



ザイマックス・リート投資法人

第11期（2023年8月期） 決算説明会資料

証券コード：3488

A collage of four images: a modern white building with many windows, a hotel room with a desk and chair, a large modern building with a curved facade, and a sign for MUZA KAWASAKI SHOP & RESTAURANT.

MUZA
KAWASAKI
SHOP & RESTAURANT

本投資法人の基本理念と特徴

本投資法人は、国内No.1のプロパティマネジメント実績を有するザイマックスグループの知見・ノウハウを基盤とした「マネジメント力」「見極め力」「ソーシング力」の3つの力を最大限活用し、個々の不動産の価値を見極め、投資主価値の最大化を実現します。

目次

I. 運用ハイライト

II. 第11期決算概要及び第12期・第13期業績予想

III. 運用状況及び成長戦略

IV. ESG

V. APPENDIX

用語	定義
期末算定価額	期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。)に基づき取得した、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額による価格を記載しています
含み益額	不動産等の期末算定価額 - 期末帳簿価額
総資産LTV	有利子負債残高 ÷ 総資産
鑑定LTV	有利子負債残高 ÷ (総資産 + 含み益)
1口当たり純資産	(純資産 - 分配金総額) ÷ 発行済投資口の総口数
1口当たりNAV	(純資産 + 含み益 - 分配金総額) ÷ 発行済投資口の総口数
取得価格	各売買契約に記載された取得資産の売買代金をいい、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません

<注>

- 本資料において、特に記載のない限り、いずれも記載金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。

本資料において、物件名は以下の略称を用いています。

・ザイマックス西新橋ビル	: 西新橋	・ザイマックス岩本町ビル	: 岩本町
・ザイマックス新宿御苑ビル	: 新宿御苑	・ザイマックス神谷町ビル	: 神谷町
・ザイマックス東麻布ビル	: 東麻布	・ザイマックス東上野ビル	: 東上野
・ザイマックス八王子ビル	: 八王子	・ザイマックス三田ビル	: 三田
・ザイマックス札幌大通ビル	: 札幌	・ザイマックス木場公園ビル	: 木場
・ミューザ川崎	: ミューザ	・ライフ川崎御幸店	: 川崎御幸
・ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	: 聖蹟桜ヶ丘	・ライフ福泉店	: 福泉
・ザ・パークハウス戸塚フロント (1・2階商業部分)	: 戸塚	・パロー勝川店(底地)	: 勝川
・ホテルビスタ仙台	: 仙台	・エルプレイス西葛西	: 西葛西

■ 第11期業績は期初予想を上回り着地

- ✓ 営業収益16.6億円（前期比+1.2%、期初予想比△0.1%）
- ✓ **DPU3,166円**（前期比△96円、期初予想比+92円）

■ 保有物件の運営は堅調に推移

- ✓ オフィス：安定的な運営により高い稼働率を維持し、
第11期末は契約稼働率**99.1%**、経済稼働率**98.8%**で着地
- ✓ 商業施設：ミュージアム定借満了区画再契約・入替により一部区画において増額に成功
- ✓ ホテル：運営成績が期初予想を上回り、期初予想比**+22.2%**の変動賃料を受領

■ 外部成長に向けた施策の実行

- ✓ 開発型TMKへの出資を通じて優先交渉権を獲得し、将来のパイプラインを確保
- ✓ 新たに1物件の優先交渉権を獲得

■ 継続したESGへの取組み

- ✓ GRESBリアルエステイト評価で2年連続「**3スター**」及び「**グリーンスター**」を獲得

Asset

物件数	18物件
資産規模 (取得価格ベース)	434億円
鑑定評価額	550億円
含み益 (含み益率)	109億円 (+ 24.8%)
収益性 (取得価格ベース)	NOI利回り : 5.6% 償却後利回り : 4.8%
平均築年数 (取得価格加重平均)	20.1年
総賃貸可能面積	85,319.85m ² (25,809.07坪)
稼働率 (ポートフォリオ全体)	99.6%
アセットタイプ (取得価格ベース)	オフィス : 58.3% 商業施設 : 29.5% ホテル : 10.1% その他 : 2.1%

Debt

有利子負債残高	197億円
総資産LTV	40.9%
鑑定LTV	33.3%
平均調達金利 ^{*1}	0.722%
平均残存期間	2年4ヶ月
固定金利比率	99.0%

Equity

時価総額	290億円
出資総額	254億円 (発行済投資口総数249,650口)
投資口価格	116,200円
1口当たり純資産	101,903円
1口当たりNAV	145,742円
一口当たり分配金	3,115円 (第12期予想)

*1 変動金利の借入金の基準金利は、2023年8月31日時点の全銀協1か月日本円TIBORを基に算出しています。



第11期決算概要及び
第12期・第13期業績予想

MUZA
KAWASAKI
SHOP & RESTAURANT

営業収益は前期比+1.2%の1,665百万円、当期純利益は同△2.9%の790百万円となりました。

単位：百万円

	第10期 (A)	第11期実績 (B)	差異 (B) - (A)	前期比 (B) - (A) に対する備考
賃貸事業収入	1,497	1,517	20	オフィス賃料収入 (+4.1) ホテル賃料 (変動賃料+16.7)
その他賃貸収入	148	147	△1	
営業収益	1,646	1,665	19	
賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	422	453	31	2022年取得4物件の固都税費用化 (+16.7) 修繕費の増加 (+16.3)
NOI	1,224	1,211	△12	
減価償却費	162	168	5	
賃貸事業利益	1,061	1,043	△17	
その他営業費用	152	161	8	投資主総会費用の発生 (+5.1)
営業利益	908	882	△26	
営業外収益	0	2	1	過大請求された水道費用の返金の発生 (+2.1)
営業外費用	94	93	△0	リファイナンス後の平均調達金利アップによる利息増加 (+7.9) 融資関連費用の剥落 (△8.7)
経常利益	815	791	△23	
当期純利益	814	790	△23	
1口当たり分配金(円)	3,262	3,166^{*1}	△96	2023年4月開示予想分配金(3,074円)比+92円

・ 運用日数：第10期181日、第11期184日

*1 一時差異等調整引当額に係る1口当たり利益超過分配金7円を含みます。

<p>物件運営関連</p>	<p>オフィス</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・経済稼働率 第12期：98.0%（第12期末時点）、第13期：97.0%（期中平均） ・管理コスト BMコストにおいて一定の値上げ要請もあり、インフレを考慮
	<p>商業施設</p>	<p>第12期：定借満了区画の再契約・テナント入替、更新により賃料+3.7%の増額を実現（ミューザ2区画、戸塚1区画）</p>
	<p>ホテル</p>	<p>固定賃料：月額20.5百万円 変動賃料：（当月の前月を起算とする過去1年間のGOP ÷ 12 - 21.5百万円）× α% ※2019年対比 第12期：売上 97.5%、費用104.7% 第13期：売上101.7%、費用108.5%でGOPを想定</p>
<p>法人運営関連</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業外費用 2024年1月末の総額4,376百万円のリファイナンスに伴う融資関連費用を、第12期に計上 リファイナンス後の平均調達金利の上昇を見込む 	

単位：百万円

	第11期 (A)	第12期予想 (B)	差異 (B) - (A)	前期比 (B) - (A) に対する備考
賃貸事業収入	1,517	1,520	3	オフィス賃料収入 (△4.1) ホテル賃料 (変動賃料+11.2)
その他賃貸収入	147	149	1	テナント請求電気料の増加 (札幌季節要因+3.0)
営業収益	1,665	1,670	4	
賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	453	457	4	修繕費の減少 (△12.0) リーシングコストの増加 (+14.2) 電気料の増加 (札幌季節要因+5.3) BMフィー (インフレ考慮+1.2)
NOI	1,211	1,212	0	
減価償却費	168	169	1	
賃貸事業利益	1,043	1,043	△0	
その他営業費用	161	157	△3	投資主総会費用の剥落 (△5.8)
営業利益	882	885	3	
営業外収益	2	0	△2	過大請求された水道費用の返金の剥落 (△2.1)
営業外費用	93	107	13	リファイナンスに伴う融資関連費用の発生・ リファイナンス後の平均調達金利アップによる利息増加 (+13.6)
経常利益	791	778	△12	
当期純利益	790	777	△12	
1口当たり分配金(円)	3,166	3,115	△51	2023年4月開示予想分配金(3,010円)比+105円

• 運用日数：第11期184日、第12期182日

単位：百万円

	第12期予想 (A)	第13期予想 (B)	差異 (B) - (A)	前期予想比 (B) - (A) に対する備考
賃貸事業収入	1,520	1,523	2	オフィス・商業賃料収入 (+12.0)
その他賃貸収入	149	142	△6	テナント請求電気料の減少 (札幌季節要因△1.9)
営業収益	1,670	1,665	△4	
賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	457	457	△0	修繕費の増加 (+6.7) リーシングコストの減少 (△14.3) 電気料の減少 (札幌季節要因△4.3) BMフィー (インフレ考慮+0.9) 公租公課 (評価替え考慮+3.3)
NOI	1,212	1,208	△3	
減価償却費	169	172	3	
賃貸事業利益	1,043	1,036	△7	
その他営業費用	157	158	1	
営業利益	885	877	△8	
営業外収益	0	0	-	
営業外費用	107	104	△2	リファイナンスに伴う融資関連費用の剥落・ リファイナンス後の平均調達金利アップによる利息増加 (△2.5)
経常利益	778	772	△6	
当期純利益	777	771	△6	
1口当たり分配金(円)	3,115	3,091	△24	

• 運用日数：第12期182日、第13期184日



運用状況及び成長戦略

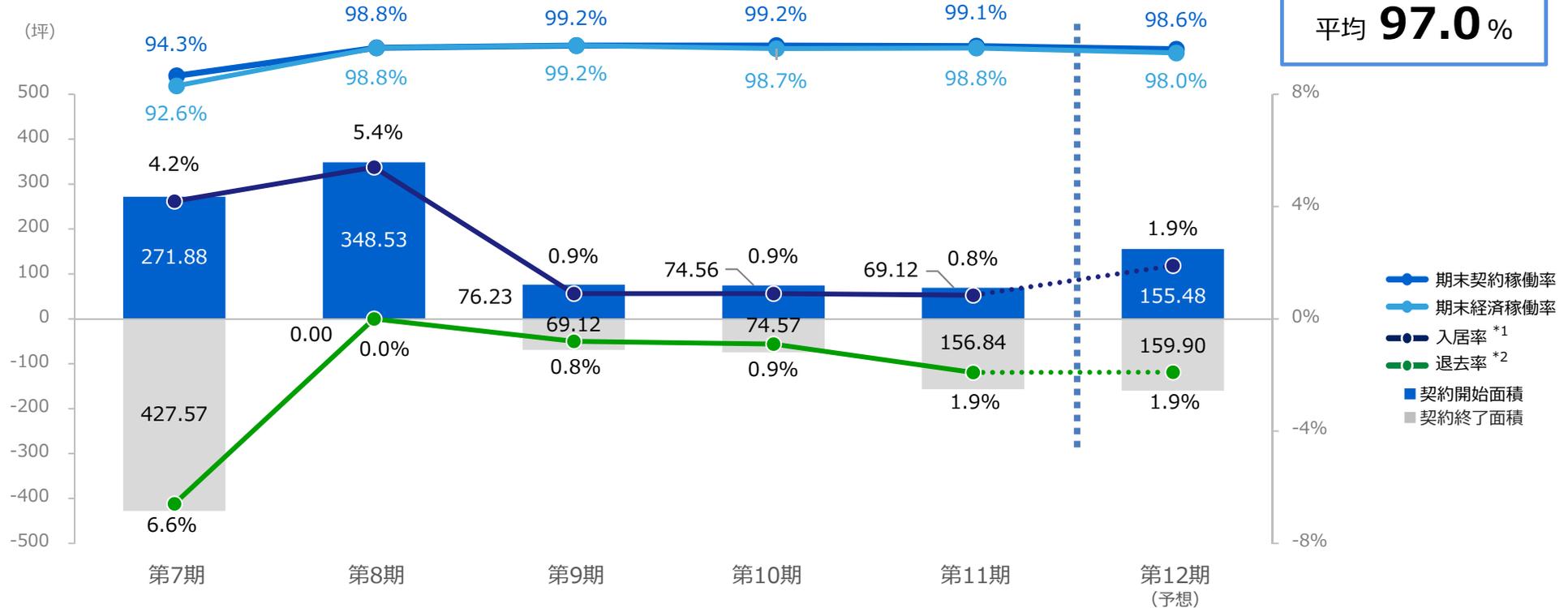
MUZA
KAWASAKI
SHOP & RESTAURANT

稼働率及び入退去の状況 | オフィス物件（附置住宅除く）

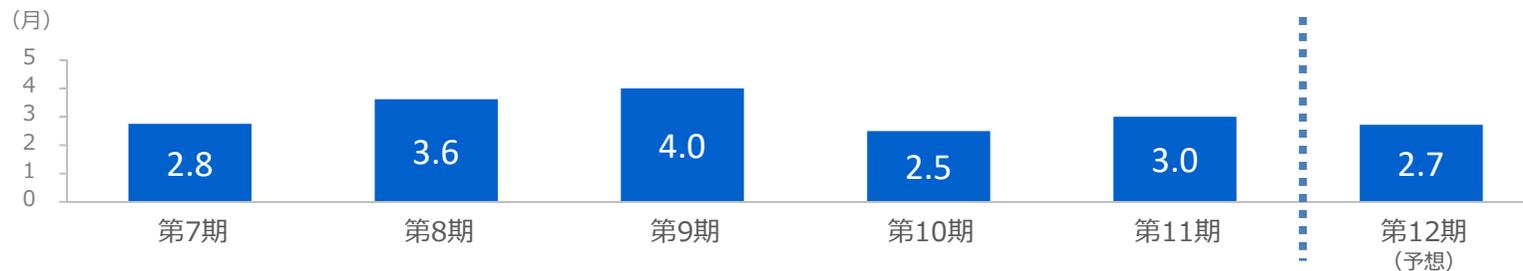
第11期・第12期対象面積
8,213.28坪

第13期
予想経済稼働率

平均 **97.0%**



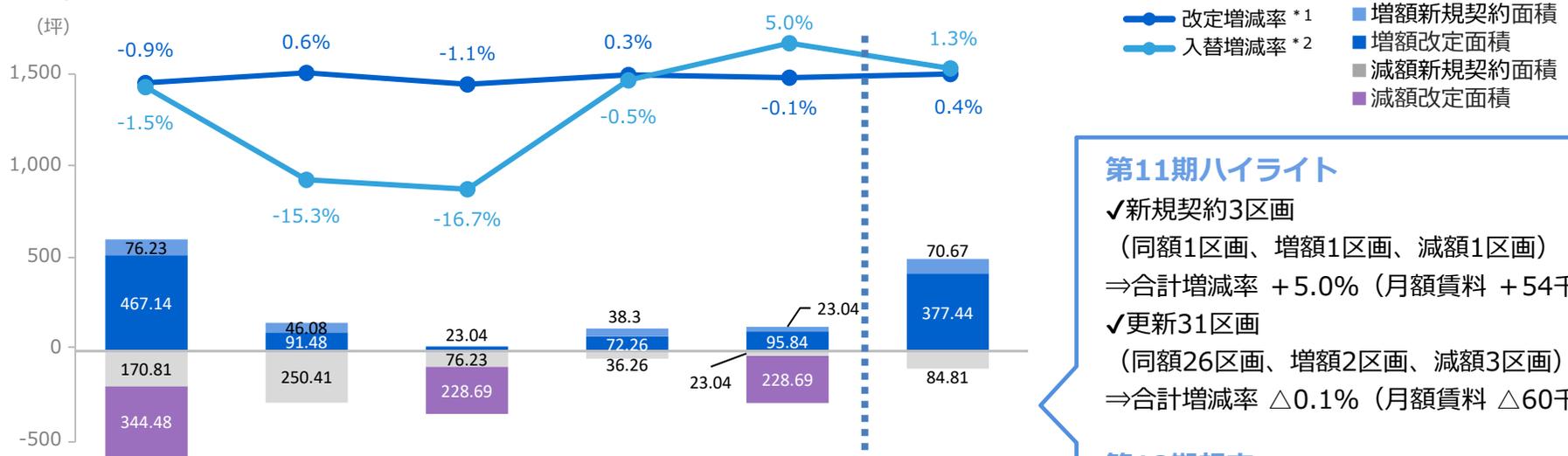
平均フリーレント期間 *3 | オフィス物件（附置住宅除く）



*1 入居率：契約開始面積÷総賃貸可能面積 *2 退去率：契約終了面積÷総賃貸可能面積

*3 平均フリーレント期間：各期に契約期間が開始した契約（新規契約）でのフリーレント付与期間×新規契約にてフリーレントを付与した契約の契約面積の合計÷新規契約の契約面積の合計

【テナント新規入居（リテナント）、契約更新の状況】 ・ オフィス物件（附置住宅除く）



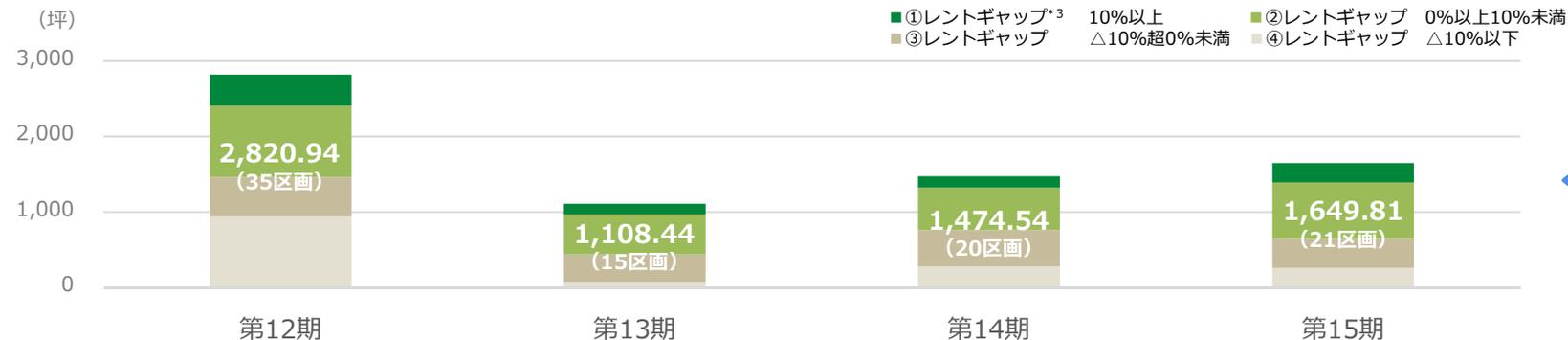
第11期ハイライト

- ✓新規契約3区画
(同額1区画、増額1区画、減額1区画)
⇒合計増減率 +5.0% (月額賃料 +54千円)
- ✓更新31区画
(同額26区画、増額2区画、減額3区画)
⇒合計増減率 △0.1% (月額賃料 △60千円)

第12期想定

- ✓新規契約3区画(増額1区画、減額2区画)
⇒合計増減率 +1.3% (月額賃料 +32千円)
- ✓更新35区画(同額32区画、増額3区画)
⇒合計増減率 +0.4% (月額賃料 +176千円)

【今後の更新予定面積】 ・ オフィス物件（附置住宅除く）



第11期末時点

(オフィス区画のみ)
 既存契約賃料単価*4
 : 16,311円 / 坪
 想定新規賃料単価*4
 : 16,232円 / 坪

*1 改定増減率: (更新後の共益費を含む賃料 - 更新前の共益費を含む賃料) ÷ 更新前の共益費を含む賃料
 *2 入替増減率: (入替後の共益費を含む賃料 - 入替前の共益費を含む賃料) ÷ 入替前の共益費を含む賃料

*3 レントギャップ: (既存契約賃料単価 - 想定新規賃料単価) ÷ 想定新規賃料単価
 *4 各賃料単価: オフィス10物件における共益費を含む月額賃料単価を賃貸面積に応じ加重平均

