



ザイマックス・リート投資法人

第12期（2024年2月期） 決算説明会資料

証券コード：3488



本投資法人の基本理念と特徴

本投資法人は、国内有数のプロパティマネジメント実績を有するスポンサーグループの知見・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12期決算概要及び第13期・第14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12期業績は期初予想を上回り着地

- ✓ 当期純利益8.2億円（前期比+4.2%、期初予想比+5.9%）
- ✓ **DPU3,300円**（前期比+134円、期初予想比+185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12期末は契約稼働率・経済稼働率ともに**97.7%**で着地
- ✓ 商業施設：100%稼働を維持し、安定した運用
- ✓ ホテル：ホテルマーケットの回復に即して、2019年同期比**98.1%**まで賃料が回復

■ 調達手法の多様化とESGの深耕

- ✓ 本投資法人初の投資法人債（**グリーンボンド**）、グリーンローンでのリファイナンスを実施
- ✓ CASBEE不動産評価認証の再取得に際し、2物件でAランク→**Sランク**にUP

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	552億円
含み益 (含み益率)	111億円 (+ 25.3%)
収益性 (取得価格ベース)	NOI利回り : 5.7% 償却後利回り : 5.0%
平均築年数 (取得価格加重平均)	20.6年
総賃貸可能面積	85,334.25m ² (25,813.55坪)
稼働率 (ポートフォリオ全体)	99.2%
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	33.2%
平均調達金利 ^{*1}	0.807%
平均残存期間	2年9ヶ月
固定金利比率	95.0%

Equity

時価総額	284億円
出資総額	254億円(発行済投資口総数249,650口)
投資口価格	114,000円
1口当たり純資産	101,903円
1口当たりNAV	146,665円
一口当たり分配金	3,190円 (第13期予想)

*1 変動金利の借入金の基準金利は、2024年2月29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12期決算概要及び
第13期・第14期業績予想

第12期（2024年2月期）決算の概要

(百万円)

	第11期実績 (A)	第12期予想 (B)	第12期実績 (C)	第12期実績 第11期実績 比較 (C) - (A)	第12期実績 第12期予想 比較 (C) - (B)
賃貸事業収入	1,517	1,520	1,528	+11	+8
その他賃貸収入	147	149	134	△13	△15
営業収益	1,665	1,670	1,662	△2	△7
賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	453	457	414	△38	△43
NOI	1,211	1,212	1,248	+36	+35
減価償却費	168	169	170	+2	+1
賃貸事業利益	1,043	1,043	1,078	+34	+34
その他営業費用	161	157	155	△5	△2
営業利益	882	885	922	+40	+37
営業外収益	2	0	0	△1	+0
営業外費用	93	107	98	+4	△8
経常利益	791	778	824	+33	+45
当期純利益	790	777	823	+33	+46
1口当たり分配金(円)	3,166*1	3,115	3,300	+134	+185

第11期（2023年8月期）実績との比較

主な変動要因	(百万円)
営業収益	
オフィス賃料収入	△4.0
ホテル変動賃料	+15.0
水道光熱収入の減少	△12.7
営業費用	
水道光熱費の減少	△17.0
修繕費の減少	△26.2
リーシングコストの増加	+4.9
その他営業費用	
総会費用の剥落	△5.8
営業外費用	
融資関連コストの増加	+4.9

第12期（2024年2月期）予想との比較

主な変動要因	(百万円)
営業収益	
ホテル変動賃料	+3.8
水道光熱収入の減少	△17.7
営業費用	
水道光熱費の減少	△16.9
修繕費の減少	△14.1
リーシングコストの不発生と期ズレ	△13.5
営業外費用	
支払利息・融資関連コストの減少	△8.7

・ 運用日数：第11期184日、第12期182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。

第13期（2024年8月期）及び第14期（2025年2月期）業績予想の概要

(百万円)

	第12期実績 (A)	第13期予想 (B)	第14期予想 (C)	第13期予想 第12期実績 比較 (B) - (A)	第14期予想 第13期予想 比較 (C) - (B)
賃貸事業収入	1,528	1,547	1,534	+18	△12
その他賃貸収入	134	134	134	+0	+0
営業収益	1,662	1,681	1,669	+18	△12
賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	414	447	442	+33	△4
NOI	1,248	1,234	1,226	△14	△7
減価償却費	170	172	180	+2	+8
賃貸事業利益	1,078	1,061	1,045	△16	△16
その他営業費用	155	159	157	+3	△1
営業利益	922	902	887	△20	△14
営業外収益	0	0	0	△0	-
営業外費用	98	105	109	+6	+4
経常利益	824	797	778	△27	△19
当期純利益	823	796	777	△27	△19
1口当たり分配金(円)	3,300	3,190	3,114	△110	△76

第12期（2024年2月期）実績と第13期（2024年8月期）予想の比較

主な変動要因	(百万円)
営業収益	
オフィス賃料収入	+7.5
ホテル変動賃料	+10.4
水道光熱収入の増加	+4.6
営業費用	
水道光熱費の増加	+5.2
修繕費の増加	+9.9
公租公課 評価替えによる増加	+4.1
リーシングコストの増加	+9.7
営業外費用	
支払利息の増加・融資関連コストの減少	+6.7

第13期（2024年8月期）予想と第14期（2025年2月期）予想の比較

主な変動要因	(百万円)
営業収益	
オフィス賃料収入	△11.8
ホテル変動賃料	+4.3
水道光熱収入の増加	+2.0
営業費用	
水道光熱費の増加	+3.3
修繕費の増加	+4.1
火災保険料の増加	+1.8
リーシングコストの減少	△12.6
減価償却費	+8.4
営業外費用	
融資関連コストの増加	+4.5

・運用日数：第12期182日、第13期184日、第14期181日



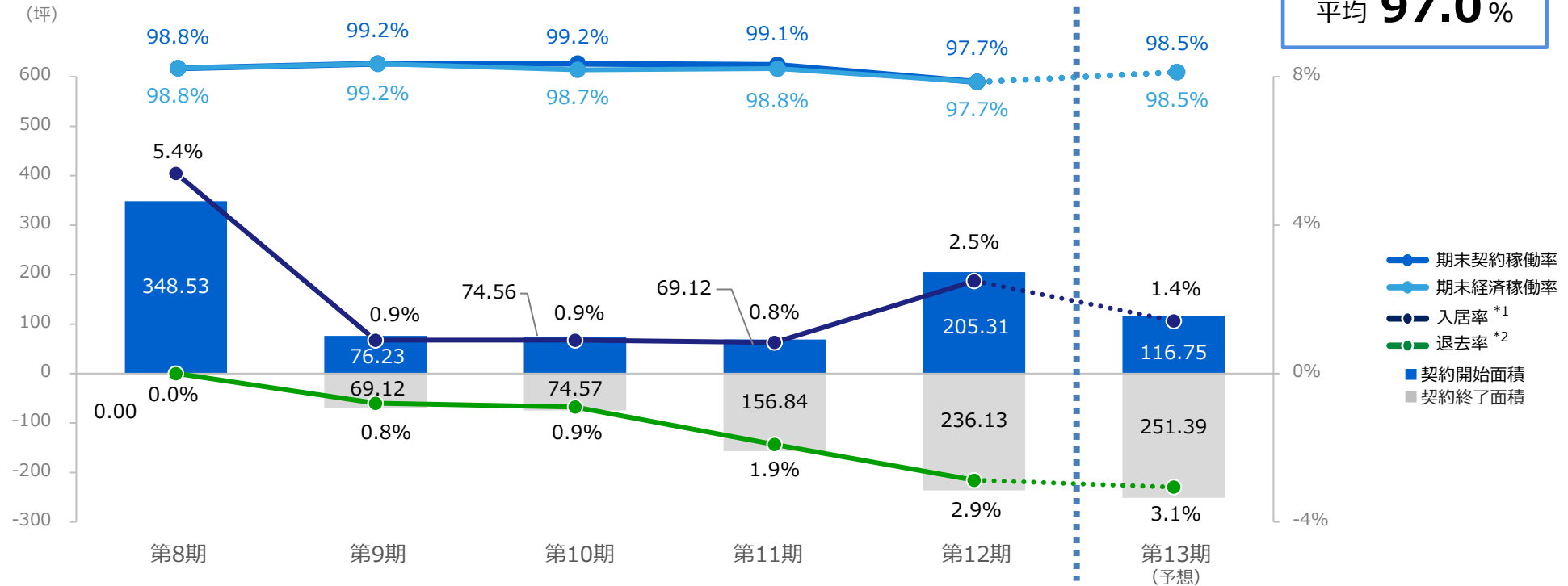
運用状況及び成長戦略

稼働率及び入退去の状況 | オフィス物件（附置住宅除く）

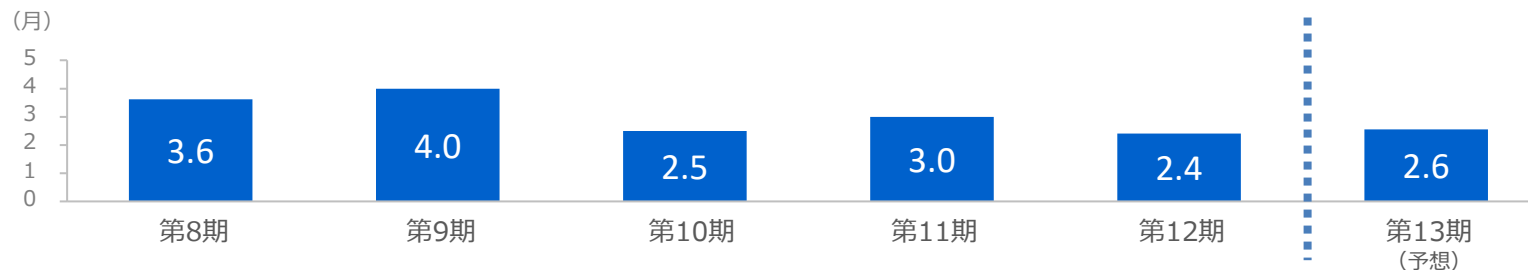
第12期・第13期対象面積
8,217.61坪

第14期
予想経済稼働率

平均 **97.0%**



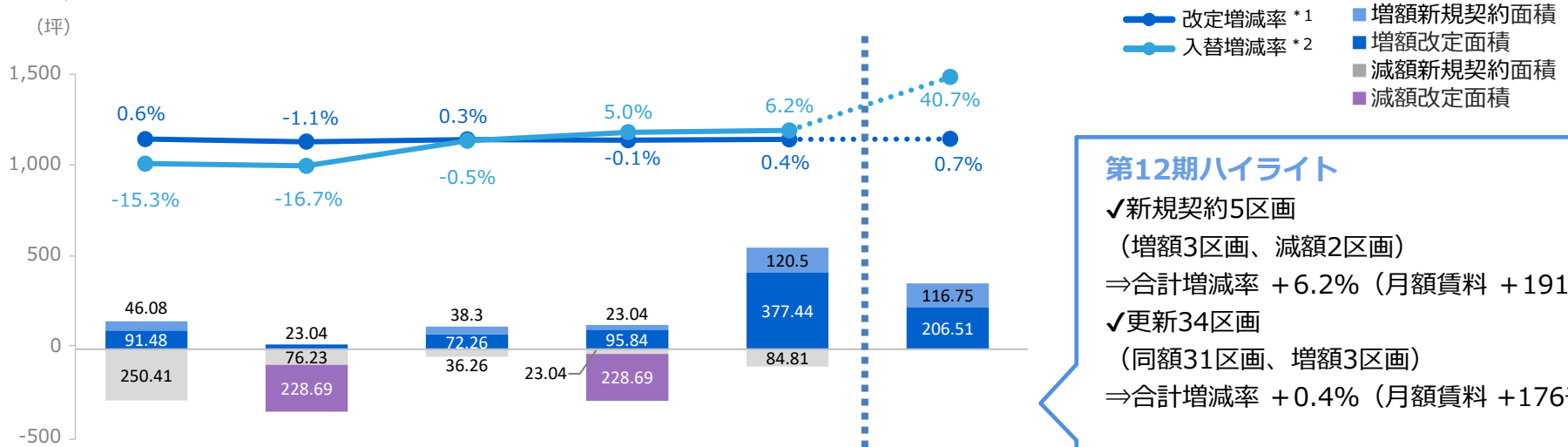
平均フリーレント期間^{*3} | オフィス物件（附置住宅除く）



*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12期ハイライト

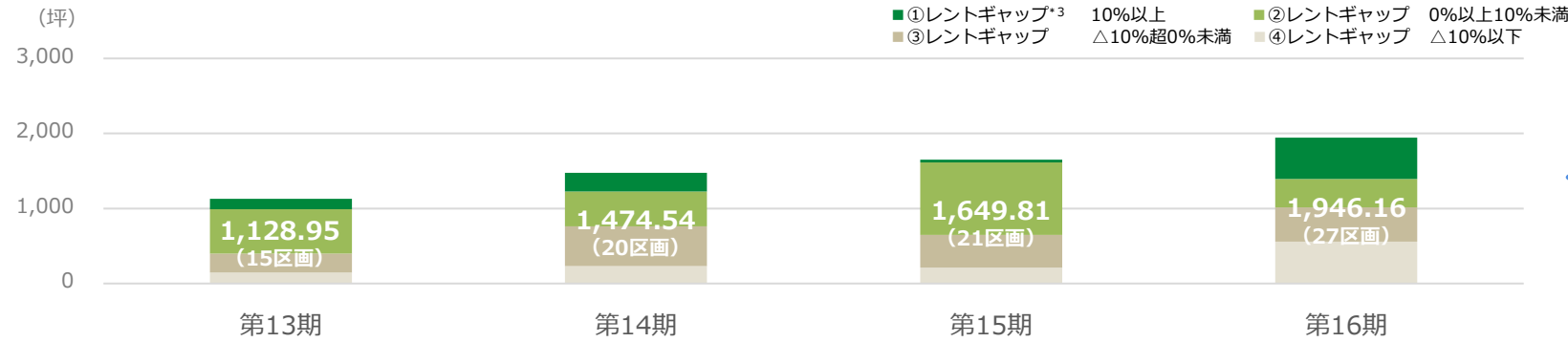
- ✓新規契約5区画 (増額3区画、減額2区画) ⇒合計増減率 +6.2% (月額賃料 +191千円)
- ✓更新34区画 (同額31区画、増額3区画) ⇒合計増減率 +0.4% (月額賃料 +176千円)

第13期想定

- ✓新規契約3区画 (増額3区画) ⇒合計増減率 +40.7% (月額賃料 +526千円)
- ✓更新15区画 (同額12区画、増額3区画) ⇒合計増減率 +0.7% (月額賃料 +108千円)

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期 (予想)
更新対象面積(坪)	1,307.30	883.01	1,339.31	2,983.10	2,655.47	1,128.95
新規契約面積(坪)	348.53	76.23	74.56	69.12	205.31	116.75

今後の更新予定面積 | オフィス物件（附置住宅除く）



第12期末時点
(オフィス区画のみ)

既存契約賃料単価*4 : 16,458円 / 坪

想定新規賃料単価*4 : 16,261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

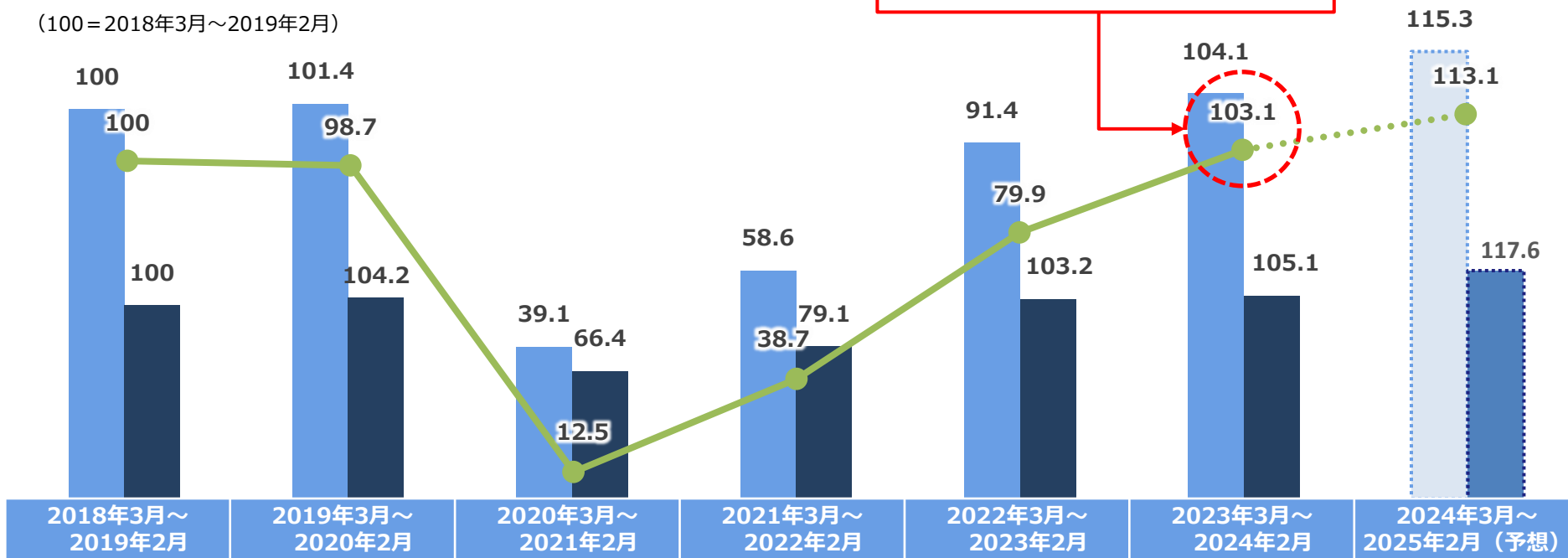
*3 レントギャップ : (既存契約賃料単価 - 想定新規賃料単価) ÷ 想定新規賃料単価
 *4 各賃料単価 : オフィス10物件における共益費を含む月額賃料単価を賃貸面積に応じ加重平均

