



2018年2月16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 稲月 伸仁
(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 稲月 伸仁
問合せ先 業務管理グループ長 山口 理絵
TEL: 03-5544-6880

国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ

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、本日、2018年1月11日に提出した有価証券届出書に記載の不動産信託受益権（以下「取得資産」といいます。）の取得を完了いたしましたので、お知らせいたします。

なお、かかる取得資産の取得先のうち、株式会社ザイマックスは、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、以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、資産運用会社であ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。）は投信法に基づき、2017年12月19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。また、かかる取得資産の取得先のうち、株式会社ザイマックス、ケルス・プロパティ特定目的会社及びイリジウム特定目的会社は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上の利害関係人に該当するため、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意思決定手続を経ています。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格(百万円) (注2)
オフィス	OF-01	ザイマックス西新橋ビル	東京都港区	2,500
	OF-02	ザイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	4,250
	OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	5,020
	OF-04	ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	880
	OF-05	ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	1,550
	OF-06	ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	1,150
	OF-07	ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	2,600
商業施設	RT-01	ミューザ川崎	神奈川県川崎市	4,100
	RT-02	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	790
	RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	3,100
ホテル	HT-01	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	4,400
その他	OT-01	ルネッサンス21千早	福岡県福岡市	2,700
合計(12物件)			—	33,040

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得資産について、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。

(注2) 「取得価格」は、各信託受益権売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）に記載された取得資産の売買代金（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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ザイマックス・リート投資法人

- (1) 売買契約締結日 2017年12月21日及び2018年1月9日（注1）
- (2) 取得日 2018年2月16日（引渡決済日）
- (3) 取得先 後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 2018年1月11日及び2018年2月6日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金及び借入金（注2）
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払

（注1）取得資産12物件のうち、「ザイマックス岩本町ビル」、「ザイマックス新宿御苑ビル」及び「ミューザ川崎」を除く9物件の売買契約締結日は2017年12月21日です。また、「ザイマックス岩本町ビル」、「ザイマックス新宿御苑ビル」及び「ミューザ川崎」の売買契約締結日は2018年1月9日です。

（注2）当該借入金の詳細については、本日付で公表の「資金の借入れ実行及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得資産の内容

以下の表は、各取得資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。

（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

- ・「取得年月日」は、取得資産にかかる本件売買契約に記載された各信託受益権（但し、「ホテルビスタ仙台」については、ホテルに付随する動産の売買を含みます。）の取得日を記載しています。
- ・「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。
- ・「取得価格」は、本件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、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社から取得した各取得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。
- ・「所在地（住居表示）」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。上記にかかわらず、最寄駅にペDESTリアンデッキ又は地下通路等で接続している場合は、最寄駅直結と記載しています。
- ・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「建ぺい率」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。以下同じです。）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ぺい率の上限値（指定建ぺい率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、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、

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

- 実際に適用される建ぺい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。「ミューザ川崎」及び「ヴィータ聖蹟桜ヶ丘」については、持分割合（それぞれ 6.9%（小数第 2 位以下切り捨て）及び 49.6%（小数第 2 位以下切り捨て））に相当する数値を記載しています。
 - ・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「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。「ミューザ川崎」及び「ヴィータ聖蹟桜ヶ丘」については、本投資法人が取得する信託受益権の対象区画の不動産登記簿に基づく建物（「ミューザ川崎」について、家屋番号 1310 番の 6、1310 番の 7、1310 番の 8、1310 番の 9、1310 番の 10、1310 番の 11、1310 番の 12、1310 番の 16、1310 番の 41、1310 番の 44、1310 番の 45、1310 番の 47、1310 番の 48、1310 番の 50 及び 1310 番の 51、「ヴィータ聖蹟桜ヶ丘」について、家屋番号 72 番の 1、72 番の 2、72 番の 3、72 番の 4、72 番の 5、72 番の 7 の建物をいいます。）の面積の合計（但し、「ヴィータ聖蹟桜ヶ丘」の対象区画のうち、共有となっている区画（家屋番号 72 番の 3 及び 72 番の 7）については持分割合（それぞれ 100 万分の 93 万 7,995 及び 100 万分の 59 万 1,485）を乗じた面積）に相当する数値の小数第 3 位を四捨五入して記載しています。
 - ・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
 - ・「賃貸面積」は、2017 年 10 月末日現在における各信託不動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、当該取得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、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。但し、ヴィータ聖蹟桜ヶ丘における賃貸面積は、ML 会社との賃貸借契約に記載された面積を、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。
 - ・「賃貸可能面積」は、2017 年 10 月末日現在における各信託不動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。
 - ・「稼働率」は、2017 年 10 月末日現在における各取得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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

- ・「主要テナント」は、2017年10月末日現在で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者のうち、最も賃貸面積が大きい者を記載しています。但し、住宅の場合を除きます。また、当該取得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、パス・スルー型マスターリース契約の物件については、エンドテナントを記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合は、当該契約のマスターリース会社を記載しています。
- ・「ML会社」、「PM会社」及び「信託受託者」は、取得資産のマスターリース会社、PM会社及び信託受託者を記載しています。また、「ML種別」については、取得資産の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、本日現在において各取得資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、各取得資産の評価額、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。

- ・「テナント数」は、2017年10月末日現在における各信託不動産について締結されている各賃貸借契約書に基づく当該信託不動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、2017年10月末日現在における各信託不動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）の各物件の合計金額を、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、2017年10月末日現在における各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金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、当該取得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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ザイマックス・リート投資法人

ザイマックス西新橋ビル		分類	オフィス
特定資産の概要			
取得年月日	2018年2月16日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格	2,500百万円	鑑定評価額 (価格時点)	3,070百万円 (2017年11月30日)
所在地(住居表示)	東京都港区西新橋2-6-2		
交通	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「新橋」駅 徒歩6分 他		
土地	地番	東京都港区西新橋二丁目10番16他	建物
	建ぺい率	80%	
	容積率	700%	
	用途地域	商業地域	
	敷地面積	402.53 m ²	
	所有形態	所有権	
	建築年月日	2000年8月22日	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
	延床面積	2,517.50 m ²	
	設計者	株式会社類設計室	
	施工者	株式会社藤木工務店	
	所有形態	所有権	
賃貸可能面積	1,897.75 m ²	稼働率	100.0%
賃貸面積	1,897.75 m ²	主要テナント	サンサス商事株式会社
ML会社	-	ML種別	-
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託設定日	2004年9月24日	信託期間満了日	2028年2月末日
特記事項： 本物件の南側接面道路の中心線より2mセットバックしていますが、敷地面積は、当該セットバック部分(33.96 m ²)を含みます。			