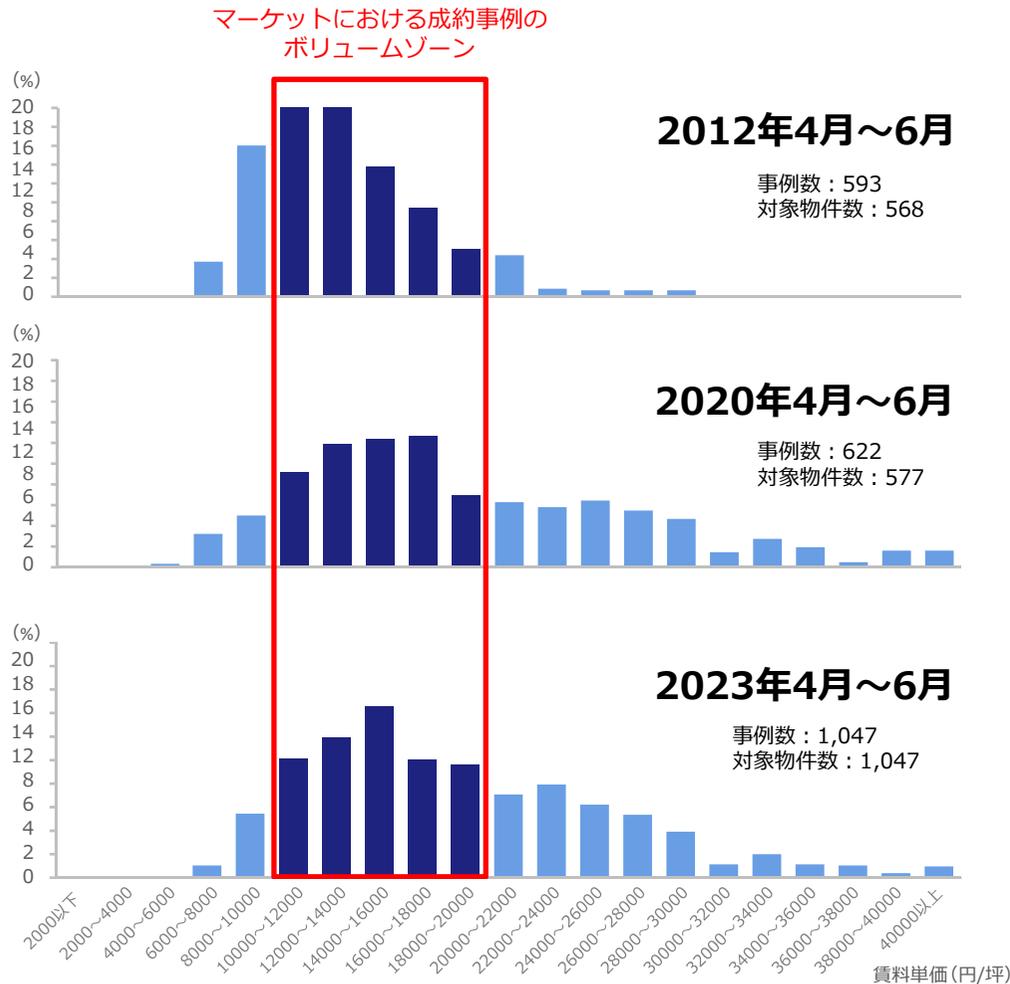
本投資法人が保有するオフィス10物件

既存契約賃料単価：16,311円/坪、最寄駅からの平均徒歩分数*1：2.7分、平均築年数*2：21.1年、平均延床面積：1,095坪

*1 オフィス10物件の徒歩分数を単純平均

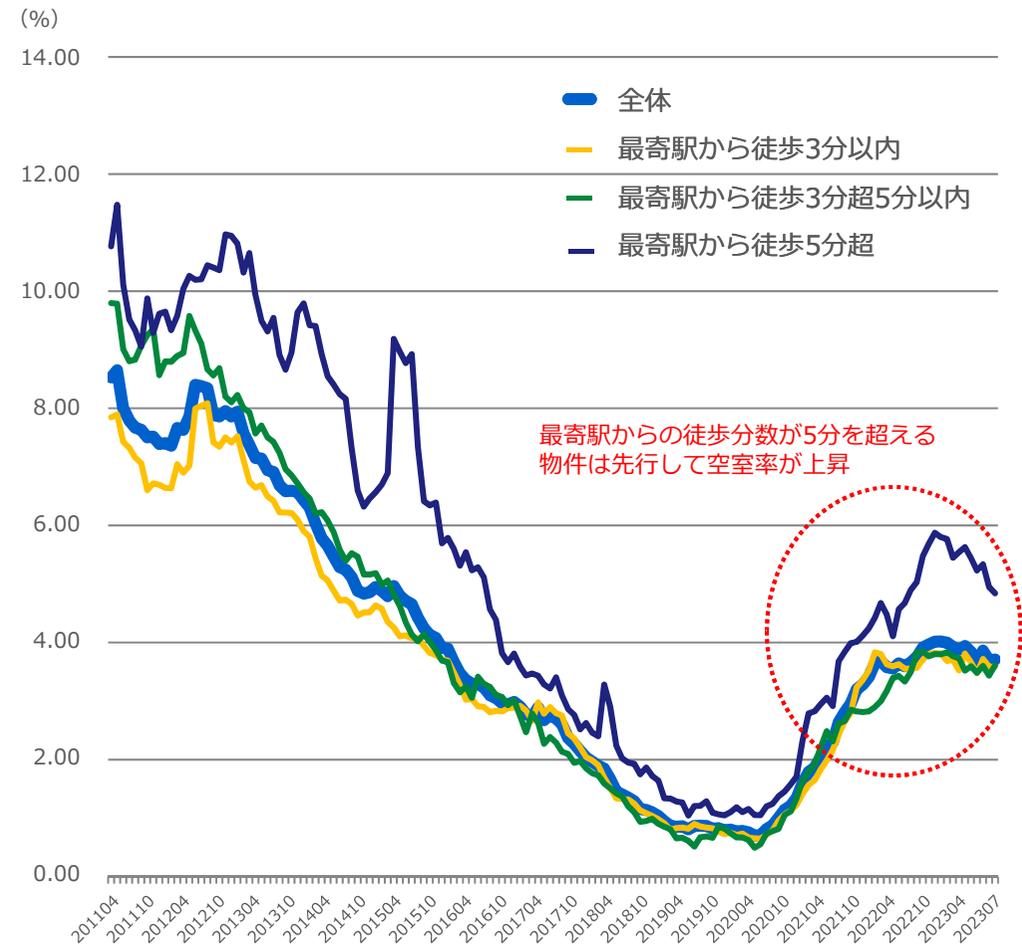
*2 オフィス10物件の築年数を取得価格で加重平均（第11期末時点）

東京23区における成約件数分布（成約賃料単価帯別）



(出所) 資産運用会社の依頼に基づき、株式会社ザイマックス不動産総合研究所が作成

東京23区における最寄駅からの徒歩分数別空室率

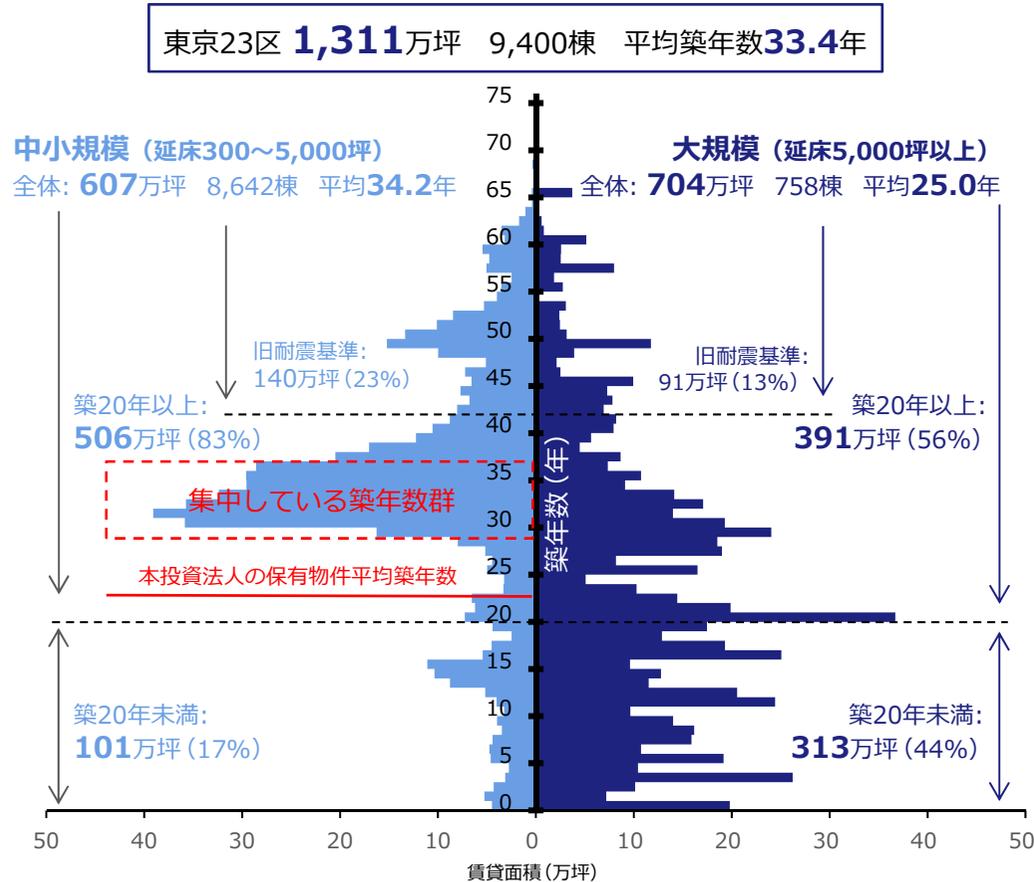


(出所) 資産運用会社の依頼に基づき、株式会社ザイマックス不動産総合研究所が作成

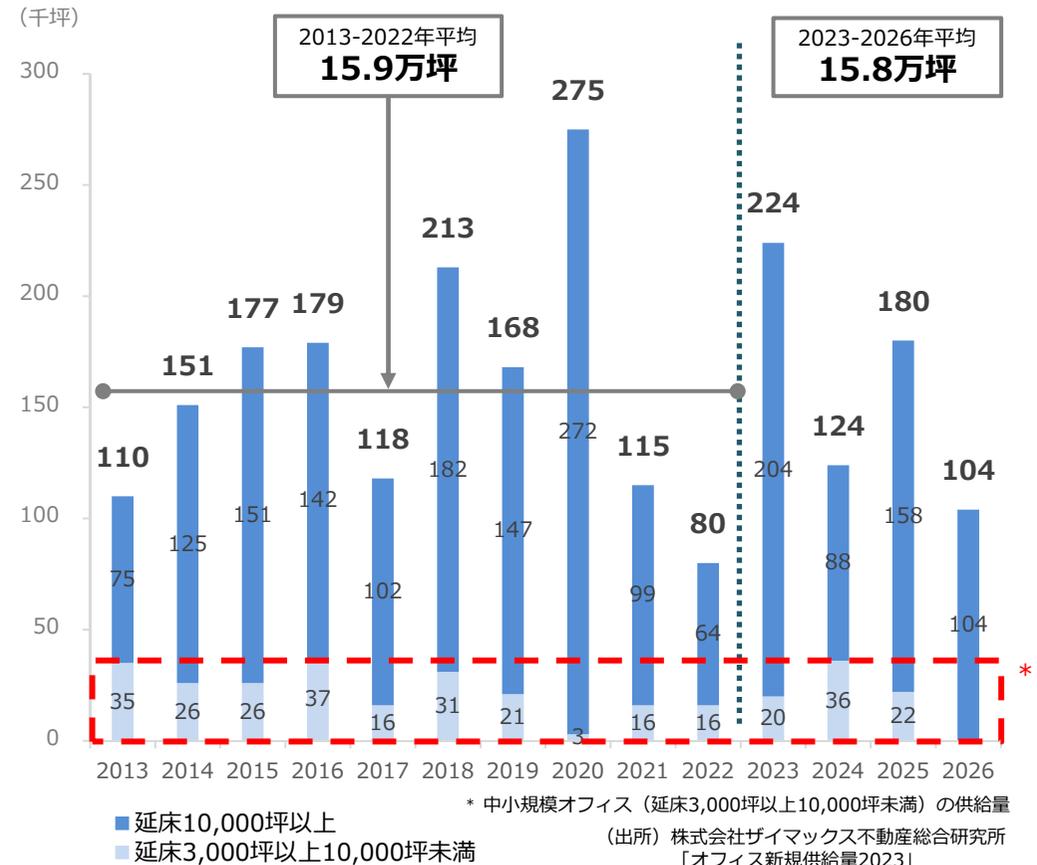
オフィス市況の動向と本投資法人の優位性②

- オフィスの成約件数は10,000円～20,000円の賃料単価帯が多くなっており、需要の厚さがうかがえる
- 最寄り駅からの徒歩分数が5分超と5分以内の物件では空室率にギャップが生まれている
- 既存のストック、今後の供給予定ともに中小規模オフィスは大規模オフィスに比べて限定的
- 本投資法人は上記のような保有物件の特徴に加えて、ザイマックスグループのマネジメント力を活用することで、オフィス物件の高い稼働率を維持

東京23区オフィスピラミッド2023 (賃貸面積ベース)

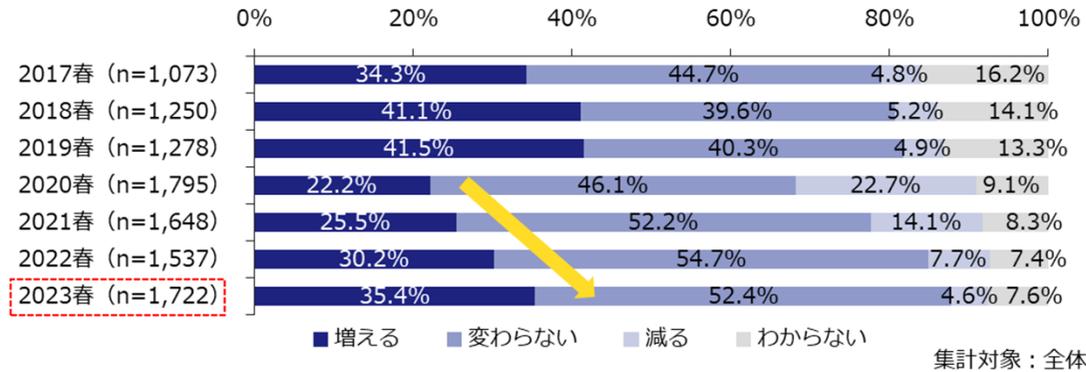


東京23区オフィス新規供給量2023 (賃貸面積ベース)



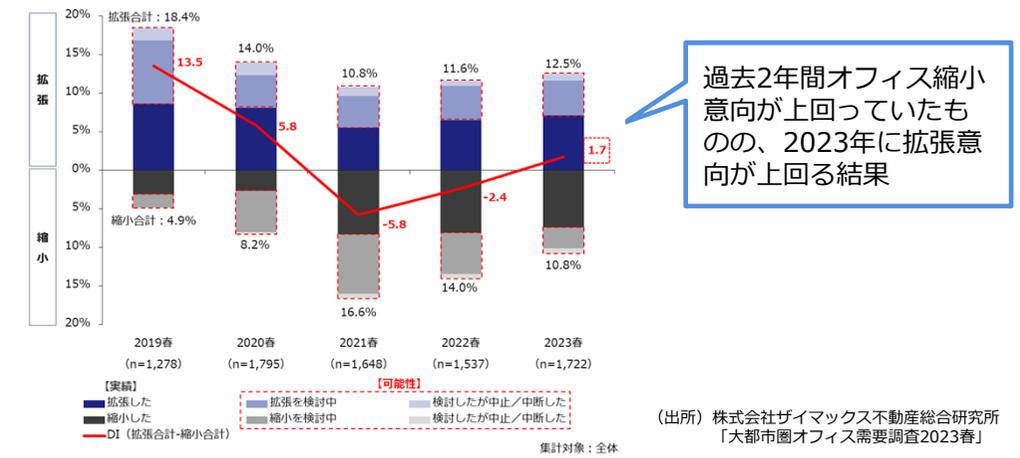
オフィスの在籍人数が増えると予想する割合が増加し、面積を拡張する意向も高まっています。
また、サテライトオフィスの需要拡大により、オフィス床のニーズが都心部以外にも広がっています。

今後のオフィスの在籍人数



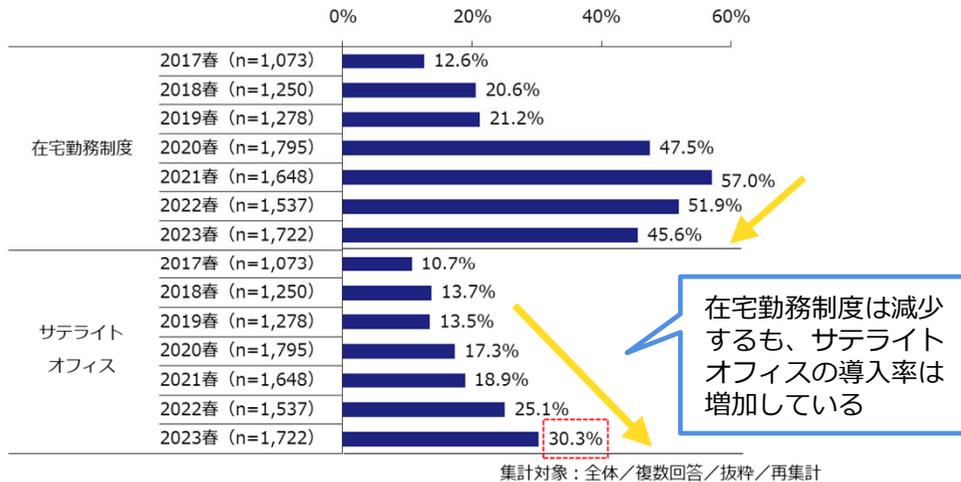
(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所
「大都市圏オフィス需要調査2023春」

過去1年間のオフィス面積変化の実績+可能性



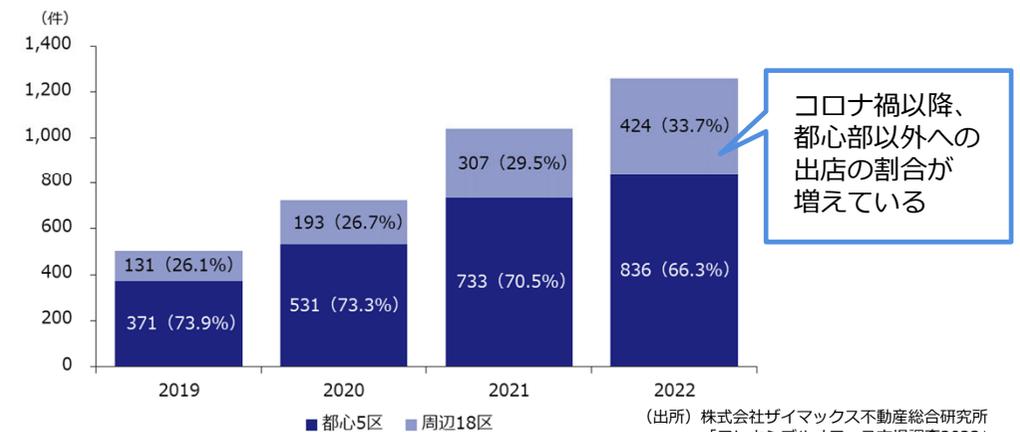
(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所
「大都市圏オフィス需要調査2023春」

