

2018年5月14日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区新橋一丁目18番1号
日本リート投資法人
代表者名 執行役員 杉田俊夫
(コード番号：3296)

資産運用会社名
双日リートアドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 杉田俊夫
問合せ先 財務企画本部
業務企画部長 石井崇弘
(TEL：03-5501-0080)

運用資産における新たなリーシングパッケージ（移得-ittoku-）導入のお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社である双日リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本投資法人の運用資産において、ベンチャー企業等の入居支援をすることでリーシングにおける競争力を強化し、本投資法人の内部成長につなげることを目的に、株式会社日本商業不動産保証（以下「日商保」といいます。）と共に、入居時の敷金（保証金）を賃料の1か月分とする新しい保証サービス「移得-ittoku-」（以下「本新商品」ということがあります。）を共同で開発し、本投資法人の保有物件に導入することといたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 「移得-ittoku-」の開発、導入の目的、内容

本投資法人が重点投資している中規模オフィスビルは歴史的に供給が限られており特に1995年以降の供給が、大規模オフィスに比べ、圧倒的に少なくなっています。その傾向は土地代と建築費の高騰により今も継続しています。供給が限定的である一方で、中規模オフィスの需要層となる中小企業は、大企業に比べて圧倒的多数を占めています（全国従業者規模29名以下の事業所比率：93.4% 総務省統計局）。その需要は主に中小企業やベンチャー企業等により支えられていますが、空室率の低下や中規模オフィスビルの取り壊しによる大規模オフィスビルの再開発等の要因から、中規模オフィスの需給が非常に逼迫しています。加えて、設立の浅いベンチャー企業等はオフィス賃借におけるいわゆる与信を充足させる上で、入居時の資金や連帯保証人等の調整に大きな負担があり、オフィスを借りにくい状況にあります。

本資産運用会社と日商保は、ベンチャー企業等を支援し、共に成長したいという共通の考えのもと、ベンチャー企業等の入居を支援することを含んだ「オフィスの新しい貸し方」を提案すべく本新商品を開発するに至りました。

「移得-ittoku-」とは、入居時の資金負担がハードルとなるベンチャー企業等の負担する敷金を、原則として賃料の1か月分とし、代表者等による連帯保証を、日商保による保証契約を締結することにより不要とすることで入居を促進させるサービスです。保証人に保証会社である日商保を起用することで、入居テナントが賃料等を滞納した場合には、日商保がその支払いを行います。

本投資法人は、保有物件の賃貸借の場面で本新商品を活用することでより幅広い需要層をリーシング対象とすることが可能となり、かつ日商保の既存顧客へ直接アプローチが可能となることから、他の物件には無い新たなリーシングチャンネルの開拓ができるものと考えています。また、本投資法人の保有物件について、賃貸借の場面で本新商品を活用することで競合物件との差別化を図ることで、賃料増額の可能性につながるものと考えています。

本投資法人は、本新商品を通じてベンチャー企業等への「オフィスの新しい貸し方改革」を提案し、今後のオフィス賃貸マーケットの活性化も目指します。

2. 日商保の概要

- ①名称 株式会社日本商業不動産保証
- ②所在地 東京都港区海岸一丁目2番20号 汐留ビルディング3F
- ③代表者 代表取締役社長 豊岡 順也
- ④主な事業内容 信用保証業務等
- ⑤資本金 4億4,330万円(2018年3月末時点)
- ⑥設立年月日 2011年9月16日

3. 今後の見通し

本件による影響は軽微なため、2018年2月16日付「2017年12月期 決算短信(REIT)」にて公表いたしました2018年6月期(2018年1月1日～2018年6月30日)及び2018年12月期(2018年7月1日～2018年12月31日)の運用状況の見通しに変更はありません。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.nippon-reit.com/>