



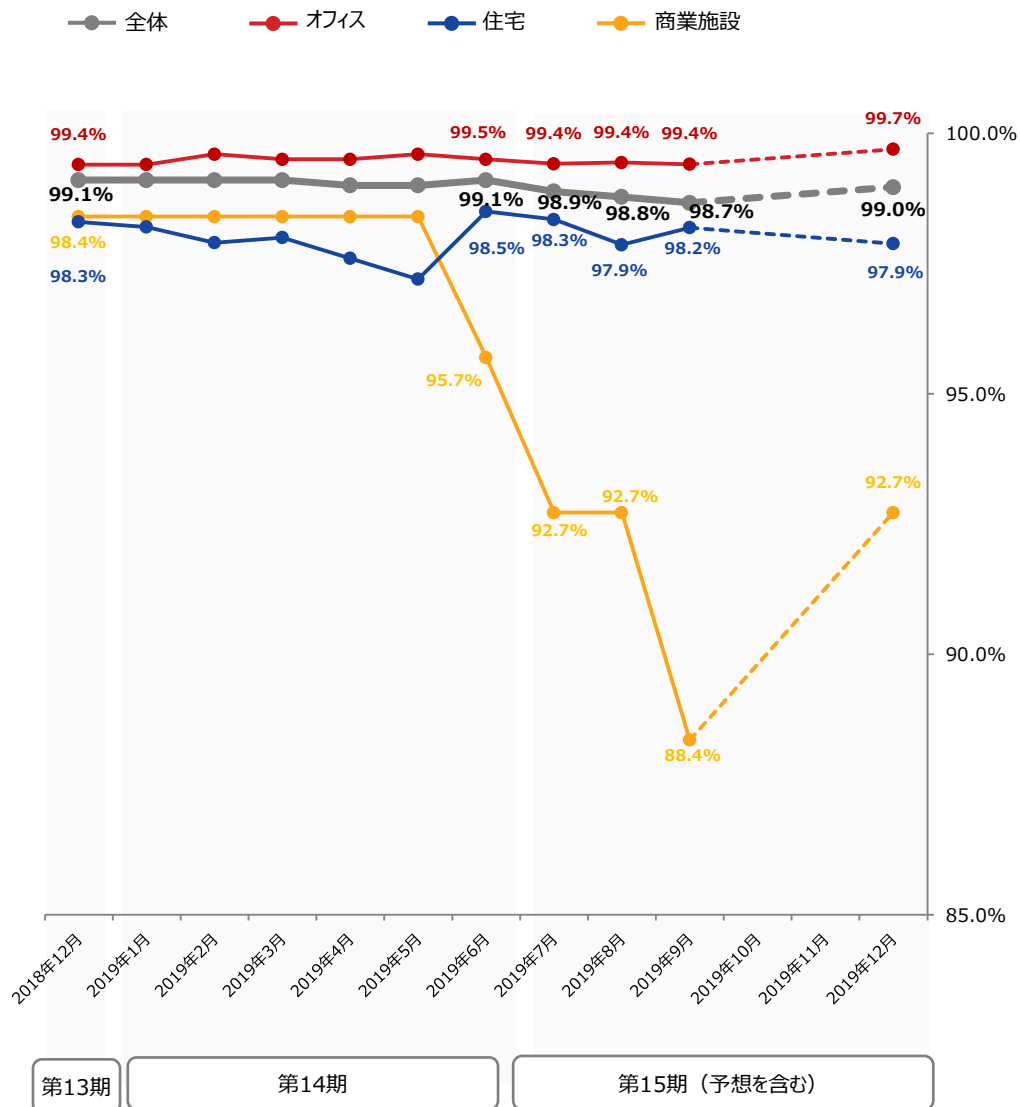
日本リート投資法人（証券コード：3296）

**運用実績報告**（2019年7月～9月）

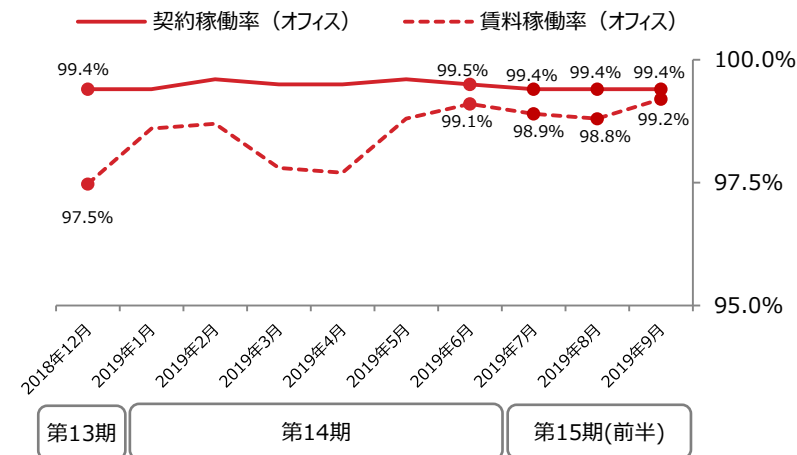
2019年10月31日

# 稼働率とフリーレント期間の推移

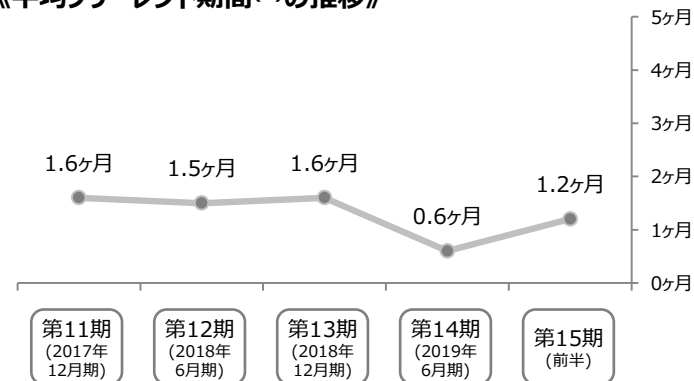
## 《稼働率の推移》



## 《賃料稼働率（オフィス）の推移》



## 《平均フリーレント期間<sup>(1)</sup>の推移》



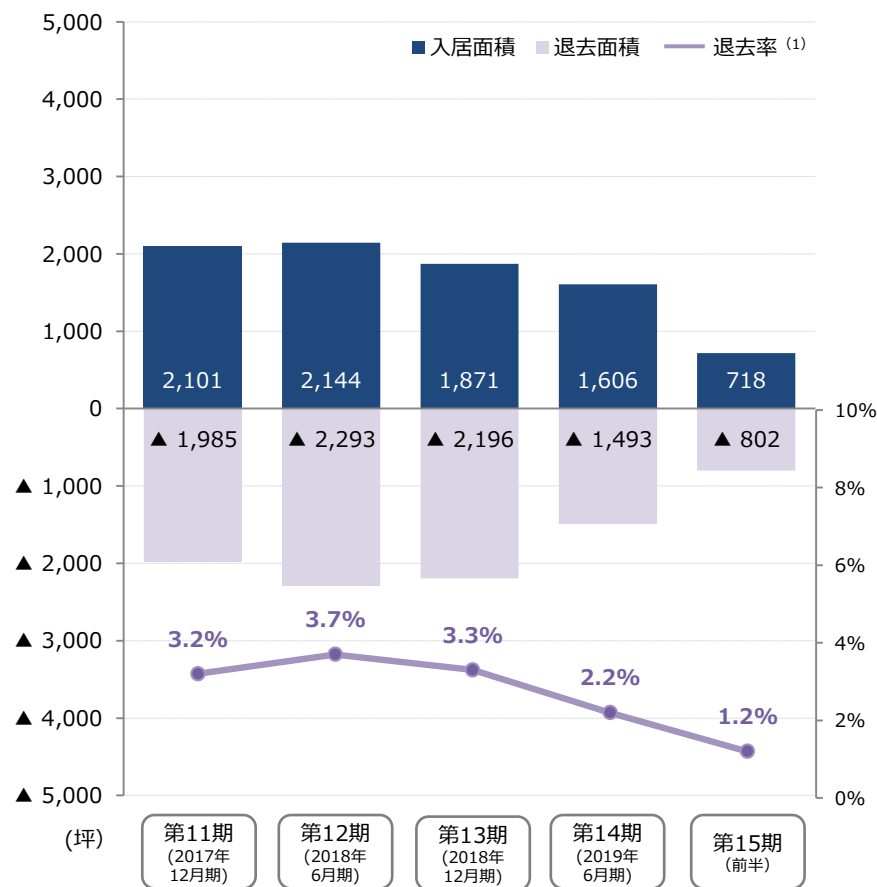
注

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の推移

## 《テナント入退去の状況と退去率の推移》

※2019年9月末 総賃貸可能面積(オフィス物件):66,671坪



### 需給の逼迫と良好なテナントリレーションシップによる低い退去率 高い物件競争力による機動的かつスピーディーなテナント

・エンジニアリング・マネジメントにより向上させた高い物件競争力により、機動的かつスピーディーなテナントを実現

注

- 「退去率」は、当該期間の退去面積÷当該期間の最終日時点の総賃貸可能面積として計算しています。
- 「想定稼働率」は、2019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。

