



ザイマックス・リート投資法人

補足説明資料

証券コード 3488

本日付の「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ(からくさホテル札幌(準共有持分20%))」及び「2025年2月期(第14期)の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」の概要

2024年8月28日



本資産入替のポイント

- **スポンサーグループのネットワークを活用した物件売却により、含み益を顕在化**
 - ✓ 譲渡予定資産の譲渡予定価格と帳簿価額の差 **185百万円**
- **譲渡代金の一部を活用し、スポンサーグループが運営する「からくさホテル」の準共有持分20%を取得**
 - ✓ **インバウンド旅行者** をメインターゲットとする宿泊特化型ホテルを、
収益成長が期待可能な **客室売上連動型の賃料体系** で取得
 - ✓ 取得予定先はスポンサーであり、残りの準共有持分80%についてもスポンサーより**優先交渉権を取得**
- **本資産入替の実行により、分配金の向上と資産規模等の拡大を実現**
 - ✓ 譲渡益の還元及び取得予定資産の取得により、2025年2月期の1口当たり分配金は2024年4月開示時点から **517円**程度増加する見込み
 - ✓ 巡航期におけるポートフォリオNOIは **10.9百万円**程度増加する見込み

本資産入替の概要

取得予定資産



取得予定先	株式会社ザイマックスグループ
取得予定日	2024年9月6日
所在地	札幌市中央区南三条西五丁目24番
建築時期	2017年11月17日
取得予定価格	1,060百万円
鑑定評価額 (2024年8月1日時点)	1,170百万円
鑑定NOI利回り	5.2%



譲渡予定資産



譲渡予定先	非開示
譲渡予定日	2024年9月3日
所在地	東京都港区芝五丁目13番11号
建築時期	1991年5月31日
帳簿価額 (2024年2月29日時点)	704百万円
鑑定評価額 (2024年2月29日時点)	771百万円
譲渡予定価格	890百万円

第14期の1口当たり分配金予想

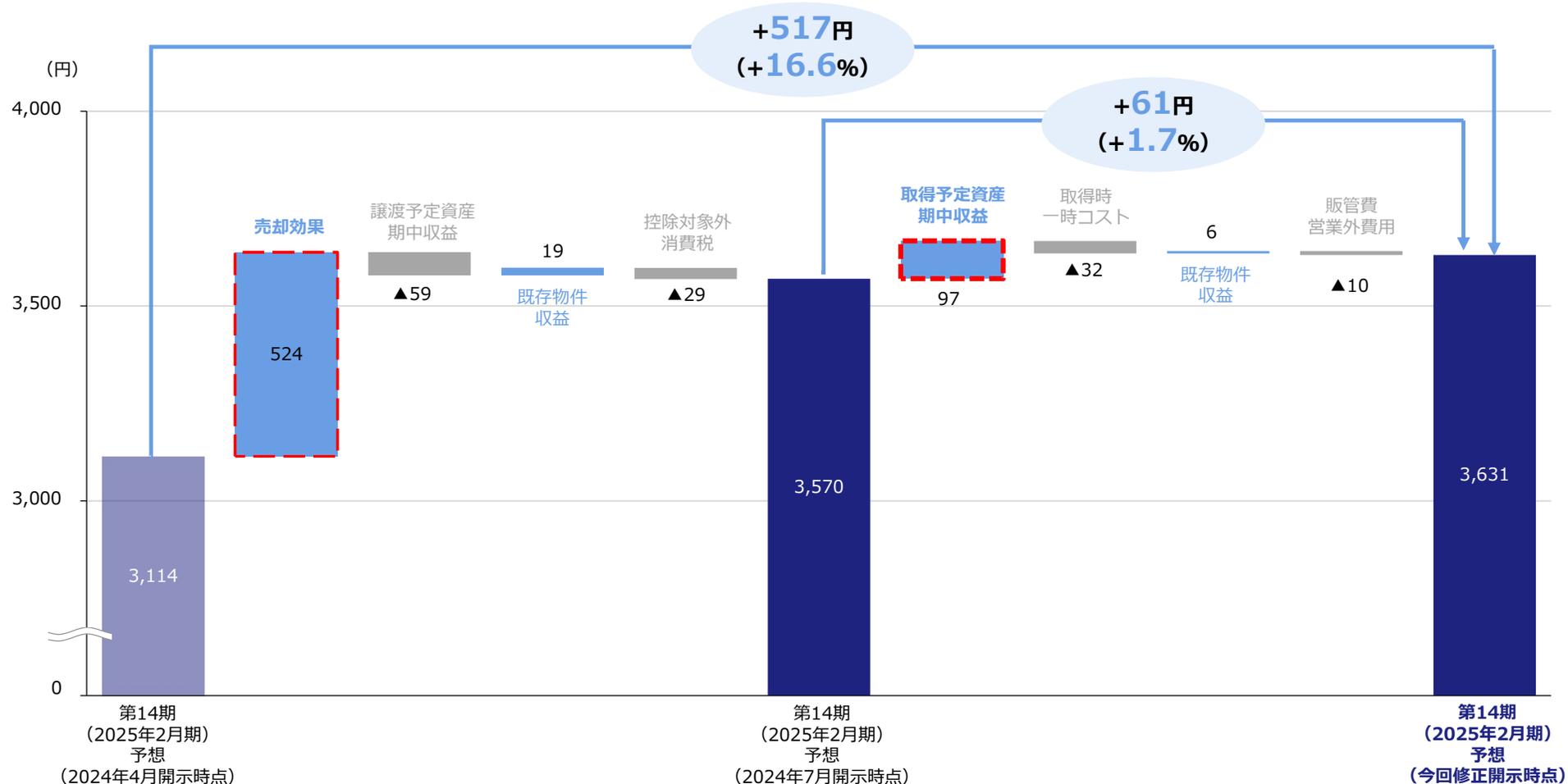
本資産入替により、第14期の1口当たり予想分配金は2024年4月18日予想対比517円程度の増加を見込みます。

