



2022年2月10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 金光 正太郎  
問合せ先 企画ディビジョン長 中山 達也  
TEL: 03-5544-6880

資産の取得及び貸借に関するお知らせ

(「ザイマックス札幌大通ビル」、「ザイマックス木場公園ビル」

及び「エルプレイス西葛西」)

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。)が資産運用を委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、下記のとおり資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及び貸借を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 取得予定資産

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (注3)	媒介の有無
オフィス	OF-09	ザイマックス 札幌大通ビル (注4)	北海道 札幌市	4,707	4,910	4.2%	なし
オフィス	OF-10	ザイマックス 木場公園ビル (注4)	東京都 江東区	2,003	2,150	5.0%	あり
その他 (住宅)	OT-02	エルプレイス 西葛西	東京都 江戸川区	901	996	5.6%	なし
合計/平均				7,611	8,056	4.5%	

(2) 売買契約締結日・取得決定日 : 2022年2月10日

(3) 代金支払日・取得予定日(注5) : 2022年3月2日

(4) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。

(5) 取得資金 : 新投資口発行の手取金(注6)及び借入金(注7)

(6) 決済方法 : 取得日に全額支払

(注1) 「物件番号」は、各用途のタイプに応じて、物件毎に符号及び番号を付したものです。各符号について、OFはオフィスを、RTは商業施設を、HTはホテルを、OTはその他をそれぞれ表します。以下同じです。

(注2) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各売買契約に記載された取得予定資産の売買代金(消費税及び地方消費税並び

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

に媒介手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「鑑定 NOI 利回り」は、鑑定 NOI (不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOI から敷金等の運用益を付加し資本的支出を控除した NCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。以下同じです。) を取得予定価格で除して算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「合計/平均」は、鑑定 NOI の合計を取得予定価格の合計で除して算出した数値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注4) 取得予定資産取得後、速やかに物件名称を表中の名称に変更する予定であり、本日現在の物件名称は下表のとおりです。以下現在の物件名称は省略します。なお、変更予定の物件名称は、本日現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

物件番号	本日現在の物件名称
OF-09	S-BUILDING札幌大通
OF-10	木場公園ビル

(注5) 本日現在、代金支払日・取得予定日は上記記載のとおりですが、今後行う借入れの実行日が決定した際に、数日程度繰り下げられる可能性があります。

(注6) 新投資口発行の詳細は、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注7) 当該借入れの詳細は、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 取得及び貸借の理由

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不動産マネジメント力を活用した堅調な内部成長を実現するとともに、ザイマックスグループが有する顧客基盤及び情報力を活かして捕捉した物件売却情報の中から本資産運用会社において厳選した物件を取得することで、外部成長を実行してきました。

取得予定資産はザイマックスグループが独自のネットワークで売却情報を得た物件であり、全ての物件がザイマックスグループの情報力を活用した相対取引での取得となります。また、取得予定資産は、本日現在で100%の稼働率となっており、中長期にわたる着実な成長と安定した収益の確保が可能な物件であるとともに、本投資法人の投資基準にも適合するものと評価しています。

取得予定資産の取得により一層の資産規模の拡大を図ることで、ポートフォリオの収益安定性を向上させ、中長期的な投資主価値向上に資することを目的として、取得予定資産の取得及び貸借を決定いたしました。

- ▶ OF-09 ザイマックス札幌大通ビルは、以下のような特徴を有しています。
  - ✓ 北海道札幌市の中心部に立地し、札幌市営地下鉄各線「大通」駅から徒歩1分に所在するオフィスビルで、オフィス需要が見込まれるエリアに立地する物件です。
  - ✓ 全国的にオフィス空室率が上昇する中、札幌エリアではコールセンターやアウトソーシング業務での需要の底堅さからオフィス空室率は低水準で推移しています。
  - ✓ 札幌エリアのオフィス供給量は限定的であり、札幌地下街の出口から約80mと利便性の高い立地で、視認性のある物件です。
  - ✓ 基準階の貸室は約100坪の整形区画で3分割可能な設計のため、様々な面積帯のニーズに対応することが可能です。
  - ✓ ザイマックスグループが竣工前からPMを受託しており、テナントリーシング・入居工事を実施しているため、テナントのニーズや使い方を正確に把握した運営が可能です。
- ▶ OF-10 ザイマックス木場公園ビルは、以下のような特徴を有しています。
  - ✓ 東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩1分と最寄駅へのアクセス性の高い立地であり、近隣は大きな公園や住居も広がっている職住近接エリアです。

