

日本リート投資法人（証券コード：3296）

運用実績報告（2022年4月～6月）

2022年8月16日



NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。



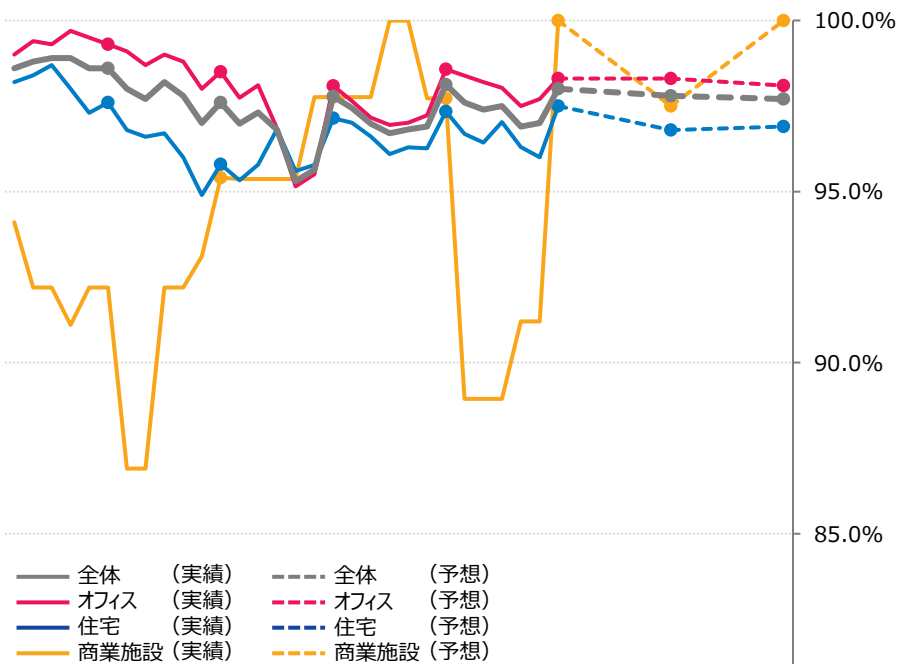
日本リート投資法人

稼働率とフリーレント期間の推移

◆ 契約稼働率、賃料稼働率共に概ね堅調に推移

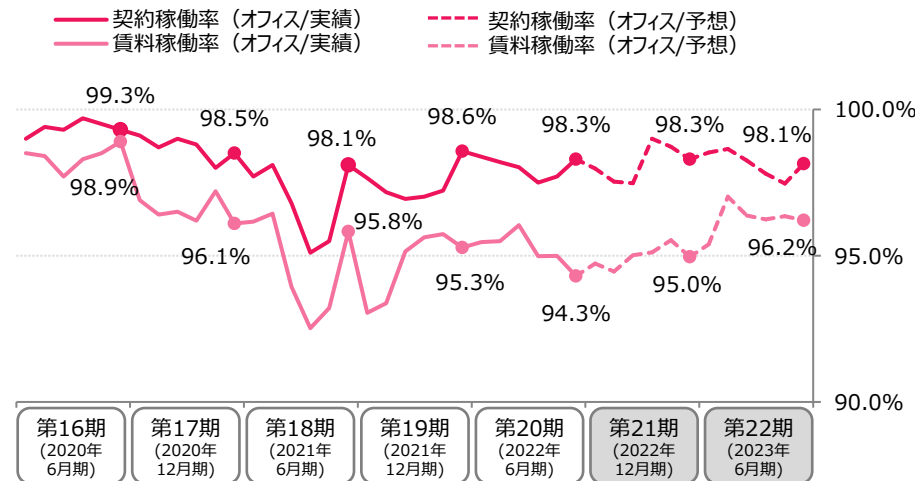
- ・ポートフォリオの稼働率は安定的に推移
- ・フリーレント付与による入居推進のため、賃料稼働率は契約稼働率と比較して低位で推移。なお、平均フリーレント期間はピークを迎え横ばいにて推移

