

日本リート投資法人（証券コード：3296）

運用実績報告（2022年1月～3月）

2022年4月28日



NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。

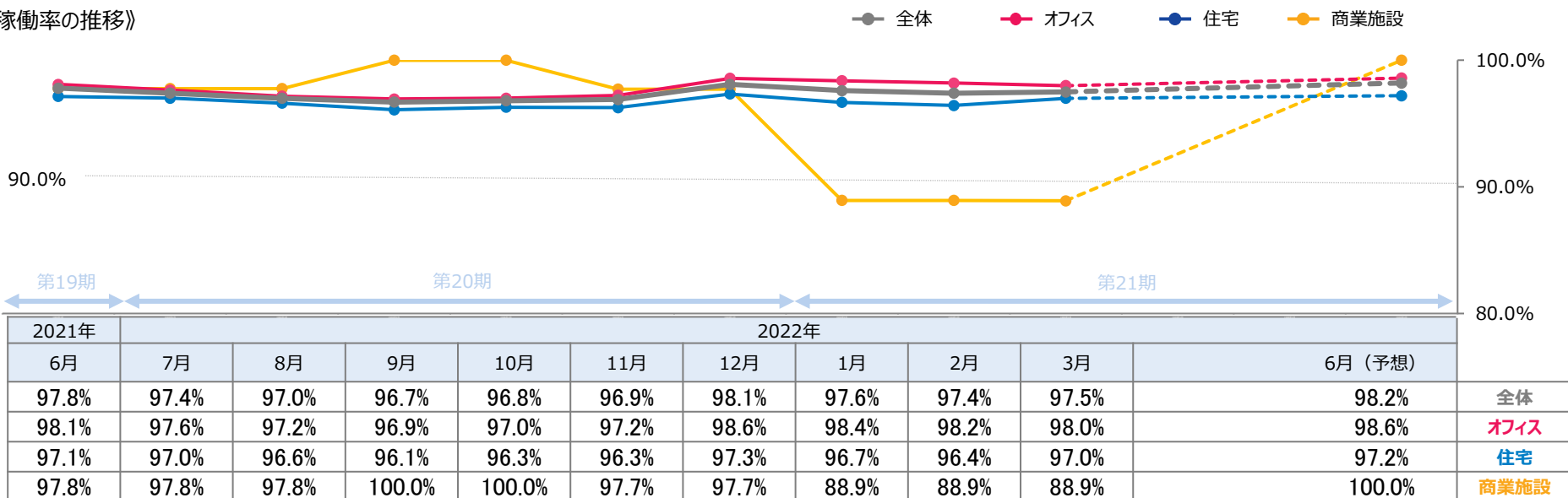


日本リート投資法人

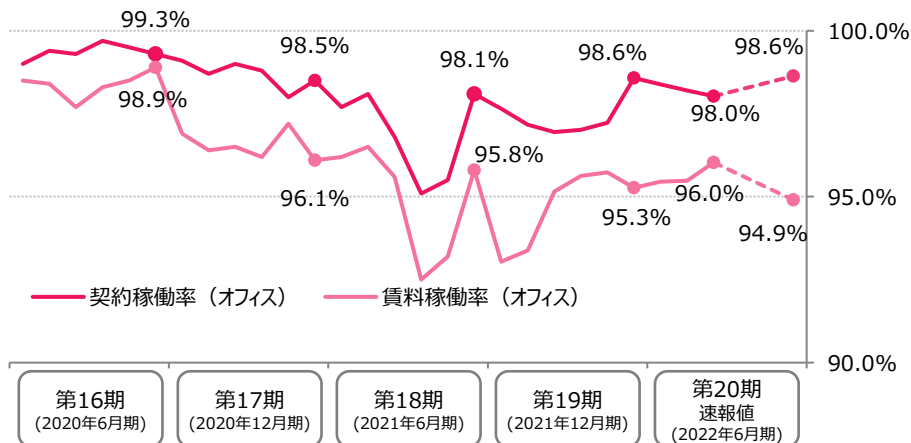
稼働率とフリーレント期間の推移

◆ 第20期前半の稼働率は安定的に推移し、商業施設は6月に満室稼働を見込む。

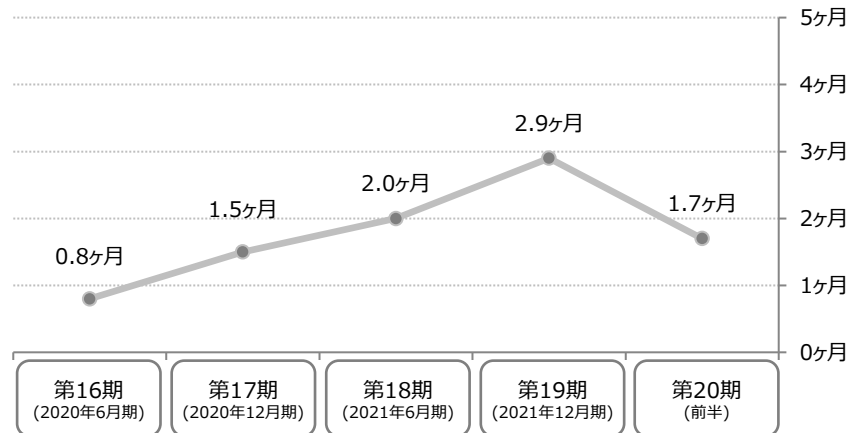
《稼働率の推移》



《賃料稼働率（オフィス）の推移》



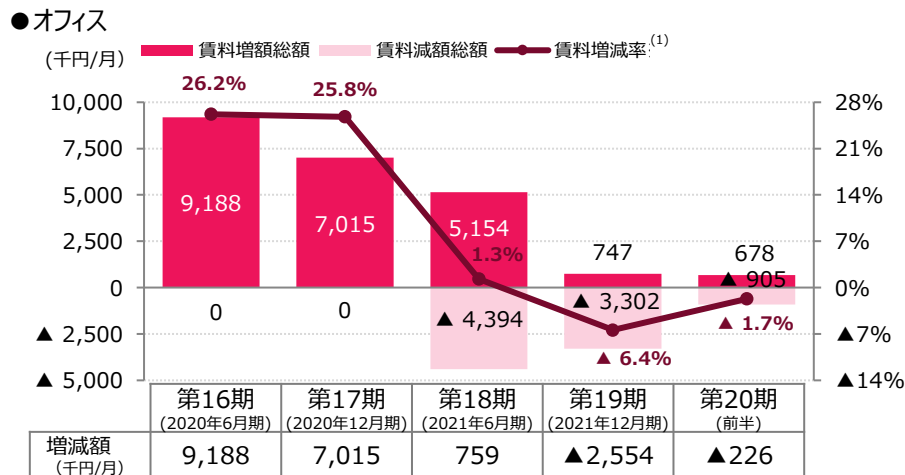
《平均フリーレント期間（オフィス）の推移》



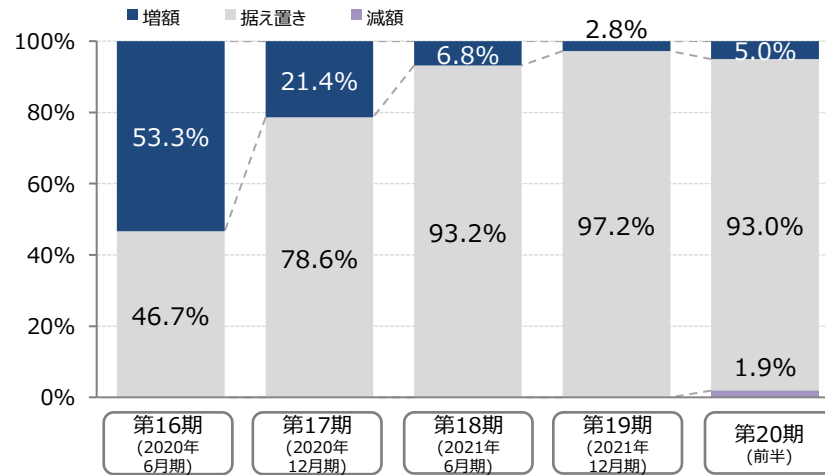
賃料増減の推移

◆ 軟調なマーケット賃料や経済活動の停滞等を背景に、テナント入れ替え時及び契約更新時の賃料は減少傾向

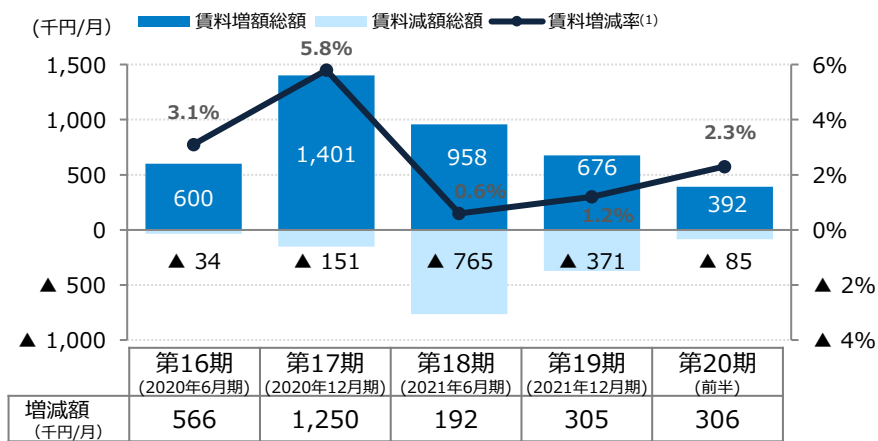
《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》