第14期予想分配金

1口当たり**3,631円**

2024年4月18日予想対比+**517円 (+16.6%)**の修正、2024年7月29日予想対比+**61円 (+1.7%)**の修正

第14期（2025年2月期）予想



● からくさホテル札幌

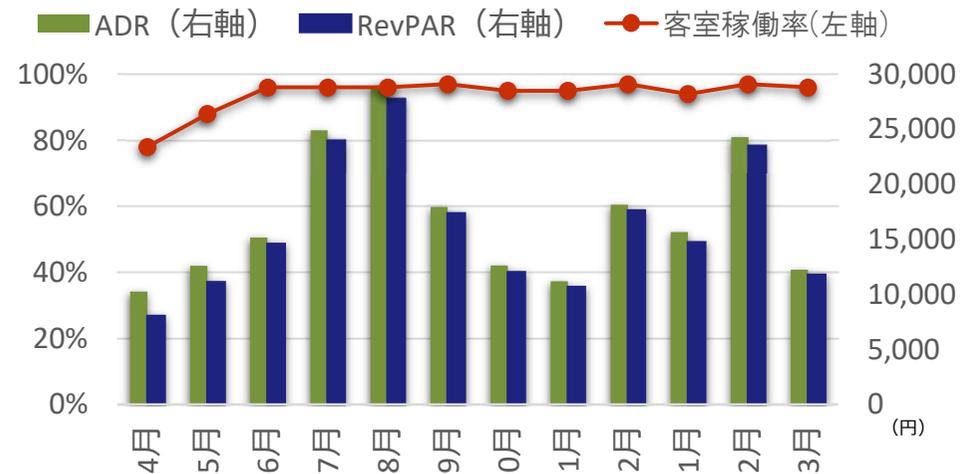


本投資法人による特徴分析

- 立地特性
 - ✓ 札幌市中心部の「大通公園」と「すすきの」の間に所在し、観光滞在に優れた立地
 - ✓ 総延長900mの間に約200軒の店舗が立ち並ぶ繁华性の高い狸小路商店街に面し、最寄駅直結の地下街とアーケード街を經由してアクセスが可能
- ホテル特性
 - ✓ スポンサーグループ「からくさホテルズ」が運営する自社ブランド。全国6ホテルの1つ（2024年8月現在）
 - ✓ 観光目的に適した客室構成、家族連れやグループに人気のコネクティングルームを最大限設置
 - ✓ 宿泊需要のシーズンリティや繁忙期と閑散期の利用人数の差が大きい札幌マーケットにおいて、最大6名利用の販売を可能とするフレキシブルな仕様により、年間を通じて高稼働を維持

