



2022年1月27日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区赤坂一丁目1番1号
ザイマックス・リート投資法人
代表者名 執行役員

金光 正太郎
(コード番号 3488)

資産運用会社名
株式会社ザイマックス不動産投資顧問
代表者名 代表取締役社長
問合せ先 企画ディビジョン長
TEL: 03-5544-6880

金光 正太郎
中山 達也

2022年2月期（第8期）及び2022年8月期（第9期）の

運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ

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。）は、2021年10月13日付「2021年8月期決算短信（REIT）」にて公表した2022年2月期（第8期：2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（第9期：2022年3月1日～2022年8月31日）の運用状況の予想及び分配金予想について、下記のとおり修正することといたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想及び分配金予想の修正の内容

(1) 2022年2月期（第8期）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	1,383 百万円	740 百万円	665 百万円	664 百万円	2,977 円	- 円
今回修正予想 (B)	1,610 百万円	943 百万円	867 百万円	866 百万円	3,877 円	- 円
増減額 (B-A)	226 百万円	203 百万円	201 百万円	201 百万円	900 円	- 円
増減率 ((B-A)) / (A)	16.4 %	27.5 %	30.2 %	30.3 %	30.2 %	-

(2) 2022年8月期（第9期）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	1,387 百万円	732 百万円	674 百万円	673 百万円	3,013 円	- 円
今回修正予想 (B)	1,582 百万円	918 百万円	857 百万円	856 百万円	3,835 円	- 円
増減額 (B-A)	195 百万円	186 百万円	183 百万円	183 百万円	822 円	- 円
増減率 ((B-A)) / (A)	14.1 %	25.4 %	27.2 %	27.2 %	27.3 %	-

(参考)

2022年2月期（第8期）：予想期末発行済投資口の総口数 223,400口

2022年8月期（第9期）：予想期末発行済投資口の総口数 223,400口



- (注1) 上記予想数値は、別紙に記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、上記予想は分配金の額を保証するものではありません。
- (注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- (注3) 単位未満の数値は切り捨て、百分率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

2. 修正の理由

本投資法人は、本日付「国内不動産信託受益権の取得（バロー勝川店（底地）（準共有持分50%））及び国内不動産信託受益権の譲渡（ルネッサンス21千早）に関するお知らせ」にて公表のとおり、2022年1月31日付にてバロー勝川店（底地）（準共有持分50%）の取得及びルネッサンス21千早の準共有持分50%の譲渡、2022年3月31日付にてルネッサンス21千早の準共有持分50%の譲渡を行うことを決定いたしました。これに伴い、2021年10月13日付「2021年8月期 決算短信（REIT）」にて公表した2022年2月期（第8期）及び2022年8月期（第9期）の予想の前提に変更が生じたことから、上表のとおり運用状況の予想及び分配金の予想について修正を行うものです。

以上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://xymaxreit.co.jp/>



ザイマックス・リート投資法人

【別紙】

2022年2月期（第8期：2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（第9期：2022年3月1日～2022年8月31日）の運用状況の予想及び分配金予想の前提条件

