

日本リート投資法人（証券コード：3296）

# 運用実績報告（2020年7月～9月）

2020年10月30日

真面目に、  
地道に、  
堅実に。

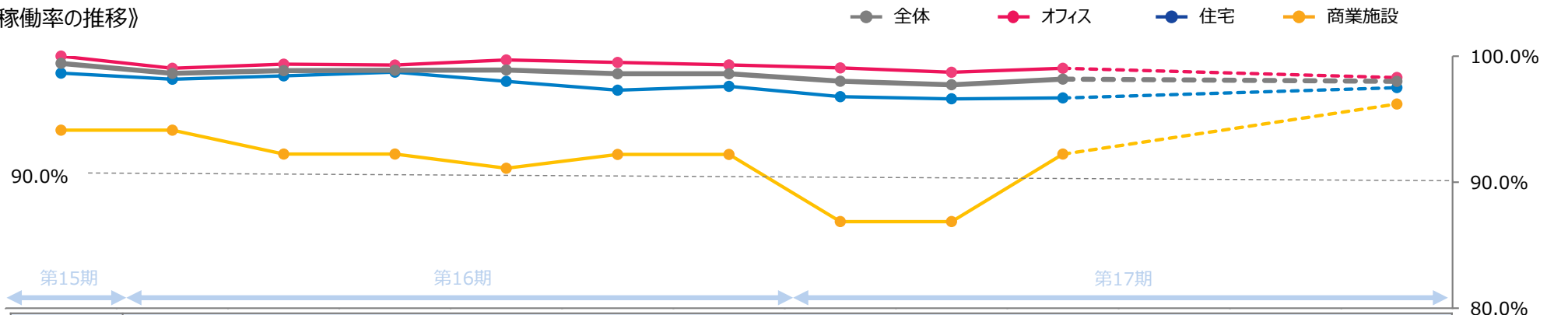


# 稼働率とフリーレント期間の推移

## ◆ 契約稼働率、賃料稼働率共に高稼働を維持

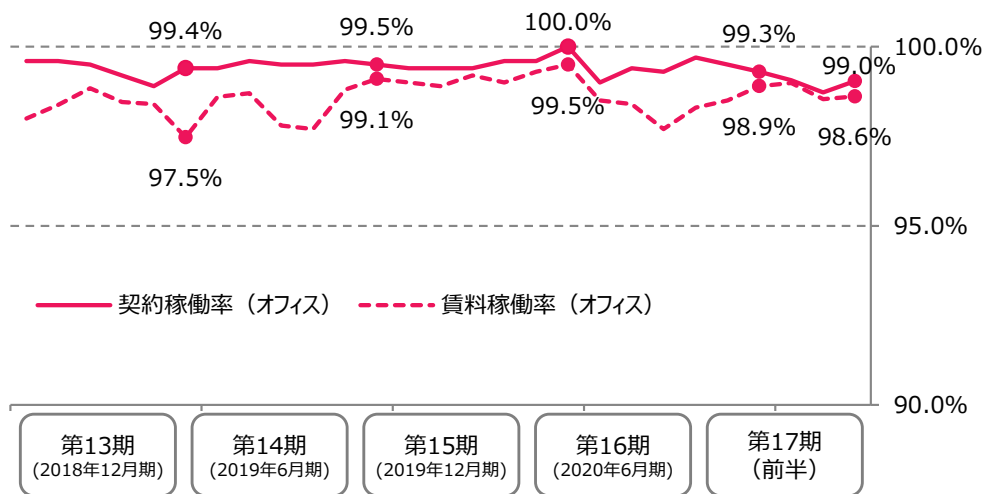
・2020年7月から9月の契約稼働率及び賃料稼働率は、ともに順調に推移

《稼働率の推移》

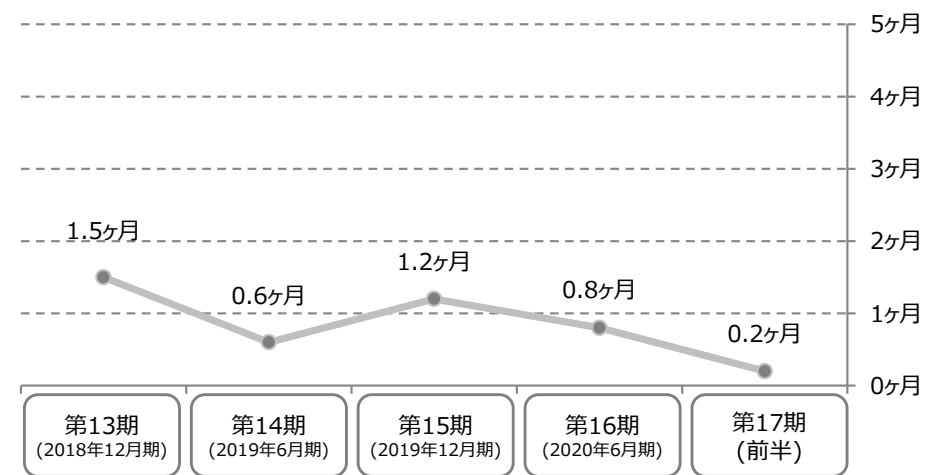


2019年	2020年										
12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	12月 (予想)	
99.4%	98.6%	98.8%	98.9%	98.9%	98.6%	98.6%	98.0%	97.7%	98.2%	98.0%	全体
100.0%	99.0%	99.4%	99.3%	99.7%	99.5%	99.3%	99.1%	98.7%	99.0%	98.3%	オフィス
98.6%	98.2%	98.4%	98.7%	98.0%	97.3%	97.6%	96.8%	96.6%	96.7%	97.5%	住宅
94.1%	94.1%	92.2%	92.2%	91.1%	91.1%	92.2%	86.9%	86.9%	92.2%	96.2%	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》

