

NIPPONREIT
Investment Corporation

真面目に、地道に、堅実に
Serious Steady Solid

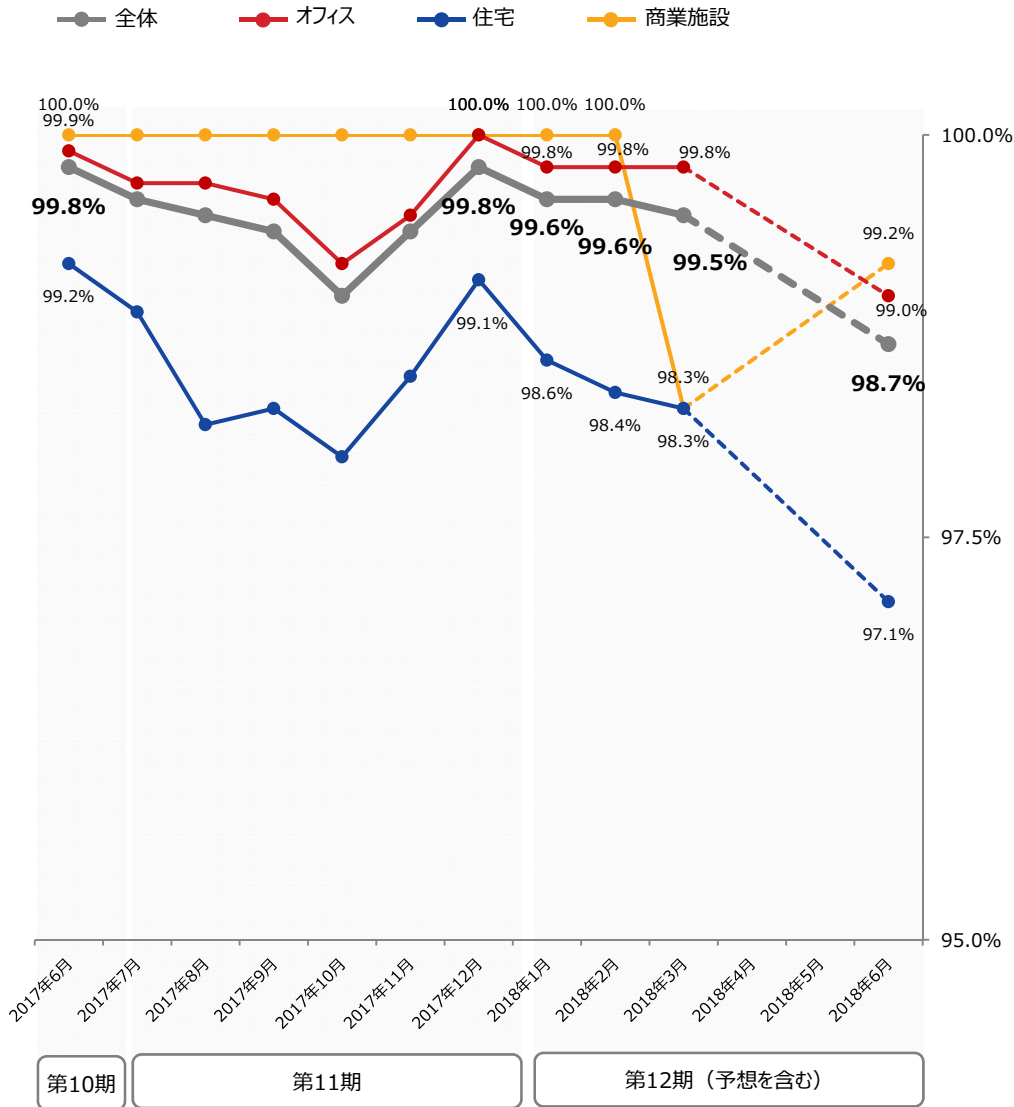


日本リート投資法人

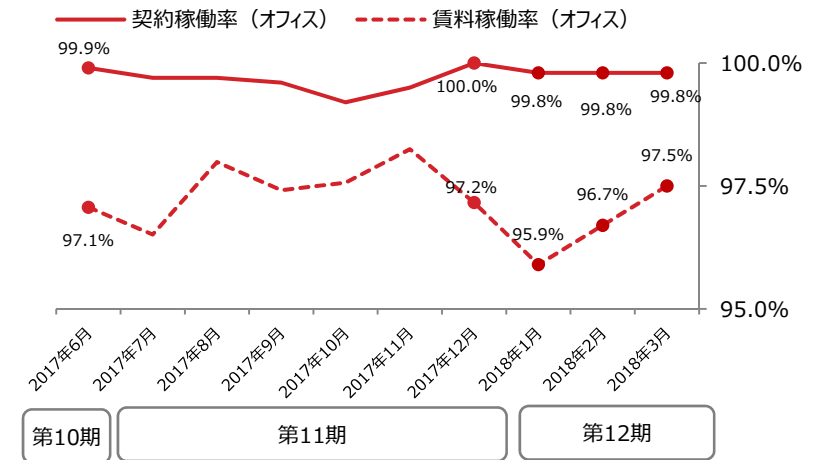
運用実績報告 (2018年1月~3月)

