



日本リート投資法人

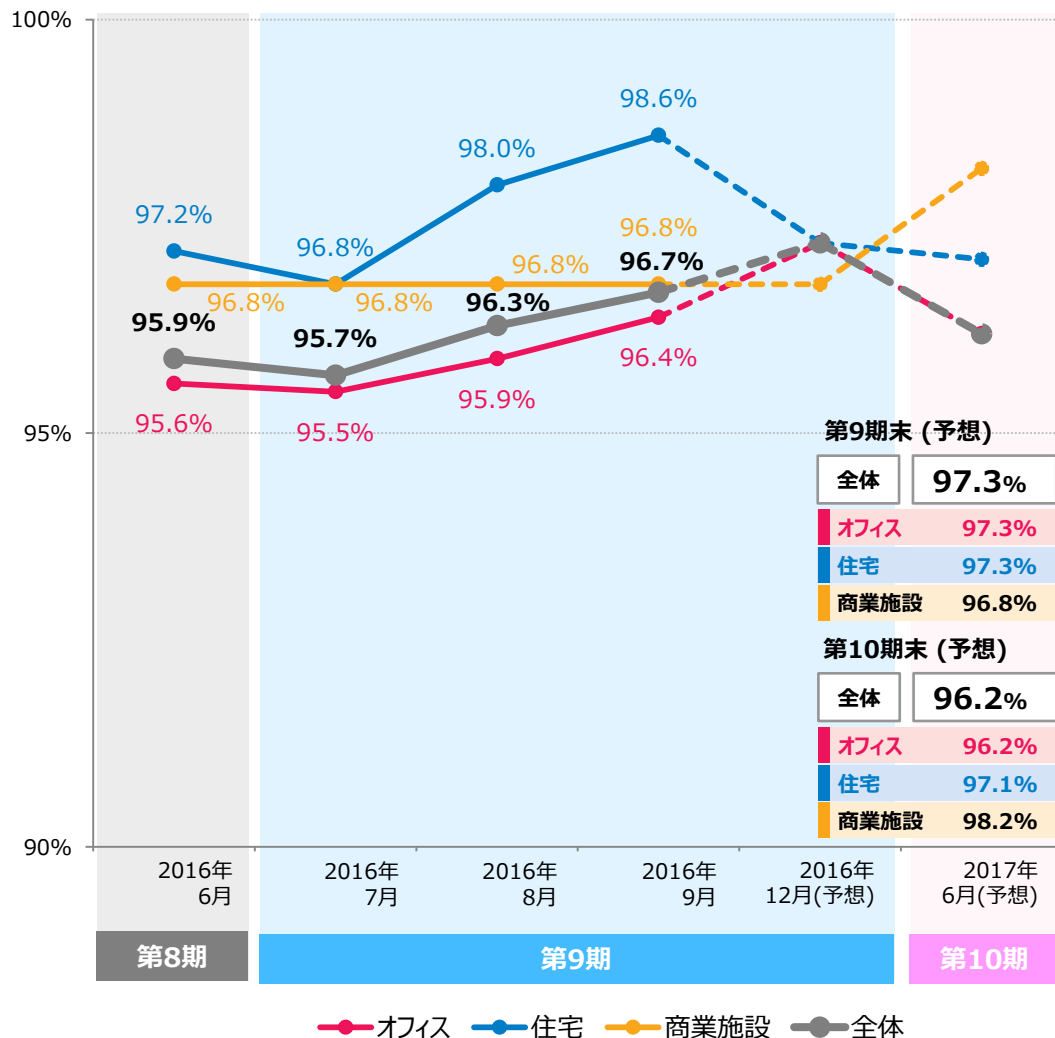
運用実績報告 (2016年7月~9月)

2016年10月28日

稼働率の推移

- オフィス : 空き区画のリーシングが順調に進み、稼働率は96.4%に上昇しました。
- 住宅 : 稼働率は98%を越えて順調に推移しています。
- 商業施設 : 足元のテナント動向を踏まえ、第10期末の稼働率見通しを91.8%から98.2%に上方修正しました。