賃貸借の概要	
テナント数	8
年間賃料収入	144百万円
敷金、保証金	105百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ザイマックス・リート投資法人

ザイマックス岩本町ビル		分類	オフィス
特定資産の概要			
取得年月日	2018年2月16日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格	4,250百万円	鑑定評価額 (価格時点)	5,240百万円 (2017年11月30日)
所在地(住居表示)	東京都千代田区岩本町2-3-3		
交通	都営地下鉄新宿線「岩本町」駅 徒歩3分		
土地	地番	東京都千代田区岩本町二丁目175番2	建物
	建ぺい率	80%	建築年月日
	容積率	800%、600%	構造/階数
	用途地域	商業地域	延床面積
	敷地面積	864.83 m ²	設計者
	所有形態	所有権	施工者
賃貸可能面積	4,152.30 m ²	稼働率	98.4%
賃貸面積	4,084.23 m ²	主要テナント	堺化学工業株式会社
ML会社	合同会社ML2	ML種別	パス・スルー型
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託設定日	2004年9月30日	信託期間満了日	2028年2月末日
特記事項： 該当事項はありません。			

賃貸借の概要	
テナント数	13
年間賃料収入	243百万円
敷金、保証金	173百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ザイマックス・リート投資法人

ザイマックス新宿御苑ビル		分類	オフィス
特定資産の概要			
取得年月日	2018年2月16日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格	5,020百万円	鑑定評価額 (価格時点)	6,190百万円 (2017年11月30日)
所在地(住居表示)	東京都新宿区新宿1-1-11		
交通	東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅 徒歩2分		
土地	地番	新宿区新宿一丁目1番7他	建物
	建ぺい率	80%	
	容積率	700%	
	用途地域	商業地域	
	敷地面積	839.09 m ²	
	所有形態	所有権	
建築年月日	2001年2月28日		
構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付地上9階建		
延床面積	6,084.32 m ²		
設計者	株式会社ユニー・アソシエイツ		
施工者	鹿島・オリエンタル建設共同企業体		
所有形態	所有権		
賃貸可能面積	4,792.13 m ²	稼働率	100.0%
賃貸面積	4,792.13 m ²	主要テナント	野原ホールディングス株式会社
ML会社	合同会社ML2	ML種別	パス・スルー型
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託設定日	2004年9月30日	信託期間満了日	2028年2月末日
特記事項： 該当事項はありません。			

賃貸借の概要	
テナント数	6
年間賃料収入	299百万円
敷金、保証金	223百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ザイマックス神谷町ビル		分類	オフィス
特定資産の概要			
取得年月日	2018年2月16日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格	880百万円	鑑定評価額 (価格時点)	1,130百万円 (2017年11月30日)
所在地(住居表示)	東京都港区虎ノ門5-12-13		
交通	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅 徒歩1分		
土地	地番	東京都港区虎ノ門五丁目13番1他	建物
	建ぺい率	80%	
	容積率	600%	
	用途地域	商業地域	
	敷地面積	228.83 m ²	
	所有形態	所有権	
建築年月日	1991年4月30日		
構造/階数	鉄骨造陸屋根8階建		
延床面積	1,356.51 m ²		
設計者	株式会社長谷工コーポレーション		
施工者	株式会社長谷工コーポレーション		
所有形態	所有権		
賃貸可能面積	1,205.29 m ²	稼働率	100.0%
賃貸面積	1,205.29 m ²	主要テナント	アイピーシー・インフォメーション・システムズ・ジャパン株式会社
ML会社	株式会社ザイマックスアルファ	ML種別	パス・スルー型
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託設定日	2004年9月24日	信託期間満了日	2028年2月末日
特記事項： 該当事項はありません。			

賃貸借の概要	
テナント数	8
年間賃料収入	65百万円
敷金、保証金	41百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ザイマックス・リート投資法人

ザイマックス東麻布ビル		分類	オフィス		
特定資産の概要					
取得年月日	2018年2月16日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	1,550百万円	鑑定評価額 (価格時点)	2,090百万円 (2017年11月30日)		
所在地(住居表示)	東京都港区東麻布1-5-2				
交通	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				
土地	地番	東京都港区東麻布一丁目5番11	建物		
	建ぺい率	80%		建築年月日	1999年11月30日
	容積率	600%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建
	用途地域	商業地域		延床面積	2,570.13㎡
	敷地面積	365.05㎡		設計者	東西建築サービス株式会社 東京支社
	所有形態	所有権		施工者	前田建設工業株式会社 関東支社
		所有形態	所有権		
賃貸可能面積	2,016.00㎡	稼働率	100.0%		
賃貸面積	2,016.00㎡	主要テナント	株式会社ズノー		
ML会社	株式会社ザイマックスアルファ	ML種別	パス・スルー型		
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託設定日	2004年9月24日	信託期間満了日	2028年2月末日		
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要	
テナント数	5
年間賃料収入	99百万円
敷金、保証金	83百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ザイマックス・リート投資法人

ザイマックス東上野ビル		分類	オフィス		
特定資産の概要					
取得年月日	2018年2月16日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	1,150百万円	鑑定評価額 (価格時点)	1,590百万円 (2017年11月30日)		
所在地(住居表示)	東京都台東区東上野1-11-4				
交通	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				
土地	地番	東京都台東区東上野一丁目22番9他	建物	建築年月日	1999年4月9日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根 8階建
	容積率	600%、500%		延床面積	1,942.54㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社アーキテクトファイブ
	敷地面積 (注)	368.84㎡		施工者	鹿島建設株式会社 東京支社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	1,735.34㎡	稼働率	100.0%		
賃貸面積	1,735.34㎡	主要テナント	キヤノンシステムアンドサポート株式会社		
ML会社	株式会社ザイマックスアルファ	ML種別	パス・スルー型		
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託設定日	2004年9月24日	信託期間満了日	2028年2月末日		
特記事項： 該当事項はありません。					

(注) 敷地面積は、私道負担部分(48.62㎡)を含みます。

賃貸借の概要	
テナント数	8
年間賃料収入	74百万円
敷金、保証金	61百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ザイマックス・リート投資法人