2018年4月27日

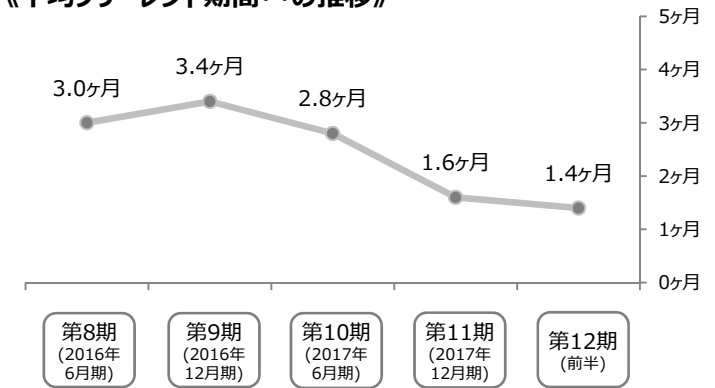
《稼働率の推移》



《賃料稼働率（オフィス）の推移》



《平均フリーレント期間⁽¹⁾の推移》

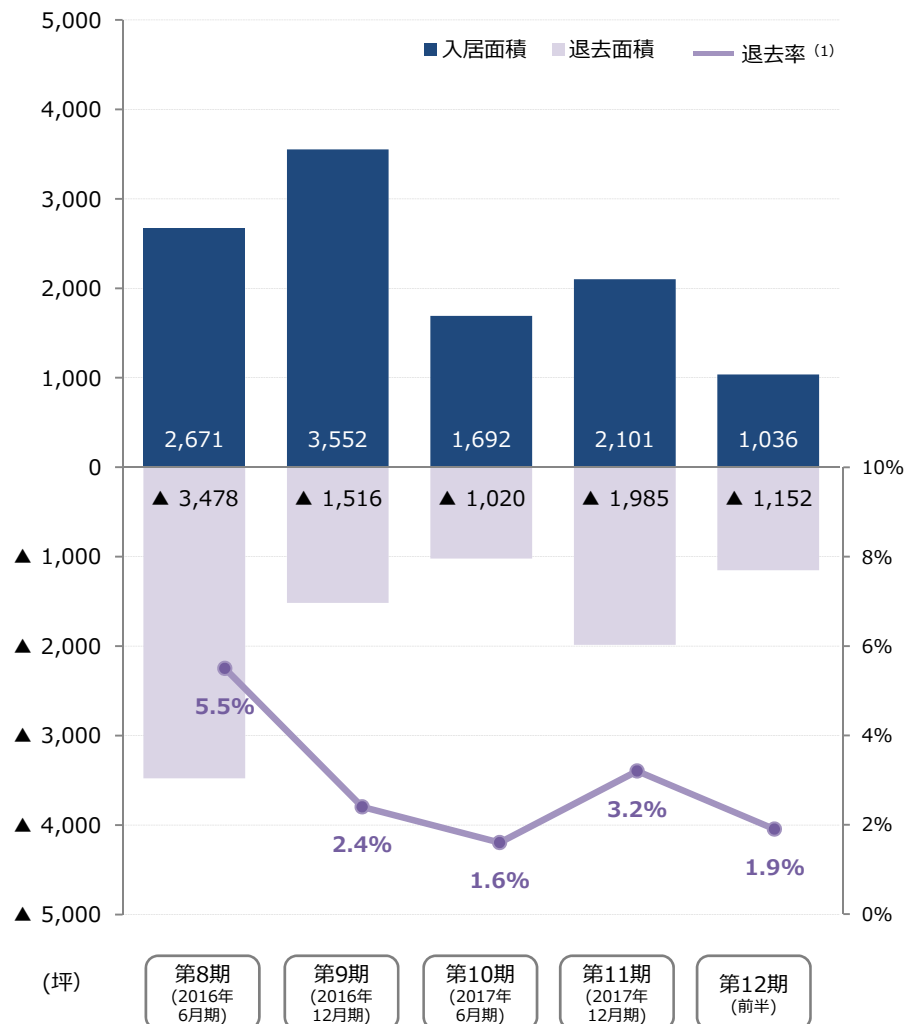


引き続き高い契約稼働率及び賃料稼働率を維持
引き続き、99%台の高い稼働率を維持。フリーレントの短縮傾向も継続。

注
1. 「平均フリーレント期間」は、当該期間に新規契約を締結したエンドテナントを対象として、フリーレント等による損失総額をフリーレント等が無い場合の契約賃料総額で除して計算しています。

《テナント入退去の状況と退去率の推移》

※2018年3月末 総賃貸可能面積(オフィス物件):61,329坪



注

1.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。

2.想定稼働率は、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。

《解約予告の受領状況》

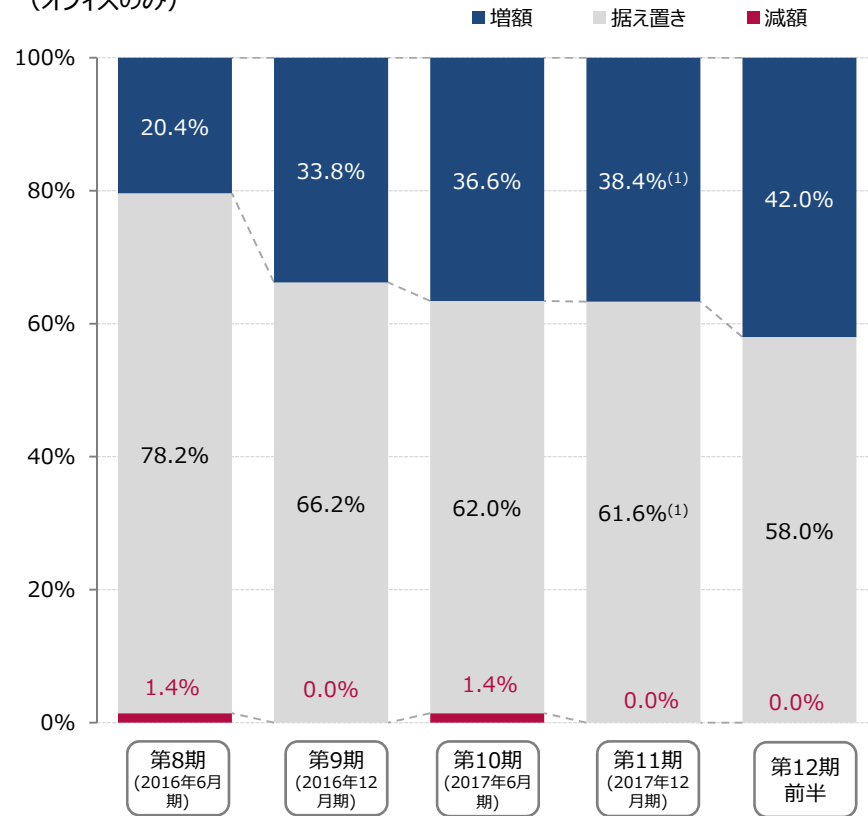
物件名称	稼働率	解約予告対象区画	想定稼働率 (2)
大宮センタービル	100%	1区画 (34坪) 解約済	100% (2018年2月末)
		2区画 (386坪) 解約予定	
NORE伏見	100%	17フロア (120坪) 解約予定	100% (2018年2月末)
FORECAST市ヶ谷	100%	1区画 (61坪) 解約予定	100% (2018年4月末)