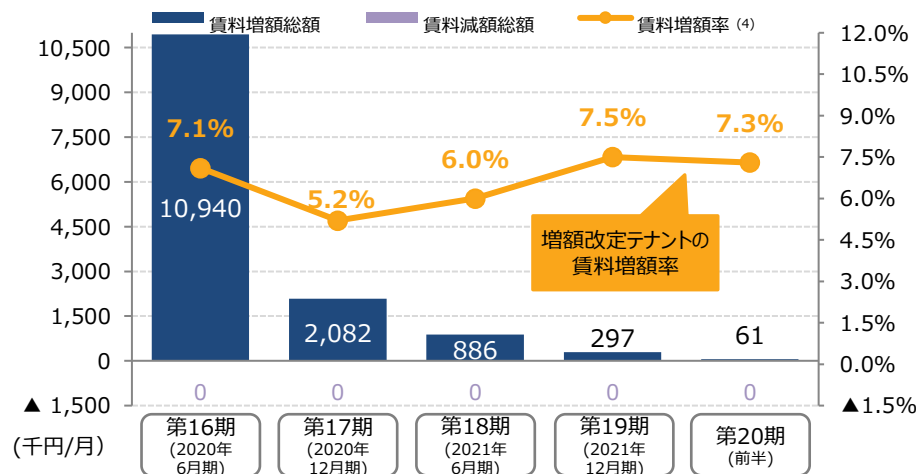
《賃料増額改定の実績（面積）⁽³⁾》



● 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「据置き」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。

主な解約予告及びリーシング状況

物件名称	稼働率	解約予告対象区画			想定稼働率 ⁽¹⁾	
広尾リープレックス・ビズ	100.0%	1フロア (61坪)	解約予定	100.0%	(2022年4月末)	
イトーピア岩本町一丁目ビル	100.0%	2フロア (182坪)	解約予定	100.0%	(2022年4月末)	
MK麴町ビル	91.7%	1フロア (43坪)	空室	100.0%	(2022年4月末)	
虎ノ門桜ビル	89.2%	1区画 (99坪)	空室	100.0%	(2022年4月末)	
FORECAST五反田WEST	100.0%	1区画 (62坪)	解約予定	100.0%	(2022年4月末)	
ホームットホライゾンビル	100.0%	1フロア (248坪)	解約予定	100.0%	(2022年4月末)	
小滝橋パシフィカビル	90.1%	1フロア (41坪)	空室	100.0%	(2022年4月末)	
リードシー目黒不動前	85.5%	1フロア (39坪)	空室	100.0%	(2022年5月末)	
西五反田8丁目ビル	100.0%	1フロア (92坪)	解約予定	100.0%	(2022年6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)	
イトー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)	
神田オーシャンビル	100.0%	1区画 (4坪)	解約予定	98.9%	(2022年5月末)	
NORE伏見	100.0%	1区画 (34坪)	解約予定	97.0%	(2022年9月末)	
FORECAST新宿SOUTH	100.0%	1区画 (135坪)	解約予定	96.8%	(2022年4月末)	
三宮ファーストビル	100.0%	3区画 (79坪)	解約予定	96.5%	(2022年9月末)	
BECOME SAKAE	88.6%	1区画 (52坪)	解約予定	96.3%	(2022年8月末)	
		1フロア (159坪)	空室			
NORE名駅	94.7%	1区画 (68坪)	空室	94.7%	(2022年3月末)	
ザ・スクエア	94.9%	1区画 (23坪)	空室	93.5%	(2022年9月末)	
		1区画 (29坪)	解約予定			
グリーンオーク高輪台	85.8%	1フロア (58坪)	解約予定	92.7%	(2022年6月末)	
		1フロア (112坪)	空室			