ザイマックス八王子ビル		分類	オフィス
特定資産の概要			
取得年月日	2018年2月16日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格	2,600百万円	鑑定評価額 (価格時点)	3,430百万円 (2017年11月30日)
所在地(住居表示)	東京都八王子市横山町25-6		
交通	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		
土地	地番	東京都八王子市横山町3番2他	建物
	建ぺい率	80%	建築年月日
	容積率	600%	構造/階数
	用途地域	商業地域	延床面積
	敷地面積	1,220.58㎡	設計者
	所有形態	所有権	施工者
賃貸可能面積	5,556.03㎡	稼働率	89.0%
賃貸面積	4,944.13㎡	主要テナント	花王グループカスタマー マーケティング株式会社
ML会社	合同会社ML1	ML種別	パス・スルー型
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定日	2001年3月9日	信託期間満了日	2028年2月末日
特記事項： 該当事項はありません。			

賃貸借の概要	
テナント数	19
年間賃料収入	210百万円
敷金、保証金	137百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ミューザ川崎		分類	商業施設
特定資産の概要			
取得年月日	2018年2月16日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格	4,100百万円	鑑定評価額 (価格時点)	5,070百万円 (2017年11月30日)
所在地(住居表示)	神奈川県川崎市幸区大宮町1310		
交通	JR「川崎」駅 直結		
土地	地番	神奈川県川崎市幸区大宮町1310番	建物
	建ぺい率	80%	
	容積率	600%、400%	
	用途地域	商業地域	
	敷地面積	742.44 m ²	
	所有形態	所有権の共有持分 (敷地権割合 6.9%)	
建築年月日	2004年1月7日		
構造/階数	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		
延床面積	3,671.09 m ²		
設計者	都市基盤整備公団 神奈川地域支社		
施工者	清水・大成・安藤建設工事共同企業体		
所有形態	区分所有権		
賃貸可能面積	3,703.87 m ²	稼働率	100.0%
賃貸面積	3,703.87 m ²	主要テナント	株式会社ビーアンドディー
ML会社	株式会社ザイマックスアルファ	ML種別	パス・スルー型
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託設定日	2013年5月31日	信託期間満了日	2028年2月末日
特記事項： 該当事項はありません。			

賃貸借の概要	
テナント数	17
年間賃料収入	276百万円
敷金、保証金	224百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ライフ川崎御幸店		分類	商業施設
特定資産の概要			
取得年月日	2018年2月16日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格	790百万円	鑑定評価額 (価格時点)	973百万円 (2017年11月30日)
所在地(住居表示)	神奈川県川崎市幸区小向西町4-93		
交通	JR「鹿島田」駅・「矢向」駅 徒歩15分		
土地	地番	神奈川県川崎市幸区小向西町四丁目93番他	建物
	建ぺい率	80%、60%	建築年月日
	容積率	200%	構造/階数
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域	延床面積
	敷地面積	1,879.15㎡	設計者
	所有形態	所有権	施工者
賃貸可能面積	2,677.54㎡	稼働率	100.0%
賃貸面積	2,677.54㎡	主要テナント	株式会社ライフコーポレーション
ML会社	-	ML種別	-
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定日	2018年2月16日	信託期間満了日	2028年2月末日
特記事項： テナントとの間の賃貸借契約において、賃貸人が本物件を第三者に売買による譲渡等により所有権移転を行おうとする場合には、賃借人に対し事前に通知し、賃借人が希望するときは賃借人は優先的に購入を検討することができるものとされています。			

賃貸借の概要	
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、やむを得ない事情により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。



ヴィータ聖蹟桜ヶ丘		分類	商業施設
特定資産の概要			
取得年月日	2018年2月16日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格	3,100百万円	鑑定評価額 (価格時点)	3,830百万円 (2017年11月30日)
所在地(住居表示)	東京都多摩市関戸4-72		
交通	京王電鉄京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅 直結		
土地	地番	東京都多摩市関戸四丁目72番	建物
	建ぺい率	80%	
	容積率	500%	
	用途地域	商業地域	
	敷地面積	4,467.51㎡	
	所有形態	所有権の共有持分(敷地権割合49.6%)	
	建築年月日	1999年9月17日	
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付27階建	
	延床面積	27,161.00㎡	
	設計者	住宅・都市整備公団 東京支社一級建築士事務所	
	施工者	戸田・東急・イチケン建設工事共同企業体	
	所有形態	区分所有権(但し、家屋番号72番の3及び72番の7については、それぞれ100万分の93万7,995及び100万分の59万1,485の共有持分)	
賃貸可能面積	27,610.61㎡	稼働率	100.0%
賃貸面積	27,610.61㎡	主要テナント	株式会社新都市ライフホールディングス
ML会社	株式会社新都市ライフホールディングス	ML種別	固定賃料型
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定日	2018年2月16日	信託期間満了日	2028年2月末日
<p>特記事項： 本件建物の一部(家屋番号72番の3及び72番の7)について、当該区画の共有者との間で下記内容の協定書が締結されています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・締結日から5年間の不分割特約(期限が経過する6か月前の日までに、共有者らの一が更新しない旨を通知しない場合には自動更新) ・共有持分を他に譲渡その他の処分をしようとする場合には、その1か月前に書面により他の共有者(以下「他方当事者」といいます。)に通知しなければなりません。当該通知から20営業日以内に限り、他方当事者は優先して当該共有持分を買い取る権利を有し、その買取請求権を行使する旨の書面(以下「買取請求権行使通知」といいます。)が譲渡希望者に到達してから、2か月後の日に買い取りの効力が発生します。この場合の価格は現状有姿のままの対価とし、対価について協議が整わないときは、買取請求権行使通知が譲渡希望者に到達した日を価格時点とする不動産鑑定評価額を対価とします。 			

賃貸借の概要	
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、やむを得ない事情により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。



ホテルビスタ仙台		分類	ホテル		
特定資産の概要					
取得年月日	2018年2月16日	特定資産の種類	信託受益権及びホテルに付随する動産		
取得価格	4,400百万円	鑑定評価額 (価格時点)	5,510百万円 (2017年11月30日)		
所在地(住居表示)	宮城県仙台市宮城野区榴ヶ岡1-7-3				
交通	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				
土地	地番	宮城県仙台市宮城野区榴ヶ岡一丁目7番2他	建物	建築年月日	2016年3月14日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨造陸屋根12階建
	容積率	500%		延床面積	6,977.47㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社エーエーアンドサン 一級建築士事務所
	敷地面積	1,461.36㎡(注)		施工者	前田建設工業株式会社 東北支店
	所有形態	所有権(一部地上権)		所有形態	所有権
賃貸可能面積	7,066.25㎡	稼働率	100.0%		
賃貸面積	7,066.25㎡	主要テナント	株式会社ザイマックス		
ML会社	株式会社ザイマックス	ML種別	固定賃料型+変動賃料型		
PM会社	株式会社ザイマックス	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託設定日	2018年2月16日	信託期間満了日	2028年2月末日		
特記事項： 本件土地の一部(地番7番18)について、仙台市を地上権者とする高速鉄道事業に要する施設の所有を目的とした区分地上権を設定しています。なお、当該地上権の地代は発生しません。 テナントとの間の賃貸借契約において、賃貸人が本物件を他のホテル運営会社又はその関連会社に売却しないものとされています。					