FORECAST飯田橋	100%	2区画 (64坪) 解約予定	100% (2018年4月末)
三宮ファーストビル	100%	1区画 (29坪) 解約予定	100% (2018年4月末)
光明池アクト	100%	1区画 (19坪) 解約予定	99.0% (2018年4月末)
FORECAST人形町PLACE	100%	17フロア (72坪) 解約予定	100% (2018年4月末)
神田オーシャンビル	92.2%	1区画 (44坪) 解約済	100% (2018年5月末)
FORECAST新宿SOUTH	100%	2区画 (191坪) 解約予定	100% (2018年5月末)
イトーピア清洲橋通ビル	100%	17フロア (114坪) 解約予定	100% (2018年5月末)
グリーンオーク高輪台	100%	17フロア (52坪) 解約予定	93.4% (2018年6月末)
飯田橋リープレックス・ビズ	100%	17フロア (39坪) 解約予定	90.7% (2018年6月末)
グリーンオーク茅場町	100%	3フロア (369坪) 解約予定	86.4% (2018年6月末)
NORE名駅	100%	1区画 (41坪) 解約予定	96.8% (2018年7月末)
		1区画 (68坪) 解約予定	
三井住友銀行高麗橋ビル	100%	5区画 (547坪) 解約予定	84.3% (2018年7月末)
ホームートホライゾンビル	100%	1区画 (32坪) 解約予定	98.2% (2018年9月末)
MK麴町ビル	100%	27フロア (96坪) 解約予定	81.6% (2018年10月末)
小滝橋パシフィカビル	90.8%	3区画 (131坪) 解約予定	59.6% (2018年11月末)