在宅勤務制度とサテライトオフィスの導入率



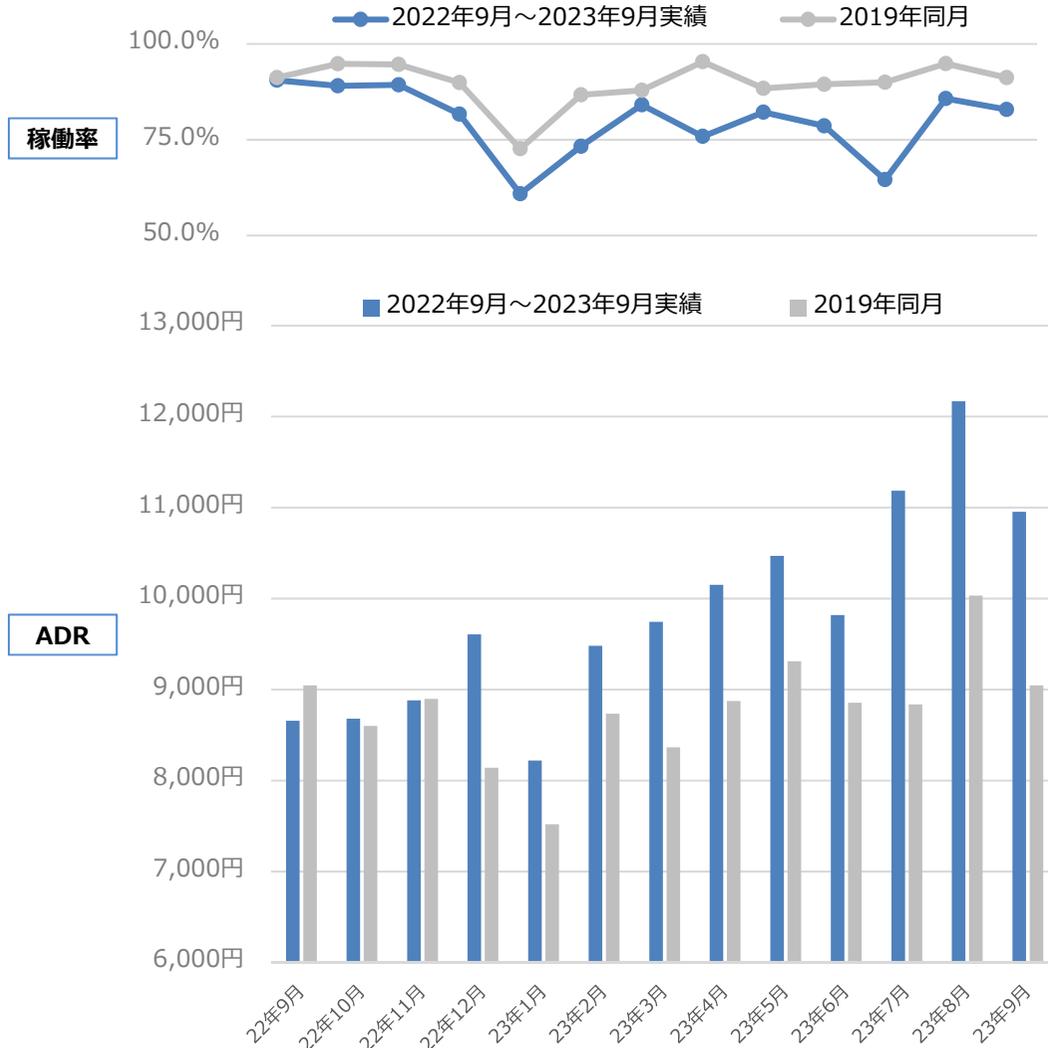
(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所
「大都市圏オフィス需要調査2023春」

フレキシブルオフィスの拠点数 (都心5区/周辺18区)

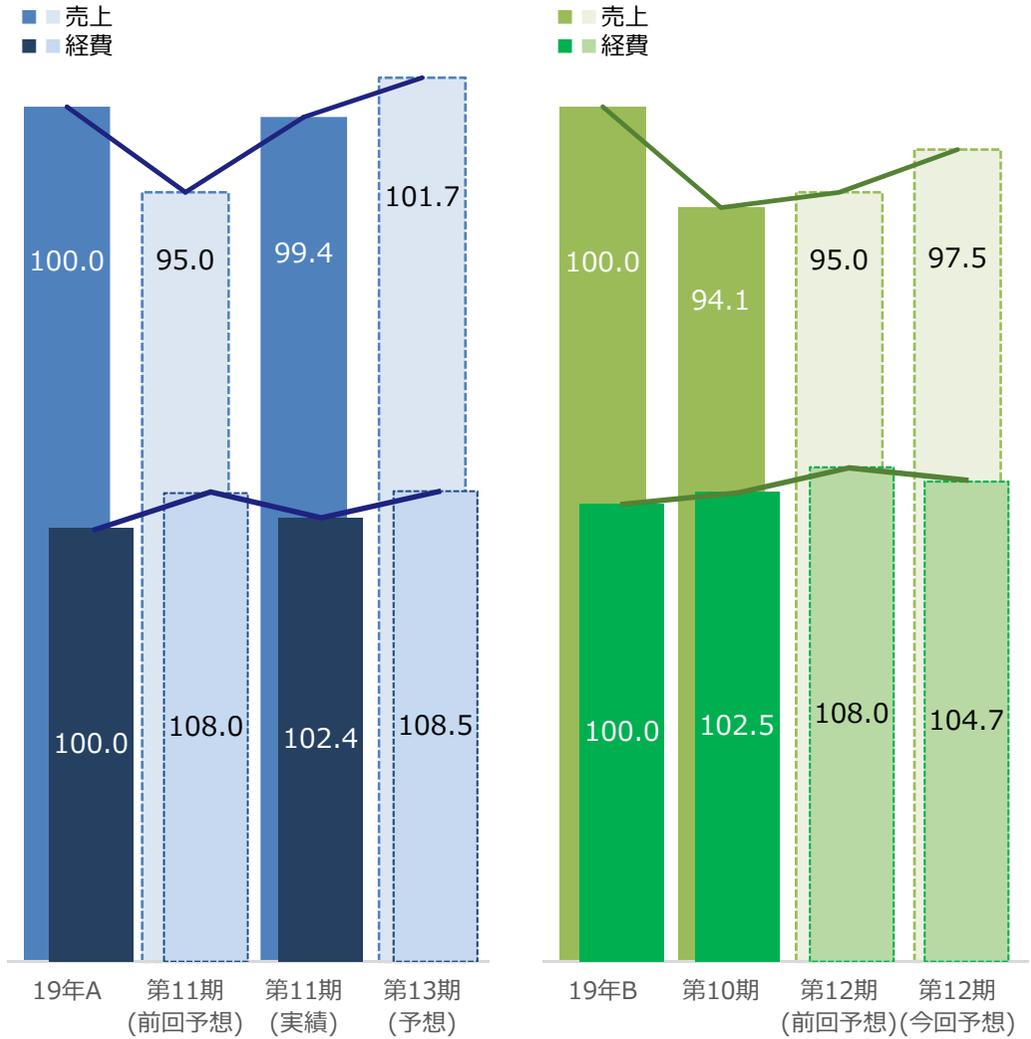


オペレーターはADRを重視した運営を行い、第11期のGOPは期初予想を上回って着地しました。第12期、第13期は運営費用を保守的に予想し、変動賃料の予算を立案しています。

ADRと稼働率の月次推移



売上と経費の推移



*本ページの稼働率・ADR及び売上・経費は、当該期間の実績を用いています。

* 19年A：2019年3月～2019年8月 * 19年B：2019年9月～2019年12月及び2019年1月・2月
 第11期 = 2023年3月～2023年8月、第12期 = 2023年9月～2024年2月、第13期 = 2024年3月～2024年8月

変動賃料の算出は過去1年間のGOPを参照する移動平均方式を採用しています。
 第11期の変動賃料は行動制限緩和後の期間が参照範囲に含まれることから、第10期比で大きく増加しました。

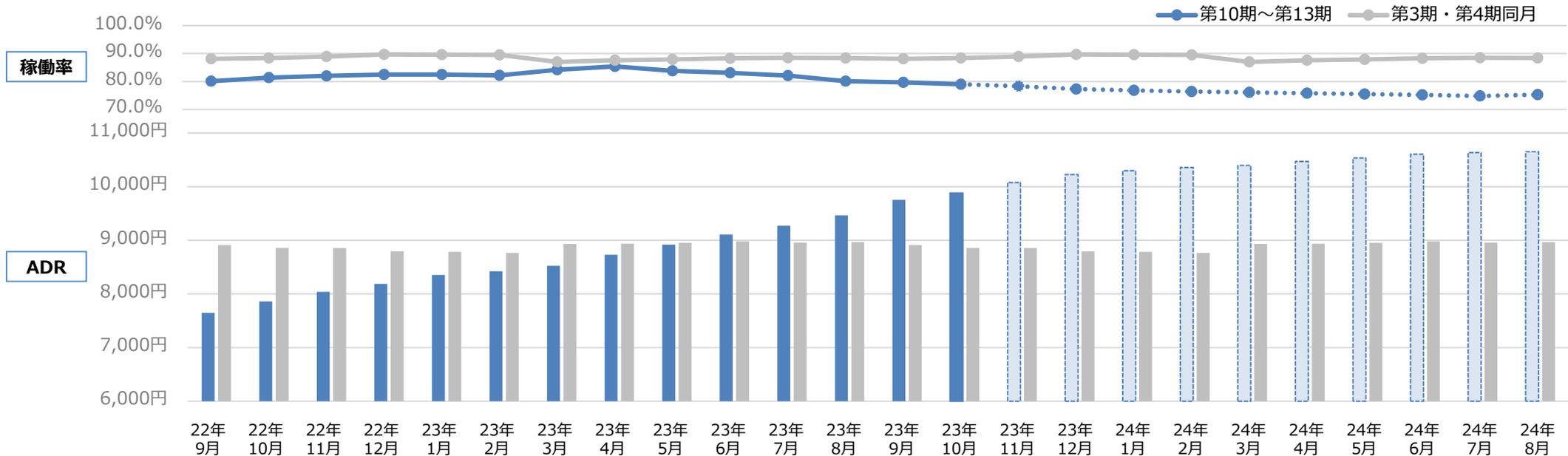
【コロナ禍前後の賃料】

第3期・第4期賃貸条件 固定賃料月額20百万円 + 変動賃料（当月を起算月とする過去1年間のGOP÷12-21百万円）×α%^{*1}
 第10期以降の賃貸条件 固定賃料月額20.5百万円 + 変動賃料（当月の前月を起算月とする過去1年間のGOP÷12-21.5百万円）×α%^{*1}

		第3期 (2019年3月～2019年8月)	第4期 (2019年9月～2020年2月)	第10期 (2022年9月～2023年2月)	第11期 (2023年3月～2023年8月)	第12期(予想) (2023年9月～2024年2月)	第13期(予想) (2024年3月～2024年8月)
賃料総額		163.9百万円	161.2百万円	126.4百万円	143.1百万円	154.4百万円	154.3百万円
(内訳)	固定賃料	120.0百万円	120.0百万円	123.0百万円	123.0百万円	123.0百万円	123.0百万円
	変動賃料	43.9百万円	41.2百万円	3.4百万円	20.1百万円	31.4百万円	31.3百万円
GOPPAR指数^{*2}		100.0	97.9	69.8	83.4	91.4	91.3

^{*1} 計算結果がマイナスの場合は、0円 ^{*2} GOPPAR指数は、第3期の変動賃料算出に用いる期間のGOPPAR（GOP÷販売可能客室数）を100として指数化しています。

【各月の変動賃料算出に用いる期間の稼働率とADRの推移*】



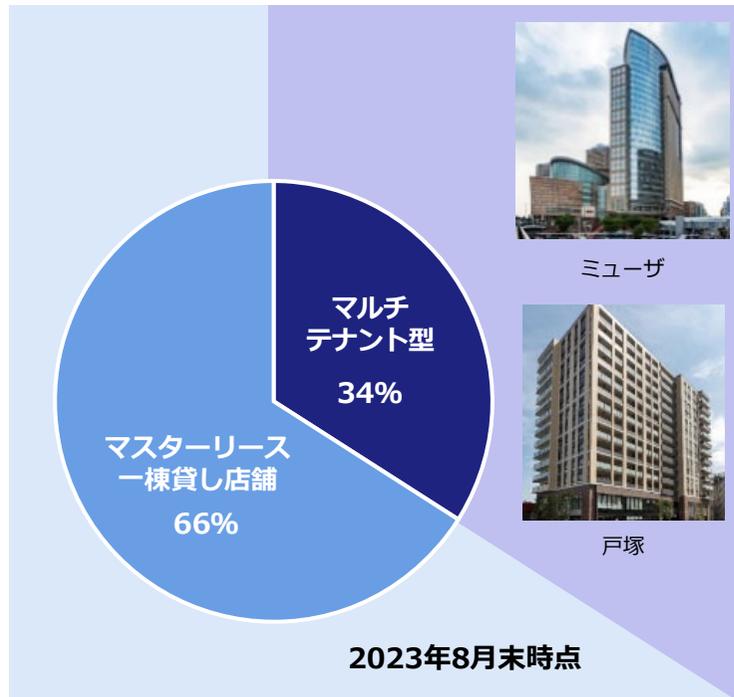
*本グラフの稼働率・ADRは、各月の変動賃料算出に用いる期間の稼働率及びADRです。

ミュージアの定借満了に伴う再契約・入替交渉において賃料増額に成功しています。

- 本投資法人が保有する全ての商業施設が、堅調なテナント業況が見込まれる大都市圏の近郊に立地
- マスターリース物件のテナントは、売上が堅調なデイリーユース型の業態が大部分を占める
- 商業施設の使われ方の変化に伴い、リーシングにあたっては既存の業種に縛られない幅広い業種の検討による資産価値の維持・向上を目指す

本投資法人の物件

保有物件のタイプ別割合
(賃料収入ベース)



ミュージア

- 第12期：全20区画中10区画（428.03坪）契約満了
- 10区画のうち9区画は既存テナントと再契約・1区画は新規テナントと経済条件合意
- 全10区画で減額・ダウンタイムなし、増額2区画

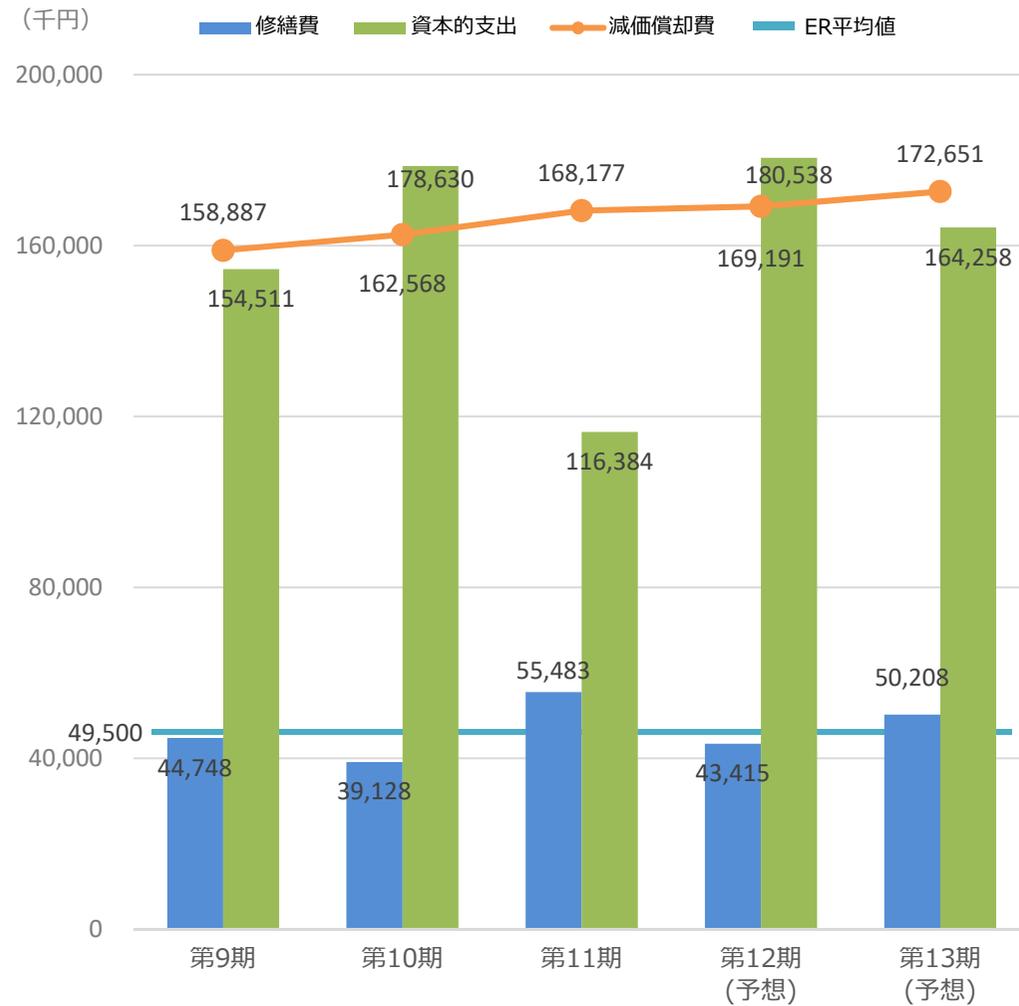
戸塚

- 第12期：1区画で増額更新

月額賃料 + 369千円、合計増減率 + 3.7%

ERの長期修繕費を目安に毎年の修繕費をコントロールしています。
設備工事による環境負荷低減、バリューアップによる賃料増額を実現しています。

| 修繕・資本的支出の推移 |



* 各期末時点の保有物件数は18物件
* ER平均値：ERの長期修繕費における12年以内に必要とされる修繕費用を期毎平均額に換算した数値です。

| 第11期の主な設備改修工事 |

物件名	工事内容	削減電力量 (削減率*)
新宿御苑	専用部空調更新 (1フロア)	31,671kWh/年 (51.1%)
新宿御苑	専用部照明LED化 (2フロア)	45,430kWh/年 (73.3%)
神谷町	専用部照明LED化 (2フロア)	15,775kWh/年 (71.6%)
八王子	専用部照明LED化 (一部区画)	3,825kWh/年 (70.8%)

*削減率：年間削減電力量 ÷ 改修前の年間使用電力量 (想定)

| バリューアップ工事による収益向上 |

(三田)



賃料増減率 (月額賃料)

約 +55%

- 入居時の内装工事及び原状回復工事のテナント負担費用を軽減する内装リニューアルを施し、初期コストが抑えられることで、より好条件でテナントを誘致する戦略
- 効果的なバリューアップにより収益アップに寄与

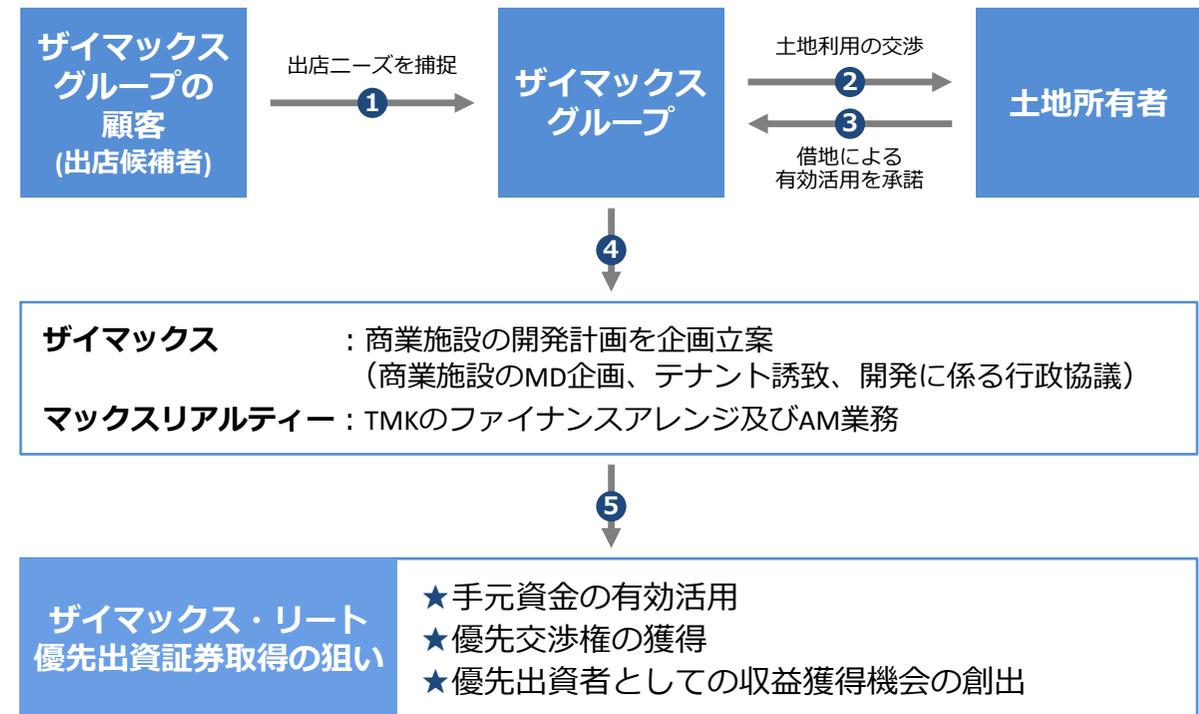
本投資法人初の取組みとして、手元資金にて開発型TMKの優先出資証券を取得しました。優先出資証券の取得と同時に、TMKが開発する物件に係る優先交渉権も取得しています。