主要指標（2023年度）

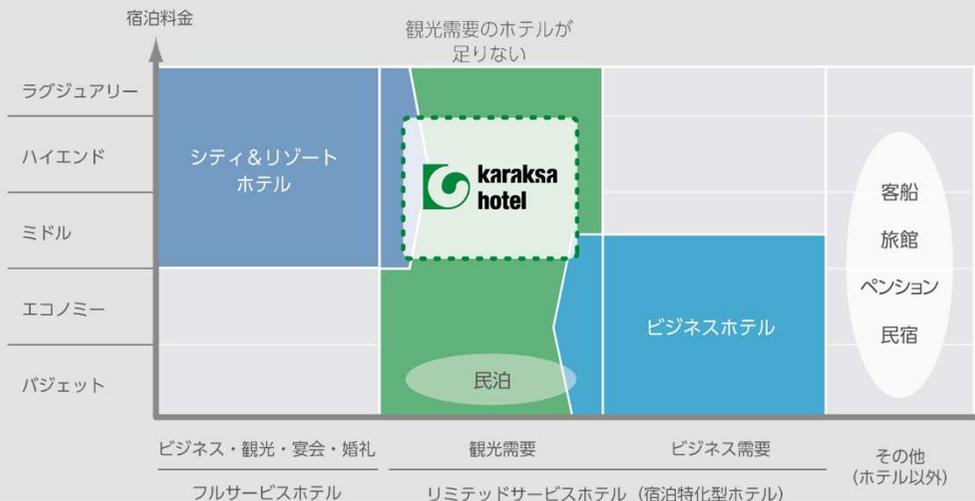
- 年度実績 客室稼働率94.0% ADR17,150円 RevPAR16,093円
平均宿泊日数1.86泊 同伴係数2.26人



● 観光客をメインターゲットとし、多種多様な宿泊ニーズにマッチした機能の追求

｜ポジショニング｜

■ 需給にギャップがある「観光客向け宿泊特化型」セグメント



｜観光目的に適した機能｜

【アセット】

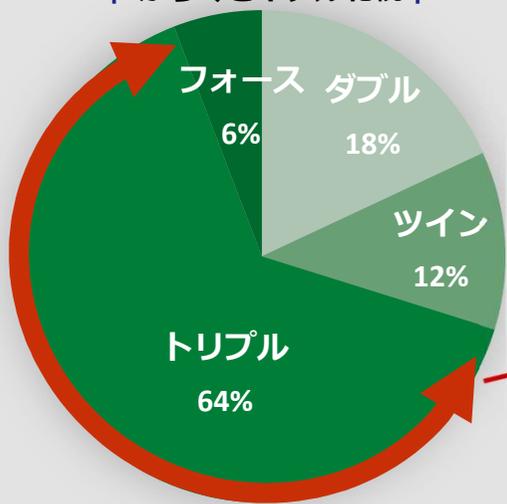
- 定員3名の客室タイプを主要とする構成
- 客室の半数以上をコネクティングルームとすることで、多様な宿泊人数にフレキシブルに対応が可能
- 洗面・シャワーブース・トイレが独立、ベッド下ストレージ等多人数多泊時の快適性を追求

【サービス】

- 外国人比率は40%以上、多様なスタッフ構成（12言語）
- 予約ウェブサイトは6言語対応、非対面チェックイン/アウトで5言語対応の非接触決済が可能
- 自動部屋割システムの導入や清掃システムと基幹システムとの連携により、効率的なホテル運営を推進

