

日本リート投資法人（証券コード：3296）

# 運用実績報告（2022年7月～9月）

2022年10月31日



# NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。



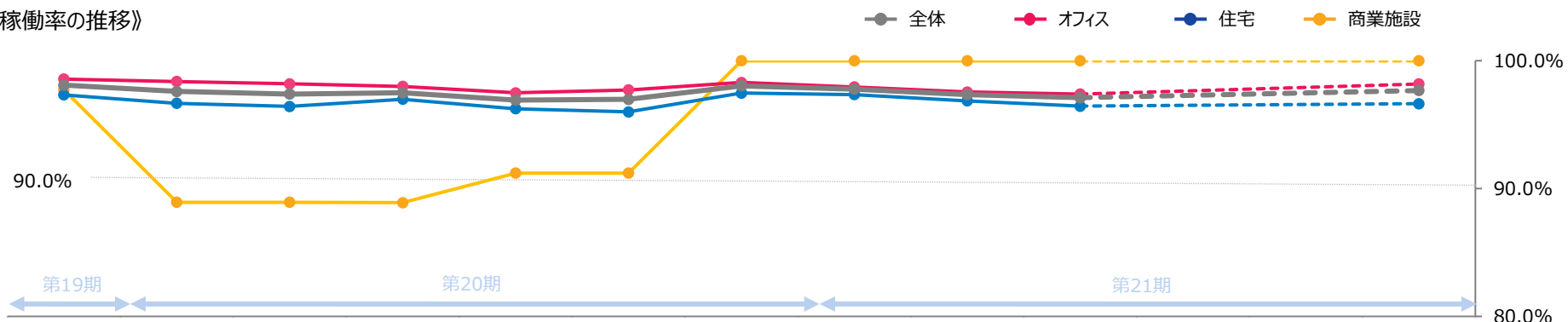
日本リート投資法人

<https://www.nippon-reit.com/>

# 稼働率とフリーレント期間の推移

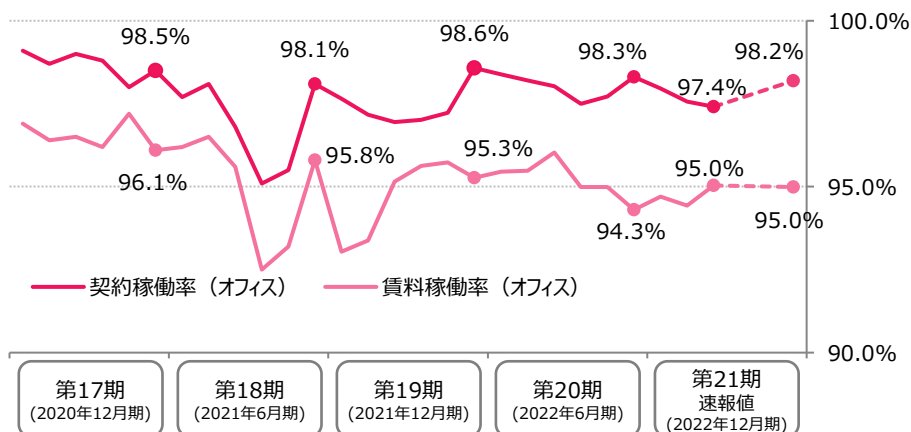
## ◆ 第21期前半の稼働率は安定的に推移

《稼働率の推移》

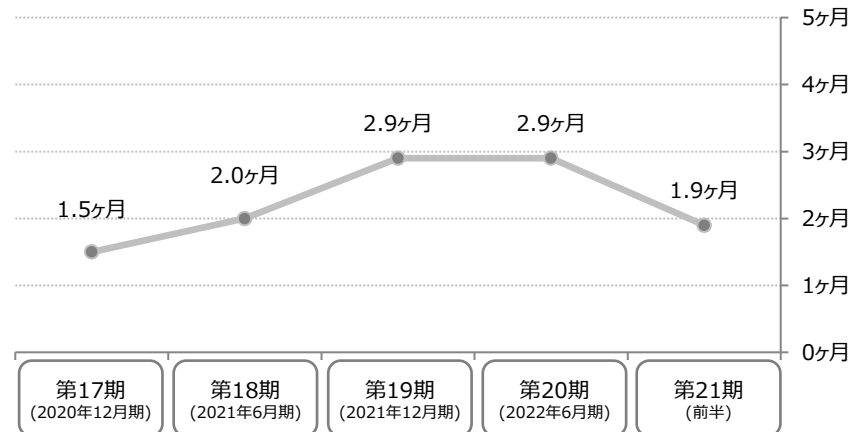


2021年	2022年										
12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	12月 (予想)	
98.1%	97.6%	97.4%	97.5%	96.9%	97.0%	98.0%	97.8%	97.4%	97.1%	97.7%	全体
98.6%	98.4%	98.2%	98.0%	97.5%	97.7%	98.3%	98.0%	97.6%	97.4%	98.2%	オフィス
97.3%	96.7%	96.4%	97.0%	96.3%	96.0%	97.5%	97.4%	96.9%	96.5%	96.6%	住宅
97.7%	88.9%	88.9%	88.9%	91.2%	91.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	商業施設