取得資産の概要

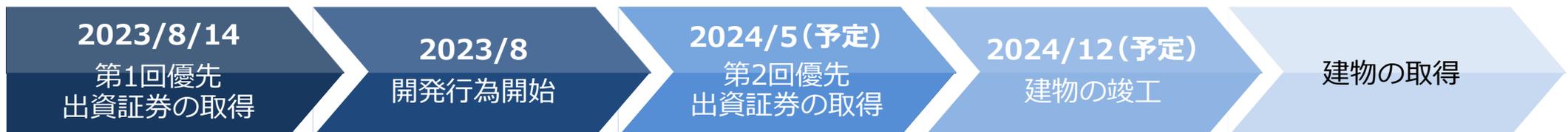
取得資産	特定目的会社枚方商業施設開発の優先出資証券	
取得価格	第1回優先出資証券 28百万円 第2回優先出資証券 22百万円(予定) 合計金額は優先出資証券総額の約4.5%	
裏付け不動産 (開発物件)	(仮称) 枚方商業施設	
分類	商業施設	
所在地	大阪府枚方市	
土地	敷地面積	約14,000㎡
	所有形態	一般定期借地権
建物	延床面積	約9,000㎡
	用途	店舗・診療所
想定テナント	デイリーユース型の業態 ※定期建物賃貸借予約契約を締結済み	

取得の経緯

・ザイマックスグループ各社との連携により、本案件が実現



想定スケジュール



本投資法人はアセットタイプ別着目点を堅持し、ポートフォリオ戦略に則り、物件の取得検討をしています。分配金成長と財務健全性のバランスを意識し、**対象物件の根源的な価値を見極める取得活動**を継続します。

物件取得への考え方

- スポンサーネットワークを通じて捕捉した豊富な物件情報から、優良物件を厳選して資産運用会社において精査し、新たなパイプラインの積み上げを目指します。

	第9期	第10期	第11期
スポンサーグループ情報入手数	765件	473件	699件
本投資法人検討物件数	26件	18件	30件

LTV (第11期末時点)

総資産LTV : 40.9%、鑑定LTV : 33.3%

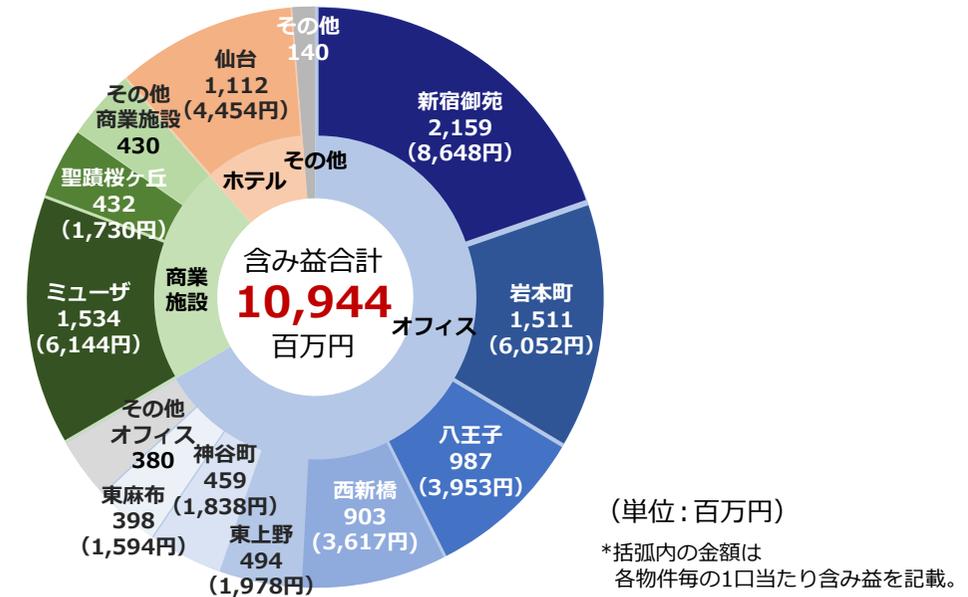
総資産LTV水準	調達可能額	鑑定LTV
45%	約36億円	37.2%
50%	約87億円	41.9%

取得検討中物件

所在地	アセットタイプ	情報元	着目ポイント
都心8区	オフィス (開発予定)	ザイマックスグループ CRE営業先	CRE営業先企業の建替ニーズ 駅前の好立地に所在するテナント需要が多く見込まれるオフィス
大阪府枚方市	商業施設 (開発予定)	ザイマックスグループ CRE営業先	CRE営業先企業が出店意欲の高い立地の商業開発案件 デイリーユース型の業態でテナントを構成する予定 (詳細は20ページに記載)
地方中核都市	ホテル (宿泊特化型)	ザイマックスグループ 私募ファンド	地域経済の拠点で観光資源も豊富な都市に所在し、底堅い宿泊需要が存在
地方都市	商業施設 (底地)	ザイマックスグループ	商業施設の底地 地域密着で売上が堅調なデイリーユース型の業態
東京経済圏	オフィス	資産運用会社独自ルート	職住近接エリアで、駅前の好立地に所在する幅広いテナント需要が見込まれるオフィス

本投資法人の物件別含み益 (第11期末時点)

- 本投資法人の特徴でもある保有物件の含み益について、資産入替等による還元も資産戦略の1つとして検討していきます。



スポンサーと財務取引関係を有するメガバンク・地方銀行を中心に、安定性を重視した財務基盤を構築

有利子負債及び外部格付の状況

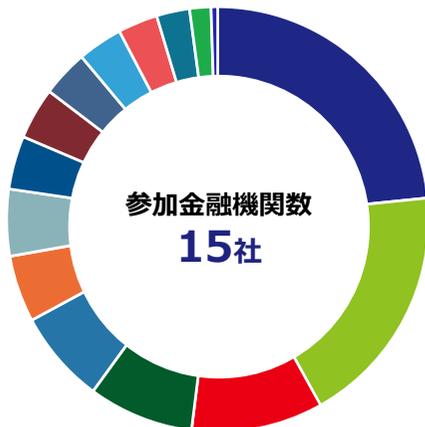
	第11期末時点
有利子負債残高	197.1億円
総資産LTV	40.9%
平均残存期間	2年4ヶ月
平均利率	0.722%
長期借入金比率	100.0%
固定金利比率	99.0%
外部格付	R&I：A - (安定的)

第12期借換え時の調達方針

調達時の金利動向を踏まえ、
調達方針の柔軟化や調達手法の多様化を検討

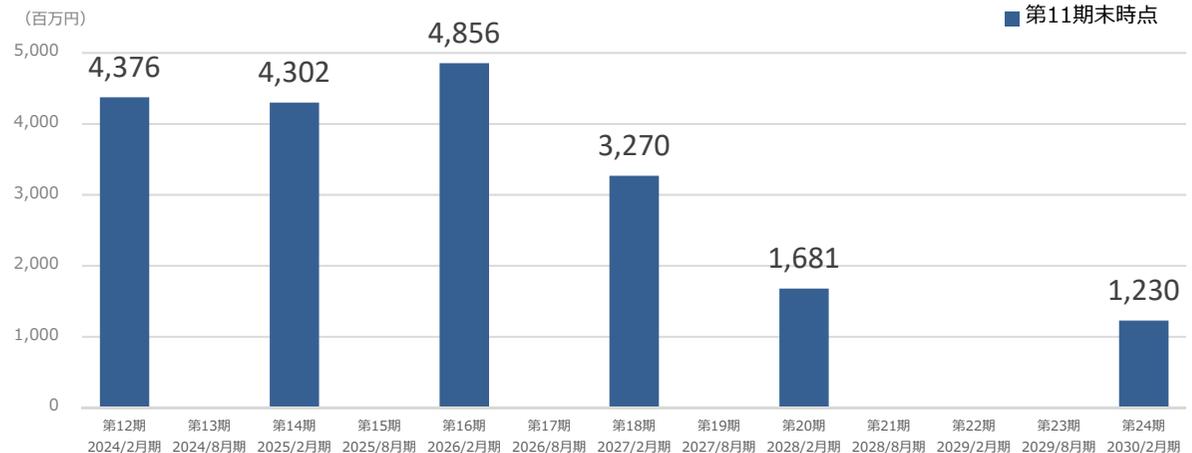
- 平均残存期間の伸長、マチュリティラダーの分散を意識
- 調達年限の調整・変動金利の織り交ぜを検討 (コストコントロールの観点)
- 調達手法の多様化に挑戦 (投資法人債・グリーンローンなど)

レンダーシェア



みずほ銀行	23.4%
三井住友銀行	18.5%
三菱UFJ銀行	10.1%
りそな銀行	8.1%
あおぞら銀行	7.1%
西日本シティ銀行	5.1%
福岡銀行	5.1%
横浜銀行	4.1%
千葉銀行	3.9%
広島銀行	3.6%
SBI新生銀行	3.4%
南都銀行	3.0%
肥後銀行	2.5%
関西みらい銀行	1.6%
みずほ信託銀行	0.5%

マチュリティラダー



投資主価値

分配金等の成長を通じた投資主価値向上を目指す

今後の運用方針

安定的な物件運営

- ・ オフィス、商業施設は高稼働の維持
入替・更新時はマーケットに応じた対応
- ・ ホテルの収益回復

外部成長に向けた施策の実行

- ・ 資産入替等による含み益の還元
- ・ 資産規模拡大に向けたパイプラインの拡充

マーケット環境に即した デット調達

投資法人債・
変動金利の織り交ぜ等
のコストコントロール

運用体制

- スポンサーグループの知見・ノウハウと顧客基盤の活用
- ESG活動の深化
- 幅広いレンダーフォーメーション



ESG

MUZA
KAWASAKI
SHOP & RESTAURANT

GRESB評価への参加

- 不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマークであるGRESB評価に2022年度より参加
- 2023年度リアルエステイト評価：2年連続「3スター」及び「グリーンスター」
- 2023年度開示評価：2年連続「Aレベル」



21世紀金融行動原則への署名

- 本資産運用会社では、持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（通称：21世紀金融行動原則）の考え方に賛同し、2013年12月27日に署名



TCFD提言に賛同

- 本資産運用会社はTCFD提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業を構成メンバーとするTCFDコンソーシアムへも加入



環境認証の取得状況 (2023年8月末時点)

- 延床面積ベースで取得率85.2%まで進捗
- 3物件においてCASBEE不動産「Sランク」を取得

認証取得物件数

11物件

取得率
(延床面積ベース)

85.2%

評価ランク
Sランク
(素晴らしい)



聖蹟桜ヶ丘



木場



川崎御幸

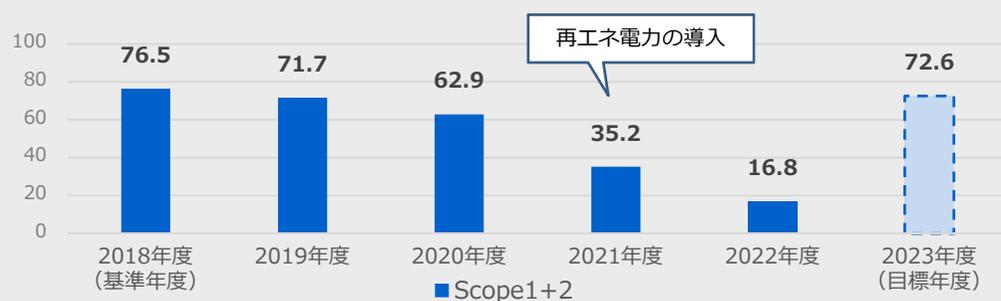


環境パフォーマンス実績

| 環境目標 |

- 2022年度は2018年度（基準年度）から、GHG排出量原単位（Scope1+2）78.0%、水使用量原単位（オーナー管理部分）18.4%削減
- 2023年度（目標年度）での目標達成確度が高いため、より中長期的な取組みを意識し、また、新たに策定しているTCFD提言に基づく情報開示を考慮した環境目標の再設定を検討中

| GHG排出量原単位 (kg-CO₂/m²) |



| 水使用量原単位 (m³/m²) |



環境負荷低減に向けた取組み

| ペーパーレス化 |

- 本投資法人の投資主総会における招集通知について、電子提供措置によりペーパーレス化を実施

削減ページ数

約85,000ページ
(第4回投資主総会)

| 再生可能エネルギー100%電力の導入 |

- 再生可能エネルギー100%電力を導入
- オフィス8物件にてトラッキング付非化石証書を活用した再生可能エネルギー100%電力への切替が完了

対象使用電力

1,660千kWh
(第11期ベース)

| グリーンリースの取組み |

- テナントとの協働による保有物件の環境性能の向上を目指し、グリーンリースを導入

導入件数

16件
(第11期ベース)

テナント・地域社会への取組み

災害時等のレジリエンス対策

- 非常用収納ボックスの設置
- 災害救援バンダーの導入



テナント満足度向上への取組み

- 都内オフィス8物件の共用部にデジタルサイネージを設置（電気使用量や避難場所の掲示、節電の呼びかけ）
- PM会社により、オフィス9物件のテナントに対し、満足度調査を実施



資産運用会社における取組み

資格取得の支援

- 一定の資格取得時に、資格報奨金を授与する制度を導入しています。
- 本資産運用会社社員の資格合格状況（2023年10月1日現在）
 - ・ 宅地建物取引士 24名
 - ・ 不動産証券化協会認定マスター7名
 - ・ ビル経営管理士 6名

フレックスタイム制・働く場所の多様化

- フレックスタイム制の導入、本社勤務と在宅勤務を選択可能とし、柔軟な働き方を支援しています。

ダイバーシティの尊重

- 役職員の半数超が女性社員で構成されており、運用フロント／ミドルバックを問わず、幅広い分野で女性社員が活躍しています。

	役職員数				出産・育児 休暇取得者
	男性	女性	(女性比)	合計	
2021年4月	15	19	55.9%	34	1
2022年4月	14	19	57.6%	33	0
2023年10月	17	17	50.0%	34	1

スポンサーグループのESG活動

- 「ZXY」等を通じたサテライトオフィスサービスの提供による企業の働き方サポート
- 不動産マネジメントサービスを通じた環境、地域社会への貢献
- 「からくさ不動産塾」を通じた不動産ビジネス人材の育成
- 日本ファシリティマネジメント協会や日本サステナブル建築協会などの団体での活動
- 「ARES不動産証券化ジャーナル」への寄稿
- 「ARES不動産証券化マスター」養成講座での講師活動
- 働く場所や時間の多様化を推進
- 国連グローバルコンパクト（UNGC）への加盟
- 「MEQQE（めっけ）」を通じた地域活性・創生への貢献
- 海外からの技能実習生の受け入れ
- 若手スポーツ選手の育成支援

本資産運用会社の意思決定フロー

- 投資家の利益に重大な影響を及ぼす事項について、外部委員が参加する委員会を経る意思決定フローとし、投資主の利益保護を図っています。
- リートコンプライアンス委員会及びリート投資委員会では、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席と賛成が決議要件となっており、資産運用会社による恣意的な運用を防止するガバナンス体制が構築されています。

資産運用報酬体系

<期中報酬>

総資産連動報酬	総資産額 × 年率0.2%
NOI連動報酬	NOI × 年率4.0%

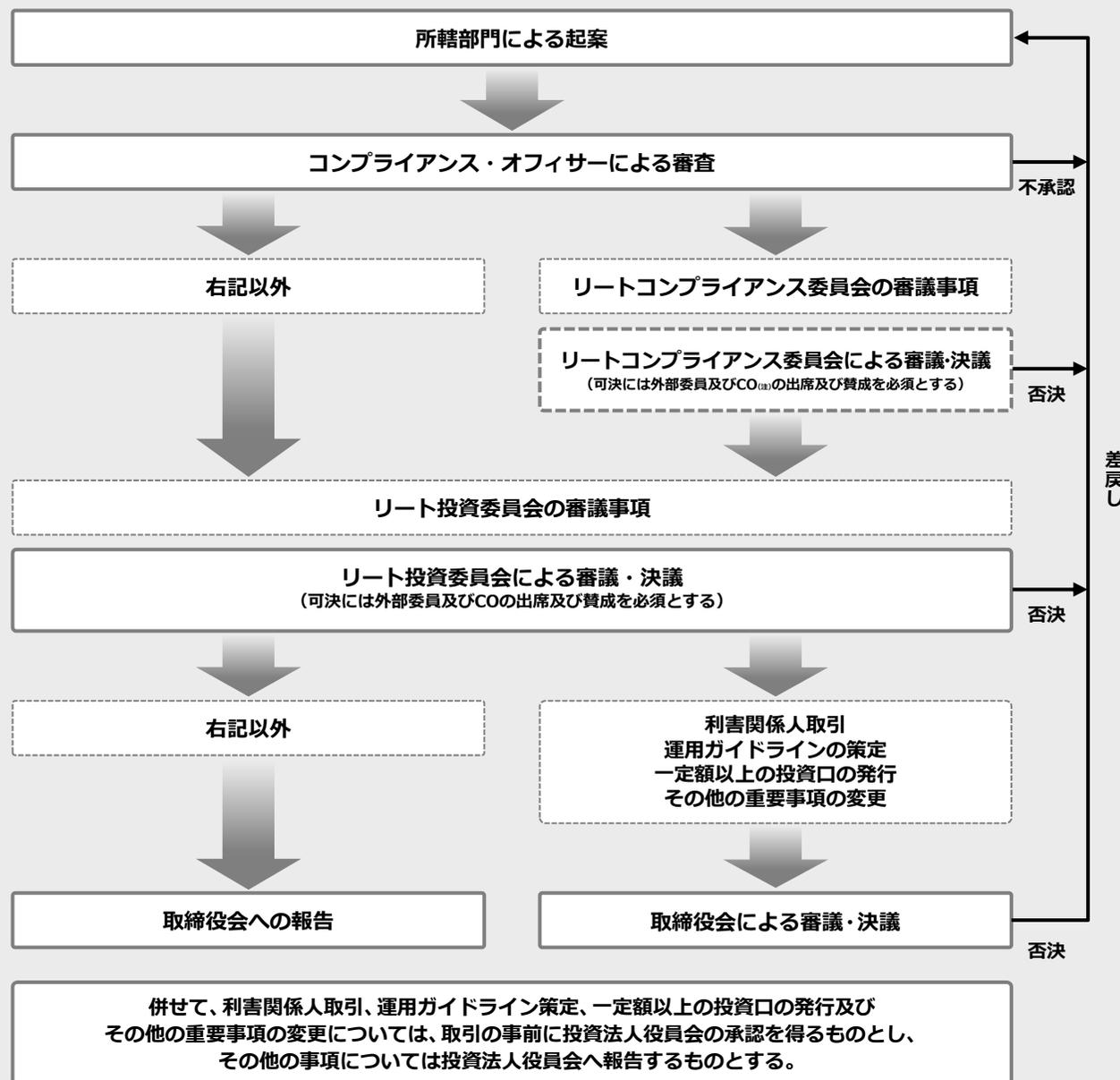
<取得・譲渡報酬>

取得報酬	取得価格 × 1.0% (注1)
譲渡報酬	決算期における譲渡益 (同一決算期の譲渡損控除後) × 15.0% (注2)

(注1) 利害関係人からの取得の場合は0.5% (注2) 譲渡益が負の数となる場合は0円

スポンサーによる 本投資法人への 出資割合

5.0 %
(第11期末時点)



(注) 「CO」は、コンプライアンス・オフィサーを意味します。



APPENDIX

本投資法人は、スポンサーであるザイマックスグループが有する不動産の知見・ノウハウを活用した適切なポートフォリオ運営により、不動産が持つ価値を最大限に引き出し、投資主価値の最大化を図ります。

ザイマックスグループの特徴

■ 国内有数の不動産マネジメント受託実績

- ✓ 不動産マネジメント受託実績：1,126棟・延床面積 約620万坪(2023年7月末日時点)
- ✓ 本投資法人以外のJ-REITからの受託実績：33社・221物件(2023年7月末日時点)
- ✓ 人的リソース：不動産マネジメント2,357名、リーシング54名、CRE営業66名(2023年10月1日時点)