物件名称	稼働率	解約予告対象区画			想定稼働率 ⁽¹⁾	
藤和東五反田ビル	100.0%	1区画 (72坪)	解約予定	91.9%	(2022年9月末)	
FORECAST品川	84.2%	1フロア (108坪)	空室	89.8%	(2022年10月末)	
		1区画 (70坪)	解約予定			
大宮センタービル	98.6%	3区画 (386坪)	解約予定	89.7%	(2022年9月末)	
		1区画 (60坪)	空室			
FORECAST西新宿	100.0%	1フロア (64坪)	解約予定	89.0%	(2022年10月末)	
リードシー御殿山ビル	88.6%	1フロア (37坪)	空室	88.6%	(2022年3月末)	
TK五反田ビル	100.0%	2フロア (203坪)	解約予定	87.6%	(2022年7月末)	
FORECAST人形町PLACE	87.1%	1フロア (72坪)	解約予定	87.1%	(2022年3月末)	
ANTEX24ビル	100.0%	2フロア (181坪)	解約予定	86.7%	(2022年5月末)	
グリーンオーク茅場町	86.4%	1フロア (123坪)	解約予定	86.4%	(2022年5月末)	
		1フロア (123坪)	空室			
FORECAST高田馬場	100.0%	1フロア (277坪)	解約予定	83.8%	(2022年8月末)	
西新宿三晃ビル	83.5%	1区画 (123坪)	空室	83.5%	(2022年3月末)	
リードシー飯田橋ビル	100.0%	2フロア (51坪)	解約予定	80.1%	(2022年9月末)	
		1フロア (48坪)	空室			
五反田さくらビル	89.3%	1フロア (48坪)	解約予定	78.5%	(2022年4月末)	
FORECAST三田	100.0%	1フロア (116坪)	解約予定	78.4%	(2022年5月末)	
八丁堀リバーゲート	66.7%	2フロア (76坪)	空室	66.7%	(2022年3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（2022年1月～3月）》

《NORE名駅 他3物件》

携帯基地局の設置（新設）による収入増

- 5G対応によるアンテナ新設により年間約329万円の収入増を見込む



《ラピュタ九条、DeLCCS KASAI》

住宅区画リニューアルによる収入増

- リニューアルによる賃料増加により、年間約91万円の収入増を見込む



《対象6物件》

自動販売機の入替による手数料率向上

- 自動販売機の入替による手数料率向上により年間約69万円の収入増を見込む



《芝公園三丁目ビル、FORECAST早稲田FIRST》

シェアサイクル・電動キックボード設置による収入増

- 物件敷地内にシェアサイクル・電動キックボードを設置することにより年間約52万円の収入増を見込む



《住宅8物件》

置き配システムの導入

- 置き配システム導入による満足度の向上



● 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4月～）》

《FORECAST新宿SOUTH》

コインパーキング業者切り替えによる収入増

- コインパーキング業者切り替えによる収入増を見込む



《タワーコート北品川 他4物件》

5G対応等によるアンテナ設置による収入増

- 5G対応によるアンテナ設置による収入増を見込む



《ラピュタ九条、DeLCCS KASAI、Primegate飯田橋》

住宅区画リニューアル工事による収入増

- リニューアルによる賃料増加による収入増を見込む



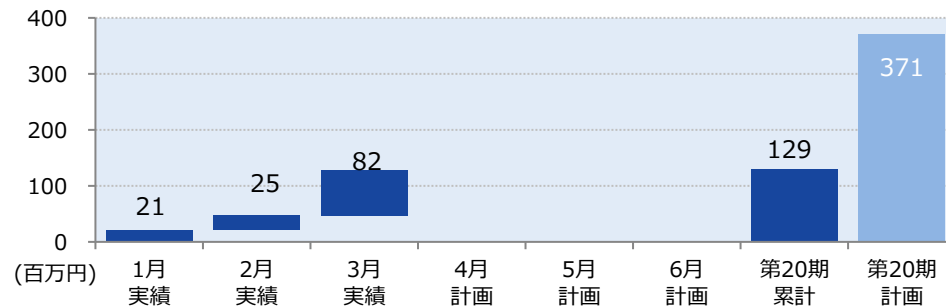
《DeLCCS KASAI》

駐車場サブリースによる収入増

- 駐車場サブリース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、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/>