

日本リート投資法人

運用実績報告 (2016年1月～3月)

2016年4月28日



Serious Steady Solid
真面目に、地道に、堅実に

ブリッジファンドの概要

2016年1月28日付で、ブリッジファンドへの追加出資を行い、既存2物件に加えて新たに1物件（三宮ファーストビル）の優先交渉権を取得しました。

ファンド名称	合同会社ニコラスキャピタル6	裏付不動産の鑑定評価額の合計	11,700百万円
匿名組合契約締結日	2015年12月16日 (変更契約締結日：2016年1月27日)	優先交渉権行使期限	2018年2月末日
匿名組合出資額	220百万円	優先交渉価格合計	11,597百万円

裏付不動産の概要



物件名称	ホームマトホライゾンビル
住所	東京都千代田区五番町6番地2
延床面積	8,143.02 m ²
竣工年月日	1987年9月
鑑定評価額	6,710 百万円
優先交渉価格	6,705 百万円

物件名称	スプラディッド難波
住所	大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番23号
延床面積	8,031.78 m ²
竣工年月日	2015年1月
鑑定評価額	3,520 百万円
優先交渉価格	3,502 百万円

物件名称	三宮ファーストビル
住所	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番11号
延床面積	5,019.79m ²
竣工年月日	1993年11月
鑑定評価額	1,470百万円
優先交渉価格	1,390百万円

新規ブリッジファンドの概要

2016年3月30日付で、新規ブリッジファンドへの出資を行い、3物件の優先交渉権を取得しました。

ファンド名称	合同会社ニコラスキャピタル9	裏付不動産の 鑑定評価額の合計	4,090百万円
匿名組合契約 締結日	2016年3月29日		優先交渉権行使期限
匿名組合出資額	100百万円		

裏付不動産の概要



物件名称	友泉東日本橋駅前ビル
住所	東京都中央区東日本橋三丁目7番19号
延床面積	1,879.72 m ²
竣工年月日	2001年2月
鑑定評価額	1,200 百万円

物件名称	(仮称)レジデンス江戸川橋 ⁽¹⁾
住所	東京都新宿区水道町4番22号
延床面積	1,323.15 m ²
竣工年月日	2000年3月
鑑定評価額	1,250 百万円

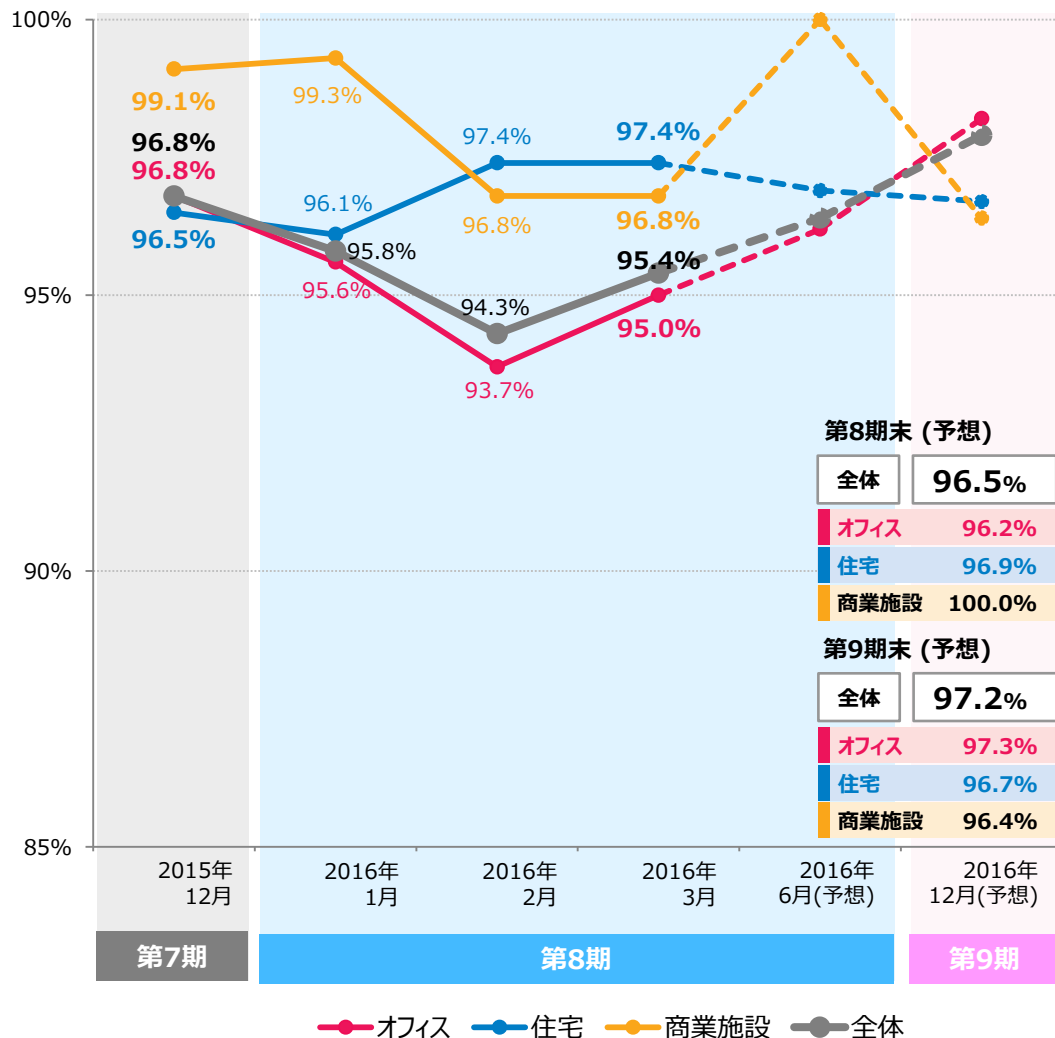
物件名称	ゼフェロス南堀江
住所	大阪府大阪市西区南堀江一丁目16番16号
延床面積	3,114.33 m ²
竣工年月日	2002年3月
鑑定評価額	1,640百万円