■ 蓄積したデータを活用した不動産運営と、知見・ノウハウを応用した新規事業の展開

- ✓ 不動産データストック：成約賃料データ41,718棟/142,373件(2023年3月末日時点までの累計)、募集賃料データ59,151棟(2023年3月末日時点までの累計)/19,254件(2023年3月末日時点)、工事データ173,316件(2023年2月末日までの累計)
- ✓ 会員制サテライトオフィスサービス「ZXY」や自社ブランドホテル「からくさホテル」の展開

■ 強固な顧客基盤を活用した不動産売却・仲介実績

- ✓ 不動産オーナーリレーション：約450社(2023年7月末日時点)
- ✓ 不動産売却・仲介実績：388棟、約6,108億円(2010年4月1日から2023年3月31日までの累計)

ザイマックスグループの知見・ノウハウを本投資法人の「3つの力」として活用



見極め力



マネジメント力



ソーシング力

本投資法人は、スポンサーであるザイマックスグループの知見・ノウハウを「3つの力」として活用し、投資主価値の最大化を実現します。

本投資法人の「3つの力」



見極め力

- 日本全国での不動産マネジメント受託で培った知見と、スポンサーグループが有する独自の膨大な不動産データの分析を掛け合わせることで、対象物件の賃料や管理コストの適正水準を見極め、**対象物件の市場におけるポジショニングを的確に判断**します。



マネジメント力

- 日々の闊達な議論により、スポンサーグループ内の各専門知識や運営現場の声をダイレクトに活かした運営を遂行します。運営現場との密なコミュニケーションが迅速な判断を可能とし、**内部成長の好機を確実に捕捉するとともに、物件のポテンシャルを最大限に引き出します。**



ソーシング力

- スポンサーグループが有する不動産オーナーとのダイレクトリレーションを活用し、**相対取引での物件取得機会を確実に捕捉**します。
- スポンサーグループが提供するCREサービスの顧客が持つ不動産売買ニーズを活用し、**相対取引での物件取得機会を創出**します。

APPENDIX

貸借対照表

(単位：千円)

	第10期 (2023年2月期)	第11期 (2023年8月期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,387,993	1,251,963
信託現金及び信託預金	2,474,091	2,537,366
営業未収入金	31,293	38,436
前払費用	48,911	50,679
その他	1,496	810
流動資産合計	3,943,785	3,879,257
固定資産		
有形固定資産		
建物	300,100	296,547
構築物	1,699	1,665
機械及び装置	9,984	9,782
工具、器具及び備品	11,751	8,748
土地	230,346	230,346
信託建物	9,912,281	9,871,828
信託構築物	52,195	50,996
信託機械及び装置	0	0
信託工具、器具及び備品	25,057	21,709
信託土地	33,661,874	33,661,874
信託建設仮勘定	104	154
有形固定資産合計	44,205,397	44,153,654
投資その他の資産		
投資有価証券	-	28,996
長期前払費用	61,157	45,654
繰延税金資産	10	16
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
その他	64,014	83,895
投資その他の資産合計	147,783	181,163
固定資産合計	44,353,180	44,334,817
繰延資産		
投資口交付費	17,995	13,496
繰延資産合計	17,995	13,496
資産合計	48,314,961	48,227,571

(単位：千円)

	第10期 (2023年2月期)	第11期 (2023年8月期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	144,126	100,624
1年内返済予定の長期借入金	4,376,000	4,376,000
未払金	121,245	124,195
未払法人税等	822	940
未払消費税等	92,151	40,835
前受金	238,201	247,897
その他	1,633	4,722
流動負債合計	4,974,180	4,895,216
固定負債		
長期借入金	15,339,000	15,339,000
預り敷金及び保証金	33,349	33,349
信託預り敷金及び保証金	1,713,997	1,729,418
デリバティブ債務	270	2,091
固定負債合計	17,086,617	17,103,859
負債合計	22,060,798	21,999,075
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	25,440,013	25,440,013
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	△2,995	△249
出資総額控除額合計	△2,995	△249
出資総額 (純額)	25,437,017	25,439,763
剰余金		
当期末処分利益 (又は損失)	817,416	790,823
剰余金合計	817,416	790,823
投資主資本合計	26,254,434	26,230,587
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△270	△2,091
評価・換算差額等合計	△270	△2,091
純資産合計	26,254,163	26,228,495
負債純資産合計	48,314,961	48,227,571

(単位：千円)

	第10期 (2023年2月期)	第11期 (2023年8月期)
営業収益		
賃貸事業収入	1,497,162	1,517,636
その他賃貸事業収入	148,853	147,425
営業収益合計	1,646,016	1,665,062
営業費用		
賃貸事業費用	584,571	621,274
資産運用報酬	97,093	97,082
資産保管手数料	1,275	1,267
一般事務委託手数料	14,497	14,554
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	37,372	45,753
営業費用合計	737,209	782,332
営業利益	908,806	882,729
営業外収益		
受取利息	19	18
還付加算金	286	-
受取補填金	-	2,125
未払分配金戻入	175	40
その他	12	-
営業外収益合計	493	2,184
営業外費用		
支払利息	63,741	71,729
融資関連費用	23,194	17,236
投資口交付費償却	4,498	4,498
その他	2,789	-
営業外費用合計	94,224	93,465
経常利益	815,075	791,448
税引前当期純利益	815,075	791,448
法人税、住民税及び事業税	825	942
法人税等調整額	4	△ 5
法人税等合計	830	937
当期純利益	814,245	790,511
前期繰越利益	3,171	312
当期末処分利益 (又は損失)	817,416	790,823

物件番号	OF-01	OF-02	OF-03	OF-04	OF-05	OF-06
アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
物件名	ザイマックス 西新橋ビル	ザイマックス 岩本町ビル	ザイマックス 新宿御苑ビル	ザイマックス 神谷町ビル	ザイマックス 東麻布ビル	ザイマックス 東上野ビル
所在地						
アクセス	東京都港区 都営地下鉄三田線 「内幸町」駅 徒歩3分 JR・東京メトロ 銀座線他「新橋」駅 徒歩6分	東京都千代田区 都営地下鉄新宿線 「岩本町」駅 徒歩3分	東京都新宿区 東京メトロ丸ノ内線 「新宿御苑前」駅 徒歩2分	東京都港区 東京メトロ日比谷線 「神谷町」駅 徒歩1分	東京都港区 都営地下鉄大江戸線 「赤羽橋」駅 徒歩5分 東京メトロ日比谷線 「神谷町」駅 徒歩7分	東京都台東区 東京メトロ日比谷線 「仲御徒町」駅 徒歩3分 JR「御徒町」駅 徒歩4分他
取得価格	2,500百万円	4,250百万円	5,020百万円	880百万円	1,550百万円	1,150百万円
土地面積	402.53㎡	864.83㎡	839.09㎡	228.83㎡	365.05㎡	368.84㎡
延床面積	2,517.50㎡	6,261.06㎡	6,084.32㎡	1,356.51㎡	2,570.13㎡	1,942.54㎡
賃貸可能面積	1,897.92㎡	4,152.40㎡	4,791.23㎡	1,205.27㎡	2,015.99㎡	1,735.29㎡
竣工年	2000年	2001年	2001年	1991年	1999年	1999年
構造・階数	鉄筋 コンクリート造 陸屋根9階建	鉄骨鉄筋 コンクリート造 陸屋根地下1階付 9階建	鉄骨・鉄筋 コンクリート造 陸屋根地下1階付 9階建	鉄骨造陸屋根 8階建	鉄骨鉄筋 コンクリート造 陸屋根地下1階付 9階建	鉄骨鉄筋 コンクリート造・ 陸屋根8階建
テナント数 (第11期末時点)	8	14	5	7	6	8
稼働率 (第11期末時点)	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%

物件番号	OF-07	OF-08	OF-09	OF-10	RT-01	RT-02
アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	商業施設	商業施設
物件名	ザイマックス 八王子ビル	ザイマックス三田ビル	ザイマックス 札幌大通ビル	ザイマックス 木場公園ビル	ミューザ川崎	ライフ川崎御幸店
						
所在地	東京都八王子市	東京都港区	北海道札幌市	東京都江東区	神奈川県川崎市	神奈川県川崎市
アクセス	京王電鉄京王線 「京王八王子」駅 徒歩4分 JR「八王子」駅 徒歩5分	都営地下鉄三田線他 「三田」駅 徒歩5分 JR「田町」駅 徒歩7分	札幌市営地下鉄南北線・ 東西線・東豊線 「大通」駅 徒歩1分	東京メトロ東西線 「木場」駅 徒歩1分	JR「川崎」駅 直結	JR「鹿島田」駅 「矢向」駅 徒歩15分
取得価格	2,600百万円	668百万円	4,707百万円	2,003百万円	4,100百万円	790百万円
土地面積	1,220.58㎡	137.02㎡	499.24㎡	851.46㎡	10,669.34㎡ *1	1,879.15㎡
延床面積	7,404.81㎡	799.78㎡	4,270.89㎡	2,995.81㎡	108,955.90㎡ *1	2,596.80㎡
賃貸可能面積	5,558.87㎡	741.41㎡	3,106.42㎡	2,587.15㎡	3,703.88㎡	2,677.54㎡
竣工年	1993年	1991年	2020年	1992年	2003年	1997年
構造・階数	鉄骨鉄筋 コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下1階付 9階建	鉄骨造陸屋根 10階建	鉄骨造陸屋根 地下1階付 10階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建	鉄骨・鉄骨鉄筋 コンクリート造 陸屋根・ステンレス鋼板 葺地下2階付27階建	鉄骨造陸屋根2階建
テナント数 (第11期末時点)	22	7	6	7	19	1
稼働率 (第11期末時点)	98.4%	79.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

*1 土地面積及び延床面積は、1棟の土地面積及び延床面積をそれぞれ記載しています。

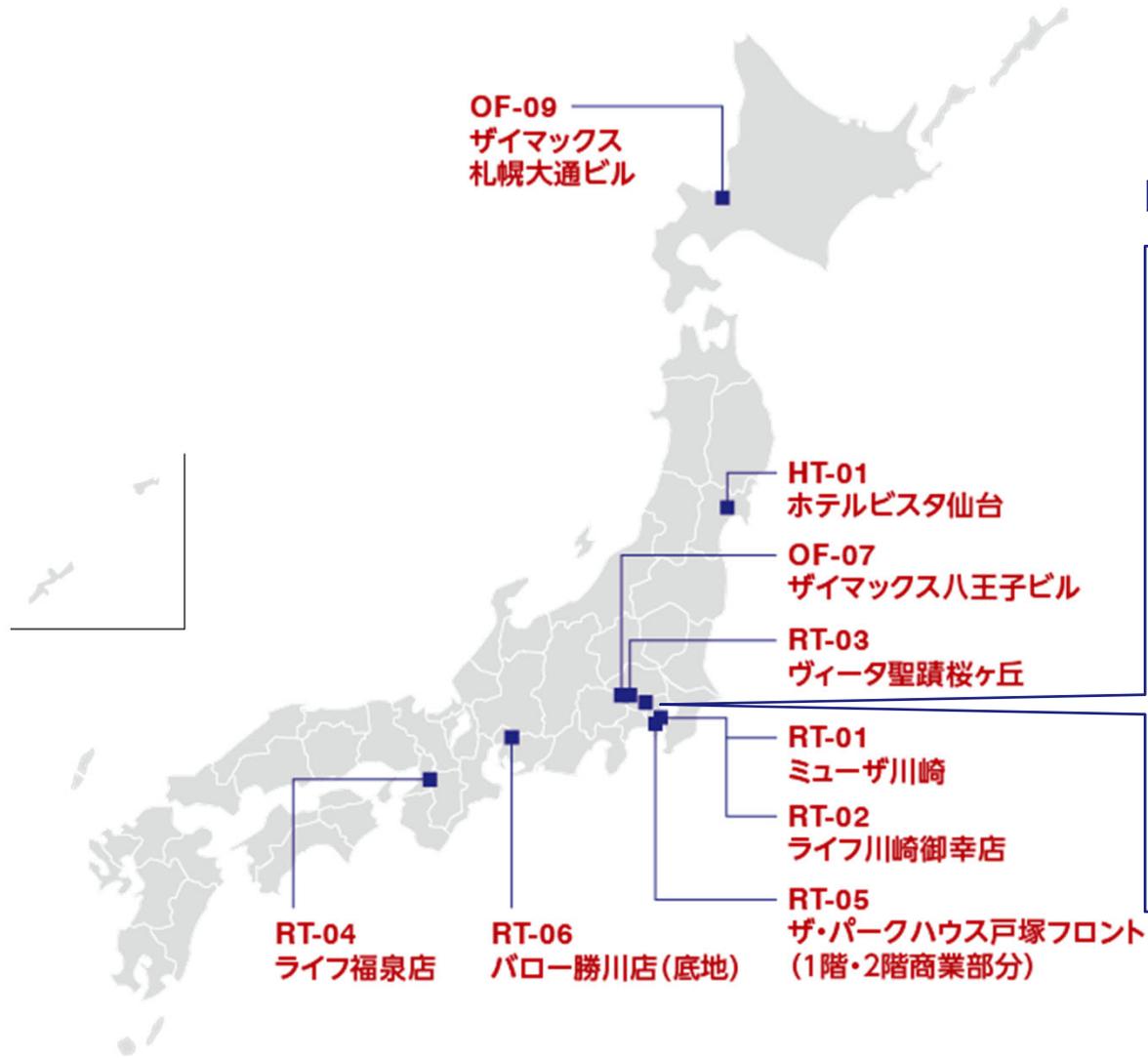
物件番号	RT-03	RT-04	RT-05	RT-06	HT-01	OT-02
アセットタイプ	商業施設	商業施設	商業施設	商業施設	ホテル	その他(住宅)
物件名	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	ライフ福泉店	ザ・パークハウス 戸塚フロント (1階・2階商業部分)	パロー勝川店 (底地)	ホテルビスタ仙台	エルブレイス西葛西
						
所在地	東京都多摩市	大阪府堺市	神奈川県横浜市	愛知県春日井市	宮城県仙台市	東京都江戸川区
アクセス	京王電鉄京王線 「聖蹟桜ヶ丘」駅 直結	JR阪和線「鳳」駅 徒歩12分	JR・横浜市営地下鉄ブルー ライン「戸塚」駅 徒歩3分	JR中央本線「勝川」駅 徒歩7分	JR「仙台」駅 徒歩4分 仙台市地下鉄東西線 「宮城野通」駅 徒歩1分	東京メトロ東西線 「西葛西」駅 徒歩5分
取得価格	3,100百万円	1,065百万円	540百万円	3,245百万円	4,400百万円	901百万円
土地面積	9,003.26㎡ *1	6,225.21㎡	1,595.49㎡ *1	20,509.10㎡ *1	1,461.36㎡ *3	854.00㎡
延床面積	62,849.56㎡ *1	3,358.26㎡	12,236.50㎡ *1	-	6,977.47㎡	2,044.18㎡
賃貸可能面積	27,610.61㎡	3,309.29㎡	861.60㎡	10,254.55㎡ *2	7,066.25㎡	2,044.18㎡
竣工年	1999年	1996年	2018年	-	2016年	1986年
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・ 鉄筋コンクリート造・ 鉄骨造陸屋根地下3階付 27階建	鉄骨造陸屋根2階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下1階付14階建	-	鉄骨造陸屋根12階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
テナント数 (第11期末時点)	1	1	5	1	1	1
稼働率 (第11期末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

*1 土地面積及び延床面積は、1棟の土地面積及び延床面積をそれぞれ記載しています。

*2 賃貸借契約に規定された賃貸面積に本投資法人が保有する受益権の準共有持分の割合(50%)を乗じた数値を記載しています。

*3 土地面積のうち524.21㎡は地上権です。

| 全国エリア |



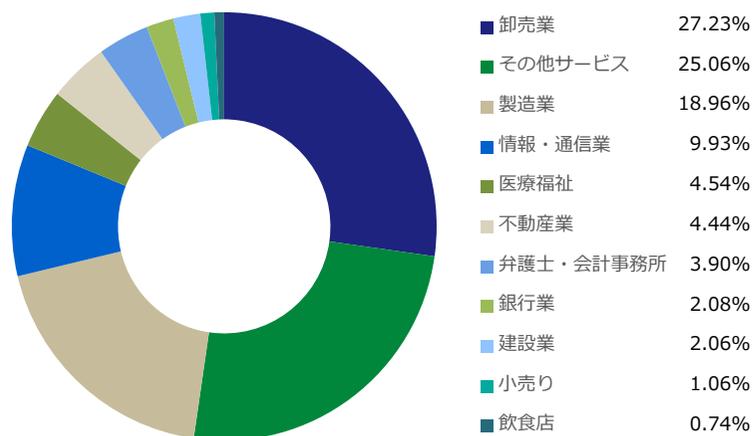
| 東京23区エリア |



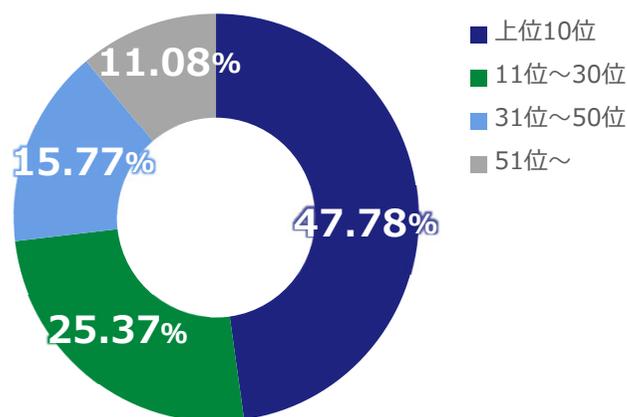
スポンサーグループのマネジメント力等を背景に、オフィステナントの長期安定的な入居を実現しています。

｜ オフィステナント分散状況<賃料収入ベース> (附置住宅を除く) (オフィステナント81件) ｜ 第11期末時点

業種別分類



面積上位テナントの割合



**保有オフィスの
平均テナント入居期間**

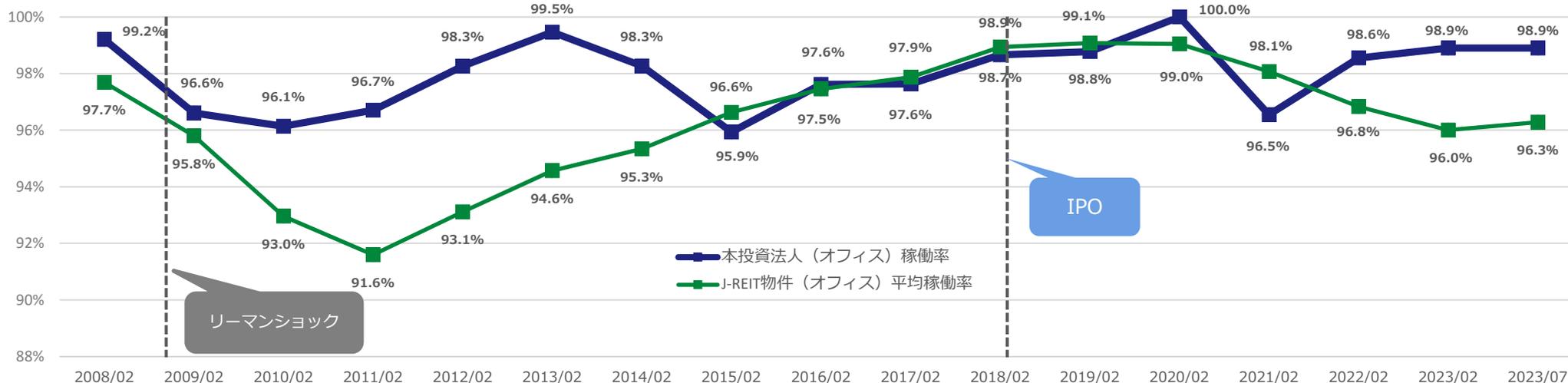
全テナント : 11年9ヶ月
面積上位10社 : 13年5ヶ月

**オフィスビルの
平均テナント入居期間**

9.6年*1

*1 (出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所
「東京23区オフィステナントの入居期間分析(2018年)」

過去のオフィス稼働率推移 (附置住宅を含む)



(単位：千円)