対象区画について既に新規賃貸契約を締結し、将来の満室稼働が確定している物件

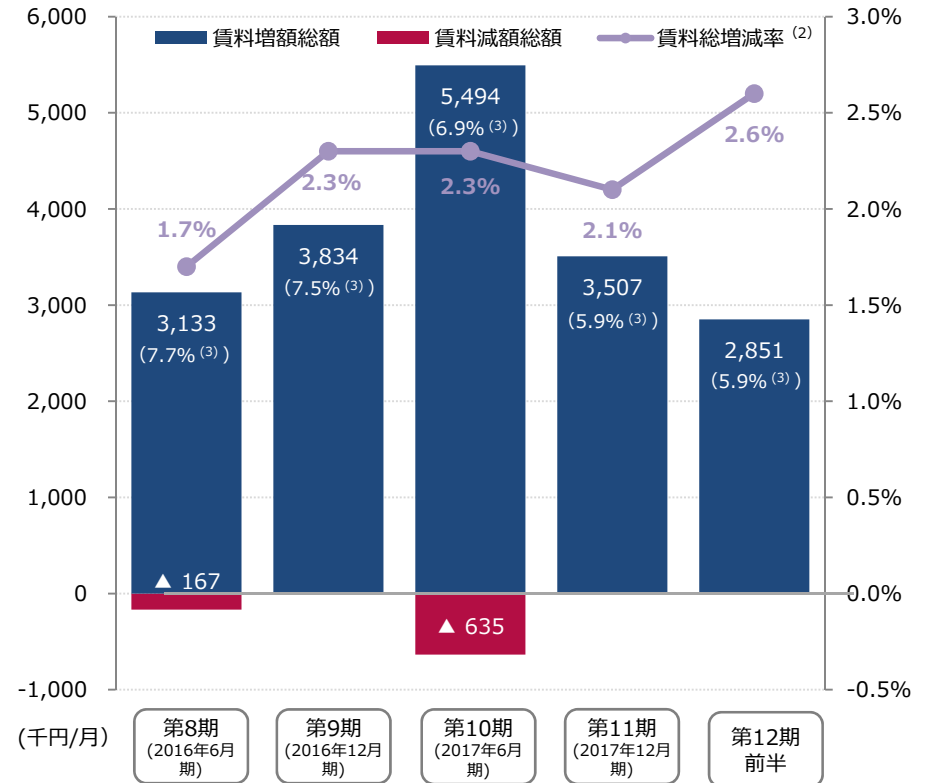
● 高い物件競争力による機動的かつスピーディーなテナント

2018年3月末時点でリーzing注力物件（稼働率が90%を下回る物件）なし

《賃料増額改定の実績（面積ベース）》
（オフィスのみ）



《賃料改定による賃料増減額の実績（月額賃料ベース）》
（オフィスのみ）



● **テナント満足度向上策等の奏功により
引き続き賃料増額改定実績は順調に推移**

第12期前半は、対象面積7,613坪（70テナント）中、42.0%にあたる3,200坪（25テナント）で賃料増額に成功

● **第12期前半では賃料増額（月額）285万円を達成**

《賃料総増減額（賃料増額総額-賃料減額総額）の推移》

期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期前半
賃料総増減額 (千円)	2,966千円	3,834千円	4,858千円	3,507千円	2,851千円