ご注意：本報発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



## ザイマックス・リート投資法人

- ✓ 東京メトロ東西線「木場」駅から「日本橋」駅へ約5分、「大手町」駅へ約7分でアクセス可能であり、金融機関・大手企業の関連会社・バックオフィスや中堅企業の底堅いオフィス需要が見込まれる立地です。
- ✓ 既存テナントの入居期間は平均で約11年とオフィスビルのテナント平均入居期間（注）9.6年よりも長く、高いテナント粘着性を有する物件です。
- ✓ コロナ禍においても賃料増額改定に成功している物件です。
- ✓ 2022年に共用部のリニューアル工事が完了予定であり、より高いテナント満足度を追求することができます。

（注） 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）」の調査に基づく結果です。

- OT-02 エルプレイス西葛西は、以下のような特徴を有しています。
  - ✓ 東京メトロ東西線「西葛西」駅から徒歩4分の場所に所在し、上場企業が社員寮として利用中です。
  - ✓ 最寄駅である東京メトロ東西線「西葛西」駅から「日本橋」駅へ約13分、「大手町」駅へ約15分とオフィスの集積する都心部へのアクセス性の高い立地です。
  - ✓ 2017年に現テナントが入居する際の要望を踏まえた大規模リニューアル工事が実施されています。
  - ✓ 取得予定価格は鑑定評価額対比9.5%ディスカウントと割安な価格での取得であるとともに、将来の再開発用地としてのポテンシャルも有する物件です。
  - ✓ 共用部にワーキングスペースを設置するなど、入居者の満足度やQOL向上に貢献する物件です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**3. 取得予定資産の内容**

取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、参考資料3「取得予定資産の内容における記載事項説明」をご参照ください。

**▶ ザイマックス札幌大通ビル**

物件名称	ザイマックス札幌大通ビル			分類	オフィス
				物件番号	OF-09
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2022年3月2日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	4,707百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	4,910百万円 (2022年1月1日)			信託期間満了日	2030年11月末日
所在地	北海道札幌市中央区大通西五丁目10番地				
交通	札幌市営地下鉄南北線・東西線・東豊線「大通」駅徒歩1分				
土地	地番	北海道札幌市中央区大通西五丁目9番2他	敷地面積	499.24㎡	
	建蔽率	80%	容積率	800%	
	用途地域	商業地域	所有形態	所有権	
建物	建築年月日	2020年9月30日	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建	
	用途	事務所、店舗、駐車場	延床面積	4,270.89㎡	
	設計者	株式会社創建社	施工者	日本国土開発株式会社 札幌営業所	
	確認検査機関	日本ERI株式会社	所有形態	所有権	
ML会社	株式会社ザイマックス北海道			ML種別	パス・スルー型
PM会社	株式会社ザイマックス北海道				
特記事項	特になし				
<b>賃貸借の概要</b>					
賃貸可能面積	3,106.42㎡		賃貸面積	3,106.42㎡	
稼働率	100.0%		テナント数	5	
年間賃料収入	249百万円		敷金・保証金	249百万円	
<b>建物状況評価報告書の概要</b>					
調査業者	東京海上ディアーオール株式会社		調査日付	2021年12月	
短期修繕費	0円		長期修繕費(年平均)	3,466千円	
<b>地震リスク分析等の概要</b>					
調査業者	東京海上ディアーオール株式会社		PML値	0.9%	
担保設定の状況	なし				
稼働率の推移	2017年 3月末	2018年 3月末	2019年 3月末	2020年 3月末	2021年 3月末
	-	-	-	-	98.1%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