《賃料稼働率（オフィス）の推移》



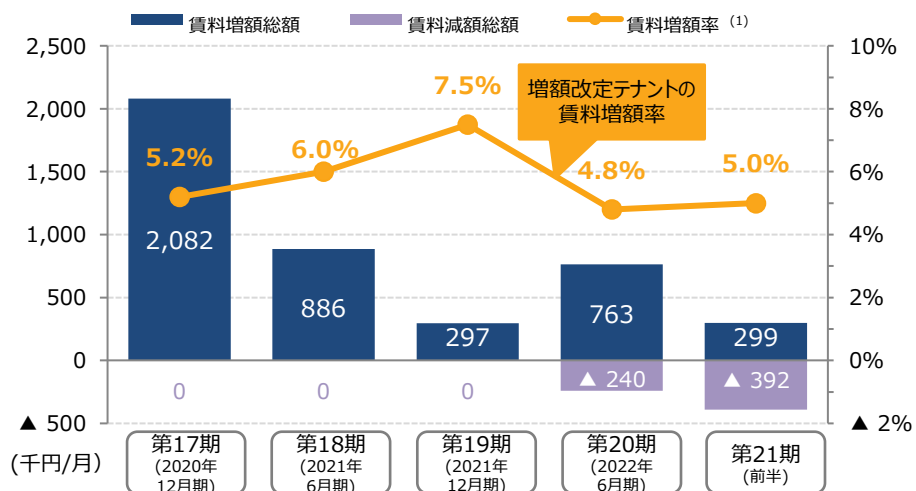
《平均フリーレント期間（オフィス）の推移》



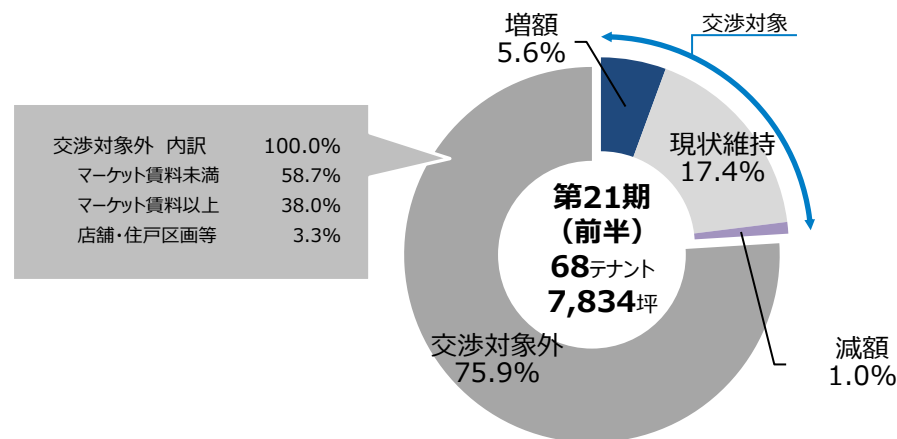
# 賃料増減の推移（オフィス）

◆ 新型コロナウイルスの影響続くも、テナント入れ替え時及び契約更新時の合計賃料増減額がプラスに転じた

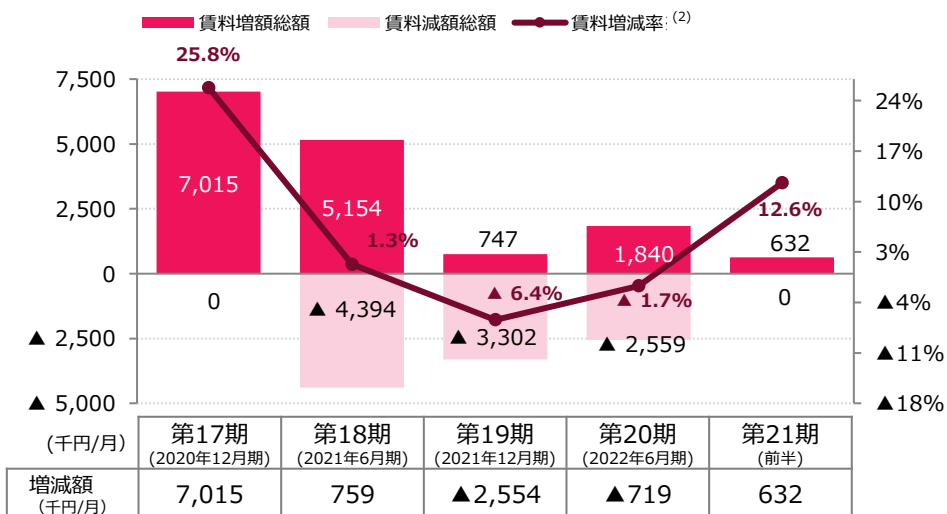
《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