注
1. 匿名組合の営業者(合同会社ニコラスキャピタル9)にて、物件名称の変更を予定しており、変更予定の名称を「(仮称)」として記載しています。

稼働率の推移

- オフィス : テナント退去により2016年2月末に稼働率が93.7%まで低下しましたが、主に三井ウッディルの満室稼働により、3月末の稼働率は95.0%まで回復しました。
- 住宅 : 賃貸需要が増加するシーズンのため、稼働率は97.4%に上昇しました。
- 商業施設 : 光明池アクトでの2テナント退去により、稼働率は96.8%に低下しました。

稼働率の実績と予想



主な稼働率の変動要因

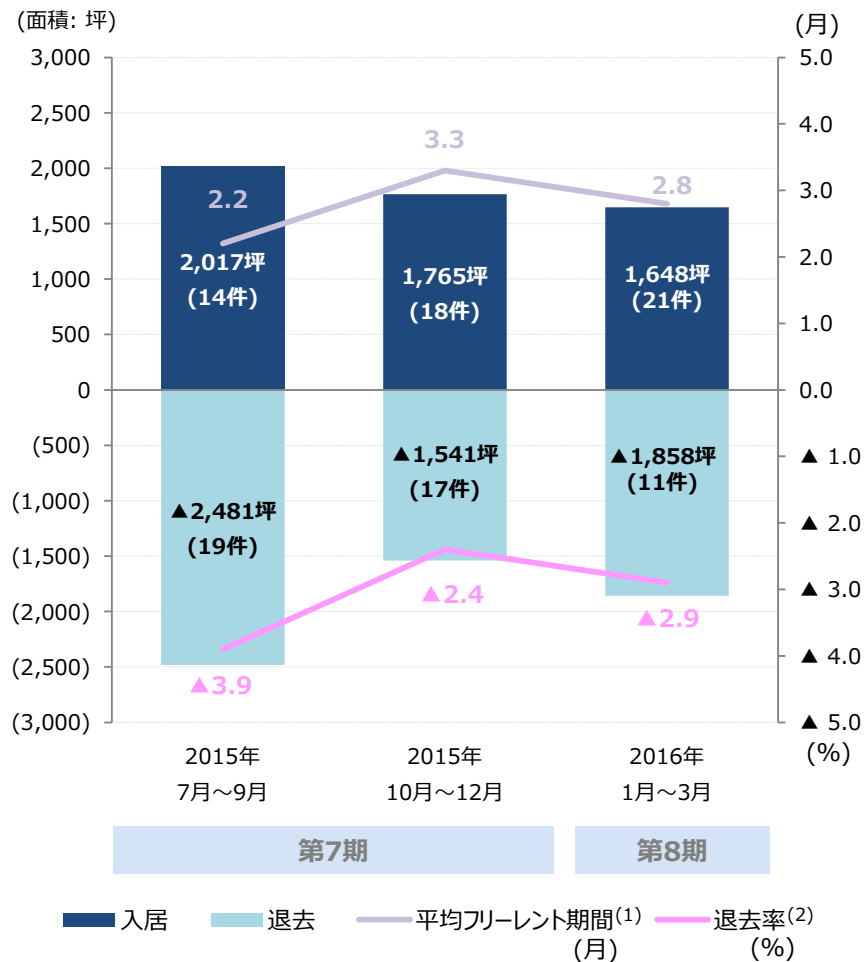
物件名称	2015年12月末稼働率	2016年3月末稼働率	賃貸面積増減 (坪)
三井ウッディル EM	79.2%	100%	252
虎ノ門桜ビル	48.5%	56.8%	76
イトーピア岩本町 ANNEXビル	87.2%	100%	118
JSプログレビル	90.3%	70.4%	▲721
FORECAST品川	100%	66.7%	▲251
ニューリバービルディング	100%	69.5%	▲358
三井住友銀行 高麗橋ビル	98.6%	87.2%	▲176
イトーピア岩本町 二丁目ビル	100%	86.4%	▲142
FORECAST四谷	100%	89.7%	▲52