	西新橋	岩本町	新宿御苑	神谷町	東麻布	東上野	八王子	三田	札幌	木場
不動産賃貸事業収入	87,291	147,541	190,573	44,705	57,676	49,975	136,982	17,611	137,310	60,242
賃貸事業収入	76,160	127,089	174,344	39,211	50,390	43,583	113,423	13,562	124,558	52,322
その他賃貸事業収入	11,131	20,451	16,228	5,493	7,285	6,392	23,558	4,048	12,751	7,919
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	25,791	40,766	59,160	16,617	20,231	16,004	48,171	11,287	28,350	18,556
公租公課	7,674	14,268	15,423	5,089	7,011	4,024	8,381	1,392	8,093	4,111
外注委託費	5,500	10,567	12,597	4,742	5,918	4,391	16,389	2,880	7,761	6,834
水道光熱費	9,561	12,586	12,998	5,028	4,398	6,183	13,992	1,101	9,795	5,275
修繕費	2,080	1,497	15,944	856	2,031	719	7,248	3,857	25	1,674
損害保険料	60	217	208	45	80	59	270	36	303	110
その他賃貸事業費用	913	1,628	1,987	855	791	626	1,888	2,018	2,371	549
NOI	61,499	106,774	131,413	28,087	37,445	33,971	88,810	6,324	108,959	41,686
減価償却費	3,169	17,565	15,223	1,556	7,046	3,529	11,493	1,487	22,736	5,527
不動産賃貸事業損益	58,330	89,208	116,189	26,531	30,399	30,441	77,317	4,836	86,222	36,159

(単位：千円)

	ミューザ	川崎御幸	聖蹟桜ヶ丘	福泉	戸塚	勝川	仙台	西葛西	ポートフォリオ 合計
不動産賃貸事業収入	182,035	非開示	非開示	非開示	26,813	非開示	非開示	非開示	1,665,062
賃貸事業収入	157,033	非開示	非開示	非開示	23,214	非開示	非開示	非開示	1,517,636
その他賃貸事業収入	25,001	非開示	非開示	非開示	3,598	非開示	非開示	非開示	147,425
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	53,488	非開示	非開示	非開示	10,836	非開示	非開示	非開示	453,097
公租公課	11,492	非開示	非開示	非開示	1,838	非開示	非開示	非開示	154,082
外注委託費	15,018	非開示	非開示	非開示	5,078	非開示	非開示	非開示	110,049
水道光熱費	21,217	非開示	非開示	非開示	3,726	非開示	非開示	非開示	106,749
修繕費	4,737	非開示	非開示	非開示	99	非開示	非開示	非開示	55,483
損害保険料	187	非開示	非開示	非開示	51	非開示	非開示	非開示	3,819
その他賃貸事業費用	835	非開示	非開示	非開示	41	非開示	非開示	非開示	23,152
NOI	128,546	22,715	163,432	25,776	15,976	65,690	119,959	24,892	1,211,965
減価償却費	18,028	1,669	29,226	2,223	3,790	-	21,432	2,471	168,177
不動産賃貸事業損益	110,518	21,045	134,206	23,553	12,186	65,690	98,527	22,420	1,043,787

物件番号	物件名称	取得年月	取得価格 (百万円)	第11期末 帳簿価額 (百万円)	第10期末 (2023年2月末)		第11期末 (2023年8月末)		増減		鑑定会社*3	含み損益*4 (百万円)
					算定価額 (百万円)	直接還元 利回り(%)	算定価額 (百万円)	直接還元 利回り(%)	算定価額*1 (百万円)	直接還元*2 利回り(%)		
OF-01	ザイマックス西新橋ビル	2018年2月	2,500	2,516	3,340	3.3	3,420	3.2	80	△0.1	谷澤	903
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	2018年2月	4,250	4,388	5,930	3.3	5,900	3.3	△30	-	不動研	1,511
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	2018年2月	5,020	5,130	7,330	3.3	7,290	3.3	△40	-	不動研	2,159
OF-04	ザイマックス神谷町ビル	2018年2月	880	890	1,320	3.4	1,350	3.3	30	△0.1	谷澤	459
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	2018年2月	1,550	1,601	1,990	3.8	2,000	3.8	10	-	大和	398
OF-06	ザイマックス東上野ビル	2018年2月	1,150	1,165	1,660	3.9	1,660	3.9	-	-	大和	494
OF-07	ザイマックス八王子ビル	2018年2月	2,600	2,642	3,650	4.6	3,630	4.6	△20	-	不動研	987
OF-08	ザイマックス三田ビル	2021年7月	668	689	759	3.7	748	3.7	△11	-	不動研	58
OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	2022年3月	4,707	4,711	4,970	3.8	4,980	3.7	10	△0.1	不動研	268
OF-10	ザイマックス木場公園ビル	2022年3月	2,003	2,096	2,150	4.3	2,150	4.3	-	-	不動研	53
RT-01	ミュウザ川崎	2018年2月	4,100	4,015	5,550	4.1	5,550	4.1	-	-	谷澤	1,534
RT-02	ライフ川崎御幸店	2018年2月	790	789	971	4.2	971	4.2	-	-	大和	181
RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	2018年2月	3,100	3,507	3,940	5.0	3,940	5.0	-	-	谷澤	432
RT-04	ライフ福泉店	2020年9月	1,065	1,072	1,090	4.5	1,090	4.5	-	-	大和	17
RT-05	ザ・パークハウス戸塚フロント (1階・2階商業部分)	2021年7月	540	538	633	4.5	649	4.5	16	-	谷澤	110
RT-06	パロー勝川店(底地)	2022年1月	3,245	3,289	3,410	-	3,410	-	-	-	谷澤	120
HT-01	ホテルビスタ仙台	2018年2月	4,400	4,177	5,180	4.7	5,290	4.6	110	△0.1	谷澤	1,112
OT-02	エルブレイス西葛西	2022年3月	901	929	1,040	4.4	1,070	4.3	30	△0.1	谷澤	140
合計/平均			43,469	44,153	54,913	-	55,098	-	185	-		10,944

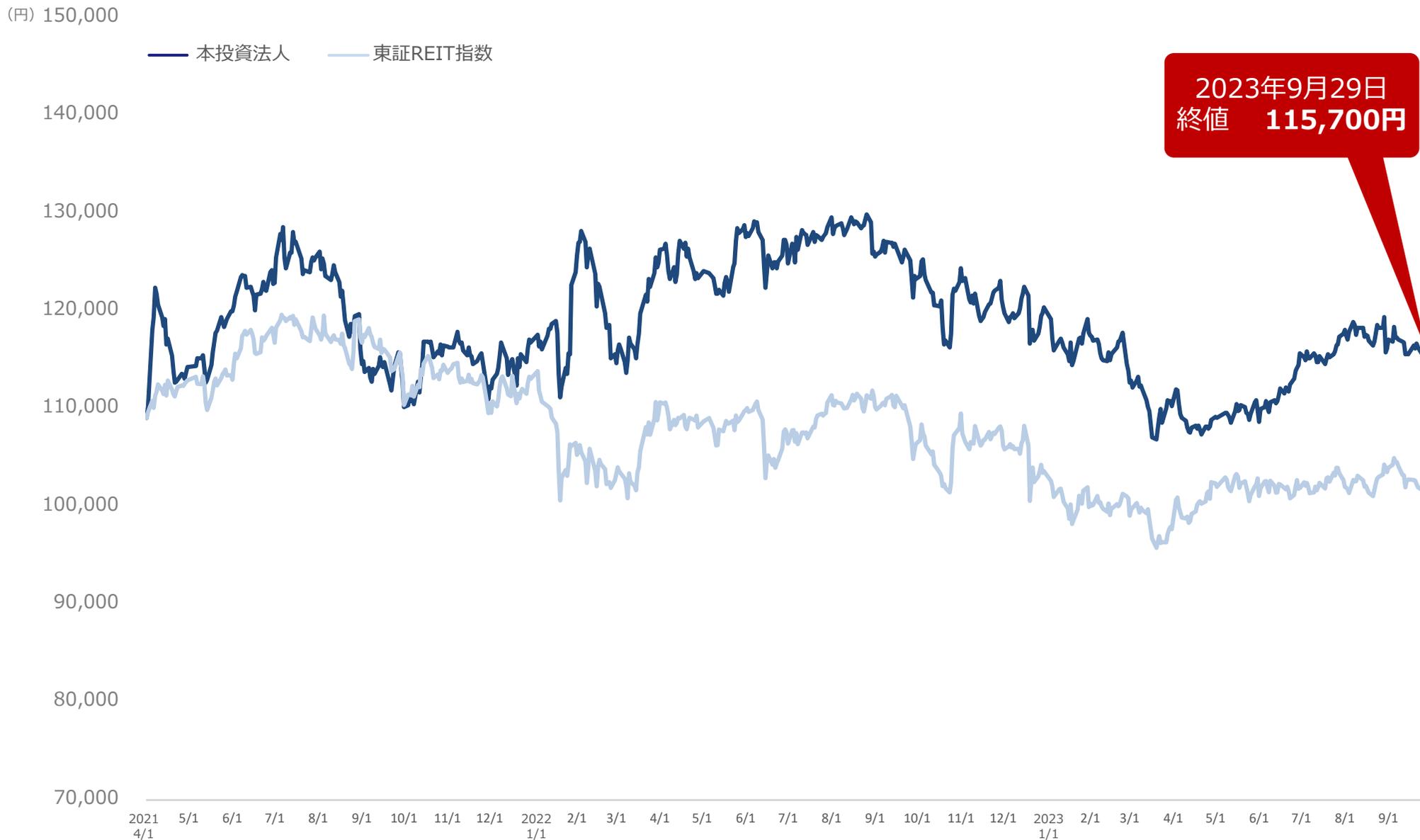
*1 当期末算定価額 - 前期末算定価額

*2 当期末直接還元利回り - 前期末直接還元利回り

*3 株式会社谷澤総合鑑定所を「谷澤」、一般財団法人日本不動産研究所を「不動研」、大和不動産鑑定株式会社を「大和」とそれぞれ表示しています。

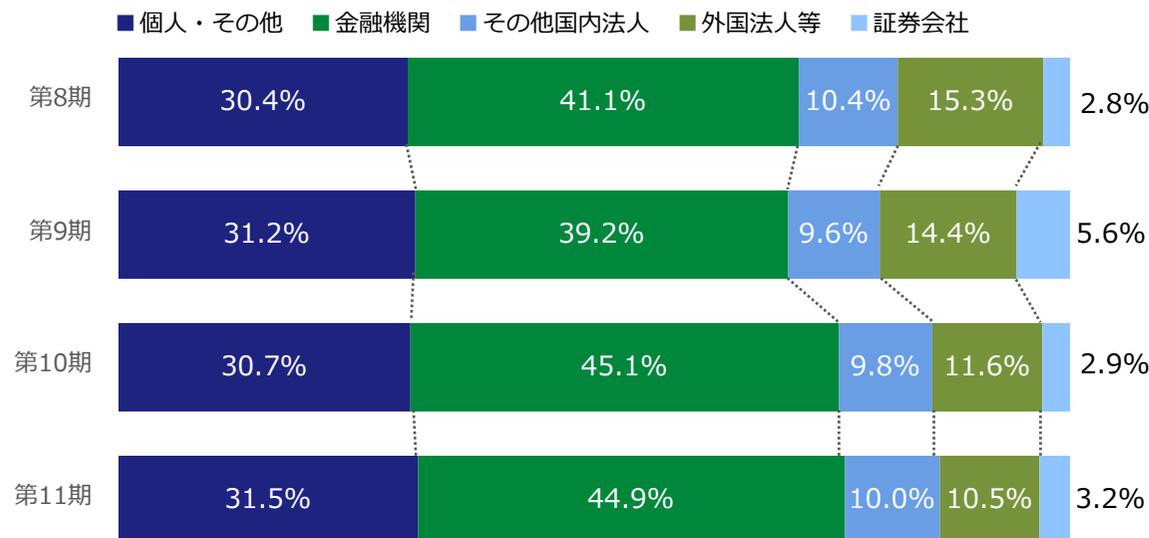
*4 当期末算定価額 - 当期末帳簿価額

本投資法人の投資口価格の推移 | 2023年9月29日時点



*本投資法人の投資口価格は2021年4月1日を起点として記載し、東証REIT指数は2021年4月1日の始値を基準に指数化しています。

所有者別投資口数比率



所有者別投資主数

	第8期	第9期	第10期	第11期
個人・その他	8,214人	9,681人	9,916人	10,306人
金融機関	33人	34人	34人	33人
その他国内法人	162人	184人	193人	193人
外国法人等	110人	110人	129人	124人
証券会社	24人	23人	19人	19人
合計	8,543人	10,032人	10,291人	10,675人

主要な投資主

第11期末時点

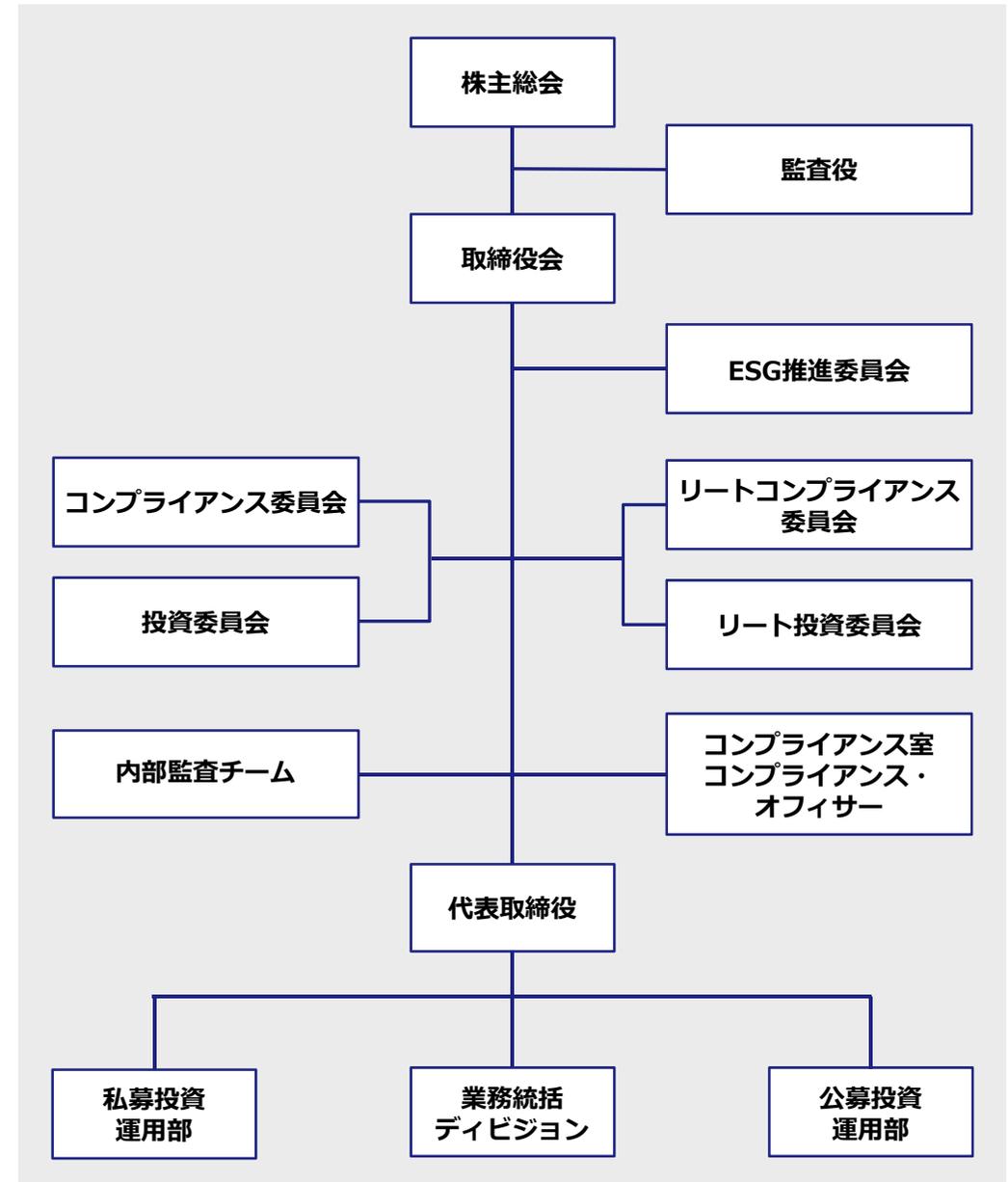
名称	投資口数 (口)	比率* (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	48,525	19.43%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	35,602	14.26%
株式会社ザイマックス	12,500	5.00%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	10,545	4.22%
BNP PARIBAS FRANKFURT/2S/JASDEC/GERMAN RESIDENTS-AIFM	4,721	1.89%
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	3,925	1.57%
日本国土開発株式会社	3,000	1.20%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,925	1.17%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	2,829	1.13%
大阪商工信用金庫	2,526	1.01%
合計	127,098	50.91%

*投資主の比率は小数第3位を切り捨てています。

概要

社名	株式会社ザイマックス不動産投資顧問 XYMAX REAL ESTATE INVESTMENT ADVISORS Corporation
所在地	東京都港区赤坂一丁目1番1号 ザイマックス赤坂111ビル
設立	2007年8月6日 (平成19年)
資本金	2億円
主な株主	ザイマックス (100%出資)
役職員数	34名 (2023年10月1日現在)
事業内容	(1) 金融商品取引法に規定する金融商品取引業 (2) 不動産への投資に関する助言業務及び投資一任業務 (3) 投資法人の資産運用業務
役員	代表取締役社長 深江 秀樹 取締役 山口 恭司 取締役 杉本 和也 監査役 高木 章光
免許	金融商品取引業 関東財務局長 (金商) 第1907号 (投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業) 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第118号 不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣許可第75号 (第3号事業、第4号事業) 不動産投資顧問業 総合-第57号 宅地建物取引業 免許番号 東京都知事 (4) 第88223号

組織図



社名	株式会社ザイマックス (非上場)
設立	1990年3月1日 *2000年、従業員参加型MBOにより株式会社リクルートから独立
本社所在地	東京都港区赤坂一丁目1番1号
資本金	33億2,136万5,000円
売上高	1,090億4,900万円 (2023年3月期実績) *グループ連結
代表者	代表執行役員会長兼CEO 島田 雅文 代表執行役員社長 吉本 健二
主な株主	ザイマックス持株会ならびに 役員・従業員、取引先、金融機関 合計 351名 (2023年3月31日現在)
従業員数	7,164名 (2023年4月1日現在) *グループ連結

	オフィス	商業施設・店舗	物流施設	ホテル
不動産コンサルティング・マネジメントサービス	不動産コンサルティング ・CRE戦略、有効活用、開発・設計 ・相続、資金調達などの相談や企画 ・不動産鑑定、不動産評価・調査			
	資産管理 ・アセットマネジメント 資産戦略 など			
	不動産マネジメント ・プロパティマネジメント ビルメンテナンス			
	店舗施設一元管理 ・ファシリティマネジメント			
その他専門サービス	賃貸仲介	マーケット調査・分析 管理修繕研究・計画立案	ホテル事業	リネンサプライ・ クリーニング
	ザイマックス インフォニスタ	ザイマックス 不動産総合研究所	からくさホテルズ	ザイマックスカレス
	清掃	警備	サテライトオフィス	リスクマネジメント
	ザイマックスサラ	マックスセキュリティ サービス	ザイマックス ジネットワーク事業部	都市開発安全機構

ザイマックスグループの持つ専門性と戦力を総動員し、本投資法人の成長を実現

オフィスプロパティマネジメント事業の開始

1982年：リクルート「ビル事業部」創部後
リクルートの自社ビルの企画開発・
管理等（投資・利用の両面）をスタート

1996年：リクルートグループ以外の
企業・個人オーナー様から
物件運営の受託を開始

2000年：MBOによりリクルートから独立し、
商号をザイマックスに変更

商業プロパティマネジメント事業に本格参入

2001年：ザイマックス内に商業施設マネジメント事業部創部

ホテル関連事業への進出

2012年：アピリタスホスピタリティの株式を100%取得

アセットマネジメント事業開始

2007年：本資産運用会社分社化

2000年 2001年 2002年 2003年 2004年 2005年 2006年 2007年 2008年 2009年 2010年 2011年 2012年 2013年 2014年 2015年 2016年 2017年 2018年