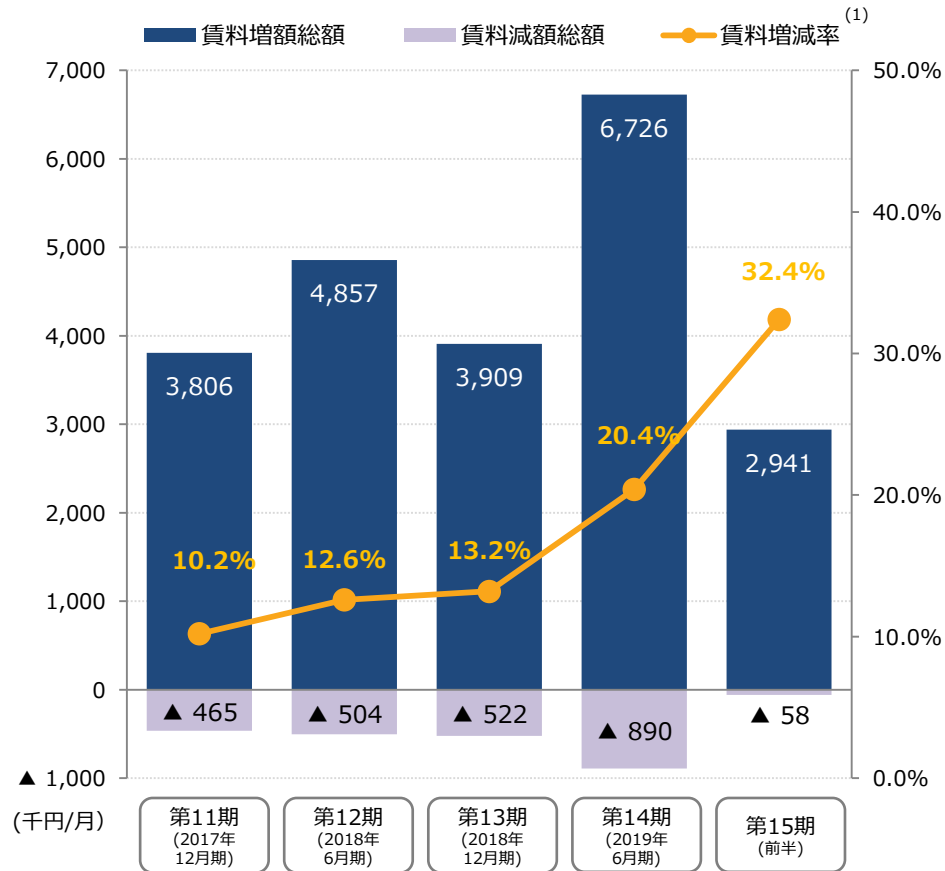
## 《解約予告の受領状況》

物件名称	稼働率	解約予告対象区画	想定稼働率 <sup>(2)</sup>
FORECAST新宿SOUTH	100.0%	1区画 (118坪)	解約予定 100% (2019年11月末)
グリーンオーク茅場町	100.0%	17フロア (123坪)	解約予定 100% (2020年4月末)
グリーンオーク高輪台	100.0%	17フロア (58坪)	解約予定 92.7% (2020年4月末)
東池袋センタービル	100.0%	17フロア (154坪)	解約予定 100% (2019年12月末)
イトーピア岩本町ANNEX	100.0%	17フロア (102坪)	解約予定 100% (2019年10月末)
ANTEX24ビル	100.0%	17フロア (91坪)	解約予定 100% (2019年11月末)
I・S南森町ビル	100.0%	1区画 (58坪)	解約予定 95.4% (2020年4月末)
丸の内三丁目ビル	95.2%	2区画 (66坪) 1区画 (52坪)	空室 95.2% (2019年12月末) 解約予定
神田オーシャンビル	100.0%	2フロア・1区画 (77坪)	解約予定 82.9% (2019年11月末)