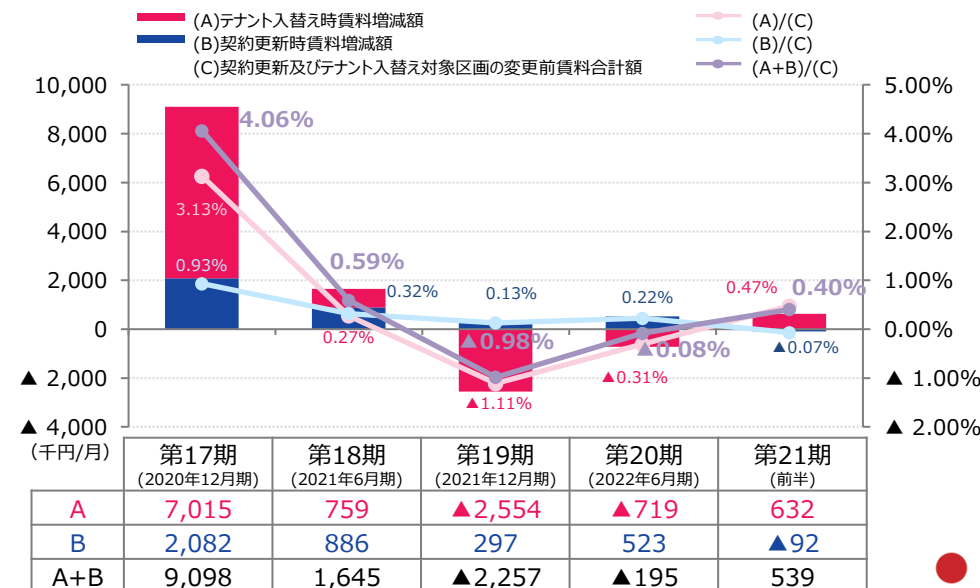
《賃料増額改定の実績（面積）》



《テナント入替時の月額賃料増減額の推移》



《賃料増減率の推移》

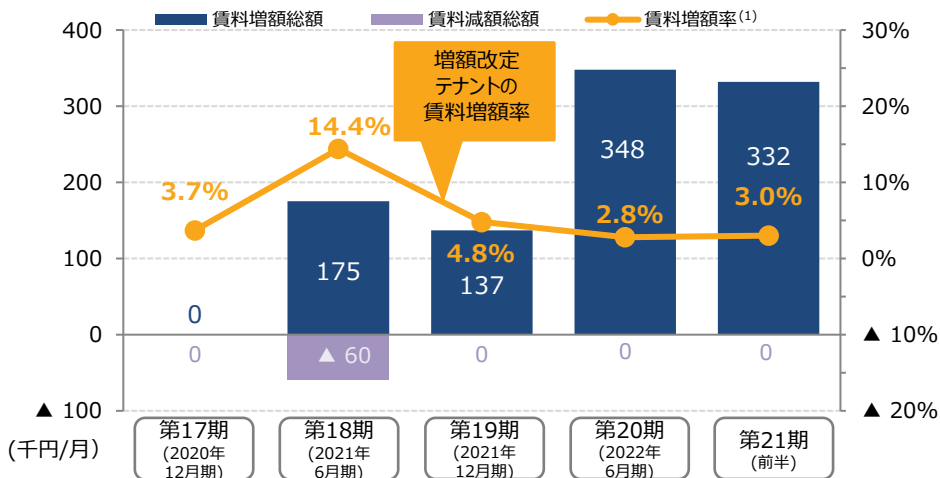


注  
 1. 「賃料増額率」は (賃料増額改定をしたテナントの増額後の賃料総額 - 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額) ÷ 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額 として各期計算した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。  