注

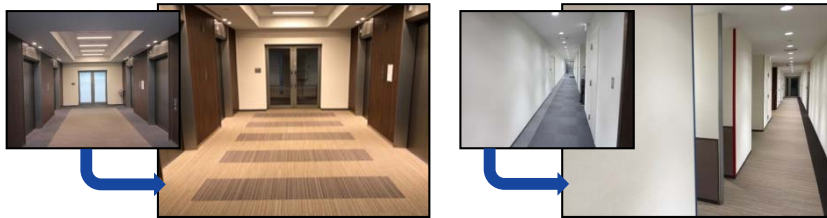
- 2018年2月16日公表の数値より、第11期に賃料据え置きとして契約更改をした後、第12期前半に賃料増額の合意に至った4件（497.10坪）を差し引いた数値を記載しています。
- 賃料総増減率は、各期の賃料総増減額の契約更新をした全テナントの更新前の賃料の合計値に対する増減率を記載しています。なお、賃料の増額目標及びその寄与度は、各期の分配金上昇を保障するものではありません。
- 各期の賃料増額総額の、当該期に賃料増額改定をした全テナントの更新前の賃料総額に対する増加率を記載しています。

《エンジニアリング・マネジメントの実績（2018年1月～3月）》

《FORECAST新宿SOUTH》

共用部リニューアルによるテナント満足度向上

- ・テナント満足度向上策として、全館の共用廊下及びトイレのクロスの貼り替え、塗装、床カーペットの交換を実施



《東池袋センタービル》

1階賃貸区画の用途変更による収入増

- ・1階貸室のリテナントに際し、マーケティング調査により店舗ニーズを捕捉
- ・店舗検討者との賃貸借契約締結後、事務所から物販店舗に用途変更を実施。年間約1,195万円の収入増を見込む



《FORECAST三田》

屋上アンテナの設置による収入増

- ・物件の屋上に携帯電話基地局を設置
- ・年間約168万円の収入増を見込む

《三井住友銀行高麗橋ビル》

駐車場のサブリース条件変更による収入増

- ・駐車場のサブリース条件を変更
- ・年間約142万円の収入増を見込む

《FORECAST飯田橋》

フードトラックの導入による収入増及びテナント満足度向上

- ・デッドスペースを有効利用し昼食販売ワゴンスペースを設置
- ・テナントの利便性向上と共に、年間約36万円の収入増を見込む

《FORECAST高田馬場》

駐車場スペースの増設による収入増

- ・デッドスペースを有効利用し駐車場を増設
- ・年間約75万円の収入増を見込む

《エンジニアリング・マネジメントの計画》（2018年4月～）

《FORECAST新宿SOUTH等》

余剰スペースを利用した賃貸区画の新設による収入増

- ・余剰スペースを活用し賃貸区画（貸室・倉庫）を新設
- ・年間約402万円の収入増を見込む

《FORECAST新宿SOUTH》

レンタサイクルポートの誘致によるテナント利便性及びサステナビリティの向上

- ・シェアサイクル事業への参加を通じ、テナント満足度及びサステナビリティの向上を図る

《FORECAST品川》

共用部LED化によるコスト削減及び環境への配慮

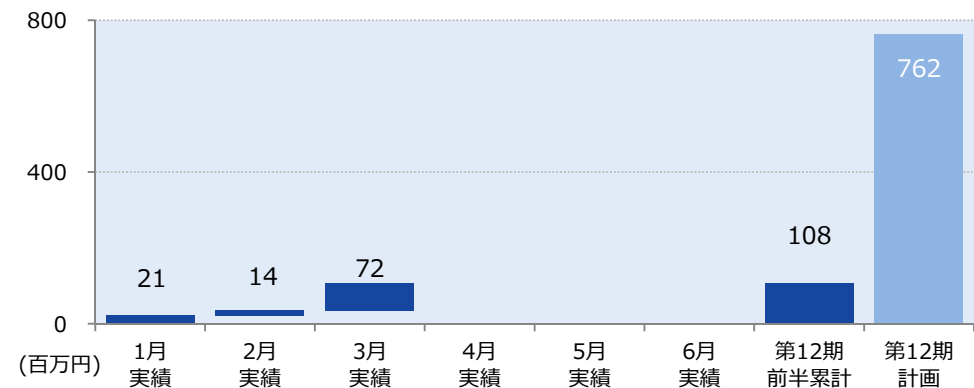
- ・共用部照明LED化工事を実施
- ・CO2排出量削減とともに、年間約33万円のコスト削減を見込む

《対象25物件》

事業者の変更によるコスト（電気料）の削減

- ・電気の供給契約を最も条件のいい事業者と締結
- ・年間約1,242万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》



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/>