



2023年8月7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 公募投資運用部長 中山 達也
TEL: 03-5544-6880

国内資産の取得に関するお知らせ（特定目的会社枚方商業施設開発 優先出資証券）

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」又は「本優先出資証券」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定資産の取得先である特定目的会社枚方商業施設開発（以下「本特定目的会社」といいます。）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、本取得に係る決定に当たり、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います。また、本資産運用会社は社内規程に基づき、2023年8月7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. 本取得の概要

- (1) 取得予定資産 : 本特定目的会社（注1）の優先出資証券
- (2) 取得予定価格 : 第1回優先出資証券 28,000,000円
第2回優先出資証券 22,000,000円
- (3) 取得予定日 : 第1回 2023年8月14日 28,000,000円
第2回 2024年5月（予定） 22,000,000円（注2）
（合計金額（50百万円）は本特定目的会社が発行する優先出資総額の約4.5%となることを予定しています。）
- (4) 取得先 : 本特定目的会社
- (5) 裏付けとなる不動産 : （仮称）枚方商業施設（注3）（以下「本物件」といいます。）
- (6) 取得資金 : 自己資金による取得

（注1）本特定目的会社の詳細については、後記「3. 本取得の内容（3）本特定目的会社の概要」に記載のとおりです。

（注2）本優先出資証券は、本物件の開発を行う本特定目的会社の発行する優先出資証券であり、本投資法人は、第1回目の本優先出資証券を引き受け、かかる本優先出資証券の引受と同時に、本特定目的会社との間で、本物件に係る優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）の付与に関して合意し、本優先交渉権を取得します。本優先交渉権の詳細については、後記「3. 本取得の内容／（1）本優先出資証券の概要／その他」欄に記載のとおりです。また、第2回目の本優先出資証券が発行される場合、本投資法人が本特定目的会社との間で上記金額を引受けする予定であることにつき第1回目の本優先出資証券に係る引受契約において規定されていますが、払込期日を含む詳細については第2回目の本優先出資証券に係る引受契約を別途締結の予定です。

（注3）本物件の詳細は、後記「3. 本取得の内容／（2）本物件の概要」に記載のとおりです。



2. 本取得の理由

本投資法人は、内部成長及び外部成長等の各種成長戦略においてスポンサーであるザイマックスグループの知見・ノウハウを活用し、中長期的観点から安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を実現する方針を掲げています。外部成長においては、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本投資法人による物件取得の機会を捕捉するとともに、ザイマックスグループが蓄積してきた不動産マネジメントに関する各種知見・ノウハウやデータを踏まえて慎重な分析を行うことで、取得後の安定運用が見込める物件を選定しています。また、分配金成長と財務健全性のバランスを意識した取得目線を堅持することとしています。

本優先出資証券の裏付け資産となる本物件は、ザイマックスグループが顧客の出店ニーズを捕捉し、本投資法人が主な投資対象とする「商業施設」の取得基準に合致する物件となるように開発計画の企画立案や他テナントの誘致を行ったものです。建築予定建物においてデイリーユース型の業態のテナント候補との間で本物件に関する定期建物賃貸借予約契約がそれぞれ締結されていることから、長期安定的な収益の確保が見込まれます。本取得に伴い、本投資法人は、本物件に係る本優先交渉権を取得することから、中長期的に安定した収益の見込める本物件の取得機会を本物件の開発後において確保することとなります。さらに、本取得を実施することで、本優先出資証券に対する配当の受領（注）による収益の獲得を企図しています。以上のことから、本取得を決定しました。

本物件は、今後開発を行う計画であることから、本投資法人が現状のまま本物件を新投資口発行や借入金により資金調達を行い直接取得することは、本投資法人が負担するリスクが大きくなる可能性があり、また、投資口1口当たりの分配金・純資産額の希薄化等に繋がるおそれがあることから、かかるリスクの低減と投資口希薄化等を防ぎつつ、本物件に投資を行う方法を模索した結果、本投資法人は、自己資金により本優先出資証券を取得することで間接的に投資をすることとしました。本日現在、本物件は計画段階であり、開発が遅延、変更又は中止される可能性があります。また、本物件からの収益が得られるのは、本物件竣工後である2024年12月（予定）以降となる見込みです。

今後は、本特定目的会社のアセットマネジャーである株式会社マックスリアルティが開発、管理の立ち上げ等に注力し、本物件の収益物件化を図ります。本投資法人は本物件の竣工後、各種状況を踏まえ、適切なタイミングで本物件の取得を検討します。