 2. 「賃料増減率」は (テナント入替後の賃料総額 - テナント入替前の賃料総額) ÷ テナント入替前の賃料総額 として各期計算した数値の小数第1位を四捨五入して記載しています。

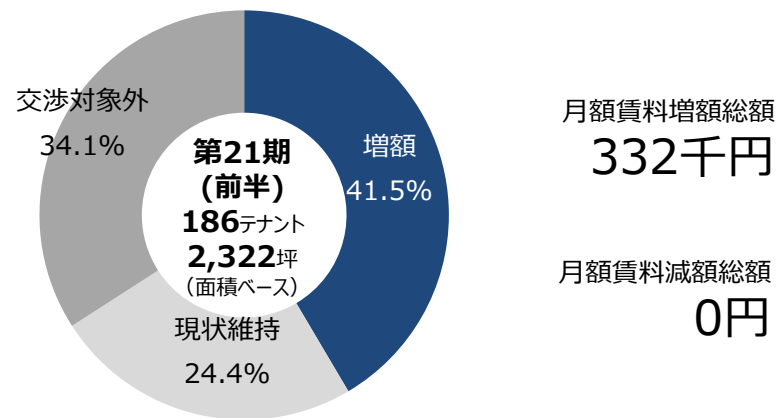
# 賃料増減の推移（住宅）

## ◆ 契約更新時の賃料増額改定の取り組みが堅調

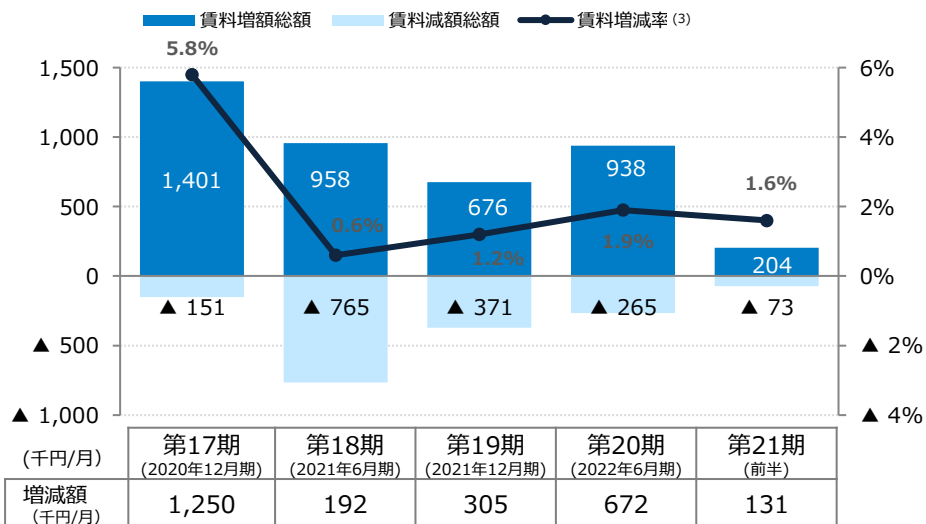
《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



