

日本リート投資法人（証券コード：3296）

運用実績報告（2023年1月～3月）

2023年4月28日



NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。



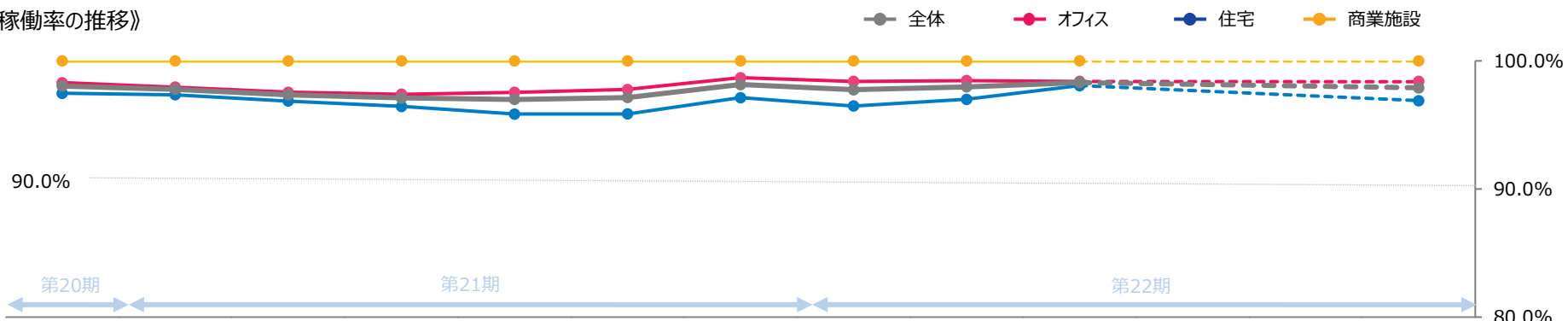
日本リート投資法人

<https://www.nippon-reit.com/>

稼働率とフリーレント期間の推移

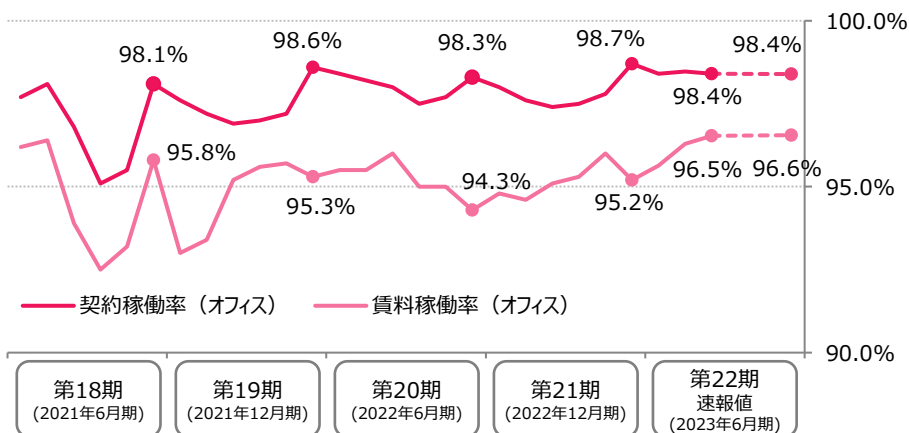
◆ 第22期前半の稼働率は安定的に推移

《稼働率の推移》

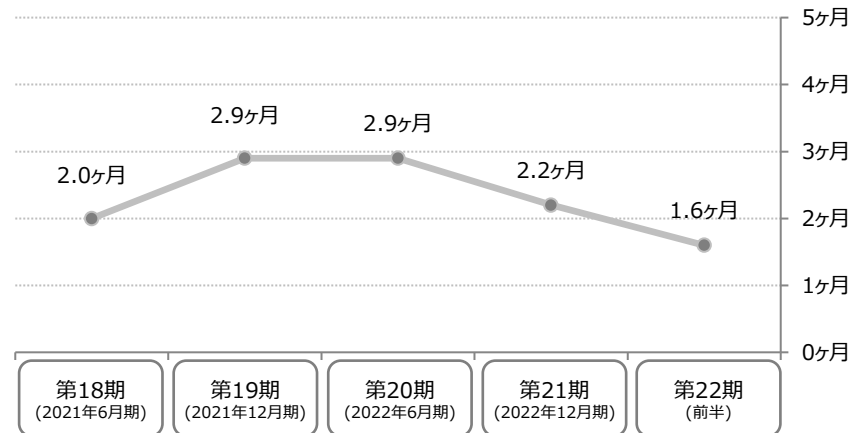


2022年							2023年				
6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	6月 (予想)	
98.0%	97.8%	97.4%	97.1%	97.0%	97.1%	98.2%	97.7%	98.0%	98.3%	97.9%	全体
98.3%	98.0%	97.6%	97.4%	97.5%	97.8%	98.7%	98.4%	98.5%	98.4%	98.4%	オフィス
97.5%	97.4%	96.9%	96.5%	95.9%	95.9%	97.1%	96.5%	97.0%	98.1%	96.9%	住宅
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	商業施設