EM : エンジニアリング・マネジメントによる物件競争力の強化やテナント満足度の向上により、100%稼働を回復した物件

テナント入退去とリーシング注力物件の状況

テナント入退去の状況

※2016年3月末 総賃貸可能面積(オフィスのみ):63,122坪



- 注
- 対象期間に新規契約を締結したテナントを対象として計算しています。
 - 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。
 - 2016年3月末時点の稼働率が90%以下の物件について空室面積の大きなものを記載しています。
 - 想定稼働率は、現在入居申込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。

主要なリーシング注力物件⁽³⁾の状況

物件名称	2016年3月末稼働率	空フロア/区画数	空室面積(坪)	リーシング状況及び想定稼働率 ⁽⁴⁾
JSプログレビル	70.4%	4フロア	1,073	1フロア入居により稼働率回復(2月末60.7%→3月末70.4%)
虎ノ門桜ビル	56.8%	3フロア/4区画	398	3区画申込受領 想定稼働率(6月末):81.7%
FORECAST 品川	66.7%	2フロア	251	
ニューリバービルディング	69.5%	3フロア	242	
三井住友銀行高麗橋ビル	87.2%	3フロア/3区画	197	1区画契約締結済、2区画申込受領、2区画解約予定 想定稼働率(10月末):97.5%
ANTEX24ビル	73.5%	2フロア	181	
FORECAST 市ヶ谷	87.2%	1フロア	158	1フロア解約予定、2フロア契約締結済 想定稼働率(6月末):100%
イトーピア岩本町二丁目ビル	86.4%	1フロア	142	1フロア解約予定 想定稼働率(8月末):79.2%
ラ・ペリテ AKASAKA	73.7%	2フロア	135	1フロア申込受領 想定稼働率(4月末):86.9%