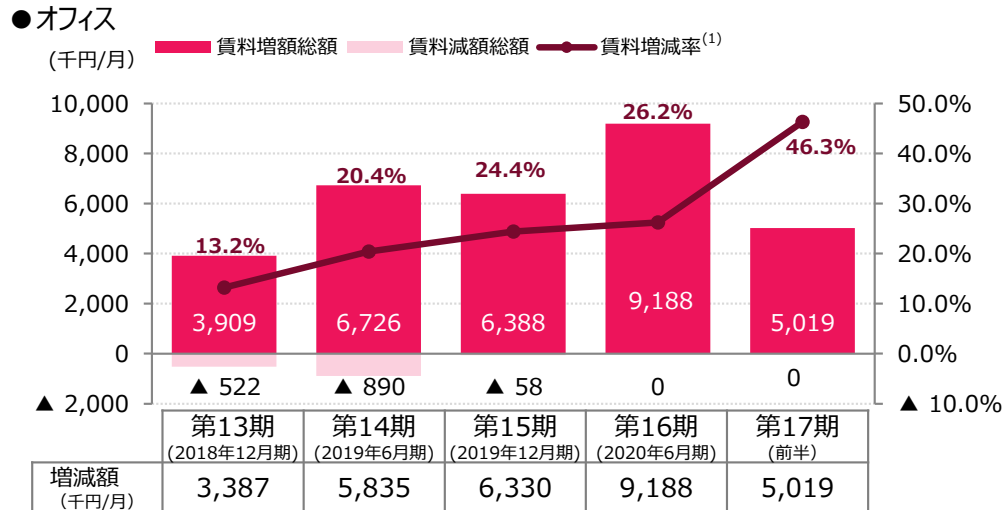


# 賃料増減の推移

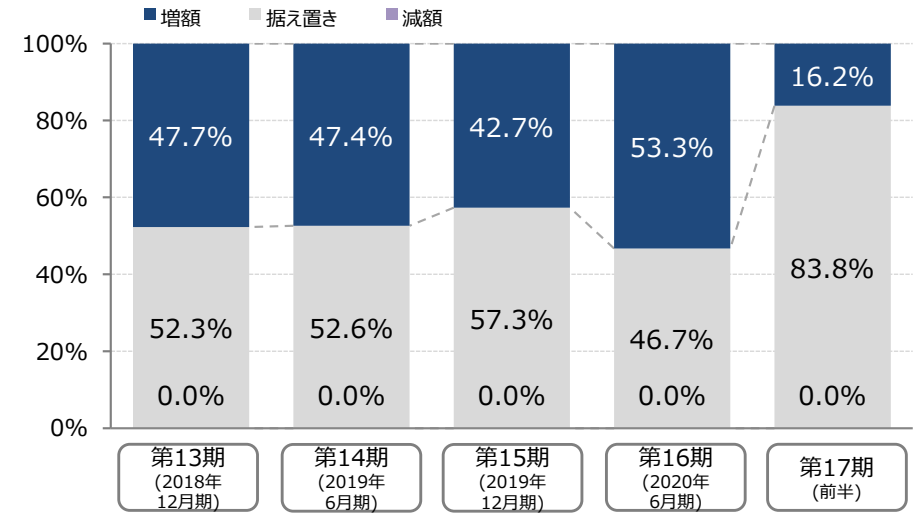
## ◆ テナント入替時の賃料増額を軸に内部成長を継続的に実現

- ・ レントギャップを背景にテナント入替時の賃料増加傾向は継続
- ・ 第17期前半は、対象面積9,747坪（76テナント）と契約を更新し、16.2%にあたる1,576坪（16テナント）で賃料増額に成功

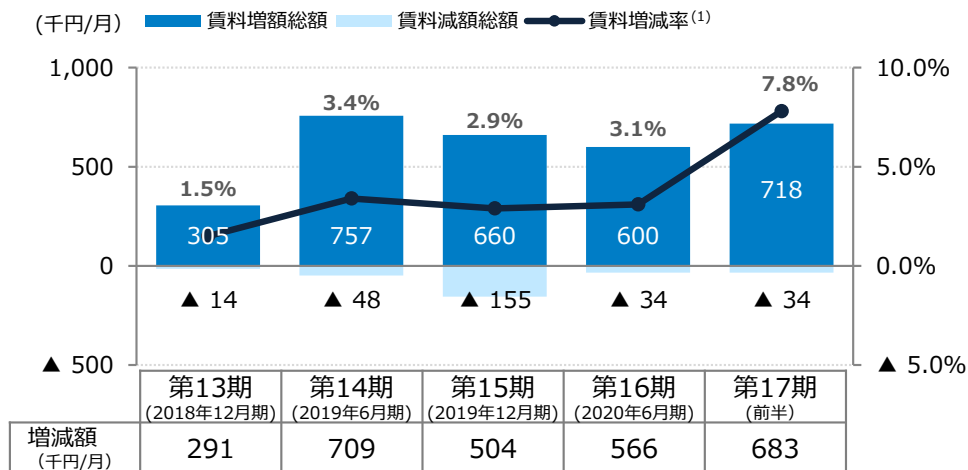
《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》