【客室構成】

｜からくさホテル札幌｜



コネクティング仕様 62%

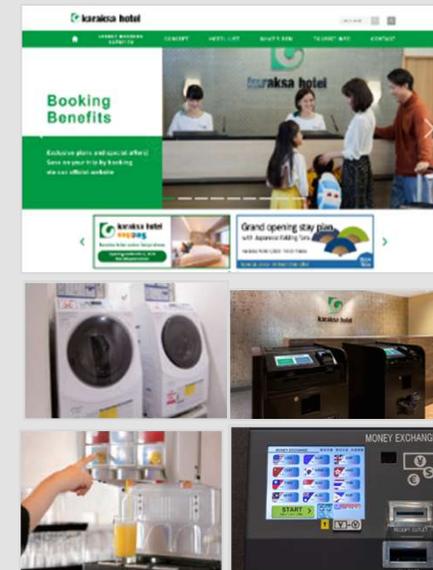


隣り合う客室を一体利用することで、最大6名での宿泊が可能

【室内設備 例】

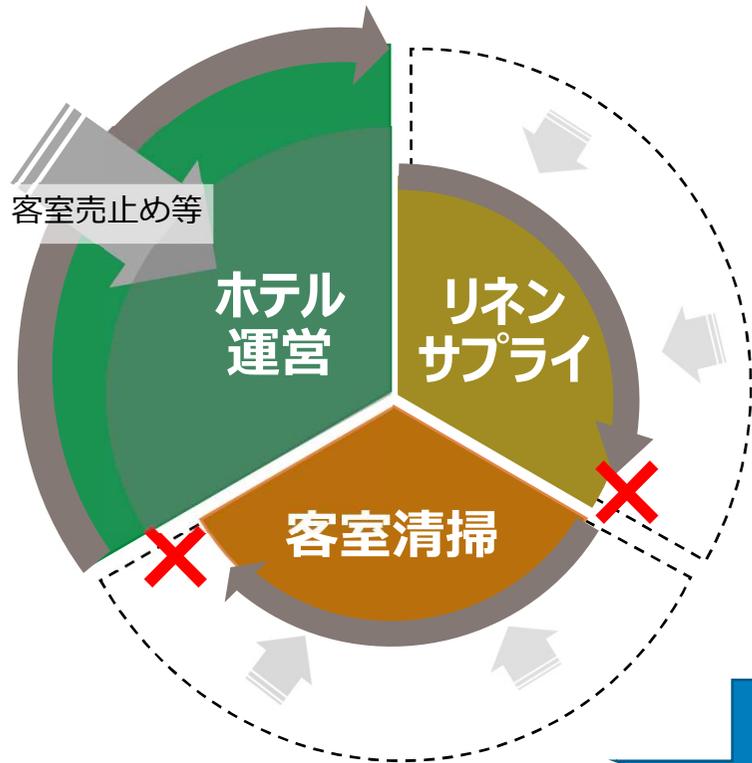


【ホテルサービス 例】



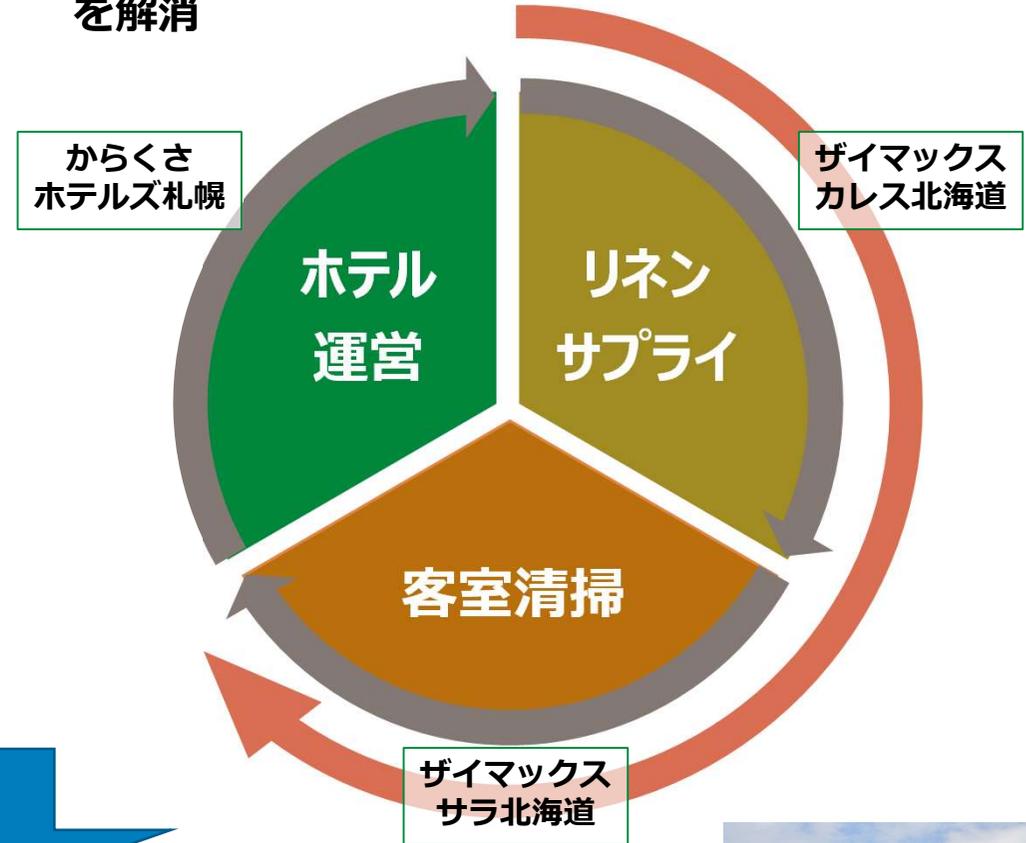
ホテル業界の抱える課題

増加する宿泊需要に対し人材不足等を背景に
客室供給が追いつかず客室販売の足枷に



からくさホテル札幌

グループ一体での運営により客室供給のボトルネック
を解消



客室供給関連事業の内製化により高稼働・高品質を実現し、ホテル売上を極大化



ザイマックスカレス北海道
自社保有リネン工場

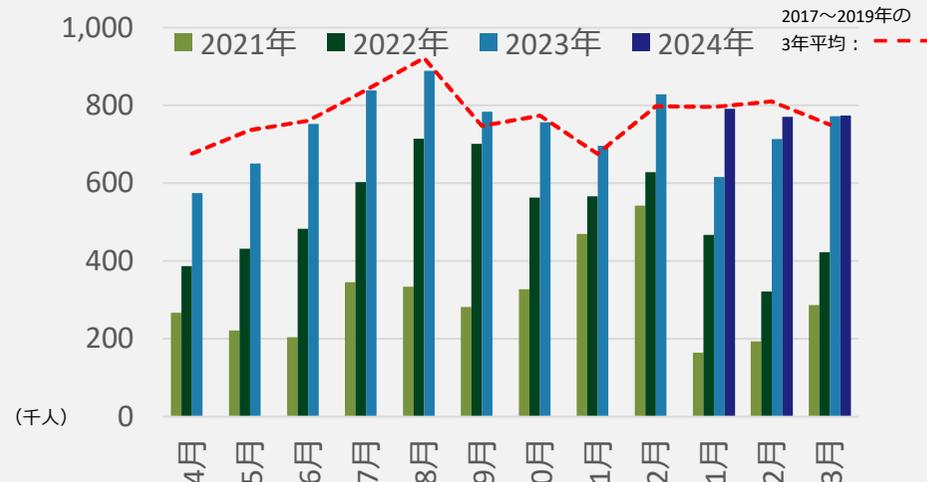
■ 宿泊客数はコロナ影響により大きく減少したものの、2021年以降は回復傾向。2022年は水際対策が解禁されたことで外国人宿泊者が戻ってきており、2023年には全体比23.7%まで回復。また、夏季は気温が低く避暑地として人気があり、8月の宿泊客数が最も多い。冬季は雪まつりシーズンを除き閑散期であるが、インバウンドの成長を受け足元はコロナ前水準まで回復してきており、今後伸長が期待できる

札幌における延べ宿泊数の推移



出所：観光庁宿泊者旅行統計調査

札幌における延べ宿泊数の推移 (月別)



出所：観光庁宿泊者旅行統計調査

■ 新千歳空港の乗降客数（国内線）は2022年から本格回復し、2023年でコロナ前水準に到達。乗降客数（国際線）は2022年夏季より就航再開し、回復基調が見られる。2024年は複数都市との就航再開や新規就航により、今後伸長が期待できる

■ 施設整備計画によると2017年から30年間で2,950億円の設備投資により、航空ネットワーク充実、エアライン受入環境の整備が図られ、旅客流入の拡大が期待される