FORECAST五反田WEST	100.0%	17フロア (212坪)	解約予定 100% (2020年3月末)
大宮センタービル	98.3%	1区画 (73坪) 2区画 (204坪)	空室 100% (2020年2月末) 解約予定
NORE伏見	100.0%	57フロア (542坪)	定借満了 84.5% (2020年1月末)
NORE名駅	100.0%	17フロア・3区画 (218坪)	解約予定 83.1% (2020年5月末)
TK五反田ビル	93.1%	17フロア (76坪)	空室 100% (2019年11月末)
エスプリ亀戸	60.7%	37フロア (179坪)	空室 90.2% (2019年10月末)
アルテビル肥後橋	100.0%	17フロア・1区画 (169坪)	解約予定 100% (2020年2月末)
光明池アクト	96.9%	17フロア (57坪)	空室 96.9% (2019年9月末)
BECOME SAKAE	73.4%	2フロア・1区画 (371坪) 17フロア (70坪)	空室 79.9% (2020年2月末) 解約予定

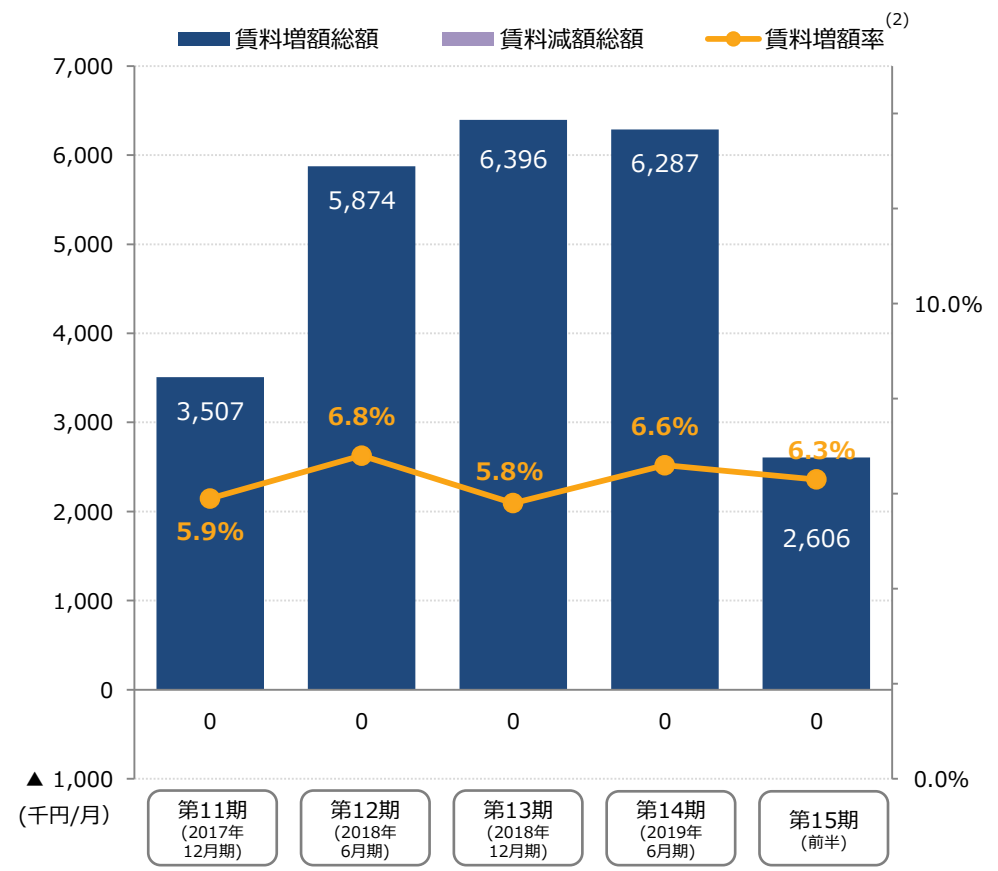
対象区画について既に申込みがあり、或いは新規賃貸契約を締結し、将来の満室稼働が想定される物件