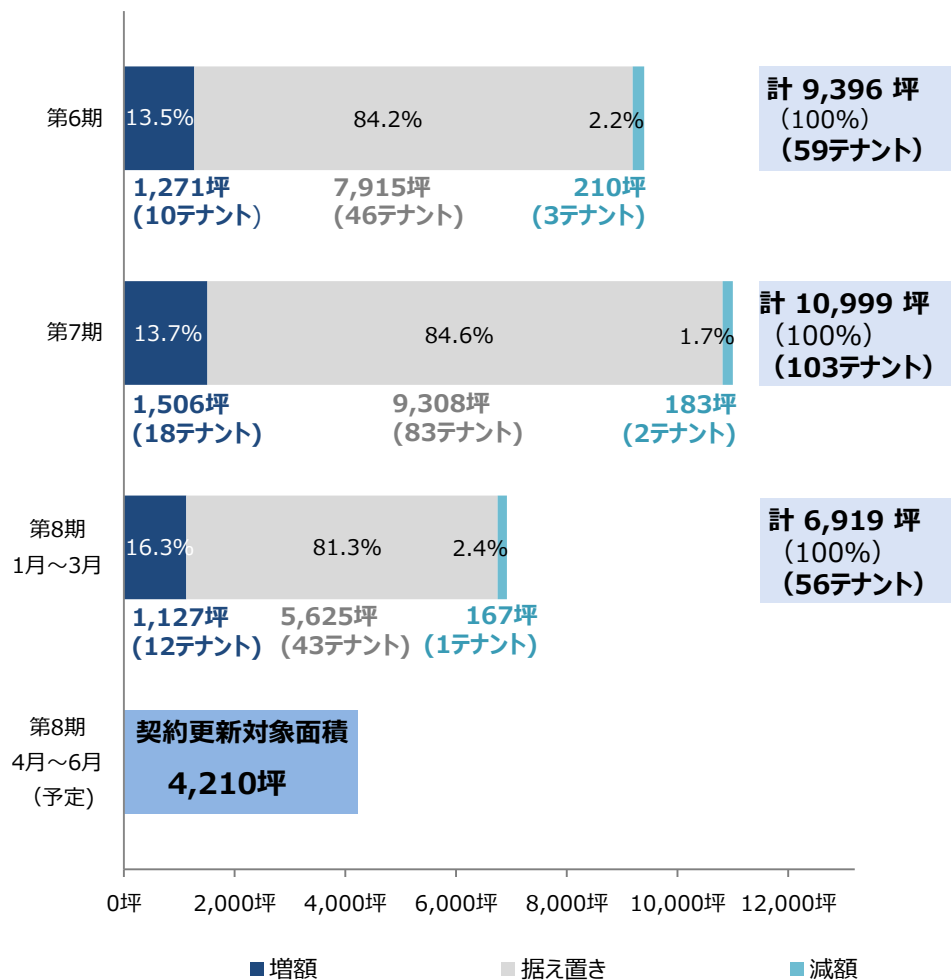
解約予告

物件名称	2016年3月末稼働率	解約予告の状況及び想定稼働率 ⁽⁴⁾
FORECAST 早稲田FIRST	100%	2フロア(4区画)解約予定 想定稼働率(9月末):71.0%
大宮センタービル	97.2%	1フロア解約予定 想定稼働率(9月末):89.7%