三井住友銀行グループとの合併会社であるマックスリアルティ設立により、不動産と金融の融合サービスを提供開始

長谷エアネシスとの合併会社であるザクテクノサービスを設立し、BM事業へ進出

ダイエーの子会社である朝日ビルマネジメントサービスを100%子会社化し、BM事業を強化

佐川急便を傘下に持つSGホールディングスと業務提携

SGリアルティとの合併会社であるSGアセットマックスにて私募不動産投資法人運用開始

からくさホテル大阪心斎橋I、京都Iオープン

J-REITへの参入

ザイマックスグループは、「プロパティマネジメント」において国内トップクラスの実績を有しており、2010年より6年連続で国内No.1の受託実績*を誇ります。

- 人的リソース：不動産マネジメント **2,357** 名、リーシング **54** 名、CRE営業 **66** 名 (2023年10月1日現在)
- 不動産オーナーリレーション：約 **450** 社 (2023年7月末日現在)
- 不動産売却・仲介実績：**388** 棟、約 **6,108** 億円 (2010年4月1日から2023年3月末現在までの累計)

不動産マネジメント受託実績 (2023年7月末日現在)

受託実績数

1,126棟

延床面積

約620万坪(約2,100万m²)

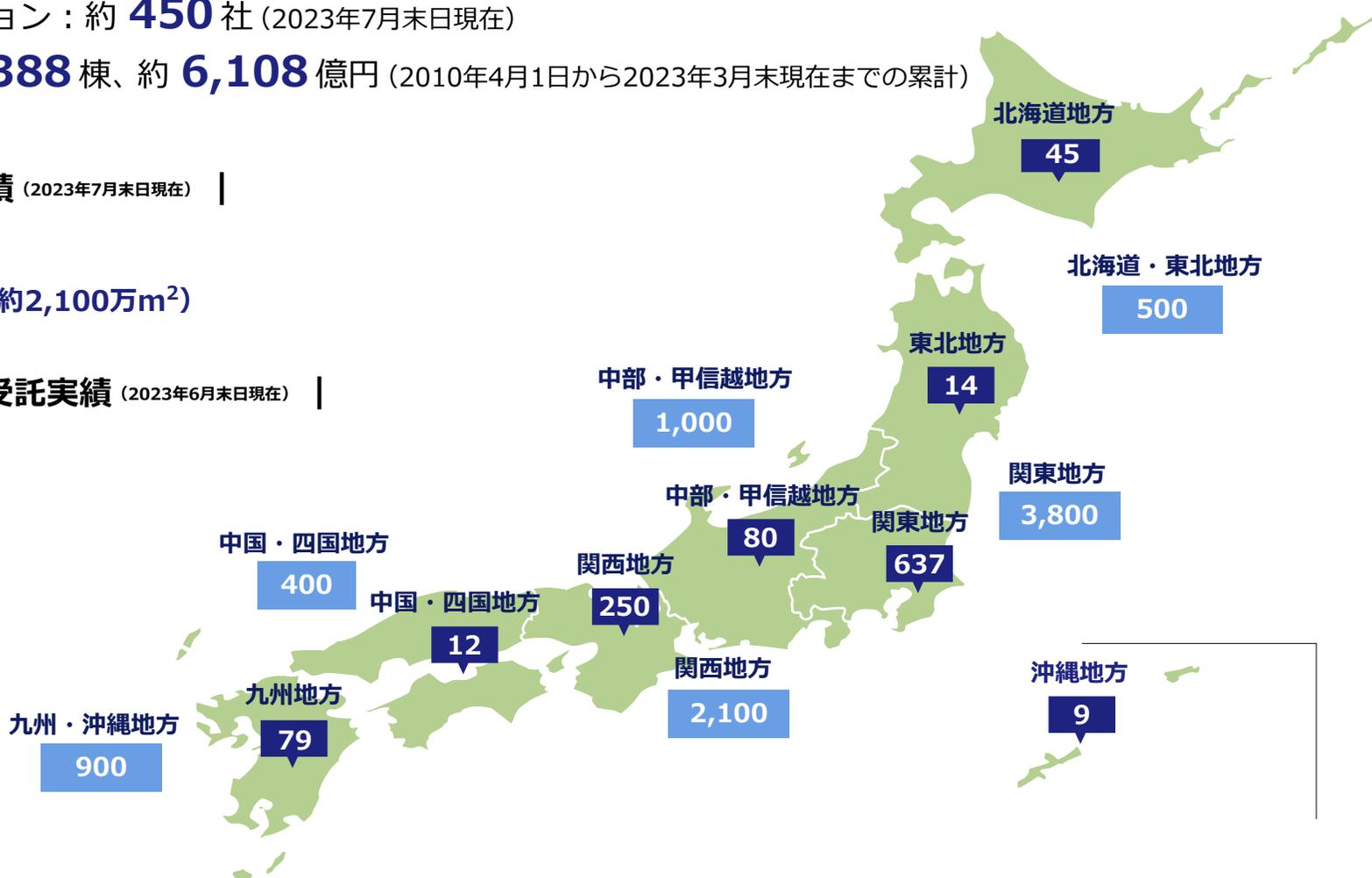
ファシリティマネジメント受託実績 (2023年6月末日現在)

受託実績数

約8,700店舗

顧客数

119社



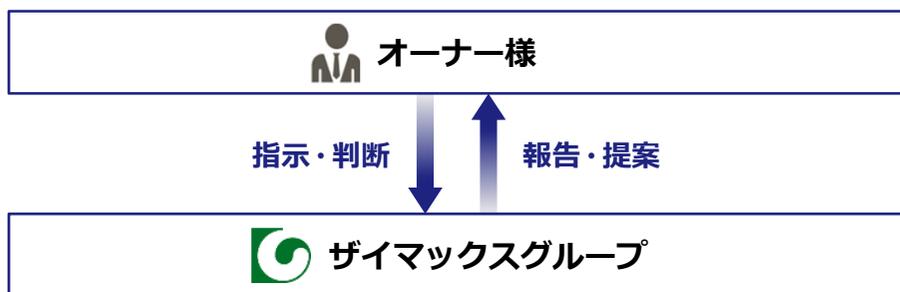
* 2010年から2015年までの各「月刊プロパティマネジメント 11月号」において、2010年より6年連続でPM受託面積上位企業第1位とされています。

「不動産マネジメント」について

ザイマックスグループは、プロパティマネジメント（不動産オーナー代行）業務からビルメンテナンス業務まで、不動産の管理運営に関するサービスを一通りで提供しています。

また、長年にわたる実績を通じて、不動産マネジメントに関する豊富なデータを有しています。

不動産マネジメントの業務領域



不動産マネジメントに関するデータストック

成約賃料データ	41,718棟 / 142,373件 (2023年3月末日時点までの累計)
募集賃料データ	59,151 棟 (2023年3月末日時点までの累計) 19,254件 (2023年3月末日時点)
工事データ	173,316 件 (2023年2月末日までの累計)



テナント管理業務

- 入居テナント対応 (クレーム対応など)
- 館内細則策定・テナントへの指導
- 滞納テナントへの督促業務
- 賃料交渉 (値上げ・値下げ)
- 解約合意・原状回復工事の完了確認

リーシング関連業務

- マーケティング・営業戦略立案
- ダイレクトリージング
- 仲介会社広報・対応
- 入居審査・条件交渉・賃貸借契約締結
- テナント入居調整・入居工事対応

会計レポート業務

- 請求書発行・入金確認・費用の支払業務
- マンスリーレポート作成 (月1回)
- 年間予算の作成提出 (年1回)

修繕・資産維持業務

- 修繕計画の立案
- 修繕必要項目についての状況確認・報告
- 工事業者の手配・見積り取得・金額査定
- 修繕工事の完了確認・支払手配

建物管理業務

- 管理仕様の策定
- 建物保守管理 (清掃・警備・メンテナンス)
- 法定点検の実施、指摘項目の確認・是正提案
- ITBMセンター連携

ザイマックスグループではITを活用したサポート体制を構築しており、平準的に高レベルなビルメンテナンスを実現させています。

| ITBM センター |

「安心・安全」な状態の維持・提供のために、ビルメンテナンス業務に情報通信技術を導入しています。

より**先進的**、より**高品質**、より**安全・安心**なビルメンテナンスの仕組みと価値の創造。

この取組を「ITBM」(Information Technology Building Maintenance) と名付け、建物管理に導入しています。

TA (テクニカルアドバイザー) サポート

ビルメンテナンスのすべての現場を TAがバックアップ

様々な現場での経験に基づいたビルメンテナンスの知識・技術・ノウハウをもつTAが、ITBMセンターに常駐し、その知見を活かし、すべての現場業務をバックアップします。

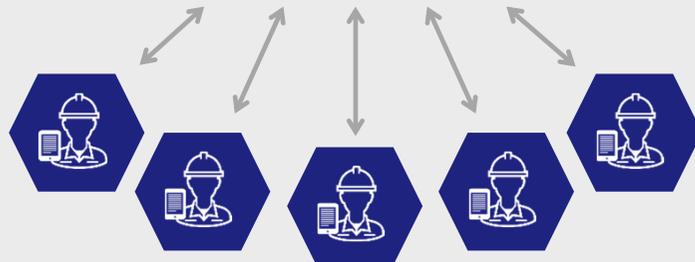
ナレッジサポート

いつでも、どこでも専用Webサイトから 知りたい・欲しい情報にアクセス可能

管理物件の情報やビルメンテナンス業務に関する知識・情報を集約してデータベース化しています。知りたい・欲しい情報に、すべての現場のデバイスから、いつでも、どこでも、アクセスが可能です。



ITBMセンターから現場への確認・指示



現場設備員 (巡回・常駐)



緊急・災害発生時のリアルタイムな情報集約機能

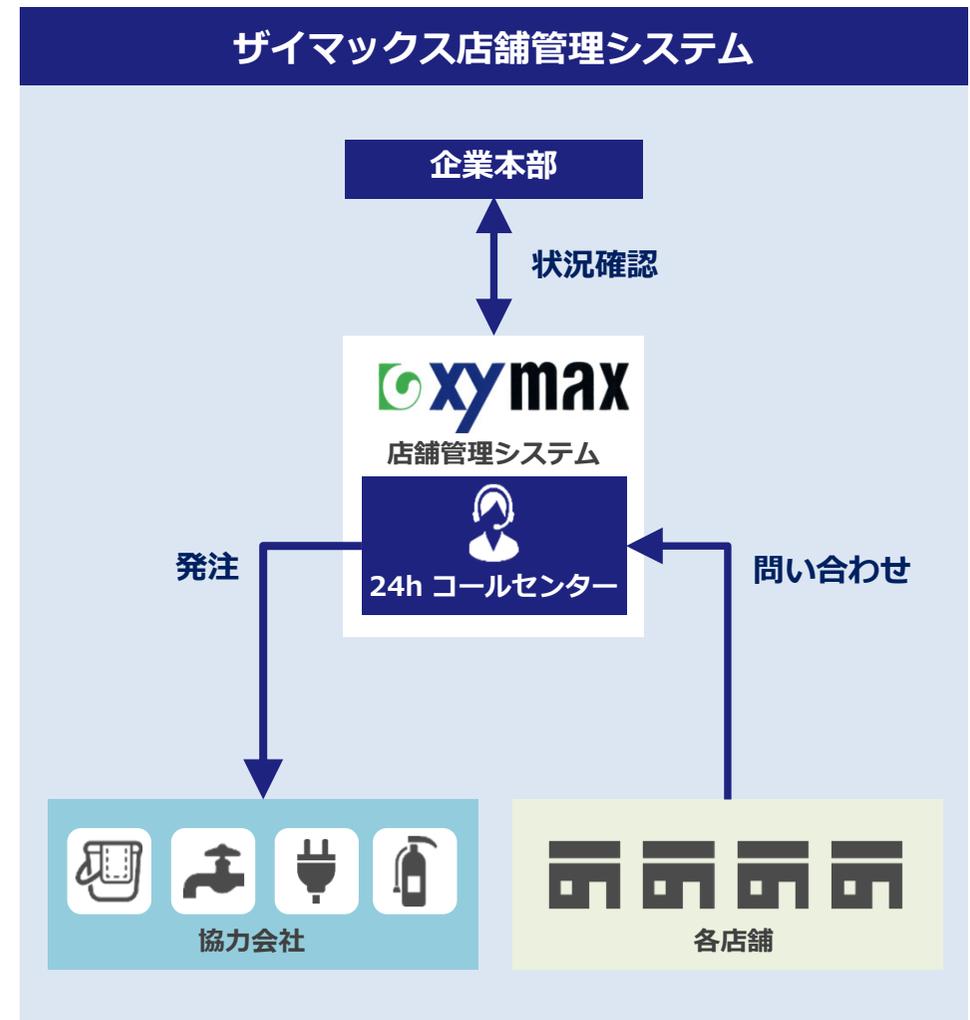
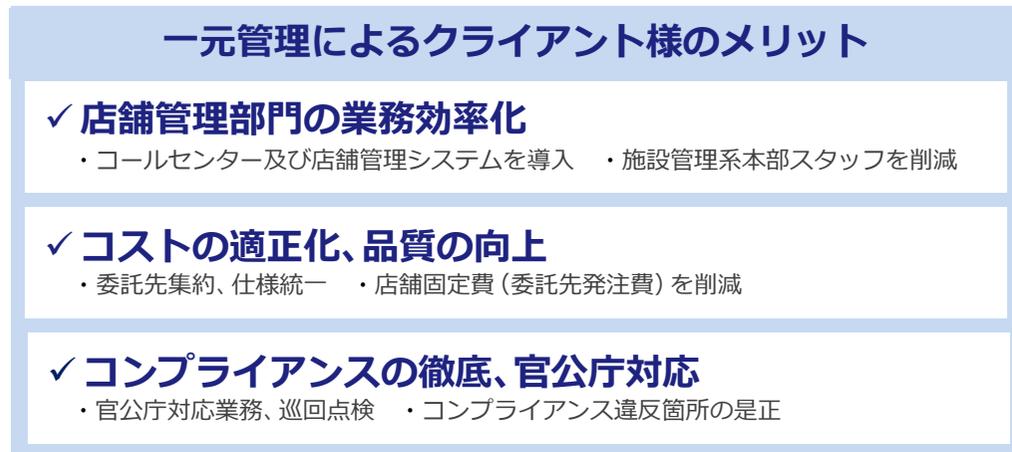
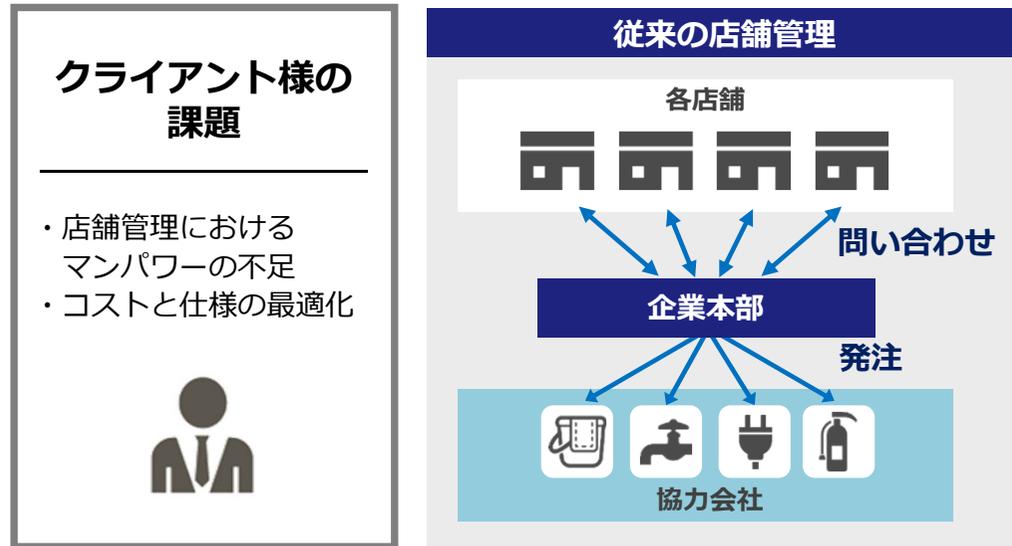
火災や自然災害発生時に、現場のスマートデバイスとITBMセンターを繋ぐことで、関係部門や本社機能との情報共有を、動画でリアルタイムに実施することが可能となります。

現場より送られてくる動画は、大型ディスプレイへの出力も可能であり、その動画及び双方のやりとりの音声は、そのまま録画・録音されるため、**リアルで正確な状況報告に活用**できます。



管理物件の近隣ビルにて火災が発生した際の動画の一コマ。在館者を安全に避難させた後、本動画をITBMセンターとつなぎ、その後のオーナー様や本社への状況報告に活用しました。

ザイマックスグループは、多店舗展開事業者様の店舗設備を一元的に管理し、店舗管理にかかる業務負担を大幅に軽減するサービスを提供しています。



本投資法人は、テナントニーズの旺盛さを、不動産の収益性を見極める重要な要素と考えます。
アセットタイプ毎に以下のポイントを総合的に判断し、収益性の高いポートフォリオを構築します。

オフィス

テナント訴求力の強い
不動産に着目

- ✓ 都心8区、名古屋中心部、
大阪中心部、福岡中心部
に所在する物件
- ✓ 賃料単価 **1** 万円台 ~ **2** 万円台
中盤の物件
- ✓ 最寄駅から概ね徒歩 **5** 分圏内に
所在する物件

商業施設

テナント賃料の安定性又は
物件価格の割安さに着目

- ✓ 施設売上が分析可能な物件
- ✓ テナントの賃料負担率が
分析可能な物件
- ✓ 価格が市場対比で割安な物件

ホテル

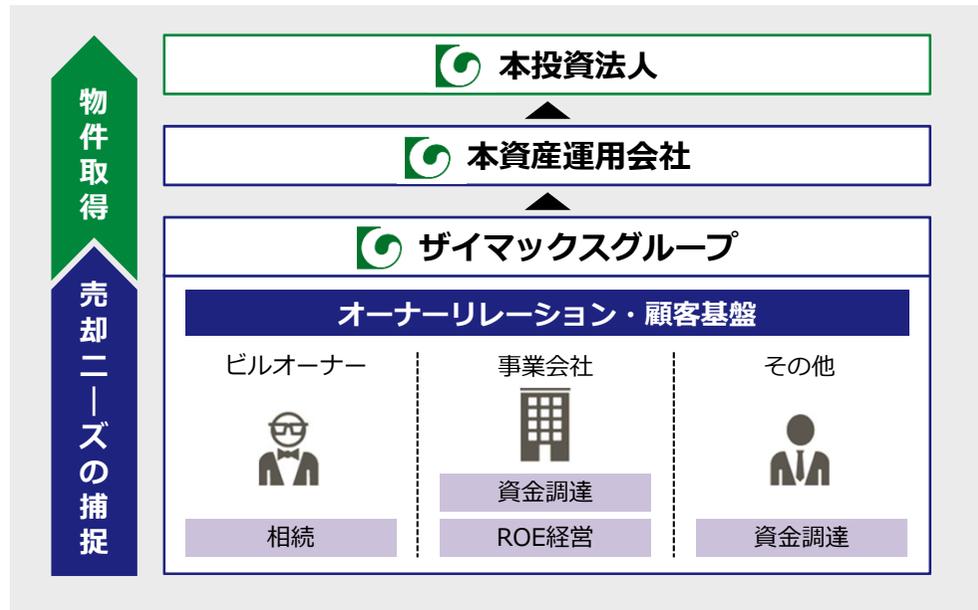
交通結節点に所在する
宿泊特化型ホテルに着目

- ✓ スポンサーの運営ノウハウに
基づき売上動向が分析可能な
宿泊特化型ホテル
- ✓ 交通結節点への
良好なアクセシビリティを有する
エリアに所在する物件
- ✓ 訪日外国人の増加が
見込まれるエリアに所在する物件

ポートフォリオの80%以上をオフィス・商業施設・ホテルで構成

ザイマックスグループの豊富な顧客基盤から得られる多様な不動産売却ニーズを捕捉します。日々のコミュニケーションを通じて不動産オーナーの動向を早期に把握し、外部成長の好機に繋がります。