鑑定評価書の概要		
物件名称	ザイマックス札幌大通ビル	
鑑定評価額	4,910,000 千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2022年1月1日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	4,910,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけ査定。
直接還元法による収益価格	4,920,000	
(1) 運営収益 (①-②)	243,395	
①可能総収益	253,868	現行賃料、新規賃料、賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料を査定。
②空室等損失等	10,473	類似不動産の稼働状況や需給動向、過去の実績や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、空室等損失を計上。
(2) 運営費用 (a. +b. +c. +d. +e. +f. +g. +h.)	46,456	
a. 維持管理費	13,800	過去の実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
b. 水道光熱費	10,000	過去の実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
c. 修繕費	1,040	過去の実績額、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びERを考慮して計上。
d. PMフィー	2,400	契約条件、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
e. テナント募集費用等	2,802	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
f. 公租公課	16,179	公租公課資料に基づき計上。
g. 損害保険料	235	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
h. その他費用	0	特段の費用はない。
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	196,939	
(4) 一時金の運用益	2,277	現行の賃貸条件、新規契約時の一時金月数、稼働率をもとに査定した額に、運用利回り(1.0%)を乗じて査定。
(5) 資本的支出	2,523	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びERを考慮して計上。
純収益 ((3) + (4) - (5))	196,693	
還元利回り	4.0%	各地区の基準となる利回りに、立地条件、建物条件等考慮のうえ、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による収益価格	4,890,000	
割引率	3.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	4,210,000	
土地比率	63.6%	
建物比率	36.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

## &gt; ザイマックス木場公園ビル

物件名称	ザイマックス木場公園ビル			分類	オフィス
				物件番号	0F-10
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2022年3月2日			特定資産の種類	信託受益権
取得予定価格	2,003百万円			信託受益権の概要	信託受託者 三菱UFJ信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	2,150百万円 (2022年1月1日)			信託期間満了日	2031年2月末日
所在地	東京都江東区木場五丁目11番13号				
交通	東京メトロ東西線「木場」駅 徒歩1分				
土地	地番	東京都江東区木場五丁目9番20他		敷地面積	851.46㎡
	建蔽率	80%・60%		容積率	600%・300%
	用途地域	商業地域・準工業地域		所有形態	所有権
建物	建築年月日	1992年10月31日		構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	用途	事務所		延床面積	2,995.81㎡
	設計者	住友建設株式会社一級建築士事務所		施工者	住友建設株式会社
	確認検査機関	江東区建築主事		所有形態	所有権
ML会社	株式会社ザイマックス			ML種別	パス・スルー型
PM会社	株式会社ザイマックス				
特記事項 特になし					
<b>賃貸借の概要</b>					
賃貸可能面積	2,587.13㎡			賃貸面積	2,587.13㎡
稼働率	100.0%			テナント数	5
年間賃料収入	104百万円			敷金・保証金	72百万円
<b>建物状況評価報告書の概要</b>					
調査業者	SOMPO リスクマネジメント株式会社			調査日付	2022年1月
短期修繕費	0千円			長期修繕費(年平均)	8,730千円
<b>地震リスク分析等の概要</b>					
調査業者	東京海上ディーアール株式会社			PML値	10.8%
担保設定の状況	なし				
稼働率の推移	2017年3月末	2018年3月末	2019年3月末	2020年3月末	2021年3月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.5%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。





鑑定評価書の概要		
物件名称	ザイマックス木場公園ビル	
鑑定評価額	2,150,000 千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2022年1月1日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	2,150,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけ査定。
直接還元法による収益価格	2,160,000	
(1) 運営収益 (①-②)	136,700	
①可能総収益	142,881	現行賃料、新規賃料、賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料を査定。
②空室等損失等	6,181	類似不動産の稼働状況や需給動向、過去の実績や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、空室等損失を計上。
(2) 運営費用 (a. +b. +c. +d. +e. +f. +g. +h.)	36,320	
a. 維持管理費	11,000	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
b. 水道光熱費	10,532	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
c. 修繕費	2,619	過年度実績額、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びERを考慮して計上。
d. PMフィー	3,134	契約条件、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
e. テナント募集費用等	822	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
f. 公租公課	8,039	公租公課資料に基づき計上。
g. 損害保険料	174	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
h. その他費用	0	特段の費用はない。
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	100,380	
(4) 一時金の運用益	799	現行の賃貸条件、新規契約時の一時金月数、稼働率をもとに査定した額に、運用利回り(1.0%)を乗じて査定。
(5) 資本的支出	6,290	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びERを考慮して計上。
純収益 ((3) + (4) - (5))	94,889	
還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、立地条件、建物条件等考慮のうえ、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による収益価格	2,130,000	
割引率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,800,000	
土地比率	84.0%	
建物比率	16.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