(注) 敷地面積のうち524.21㎡は地上権です。

賃貸借の概要	
テナント数	1
年間賃料収入	240百万円(注)
敷金、保証金	50百万円

(注) マスターリース兼プロパティマネジメント契約において、(i) 固定賃料は月額金20百万円、(ii) 2018年2月16日から2018年8月末日までの変動賃料は免除、(iii) 2018年9月から2019年2月末日までの変動賃料は、月額4.7百万円、(iv) 2019年3月以降の変動賃料は、当該月を含む過去1年間の間に発生した転借人が賃借人に支払うべき変動賃料の合計額を12で除した金額(1円未満切り捨て)と規定されております。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ルネッサンス 21 千早		分類	その他 (住宅)		
特定資産の概要					
取得年月日	2018年2月16日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	2,700百万円	鑑定評価額 (価格時点)	3,130百万円 (2017年11月30日)		
所在地 (住居表示)	福岡県福岡市東区千早5-4-25				
交通	JR 鹿児島本線「千早」駅・西日本鉄道貝塚線「西鉄千早」駅 徒歩6分				
土地	地番	福岡県福岡市東区千早五丁目2332番 他	建物	建築年月日	2006年10月19日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階
	容積率	400%		延床面積	10,856.15㎡
	用途地域	商業地域		設計者	定建築設計事務所
	敷地面積	2,644.63㎡		施工者	西松建設株式会社 九州支店
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	10,287.93㎡	稼働率	96.0%		
賃貸面積	9,878.81㎡	主要テナント	-		
ML会社	株式会社 ミヨシアセットマネジメント	ML種別	パス・スルー型		
PM会社	株式会社 ミヨシアセットマネジメント	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託設定日	2016年1月8日	信託期間満了日	2028年2月末日		
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要	
テナント数	139
年間賃料収入	199百万円
敷金、保証金	17百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ザイマックス・リート投資法人

3. 取得先の概要

ザイマックス西新橋ビル、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、ザイマックス八王子ビル及びビルネッサンス 21 千早

(1) 名称	ヒューリック株式会社
(2) 所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町 7 番 3 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉留 学
(4) 事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
(5) 資本金	62,718 百万円 (2017 年 12 月末現在)
(6) 設立年月日	1957 年 3 月 26 日
(7) 純資産	378,855 百万円 (2017 年 12 月末現在)
(8) 総資産	1,352,137 百万円 (2017 年 12 月末現在)
(9) 大株主及び持株比率	明治安田生命相互会社 (7.18%)、損害保険ジャパン日本興亜株式会社 (6.67%)、東京建物株式会社 (6.31%) (2017 年 12 月末現在)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき資本関係はありません。
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。

ライフ川崎御幸店

(1) 名称	株式会社ザイマックス
(2) 所在地	東京都港区赤坂一丁目 1 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役代表執行役員会長兼 CEO 島田 雅文
(4) 事業内容	(i) 不動産の所有、売買、賃貸、管理、仲介、コンサルティング及び鑑定 (ii) オフィスビル・商業施設・ホテル等の不動産に関する運営業務の受託 (iii) 建築工事等の企画・請負・施工・設計・工事監理・コンサルティング業 (iv) 建物の管理運営に付随する物品の販売、その代理及び仲介 (v) 金融商品取引法に規定する金融商品取引業 (vi) ホテルの所有、貸借及び経営 (vii) モバイルワークオフィス事業 等
(5) 資本金	2,612 百万円 (2017 年 3 月末現在)
(6) 設立年月日	1990 年 3 月 1 日
(7) 純資産	16,394 百万円 (2017 年 3 月末現在)
(8) 総資産	101,206 百万円 (2017 年 3 月末現在)
(9) 大株主及び持株比率	日本国土開発株式会社 (8.7%) 株式会社ザイマックス (自己株式) (8.1%) SGホールディングス株式会社 (5.8%) 新日鉄興和不動産株式会社 (4.8%) 三菱UFJキャピタル株式会社 (4.3%) (注) 大株主及び持株比率は 2018 年 1 月末現在のものであり、また、持株比率は小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

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。

(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、本日現在において、本投資法人の発行済投資口総数の5.8%（小数第2位を切り捨て）を保有しています。また、当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の100.0%を保有しています。
人的関係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、12名が当該会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人は、本資産運用会社及び当該会社との間で、スポンサー・サポート契約を締結しています。また、当該会社は、マスターリース兼プロパティマネジメント契約に基づき、取得資産のうち1物件を賃借しております。
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該当します。

ヴィータ聖蹟桜ヶ丘

(1) 名称	ケルス・プロパティ特定目的会社
(2) 所在地	東京都港区虎ノ門三丁目22番10-201号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 松澤 和浩
(4) 事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
(5) 資本金	1.1百万円（特定資本金）
(6) 設立年月日	2014年1月24日
(7) 純資産	非開示
(8) 総資産	非開示
(9) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社であり、金融商品取引法上、親法人等である株式会社ザイマックスが36.2%（小数第2位を切り捨て）の有限責任組合員の持分を有する投資事業有限責任組合が100%の優先出資を行っています。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本資産運用会社が売主よりアセットマネジメント業務を受託しています。
関連当事者への該当状況	売主は、本資産運用会社の「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します。

ホテルビスタ仙台

(1) 名称	イリジウム特定目的会社
(2) 所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 本郷 雅和
(4) 事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
(5) 資本金	0.1百万円（特定資本金）
(6) 設立年月日	2014年7月15日
(7) 純資産	非開示
(8) 総資産	非開示

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

(9) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本資産運用会社の 100%親会社であり、金融商品取引法上、親法人等である株式会社ザイマックスが 51.0%の優先出資を行っています。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本資産運用会社が売主よりアセットマネジメント業務を受託しています。
関連当事者への該当状況	売主は、本資産運用会社の「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します。

ザイマックス岩本町ビル、ザイマックス新宿御苑ビル及びミューザ川崎

取得先は国内の一般事業会社ですが、取得先からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により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取得先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、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。