稼働率の実績と予想



主な稼働率の変動要因

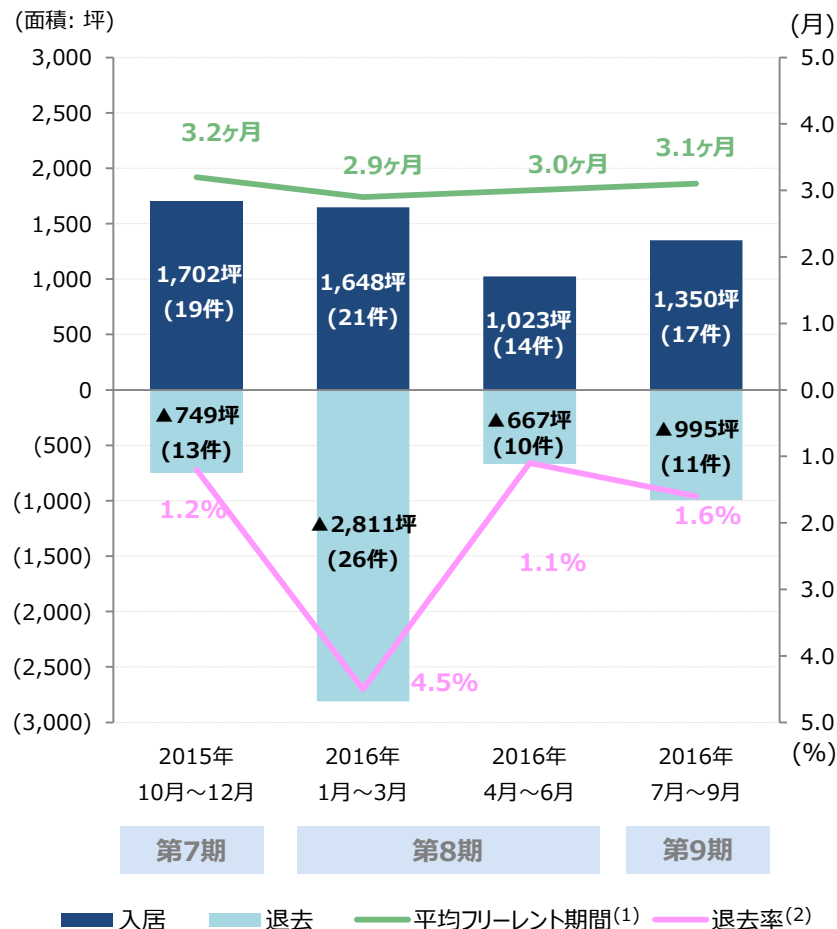
物件名称	2016年6月末稼働率	2016年9月末稼働率	賃貸面積増減 (坪)
JSプログレビル EM	70.4%	80.6%	369
ニューリバービルディング	69.5%	90.1%	242
FORECAST品川 EM	69.8%	100%	217
MK麴町ビル	74.0%	100%	137
FORECAST西新宿	89.0%	100%	64
FORECAST早稲田FIRST	100%	79.4%	▲270
イトーピア岩本町ANNEXビル	100%	89.0%	▲102
虎ノ門桜ビル	72.5%	68.8%	▲33

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、稼働率が回復した物件

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9月末 総賃貸可能面積（オフィス物件）：63,090坪



注

1. 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。
2. 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。
3. 2016年9月末時点の稼働率が90%以下の物件を記載しています。
4. 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9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	80.6%	2フロア	704	
虎ノ門桜ビル	68.8%	3フロア/4区画	288	1区画申込受領 想定稼働率(2016年10月末):78.0%
FORECAST 早稲田FIRST	79.4%	2フロア/3区画	270	1区画契約済 想定稼働率(2016年12月末):85.2%
イトーピア岩本町二丁目ビル	79.2%	2フロア/3区画	216	1区画契約済 2区画申込受領 想定稼働率(2016年10月末):100%
ANTEX24ビル	73.5%	2フロア	181	1フロア契約済 想定稼働率(2016年11月末):86.7%
グリーンオーク 茅場町	86.4%	1フロア	123	
イトーピア岩本町 ANNEXビル	89.0%	1フロア	102	
FORECAST 新常盤橋	85.3%	1フロア	80	