（注）本優先出資証券に対する配当は、本物件の竣工後（物件稼働後）及び本特定目的会社が本物件を売却した際において売却益（開発利益）が生じた場合に見込まれます。

3. 本取得の内容

(1) 本優先出資証券の概要

| | |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 本優先出資証券の発行会社の名称 | 特定目的会社枚方商業施設開発 |
| 取得予定価格 | 第1回優先出資証券 28,000,000円 第2回優先出資証券 22,000,000円 合計金額は優先出資総額の約4.5% |
| 概要 | ① 本優先出資証券は、以下の業務を営むことを目的とする本特定目的会社が発行を予定する優先出資証券の一部です。 (i) 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に基づく資産流動化計画（以下「本資産流動化計画」といいます。）に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 (ii) その他(i)の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 ② 本特定目的会社の事業年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までの年1期です。 なお、利益配当及び残余財産の分配は以下のとおりです。 (利益配当) イ) 利益の配当について、優先出資社員は、各事業年度において資産流 |

| | |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>動化法に従って算出された配当可能利益の範囲内で、社員総会で決定される金額の配当を特定社員に優先して受ける権利を有しています。なお、特定社員は、本資産流動化計画において、利益の配当を受ける権利を予め放棄しています。</p> <p>ロ) 優先出資社員への利益の配当は、配当額の全額を優先出資の口数に応じて行われます。</p> <p>(残余財産の分配)</p> <p>特定社員は、本資産流動化計画において、予め残余財産の分配を受ける権利を放棄しているため、特定社員への残余財産の分配は行われず、優先出資社員への残余財産の分配のみが行われます。</p> <p>残余財産の分配の方法については、資産流動化法が準用する会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。）第502条の規定に従い、本特定目的会社の債務等を弁済し又は弁済に必要な資金を留保した後の分配可能な残余財産については、優先出資社員がその有する口数に応じて分配を受ける権利を有します。</p> |
| その他 | <p>本優先出資証券の取得に伴い付与される本優先交渉権の概要</p> <p>① 本特定目的会社は、第1回優先出資証券に係る引受契約に定める優先交渉期間の間、本投資法人を始めとする本資産運用会社が指定する第三者が本優先交渉権を放棄した場合を除き、本物件について、本投資法人を始めとする本資産運用会社が指定する第三者以外の第三者との間で、売却その他の処分又は処分に係る交渉若しくは契約行為をしてはならないものとされています。</p> <p>② 本投資法人及び本特定目的会社は、本物件に係る売買契約を締結する法的義務及び本物件の売買を行う法的義務を負うものではありません。</p> <p>③ 本物件に係る不動産鑑定評価、環境調査等を含むデュー・ディリジェンス（英文で Due Diligence と表記し、以下「DD」といいます。）を本資産運用会社又は優先交渉権者が実施し、それらの満足する内容をもってDDが完了することを優先交渉権者の購入の条件とします。</p> <p>※本日現在、本物件について、本投資法人が取得の決定をしているものではなく、また、必ず取得できるという保証はありません。本物件の取得に当たっては、必要なDDを行った上で、本資産運用会社の社内規程に基づき意思決定を行います。なお、本優先交渉権の取得に際し、本投資法人及び本資産運用会社は、契約締結先に対価を支払いません。</p> |

(2) 本物件の概要

本物件の概要は、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1「本物件の概要における記載事項説明」をご参照ください。なお、本物件の概要及び後記本特定目的会社記載の情報は、本日現在までに、本特定目的会社から提供を受けた情報に基づき記載したものであり、時点の注記がないものについては、原則として、2023年8月7日時点の状況又は想定を記載しています。今後、本投資法人が本取得を行った場合の当該取得時点での本物件はこれらの情報と異なることがあります。

| | | |
|---------------|-------------|-------------------------|
| 物 件 名 称 | (仮称) 枚方商業施設 | |
| 分 類 | 商業施設 | |
| 特 定 資 産 の 種 類 | 信託受益権 (注) | |
| 所 在 地 | 大阪府枚方市 | |
| 土 地 | 敷地面積 | 約 14,000 m ² |
| | 建 蔽 率 | 60% |
| | 容 積 率 | 200% |
| | 用 途 地 域 | 準工業地域 |
| | 所 有 形 態 | 一般定期借地権 |