# ザイマックス・リート投資法人

## エルプレイス西葛西

物件 名称	エルプレイス西葛西		分類	その他（住宅）	
			物件番号	OT-02	
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2022年3月2日		特定資産の種類	信託受益権及び建物に付随する動産	
取得予定価格	901百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	996百万円 （2022年1月1日）			信託期間満了日	2030年3月末日
所在地	東京都江戸川区西葛西六丁目3番10号				
交通	東京メトロ東西線「西葛西」駅徒歩4分				
土地	地番	東京都江戸川区西葛西六丁目3番2	敷地面積	854.00 m <sup>2</sup>	
	建蔽率	60%	容積率	300%	
	用途地域	第一種住居地域		所有形態	所有権
建物	建築年月日	1986年6月15日		構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	用途	寄宿舎		延床面積	2,044.18 m <sup>2</sup>
	設計者	株式会社 KANA 建築設計事務所		施工者	株式会社三平興業
	確認検査機関	江戸川区建築主事		所有形態	所有権
ML会社（予定）	大和ライフネクスト株式会社		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	大和ライフネクスト株式会社				
特記事項 特になし					
<b>賃貸借の概要</b>					
賃貸可能面積	2,044.18 m <sup>2</sup>		賃貸面積	2,044.18 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%		テナント数	1	
年間賃料収入	非開示（注）		敷金・保証金	非開示（注）	
（注）賃借人からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。					
<b>建物状況評価報告書の概要</b>					
調査業者	SOMPO リスクマネジメント株式会社		調査日付	2022年1月	
短期修繕費	0千円		長期修繕費（年平均）	3,609千円	
<b>地震リスク分析等の概要</b>					
調査業者	東京海上ディーアール株式会社		PML値	9.1%	
担保設定の状況	なし				
稼働率の推移	2017年 3月末	2018年 3月末	2019年 3月末	2020年 3月末	2021年 3月末
	61.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。





# ザイマックス・リート投資法人

鑑定評価書の概要		
物件名称	エルプレイス西葛西	
鑑定評価額	996,000 千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年1月1日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	996,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	1,010,000	
(1) 運営収益 (①-②)	非開示(注)	
①可能総収益	非開示(注)	
②空室等損失等	0	一棟貸しを想定するため、空室率を0.0%とし、テナント退去リスク等については、利回りの査定において考慮した。
(2) 運営費用 (a. +b. +c. +d. +e. +f. +g. +h.)	非開示(注)	
a. 維持管理費	非開示(注)	
b. 水道光熱費	非開示(注)	
c. 修繕費	非開示(注)	
d. PMフィー	非開示(注)	
e. テナント募集費用等	0	現賃借人の継続入居を想定し、テナント退去に伴うコストについては、還元利回りにて考慮しているため非計上。
f. 公租公課	非開示(注)	
g. 損害保険料	非開示(注)	
h. その他費用	非開示(注)	
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	50,197	
(4) 一時金の運用益	非開示(注)	
(5) 資本的支出	非開示(注)	
純収益 ((3) + (4) - (5))	46,552	
還元利回り	4.6%	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案して査定。
DCF法による収益価格	990,000	
割引率	初年度 4.6% 2年度~11年度 4.7%	金融商品の利回りを基にした積上げ法等により共同住宅のベース利回りを定め、対象不動産の個別リスクを考慮して査定。
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	957,000	
土地比率	85.7%	
建物比率	14.3%	家具・什器・備品等を含む。
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

(注) 賃借人からの開示の承認が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあることから、非開示としています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

## 4. 取得先の概要

ザイマックス札幌大通ビル及びザイマックス木場公園ビルの取得先は国内の一般事業会社ですが、当該取得先からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。なお、本日現在、本投資法人及び本資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

