



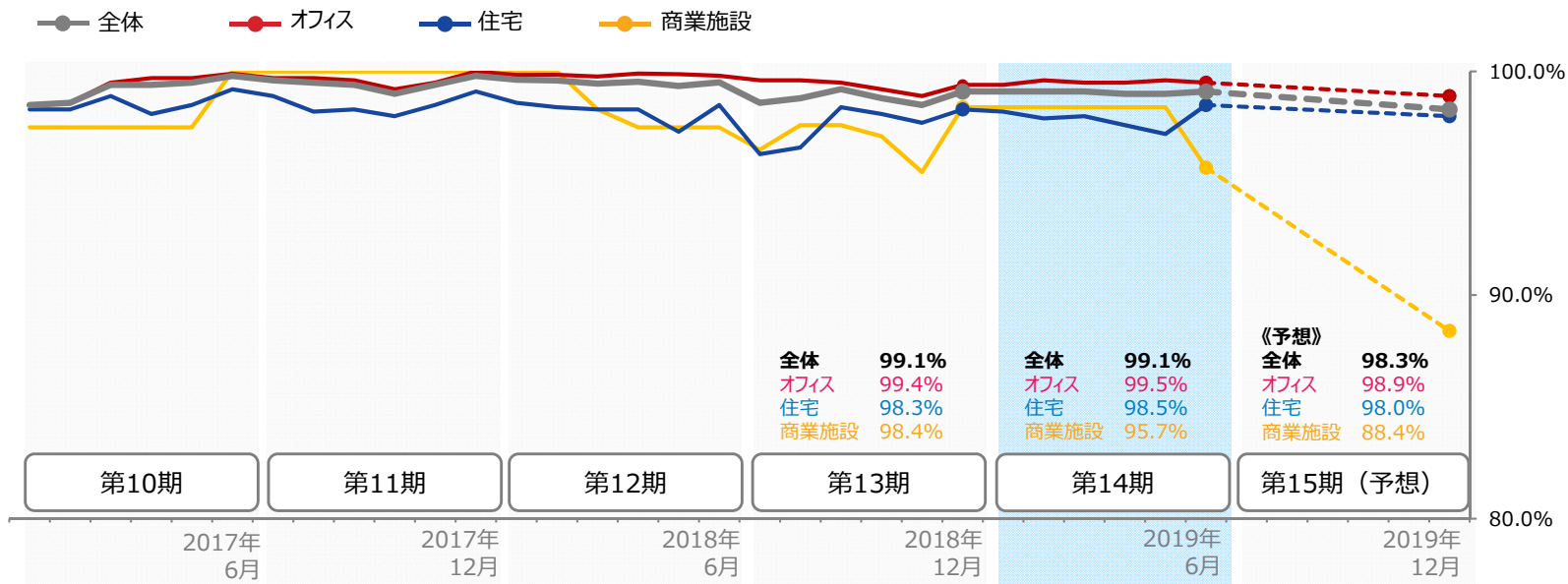
日本リート投資法人（証券コード：3296）

運用実績報告（2019年4月～6月）

2019年8月19日

稼働率とフリーレント期間の推移

《稼働率の推移》



① 継続的に高稼働率を維持

- ・ 第14期末の稼働率は99.1%
- ・ オフィスの稼働率は99.5%

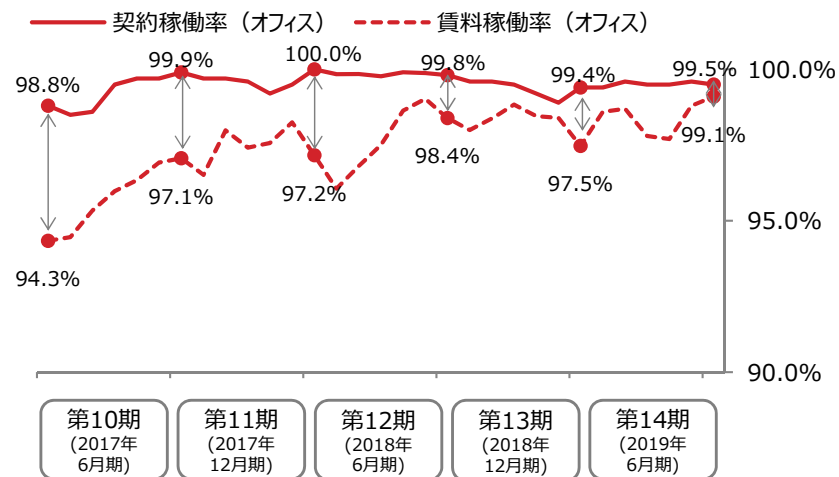
② 高い賃料稼働率を維持

- ・ 低いフリーレント期間を背景に、引き続き高い賃料稼働率を維持

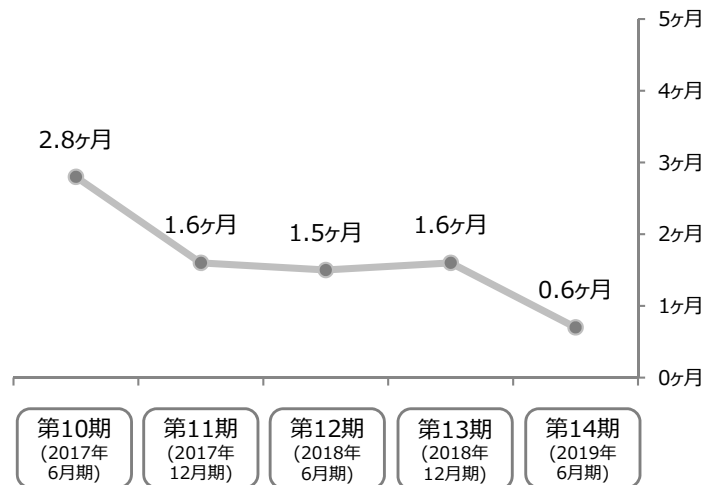
《契約稼働率と賃料稼働率の差異（オフィス）》

	契約稼働率	賃料稼働率	差異
第10期末	99.9%	97.1%	2.8%
第11期末	100.0%	97.2%	2.8%
第12期末	99.8%	98.4%	1.4%
第13期末	99.4%	97.5%	1.9%
第14期末	99.5%	99.1%	0.5%

