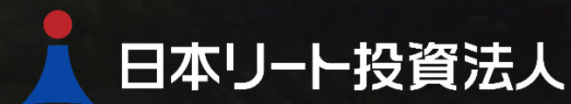


日本リート投資法人（証券コード：3296）
運用実績報告（2020年10月～12月）

2021年2月18日

NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に

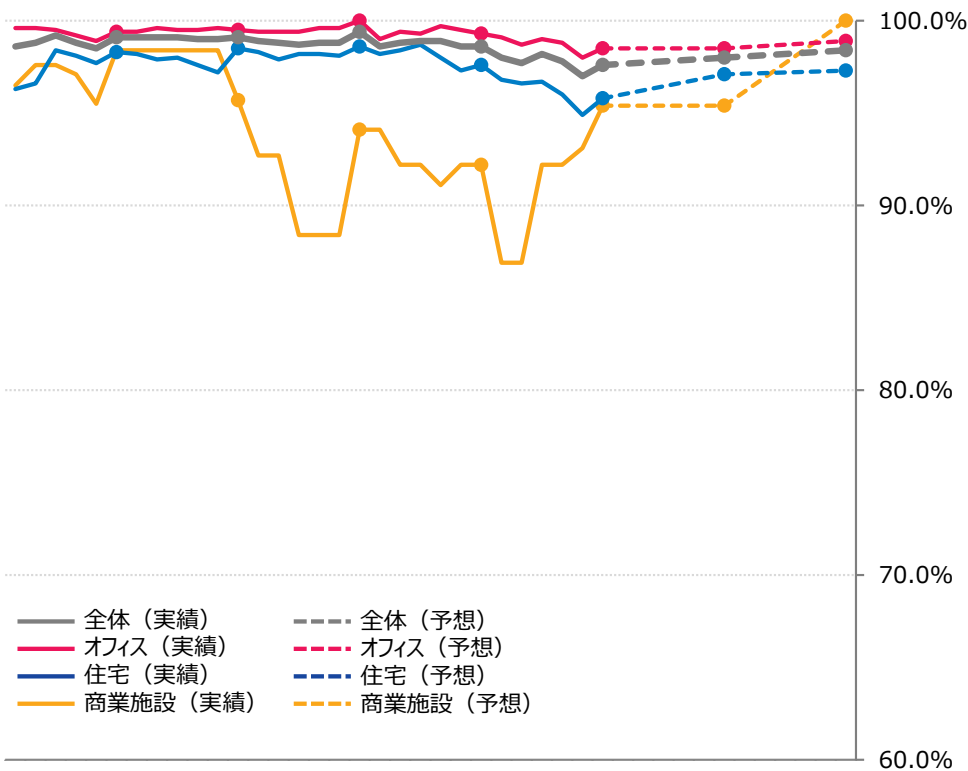


稼働率とフリーレント期間の推移

◆ 契約稼働率、賃料稼働率共に堅調に推移

・マーケット全体の空室率は増加傾向にあるものの、ポートフォリオの稼働率は堅調に推移

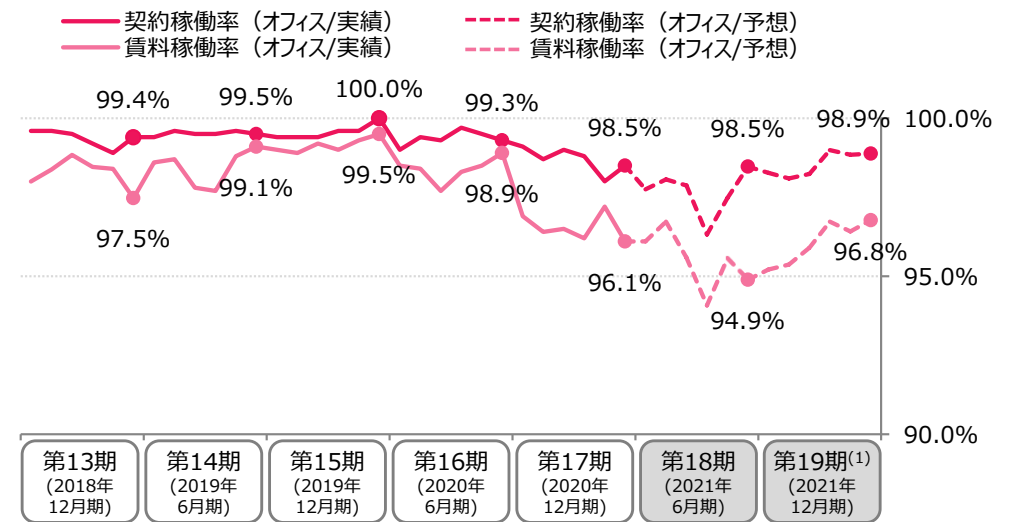
《稼働率の推移》



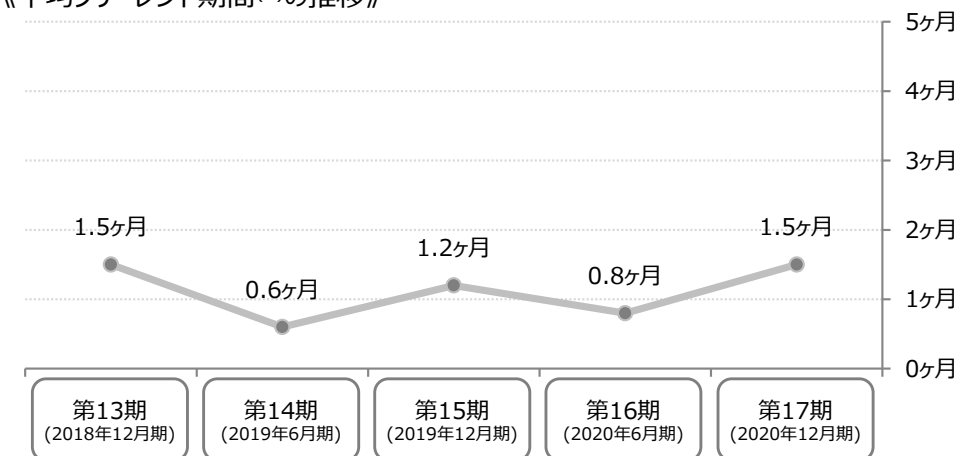
第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期 ⁽¹⁾	
99.1%	99.1%	99.4%	98.6%	97.6%	98.0%	98.4%	全体
99.4%	99.5%	100.0%	99.3%	98.5%	98.5%	98.9%	オフィス
98.3%	98.5%	98.6%	97.6%	95.8%	97.1%	97.3%	住宅
98.4%	95.7%	94.1%	92.2%	95.4%	95.4%	100.0%	商業施設

注
 1. 第19期の予想は、同期中に予定する東信東池袋ビルの譲渡が実現しないことを前提として試算した値を記載しています。
 2. 「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)