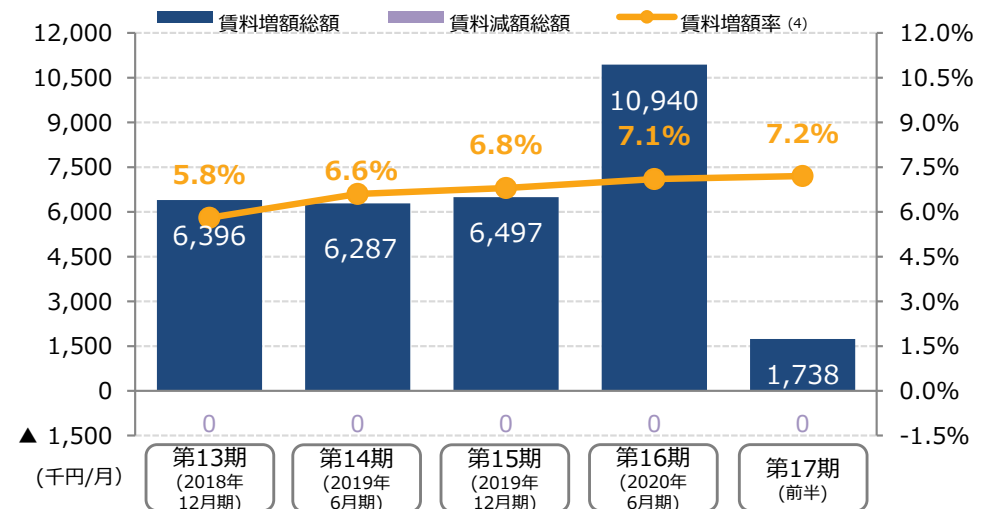
《賃料増額改定の実績（面積）<sup>(3)</sup>》



● 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>
FORECAST茅場町	98.6%	1区画 (16坪) 空室	100.0% (2020年10月末)
Primegate飯田橋	94.4%	1区画 (28坪) 空室	100.0% (2020年10月末)
BECOME SAKAE	83.6%	1フロア (159坪) 1区画 (70坪) 空室	100.0% (2020年11月末)
三井ウッディビル	100.0%	1フロア (187坪) 解約予定	100.0% (2020年12月末)
九段北325ビル	88.0%	1フロア (73坪) 空室 1フロア (73坪) 解約予定	100.0% (2021年1月末)
西新宿三晃ビル	100.0%	1フロア (75坪) 解約予定	100.0% (2021年1月末)
神田オーシャンビル	100.0%	1フロア (92坪) 解約予定	100.0% (2021年2月末)
ホームットホライゾンビル	100.0%	1区画 (69坪) 解約予定	100.0% (2021年2月末)
友泉東日本橋駅前ビル	100.0%	1フロア (56坪) 解約予定	100.0% (2021年2月末)
大宮センタービル	99.2%	1区画 (34坪) 解約予定	99.2% (2020年10月末)
丸の内三丁目ビル	94.7%	1区画 (67坪) 空室 1区画 (67坪) 解約予定 1区画 (14坪) 解約予定	98.9% (2021年4月末)
三宮ファーストビル	100.0%	1区画 (27坪) 解約予定	97.5% (2020年10月末)
三井住友銀行高麗橋ビル	100.0%	1区画 (21坪) 1区画 (43坪) 解約予定	97.2% (2021年3月末)
FORECAST新宿SOUTH	100.0%	1区画 (127坪) 解約予定	97.0% (2020年12月末)
光明池アクト	96.9%	1区画 (57坪) 空室	96.9% (2020年9月末)
ダイヤビル名駅	100.0%	2区画 (39坪) 解約予定	92.8% (2021年3月末)
NORE伏見	92.8%	1区画 (84坪) 空室	92.8% (2020年9月末)
グリーンオーク高輪台	100.0%	1フロア (192坪) 解約予定	92.7% (2021年3月末)
板橋本町ビル	100.0%	1フロア (124坪) 1区画 (50坪) 解約予定	91.0% (2021年4月末)
FORECAST新常盤橋	100.0%	1フロア (51坪) 解約予定	90.6% (2021年3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>
藤和東五反田ビル	100.0%	1フロア (86坪) 解約予定	90.3% (2021年1月末)