4. 利害関係人等との取引

「ライフ川崎御幸店」の取得先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、投信法第 201 条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。）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、本件売買契約を締結するに当たり、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、2017 年 12 月 19 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。

また、「ヴィータ聖蹟桜ヶ丘」及び「ホテルビスタ仙台」の各取得先（ケルス・プロパティ特定目的会社及びイリジウム特定目的会社）は、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、本件売買契約を締結するに当たり、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す。

5. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
ライフ川崎御幸店 (神奈川県川崎市幸区 小向西町 4-93)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	①株式会社ザイマックス ②本資産運用会社の発行済株式を 100%保有している親会社であり、本投資法人のスポンサーです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	790 百万円	非開示（注 2）	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	2018年2月	2017年4月	
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘 (東京都多摩市関戸 4-72)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	①ケルス・プロパティ特定目的会社 ②本資産運用会社が特定資産管理処分業務を受託し、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出資をする特定目的会社です。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	3,100百万円	1年を超えて所有しているため省略	
	2018年2月	2014年3月	
ホテルビスタ仙台 (宮城県仙台市宮城野 区榴ヶ岡1-7-3)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	①イリジウム特定目的会社 ②本資産運用会社が特定資産管理処分業務を受託し、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出資をする特定目的会社です。 ③開発目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	4,400百万円	1年を超えて所有しているため省略	
	2018年2月	2014年9月	

(注1) 取得価格については、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 前所有者・信託受益者からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

(注3) 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、ザイマックス八王子ビル、ミューザ川崎及びビルネッサンス21千早の取得先は、特別な利害関係にある者に該当しないため、記載を省略しています。

6. 媒介の概要

「ホテルビスタ仙台」の媒介者は国内法人ですが、名称及び媒介手数料の額等について同意を得られていないため開示していません。なお、当該非開示の媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社との間において記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、関連当事者にも該当しません。

7. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、2018年2月15日付で公表の「2018年8月期、2019年2月期及び2019年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



8. 鑑定評価書の概要

ザイマックス西新橋ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	ザイマックス西新橋ビル	
鑑定評価額	3,070,000 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	2017年11月30日	
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
収益価格	3,070,000	
直接還元法による収益価格	3,170,000	
(1) 運営収益 (①-②)	158,118	
①可能総収益	166,794	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向、近時賃貸事例等を踏まえ、安定的な水準と認められる貸室賃料収入等に基づき査定。
②空室等損失等	8,675	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向等を踏まえ、安定的な水準と認められる空室率に基づき査定。
(2) 運営費用 (a. + b. + c. + d. + e. + f. + g. + h.)	38,413	
a. 維持管理費	7,788	ビルメンテナンス契約書及び収支実績等に基づく。
b. 水道光熱費	10,361	収支実績等に基づく。
c. 修繕費	1,350	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定。
d. PMフィー	2,993	収支実績等に基づく。
e. テナント募集費用等	1,739	事務所・店舗共に年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定。
f. 公租公課	13,740	2017年度公租公課資料に基づき査定。
g. 損害保険料	123	依頼者提示の保険料一覧に基づく実額。地震保険は付保しない。
h. その他費用	316	収支実績等に基づく。
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	119,704	
(4) 一時金の運用益	1,090	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	3,510	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定。
純収益 ((3) + (4) - (5))	117,285	
還元利回り	3.7%	近隣地域及び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、対象不動産の還元利回りを査定。
DCF法による収益価格	3,020,000	
割引率	3.8%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	3.9%	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	2,810,000	
土地比率	91.4%	
建物比率	8.6%	
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。



ザイマックス・リート投資法人

ザイマックス岩本町ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	ザイマックス岩本町ビル	
鑑定評価額	5,240,000 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	2017年11月30日	
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
収益価格	5,240,000	
直接還元法による収益価格	5,340,000	
(1) 運営収益 (①-②)	284,128	
①可能総収益	295,869	現行契約に基づく平均収入、新規契約の収入水準等を勘案し計上。その他収入等については、現行水準等を勘案し計上。
②空室等損失等	11,741	同一需給圏内の類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向等をもとに計上。
(2) 運営費用 (a. + b. + c. + d. + e. + f. + g. + h.)	74,034	
a. 維持管理費	15,617	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	19,000	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
c. 修繕費	3,828	過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
d. PM フィー	6,322	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、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	2,358	契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
f. 公租公課	26,528	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上。
g. 損害保険料	381	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	該当なし。
(3) 運営純収益 (1) - (2)	210,094	
(4) 一時金の運用益	1,837	現行及び新規契約時の一時金、稼働率、運用利回りを勘案の上計上。
(5) 資本的支出	8,870	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上計上。
純収益 (3) + (4) - (5)	203,061	
還元利回り	3.8%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の個別条件、将来の不確実性及び類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による収益価格	5,140,000	
割引率	3.6%	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上査定。
最終還元利回り	4.0%	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、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ザイマックス・リート投資法人

積算価格	4,870,000	
土地比率	80.6%	
建物比率	19.4%	
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。



ザイマックス新宿御苑ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	ザイマックス新宿御苑ビル	
鑑定評価額	6,190,000 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	2017年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	6,190,000	
直接還元法による収益価格	6,300,000	
(1) 運営収益 (①-②)	320,760	
①可能総収益	332,068	現行契約に基づく平均収入、新規契約の収入水準等を勘案し計上。その他収入等については、現行水準等を勘案し計上。
②空室等損失等	11,308	同一需給圏内の類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向等をもとに計上。
(2) 運営費用 (a. + b. + c. + d. + e. + f. + g. + h.)	75,962	
a. 維持管理費	15,000	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	18,720	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
c. 修繕費	3,304	過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
d. PMフィー	7,004	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、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	2,614	契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
f. 公租公課	28,953	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定。
g. 損害保険料	367	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	該当なし。
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	244,798	
(4) 一時金の運用益	2,414	現行及び新規契約時の一時金、稼働率、運用利回りを勘案の上計上。
(5) 資本的支出	7,710	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上計上。
純収益 ((3) + (4) - (5))	239,502	
還元利回り	3.8%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の個別条件、将来の不確実性及び類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による収益価格	6,070,000	
割引率	3.6%	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上査定。
最終還元利回り	4.0%	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、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ザイマックス・リート投資法人

積算価格	5,750,000	
土地比率	83.2%	
建物比率	16.8%	
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。