変動賃料の源泉であるGOPの向上により、第13期以降も賃料が増加することを想定しています。

｜ 運営実績の推移 ｜

■ 売上 ■ 費用 ● GOP

(100 = 2018年3月～2019年2月)



	2018年3月～2019年2月	2019年3月～2020年2月	2020年3月～2021年2月	2021年3月～2022年2月	2022年3月～2023年2月	2023年3月～2024年2月	2024年3月～2025年2月 (予想)
ADR	8,902円	8,766円	6,657円	6,703円	8,526円	10,545円	10,828円
稼働率	87.2%	89.5%	45.9%	68.7%	84.2%	77.4%	86.0%
RevPAR	7,762円	7,845円	3,056円	4,607円	7,178円	8,160円	9,307円

｜ 賃料の実績と予想 ｜

第12期実績

2023年9月～2024年2月

予想比+**2.5%**

第12期予想
RevPAR 7,503円

第13期予想

2024年3月～2024年8月

第12期実績+**6.6%**

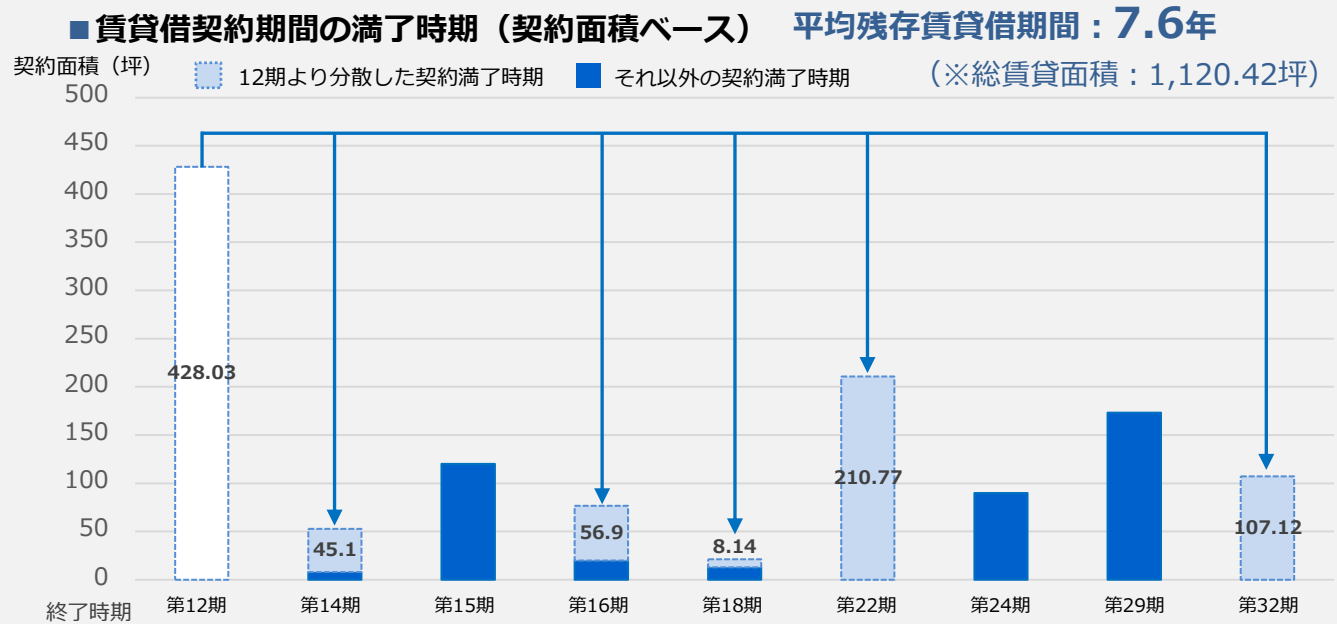
第14期予想

2024年9月～2025年2月

第12期実績+**9.4%**

ミューザ川崎

- 第12期に全20区画中
10区画 (428.03坪) 契約満了
- 全10区画で減額・ダウンタイムなし、
2区画は増額で契約
- 再契約において
**契約満了時期等の
分散**を意識



ザイマックス三田ビル

- 全10フロア中9フロアでリニューアル工事完了
- リニューアル工事の実施により、工事前を上回る賃料単価で成約
- 2024年4月より**100%稼働**

<平均賃料単価の上昇率>

優先交渉権獲得時点比

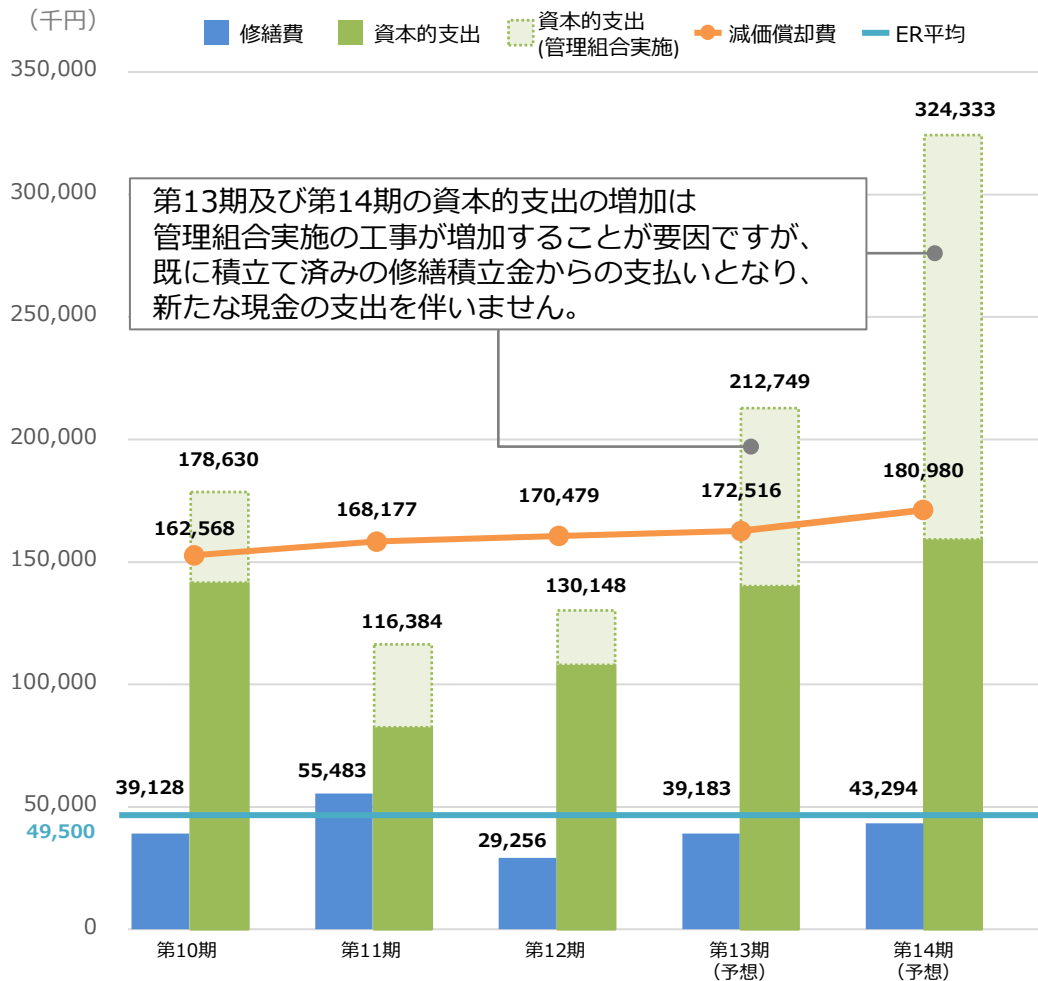
+39%



リニューアル後の貸室

ERの長期修繕費を目安に毎年の修繕費をコントロールするとともに、設備工事による環境負荷低減を実現しています。

| 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

| 第12期の主な環境関連設備改修工事 |

物件名	工事内容	想定削減量 (削減率 ^{*1})
新宿御苑	空調更新 (1フロア)	31,511kWh/年 (51.5%)
新宿御苑	専用部照明LED化 (2フロア)	45,850kWh/年 (73.3%)
八王子	専用部照明LED化 (一部区画)	15,525kWh/年 (69.0%)
仙台	ホテルバックヤード他LED化	8,828kWh/年 (55.1%)

| 第13期の主な環境関連設備改修工事 (予定) |

物件名	工事内容	想定削減量 (削減率 ^{*1})
神谷町	専用部照明LED化 (1フロア)	8,175kWh/年 (71.5%)
新宿御苑	専用部照明LED化 (3フロア)	50,273kWh/年 (73.2%)
新宿御苑	空調更新 (1フロア)	20,385kWh/年 (66.1%)
八王子	専用部LED化 (一部区画)	15,300kWh/年 (74.7%)

*1 削減率：年間削減電力量 ÷ 改修前の年間使用電力量

本投資法人として初となる「グリーンボンド」及び「グリーンローン」でリファイナンスを実施

第12期のリファイナンスの概要

グリーンボンド（10億円）


- 投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を実現（投資表明8社）
- 同年限の借入金より低い利率での調達を実現
5年限借入金「1.23%」に対して、投資法人債は「1.00%」で調達

投資表明投資家			
飯塚信用金庫	越前信用金庫	大阪協栄信用組合	小田原第一信用組合
多気郡農業協同組合	淡陽信用組合	桃子信用金庫	両備信用組合

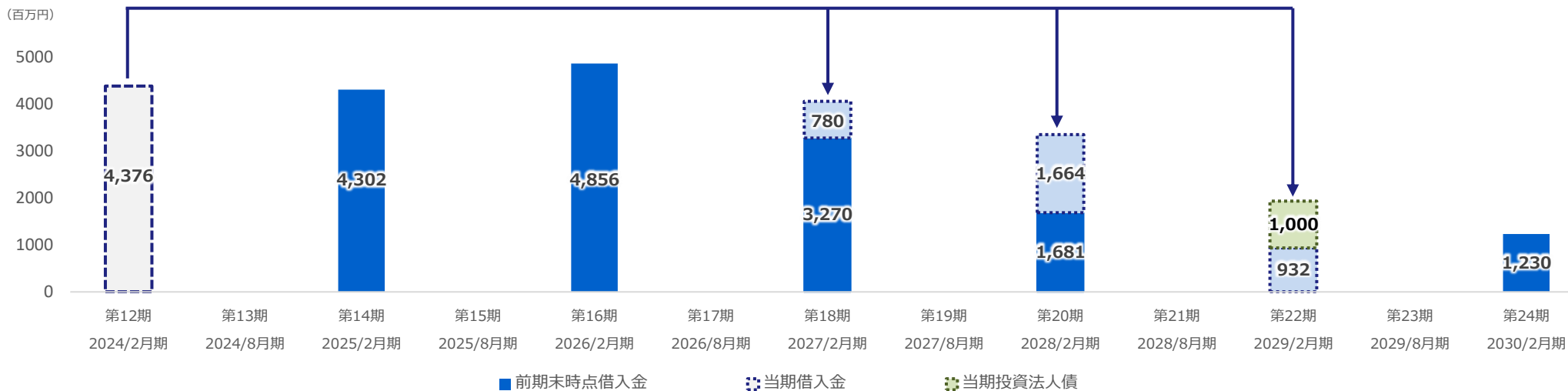
グリーンローン（33.7億円）

- グリーンファイナンスフレームワーク※に基づき、グリーンローンでの調達を初めて実施
- グリーンボンドと合計して、グリーンファイナンス残高は43億円(有利子負債の22.2%)
- 変動金利での借入も一部織り交ぜることで、平均利率の上昇幅を抑制

※グリーンファイナンスフレームワークの詳細については、こちらからご覧いただけます。



マチュリティラダー

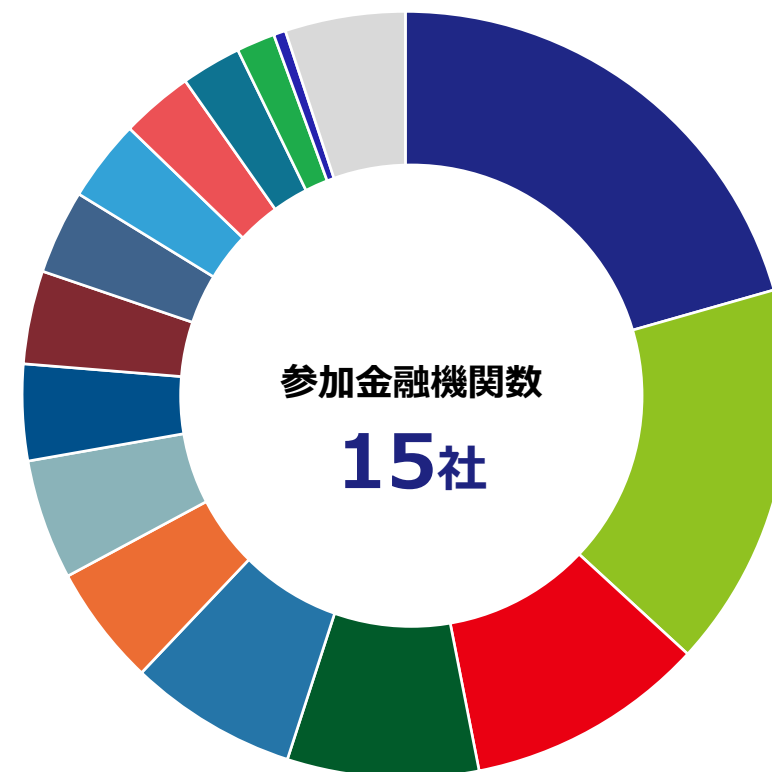


スポンサーと財務取引関係を有するメガバンク・地方銀行を中心に、安定性を重視した財務基盤を構築

有利子負債及び外部格付の状況

	第11期末時点	第12期末時点
有利子負債残高	197.1億円	197.1億円
総資産LTV/鑑定LTV	40.9%/33.3%	40.9%/33.2%
平均残存期間	2年4ヶ月	2年9ヶ月
平均利率	0.722%	0.807%
長期借入金比率	100.0%	100.0%
固定金利比率	99.0%	95.0%
外部格付	R&I：A－（安定的）	R&I：A－（安定的）
グリーンファイナンスによる 調達資金残高	—	43.7億円
グリーンファイナンスによる 調達上限額	131.1億円	131.1億円

レンダーシェア



■ みずほ銀行 20.6%	■ 西日本シティ銀行 5.1%	■ SBI新生銀行 3.4%
■ 三井住友銀行 16.2%	■ 福岡銀行 5.1%	■ 南都銀行 3.0%
■ 三菱UFJ銀行 10.1%	■ 横浜銀行 4.1%	■ 肥後銀行 2.5%
■ りそな銀行 8.1%	■ 千葉銀行 3.9%	■ 関西みらい銀行 1.6%
■ あおぞら銀行 7.1%	■ 広島銀行 3.6%	■ みずほ信託銀行 0.5%
		■ 投資法人債 5.1%