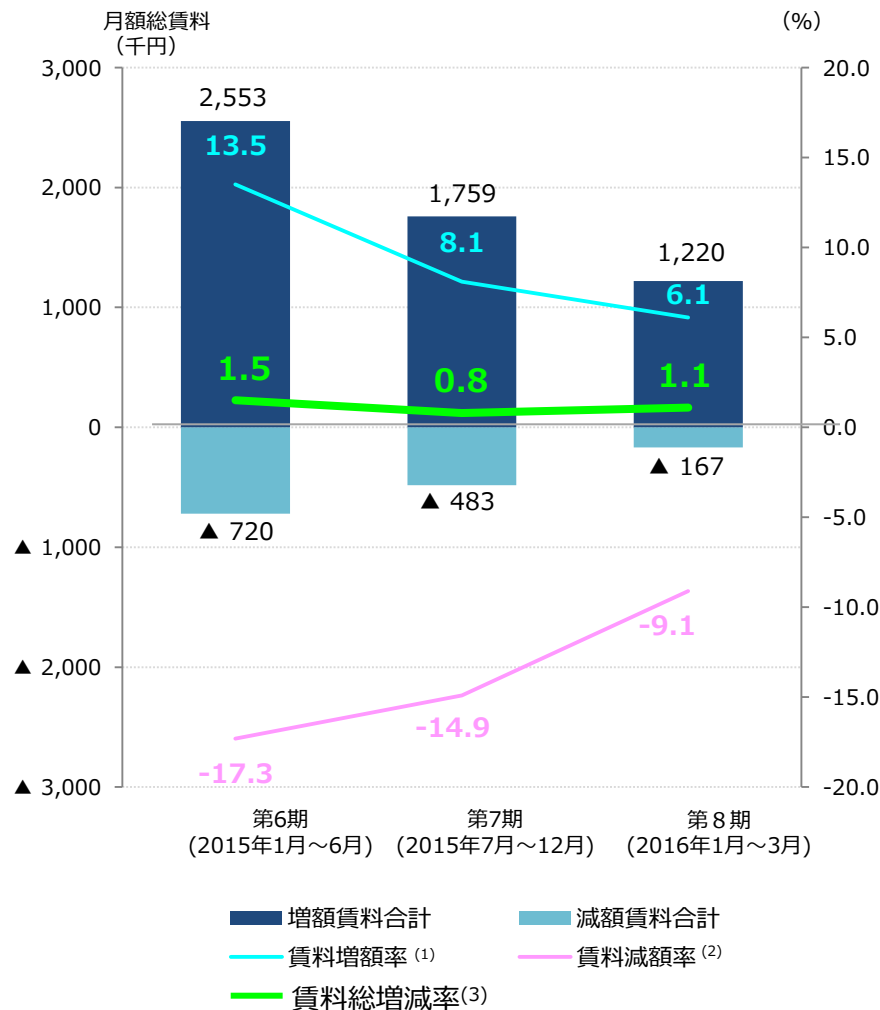
賃料増額改定の実績

2016年1～3月は、56テナント（6,919坪）中、12テナント（1,127坪）で増額改定を行い、6.1%の賃料増額を達成しました。

オフィス物件の賃料改定の状況（面積ベース）



オフィス物件の賃料改定の状況（賃料ベース）



注
 1. 賃料増額率は、賃料を増額して契約を更新したテナントの、更新後の賃料の合計値の更新前の賃料の合計値に対する増加率を記載しています。
 2. 賃料減額率は、賃料を減額して契約を更新したテナントの、更新後の賃料の合計値の更新前の賃料の合計値に対する減少率を記載しています。
 3. 賃料総増減率は、契約更新をしたテナントの、更新後の賃料の合計値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。

エンジニアリング・マネジメントの主な実績（2016年1月～3月）

大宮センタービル ケータリングワゴン設置場所の整備

物件収益力の強化

敷地内区画を利用して、ケータリング販売業者による昼食販売を2016年1月より開始しました。テナント満足度の向上を図るとともに売上手数料収入による収益増加（年間約96万円）を見込みます。



虎ノ門桜ビル エレベーターホールリニューアル工事の実施

テナント満足度向上

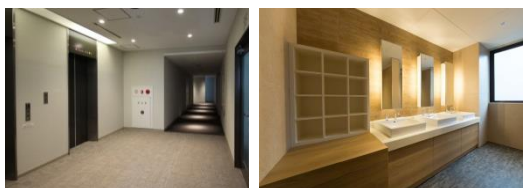
エレベーターホールのリニューアルを実施しました。リニューアル済のエントランスにデザインを合わせ、エントランスから専有部にいたる共用部の統一感を演出したことで、少ないコストで更なるイメージアップ及びリーシング活動の促進を図りました。



三井ウッディビル トイレ・共用部リニューアル工事の実施

テナント満足度向上

女性の職場環境の改善というコンセプトから、女子トイレブースの追加を含むトイレリニューアルを実施しました。また、エレベーターホールを含む共用部では、内装材の一新と温かみのある照明への変更等のリニューアルを実施しました。