《賃料稼働率（オフィス）の推移》



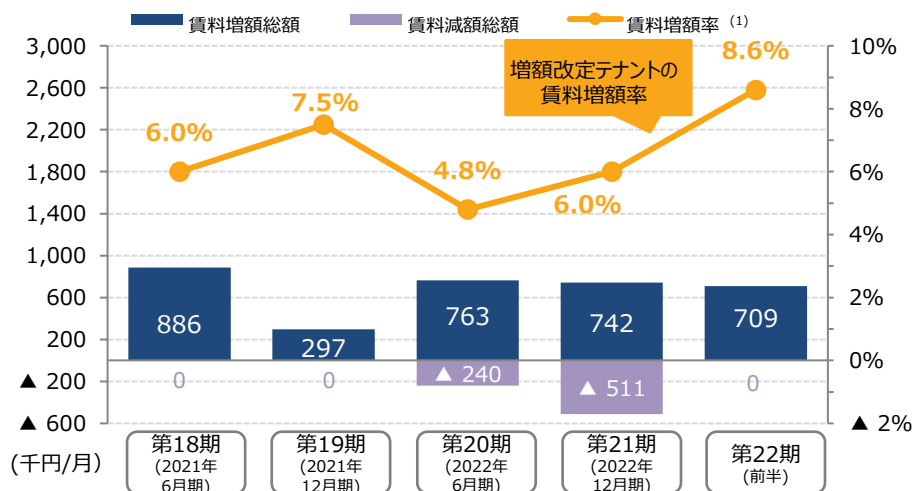
《平均フリーレント期間（オフィス）の推移》



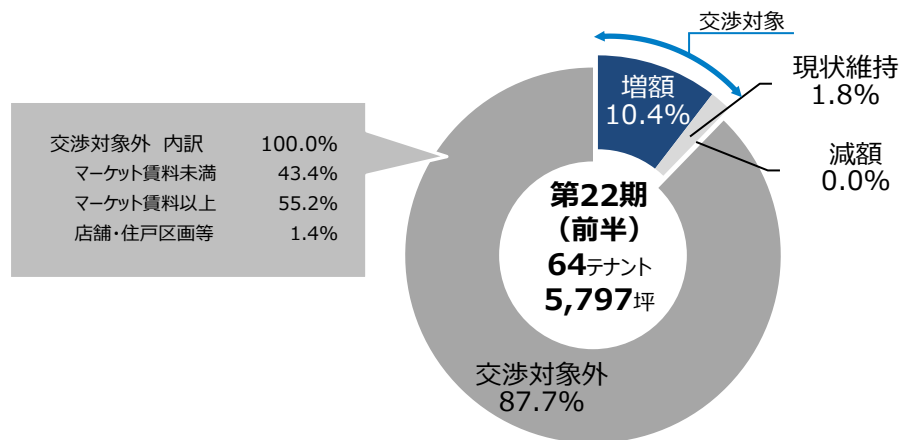
賃料増減の推移（オフィス）

◆ 契約更新時の賃料改定の取り組みが堅調

《賃料改定による月額賃料増減額の状況》

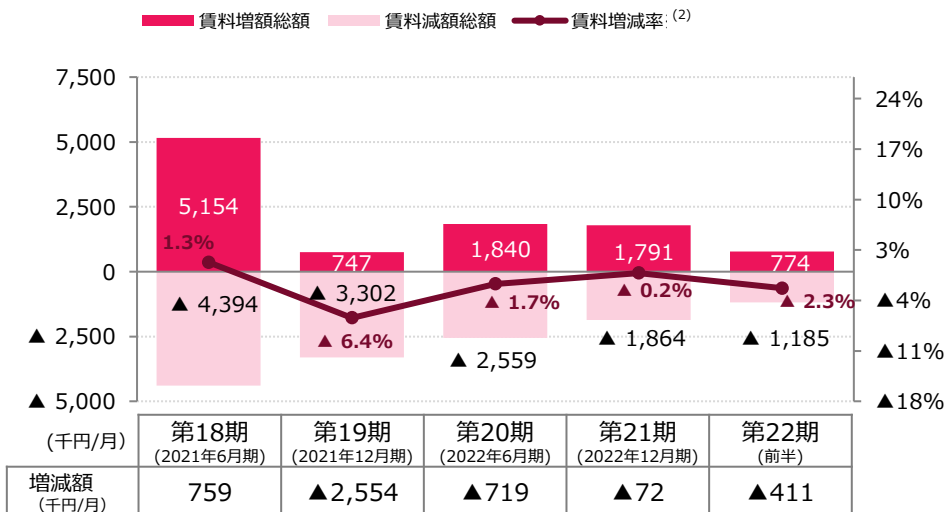


《賃料増額改定の実績（面積）》

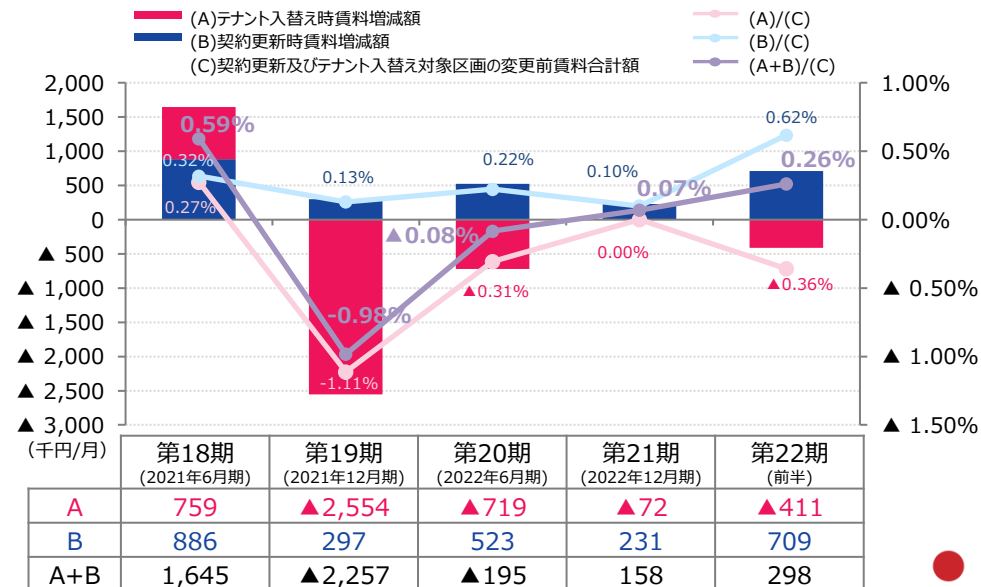


