



ザイマックス・リート投資法人

# 第1期（2018年8月期） 決算説明会資料

証券コード：3488

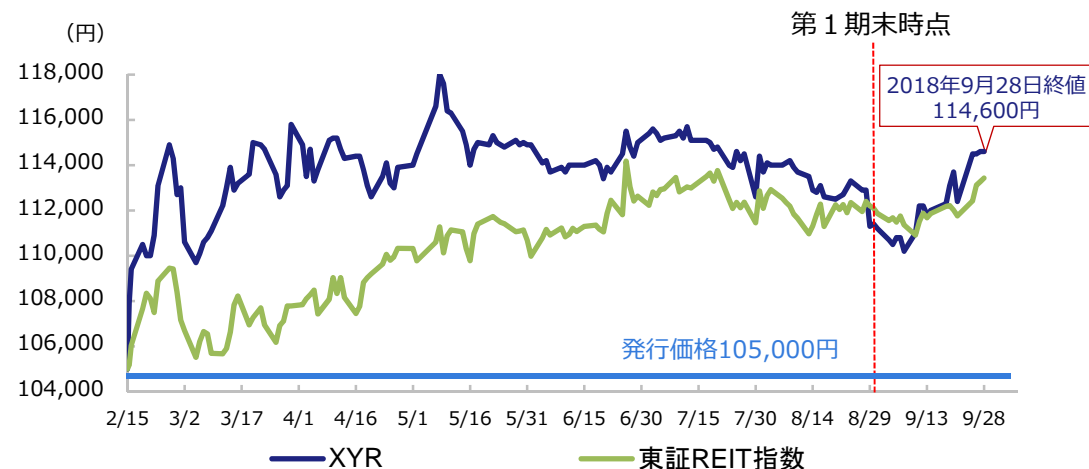


<b>I .IPOサマリー</b>		<b>VI.本投資法人の基本方針</b>	
<b>II .本投資法人の特徴と優位性</b>		1.本投資法人の投資方針	28
<b>III.第1期決算概要及び第2期・第3期業績予想</b>		2.ポートフォリオの見極め	29
1.第1期（2018年8月期）決算ハイライト	6	3.ポートフォリオのタイプ別優位性	30
2.第1期（2018年8月期）決算概要	8	4.ポートフォリオの関与年数と平均稼働率の推移	31
3.第2期（2019年2月期）及び第3期（2019年8月期）業績予想	9	5.ポートフォリオ一覧	32
4.分配金予想と実績の対比	10	6.ポートフォリオマップ	34
<b>IV.第1期 運用ハイライト</b>		<b>VII.市場分析</b>	
1.運用実績	12	1.ザイマックス不動産総合研究所による、独自のデータ蓄積と活用	36
<b>V.今後の成長戦略</b>		2.オフィス供給データから見る、中小規模オフィスビルの希少性	37
1.「3つの力」を活用した投資主価値の最大化	18	3.新規成約賃料から見る、オフィス規模別成約賃料の動向	38
2.内部成長	19	4.オフィス賃料の分布から見る、テナントニーズの動向	39
3.外部成長	23	5.オフィスの「立地のよさ」から見る、テナントニーズの動向	40
4.財務戦略	25	6.ビルオーナーの動向の早期把握による、外部成長戦略の実現	41
		<b>Appendix</b>	

## IPOの概要

上場承認日	2018年1月11日
上場日	2018年2月15日
発行口数	発行口数 : 209,905 口 オーバーアロットメント : 10,495 口
発行済投資口の総口数	223,400 口
発行価格	105,000 円
オフリングサイズ	231.4 億円
ポートフォリオサイズ	12物件 330.4 億円 (取得価格ベース)
資産運用会社	株式会社ザイマックス不動産投資顧問
スポンサー	株式会社ザイマックス

## 投資口価格の推移\*2



## 市場の反応

### ■キャピタル・アイ キャピタルアイ・ニュース (2018年2月13日)

アロケーションは一般リテールに75%、機関投資家に25%。ブック倍率は前者が4倍、後者が20倍で、全体では8倍。ロードショーは1月15～24日に約50件を訪問した。ザイマックス・リートの特徴は割安感。次に物件の取得価格。ポートフォリオの総額は330億円と、鑑定評価額(412億円)に対して2割のディスカウント。