新千歳空港の乗降客数推移



新千歳空港の就航路線状況

新規・再開	就航・再開月	航空会社	路線
増便	2024年1月	大韓航空	札幌～ソウル
新規・再開	2024年1月	深圳航空	札幌～深圳
新規・再開	2024年1月	チャイナエアライン	札幌～台北
新規・再開	2024年5月	タイ国際航空	札幌～バンコク
新規・再開	2024年7月	イースター航空	札幌～ソウル
新規・再開	2024年末	リアリークール航空	札幌～バンコク



出所：国土交通省空港管理状況、新千歳空港HP（2024年8月現在）

出所：新千歳空港HP（2024年8月現在）

出所：国土交通省空港管理状況、

北海道エアポート(株)「マスタープラン」をもとに作成

本資料に記載する数値は、別途注記する場合を除き、表示単位未満を切り捨てて記載し、比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

P.3

- (注1) 「売却効果」とは、譲渡予定資産の譲渡価額から譲渡に伴う諸費用を控除した金額を予想期末発行済投資口の総口数249,650口で除した数値を記載しています。
- (注2) 「譲渡予定資産期中収益」とは、譲渡予定日（2024年9月3日）から第14期末（2025年2月28日）までの期間の予想収益の金額を記載しています。
- (注3) 「取得予定資産期中収益」とは、取得予定日（2024年9月6日）から第14期末（2025年2月28日）までの期間の予想収益の金額を記載しています。
- (注4) 「既存物件収益」とは、第12期（2024年2月期）決算短信発表時点で見込んでいた譲渡予定資産除く既存保有物件の収益が、本日付開示の「2025年2月期（第14期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」の前提条件の通り変化したものをいいます。
- (注5) 「取得時一時コスト」とは、取得予定資産の取得に伴う諸費用をいいます。