交渉対象外 内訳	割合
マーケット賃料未滿	43.4%
マーケット賃料以上	55.2%
店舗・住戸区画等	1.4%

《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》



《賃料増減率の推移》



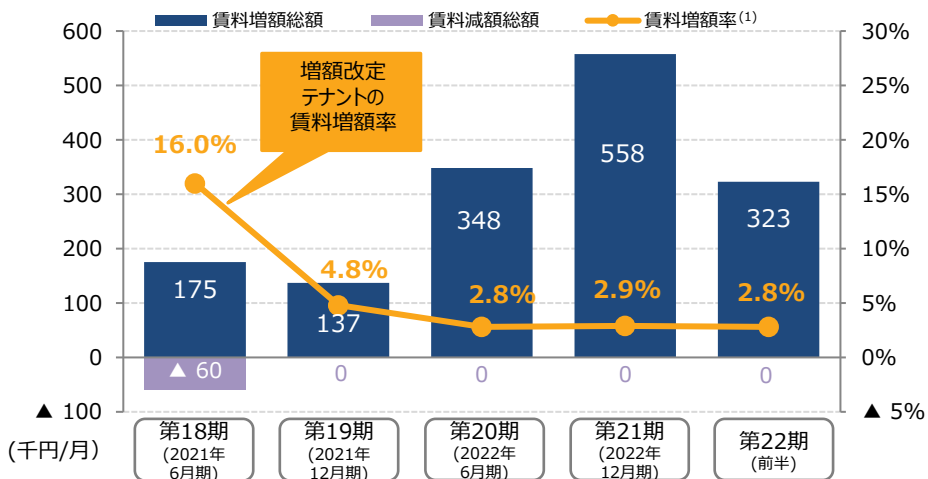
注

1. 「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。