《稼働率の推移》

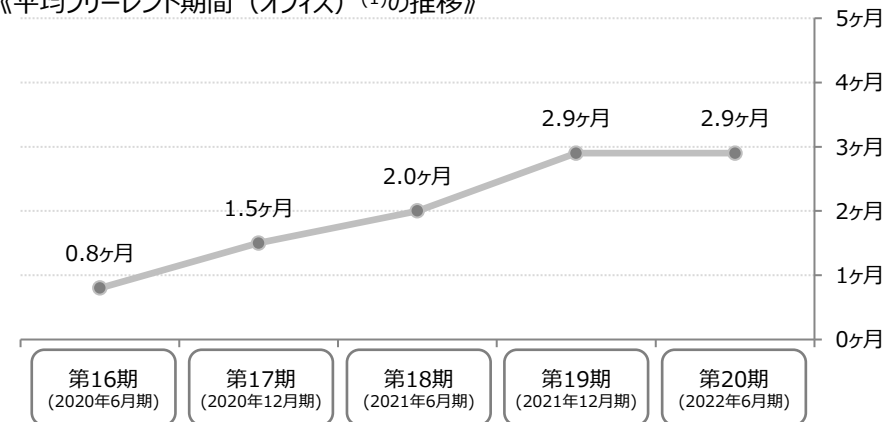


第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	
98.6%	97.6%	97.8%	98.1%	98.0%	97.7%	97.7%	全体
99.3%	98.5%	98.1%	98.6%	98.3%	98.3%	98.1%	オフィス
97.6%	95.8%	97.1%	97.3%	97.5%	96.8%	96.9%	住宅
92.2%	95.4%	97.8%	97.7%	100.0%	97.5%	100.0%	商業施設

《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）⁽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)

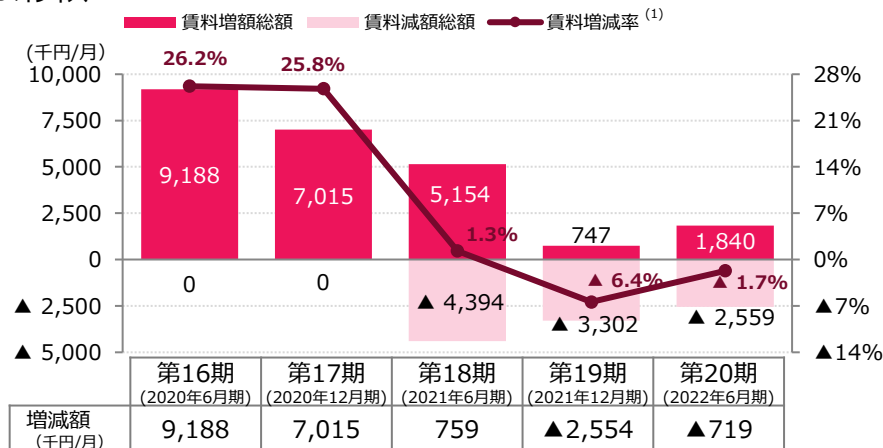
テナント入替え時の賃料増減額/率の推移 及び賃料増額改定の状況

◆ テナント入替え時の賃料増減率は新型コロナウイルス感染拡大影響続くもやや改善

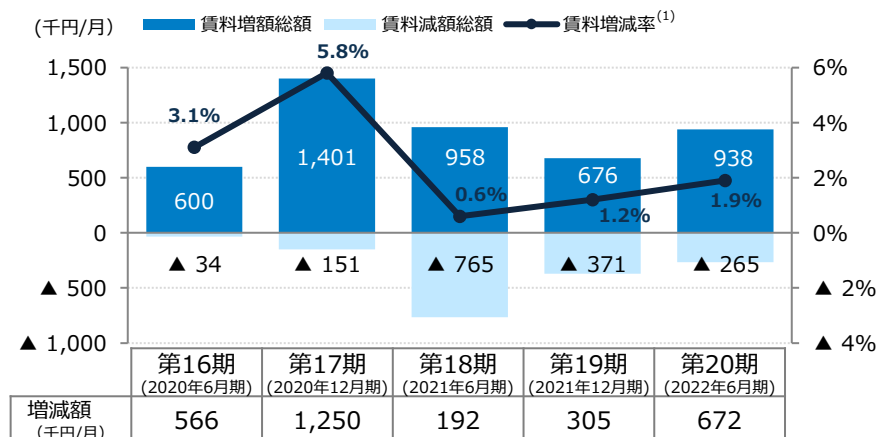
・オフィスのテナント入替え時の賃料増減率マイナス幅は縮小し、賃料改定による増減額にも回復が見られた。住宅のテナント入替え時の賃料増減率も緩やかに上昇