調達余力

総資産LTV水準	調達可能額	鑑定LTV
45%	約36億円	37.0%
50%	約88億円	41.8%

本投資法人の更なる成長に向けて、スポンサーグループとの連携を強化していきます。

スポンサーグループのサポート

- コミットメント強化
- 継続的な内部成長の実現
- 物件の抛出
- 資産入替え・売却時のネットワーク活用

ポートフォリオのクオリティ（安定性・成長性）向上

1口当たり
分配金の安定・向上

正の循環を通じ、
投資主価値を向上

公募増資等による
物件取得

資産規模の拡大

これまでのアセット別着目点をベースに、インフレが進む外部環境において、今後のアップサイド・安定性のある物件へ注目し、取得物件の検討をしていきます。

アセットタイプごとの着目ポイント

	外部環境	今後の着目ポイント
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ✓ インフレによるコストの増加（管理費、修繕工事費、水道光熱費） ✓ 賃貸需要はエリアや物件特性により強弱がまちまち ✓ 都心部での取引利回りは依然として低い状況 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 地方都市や東京経済圏の郊外に所在する物件の投資妙味に着目 ✓ リーシング、管理運営、修繕工事においてスポンサーグループのマネジメント力を活用し、CFの安定と成長を目指す
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ✓ コロナ禍以降もデイリーユース型商業施設の安定性は不変 ✓ 売上歩合賃料によりインフレ効果を楽しむ可能性が存在 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 売上動向が安定的なデイリーユース型の商業施設への着目は継続
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ✓ インバウンドを含む観光需要が回復 ✓ 円安効果もあり、コロナ禍前を上回る業績のホテルも出てきている 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ インバウンドを含む観光需要を取り込むことで、収益のアップサイドを獲得する余地のある物件を積極的に検討

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）	スポンサーグループ 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）	スポンサーグループ CRE営業先	CRE営業先企業の出店ニーズを捕捉し、開発に着手した案件 デイリーユース型の業態でテナントを構成する予定（本投資法人で優先出資証券取得済み）
地方中核都市	ホテル（宿泊特化型）	スポンサーグループ 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 変動賃料を含む賃料設計のホテル
地方都市	商業施設（底地）	スポンサーグループ	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	職住近接エリアの駅前に所在し、幅広いテナント需要が見込まれるオフィス
New 地方政令指定都市	ホテル（宿泊特化型）	スポンサーグループ	地方の政令指定都市に所在するホテル インバウンドを含む観光需要を満たす広めの客室を有し、変動賃料を含む賃料設計のホテル



ESG



GRESB評価への参加

- 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 (2024年2月末時点)

- 延床面積ベースでの取得率は85.2%
- 東麻布、八王子においてCASBEE不動産評価認証を再取得、2物件ともに「Aランク」から「Sランク」へ向上

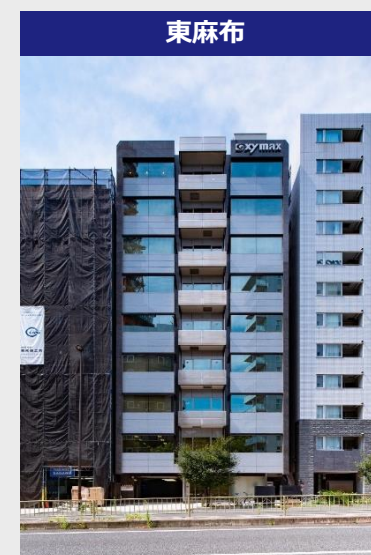
評価ランク

Sランク

(素晴らしい)



認証取得物件数	11物件*	CASBEE 不動産評価認証	Sランク：5物件 Aランク：4物件
取得率 (延床面積ベース)	85.2%	BELS認証	★★★★：1物件 ★★★：1物件 ★★：1物件



東麻布



八王子

*ザイマックス東麻布ビルは、CASBEE不動産評価認証及びBELS認証の両認証を取得しています。

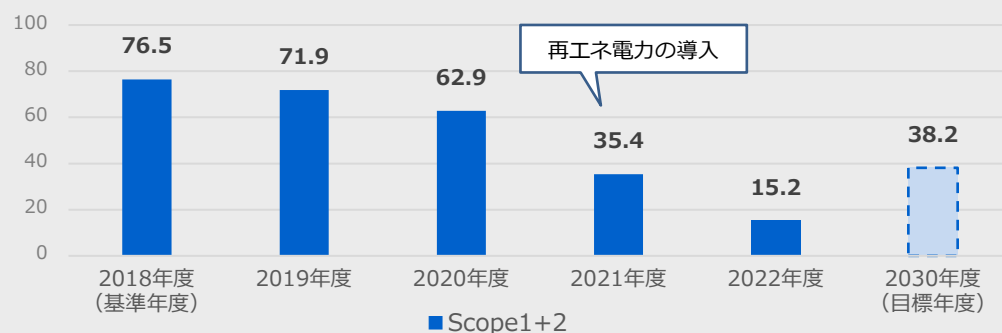
環境パフォーマンス実績

環境目標

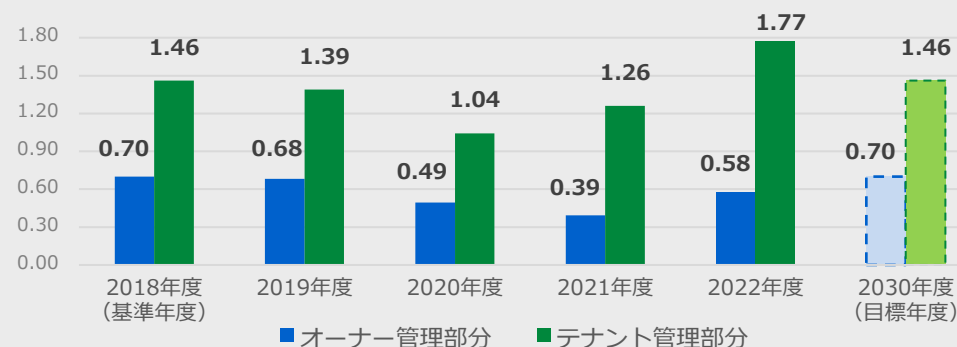
■ より中長期的な取組みを意識した環境目標を再設定

- ・ GHG排出量：ポートフォリオのエネルギー消費に由来する年間Scope1+2GHG排出量原単位(マーケット基準)(t-CO₂e)を、2018年度(基準年度)から2030年度(目標年度)までに50%削減する。
- ・ 水消費量：オーナー・テナント管理範囲における年間水消費原単位を2018年度(基準年度)から2030年度(目標年度)まで増加させない。

GHG排出量原単位 (kg-CO₂/m²)



水消費原単位 (m³/m²)



環境負荷低減に向けた取組み

再生可能エネルギー100%電力の導入

- 保有物件において電力需給契約をCO₂排出量が実質的にゼロとなる電力プラン等に切り替えるなど、再生可能エネルギー100%電力の導入を推進

対象使用電力

1,646千kWh
(第12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、グリーンリース導入を推進

導入件数

32件
(第12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（2024年3月31日現在）
 - ・ 宅地建物取引士 27名
 - ・ 不動産証券化協会認定マスター9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を導入し、業務繁忙に合わせた柔軟な働き方を支援しています。
- 首都圏各地に点在するサテライトオフィス利用や在宅勤務によるリモートワークも可能です。

ダイバーシティの尊重

- 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。
- コンプライアンス・マニュアルにおいて差別とハラスメントの禁止を明示し、すべての従業員が働きやすい職場環境づくりを実践しています。

	役職員数				出産 休暇取得者
	男性	女性	(女性比)	合計	
2022年3月	15	18	54.5%	33	0
2023年3月	12	18	60.0%	30	1
2024年3月	18	20	52.6%	38	0

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
- 「からくさ不動産みらい塾」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>

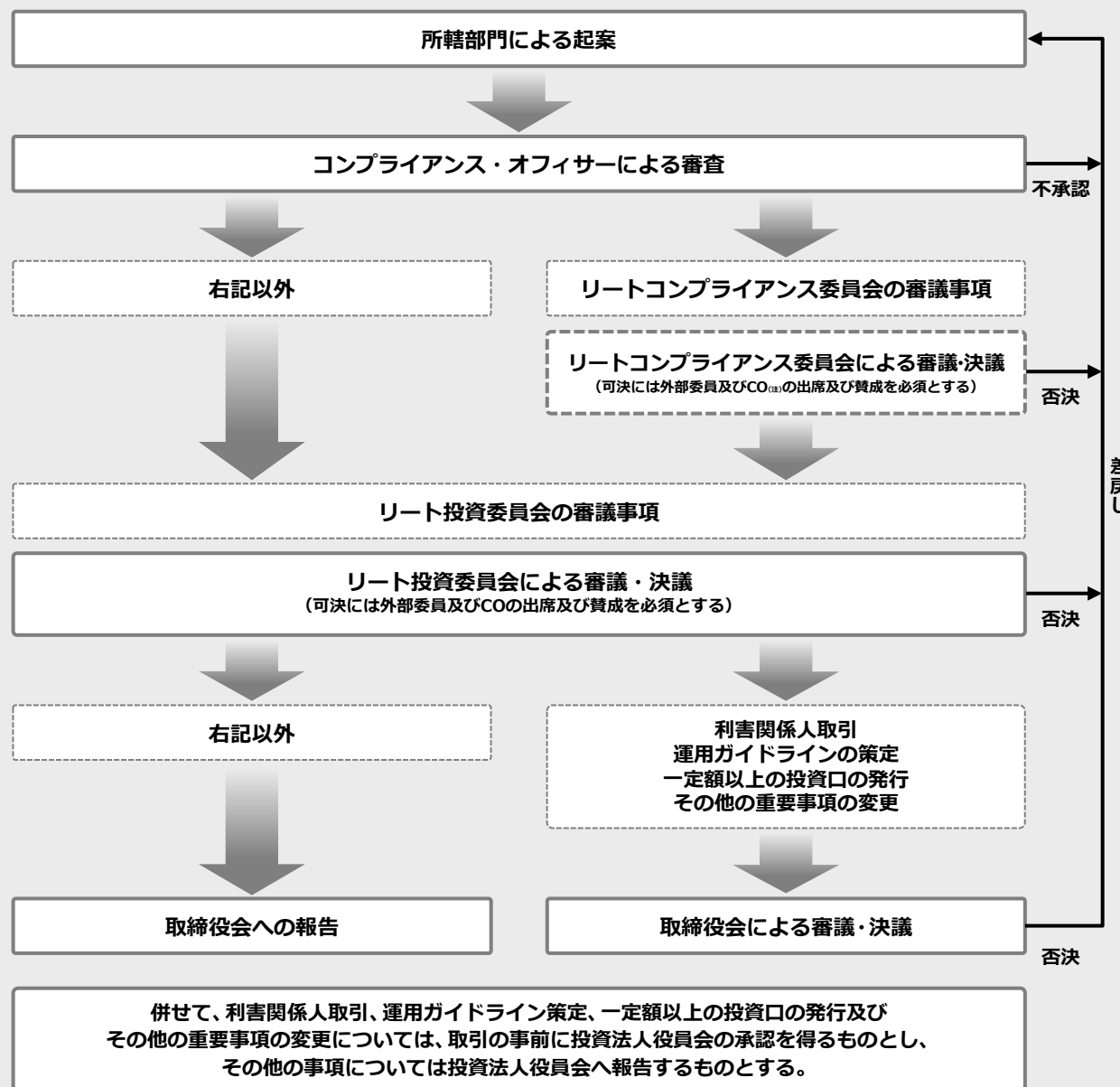
取得報酬	取得価格 × 1.0% (注1)
------	------------------

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12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。

スポンサーグループの特徴

■ 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：**1,142**棟・延床面積 約**650**万坪(2024年1月末日時点)
- ✓ 本投資法人以外のJ-REITからの受託実績：**31**社・**240**物件(2024年1月末日時点)
- ✓ 人的リソース：不動産マネジメント**2,385**名、リーシング**51**名、CRE営業**67**名(2024年4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**42,464**棟/**148,692**件(2024年3月末日時点までの累計)、募集賃料データ**61,644**棟(2024年3月末日時点までの累計) / **18,817**件(2024年3月末日時点)、工事データ**183,385**件(2024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(2024年1月末日時点)
- ✓ 不動産売却・仲介実績：**407**棟、約**6,285**億円(2010年4月1日から2024年3月31日までの累計)

スポンサーグループの知見・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)

(単位：千円)

	第11期 (2023年8月期)	第12期 (2024年2月期)		第11期 (2023年8月期)	第12期 (2024年2月期)
資産の部			負債の部		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	1,251,963	1,279,845	営業未払金	100,624	113,032
信託現金及び信託預金	2,537,366	2,521,848	1年内返済予定の長期借入金	4,376,000	4,302,000
営業未収入金	38,436	33,564	未払金	124,195	125,418
前払費用	50,679	51,063	未払法人税等	940	873
その他	810	741	未払消費税等	40,835	32,566
流動資産合計	3,879,257	3,887,064	前受金	247,897	236,715
固定資産			その他	4,722	1,648
有形固定資産			流動負債合計	4,895,216	4,812,254
建物 (純額)	296,547	292,994	固定負債		
構築物 (純額)	1,665	1,630	投資法人債	-	1,000,000
機械及び装置 (純額)	9,782	9,579	長期借入金	15,339,000	14,413,000
工具、器具及び備品 (純額)	8,748	6,261	預り敷金及び保証金	33,349	33,972
土地	230,346	230,346	信託預り敷金及び保証金	1,729,418	1,733,561
信託建物 (純額)	9,871,828	9,839,788	デリバティブ債務	2,091	1,095
信託構築物 (純額)	50,996	49,798	固定負債合計	17,103,859	17,181,629
信託機械及び装置 (純額)	0	0	負債合計	21,999,075	21,993,884
信託工具、器具及び備品 (純額)	21,709	20,894	純資産の部		
信託土地	33,661,874	33,661,874	投資主資本		
信託建設仮勘定	154	352	出資総額	25,440,013	25,440,013
有形固定資産合計	44,153,654	44,113,521	出資総額控除額		
投資その他の資産			一時差異等調整引当額	△249	△1,997
投資有価証券	28,996	28,996	出資総額控除額合計	△249	△1,997
長期前払費用	45,654	49,731	出資総額 (純額)	25,439,763	25,438,016
繰延税金資産	16	12	剰余金		
差入敷金及び保証金	22,600	22,600	当期末処分利益 (又は損失)	790,823	826,018
その他	83,895	132,182	剰余金合計	790,823	826,018
投資その他の資産合計	181,163	233,523	投資主資本合計	26,230,587	26,264,034
固定資産合計	44,334,817	44,347,045	評価・換算差額等		
繰延資産			繰延ヘッジ損益	△2,091	△1,095
投資口交付費	13,496	8,997	評価・換算差額等合計	△2,091	△1,095
投資法人債発行費	-	13,715	純資産合計	26,228,495	26,262,938
繰延資産合計	13,496	22,713	負債純資産合計	48,227,571	48,256,823
資産合計	48,227,571	48,256,823			

(単位：千円)

	第11期 (2023年8月期)	第12期 (2024年2月期)
営業収益		
賃貸事業収入	1,517,636	1,528,816
その他賃貸事業収入	147,425	134,099
営業収益合計	1,665,062	1,662,915
営業費用		
賃貸事業費用	621,274	584,799
資産運用報酬	97,082	97,932
資産保管手数料	1,267	1,265
一般事務委託手数料	14,554	14,528
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	45,753	39,083
営業費用合計	782,332	740,008
営業利益	882,729	922,906
営業外収益		
受取利息	18	18
受取補填金	2,125	-
未払分配金戻入	40	204
営業外収益合計	2,184	222
営業外費用		
支払利息	71,729	71,507
融資関連費用	17,236	21,939
投資口交付費償却	4,498	4,498
投資法人債発行費償却	-	464
営業外費用合計	93,465	98,411
経常利益	791,448	824,718
税引前当期純利益	791,448	824,718
法人税、住民税及び事業税	942	875
法人税等調整額	△ 5	3
法人税等合計	937	879
当期純利益	790,511	823,839
前期繰越利益	312	2,179
当期末処分利益 (又は損失)	790,823	826,018

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	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	都営地下鉄新宿線 「岩本町」駅 徒歩3分	東京メトロ丸ノ内線 「新宿御苑前」駅 徒歩2分	東京メトロ日比谷線 「神谷町」駅 徒歩1分	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㎡	2,015.51㎡	1,750.17㎡
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12期末時点)	8	13	6	7	5	7
稼働率 (第12期末時点)	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	87.5%	86.6%

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	ミュージア川崎	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12期末時点)	23	7	7	7	19	1
稼働率 (第12期末時点)	100.0%	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。