### エルプレイス西葛西

(1)	名称	日本国土開発株式会社
(2)	所在地	東京都港区赤坂四丁目9番9号
(3)	代表者	代表取締役社長 朝倉 健夫
(4)	事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 電源、交通、港湾、治山、治水、灌漑、干拓、地下資源の開発その他国土の開発に関する業務</li> <li>2. 電源、交通、港湾、治山、治水、灌漑、干拓、地下資源の開発その他国土の開発の調査、計画及びこれに関連する輸出プラントの調査、設計並びにそれらのコンサルティング業務</li> <li>3. 第1号の業務をなすに必要な建設用機械及び鉱山用機械その他の諸機械、器具等の製造、輸出入、販売、賃貸、修理並びにその仲介に関する業務</li> <li>4. 土木、建築工事に関する設計、請負及びマネージメント業務</li> <li>5. 建設用資材、石材及び化学製品等の製造並びにその販売に関する業務</li> <li>6. 不動産の売買、貸借、仲介、管理、鑑定、およびコンサルティングに関する業務</li> <li>7. 不動産関連の特別目的会社および不動産投資信託に対する出資および出資持分の売買・仲介・管理ならびに不動産特定共同事業法に基づく事業</li> <li>8. 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業および投資助言・代理業</li> <li>9. 陸上、海上運送業及び倉庫業</li> <li>10. 採石法にもとづく採石業</li> <li>11. レジャー施設（ゴルフ場、スキー場等）、スポーツ施設、宿泊施設の所有、貸借、経営</li> <li>12. 土壌浄化、河川・湖沼・港湾の水質浄化等の環境保全および一般廃棄物・産業廃棄物・建設副産物の収集、運搬、処理、処分、再生利用</li> <li>13. 農産物の生産、加工、販売及びこれらに関するコンサルティング業務</li> <li>14. 発電及び電気、熱等エネルギーの供給に関する事業</li> <li>15. 労働者派遣事業及び有料職業紹介事業</li> <li>16. 金銭貸付、債務保証、債権買取その他の金融業および総合リース業</li> <li>17. 前各号の事業に対する投資</li> <li>18. 前各号の業務に附帯関連する一切の業務</li> </ol>
(5)	資本金	5,012百万円（2021年5月31日時点）
(6)	設立年月日	昭和26年（1951年）4月10日
(7)	純資産	74,211百万円（連結ベース）（2021年5月31日時点）
(8)	総資産	148,766百万円（連結ベース）（2021年5月31日時点）
(9)	大株主及び持株比率	日本国土開発持株会（7.13%）、株式会社ザイマックス（6.60%）、株式会社西京銀行（4.84%）、みずほ信託銀行株式会社（一般財団法人日本国土開発未来研究財団口）（4.50%）、日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）（4.44%）（2021年5月31日時点）
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資本関係	当該会社は、2021年8月末現在において、本投資法人の発行済投資口数の1.34%の投資口を保有しています。
	人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

## 5. 利害関係人との取引

ザイマックス木場公園ビルの取得における媒介者である株式会社マックスリアルティは、本資産運用会社の親会社等であり、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の社内規程であるリート利害関係人取引管理規程に定める利害関係人に該当するため、信託受益権売買に係る媒介契約書を締結するにあたり、本資産運用会社は当該リート利害関係人取引管理規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ていきます。

また、ザイマックス札幌大通ビルに関して信託受託者と株式会社ザイマックスとの間で、ザイマックス木場公園ビルに関しては信託受託者と株式会社ザイマックス北海道との間でマスターリース契約兼プロパティマネジメント業務及び建物管理委託契約書（以下総称して、「本業務委託契約」といいます。）をそれぞれ取得予定日において締結する予定です。

株式会社ザイマックス及び株式会社ザイマックス北海道は、本資産運用会社の親会社等であり、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の社内規程であるリート利害関係人取引管理規程に定める利害関係人に該当するため、本件業務委託契約を締結するにあたり、本資産運用会社は当該リート利害関係人取引管理規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ており、また、本資産運用会社は投信法に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

## 6. 物件取得者等の状況

取得予定資産の取得は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引ではないため該当事項はありません。