### ■トムソン・ロイター DEALWATCH (2018年2月13日)

ザイマックス・リート投資法人、運用管理や仲介実績生かして安定運用 |

オフィス、商業施設、ホテルなどへ投資する。不動産管理における豊富な受託実績や不動産仲介を手掛けるザイマックスグループのマネジメントノウハウやネットワークを活用していく。スポンサーであるザイマックスグループの不動産マネジメントの受託実績は2017年3月末現在800棟、延床面積約340万坪。J-REITからのプロパティマネジメント (PM) 受託実績も多く、そのなかで得られた賃料、建物管理、修繕、水道光熱費などの「データベースをもとにマネジメントする科学的ビル経営」(ザイマックス不動産投資顧問)を行う。

ザイマックスグループの事業基盤から生まれる「3つの力」を活用し、長期的な視点に立った力強い成長を目指します。



**見極め力**  
によるポートフォリオ構築

**不動産マネジメント<sup>\*3</sup>の知見・ノウハウを活用し、物件収益力の安定性・将来性を見極めます**

IPOにおいては、長期の運営実績により収益の安定性を見極めた物件を、割安な価格水準で取得

- オフィスビルの都心8区<sup>\*4</sup>比率**85.5%**・最寄駅からの平均徒歩分数**3.0**分の好立地
- ザイマックスグループによる物件関与期間<sup>\*5</sup> 平均**12.5**年の実績
- 鑑定NOI利回り**6.0%**、第1期末含み益額<sup>\*6</sup> **83**億円 (含み益率<sup>\*7</sup> **24.8%**)



**マネジメント力**  
による内部成長

**国内トップクラスの実績を誇るザイマックスグループの不動産マネジメント力を、最大限活用します**

- 不動産マネジメント受託実績**799**棟・延床面積 約**350**万坪のスケール
- 不動産マネジメント **1,963**名、リーシング**82**名、法人営業**72**名を誇る人的リソース (2018年9月1日現在)
- 不動産マネジメントの知見・ノウハウをNOIの向上につなげる、バリューアップとリスクマネジメント



**ソーシング力**  
による外部成長

**ザイマックスグループの実績を基盤とした、不動産オーナーとのダイレクトリレーションを活用します**

- ザイマックスグループの不動産オーナーリレーション：**244**社
- ザイマックスグループの不動産売却・仲介実績：**231**棟、約**4,342**億円 (2010年4月1日から2018年3月31日までの累計)
- ザイマックスグループの不動産売却・仲介実績は全国各地の様々な用途を網羅

力強い成長を実現させる安定的な財務基盤 (LTV (総資産ベース) : 33.0%)