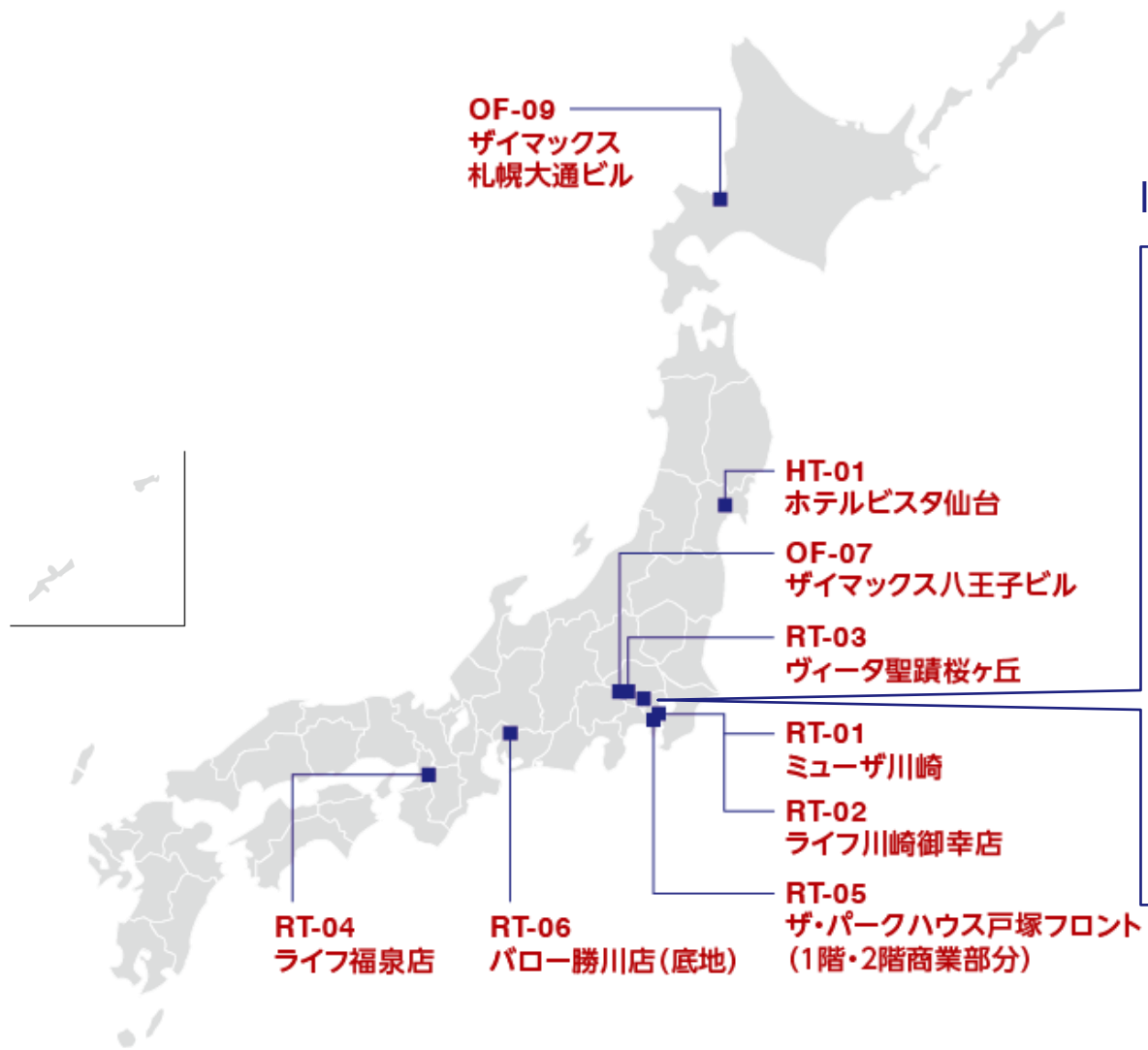
物件番号	RT-03	RT-04	RT-05	RT-06	HT-01	OT-02
アセットタイプ	商業施設	商業施設	商業施設	商業施設	ホテル	その他(住宅)
物件名	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	ライフ福泉店	ザ・パークハウス 戸塚フロント (1階・2階商業部分)	パロー勝川店 (底地)	ホテルビスタ仙台	エルブレイス西葛西
						
所在地	東京都多摩市	大阪府堺市	神奈川県横浜市	愛知県春日井市	宮城県仙台市	東京都江戸川区
アクセス	京王電鉄京王線 「聖蹟桜ヶ丘」駅 直結	JR阪和線「鳳」駅 徒歩12分	JR・横浜市営地下鉄ブルー ライン「戸塚」駅 徒歩3分	JR中央本線「勝川」駅 徒歩7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12期末時点)	1	1	5	1	1	1
稼働率 (第12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。

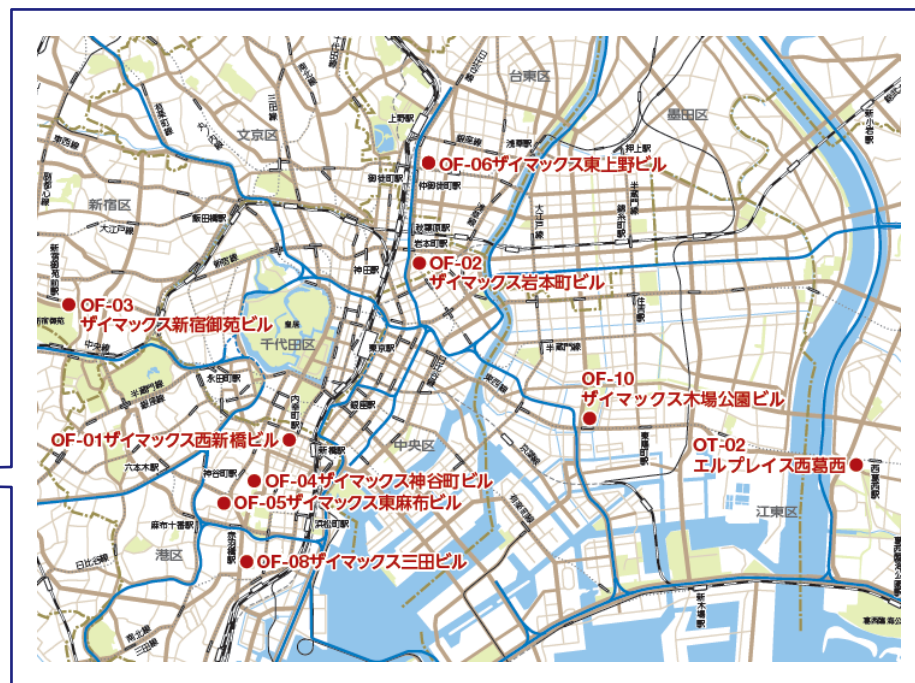
*2 賃貸借契約に規定された賃貸面積に本投資法人が保有する受益権の準共有持分の割合(50%)を乗じた数値を記載しています。

*3 土地面積のうち524.21㎡は地上権です。

| 全国エリア |



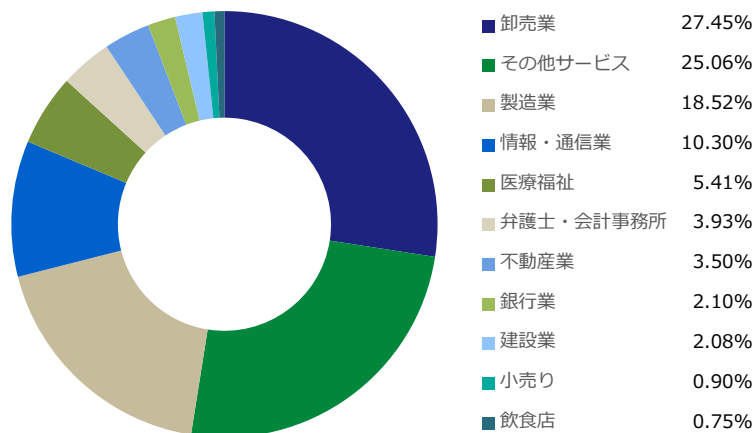
| 東京23区エリア |



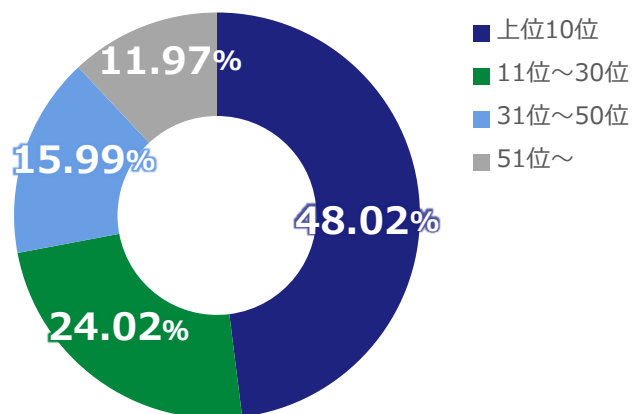
スポンサーグループのマネジメント力等を背景に、オフィステナントの長期安定的な入居を実現しています。

｜ 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12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**

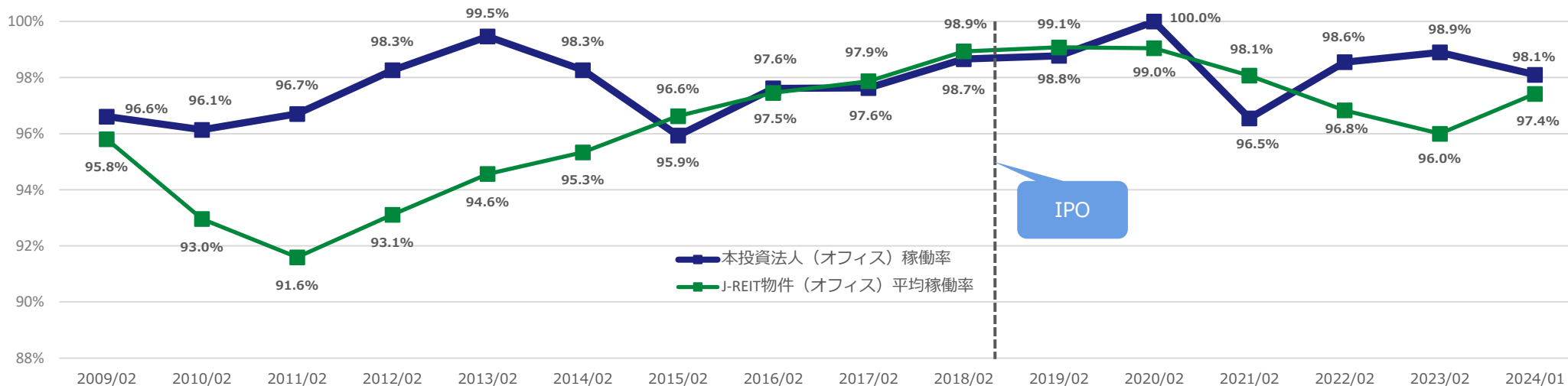
全テナント : 11年11ヶ月
面積上位10社 : 13年8ヶ月

**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)

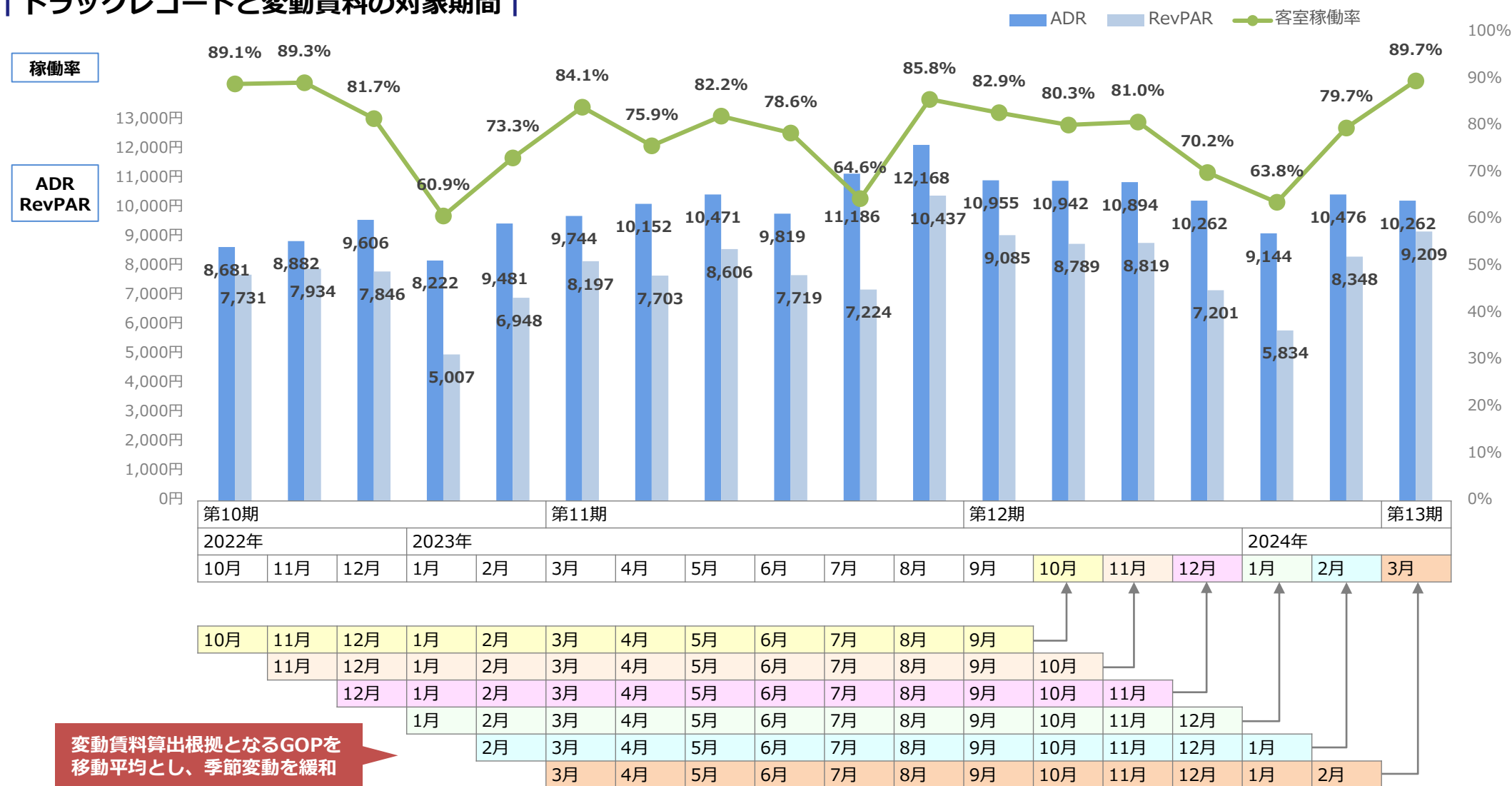


賃料（月額）の条件

固定賃料	変動賃料
20.5百万円	(直近1年間のGOP÷12-21.5百万円) × α%*

*計算結果がマイナスの場合は、0円

トラックレコードと変動賃料の対象期間



(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	86,078	146,548	188,576	43,743	58,501	46,463	134,471	17,747	131,069	60,921
賃貸事業収入	76,160	127,233	174,456	39,307	49,396	41,121	113,642	15,348	120,200	52,917
その他賃貸事業収入	9,918	19,315	14,119	4,436	9,105	5,342	20,828	2,398	10,869	8,003
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	22,449	40,062	45,385	14,923	17,505	20,007	43,081	11,804	26,553	17,214
公租公課	7,647	14,252	15,421	5,089	6,991	4,024	8,388	1,396	8,093	4,007
外注委託費	5,471	10,269	12,518	4,638	5,995	4,320	16,392	2,700	7,707	6,820
水道光熱費	7,928	11,520	9,774	3,725	3,591	4,528	12,363	1,059	9,454	5,094
修繕費	702	2,596	4,510	790	193	2,907	3,885	2,676	245	586
損害保険料	60	215	205	45	79	58	267	36	300	109
その他賃貸事業費用	639	1,208	2,953	634	653	4,167	1,783	3,935	753	595
NOI	63,628	106,486	143,191	28,820	40,996	26,456	91,389	5,942	104,516	43,707
減価償却費	3,177	17,635	16,420	1,571	7,047	3,567	11,745	1,844	22,773	5,547
不動産賃貸事業損益	60,451	88,850	126,771	27,249	33,949	22,888	79,644	4,098	81,743	38,159

(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	179,672	非開示	非開示	非開示	27,745	非開示	非開示	非開示	1,662,915
賃貸事業収入	157,626	非開示	非開示	非開示	23,593	非開示	非開示	非開示	1,528,816
その他賃貸事業収入	22,046	非開示	非開示	非開示	4,151	非開示	非開示	非開示	134,099
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	48,918	非開示	非開示	非開示	9,608	非開示	非開示	非開示	414,320
公租公課	11,491	非開示	非開示	非開示	1,836	非開示	非開示	非開示	153,992
外注委託費	15,008	非開示	非開示	非開示	5,087	非開示	非開示	非開示	109,298
水道光熱費	17,236	非開示	非開示	非開示	2,592	非開示	非開示	非開示	89,659
修繕費	3,354	非開示	非開示	非開示	-	非開示	非開示	非開示	29,256
損害保険料	185	非開示	非開示	非開示	51	非開示	非開示	非開示	3,778
その他賃貸事業費用	1,641	非開示	非開示	非開示	41	非開示	非開示	非開示	28,334
NOI	130,754	18,420	172,623	26,108	18,137	65,691	136,275	25,448	1,248,595
減価償却費	17,989	1,669	29,938	2,223	3,790	-	20,960	2,578	170,479
不動産賃貸事業損益	112,764	16,750	142,684	23,885	14,347	65,691	115,315	22,870	1,078,115