《賃料稼働率（オフィス）の推移》



《平均フリーレント期間⁽¹⁾の推移》



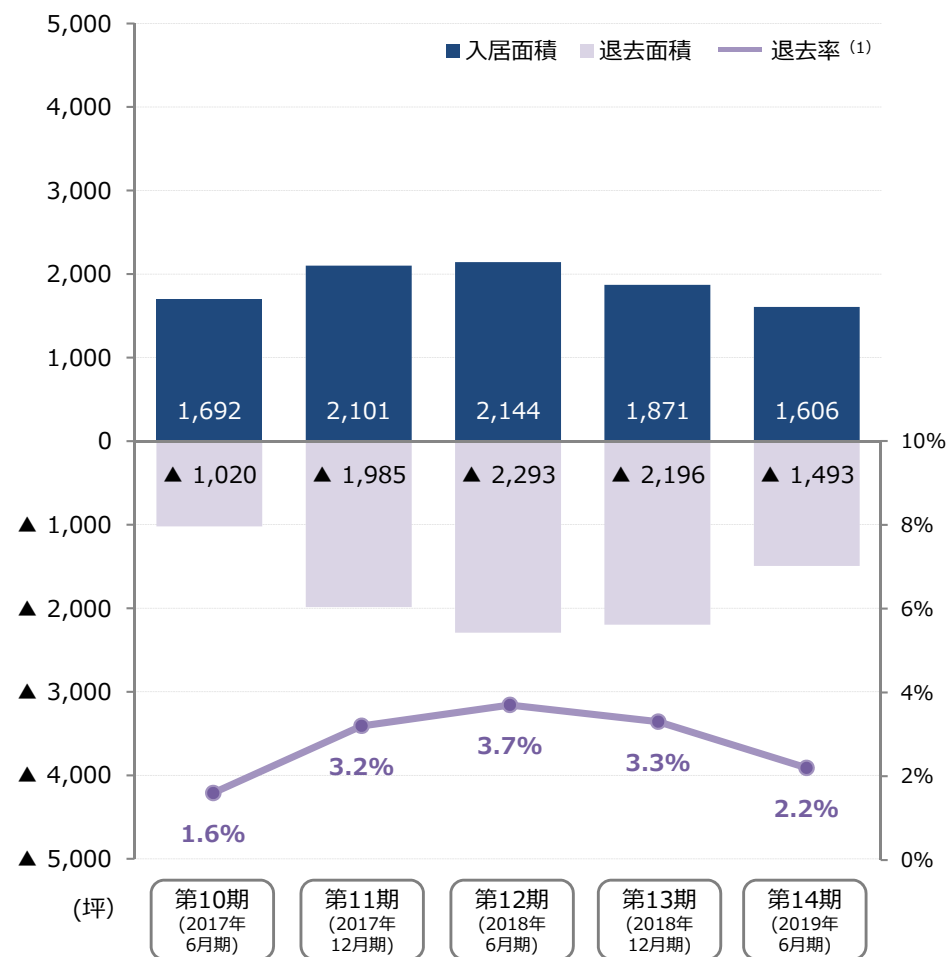
注

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（オフィス）》

※第14期末 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

《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 (2)
西新宿三晃ビル	100.0%	1区画 (83坪) 解約予定	100% (2019年8月末)
ダイヤビル名駅	100.0%	1区画 (20坪) 解約予定	100% (2019年8月末)
三宮ファーストビル	100.0%	2区画 (43坪) 解約予定	100% (2019年9月末)
藤和神田錦町ビル	100.0%	1フロア (60坪) 解約予定	100% (2019年9月末)
イトーピア岩本町ANNEX	100.0%	1フロア (102坪) 解約予定	100% (2019年10月末)
ANTEX24ビル	100.0%	1フロア (91坪) 解約予定	100% (2019年11月末)
TK五反田ビル	93.1%	1フロア (76坪) 空室	100% (2019年11月末)
東池袋センタービル	100.0%	1フロア (154坪) 解約予定	100% (2019年12月末)
NORE名駅	100.0%	1区画 (15坪) 解約予定	98.8% (2020年1月末)
大宮センタービル	98.3%	1区画 (73坪) 空室 2区画 (204坪) 解約予定	97.6% (2020年2月末)
FORECAST新宿SOUTH	100.0%	1区画 (118坪) 解約予定	97.2% (2019年11月末)
光明池アクト	96.9%	1フロア (57坪) 空室	96.9% (2019年7月末)
丸の内三丁目ビル	100.0%	3区画 (119坪) 解約予定	91.5% (2019年12月末)
FORECAST茅場町	100.0%	1フロア (161坪) 解約予定	86.2% (2019年9月末)
アルテビル肥後橋	100.0%	1フロア・1区画 (169坪) 解約予定	83.9% (2020年1月末)
神田オーシャンビル	100.0%	3フロア (77坪) 解約予定	82.9% (2019年11月末)
エスプリ亀戸	60.7%	4フロア (239坪) 空室	80.3% (2019年10月末)
BECOME SAKAE	84.9%	1フロア・1区画 (211坪) 空室 1フロア (161坪) 定借満了	77.1% (2019年9月末)
NORE伏見	100.0%	5フロア (542坪) 定借満了	53.6% (2019年12月末)