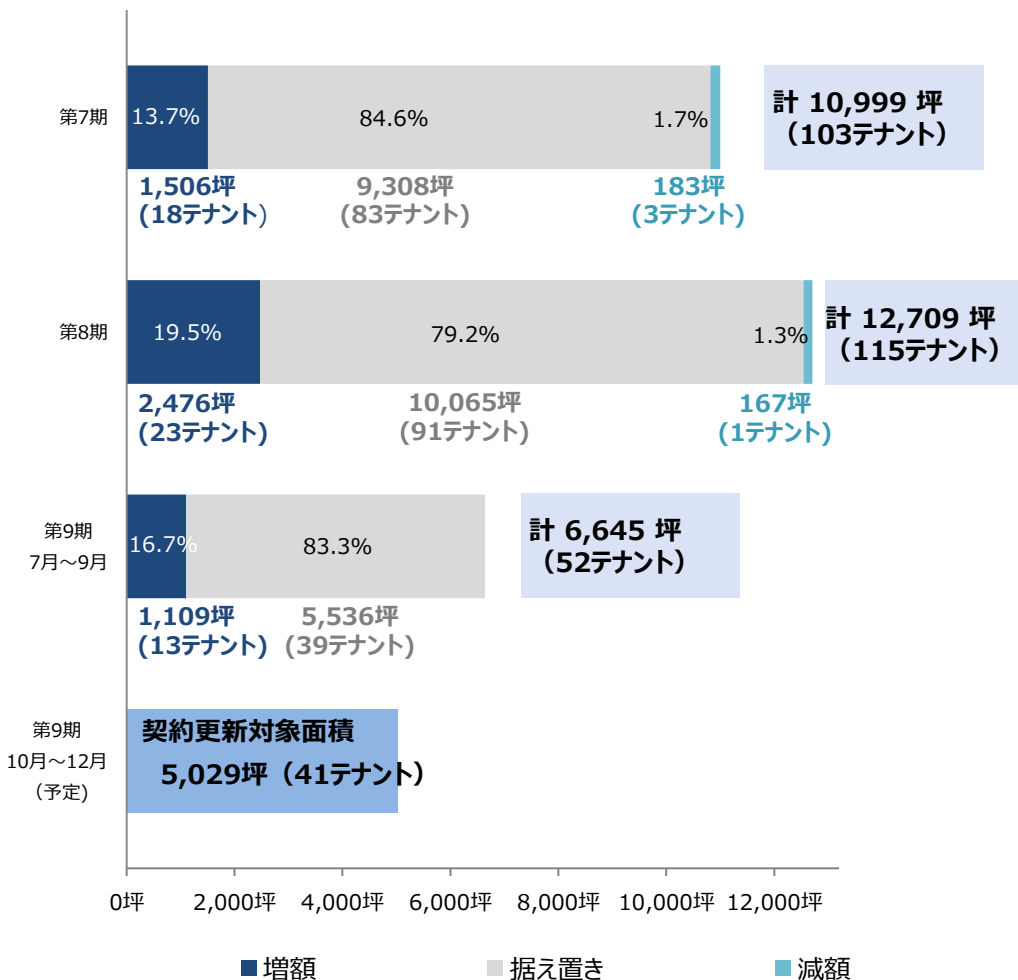
解約予告の状況

物件名称	2016年9月末稼働率	解約予告の状況及び想定稼働率 ⁽⁴⁾
イトーピア 清洲橋通ビル	100%	2フロア解約予定 2フロア申込受領 想定稼働率2017年4月末:100%
目白NTビル	100%	1フロア解約予定 想定稼働率(2017年1月末):87.5%
イトーピア岩本町一丁目ビル	100%	1フロア解約予定 想定稼働率(2017年2月末):89.8%
NORE名駅	100%	2フロア解約予定 1フロア申込受領 想定稼働率(2017年7月末):94.7%