不動産オーナーとのダイレクトリレーション

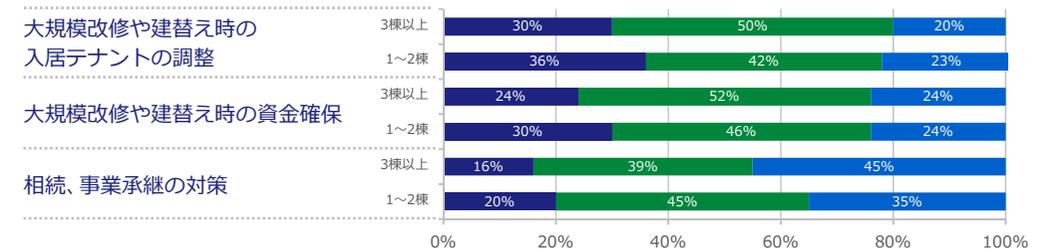


- ビルオーナーの70%超が、保有物件の大規模改修や建替え時のテナント調整や資金確保を不安視 → **必要資金との兼ね合いから生じる売却ニーズを捕捉**
- ビルオーナーの年齢が上昇するにつれて、相続、事業承継への不安が高まる傾向 → **ビルオーナーの事業承継・相続発生時の売却ニーズを捕捉**

外部成長の実現

ザイマックス不動産総合研究所によるビルオーナー実態調査

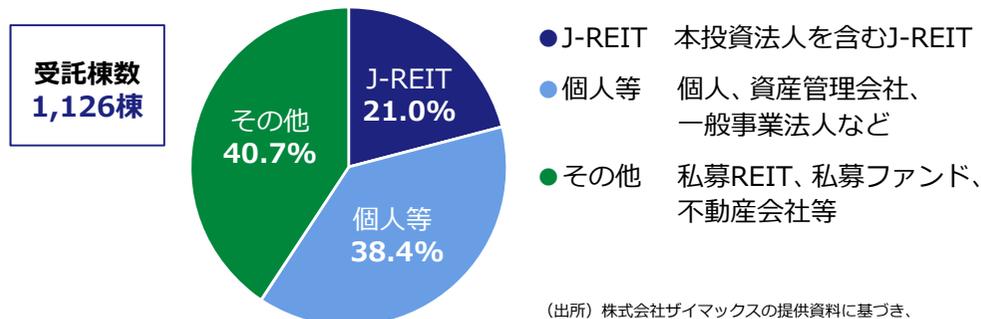
今後のビル事業での不安 (保有棟数別)



(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査2017」

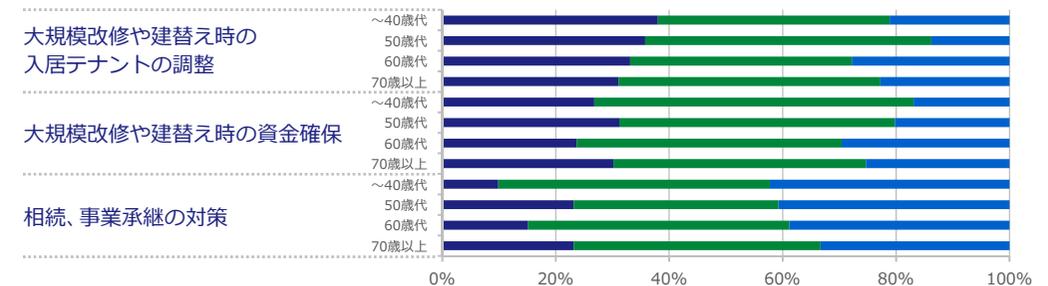
リレーションを有する不動産オーナーの多様性

不動産マネジメント業務受託オーナーの属性の割合 (2023年7月末現在)



(出所) 株式会社ザイマックスの提供資料に基づき、資産運用会社が作成

今後のビル事業での不安 (年齢別)

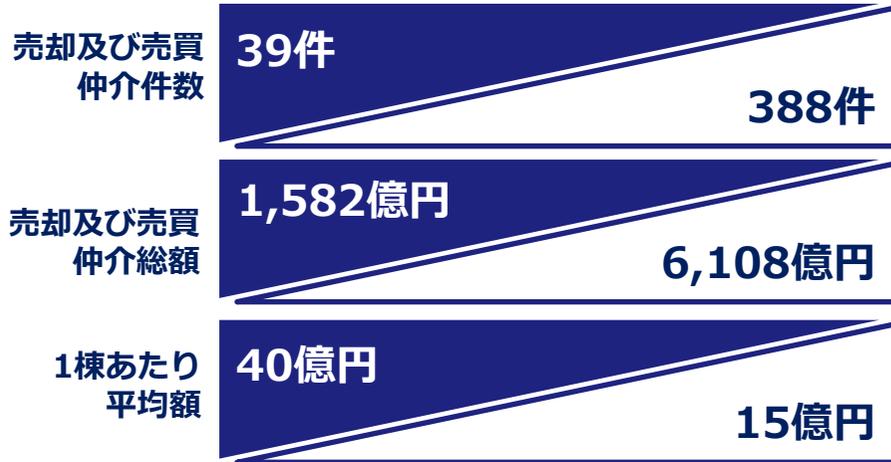


(出所) 資産運用会社の依頼に基づき、株式会社ザイマックス不動産総合研究所が作成

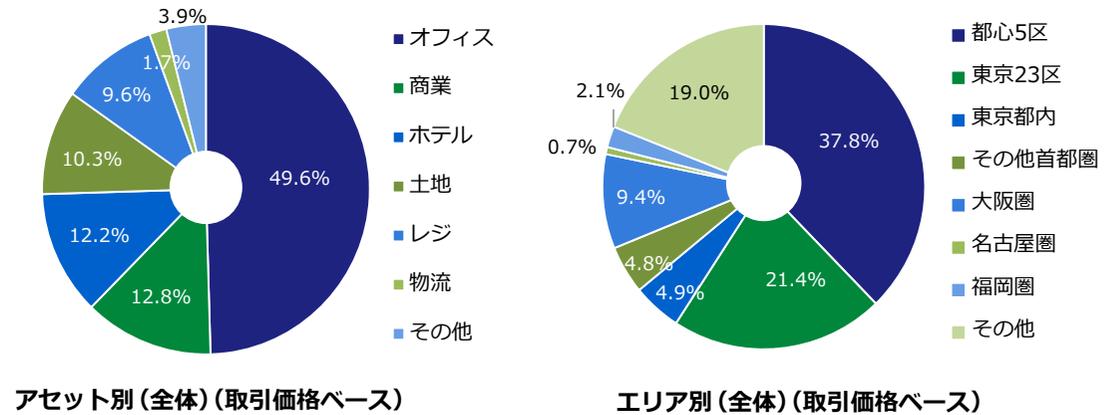
ザイマックスグループの売却・仲介実績

取り扱い件数・総額・エリアともに豊富な不動産売却・仲介実績を活用し、外部成長を図ります。

対投資法人等* / 全体



不動産売却及び不動産売買仲介実績における不動産の用途・エリア



(出所) 株式会社ザイマックス

不動産売却及び売買仲介実績の累計 (2010年4月1日からの累積、本投資法人への売却は除く)



(出所) 株式会社ザイマックス

*不動産投資法人及び不動産投資法人への譲渡を企図して物件を取得・保有するビークルをいいます。



情報発信内容

蓄積されたデータをもとに、独自の視点から分析・研究した結果を世の中へ発信しています。

ザイマックス
総研HPIは
こちら



不動産市場の調査分析

- 四半期ごとにオフィス賃貸マーケット指標を発表
- 新たな指標の開発・成約賃料DI 新規成約賃料インデックス等
- オフィスピラミッド
- 東京・大阪のオフィスの新規供給量予測の発表
- 中小ビルオーナーの実態調査
- 商業店舗の実態(修繕・出退店)調査

入居テナントに関する調査分析

- 1人あたりオフィス面積、1人あたり賃料の発表
- オフィステナント・商業テナントの入居期間分析
- テナントのオフィスに対する意識調査・オフィス防災、オフィス利用実態等

エネルギーに関する調査分析

- オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査
- 環境マネジメントの経済性分析

働き方とオフィスに関する調査分析

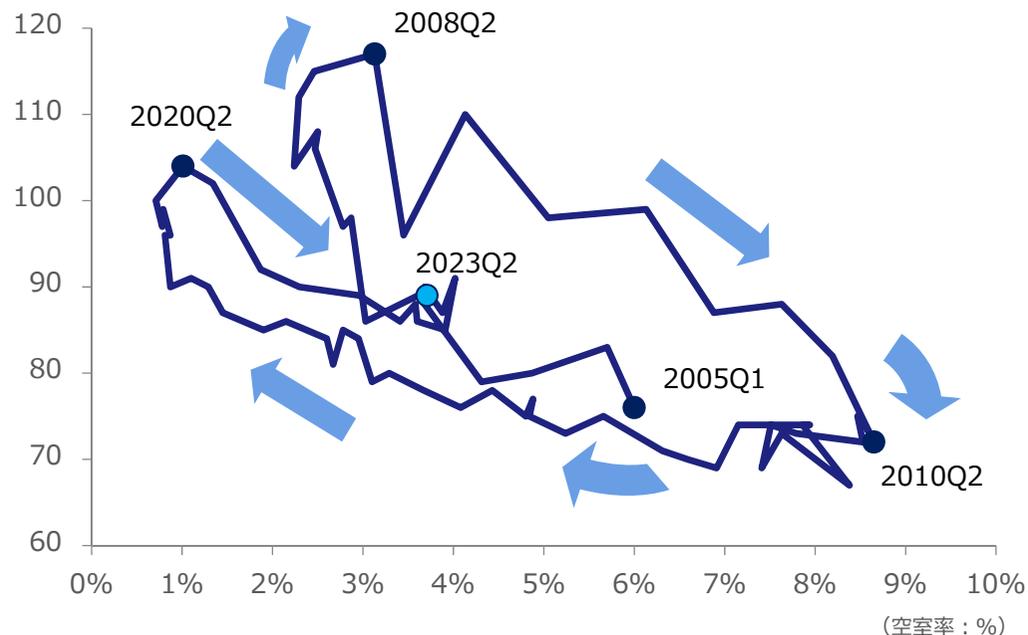
- 大都市圏オフィス需要調査
- 首都圏オフィスワーカー調査

マスメディア・諸媒体への掲載・寄稿・講演(一例)

- 掲載 各種新聞、雑誌、TV 他
- 寄稿 ARES不動産証券化ジャーナル
不動産経済ファンドレビュー
日本不動産学会誌 他
- 講演 国土交通省、東京都
(一社)不動産協会
(公社)日本ファシリティマネジメント協会
(一社)日本ビルディング協会連合会
日本テレワーク学会 他
- 共同研究 一橋大学、早稲田大学、慶應義塾大学、
日本大学、兵庫県立大学 他

東京23区におけるオフィスマーケット循環

(新規成約賃料インデックス) 賃料指数 (100 = 2020年Q1)

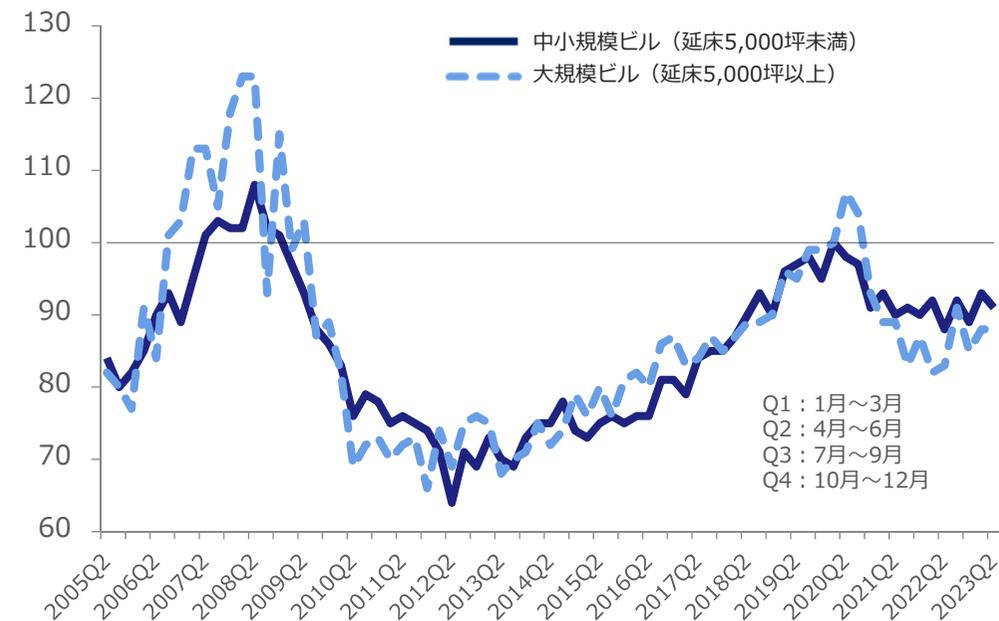


	2022 Q2	2022 Q3	2022 Q4	2023 Q1	2023 Q2
空室率	3.91%	4.02%	3.88%	3.68%	3.71%
新規成約賃料インデックス	85	91	87	90	89

(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所
(2011年3月以前の空室率は大手賃貸仲介会社のデータをもとに計算したものを接続)

オフィス規模別に見た新規成約賃料の推移

賃料指数 (100 = 2020年Q1)



	2022 Q2	2022 Q3	2022 Q4	2023 Q1	2023 Q2
中小規模ビル (延床5,000坪未満)	88	92	89	93	91
大規模ビル (延床5,000坪以上)	83	91	85	88	88

(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所
「オフィスマーケットレポート 東京 2023Q2」

リモートワークを牽引する会員制サテライトオフィスサービス「ZXY (ジザイ)」

「ジザイワーク」のための新しいワークプレイス |



クリーンな エネルギーの活用

すべてのZXY直営拠点における電気・ガス等のエネルギーを、実質的に再生可能エネルギー由来の電力としております。

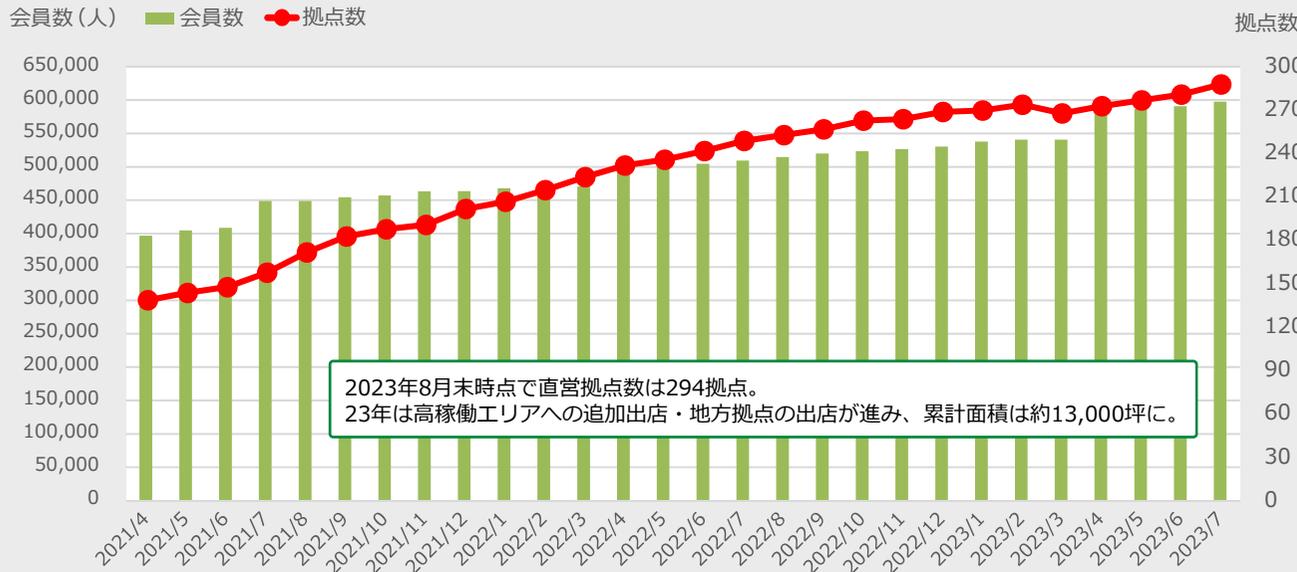
※2022年度の年間CO2排出量に相当する再生可能エネルギー由来のJ-Cクレジットを調達し、活用しております。



2022年12月より富士フイルムビジネスイノベーション株式会社運営のCocoDeskとの提携を開始。

東京メトロ駅構内を中心に計100台設置されているCocoDeskがZXY会員サイトから利用可能に。

■ 会員数と拠点数の推移



2023年8月にはZXY栄がオープンし、名古屋エリアへ初出店。首都圏に加え、札幌・仙台・名古屋・大阪・博多と地方主要都市の拠点網が拡大。
(出所) 株式会社ザイマックス

観光客をターゲットにした自社ブランド「からくさホテル」を全国に展開しています。



からくさホテル
カラース東京八重洲

東京都

2019年5月 **57**室 からくさホテルプレミア東京銀座*
 2019年7月 **151**室 からくさホテル TOKYO STATION*
 2023年3月 **95**室 からくさホテルカラース東京八重洲*



からくさホテル
プレミア東京銀座



からくさホテル
TOKYO STATION

北海道

2018年1月 **177**室 からくさホテル札幌*



からくさホテル札幌

大阪府

2017年11月 **112**室 からくさホテル大阪なんば*
 2019年11月 **396**室 からくさホテルグランデ新大阪タワー*



からくさホテル大阪なんば



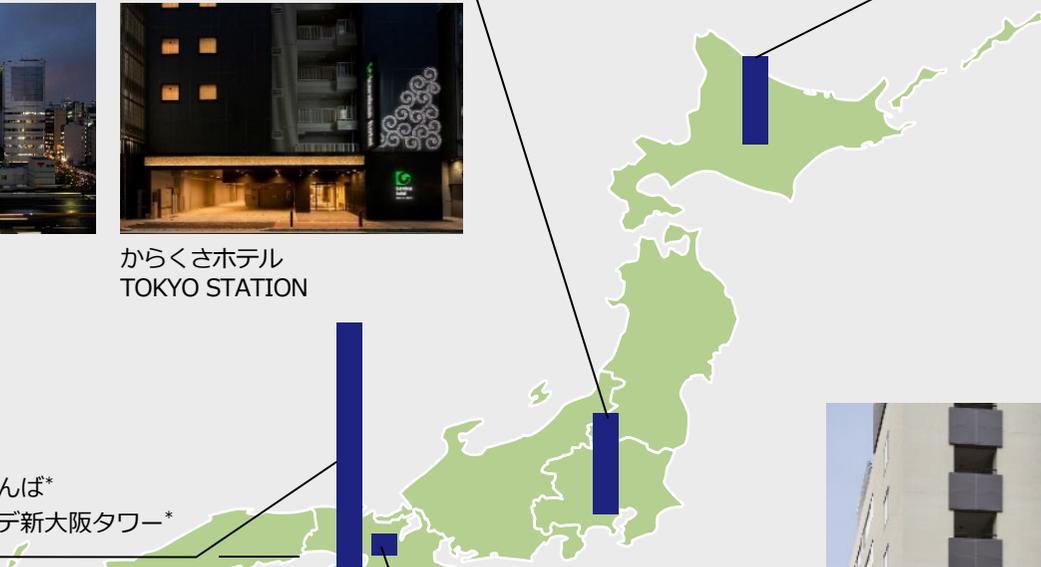
からくさホテル
グランデ
新大阪タワー

京都府

2016年3月 **36**室
 からくさホテル京都 I*



からくさホテル京都 I



(出所) 株式会社ザイマックス
 (2023年8月現在)

* 本日現在、本投資法人がこれらの物件の取得を決定した事実はなく、また将来的にこれらの物件が本投資法人に組み入れられる保証はありません。

本資料の主たる目的はザイマックス・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)についての情報提供であり、特定商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としていません。投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。

本投資法人の投資口の売買等にあたっては本投資口価格の変動により損失が生じるおそれがあります。

本投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

本投資法人及びその資産の運用を受託する株式会社ザイマックス不動産投資顧問(以下「本資産運用会社」といいます)は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、本投資法人又は本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日(但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日)において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人又は本資産運用会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。本資料に、将来の業績や見通し等に関する記述が含まれていますが、かかる既述は、将来の業績や見通し等を保証するものではありません。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本書の内容(将来の予想に関する記述を含みません。)を更新又は公表する義務を負いません。

なお、本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。



xy max

ザイマックス・リート投資法人