# 賃料増減の推移（オフィス）

《テナント入替え時の賃料増減の推移（月額）》



《賃料改定による月額賃料増減額の状況（月額）》



## 第15期前半のテナント入替え時賃料増減率は32.4%を実現

・逼迫した中規模オフィスのマーケット環境と高い物件競争力により、テナント入替え時の賃料増減率は高水準を維持

## 第15期前半では月額賃料増額260万円を達成

《賃料総増減額（賃料増額総額-賃料減額総額）の推移（月額）》

期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期前半
賃料総増減額 (千円)	3,507千円	5,874千円	6,396千円	6,287千円	2,606千円

注

- 「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。
- 「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。

# 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

## 《エンジニアリング・マネジメントの実績（2019年7月～9月）》

### 《イトーピア清洲橋通ビル》 駐車場サブリース会社の変更による収益増

- ・ 駐車場のサブリース会社を切り替え
- ・ 年間約65万円の収益増を見込む



### 《スプラディッド難波》 バイクシェアの導入による収益増

- ・ 自転車シェアリングのサイクルポート（自転車置き場）として敷地の一部を提供
- ・ 年間約2万円の収益増を見込むと共に利便性向上によるテナント満足度の向上を図る



### 《FORECAST人形町PLACE,広尾ON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156万円の収益増を見込む



### 《フィールドアベニュー》 住戸の内装をグレードアップし賃料増額

- ・ 専有部のリニューアルを行い、物件競争力の維持・向上を図る
- ・ 2室で実施し、いずれも前の賃料を上回る金額で成約



#### 《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》（2019年10月～）

### 《対象10物件》 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654万円の収益増を見込む



### 《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

- ・ 駐車場のサブリース会社を切り替え、年間約31万円の収益増を見込む
- ・ EV充電設備設置によるテナント満足度向上を図る

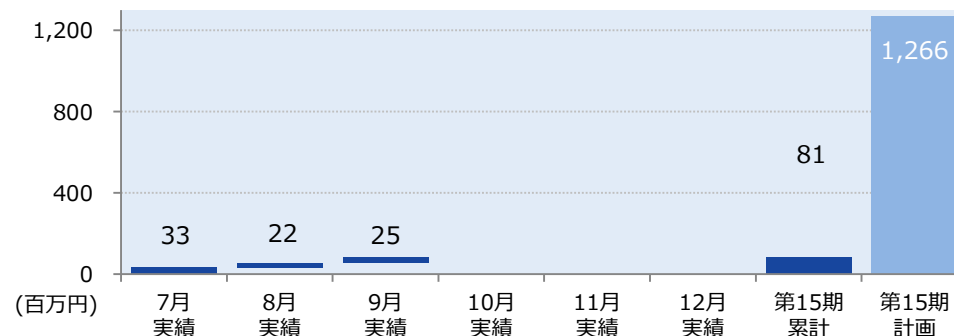


### 《対象4物件》 照明のLED化工事によるコスト削減

- ・ 共用部照明のLED化工事実施
- ・ 年間約307万円のコスト削減を見込む



## 《エンジニアリング・マネジメントの実施状況（1）》



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。

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/>