



2025年2月28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11番30号
ザイマックス・リート投資法人
代表者名 執行役員 山口 恭司
(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 深江 秀樹
問合せ先 公募投資運用部長 中山 達也
TEL: 03-5544-6880

国内不動産信託受益権の賃借に関するお知らせ（ヴィータ聖蹟桜ヶ丘）

本日、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。）の運用資産である「ヴィータ聖蹟桜ヶ丘」（以下「本物件」といいます。）の賃借人兼転貸人である株式会社新都市ライフホールディングス（以下「現賃借人兼転貸人」といいます。）より、本物件にかかる賃貸借契約（以下「現賃貸借契約」といいます。）を解消すること（以下「本貸借の解消」といいます。）の通知を受けました。また、本投資法人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、本日、本物件に関して株式会社ザイマックス（以下「ザイマックス」といいます。）との賃貸借契約（以下「新規賃貸借契約」といいます。）の締結（以下「新規貸借」といいます。）を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、新規貸借の相手方であるザイマックスは、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、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、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、新規賃貸借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いきます。また、本資産運用会社は投信法及び社内規程に基づき、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。

記

1. 本貸借の解消及び新規貸借の経緯

2024年8月28日付「テナント等の異動に関するお知らせ（ヴィータ聖蹟桜ヶ丘）」でお知らせした本物件の一部を転借するイオンモール株式会社（以下「現転借人」といいます。）と現賃借人兼転貸人との間の転貸借契約の解消に伴い、本資産運用会社は、現賃借人兼転貸人との間で現賃貸借契約の継続に関して協議を行ってまいりました。現賃借人兼転貸人との協議において、現賃借人兼転貸人より現転借人との間の転貸借契約の終了と同日付で現賃貸借契約を終了させる意向がよせられたことから、現賃貸借契約を終了させることとなりました。

また、本資産運用会社は、現賃借人兼転貸人と協議を行うとともに、現賃貸借契約が終了した後の本物件の運営に関して本投資法人の本資産運用会社の親会社の子会社であるザイマックスとの間でも協議を行いました。かかる協議の結果、本貸借の解消に伴う空室期間及び無収入期間を発生させず、かつ、本物件の賃料収入を維持する条件で新規貸借が可能である旨の回答がザイマックスから本資産運用会社に対してなされたことから、現賃貸借契約終了の翌日を契約開始日とする新規賃貸借契約をザイマックスとの間で締結することを決定しました。なお、新規賃貸借契約の期間満了後は、パススルー型マスターリース契約により変動賃料を享受できる契約形態でのザイマックスとの再契約を検討しております。



ザイマックス・リート投資法人

新規貸借後も、スポンサーグループの持つ商業施設運営にかかる知見を最大限活用し本物件を運用していくとともに、投資主価値の向上に努めてまいります。

なお、ザイマックスが本投資法人の定めるテナントの選定基準（当該選定基準の詳細は、2024年11月28日付「有価証券報告書」に記載のとおりです。）に適合していることを確認しています。

2. 本貸借の解消の概要

(1) 物件名称	: ヴィータ聖蹟桜ヶ丘
(2) 借借人兼転貸人	: 株式会社新都市ライフホールディングス
(3) 貸借解消日	: 2025年8月31日
(4) 貸貸面積	: 27,610.61 m ²
(5) 本物件の総貸貸可能面積に占める割合	: 100.0% (注1)
(6) 本投資法人の総貸貸可能面積に占める割合	: 32.1% (注2)
(7) 月額賃料	: 36,635,000 円
(8) 敷金・保証金	: 0 円

(注1) 本物件の総貸貸可能面積：27,610.61 m²に基づき算出しています。

(注2) 2025年2月末日時点の本投資法人の総貸貸可能面積：86,030.34 m²に基づき算出しています。

3. 新規貸借の概要

(1) 物件名称	: ヴィータ聖蹟桜ヶ丘
(2) 借借人兼転貸人	: 株式会社ザイマックス
(3) 契約締結日	: 2025年2月28日
(4) 貸貸借期間	: 2025年9月1日から2027年8月31日
(5) 契約形態	: 定期建物賃貸借契約
(6) 貸貸面積 (注1)	: 27,610.61 m ² (区画①19,019.74 m ² 、区画②8,590.87 m ²)
(7) 本物件の総貸貸可能面積に占める割合	: 100.0% (注2)
(8) 本投資法人の総貸貸可能面積に占める割合	: 32.1% (注3)
(9) 月額賃料 (注4)	: 36,635,000 円 (区画①25,236,247 円、区画②11,398,753 円)
(10) 敷金・保証金	: 0 円
(11) ML 種別	: 固定賃料型

(注1) 「貸貸面積」は区画毎に締結される賃貸借契約書に記載された各区画の賃貸面積及びその合計を記載しています。

(注2) 本物件の総貸貸可能面積：27,610.61 m²に基づき算出しています。

(注3) 2025年2月末日時点の本投資法人の総貸貸可能面積：86,030.34 m²に基づき算出しています。

(注4) 「月額賃料」は区画毎に締結される賃貸借契約書等に記載された本投資法人に対して支払われる各区画の月額賃料及びその合計を記載しています。

4. 利害関係人との取引

新規貸借の相手方であるザイマックスは、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、賃貸借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います。また、本資産運用会社は投信法及び社内規程に基づき、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。



5. 今後の見通し

本テナント異動による 2025 年 2 月期（2024 年 9 月 1 日から 2025 年 2 月 28 日）及び 2025 年 8 月期（2025 年 3 月 1 日から 2025 年 8 月 31 日）の運用状況に与える影響は軽微であり、2024 年 10 月 18 日付で公表した 2025 年 2 月期（第 14 期）及び 2025 年 8 月期（第 15 期）の運用状況の予想及び分配金予想に変更はありません。

以上

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