《賃料稼働率（オフィス）の推移》



《平均フリーレント期間⁽²⁾の推移》



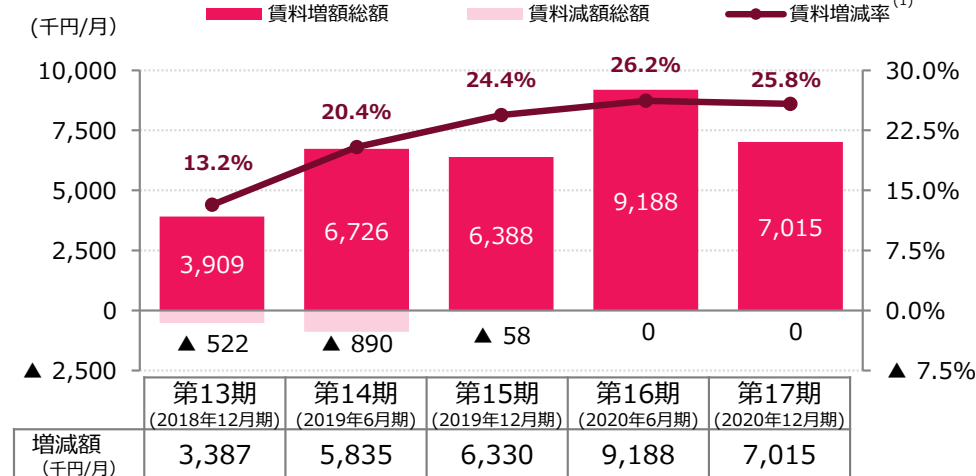
賃料増減の推移

◆ 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

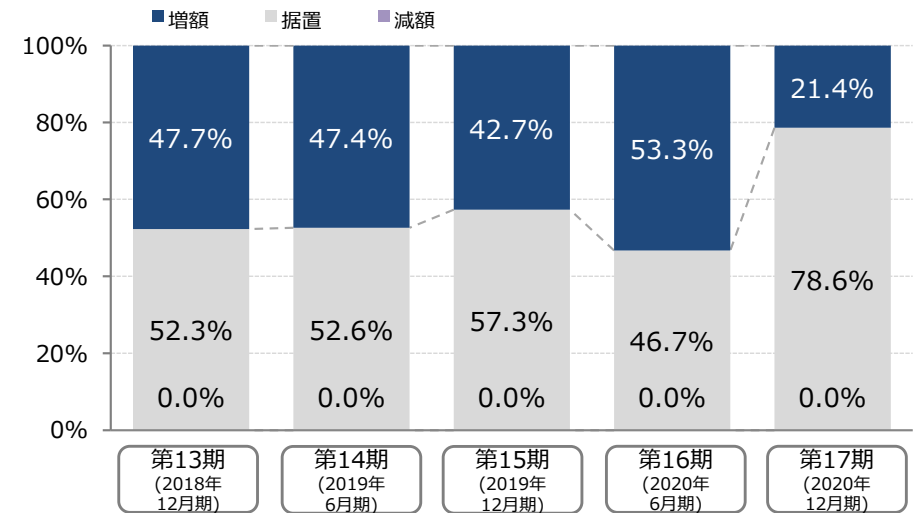
- ・オフィスについて、第17期は対象面積12,853坪（124テナント）中、21.4%にあたる2,746坪（19テナント）で賃料増額に成功
- ・新型コロナウイルス感染拡大による経済活動の停滞のため、69.4%にあたる8,923坪（94テナント）で交渉を見送った（内、12.6%はマーケット賃料以上）