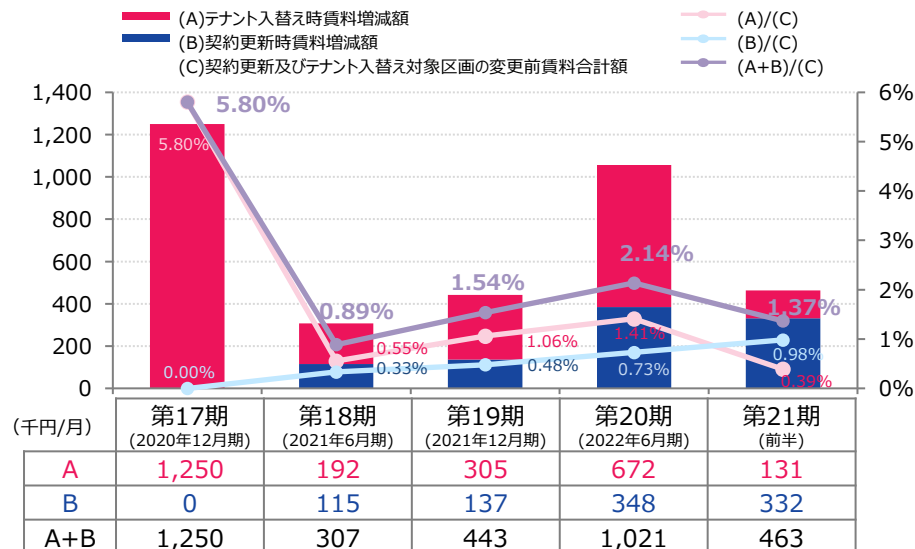
《賃料増額改定の実績》



《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移<sup>(2)</sup>》



《賃料増減率の推移》



注

- 「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。
- 賃料固定マスターリースを除く住宅物件が対象です。
- 「賃料増減率」は (テナント入替え後の賃料総額 - テナント入替え前の賃料総額) ÷ テナント入替え前の賃料総額) として各期計算した数値の小数第1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（オフィス・商業施設）

物件名称	稼働率	解約予告対象区画			想定稼働率 <sup>(1)</sup>	物件名称	稼働率	解約予告対象区画			想定稼働率 <sup>(1)</sup>		
FORECAST西新宿	100.0%	170ア	(64坪)	解約予定	100.0%	(2022年10月末)	MK麹町ビル	100.0%	170ア	(50坪)	解約予定	90.7%	(2023年1月末)
NORE伏見	97.0%	1区画	(34坪)	空室	100.0%	(2022年10月末)	NRT神田須田町ビル	100.0%	270ア	(72坪)	解約予定	90.5%	(2023年3月末)
TK五反田ビル	100.0%	170ア	(139坪)	解約予定	100.0%	(2022年10月末)	神田オーシャンビル	100.0%	170ア	(43坪)	解約予定	90.2%	(2022年12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)			2区画	(12坪)			
FORECAST三田	78.5%	170ア	(116坪)	空室	100.0%	(2022年12月末)	FORECAST四谷	100.0%	170ア	(52坪)	解約予定	89.7%	(2023年1月末)
FORECAST人形町PLACE	87.1%	170ア	(72坪)	空室	100.0%	(2022年12月末)	グリーンオーク九段	100.0%	470ア	(408坪)	解約予定	89.4%	(2023年1月末)
		170ア	(72坪)	解約予定			五反田さくらビル	100.0%	170ア	(48坪)	解約予定	89.3%	(2022年10月末)
ザ・スクエア	100.0%	2区画	(53坪)	解約予定	100.0%	(2023年1月末)	広尾ONビル	100.0%	170ア	(86坪)	解約予定	87.3%	(2022年11月末)
小滝橋パシフィカビル	100.0%	170ア	(44坪)	解約予定	100.0%	(2023年1月末)	ANTEX24ビル	86.7%	170ア	(90坪)	空室	86.7%	(2022年9月末)
ダイヤビル名駅	100.0%	1区画	(19坪)	解約予定	96.4%	(2023年4月末)	ラ・ペリテ AKASAKA	100.0%	170ア	(69坪)	解約予定	86.6%	(2023年3月末)
FORECAST五反田WEST	100.0%	170ア	(212坪)	解約予定	96.2%	(2023年4月末)	FORECAST高田馬場	83.8%	170ア	(277坪)	空室	83.8%	(2022年9月末)
FORECAST新宿SOUTH	96.9%	1区画	(164坪)	解約予定	96.1%	(2023年4月末)	西五反田8丁目ビル	100.0%	270ア	(218坪)	解約予定	75.9%	(2023年4月末)
		1区画	(135坪)	空室			グリーンオーク高輪台	92.7%	270ア	(141坪)	解約予定	74.8%	(2023年1月末)
FORECAST亀戸	100.0%	1区画	(49坪)	解約予定	94.7%	(2023年1月末)			170ア	(58坪)	空室		
FORECAST桜橋	100.0%	1区画	(118坪)	解約予定	94.1%	(2023年3月末)	Shinto GINZA EAST	100.0%	370ア	(140坪)	解約予定	74.1%	(2022年12月末)
		170ア	(305坪)				FORECAST品川	84.2%	170ア	(108坪)	空室	74.0%	(2022年10月末)
NORE名駅	94.7%	1区画	(68坪)	空室	93.5%	(2022年12月末)			1区画	(70坪)	解約予定		
		1区画	(15坪)	解約予定									
大宮センタービル	93.4%	3区画	(223坪)	空室	93.4%	(2022年9月末)							
		1区画	(60坪)	解約予定									
虎ノ門桜ビル	100.0%	1区画	(84坪)	解約予定	90.8%	(2022年11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9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7月～9月）》