TK五反田ビル	100.0%	1フロア (115坪) 解約予定	89.8% (2020年11月末)
NORE名駅	94.7%	1区画 (69坪) 空室 1区画 (69坪) 解約予定	89.4% (2021年4月末)
五反田さくらビル	89.3%	1フロア (49坪) 空室 1フロア (49坪) 解約予定	89.3% (2020年12月末)
西五反田八丁目ビル	100.0%	1フロア (109坪) 1フロア (109坪) 解約予定	87.9% (2021年3月末)
FORECAST五反田WEST	100.0%	1フロア (219坪) 1区画 (120坪) 解約予定	87.5% (2021年4月末)
ラ・ベリテ AKASAKA	100.0%	1フロア (67坪) 解約予定	87.0% (2021年4月末)
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4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	85.5% (2020年11月末)
虎ノ門桜ビル	100.0%	2区画 (141坪) 解約予定	84.7% (2021年6月末)
小滝橋パシフィカビル	100.0%	1フロア (41坪) 2フロア (84坪) 解約予定	79.9% (2020年11月末)
東池袋センタービル	90.9%	2フロア (270坪) 解約予定	78.8% (2020年12月末)
FORECAST新宿AVENUE	100.0%	2フロア (282坪) 解約予定	78.5% (2021年3月末)
イトーピア岩本町ANNEXビル	100.0%	2フロア (234坪) 解約予定	74.8% (2021年4月末)
Shinto GINZA EAST	100.0%	1フロア (46坪) 解約予定 1フロア (46坪) 明渡訴訟中	74.6% (2021年3月末)
広尾ONビル	100.0%	2フロア (185坪) 解約予定	72.8% (2021年1月末)
藤和神田錦町ビル	84.8%	1フロア (61坪) 空室 1フロア (61坪) 解約予定	69.7% (2020年11月末)
MK麴町ビル	74.3%	3フロア (137坪) 空室 1フロア (50坪) 解約予定 2フロア (157坪) 解約予定	64.9% (2021年3月末)
セントラル代官山	92.6%	1区画 (37坪) 解約予定 1フロア (42坪) 空室	59.8% (2021年3月末)
FORECAST亀戸	100.0%	3フロア (367坪) 2区画 (112坪) 解約予定	48.8% (2021年4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、2020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（2020年7月～9月）》