《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》

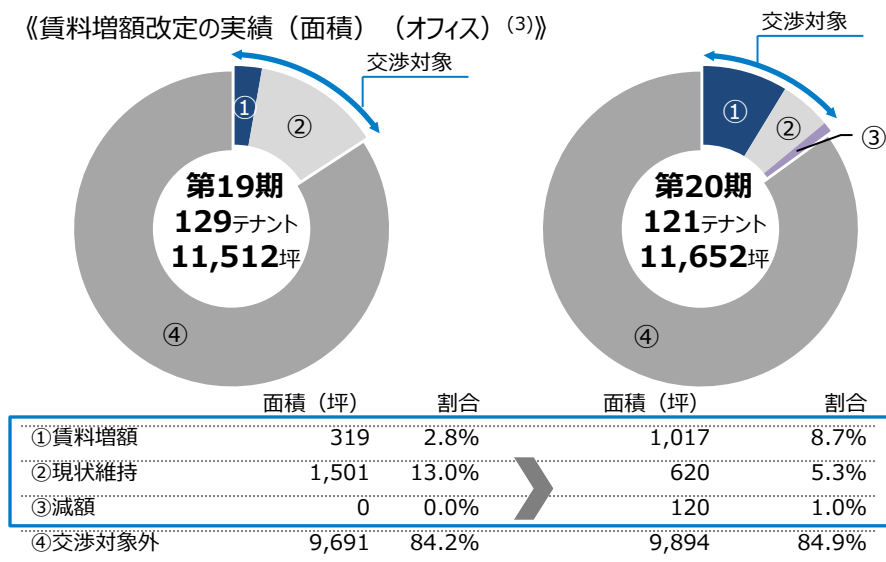
● オフィス



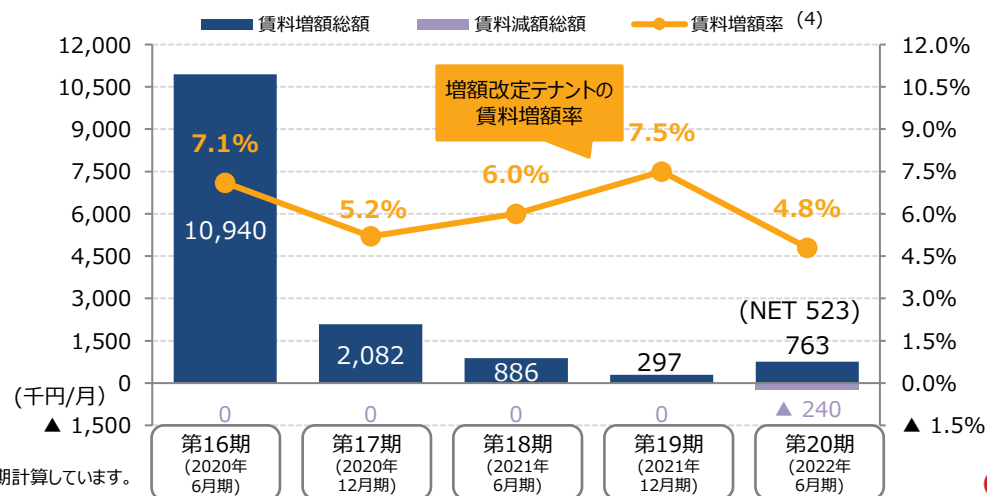
● 住宅⁽²⁾



《賃料増額改定の実績 (面積) (オフィス) ⁽³⁾》



《賃料改定による月額賃料増減額の状況 (オフィス) 》



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。

主な解約予告

物件名称	稼働率	解約予告対象区画		想定稼働率 ⁽¹⁾
イトピア岩本町二丁目ビル	100.0%	1区画 (73坪)	解約予定	100.0% (2022年8月末)
FORECAST新常盤橋	100.0%	2フロア (90坪)	解約予定	100.0% (2022年8月末)
BECOME SAKAE	100.0%	1区画 (51坪)	解約予定	100.0% (2022年8月末)
FORECAST三田	78.5%	1フロア (116坪)	空室	100.0% (2022年9月末)
藤和東五反田ビル	100.0%	1区画 (72坪)	解約予定	100.0% (2022年9月末)
三宮ファーストビル	100.0%	2区画 (38坪)	解約予定	100.0% (2022年9月末)
TK五反田ビル	100.0%	2フロア (203坪)	解約予定	100.0% (2022年9月末)
FORECAST西新宿	100.0%	1フロア (64坪)	解約予定	100.0% (2022年10月末)
NORE伏見	100.0%	1区画 (34坪)	解約予定	100.0% (2022年10月末)
西新宿三晃ビル	83.5%	1区画 (123坪)	空室	100.0% (2022年11月末)
FORECAST人形町PLACE	87.1%	1フロア (72坪) 1フロア (72坪)	空室 解約予定	100.0% (2022年12月末)
FORECAST亀戸	100.0%	1区画 (49坪)	解約予定	94.7% (2023年1月末)
NORE名駅	94.7%	1区画 (68坪) 1区画 (15坪)	空室 解約予定	93.5% (2022年12月末)
大宮センタービル	94.8%	3区画 (223坪) 1区画 (60坪)	空室 解約予定	93.4% (2022年9月末)
FORECAST新宿SOUTH	96.8%	1区画 (164坪) 1区画 (135坪)	解約予定 空室	92.9% (2023年4月末)
MK麴町ビル	100.0%	1フロア (50坪)	解約予定	90.7% (2023年1月末)
虎ノ門桜ビル	100.0%	1区画 (84坪)	解約予定	90.8% (2022年11月末)