《Primegate飯田橋》

### 駐車場のサブリース契約の見直し（増車）による収入増

- サブリース会社の変更及び新規貸出しにより年間約349万円の収入増を見込む



《虎ノ門桜ビル、Primegate飯田橋》

### 携帯基地局の設置（増設）による収入増

- 5G対応等によるアンテナ新設により年間約130万円の収入増を見込む



《レジデンス錦糸町 他5物件》

### 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等を設置することにより年間約58万円の収入増を見込む



《FORECAST市ヶ谷 他2物件》

### トイレの広告放映に伴う手数料収入増

- 個室トイレにタブレットを設置し、広告やお知らせを配信することで年間約25万円の収入増を見込む



《エンジニアリング・マネジメントの計画（2022年10月～）》

《大宮センタービル》

### 貸し会議室の貸室化

- 貸し会議室スペースを貸室化し、リーシング活動を開始、申込を取得



《Primegate飯田橋》

### 専有部リニューアル工事による収入増

- テナント退去に伴い専有部の大規模リニューアル工事を検討、収入増を見込む



《三井住友銀行高麗橋ビル 他2物件》

### 駐車場のサブリース契約の見直し（増車）による収入増

- サブリース契約の見直し及び新規貸出しによる収入増を見込む



《FORECAST人形町PLACE、ザ・スクエア》

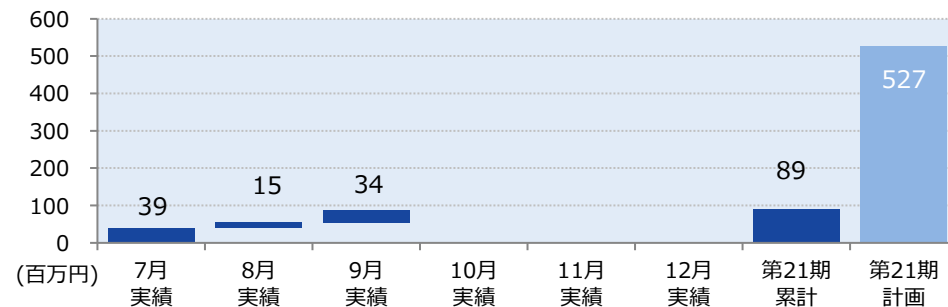
### 空調更新及び照明LED化の修繕による電気料金削減

- 空調更新及び照明LED化の大規模修繕の実施により、CO2排出量及び電気料金の削減を見込む



● 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・マネジメントの実施状況<sup>(1)</sup>》



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/>