 2. 「賃料増減率」は (テナント入替え後の賃料総額 - テナント入替え前の賃料総額) ÷ テナント入替え前の賃料総額 として各期計算した数値の小数第1位を四捨五入して記載しています。

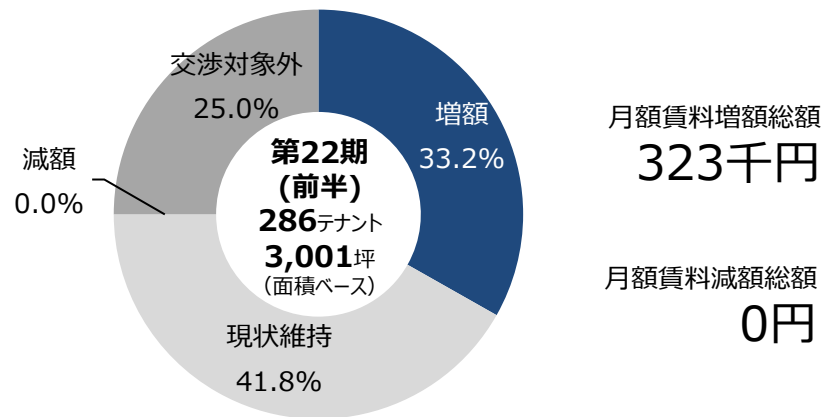
賃料増減の推移（住宅）

◆ 第20期より開始した契約更新時の賃料増額の取り組みを継続

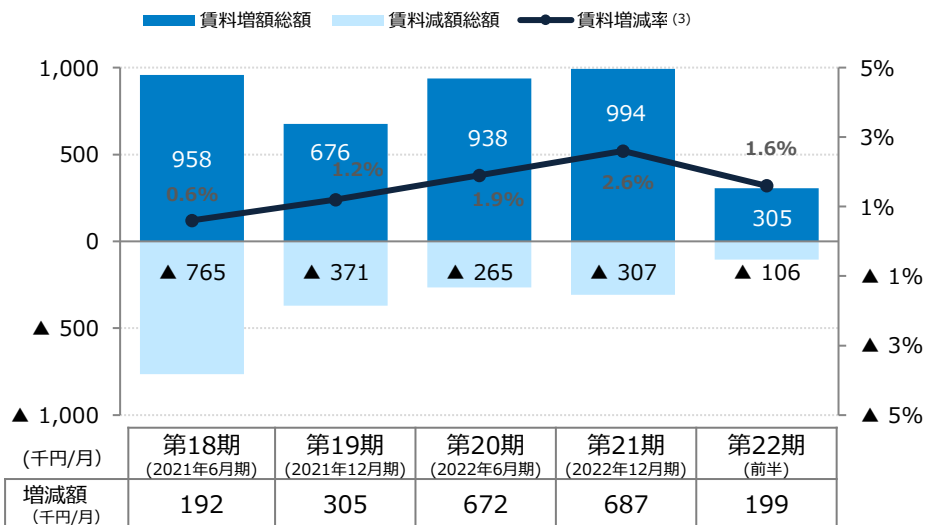
《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