《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》

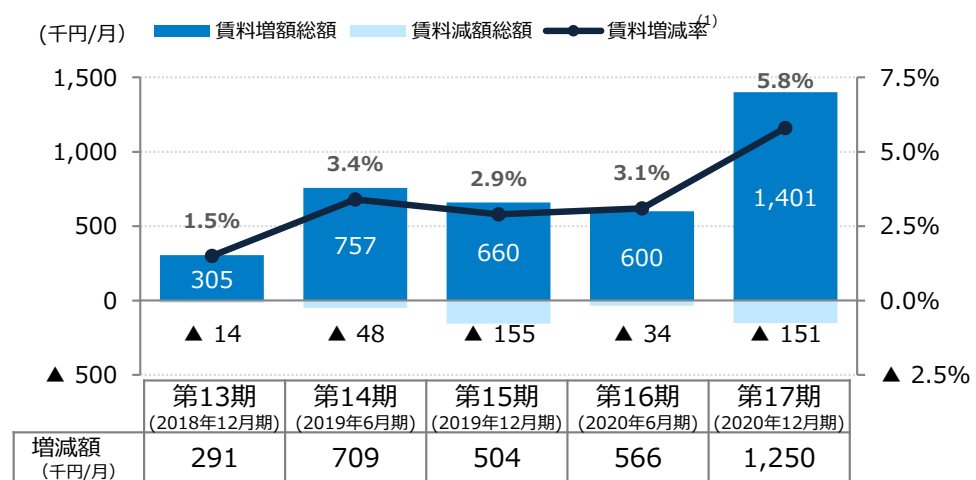
● オフィス



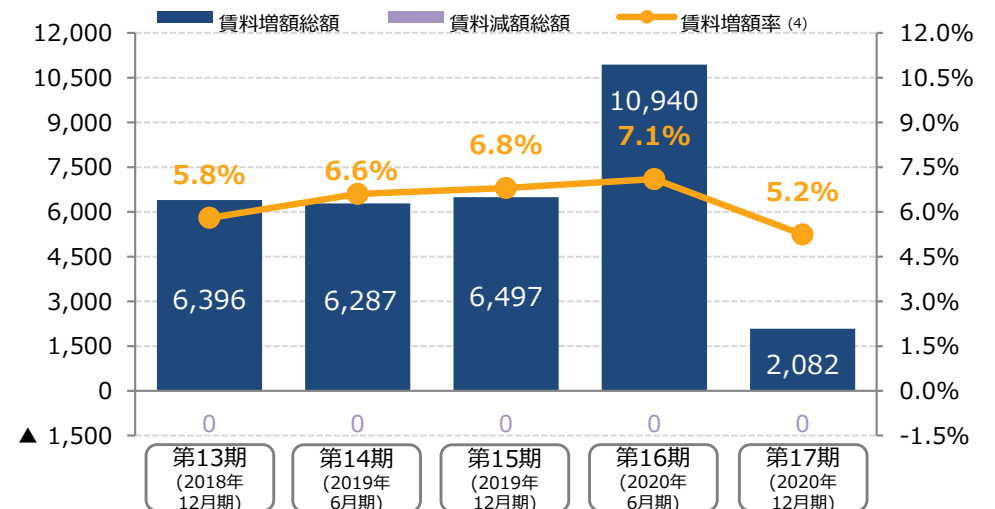
《賃料増額改定の実績（面積）⁽³⁾》



● 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 ⁽¹⁾
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)
ホームートホライゾンビル	100.0%	1区画 (69坪) 解約予定	100.0% (2021年2月末)
FORECAST新常盤橋	100.0%	1フロア (52坪) 解約予定	100.0% (2021年3月末)
ダイアビル名駅	100.0%	1区画 (19坪) 解約予定	100.0% (2021年3月末)
FORECAST早稲田FIRST	100.0%	1区画 (59坪) 解約予定	100.0% (2021年4月末)
三宮ファーストビル	97.5%	1区画 (27坪) 空室	97.5% (2021年1月末)
FORECAST新宿SOUTH	100.0%	1区画 (13坪) 解約予定 1区画 (118坪) 解約予定	97.2% (2021年8月末)
三井住友銀行高麗橋ビル	100.0%	1区画 (43坪) 解約予定 1区画 (43坪) 解約予定	97.2% (2021年8月末)
NORE名駅	100.0%	1区画 (69坪) 解約予定 1区画 (44坪) 解約予定	96.6% (2021年7月末)
大宮センタービル	100.0%	1区画 (163坪) 解約予定	96.2% (2021年6月末)
丸の内三丁目ビル	100.0%	2区画 (81坪) 解約予定 1区画 (67坪) 解約予定	95.2% (2021年4月末)
板橋本町ビル	100.0%	2区画 (124坪) 解約予定	93.5% (2021年4月末)
ザ・スクエア	100.0%	1区画 (29坪) 解約予定	93.5% (2021年7月末)
TK五反田ビル	100.0%	1フロア (76坪) 解約予定	93.2% (2021年5月末)
グリーンオーク高輪台	100.0%	1フロア (58坪) 解約予定	92.7% (2021年3月末)
東池袋センタービル	78.8%	1フロア (154坪) 空室 1フロア (116坪) 空室	90.9% (2021年5月末)
藤和東五反田ビル	90.3%	1区画 (86坪) 空室	90.3% (2021年1月末)
築地フロント	100.0%	1フロア (18坪) 解約予定 1フロア (22坪) 解約予定	89.3% (2021年3月末)
FORECAST西新宿	100.0%	1フロア (65坪) 解約予定	89.0% (2021年4月末)
友泉東日本橋駅前ビル	100.0%	1フロア (56坪) 解約予定	88.5% (2021年2月末)
九段北325ビル	100.0%	1フロア (73坪) 解約予定	88.0% (2021年7月末)