《ラピュタ九条、レジデンス江戸川橋》

**バリューアップ工事による収入増**

- 経年を感じさせる専有部において入居者目線に沿ったリニューアルを実施
- リニューアルにより競争力を維持、賃料増額及び入居者の満足度向上を見込む

《アルデビル肥後橋》

**建物管理業務の委託先及び仕様の見直しによるコスト削減**

- 建物管理業務委託先の変更に伴い管理業務の仕様を効率化
- 年間96万円のコスト削減を見込む

《ラ・ベリテ AKASAKA》

**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・マネジメントの計画（2020年10月～）》

《セントラル代官山》

**コンバージョン工事による収入増**

- 2区画ある住宅部分をオフィス区画に変更
- オフィス区画としてリーシングすることで収入増を見込む

《BECOME SAKAE、丸の内三丁目ビル、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
- 178万円のコスト削減を見込む

《Primegate飯田橋、ラピュタ九条》

**バリューアップ工事による収入増**

- 経年を感じさせる専有部において入居者目線に沿ったリニューアルを実施
- リニューアルにより競争力を維持、賃料増額及び入居者の満足度向上を見込む

《レジデンス広尾、メルヴィ洗足》

**エレベーター美装工事によるテナント満足度向上**

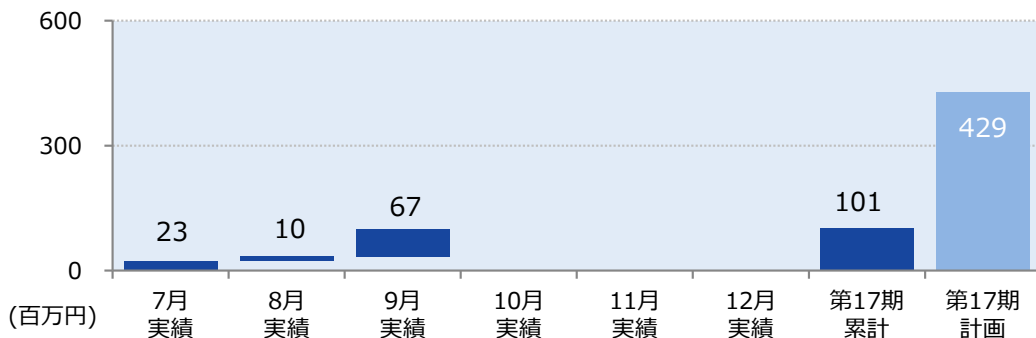
- 経年を感じさせるエレベーターの美装工事を実施
- 清潔感のある空間へリニューアルを実施し、入居者の満足度向上を図る

《Primegate飯田橋》

**宅配ボックス設置によるテナント満足度向上**

- エントランスに宅配ボックスを新規設置
- 入居者ニーズが高い設備の導入により満足度向上を図る

《エンジニアリング・マネジメントの実施状況<sup>(1)</sup>》



《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

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、一部勘定科目が未確定のものがあり、数字が変更になる可能性があります。

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/>