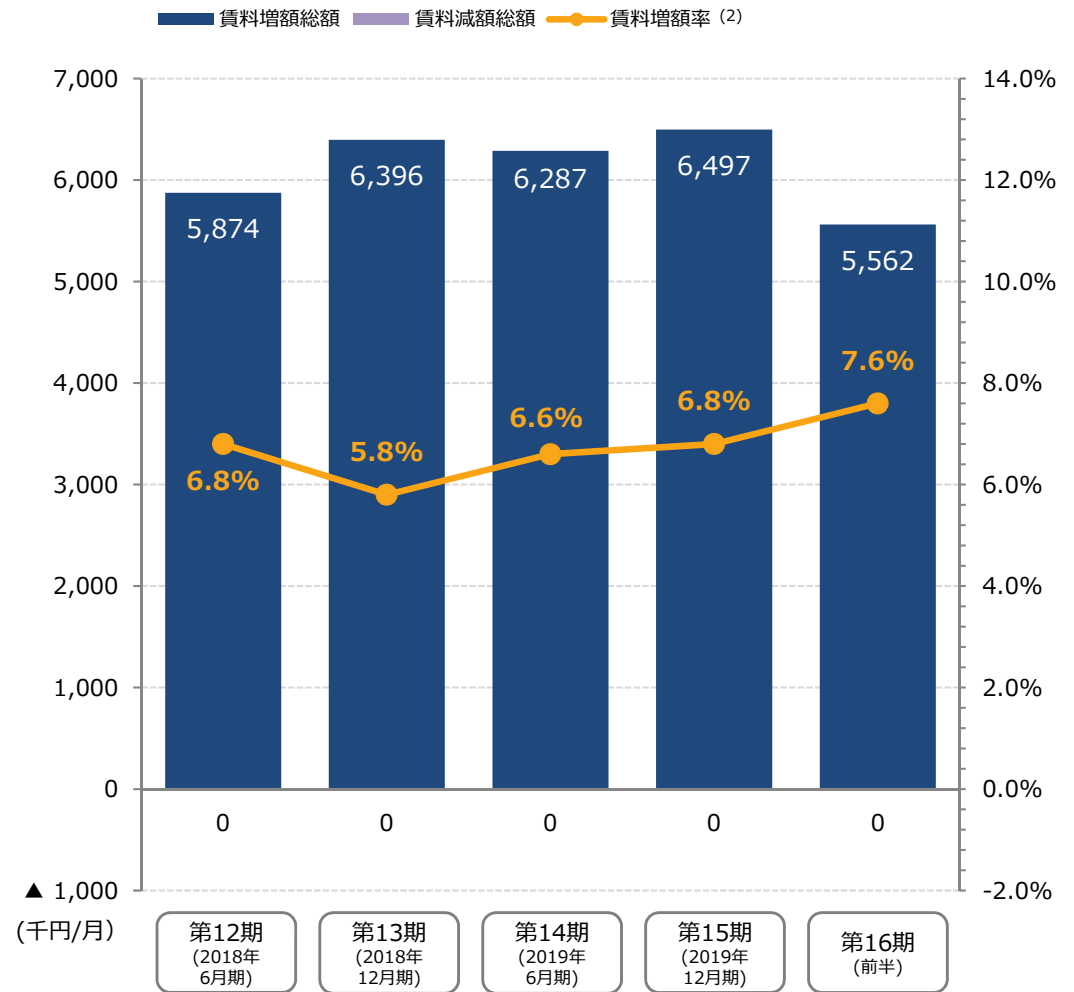
賃料増額改定の実績及び月額賃料増減額の推移（オフィス）

3 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期前半は、対象面積9,747坪（82テナント）と契約を更新し、46.2%にあたる4,500坪（36テナント）で賃料増額に成功

《賃料増額改定の実績（面積）（1）》



《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



注記

- 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。
- 「賃料増額率」は $(\text{賃料増額改定をしたテナントの増額後の賃料総額} - \text{賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額}) \div \text{賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額}$ 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。

4 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1月～3月）》

《メルヴィ洗足,ヴァルトパーク南大井》
駐車場サブリース会社の変更による収益増及びEV充電設備設置

- ・ 駐車場サブリース会社の切り替えを予定、年間約31万円の収益増
- ・ EV充電設備を設置予定、テナント満足度向上を図る

《対象12物件》
電力供給会社の変更によるコスト削減

- ・ 電力供給会社の変更を予定
- ・ 年間約2,229万円のコスト削減を実現

《対象4物件》
建物管理業者の変更によるコスト削減

- ・ 同一地域内にある複数物件において、まとめて建物管理業者を変更予定
- ・ 年間約972万円のコスト削減を実現

《シーム・ドエル筒井》
敷地外駐車場借り換えによるコスト削減

- ・ 3台分の敷地外駐車場の契約について見直しを実施
- ・ 年間約40万円コスト削減を実現

《藤和東五反田ビル》
寄付型自動販売機の導入

- ・ 保有オフィスビルにおけるESG戦略の一環として、飲料1本の販売につき1円が東京都緑化推進委員会へ寄付される契約をベンダーと締結

《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

注

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。

《エンジニアリング・マネジメントの計画（2020年4月～）》

《NORE伏見》
賃貸可能面積の拡張による収益増

- ・ 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108万円の収益増を見込む
- ・ 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

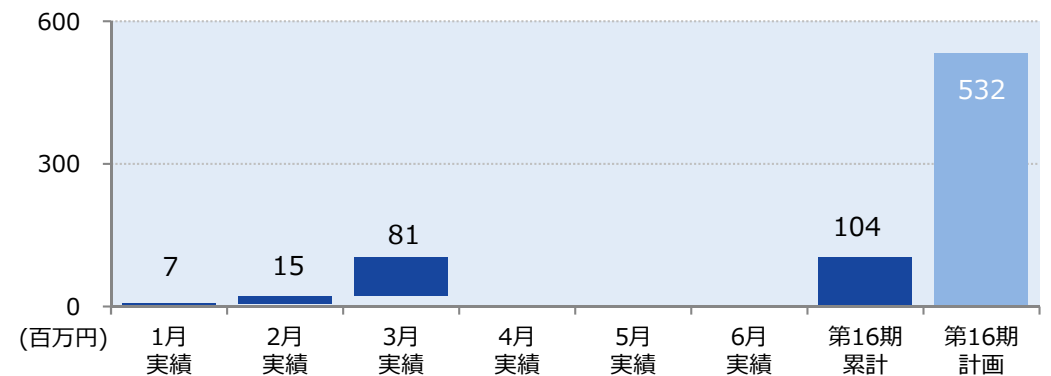
《虎ノ門桜ビル》
屋上アンテナ設置による収益増

- ・ 物件の屋上に携帯電話基地局を設置
- ・ 年間約84万円の収益増を見込む

《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

《エンジニアリング・マネジメントの実施状況⁽¹⁾》



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/>