ラ・ベリテAKASAKA トイレ・共用部リニューアル工事の実施

テナント満足度向上

女子トイレブースの追加を含むトイレリニューアルを実施し、女性の職場環境の改善によるテナント満足度の向上を図りました。



エネルギーコストの削減

コスト削減

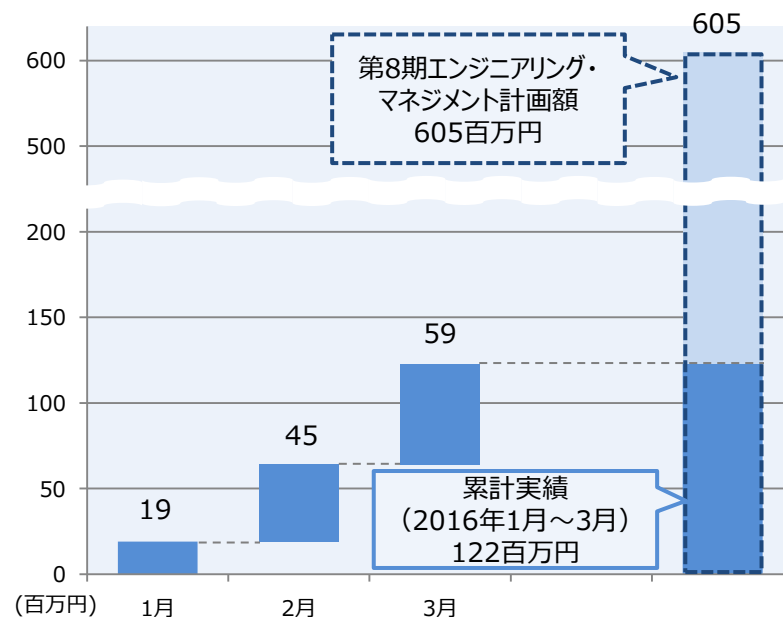
■ 新電力供給会社を利用した電気料金の削減

電気料金削減を目的として、40物件において、一般電力供給会社からPPS事業者（特定規模電気事業者）への切り替えを実施しました。試算ベースで年間約10.9%（約6,000万円）の削減を見込みます。

■ 節水器の導入による水道料金の削減

水道料金の削減を目的として、8物件において、トイレ節水器の導入を実施しました。試算ベースで年間約370万円の水道料金削減を見込みます。当該節水器には手かざしセンサーが装備されており、利便性の向上によるバリューアップ効果も見込みます。

エンジニアリング・マネジメント実施状況



駐車場からの収入増を狙った施策の実施

物件収益力の強化

駐車場サプリーズ会社をポートフォリオ全体で見直し、19物件（約300台）を対象に、より好条件での契約を締結することで、月額約200万円の収入増を目指します。

JSプログレビル
駐車スペースの増設

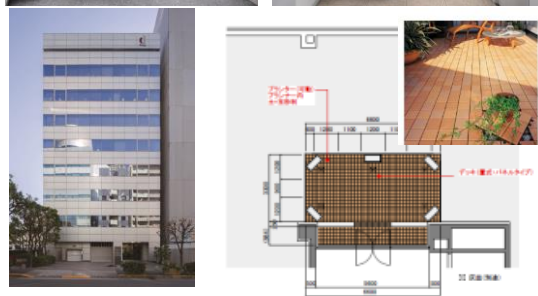
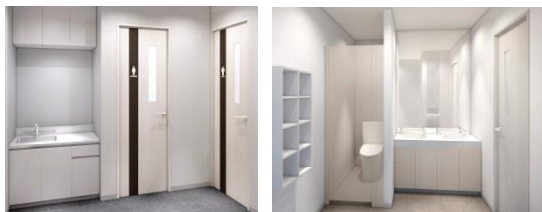
物件収益力の強化

駐車場レイアウトの見直しにより、駐車台数を増やし、テナントリーシングの際のアピールポイントとするとともに、駐車場収入の増加を図る予定です。

FORECAST品川
トイレリニューアル工事の実施
喫煙スペースの新設

テナント
満足度向上

物件競争力の強化及び職場環境の改善を目的として、男女トイレブースの追加を含むリニューアルを予定しています。また、JTのアドバイスのもと屋上に喫煙スペースを新設する予定です。



ANTEX24
トイレリニューアル工事の実施

テナント
満足度向上

物件競争力の強化及び女性の職場環境の改善を目的として、女子トイレブースの追加を含むリニューアルを予定しています。



FORECAST新宿SOUTH
補助金を利用した
空調設備更新及びLEDライトの設置

コスト削減

空調更新・照明LED化により、ビルの省エネ化を推進し、物件競争力の向上を目指します。その際、省エネ化工事にかかる補助金制度を利用し、費用負担の軽減を図ります。
※審査の結果、補助金制度の利用が認められない場合もあります。



虎ノ門桜ビル
フロア分割に伴う通路新設

テナント
満足度向上

フロア分割工事に伴う通路設置に際し、間仕切り壁にガラスを使用することで、分割後のフロアにも自然光を届け、明るいオフィスを演出し、閉塞感の軽減を図ります。また、ブラインドと照明の変更により、通路スペースにも温かみをもたせる効果を期待しています。



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/>