物件名称	稼働率	解約予告対象区画	想定稼働率 ⁽¹⁾
西五反田8丁目ビル	100.0%	1フロア (109坪) 解約予定	87.9% (2021年3月末)
Shinto GINZA EAST	87.3%	1フロア (46坪) 空室 1フロア (46坪) 解約予定	87.3% (2021年2月末)
FORECAST茅場町	100.0%	1フロア (149坪) 解約予定	87.3% (2021年6月末)
イトーピア岩本町ANNEXビル	100.0%	1フロア (109坪) 解約予定 1フロア (125坪) 解約予定	86.5% (2021年4月末)
イトーピア岩本町一丁目ビル	85.5%	1フロア (134坪) 空室	85.5% (2021年1月末)
FORECAST五反田WEST	100.0%	1フロア (220坪) 解約予定 3区画 (404坪) 解約予定	85.2% (2021年5月末)
FORECAST桜橋	100.0%	1フロア (313坪) 解約予定	84.2% (2021年8月末)
八丁堀リバーゲート	100.0%	1フロア (38坪) 解約予定	83.4% (2021年5月末)
FORECAST人形町	100.0%	1フロア (112坪) 解約予定	83.4% (2021年7月末)
MK麴町ビル	74.3%	1フロア (50坪) 解約予定 2フロア (91坪) 空室 1フロア (46坪) 空室	82.9% (2021年3月末)
小滝橋パシフィカビル	79.9%	2フロア (84坪) 空室	79.9% (2021年1月末)
FORECAST新宿AVENUE	100.0%	1フロア (141坪) 解約予定 2フロア (282坪) 解約予定	78.5% (2021年7月末)
飯田橋リープレックス・ビズ	100.0%	2フロア (100坪) 解約予定	76.5% (2021年6月末)
ラ・バリテAKASAKA	100.0%	2フロア (134坪) 解約予定	73.9% (2021年8月末)
広尾ONビル	72.8%	2フロア (185坪) 空室	72.8% (2021年1月末)
リードシー目黒不動前	100.0%	2フロア (78坪) 解約予定	71.7% (2021年3月末)
虎ノ門桜ビル	89.2%	1区画 (100坪) 空室 3区画 (163坪) 解約予定	71.6% (2021年7月末)
藤和神田錦町ビル	69.7%	2フロア (122坪) 空室	69.7% (2021年1月末)
セントラル代官山	92.6%	1フロア (43坪) 空室 2フロア (157坪) 解約予定 1区画 (37坪) 解約予定	66.2% (2021年3月末)
FORECAST亀戸	73.8%	1フロア (122坪) 解約予定 2区画 (112坪) 解約予定 2フロア (244坪) 空室	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

注

1. 想定稼働率は、2021年1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。

◆ 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10月～12月）》

《セントラル代官山》

用途変更による収入増

- 住宅であった2区画をまとめてオフィス区画へコンバージョンする工事を実施
- オフィス区画としてリーシングすることで賃料単価の上昇を達成



《対象3物件》

トイレでの広告放映に伴う手数料収入

- タブレット画面に広告やお知らせを配信することで手数料収入を見込む。



《エンジニアリング・マネジメントの計画（2021年1月～）》

《対象22物件》

PPS（新電力供給会社）検討による電気料金削減

- 電力会社の切り替え検討により、電気料金を削減する。



《アルテビル肥後橋》

PBM切替及び建物管理仕様の見直し

- PBMの切替に伴うBIDにより運営管理・建物管理費削減効果を図る。



《FORECAST新常盤橋 他3物件》

建物管理仕様の見直しによるコスト削減

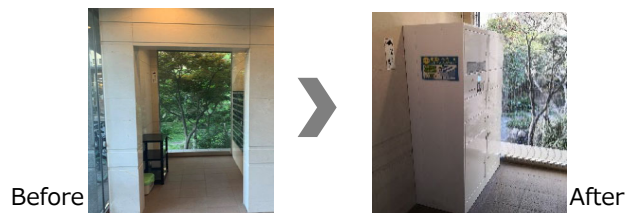
- 建物管理仕様の見直しを行い、適正化を図り、建物管理費削減効果を見込む。



《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。



《藤和東五反田ビル》

関東地区電気使用合理化委員会委員長表彰受賞

- 空調設備の更新、照明LED化工事を実施した結果、2020年1月-12月のCO₂平均排出量について前年比35.1%削減を達成。
- この取り組みが認められ、2021年2月10日には、令和2年度関東地区電気使用合理化委員会委員長表彰を3年連続受賞。



【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

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/>