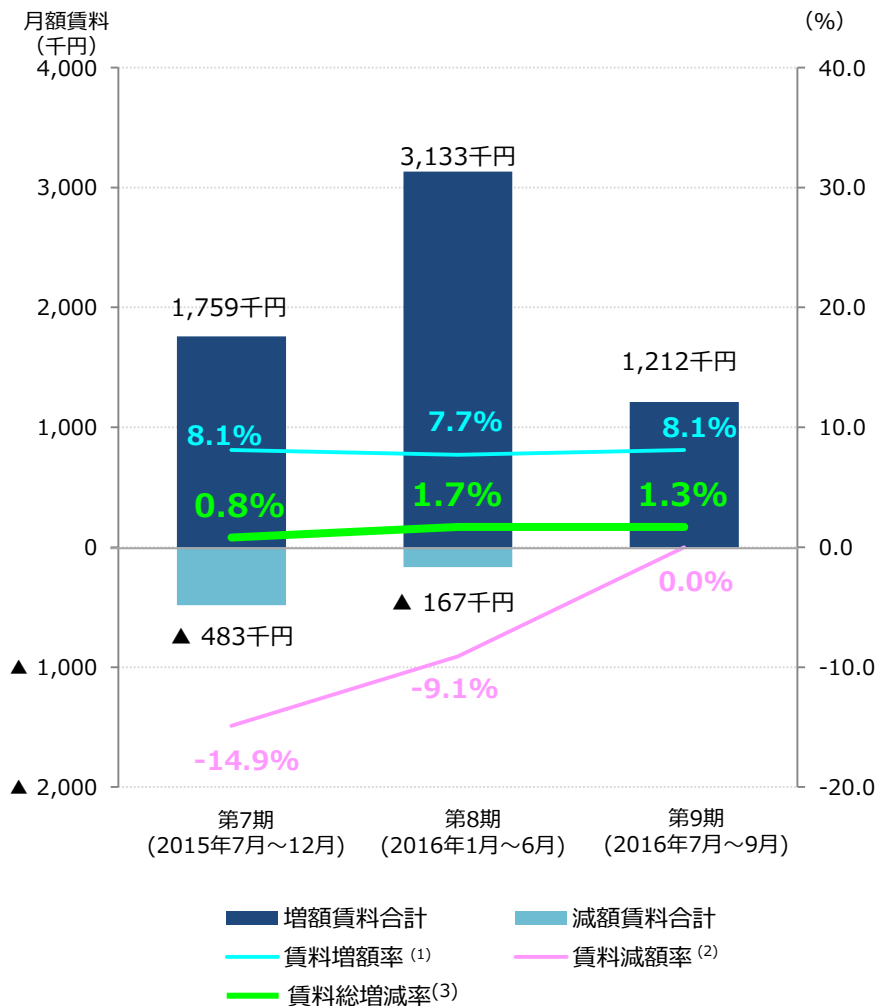
賃料増額改定の実績

2016年7～9月は、52テナント（6,645坪）中、13テナント（1,109坪）で増額改定を行い、更改対象テナント全体で1.3%の賃料増額を達成

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。

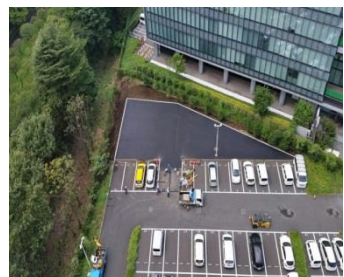
エンジニアリング・マネジメントの主な実績（2016年7月～9月）

対象19物件 駐車場サブリース会社の変更 物件収益力の強化

19物件（300台）を対象に駐車場サブリース会社の入札による変更を実施しました。年額約2,557万円の収入増を見込んでいます。

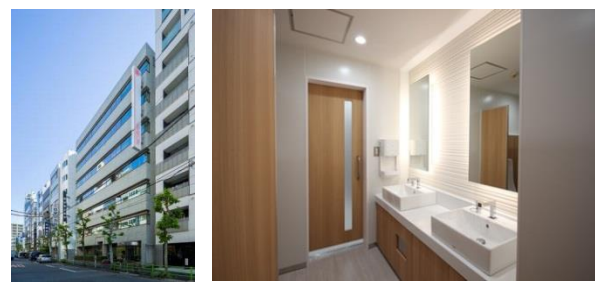
JSプログレビル 駐車スペースの増設 物件収益力の強化

未利用地の整地により、駐車スペースを10台分増設しました。（増設後135台）増設部分は既に利用契約を締結しており、年額240万円の収入増を見込んでいます。



久松町リープレックス・ビズ トイレリニューアル テナント満足度向上

テナントアンケート結果に基づき、来客者の利用の多いフロアのトイレリニューアルを実施しました。トイレリニューアルに際し、当該テナントと綿密に連絡を取り合い、リニューアル計画にテナントニーズを反映することで、効果的にテナント満足度の向上を図りました。