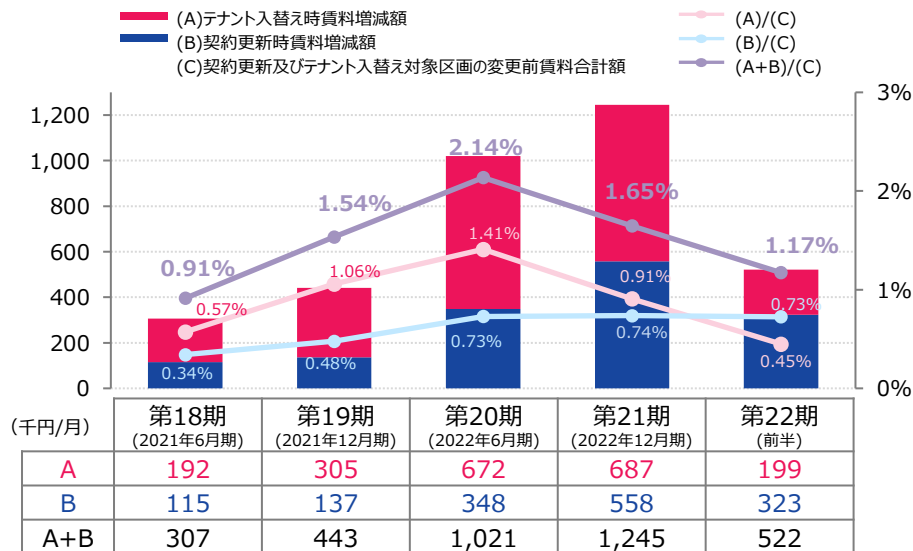
《賃料増額改定の実績》



《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移⁽²⁾》



《賃料増減率の推移》



注

- 「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。
- 賃料固定マスターリースを除く住宅物件が対象です。
- 「賃料増減率」は (テナント入替え後の賃料総額 - テナント入替え前の賃料総額) ÷ テナント入替え前の賃料総額) として各期計算した数値の小数第1位を四捨五入して記載しています。

主な解約予告及びリーシング状況（オフィス・商業施設）

物件名称	稼働率	解約予告対象区画	想定稼働率 ⁽¹⁾
FORECAST高田馬場	83.8%	1フロア (277坪) 空室	100.0% (2023年5月末)
FORECAST新宿SOUTH	100.0%	1区画 (164坪) 解約予定	100.0% (2023年6月末)
グリーンオーク高輪台	93.4%	1フロア (52坪) 空室	100.0% (2023年6月末)
		2フロア (116坪) 解約予定	
アルテル肥後橋	100.0%	1フロア (110坪) 解約予定	100.0% (2023年7月末)
FORECAST市ヶ谷	100.0%	1区画 (61坪) 解約予定	100.0% (2023年8月末)
西五反田8丁目ビル	100.0%	3フロア (311坪) 解約予定	100.0% (2023年8月末)
ダイヤビル名駅	100.0%	2区画 (38坪) 解約予定	100.0% (2023年8月末)
大宮センタービル	100.0%	1フロア (325坪) 解約予定	100.0% (2023年10月末)
		3区画 (236坪)	
神田オーシャンビル	97.9%	2区画 (13坪) 解約予定	99.0% (2023年10月末)
I・S南森町ビル	100.0%	1区画 (33坪) 解約予定	97.3% (2023年8月末)
BECOME SAKAE	100.0%	1区画 (70坪) 解約予定	95.0% (2023年10月末)
FORECAST五反田WEST	100.0%	1区画 (141坪) 解約予定	94.8% (2023年9月末)
		1フロア (212坪)	
FORECAST桜橋	94.1%	1区画 (118坪) 空室	94.1% (2023年3月末)
FORECAST茅場町	100.0%	2フロア (222坪) 解約予定	93.8% (2023年8月末)
		1区画 (15坪)	
イトーピア岩本町二丁目ビル	100.0%	2区画 (146坪) 解約予定	93.0% (2023年6月末)
虎ノ門桜ビル	90.8%	1区画 (84坪) 空室	90.8% (2023年4月末)
		1フロア (184坪) 解約予定	