ザイマックス・リート投資法人

ザイマックス神谷町ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	ザイマックス神谷町ビル	
鑑定評価額	1,130,000 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	2017年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	1,130,000	
直接還元法による収益価格	1,200,000	
(1) 運営収益 (①-②)	78,459	
①可能総収益	82,587	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向、近時賃貸事例等を踏まえ、安定的な水準と認められる貸室賃料収入等に基づき査定。
②空室等損失等	4,127	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向等を踏まえ、安定的な水準と認められる空室率に基づき査定。
(2) 運営費用 (a. + b. + c. + d. + e. + f. + g. + h.)	27,584	
a. 維持管理費	6,971	マスターリース兼プロパティマネジメント契約書及び収支実績等に基づく。
b. 水道光熱費	5,597	収支実績等に基づく。
c. 修繕費	2,460	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定。
d. PMフィー	2,353	マスターリース兼プロパティマネジメント契約書に基づき査定。
e. テナント募集費用等	554	年間10.0%のテナントが入替わること想定。
f. 公租公課	9,475	2017年度公租公課資料に基づき査定。
g. 損害保険料	93	依頼者提示の見積りに基づく。
h. その他費用	78	収支実績等に基づく。
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	50,875	
(4) 一時金の運用益	479	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	5,945	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定。
純収益 ((3) + (4) - (5))	45,410	
還元利回り	3.8%	近隣地域及び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、対象不動産の還元利回りを査定。
DCF法による収益価格	1,100,000	
割引率	3.9%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.0%	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	1,220,000	
土地比率	90.8%	
建物比率	9.2%	
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。



ザイマックス東麻布ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	ザイマックス東麻布ビル	
鑑定評価額	2,090,000 千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2017年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	2,090,000	
直接還元法による収益価格	2,170,000	
(1) 運営収益 (①-②)	122,183	
①可能総収益	127,131	賃貸事例や同一需給圏内における類似建物の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力等を勘案の上、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を査定。
②空室等損失等	4,948	現状の空室率及び市場における空室率をもとに査定。
(2) 運営費用 (a. + b. + c. + d. + e. + f. + g. + h.)	36,243	
a. 維持管理費	8,781	類似不動産の維持管理費及び契約額を参考に、賃貸可能床面積1坪当たり月額1,200円と想定。
b. 水道光熱費	7,318	実績額を参考に、賃貸可能面積当たり月額1,000円/坪と査定し、計上。
c. 修繕費	2,193	エンジニアリングレポート記載の修繕費用の年平均額を計上。
d. PMフィー	3,665	フィー水準を妥当と判断し、運営収益の3.0%相当額を計上。
e. テナント募集費用等	1,414	フィー水準を妥当と判断し、新規入居テナントの2.0か月分と査定し、計上。
f. 公租公課	12,340	土地：実績額に基づき、地価動向及び負担水準を考慮の上、計上。 建物他：実績額に基づき計上。
g. 損害保険料	164	見積額に基づき計上。
h. その他費用	365	過年度実績額に基づき賃貸可能面積当たり月額50円/坪と査定し、計上。
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	85,939	
(4) 一時金の運用益	844	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	2,217	エンジニアリングレポート記載の更新費用の年平均額にコンストラクションマネジメントフィーを加算し計上。
純収益 ((3) + (4) - (5))	84,567	
還元利回り	3.9%	対象不動産の立地条件、建物条件、その他の条件を総合的に勘案し、また同一需給圏内における類似不動産の還元利回り等を参考に査定。
DCF法による収益価格	2,060,000	
割引率	3.7%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較から査定。
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ザイマックス・リート投資法人

積算価格	1,900,000	
土地比率	80.4%	
建物比率	19.6%	
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。



ザイマックス東上野ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	ザイマックス東上野ビル	
鑑定評価額	1,590,000 千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2017年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	1,590,000	
直接還元法による収益価格	1,650,000	
(1) 運営収益 (①-②)	91,958	
①可能総収益	95,752	賃貸事例や同一需給圏内における類似建物の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力等を勘案の上、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を査定。
②空室等損失等	3,793	現状の空室率及び市場における空室率をもとに査定。
(2) 運営費用 (a. + b. + c. + d. + e. + f. + g. + h.)	25,327	
a. 維持管理費	5,984	類似不動産の維持管理費及び見積額を参考に、賃貸可能床面積1坪当たり月額950円と想定。
b. 水道光熱費	6,299	実績額を参考に、賃貸可能面積当たり月額1,000円/坪と査定し、計上。
c. 修繕費	1,786	エンジニアリングレポート記載の修繕費用の年平均額を計上。
d. PMフィー	2,758	フィー水準を妥当と判断し、運営収益の3.0%相当額を計上。
e. テナント募集費用等	1,000	フィー水準を妥当と判断し、新規入居テナントの2.0か月分と査定し、計上。
f. 公租公課	7,315	土地：実績額に基づき、地価動向及び負担水準を考慮の上、計上。 建物他：実績額に基づき計上。
g. 損害保険料	120	見積額に基づき計上。
h. その他費用	62	過年度実績額に基づき賃貸可能面積当たり月額10円/坪と査定し、計上。
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	66,630	
(4) 一時金の運用益	638	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上、運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	1,146	エンジニアリングレポート記載の更新費用の年平均額にコンストラクションマネジメントフィーを加算し計上。
純収益 ((3) + (4) - (5))	66,122	
還元利回り	4.0%	対象不動産の立地条件、建物条件、その他の条件を総合的に勘案し、また同一需給圏内における類似不動産の還元利回り等を参考に査定。
DCF法による収益価格	1,570,000	
割引率	3.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較から査定。
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ザイマックス・リート投資法人

積算価格	1,450,000	
土地比率	82.0%	
建物比率	18.0%	
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。



ザイマックス八王子ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	ザイマックス八王子ビル	
鑑定評価額	3,430,000 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	2017年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	3,430,000	
直接還元法による収益価格	3,470,000	
(1) 運営収益 (①-②)	255,892	
①可能総収益	268,097	現行契約に基づく平均収入、新規契約の収入水準等を勘案し計上。その他収入等については、現行水準等を勘案し計上。
②空室等損失等	12,205	同一需給圏内の類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向等をもとに計上。
(2) 運営費用 (a. + b. + c. + d. + e. + f. + g. + h.)	74,086	
a. 維持管理費	26,944	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	18,300	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
c. 修繕費	4,123	過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
d. PMフィー	5,993	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、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	1,383	契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
f. 公租公課	16,868	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上。
g. 損害保険料	475	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	該当なし。
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	181,806	
(4) 一時金の運用益	1,590	現行及び新規契約時の一時金、稼働率、運用利回りを勘案の上計上。
(5) 資本的支出	10,000	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上計上。
純収益 ((3) + (4) - (5))	173,396	
還元利回り	5.0%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の個別条件、将来の不確実性及び類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による収益価格	3,390,000	
割引率	4.8%	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上査定。
最終還元利回り	5.2%	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、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ザイマックス・リート投資法人