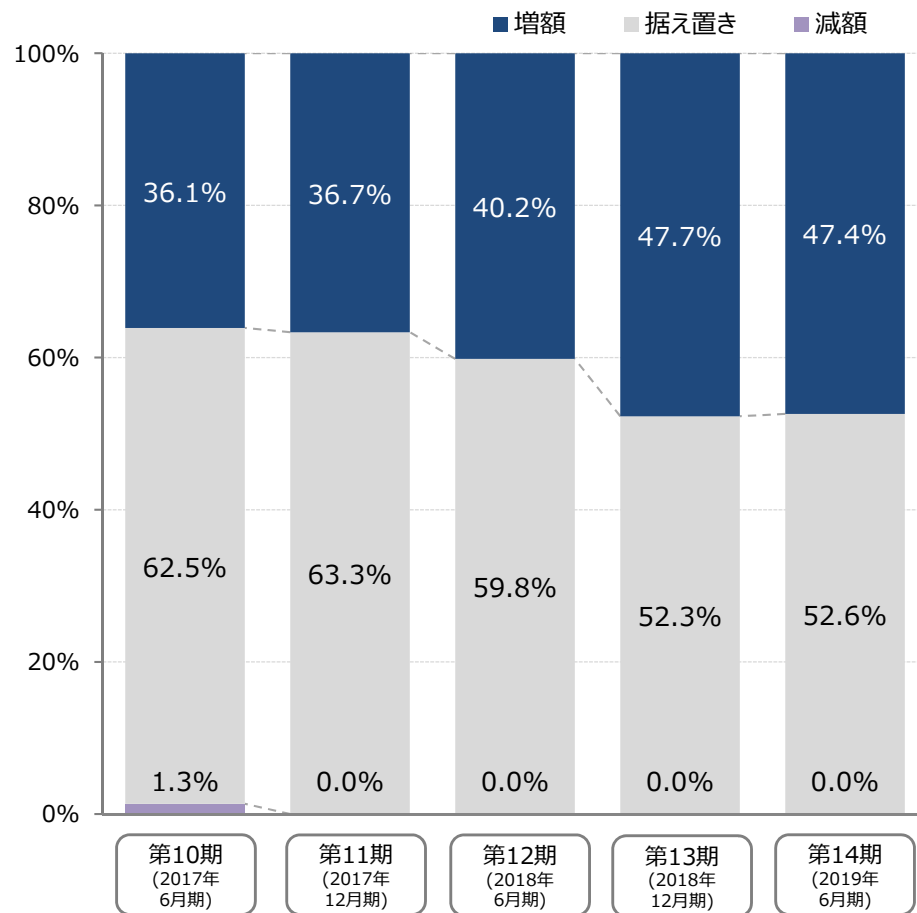
対象区画について既に申込みがあり、或いは新規賃貸契約を締結し、将来の満室稼働が想定される物件

注

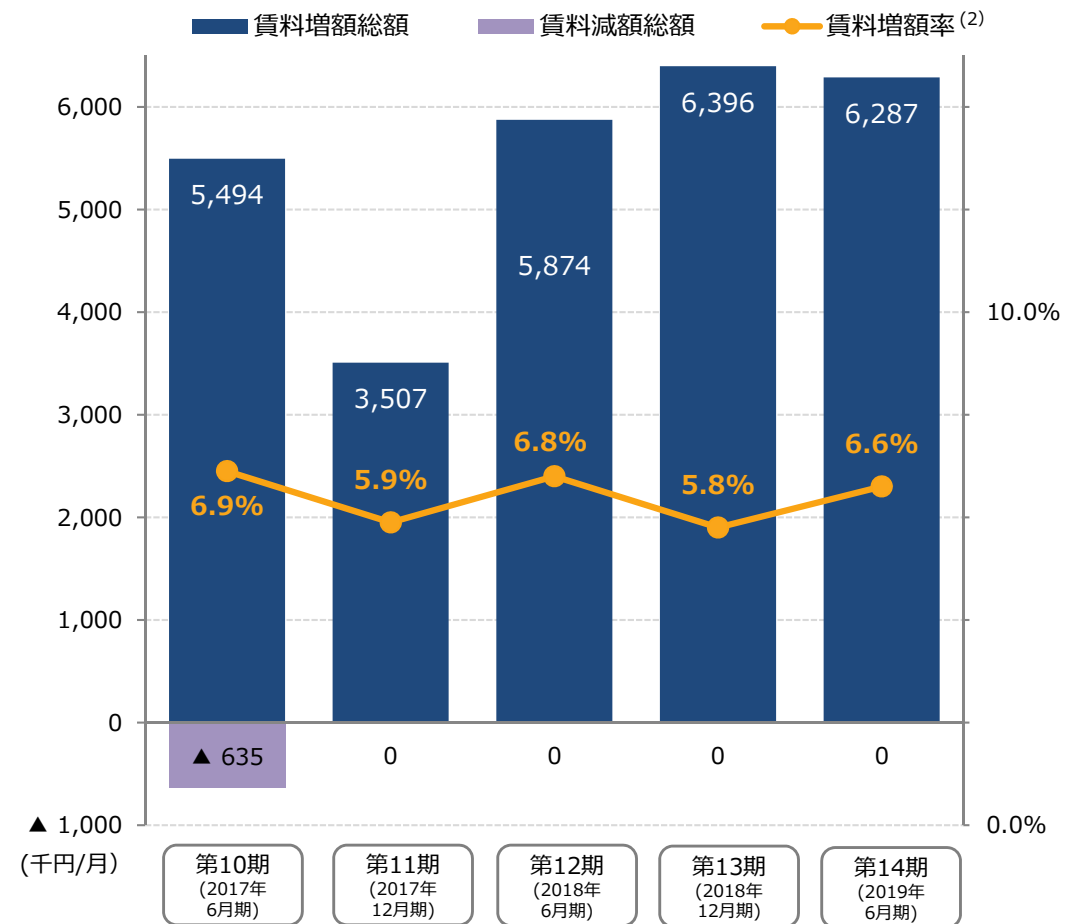
- 「退去率」は、当該期間の退去面積÷当該期間の最終日時点の総賃貸可能面積として計算しています。
- 「想定稼働率」は、2019年7月末時点で入居申込みを受領しているテナントが全て入居し、解約予告を受領しているテナントが全て退去した場合の稼働率を記載しています。