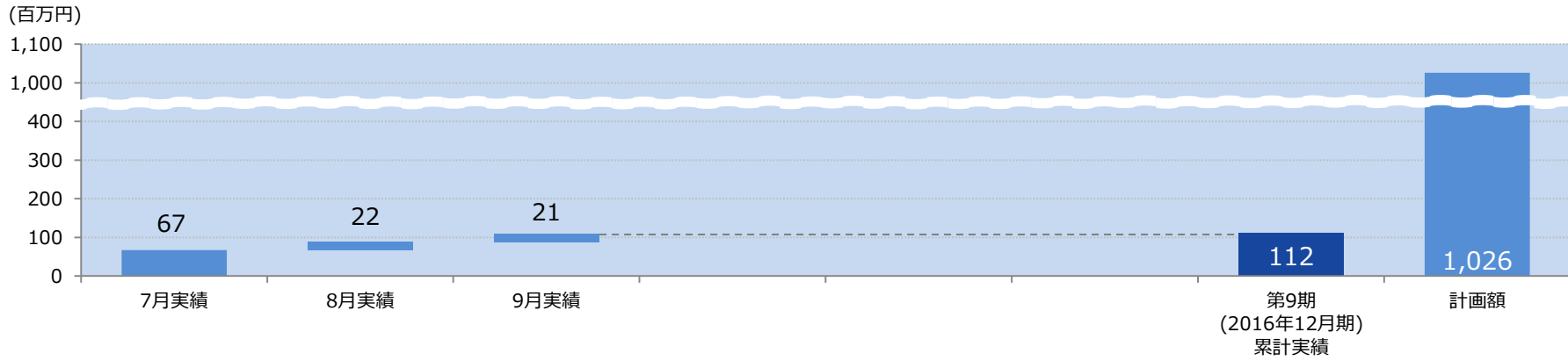


JSプログレビル エントランスリニューアル テナント満足度向上

エントランス内部の待ち合いスペース等のリニューアルを実施しました。館外来訪者の利用も多いスペースを、間接照明の増設や照明色のゾーン分け等により、明るい印象に刷新したことで、テナント満足度の向上及びリーシング活動の促進に効果を見込んでいます。



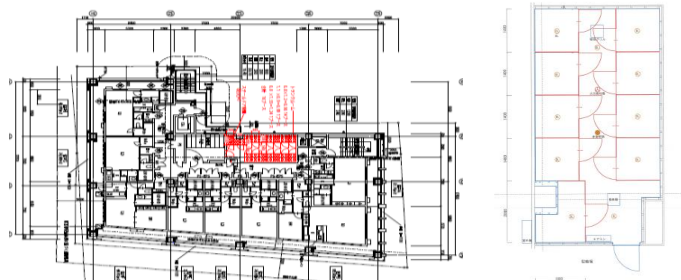
エンジニアリング・マネジメント実施状況



FORECAST市ヶ谷 余剰スペースのトランクルームへの変更

物件収益力の強化

法改正（エレベーター区画の容積緩和）を利用し、オフィス用エレベーターの上部の未使用空間を、住居フロア用のトランクルームに転用することを検討しています。潜在的な収納スペースのニーズに対応することで、物件競争力の向上及び付帯収入の増加が見込まれます。



ニューリバービルディング 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

ビルの省エネ化による、建物の環境性能の向上、光熱費の削減を目的として、空調の更新及び照明のLED化を実施します。経済産業省の補助制度を利用し、工事費の負担を軽減することで、投資効率の向上を図る予定です。（工事総額：約99百万円、補助金：約42百万円（予定））

オフィス対象14物件 建物管理コストの削減

コスト削減

建物管理コストの削減を目的として、オフィス14物件を対象に、委託先及び委託業務の変更を実施します。複数の建物管理会社による入札を実施し、最も好条件の委託先を選定するとともに、ビルスペック及びテナンニーズを勘案した建物管理仕様の見直しを行うことで、年間約290万円（削減率：約3%）のコスト削減を見込んでいます。

ANTEX24ビル 余剰スペースの倉庫への変更

物件収益力の強化

テナンニーズに基づき、1階管理用資材置場について賃貸用倉庫への変更を実施します。建物の利便性の向上によるテナント満足度向上及び物件収益力向上が見込まれます。



三井住友銀行高麗橋ビル 店舗エントランスリニューアル

テナント満足度向上

大通りに面する地下飲食店エリアのエントランスのリニューアルを予定しています。イメージの刷新により店舗全体の集客力向上が見込まれ、ビル全体のイメージ向上にもつながるため、テナント満足度向上やリーシング促進が見込まれます。



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/>