ザイマックス・リート投資法人

| | | |
|------------------------------------------|-----------|------------------------|
| 建 物 (計 画) | 建 築 時 期 | 2024 年 12 月 (予 定) |
| | 構 造 ・ 階 数 | 鉄骨造・2階建 |
| | 用 途 | 店舗・診療所 |
| | 延 床 面 積 | 約 9,000 m ² |
| | 所 有 形 態 | 所有権 |
| 特記事項 ・該当ありません。 | | |
| (注) 本物件は信託受益権での取得を予定しておりますが、詳細は確定していません。 | | |

(3) 本特定目的会社の概要

| | |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称 | 特定目的会社枚方商業施設開発 |
| 所在地 | 東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング |
| 代表者の役職・氏名 | 取締役 三品 貴仙 |
| 主な事業内容 | 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 |
| 特定出資の額 | 金10万円 (2023年8月7日現在) |
| 優先出資の額 | 約11億円 (第2回目の優先出資証券取得時点の想定金額) |
| 資産総額 | 531,100,000円 (2023年8月14日時点の想定金額) |
| 負債総額 | 0円 (2023年8月14日時点の想定金額) |
| 設立年月日 | 2023年5月31日 |
| 特定出資者 | 一般社団法人枚方商業施設開発 |
| 本投資法人・本資産運用会社と当該会社との関係 | |
| 資本関係 | 本投資法人は、本特定目的会社の優先出資の総額の約4.5%相当を取得する予定です。 以上を除き、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 | 本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 また、本特定目的会社は、本資産運用会社の親法人等である株式会社マックスリアルティと特定資産管理処分委託契約を締結していることから、本資産運用会社の利害関係人取引規程上の利害関係人に該当します。 |

4. 本物件の鑑定評価書等の概要

本物件の鑑定評価書等は、本資産運用会社が本物件の取得の検討を開始した段階で鑑定評価書等の取得を予定しているため、本日現在、本資産運用会社及び本投資法人において鑑定評価書等は取得していません。なお、本優先出資証券に関し、第三者による価格調査レポートを取得し、取得予定価格が合理的に算出された本優先出資証券の価格を下回る価格であることを確認しています。

5. 利害関係人との取引

本優先出資証券の取得先である本特定目的会社は、本資産運用会社の親法人等がアセットマネジャーを務めており、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、本優先出資証券の取得に係る引受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。

6. 取得等の日程

取得予定資産の取得等に係るスケジュールは以下のとおりです。決済方法は以下の各優先出資証券の取得日（予定）までに全額払込みを行う予定です。

| | |
|-------------|------------------------|
| 2023年8月7日 | 取得決定 |
| 2023年8月7日 | 本優先出資証券の取得に係る引受契約の締結 |
| 2023年8月14日 | 第1回優先出資証券取得（予定） |
| 2024年5月（予定） | 第2回優先出資証券取得及び出資の完了（予定） |
| 2024年12月 | （仮称）枚方商業施設竣工（予定） |

7. 媒介の概要

本取得に係る取引に媒介はありません。

8. フォワード・コミットメント等に関する事項

第2回優先出資（以下「本追加出資」といいます。）については、第1回目の本優先出資証券に係る引受契約において、第2回目の本優先出資証券を本投資法人が引き受ける予定であることについて規定しており、その出資の予定日は本出資契約締結日から1ヶ月以上を経過した日を予定していることから、本投資法人は本追加出資について、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当するものとして取り扱います。第1回目の本優先出資証券に係る引受契約には、本追加出資に起因又は関連して他の当事者に生じた損害等に係る違約金の定めはありません。本投資法人は、本追加出資に当たり自己資金を充当することを予定しており、本日現在、本追加出資の金額以上の金銭を預金として確保しているものであることから、資金調達が完了できない可能性は低いと考えています。

9. 今後の見通し

本取得による2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）の運用状況に与える影響は軽微であり、2023年4月18日付で公表した2023年8月期（第11期）及び2024年2月期（第12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。

本取得に関わるリスクに関して、2023年5月30日に提出した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (1) リスク要因 ⑨ 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク」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/>

参考資料 1 本物件の概要における記載事項説明

「本物件の概要」欄に関する説明

- ・「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。
- ・「所在地」は、原則として、住居表示を記載しています。
- ・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、建築物の延床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「建築時期」は、本特定目的会社より開示を受けている開発スケジュールに基づき記載しています。
- ・建物の「構造・階数」は、本特定目的会社より開示を受けている計画図面に基づき記載しています。
- ・建物の「用途」は、本特定目的会社より開示を受けている計画図面に基づき記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、本特定目的会社より開示を受けている計画図面に基づき記載しています。
- ・「特記事項」には、本日現在において本物件の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、本物件の評価額、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。