項目	前提条件																								
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 2022年2月期（第8期）（2021年9月1日～2022年2月28日）（181日） ● 2022年8月期（第9期）（2022年3月1日～2022年8月31日）（184日） 																								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人が本日現在保有している不動産及び不動産信託受益権（合計15物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得（パロー勝川店（底地）（準共有持分50%））及び国内不動産信託受益権の譲渡（ルネッサンス21千早）に関するお知らせ」に記載のとおり、1物件の取得（2022年1月31日に取得予定のパロー勝川店（底地）（準共有持分50%））（以下「取得予定資産」といいます。）及び1物件の譲渡（2022年1月31日及び2022年3月31日にそれぞれ準共有持分50%を譲渡予定のルネッサンス21千早）（以下「譲渡予定資産」といいます。）がなされることを前提としています。 ● 上記以外に、第9期末までに運用資産の異動（取得済資産及び取得予定資産の譲渡、新規物件の取得等）がないことを前提としています。 ● 実際には運用資産の異動により、変動が生ずる可能性があります。 																								
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● 取得済資産の賃貸事業収益については、2021年12月末日現在で締結済みの賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等をベースに、取得予定資産の賃貸事業収益については、取得予定資産の現所有者等より提供を受けた賃貸借契約の動向に関する情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約をベースに、テナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ● 変動賃料の算定にあたっては、新型コロナウイルス感染症の影響からの回復に今後12か月以上の時間を要するものとして、オペレーターより提出の運営予想数値をベースに、本投資法人にて保守的に読み直し、2022年2月期（第8期）及び2022年8月期（第9期）の変動賃料は発生しないものとしています。 [ホテルビスタ仙台] 固定賃料：月額20百万円 変動賃料：毎月の変動賃料は、当月のGOPから21百万円を差し引いた金額（注1）に一定歩合（注2）を乗じて、算出した額。 （注1）当月のGOPから21百万円を差し引いた金額がマイナスとなった場合は、当月の変動賃料は0円となります。 （注2）各歩合の開示についてはオペレーターの同意が得られていないため非開示とします。 ● 2022年2月期（第8期）及び2022年8月期（第9期）において、譲渡予定資産の譲渡に係る譲渡益（譲渡に係る諸経費を除きます。）の見込額を計上しています。 ● テナントによる賃料の滞納又は不払いがないこと及び不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。 																								
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。（単位未満の数値は切り捨てて表示しています。以下同じです。） <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2022年2月期 （第8期）</th> <th>2022年8月期 （第9期）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>494百万円</td> <td>488百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>91百万円</td> <td>85百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>29百万円</td> <td>51百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>137百万円</td> <td>133百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>141百万円</td> <td>132百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>172百万円</td> <td>175百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>80百万円</td> <td>83百万円</td> </tr> </tbody> </table>		2022年2月期 （第8期）	2022年8月期 （第9期）	賃貸事業費用計	494百万円	488百万円	管理委託費	91百万円	85百万円	修繕費	29百万円	51百万円	公租公課	137百万円	133百万円	減価償却費	141百万円	132百万円	賃貸事業費用以外計	172百万円	175百万円	運用報酬	80百万円	83百万円
	2022年2月期 （第8期）	2022年8月期 （第9期）																							
賃貸事業費用計	494百万円	488百万円																							
管理委託費	91百万円	85百万円																							
修繕費	29百万円	51百万円																							
公租公課	137百万円	133百万円																							
減価償却費	141百万円	132百万円																							
賃貸事業費用以外計	172百万円	175百万円																							
運用報酬	80百万円	83百万円																							

	<ul style="list-style-type: none"> ● 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、取得済資産については本投資法人における過去の実績値（本投資法人における過去の実績値がない期間については前所有者等から開示された過去の実績値）に基づき、取得予定資産については現受益者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。 ● 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 ● 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、取得予定資産については、2022年2月期（第8期）乃至2023年2月期（第10期）には固定資産税及び都市計画税等は費用として計上せず、2023年8月期（第11期）より、固定資産税等の額を費用として計上することとなります。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は5百万円を想定しています。 ● 修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 2022年2月期（第8期）は、支払利息その他融資関連費用として76百万円を見込んでいます。 ● 2022年8月期（第9期）は、支払利息その他融資関連費用として61百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」に記載のとおり、2022年1月31日付で短期借入金1,100百万円、長期借入金5,408百万円の借入れ及び短期借入金1,770百万円、長期借入金3,088百万円の返済をする予定です。 ● その結果、2022年1月31日時点の借入金残高は15,700百万円あることを前提としています。 ● 上記の内、2022年8月期（第9期）において返済期限が到来する短期借入金1,100百万円は、ルネッサンス21千早の譲渡完了に伴い、返済を行うことを前提としています。 ● LTVについては、2022年2月期（第8期）末に36.8%、2022年8月期（第9期）末に36.5%を見込んでいます。また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=有利子負債総額÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 発行済投資口の総口数については、本日現在の発行済投資口の総口数223,400口を前提としています。 ● 2022年8月期（第9期）末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。