物件名称	稼働率	解約予告対象区画	想定稼働率 ⁽¹⁾
MK麹町ビル	90.6%	1フロア (50坪) 空室	90.6% (2023年3月末)
NRT神田須田町ビル	90.5%	1フロア (33坪) 空室	90.5% (2023年3月末)
ザ・スクエア	100.0%	2区画 (47坪) 解約予定	89.7% (2023年9月末)
築地フロント	100.0%	1フロア (25坪) 空室	88.0% (2023年3月末)
ラ・ペリテ AKASAKA	100.0%	2フロア (138坪) 解約予定	86.7% (2023年7月末)
リードシー目黒不動前	100.0%	1フロア (39坪) 解約予定	85.7% (2023年7月末)
藤和東五反田ビル	100.0%	1フロア (158坪) 解約予定	82.1% (2023年6月末)
Shinto GINZA EAST	74.1%	2フロア (95坪) 空室	74.1% (2023年3月末)
イトーピア岩本町ANNEXビル	100.0%	2フロア (249坪) 解約予定	73.1% (2024年2月末)
セントラル代官山	100.0%	2フロア (142坪) 解約予定	69.5% (2023年8月末)
		1区画 (33坪)	
TK五反田ビル	100.0%	3フロア (355坪) 解約予定	68.4% (2023年9月末)
広尾ONビル	100.0%	5フロア (421坪) 解約予定	38.0% (2023年11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、2023年3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

◆ 内部成長のもう一つの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（2023年1月～3月）》

《フィールドアベニュー、ラピュタ九条》

駐車場のサブリース契約の見直しによる収入増

- サブリース契約の見直し及び新規貸し出しにより、年間約174万円収入増を見込む



《マイスターハウス川崎、ピアチェーレ文の里》

携帯基地局の設置（増設）による収入増

- 屋上に携帯基地局を新設（増設）により年間約54万円の収入増を見込む



《DeLCCS KASAI》

専有部リニューアルによる収入増

- 専有部リニューアル工事を行うことより年間約40万円の収入増を見込む



● 物件収益力の向上 ● コスト削減 ● テナント満足度の向上 ● 環境への配慮

《エンジニアリング・マネジメントの計画（2023年4月～）》

《FORECAST新宿SOUTH 他2物件》

駐車場のサブリース契約の見直しによる収入増

- サブリース契約の見直し及び新規貸し出しによる収入増を見込む



《Primegate飯田橋》

専有部リニューアル工事による収入増

- テナント退去に伴い専有部の大規模リニューアル工事を検討、収入増を見込む



《FORECAST三田、シルフィード東品川》

コインパーキングの新規設置

- 空き駐車場区画（4台）のコインパーキング会社への貸出による収入増を見込む



《大宮センタービル》

エントランス及び共有部の改修工事

- エントランス及び共有部の大規模改修工事実施による美観向上及び競争力の強化を見込む



《ホームットホライゾンビル》

建物管理業務仕様の適切化による大幅なコスト削減

- 建物管理業務仕様の適切化による建物管理費用の削減を見込む



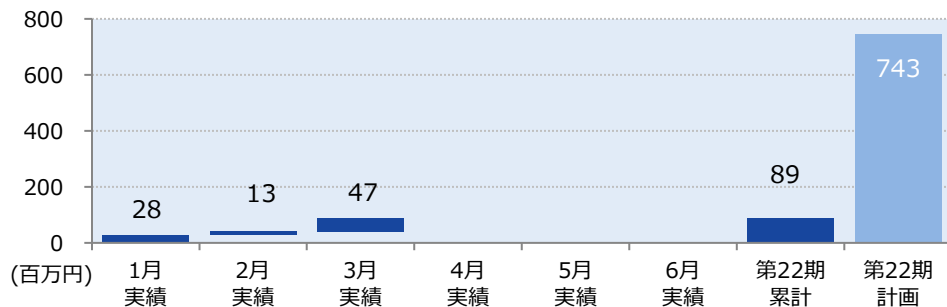
《築地フロント》

専有部のセットアップオフィス化による収入増

- 3階専有部の解約に伴い、セットアップオフィス化による収入増を見込む



《エンジニアリング・マネジメントの実施状況（1）》



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、勘定科目の確定に伴い前回の運用実績報告の数字から一部変更が生じております。

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、本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

 **SBI リートアドバイザーズ**

TEL:03-5501-0080

<https://www.sbi-sra.com/>