物件番号	物件名称	取得年月	取得価格 (百万円)	第12期末 帳簿価額 (百万円)	第11期末 (2023年8月末)		第12期末 (2024年2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	2,514	3,420	3.2	3,410	3.2	△10	-	谷澤	895
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	2018年2月	4,250	4,374	5,900	3.3	5,880	3.3	△20	-	不動研	1,505
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	2018年2月	5,020	5,149	7,290	3.3	7,290	3.3	-	-	不動研	2,140
OF-04	ザイマックス神谷町ビル	2018年2月	880	889	1,350	3.3	1,360	3.3	+10	-	谷澤	470
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	2018年2月	1,550	1,594	2,000	3.8	2,000	3.7	-	△0.1	大和	405
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	1,720	3.8	+60	△0.1	大和	554
OF-07	ザイマックス八王子ビル	2018年2月	2,600	2,635	3,630	4.6	3,630	4.5	-	△0.1	不動研	994
OF-08	ザイマックス三田ビル	2021年7月	668	704	748	3.7	771	3.6	+23	△0.1	不動研	66
OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	2022年3月	4,707	4,689	4,980	3.7	5,050	3.6	+70	△0.1	不動研	360
OF-10	ザイマックス木場公園ビル	2022年3月	2,003	2,091	2,150	4.3	2,190	4.2	+40	△0.1	不動研	98
RT-01	ミューザ川崎	2018年2月	4,100	4,005	5,550	4.1	5,550	4.1	-	-	谷澤	1,544
RT-02	ライフ川崎御幸店	2018年2月	790	787	971	4.2	971	4.2	-	-	大和	183
RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	2018年2月	3,100	3,529	3,940	5.0	3,890	5.0	△50	-	谷澤	360
RT-04	ライフ福泉店	2020年9月	1,065	1,070	1,090	4.5	1,090	4.5	-	-	大和	19
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	534	649	4.5	666	4.5	+17	-	谷澤	131
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	4,163	5,290	4.6	5,340	4.6	+50	-	谷澤	1,176
OT-02	エルブレイス西葛西	2022年3月	901	926	1,070	4.3	1,070	4.3	-	-	谷澤	143
合計/平均			43,469	44,113	55,098	-	55,288	-	+190	-		11,174

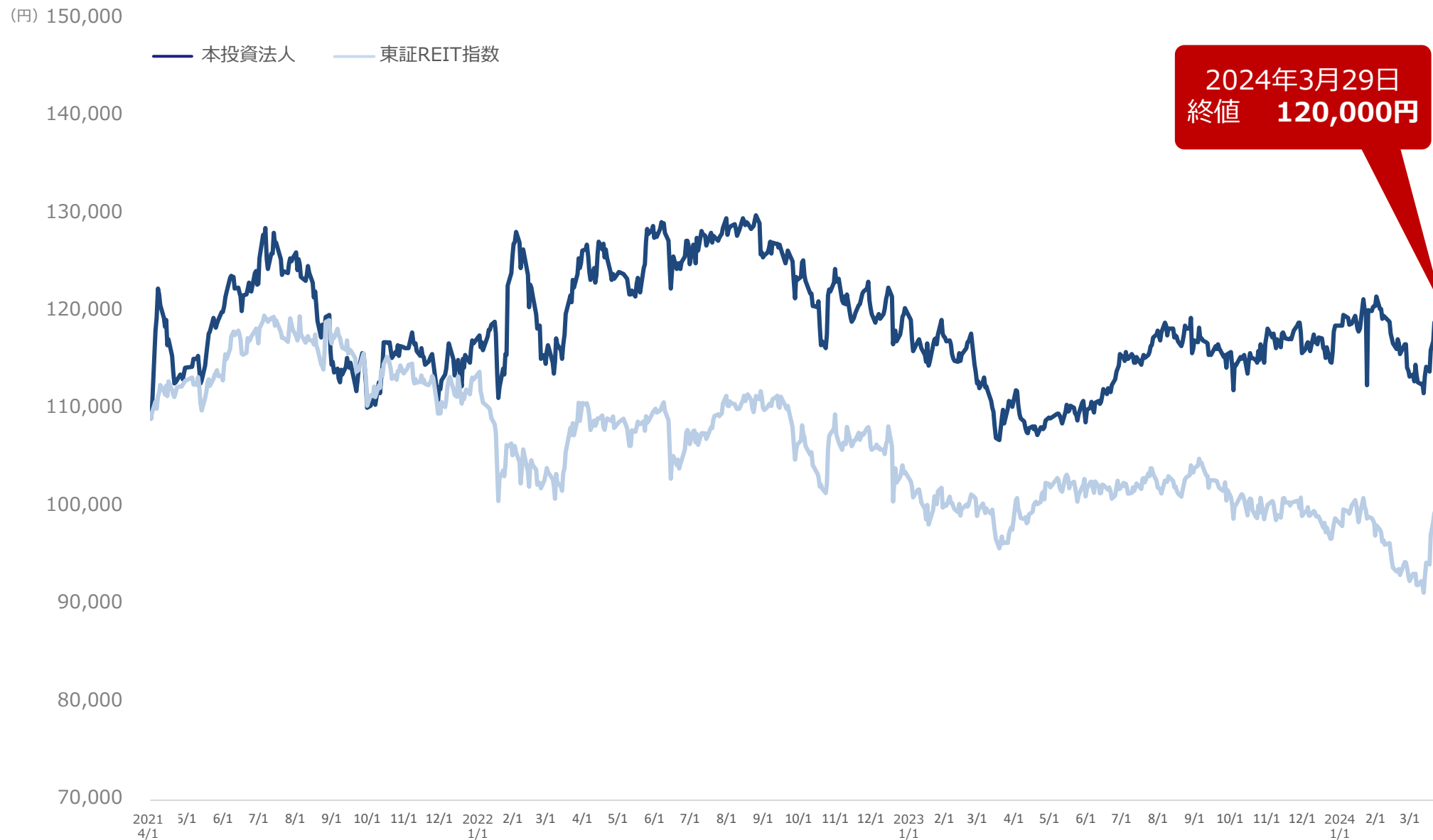
*1 当期末算定価額 - 前期末算定価額

*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。

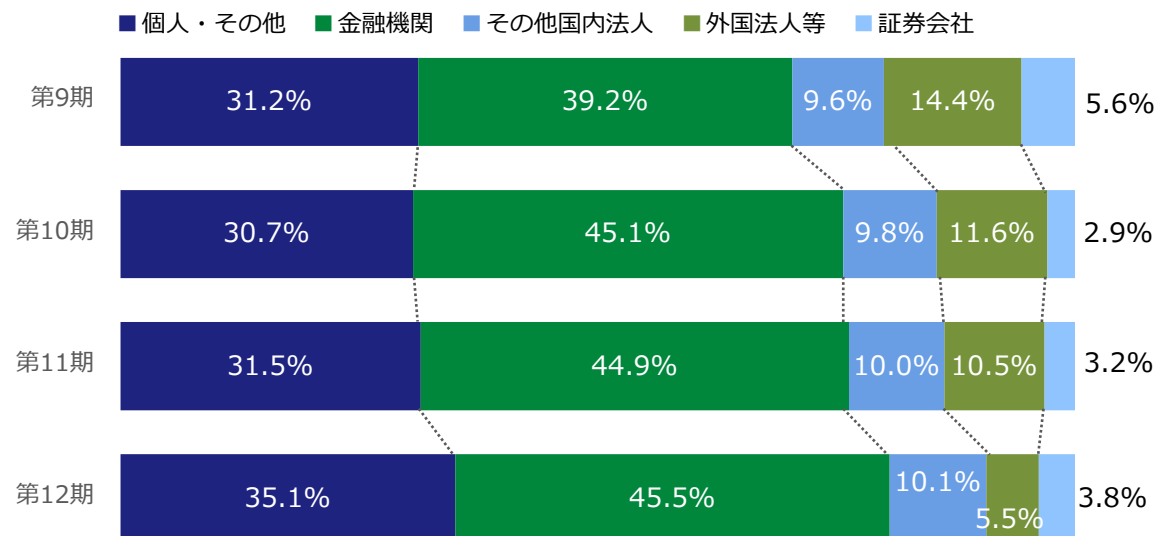
*4 当期末算定価額 - 当期末帳簿価額

本投資法人の投資口価格の推移 | 2024年3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9期	第10期	第11期	第12期
個人・その他	9,681人	9,916人	10,306人	10,926人
金融機関	34人	34人	33人	33人
その他国内法人	184人	193人	193人	198人
外国法人等	110人	129人	124人	121人
証券会社	23人	19人	19人	22人
合計	10,032人	10,291人	10,675人	11,300人

主要な投資主

第12期末時点

名称	投資口数 (口)	比率*1 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	45,709	18.30%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	38,952	15.60%
株式会社ザイマックス *2	12,500	5.00%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,158	4.46%
個人	3,497	1.40%
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	3,109	1.24%
日本国土開発株式会社	3,000	1.20%
大阪商工信用金庫	2,526	1.01%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,473	0.99%
富国生命保険相互会社	2,055	0.82%
合計	124,979	50.06%

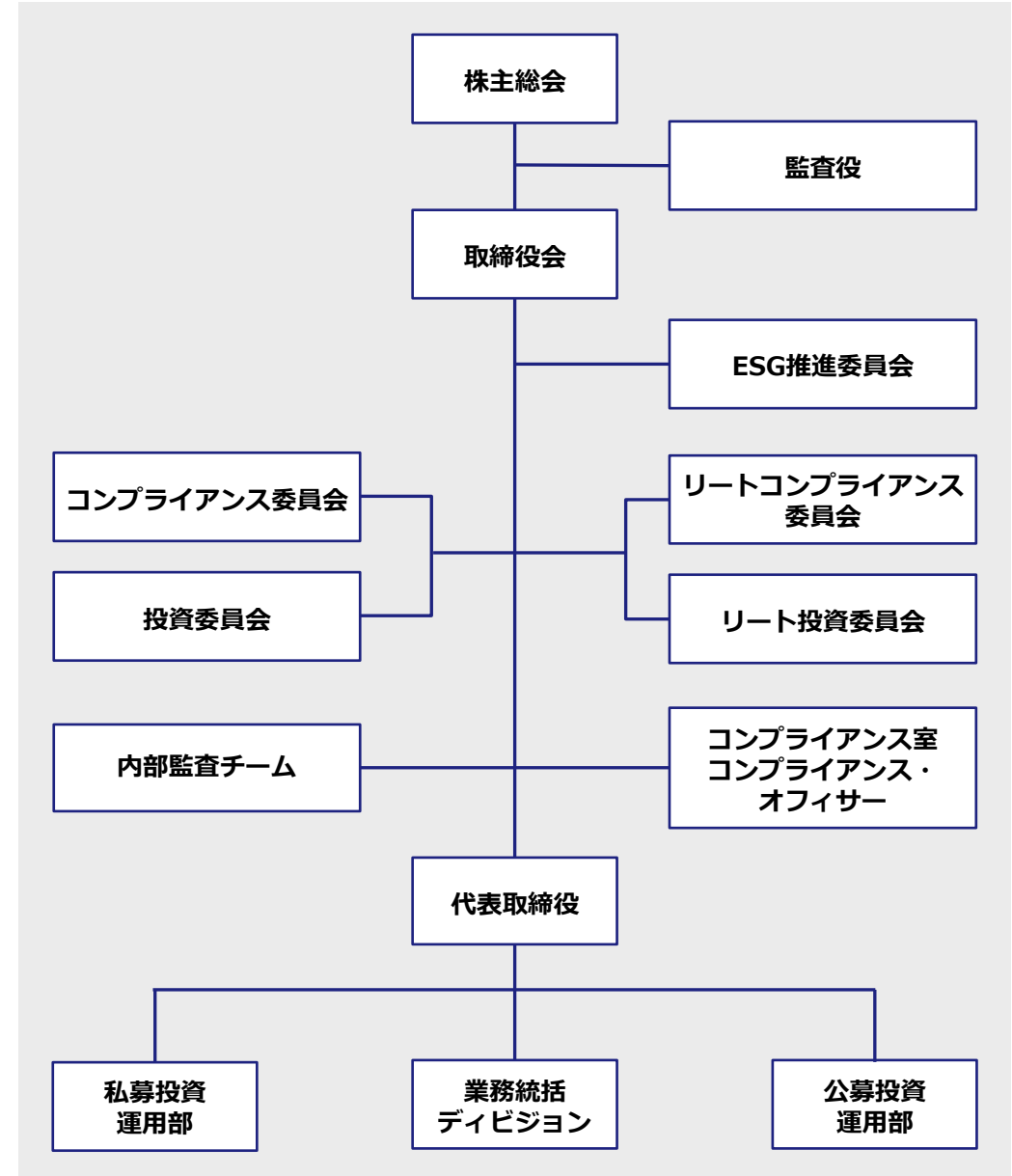
*1 投資主の比率は小数第3位を切り捨てています。

*2 2024年4月1日付で「株式会社ザイマックスグループ」に商号変更しました。

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	株式会社ザイマックスグループ (100%出資)
役職員数	38名 (2024年3月31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



スポンサーグループ概要

社名	株式会社ザイマックスグループ（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	34億9,336万5,000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	ザイマックスグループ持株会ならびに 役員・従業員、取引先、金融機関 合計 388名 (2024年3月31日現在)
従業員数	366名 (2024年4月1日現在)

不動産コンサルティング・マネジメントサービス

	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 ・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	ザイマックス ザイマックストラスト			
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	ザイマックス不動産投資顧問 / マックスリアルティ			
店舗施設一元管理 ・ファシリティマネジメント		パローマックス	SGアセットマックス	
	北海道	ザイマックス北海道		
	東日本	ザイマックス		
	東海	ザイマックス東海		
	関西	ザイマックス関西		
	九州	ザイマックス九州		

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	ザイマックスグループ ジネットワーク事業部	都市開発安全機構



スポンサー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：アビリティ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

からくさホテルオープン

J-REITへの参入

スポンサーグループは、「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います。

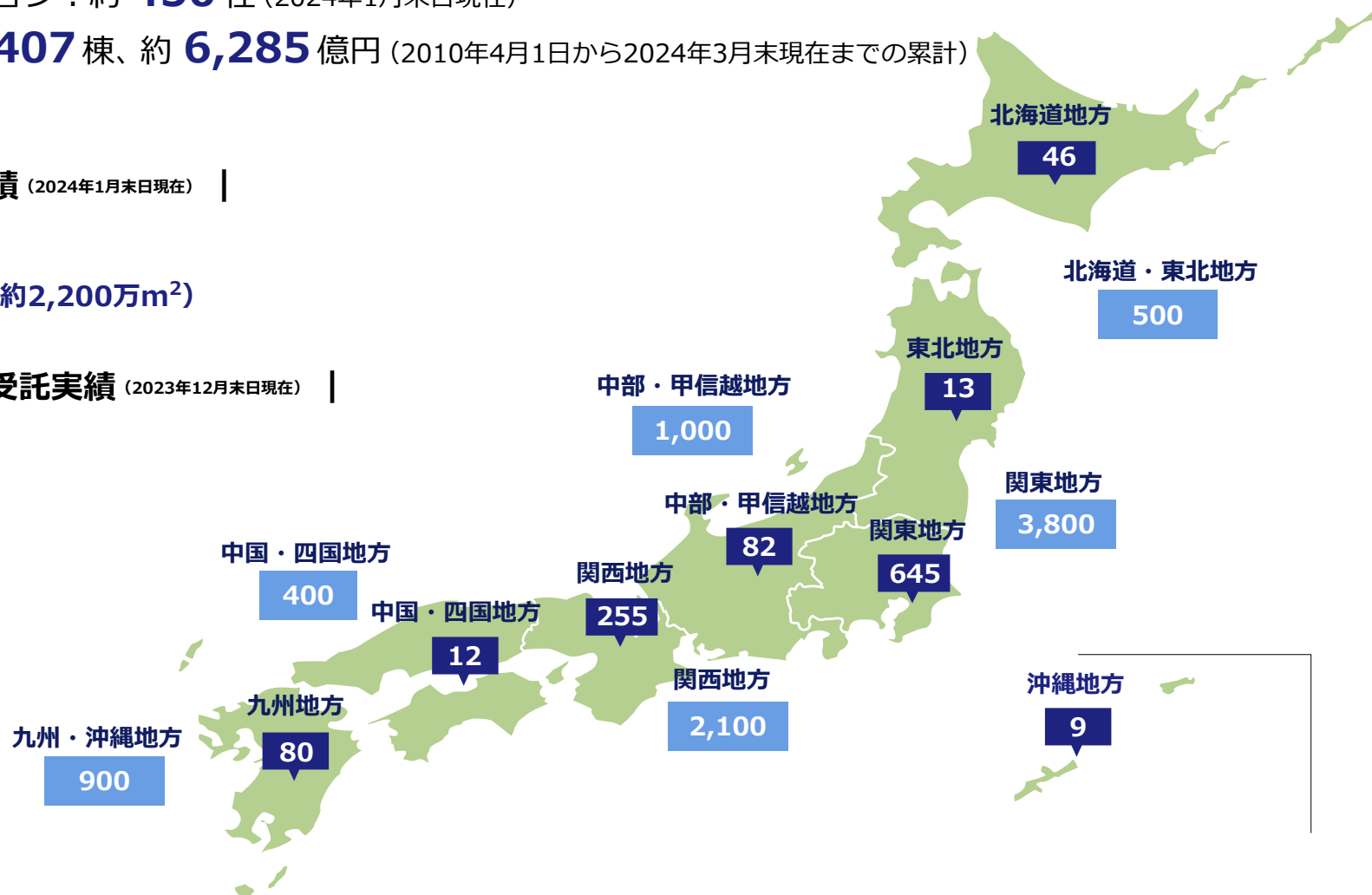
- 人的リソース：不動産マネジメント **2,385** 名、リーシング **51** 名、CRE営業 **67** 名 (2024年4月1日現在)
- 不動産オーナーリレーション：約 **450** 社 (2024年1月末日現在)
- 不動産売却・仲介実績：**407** 棟、約 **6,285** 億円 (2010年4月1日から2024年3月末現在までの累計)