積算価格	3,200,000	
土地比率	74.4%	
建物比率	25.6%	
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。



ミューザ川崎

鑑定評価書の概要		
物件名称	ミューザ川崎	
鑑定評価額	5,070,000 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	2017年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	5,070,000	
直接還元法による収益価格	5,150,000	
(1) 運営収益 (①-②)	308,727	
①可能総収益	318,195	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向、近時賃貸事例等を踏まえ、安定的な水準と認められる貸室賃料収入等に基づき査定。
②空室等損失等	9,468	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向等を踏まえ、安定的な水準と認められる空室率に基づき査定。
(2) 運営費用 (a. + b. + c. + d. + e. + f. + g. + h.)	85,178	
a. 維持管理費	26,001	ビルメンテナンス契約書及び収支実績等に基づく。
b. 水道光熱費	29,779	収支実績等に基づく。
c. 修繕費	4,200	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定。
d. PMフィー	3,087	類似物件に係る標準的料率に基づき査定。
e. テナント募集費用等	1,736	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定。
f. 公租公課	19,682	2017年度公租公課資料に基づき査定。
g. 損害保険料	382	依頼者提示の見積りに基づく。地震保険は付保しない。
h. その他費用	308	収支実績等に基づく。
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	223,548	
(4) 一時金の運用益	2,021	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	9,450	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定。
純収益 ((3) + (4) - (5))	216,120	
還元利回り	4.2%	近隣地域及び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、対象不動産の還元利回りを査定。
DCF法による収益価格	5,040,000	
割引率	4.3%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.4%	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	4,730,000	
土地比率	65.3%	
建物比率	34.7%	
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。



ライフ川崎御幸店

鑑定評価書の概要		
物件名称	ライフ川崎御幸店	
鑑定評価額	973,000 千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2017年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	973,000	
直接還元法による収益価格	986,000	
(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	
(2) 運営費用 (a. + b. + c. + d. + e. + f. + g. + h.)	非開示(注)	
a. 維持管理費	0	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
b. 水道光熱費	0	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
c. 修繕費	865	エンジニアリングレポート記載の修繕費用の年平均額を計上。
d. PM フィー	1,200	類似不動産のPM フィー水準に基づき計上。
e. テナント募集費用等	0	現行の賃貸借契約の長期継続を想定しているため、テナント募集費用は計上しない。
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	1,166	消耗品費、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当たり月額20円/坪と査定し、計上。
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	非開示(注)	
(4) 一時金の運用益	非開示(注)	
(5) 資本的支出	2,796	エンジニアリングレポート記載の更新費用の年平均額にコンストラクションマネジメントフィーを加算し計上。
純収益 ((3) + (4) - (5))	41,412	
還元利回り	4.2%	対象不動産の立地条件、建物条件、その他の条件を総合的に勘案し、また同一需給圏における類似不動産の還元利回り等を参考に査定。
DCF 法による収益価格	967,000	
割引率	4.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	937,000	
土地比率	84.5%	
建物比率	15.5%	
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諾が得られていないため、やむを得ない事情により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。



ザイマックス・リート投資法人

ヴィータ聖蹟桜ヶ丘

鑑定評価書の概要		
物件名称	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	
鑑定評価額	3,830,000 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	2017年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	3,830,000	
直接還元法による収益価格	3,750,000	
(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	
(2) 運営費用 (a. + b. + c. + d. + e. + f. + g. + h.)	非開示(注)	
a. 維持管理費	0	テナント負担。
b. 水道光熱費	0	テナント負担。
c. 修繕費	46,920	エンジニアリングレポート及び修繕計画等に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定。
d. PMフィー	2,400	依頼者への聴取等に基づき査定。
e. テナント募集費用等	0	年間0%のテナントが入れ替わることを想定。
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))	非開示(注)	
(4) 一時金の運用益	非開示(注)	
(5) 資本的支出	113,390	エンジニアリングレポート及び修繕計画等に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定。
純収益 ((3) + (4) - (5))	191,343	
還元利回り	5.1%	近隣地域及び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、対象不動産の還元利回りを査定。
DCF法による収益価格	3,870,000	
割引率	5.2%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	5.3%	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	6,080,000	
土地比率	69.8%	
建物比率	30.2%	
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諾が得られていないため、やむを得ない事情により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。



ホテルビスタ仙台

鑑定評価書の概要		
物件名称	ホテルビスタ仙台	
鑑定評価額	5,510,000 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	2017年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	5,510,000	
直接還元法による収益価格	5,660,000	
(1) 運営収益 (①-②)	312,945	
①可能総収益	312,945	賃貸借契約内容を踏まえ、過年度におけるホテル収支実績等に基づき安定的と認められる貸室賃料収入により査定。
②空室等損失等	0	賃貸借契約内容等を勘案し非計上。
(2) 運営費用 (a. + b. + c. + d. + e. + f. + g. + h.)	36,847	
a. 維持管理費	0	テナント負担。
b. 水道光熱費	0	テナント負担。
c. 修繕費	1,890	エンジニアリングレポート及び修繕計画等に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定。
d. PMフィー	3,600	PM業務委託契約書、収支実績等に基づき査定。
e. テナント募集費用等	0	年間0%のテナントが入れ替わることを想定
f. 公租公課	22,214	2017年度公租公課資料に基づき査定。
g. 損害保険料	430	依頼者提示の保険資料に基づき査定。地震保険は付与しない。
h. その他費用	8,712	依頼者提示の収支実績を参考に査定。
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	276,098	
(4) 一時金の運用益	374	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	16,041	資本的支出:エンジニアリングレポート及び修繕計画等に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定。 FF&E リザーブ:類似事例等を参考に想定。
純収益 ((3) + (4) - (5))	260,430	
還元利回り	4.6%	近隣地域及び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、対象不動産の還元利回りを査定。
DCF法による収益価格	5,450,000	
割引率	4.7%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定。
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	5,500,000	
土地比率	60.8%	
建物比率	39.2%	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。	