賃料増額改定の実績（オフィス）

《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》



テナント満足度向上策等の奏功により第14期も対象面積の約50%が賃料増額改定

・第14期は、対象面積14,209坪（147テナント）中、47.4%にあたる6,741坪（69テナント）で賃料増額に成功

過去最大レベルの月額賃料増額628万円を達成

《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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
賃料総増減額 (千円)	4,858千円	3,507千円	5,874千円	6,396千円	6,287千円


注

- 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（（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4月～6月）》

《FORECAST高田馬場》
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188万円の収益増を見込む

《FORECAST茅場町》
弁当販売スペースの貸し出しによる収益増




- ・ エントランスの一部を弁当販売スペースとして貸し出し
- ・ 年間約24万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

《ゼフェロス南堀江》
エレベーター内装のリニューアルによるテナント満足度向上



- ・ エレベーターの内装をリニューアルによりテナント満足度の向上を図る

《三井住友銀行高麗橋ビル》
建物管理委託先の変更によるコスト削減



- ・ 建物管理委託先を変更し、サービスの質を維持しつつ、コストの削減を実現
- ・ 年間約154万円のコスト削減を見込む

《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7月～）

《対象8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482万円の収益増を見込む

《スプランディッド難波》
バイクシェアの導入による収益増



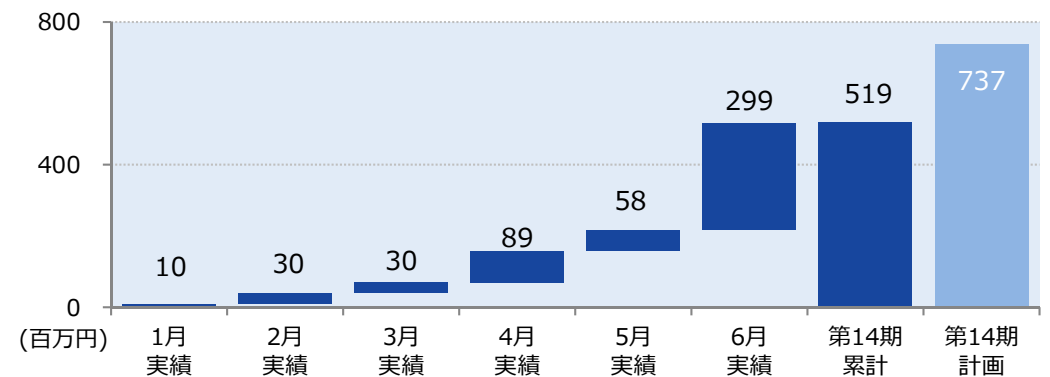
- ・ 自転車シェアリングのサイクルポート（自転車置き場）として敷地の一部を提供
- ・ 年間約2万円の収益増を見込むと共に利便性向上によるテナント満足度の向上を図る

《対象3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238万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. 第14期決算数値に合わせて2019年1月から3月の各月のエンジニアリング・マネジメントの実施状況を更新しております。また、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/>