不動産マネジメント受託実績 (2024年1月末日現在)

受託実績数	延床面積
1,142棟	約650万坪(約2,200万m ²)

ファシリティマネジメント受託実績 (2023年12月末日現在)

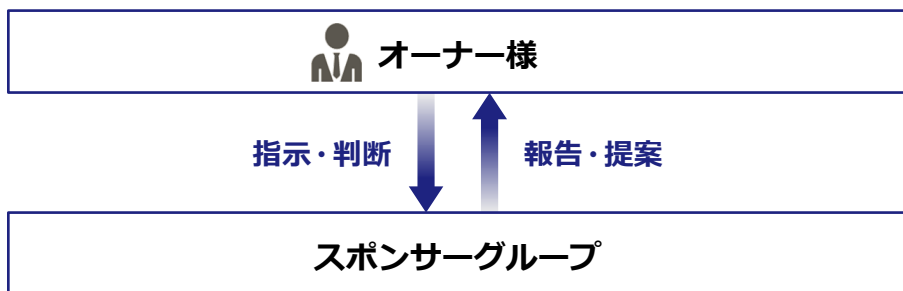
受託実績数	顧客数
約8,700店舗	116社



「不動産マネジメント」について

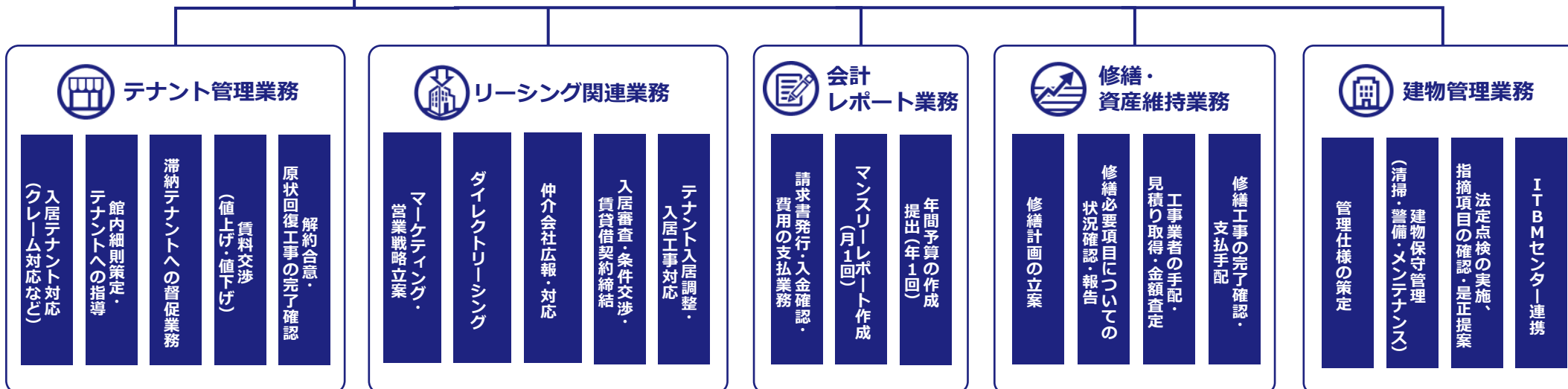
スポンサーグループは、プロパティマネジメント（不動産オーナー代行）業務からビルメンテナンス業務まで、不動産の管理運営に関するサービスを一通りで提供しています。
また、長年にわたる実績を通じて、不動産マネジメントに関する豊富なデータを有しています。

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	42,464 棟 / 148,692 件 (2024年3月末日時点までの累計)
募集賃料データ	61,644 棟 (2024年3月末日時点までの累計) 18,817 件 (2024年3月末日時点)
工事データ	183,385 件 (2024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
- ダイレクトリーシング
- 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

スポンサーグループでは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。

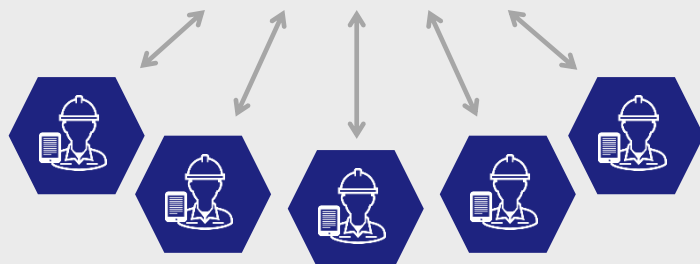


ITBMセンターから現場への確認・指示

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。

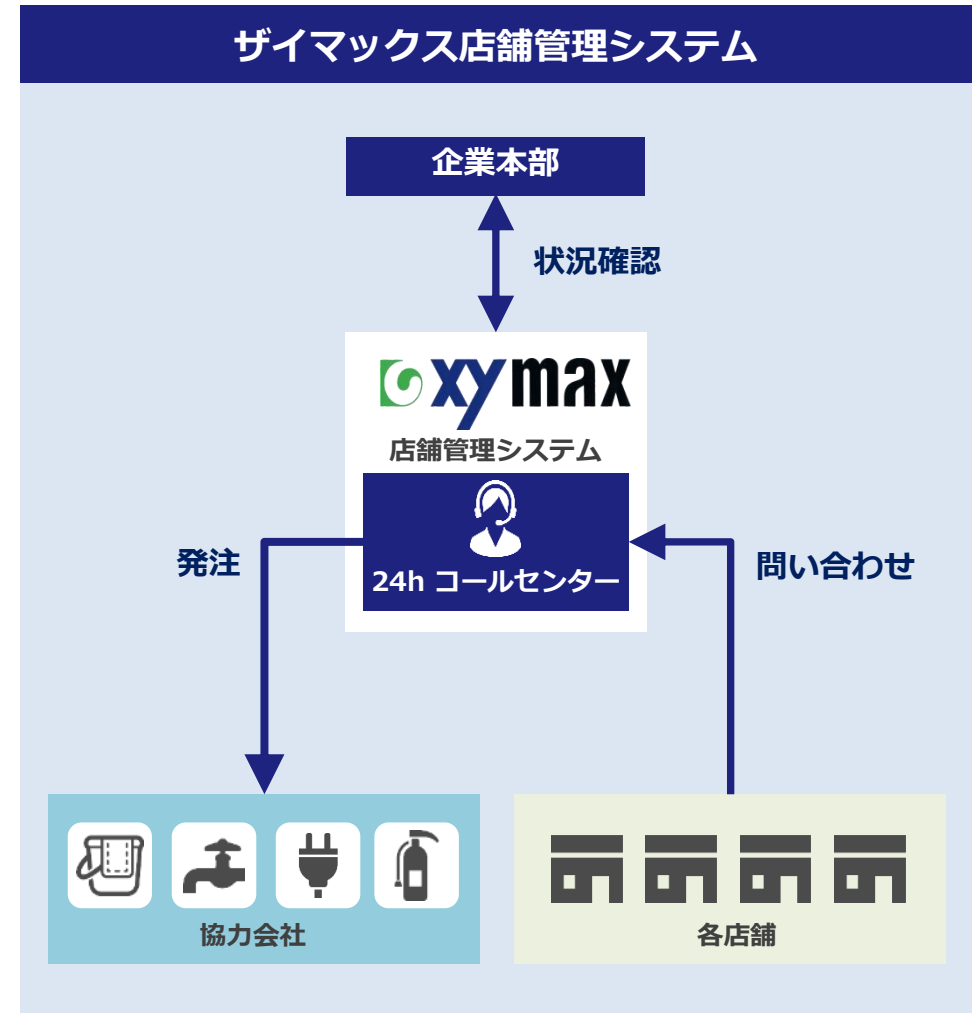
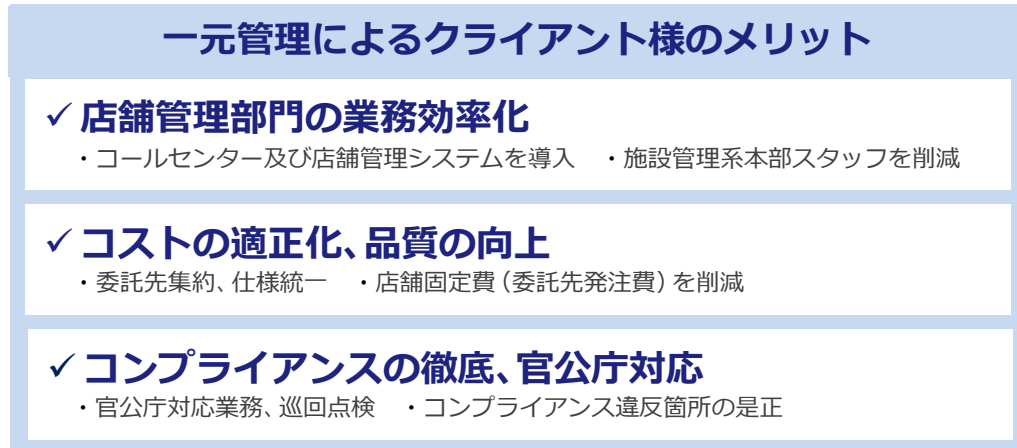
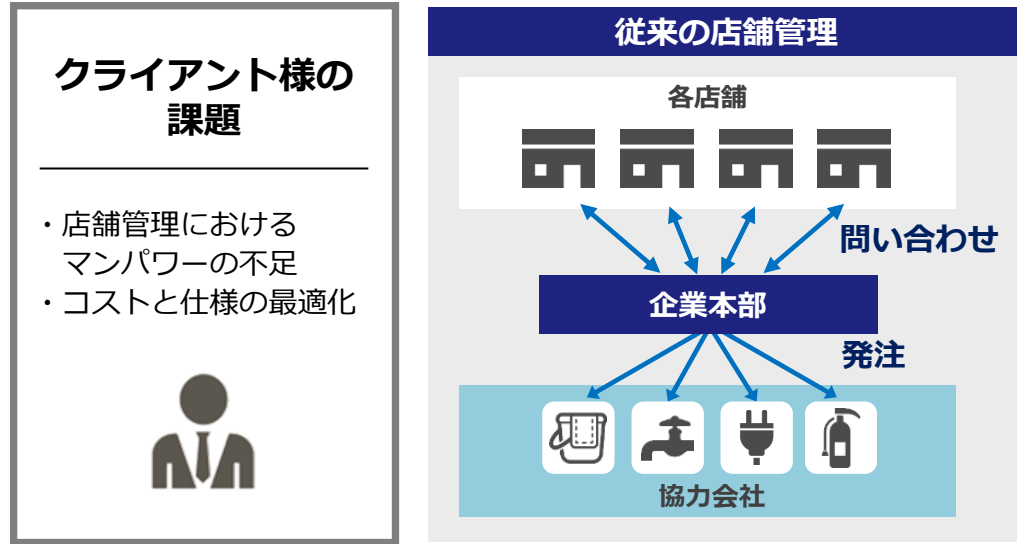


現場設備員 (巡回・常駐)



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。

スポンサーグループは、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

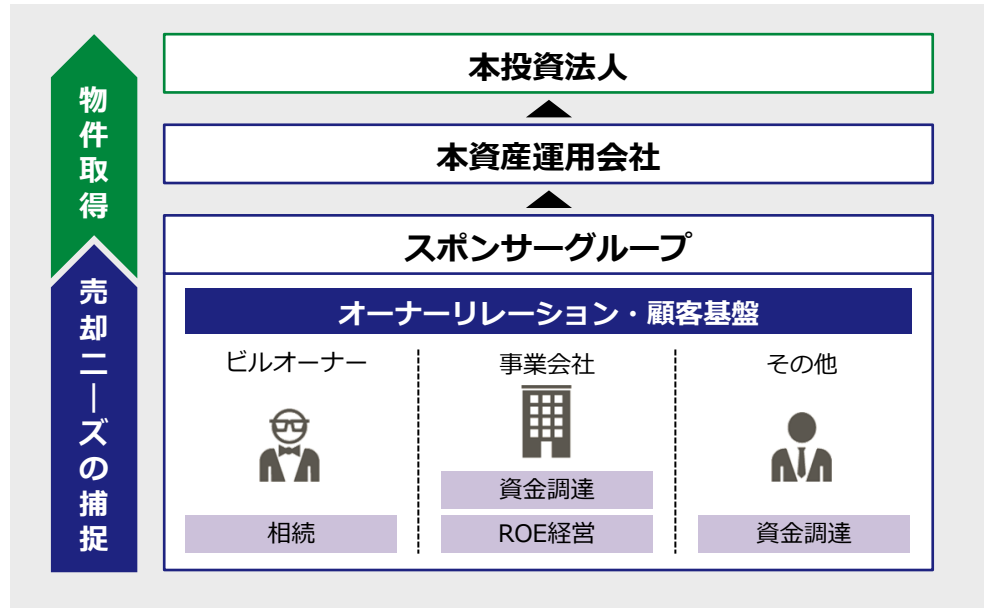
交通結節点に所在する
宿泊特化型ホテルに着目

- ✓ 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**良好なアクセス性**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

スポンサー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。

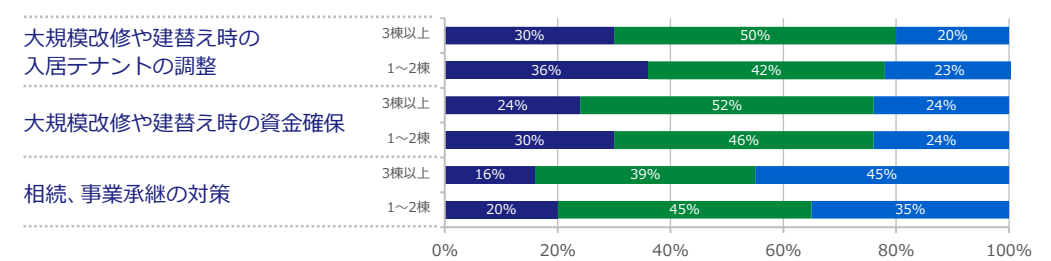
不動産オーナーとのダイレクトリレーション



- 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**

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

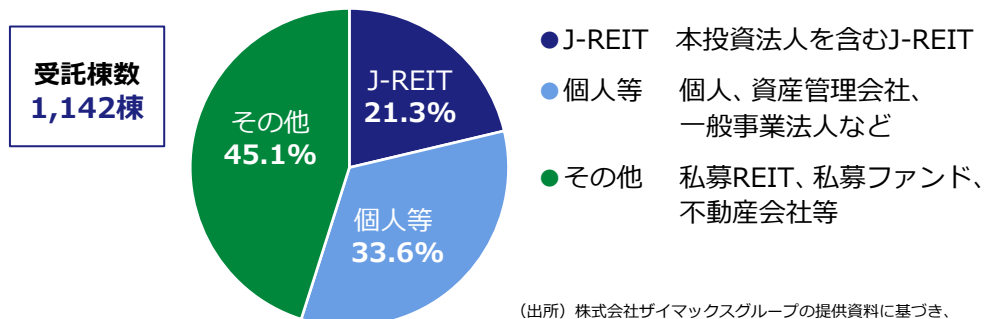
今後のビル事業での不安（保有棟数別）



(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」

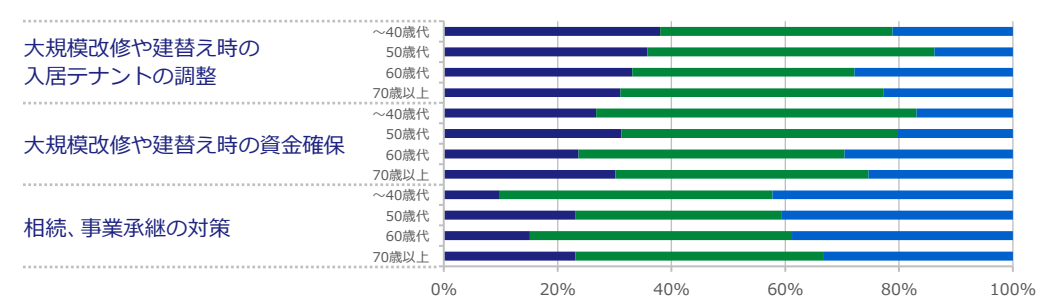
リレーションを有する不動産オーナーの多様性

不動産マネジメント業務受託オーナーの属性の割合 (2024年1月末現在)