## 7. 媒介の概要

### ザイマックス木場公園ビル

(1)	名称	株式会社マックスリアルティ
(2)	所在地	東京都千代田区永田町二丁目4番2号
(3)	代表者	代表取締役執行役員社長 辛島 秀夫
(4)	事業内容	不動産の売買、賃貸、管理、仲介及びこれらの代理並びにコンサルティング
(5)	資本金	150百万円
(6)	設立年月日	2002年11月1日
(7)	大株主及び持株比率	SMFL 未来パートナーズ株式会社 (51%) 株式会社ザイマックス (40%)
(8)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資本関係	当該会社は、本資産運用会社の親会社である株式会社ザイマックスが40%出資する関連会社です。株式会社ザイマックスは本日現在において、本投資法人の発行済投資口数の5.6%の投資口を保有しています。
	人的関係	本資産運用会社の取締役の兼職先に該当します。
	取引関係	本資産運用会社との間で、パイプライン・サポート契約を締結しています。
	関連当事者への該当状況	当該会社の大株主である株式会社ザイマックスは本資産運用会社の親会社であり、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。
(9)	媒介手数料等の内訳及び金額	信託受益権の売買の媒介手数料 60,090,000円（消費税等別途）

ザイマックス札幌大通ビル及びエルプレイス西葛西については、該当事項はありません。

## 8. 今後の見通し

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



## ザイマックス・リート投資法人

取得予定資産の取得による 2022 年 8 月期（2022 年 3 月 1 日～2022 年 8 月 31 日）及び 2023 年 2 月期（2022 年 9 月 1 日～2023 年 2 月 28 日）の運用状況の見通しについては、本日付「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並びに 2023 年 2 月期（第 10 期）の運用状況の予想及び分配金予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

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

（参考プレスリリース等）

2022 年 2 月 10 日付「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並びに 2023 年 2 月期（第 10 期）の運用状況の予想及び分配金予想に関するお知らせ」

2022 年 2 月 10 日付「資金の借入れに関するお知らせ」

2022 年 2 月 10 日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

2022 年 2 月 10 日付「補足説明資料」

<添付資料>

参考資料 1 物件写真・物件位置図

参考資料 2 取得予定資産取得後のポートフォリオ状況

参考資料 3 取得予定資産の内容における記載事項説明

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



参考資料1 物件写真・物件位置図  
ザイマックス札幌大通ビル



ザイマックス木場公園ビル



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

## エルプレイス西葛西



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。





# ザイマックス・リート投資法人

## 参考資料 2 取得予定資産取得後のポートフォリオ状況

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）年月日	取得（予定）価格（百万円）（注1）	投資比率（%）（注2）
オフィス	OF-01	ザイマックス西新橋ビル	東京都港区	2018年2月16日	2,500	5.8
	OF-02	ザイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	2018年2月16日	4,250	9.8
	OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	2018年2月16日	5,020	11.5
	OF-04	ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	2018年2月16日	880	2.0
	OF-05	ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	2018年2月16日	1,550	3.6
	OF-06	ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	2018年2月16日	1,150	2.6
	OF-07	ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	2018年2月16日	2,600	6.0
	OF-08	ザイマックス三田ビル	東京都港区	2021年7月1日	668	1.5
	OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	北海道札幌市	2022年3月2日	4,707	10.8
	OF-10	ザイマックス木場公園ビル	東京都江東区	2022年3月2日	2,003	4.6
	小計		—	—	25,328	58.3
商業施設	RT-01	ミューザ川崎	神奈川県川崎市	2018年2月16日	4,100	9.4
	RT-02	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	2018年2月16日	790	1.8
	RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	2018年2月16日	3,100	7.1
	RT-04	ライフ福泉店	大阪府堺市	2020年9月1日	1,065	2.5
	RT-05	ザ・パークハウス戸塚フロント（1階・2階商業部分）	神奈川県横浜市	2021年7月1日	540	1.2
	RT-06	バロー勝川店（底地）	愛知県春日井市	2022年1月31日	3,245	7.5
	小計		—	—	12,840	29.5
ホテル	HT-01	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	2018年2月16日	4,400	10.1
	小計		—	—	4,400	10.1
その他	OT-02	エルブレイス西葛西	東京都江戸川区	2022年3月2日	901	2.1
	小計		—	—	901	2.1
合計			—	—	43,469	100.0