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ルネッサンス 21 千早

鑑定評価書の概要		
物件名称	ルネッサンス 21 千早	
鑑定評価額	3,130,000 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	2017 年 11 月 30 日	
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
収益価格	3,130,000	
直接還元法による収益価格	3,210,000	
(1) 運営収益 (①-②)	224,686	
①可能総収益	237,011	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向、近時賃貸事例等を踏まえ、安定的な水準と認められる貸室賃料収入等に基づき査定。
②空室等損失等	12,325	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向等を踏まえ、安定的な水準と認められる空室率に基づき査定。
(2) 運営費用 (a. + b. + c. + d. + e. + f. + g. + h.)	55,501	
a. 維持管理費	11,484	ビルメンテナンス契約書及び収支実績等に基づく。
b. 水道光熱費	3,704	収支実績等に基づく。
c. 修繕費	11,138	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を「修繕費 3 : 資本的支出 7」に配分して査定。
d. PM フィー	6,502	プロパティマネジメント業務委託契約書等に基づき査定。
e. テナント募集費用等	4,084	住宅で年間 25.0%、店舗で年間 10.0%のテナントが入れ替わることを想定。
f. 公租公課	17,321	2017 年度公租公課資料に基づき査定。
g. 損害保険料	590	依頼者提示の見積りに基づく。地震保険は付保しない。
h. その他費用	674	収支実績等に基づく。
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	169,184	
(4) 一時金の運用益	262	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	9,065	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を「修繕費 3 : 資本的支出 7」に配分して査定。
純収益 ((3) + (4) - (5))	160,382	
還元利回り	5.0%	近隣地域及び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、対象不動産の還元利回りを査定。
DCF 法による収益価格	3,090,000	
割引率	5.1%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	5.2%	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	3,200,000	
土地比率	50.2%	
建物比率	49.8%	
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。

以 上

- *本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- *本投資法人のホームページアドレス：<https://xymaxreit.co.jp/>

<添付資料>

- 参考資料1 ポートフォリオ一覧
- 参考資料2 ポートフォリオの周辺地図・外観写真
- 参考資料3 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要
- 参考資料4 担保の状況

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



参考資料1 ポートフォリオ一覧

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資 比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
オフィス	OF-01	ザイマックス西新橋ビル	東京都港区	2,500	7.6	3,070
	OF-02	ザイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	4,250	12.9	5,240
	OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	5,020	15.2	6,190
	OF-04	ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	880	2.7	1,130
	OF-05	ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	1,550	4.7	2,090
	OF-06	ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	1,150	3.5	1,590
	OF-07	ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	2,600	7.9	3,430
	小計/平均			-	17,950	54.3
商業施設	RT-01	ミューザ川崎	神奈川県川崎市	4,100	12.4	5,070
	RT-02	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	790	2.4	973
	RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	3,100	9.4	3,830
	小計/平均			-	7,990	24.2
ホテル	HT-01	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	4,400	13.3	5,510
	小計/平均			-	4,400	13.3
その他	OT-01	ルネッサンス 21 千早	福岡県福岡市	2,700	8.2	3,130
	小計/平均			-	2,700	8.2
合計/平均			-	33,040	100.0	41,253

(注1) 「取得価格」は、本件売買契約に記載された取得資産の売買代金(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、取得価格の合計に占める各物件の取得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) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「鑑定評価額」には、2017年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

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。

参考資料2 ポートフォリオの周辺地図・外観写真

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



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

ザイマックス東麻布ビル



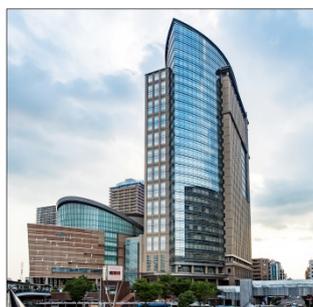
ザイマックス東上野ビル



ザイマックス八王子ビル



ミューザ川崎



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

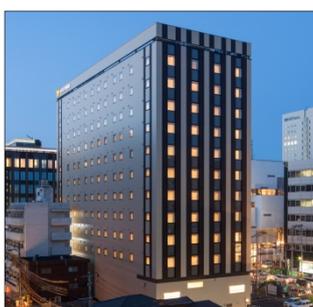
ライフ川崎御幸店



ヴィータ聖蹟桜ヶ丘



ホテルビスタ仙台



ルネッサンス 21 千早



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



参考資料 3 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書				地震リスク評価報告書 (注1)
		調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注2、注3)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注2、注4)	PML 値 (予想最大 損失率) (%)
0F-01	ザイマックス西新橋ビル	SOMPO リスケア マネジメント株式 会社	2017 年 11 月 30 日	0	4,503	6.1
0F-02	ザイマックス岩本町ビル	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2017 年 11 月 30 日	0	12,297	5.2
0F-03	ザイマックス新宿御苑ビル	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2017 年 11 月 30 日	0	10,665	4.5
0F-04	ザイマックス神谷町ビル	株式会社アースア プレイザル	2017 年 11 月 30 日	0	7,737	3.8
0F-05	ザイマックス東麻布ビル	株式会社アースア プレイザル	2017 年 11 月 30 日	0	4,282	3.4
0F-06	ザイマックス東上野ビル	株式会社アースア プレイザル	2017 年 11 月 30 日	0	2,820	5.1
0F-07	ザイマックス八王子ビル	SOMPO リスケア マネジメント株式 会社	2017 年 11 月 30 日	0	13,742	3.9
RT-01	ミューザ川崎	株式会社アースア プレイザル	2017 年 11 月 30 日	0	13,357	1.2
RT-02	ライフ川崎御幸店	大和不動産鑑定株 式会社	2017 年 11 月 30 日	0	3,662	7.0
RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	大和不動産鑑定株 式会社	2017 年 11 月 30 日	0	150,664	2.1
HT-01	ホテルビスタ仙台	大和不動産鑑定株 式会社	2017 年 11 月 30 日	0	8,071	1.7
OT-01	ルネッサンス 21 千早	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2017 年 11 月 30 日	0	13,916	1.7
合計／ポートフォリオ PML 値 (注5)		-	-	0	547,393	2.1

(注1) 各 PML の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による 2017 年 11 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。

(注2) 「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

(注3) 「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。

(注4) 「長期修繕費」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。なお、「ミューザ川崎」及び「ヴィータ聖蹟桜ヶ丘」については、持分割合（それぞれ 6.9%（小数第 2 位以下切り捨て）及び 49.6%（小数第 2 位以下切り捨て））に相当する数値を記載しています。

(注5) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による 2017 年 11 月付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づいて取得資産 12 物件の集合体に対して個別物件と同様に PML 値を求めた数値を記載しています。

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。

参考資料 4 担保の状況

取得資産につき、本投資法人の取得後に設定が予定されている担保はありません。

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。