(出所) 株式会社ザイマックスグループの提供資料に基づき、資産運用会社が作成

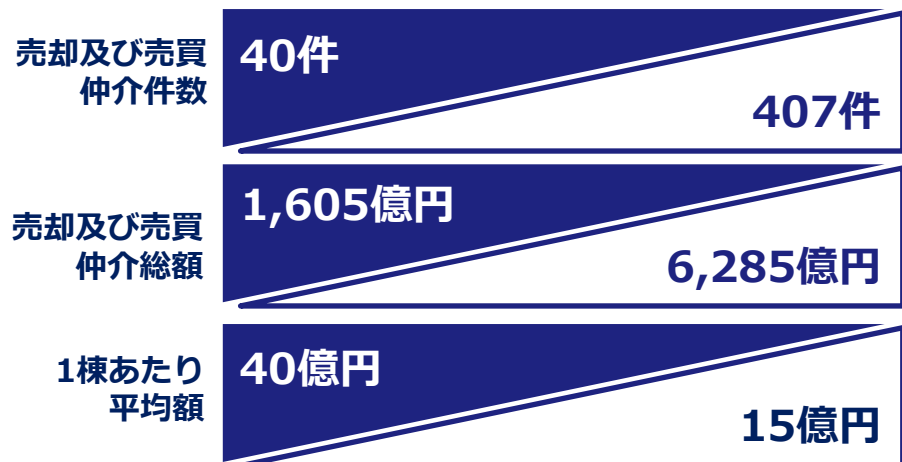
今後のビル事業での不安（年齢別）



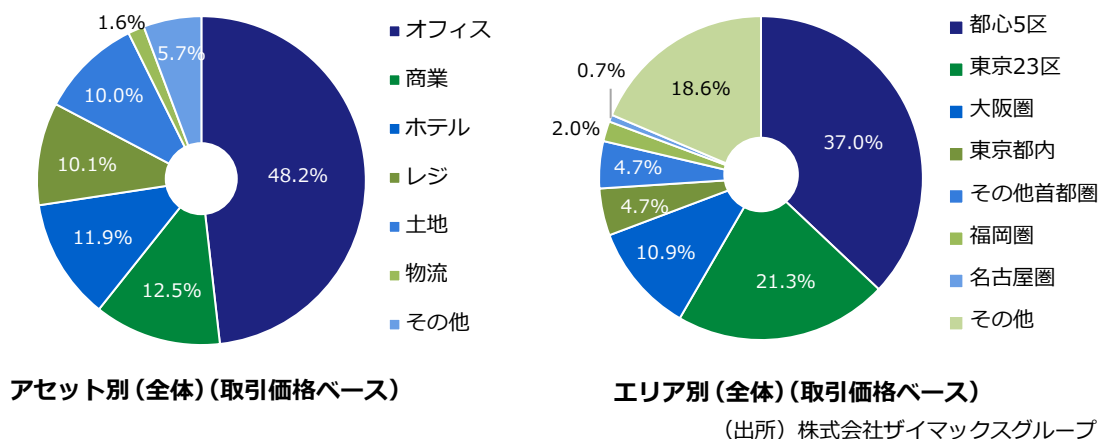
(出所) 資産運用会社の依頼に基づき、株式会社ザイマックス不動産総合研究所が作成

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。

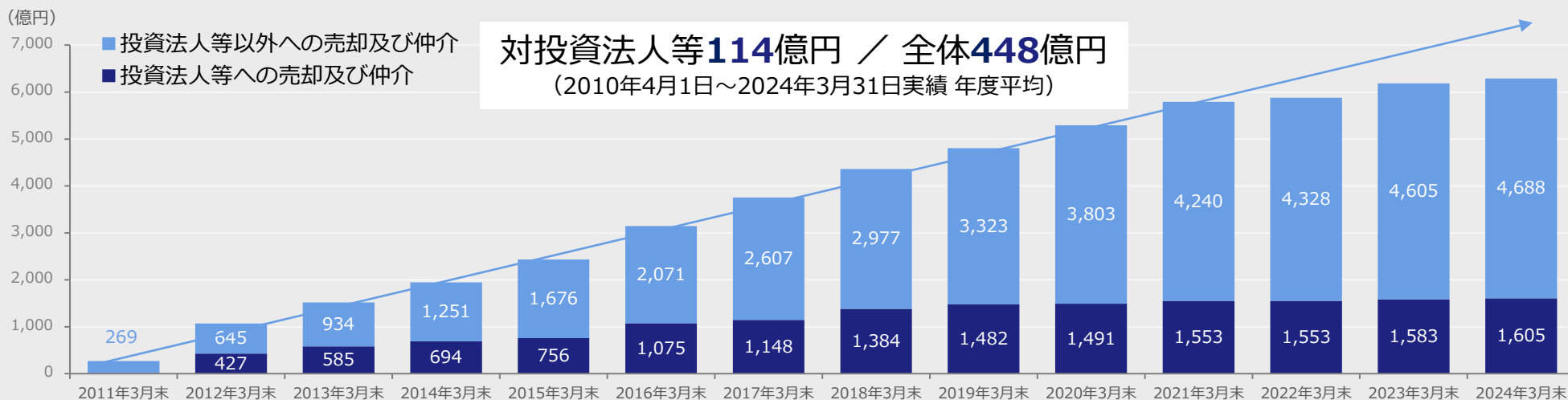
対投資法人等* / 全体



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



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グループ

*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の調査
- オフィステナント・商業テナントの入居期間分析
- オフィステナントの意識調査、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

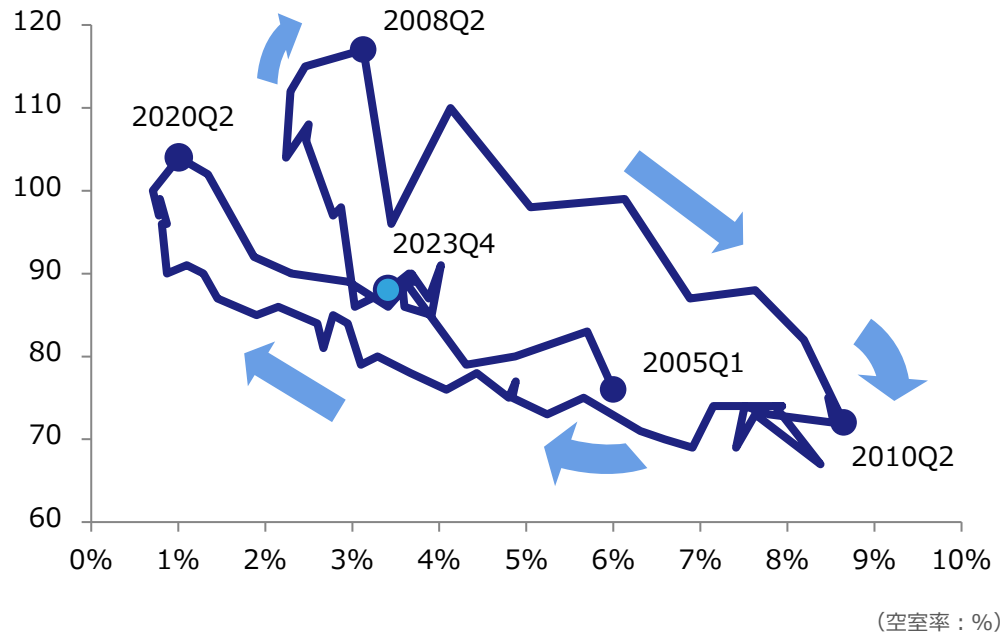
- 大都市圏オフィス需要調査
- 首都圏オフィスワーカー調査
- フレキシブルオフィス市場調査

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、経済分析(内閣府) 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、千葉大学 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)

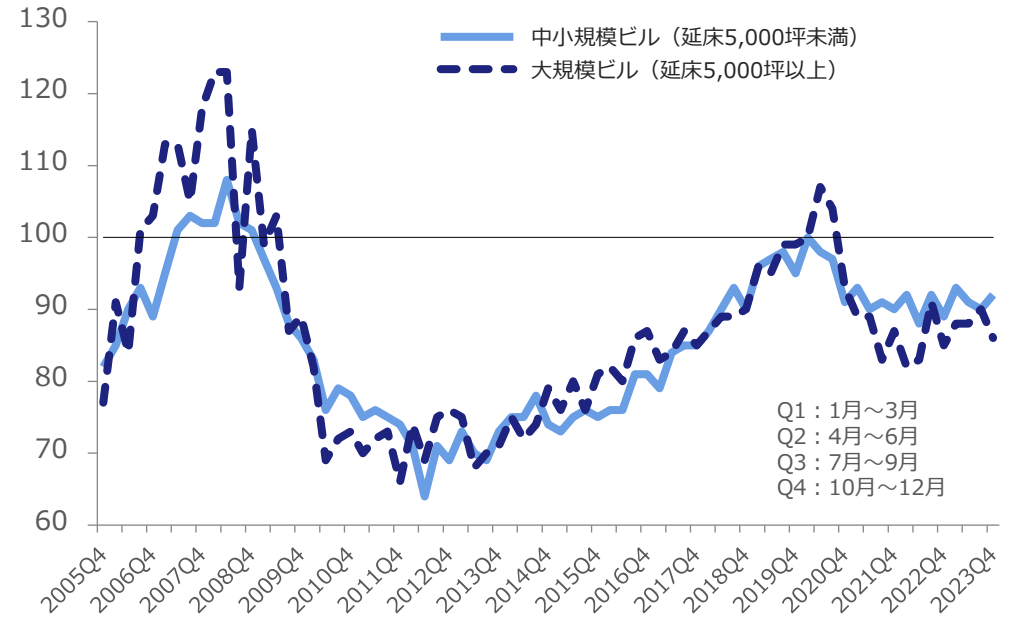


	2022 Q4	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4
空室率	3.88%	3.68%	3.71%	3.65%	3.41%
新規成約賃料インデックス	87	90	89	90	88

(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 Q4	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4
大規模ビル (延床5,000坪以上)	85	88	88	90	86
中小規模ビル (延床5,000坪未満)	89	93	91	90	92

(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 東京2023Q4」

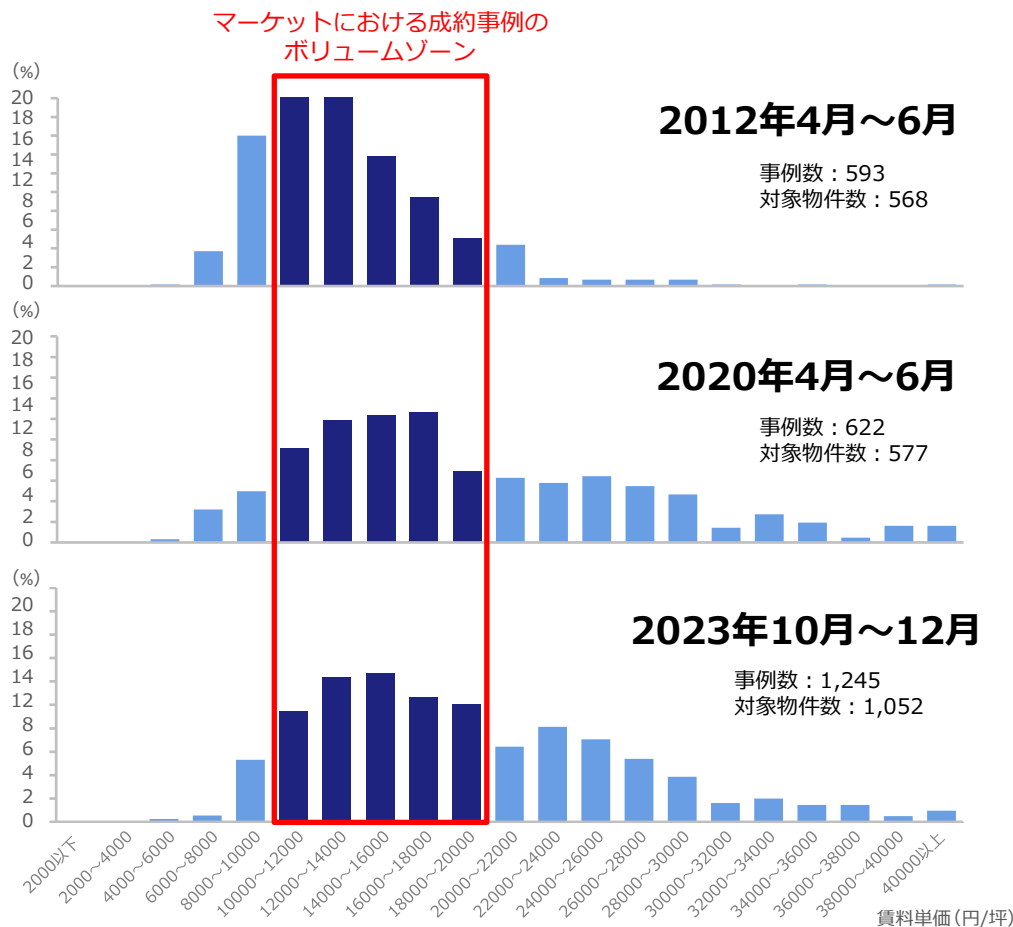
本投資法人が保有するオフィス10物件

既存契約賃料単価：16,458円/坪、最寄駅からの平均徒歩分数*1：2.7分、平均築年数*2：21.6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12期末時点）

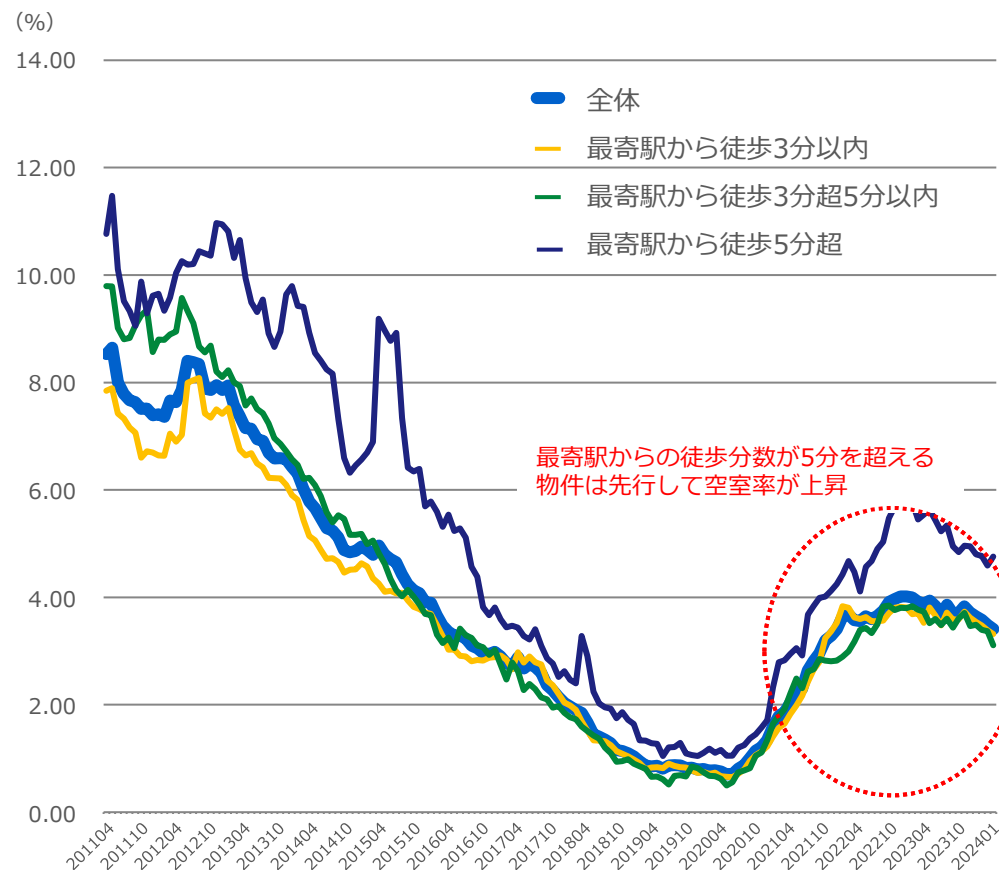
- オフィスの成約件数は10,000円～20,000円の賃料単価帯が多くなっており、需要の厚さがうかがえる
- 最寄り駅からの徒歩分数が5分超と5分以内の物件では空室率にギャップが生まれている