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 (43坪) 2区画 (12坪)	解約予定	90.2% (2022年12月末)
リードシー飯田橋ビル	100.0%	1フロア (23坪)	解約予定	90.0% (2022年9月末)
FORECAST四谷	100.0%	1フロア (52坪)	解約予定	89.7% (2023年1月末)
グリーンオーク九段	100.0%	4フロア (408坪)	解約予定	89.4% (2023年1月末)
五反田さくらビル	100.0%	1フロア (48坪)	解約予定	89.3% (2022年10月末)
小滝橋パシフィカビル	100.0%	1フロア (44坪)	解約予定	89.3% (2022年12月末)
NRT神田須田町ビル	100.0%	1フロア (39坪)	解約予定	88.8% (2022年12月末)
ザ・スクエア	100.0%	2区画 (53坪)	解約予定	88.4% (2023年1月末)
西五反田8丁目ビル	100.0%	1フロア (109坪)	解約予定	87.9% (2023年2月末)
広尾ONビル	100.0%	1フロア (86坪)	解約予定	87.3% (2022年11月末)
ANTEX24ビル	86.7%	1フロア (90坪)	空室	86.7% (2022年7月末)
ラ・ベリテ AKASAKA	100.0%	1フロア (69坪)	解約予定	86.6% (2023年2月末)
FORECAST高田馬場	100.0%	1フロア (277坪)	解約予定	83.8% (2022年8月末)
グリーンオーク高輪台	92.7%	1フロア (58坪) 1フロア (89坪)	空室 解約予定	81.4% (2023年1月末)
FORECAST桜橋	100.0%	1区画 (118坪) 1フロア (305坪)	解約予定	78.7% (2023年3月末)
FORECAST品川	84.2%	1フロア (108坪) 1区画 (70坪)	空室 解約予定	74.0% (2022年10月末)
Shinto GINZA EAST	100.0%	3フロア (140坪)	解約予定	61.8% (2022年12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、2022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。

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（2022年4月～6月）》

《FORECAST新宿SOUTH》

コインパーキング業者切替による収入増

- コインパーキング業者切替により、年間約621万円の収入増を見込む



《タワーコート北品川 他4物件》

携帯基地局の設置、増額交渉による収入増

- 屋上に携帯基地局を新設、増設、増額交渉により年間397万円の収入増を見込む



《タワーコート北品川》

ドールマンショック新設によるBM費削減

- 水自体の洗浄能力を上昇させる装置設置により給排水管を錆や汚れから守り、水回りの清掃の負荷も軽減、年間約140万円のコスト削減を見込む



《フィールドアベニュー 他3物件》

共用部LED化による費用削減

- 共用部の照明をLED化することでCO2排出量及び年間約99万円の電気料金削減を見込む



● 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（2022年7月～）》

《虎ノ門桜ビル 他2物件》

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、増設により収入増を見込む



《Primegate飯田橋 他5物件》

駐車場の空き台数のサブリースによる収益化

- サブリース会社の変更及び空き台数の新規貸出（増車）により、収入増を見込む



《FORECAST人形町PLACE、ザ・スクエア》

空調更新及び照明LED化の大規模修繕の実施

- 空調更新及び照明LED化によりCO2排出量及び電気料金の削減を見込む



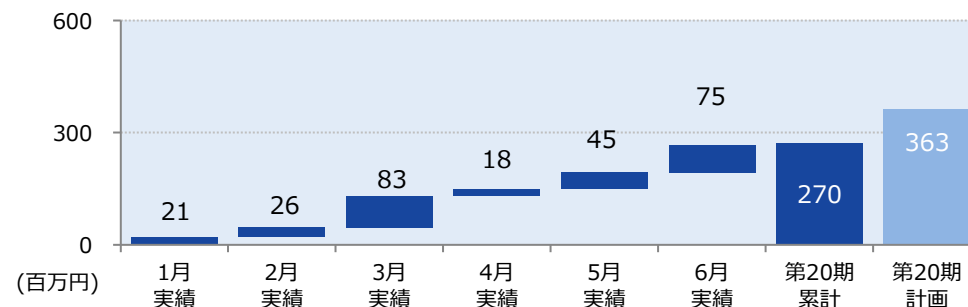
《Primegate飯田橋》

1階専有部（148.58m²）リニューアル工事

- 1階退去に伴い専有部の大規模リニューアル工事による賃料収入の増額を見込む



《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、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

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