（注1）「取得（予定）価格」は、保有資産及び取得予定資産に係る各売買契約に記載された保有資産及び取得予定資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに媒介手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計に占める各物件の取得（予定）価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）ルネッサンス 21 千早は、日本都市ファンド投資法人に対し、2022年1月31日付で信託受益権の準共有持分50%を譲渡し、2022年3月31日付で残りの信託受益権の準共有持分50%を譲渡する予定であるため、記載しておりません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

## 参考資料3 取得予定資産の内容における記載事項説明

### (ア) 「分類」欄に関する説明

- ・「分類」は、本投資法人が投資対象とするオフィス、商業施設、ホテル及びその他のいずれかを記載しています。

### (イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された各信託受益権の取得予定年月日を記載しています。なお、取得予定年月日は本書の日付現在の記載であり、取得予定資産に関しては今後行う借入れの実行日が決定した際に、数日程度繰り下げられる可能性があります。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別及びこれに付随又は関連する資産を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに媒介手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「鑑定評価額（価格時点）」は、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、取得予定資産について信託受託者との間で締結されている信託契約の内容を記載しています。
- ・「所在地」は、原則として、住居表示を記載しています。
- ・「交通」は、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速 80m で歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況評価報告書に記載された時間を記載しています。
- ・土地の「地番」は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「建蔽率」は、原則として、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「建築年月日」は、主たる建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」は、主たる建物について不動産登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「用途」は、主たる建物について不動産登記簿上の建物種類の記載に基づいています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

- ・建物の「延床面積」は、不動産登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・建物の「設計者」、「施工者」及び「確認検査機関」は、主たる建物について設計、施工及び確認検査がなされた当時の社名で記載しています。
- ・「ML 会社」及び「PM 会社」は、取得予定資産の取得後にマスターリース会社及び PM 会社となる予定の者を記載しています。また、「ML 種別」については、取得予定資産の取得後に予定されているマスターリース種別（パス・スルー型、固定賃料型又は変動賃料型の別）を記載しています。
- ・「特記事項」には、本日現在において取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

## (ウ) 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「賃貸可能面積」は、2021 年 11 月末日現在における取得予定資産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、2021 年 11 月末日現在における取得予定資産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。なお、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- ・「稼働率」は、2021 年 11 月末日現在における取得予定資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- ・「テナント数」は、2021 年 11 月末日現在における取得予定資産について締結されている各賃貸借契約書に基づく取得予定資産に関するテナント数（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数）の合計を記載しています。
- ・「年間賃料収入」は、2021 年 11 月末日現在における取得予定資産について締結されている各賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した 1 年分の賃料）の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、入居済みのテナントに関して、2021 年 11 月末日現在における取得予定資産に係る敷金及び保証金として認識している帳簿価額の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている敷金及び保証金その他の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

## (エ) 「建物状況評価報告書の概要」欄に関する説明

- ・「短期修繕費」及び「長期修繕費（年平均）」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。
- ・「短期修繕費」は、日常の保守よりも優先的に修繕等が必要となる不具合を修繕更新する場合の費用であって、建物状況評価報告書の日付から起算して 1 年以内に必要とされる修繕費用の概算の合計額を記載しています。
- ・「長期修繕費（年平均）」は、経年劣化に対して機能維持又は安全稼働していく上での修繕更新の費用であって、建物状況評価報告書の日付から起算して 12 年以内に必要とされる修繕費用及び更新費用の

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

合計額を本資産運用会社にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。

(オ) 「地震リスク分析等の概要」欄に関する説明

- ・「PML」とは、地震による予想損失率(Probable Maximum Loss)を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、対象施設あるいは施設群に対し最大級の損失をもたらす 50 年間の超過確率が 10%であるような地震（再現期間 475 年相当の地震）が発生し、その場合の 90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合という定義を採用しています。PML の算出に当たっては、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。また、PML の数値は、東京海上ディーアール株式会社による 2021 年 12 月付地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。地震リスク評価報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(カ) 「担保設定の状況」欄に関する説明

- ・取得予定資産の取得後に担保設定が解除される場合は、「なし」と記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。