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

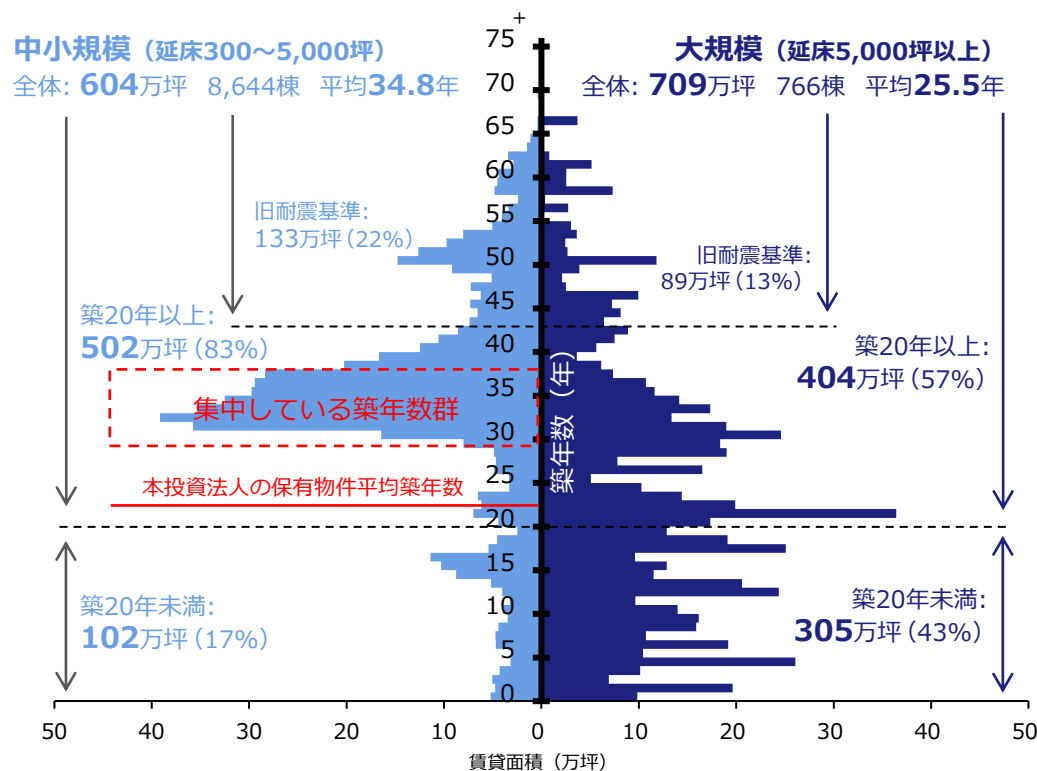


(出所) 資産運用会社の依頼に基づき、株式会社ザイマックス不動産総合研究所が作成

- 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、スポンサー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

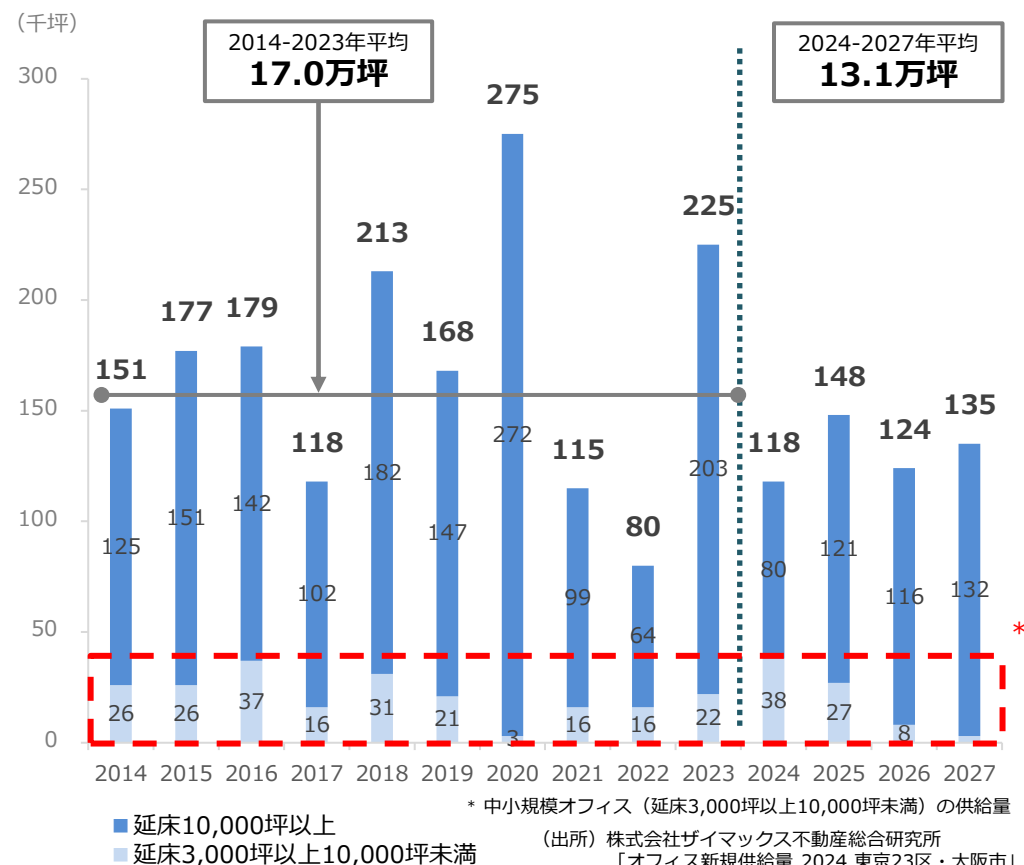
東京23区オフィスピラミッド2024（賃貸面積ベース）

東京23区 **1,313万坪** 9,410棟 平均築年数**34.0年**



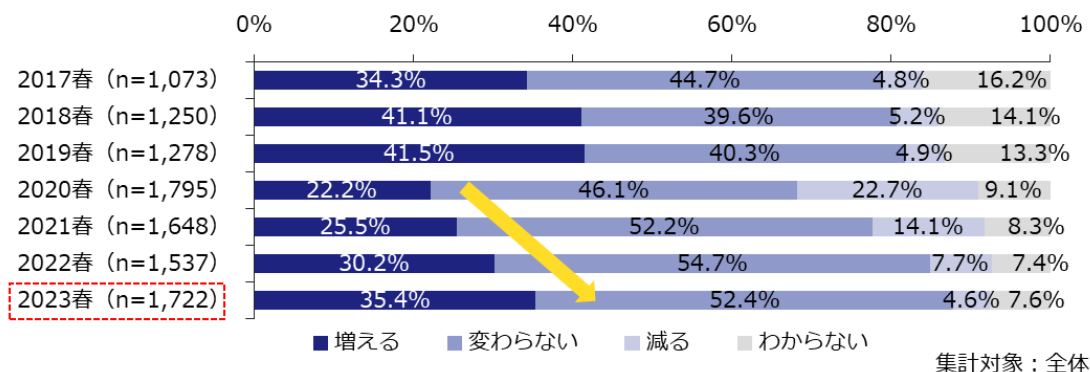
(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所
 「オフィスピラミッド 2024 東京23区・大阪市」

東京23区オフィス新規供給量2024（賃貸面積ベース）



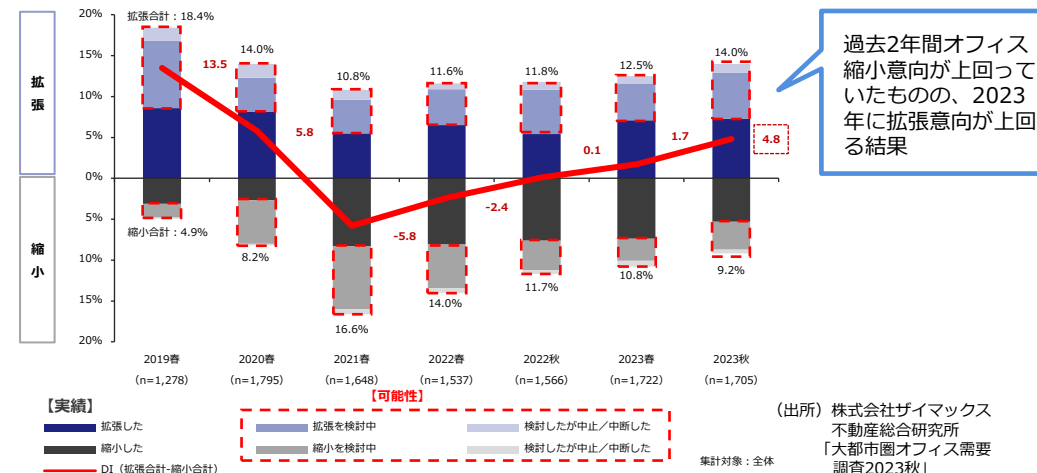
オフィスの在籍人数が増えると予想する企業が増加し、面積を拡張する意向も高まっています。また、サテライトオフィスの需要拡大により、そのニーズが都心部以外にも広がっています。

今後のオフィスの在籍人数

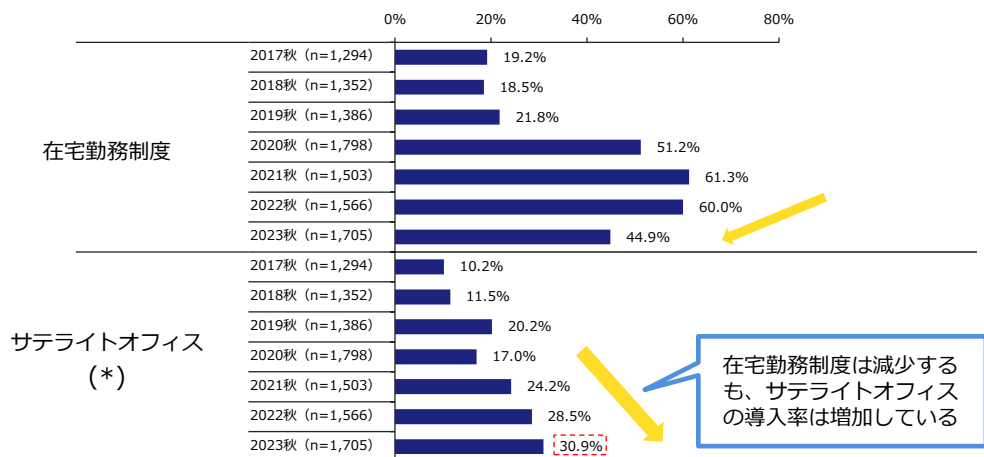


(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所
「大都市圏オフィス需要調査2023春」

過去1年間のオフィス面積変化の実績+可能性



在宅勤務制度とサテライトオフィスの導入率

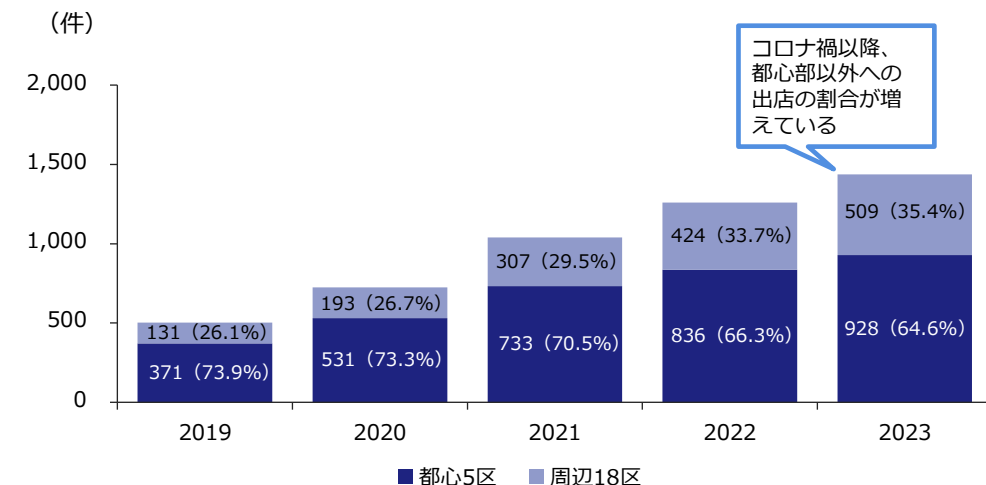


集計対象：全体/複数回答

* 専門事業者等が提供するサテライトオフィス等の利用と「自社が所有・賃借するサテライトオフィス等の設置」の2つのうちどちらか1つでも選択

(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秋」

フレキシブルオフィスの拠点数 (都心5区/周辺18区)



(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
「フレキシブルオフィス市場調査2023」「フレキシブルオフィス市場調査2024」

多様な働き方を実現する会員制サテライトオフィスサービス「ZXY (ジザイ)」

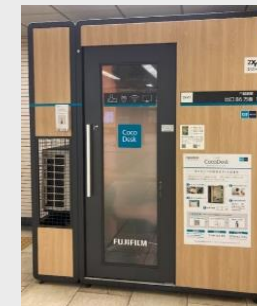
「ジザイワーク」のための新しいワークプレイス |



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。

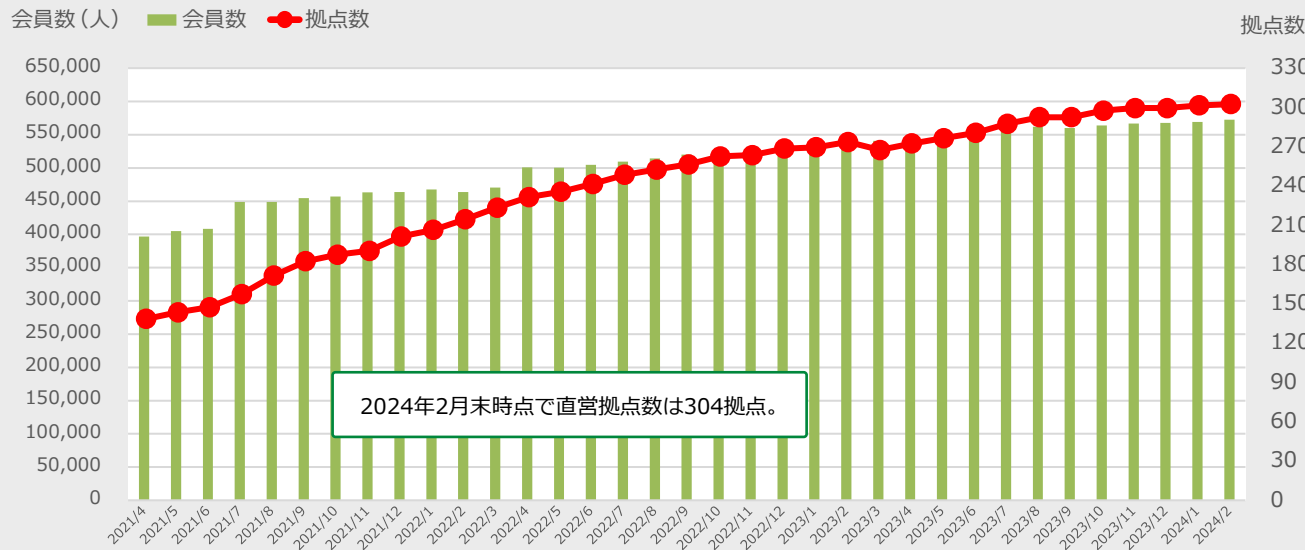
※2022年度の年間CO2排出量に相当する再生可能エネルギー由来のJ-Cクレジットを調達し、活用しております。



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



2024年2月末時点で直営拠点数は304拠点。



2024年1月にはZXY京都がオープン。首都圏に加え、札幌・仙台・名古屋・京都・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グループ

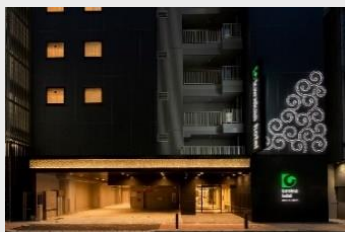
観光客をターゲットにした自社ブランド「からくさホテル」を全国に展開しています。

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ズ東京八重洲*



からくさホテル
プレミア東京銀座



からくさホテル
TOKYO STATION



からくさホテル
カラーズ東京八重洲

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

(出所) 株式会社からくさホテルズ

* 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は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す。)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