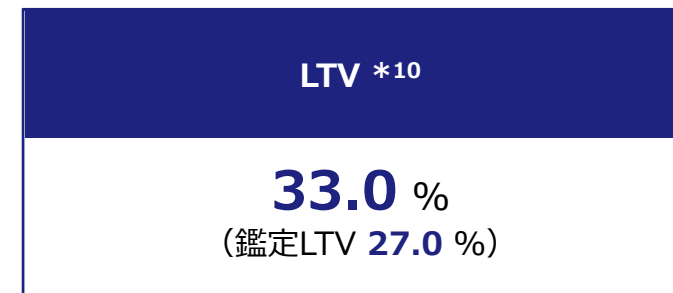
ザイマックス・リート投資法人



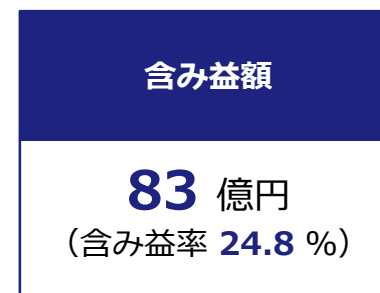
# 第1期決算概要及び 第2期・第3期業績予想



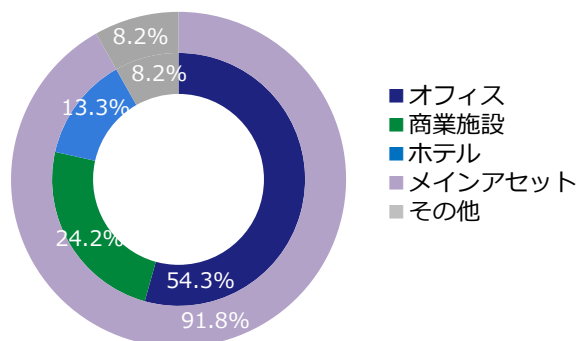
## 決算ハイライト



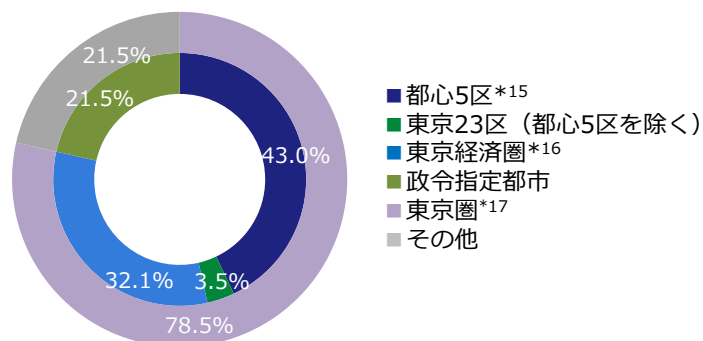
## ポートフォリオ概要



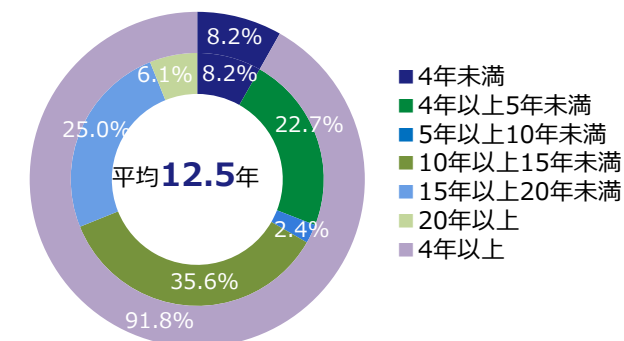
用途別投資比率\*14



エリア別投資比率\*14



ザイマックスグループの物件関与期間\*18





単位：百万円

	第1期予想(A) 2018年2月15日発表	第1期実績(B)	差異(B)-(A)
営業収益	1,338	1,374	36
営業費用	478	477	△1
営業利益	859	897	37
経常利益	516	584	67
当期純利益	515	583	67
1口当たり 分配金(円)	2,309	2,610	301
運用日数*19	197日	197日	-

### 主な差異要因

#### 第1期実績（対第1期予想比）

##### 賃貸事業収支の差異（+30）

- 賃料収入等の増加（+8）
- 修繕費・原状回復費の予想比減（+5）

##### 営業費用(賃貸事業費用除く) の減少（+7）

##### 営業外費用の減少（+29）

- 投資口発行関連費用等の減少（+29）



単位：百万円

	第1期 (2018年8月期) 実績(A)	第2期 (2019年2月期) 予想(B)	差異(B)-(A)	第3期 (2019年8月期) 予想
営業収益	1,374	1,270	△103	1,289
営業費用	477	443	△33	586
営業利益	897	827	△69	702
経常利益	584	776	192	657
当期純利益	583	775	192	656
1口当たり 分配金(円)	2,610	3,473	863	2,937
運用日数*19	197日	181日	△16日	184日

### 主な差異要因

#### 第2期予想（対第1期比）

##### 賃貸事業収支の差異（△74）

- 運用日数の減少（△73）
- 賃料収入等の増加（+27）
- 修繕費等の増加（△5）

##### 営業外費用の差異（+262）

- 投資口発行関連費用等の剥落（+262）

#### 第3期予想（対第2期比）

##### 賃貸事業収支の差異（△124）

- 賃料収入等の増加（+9）
- 固定資産税・都市計画税の費用計上化による増加（△134）

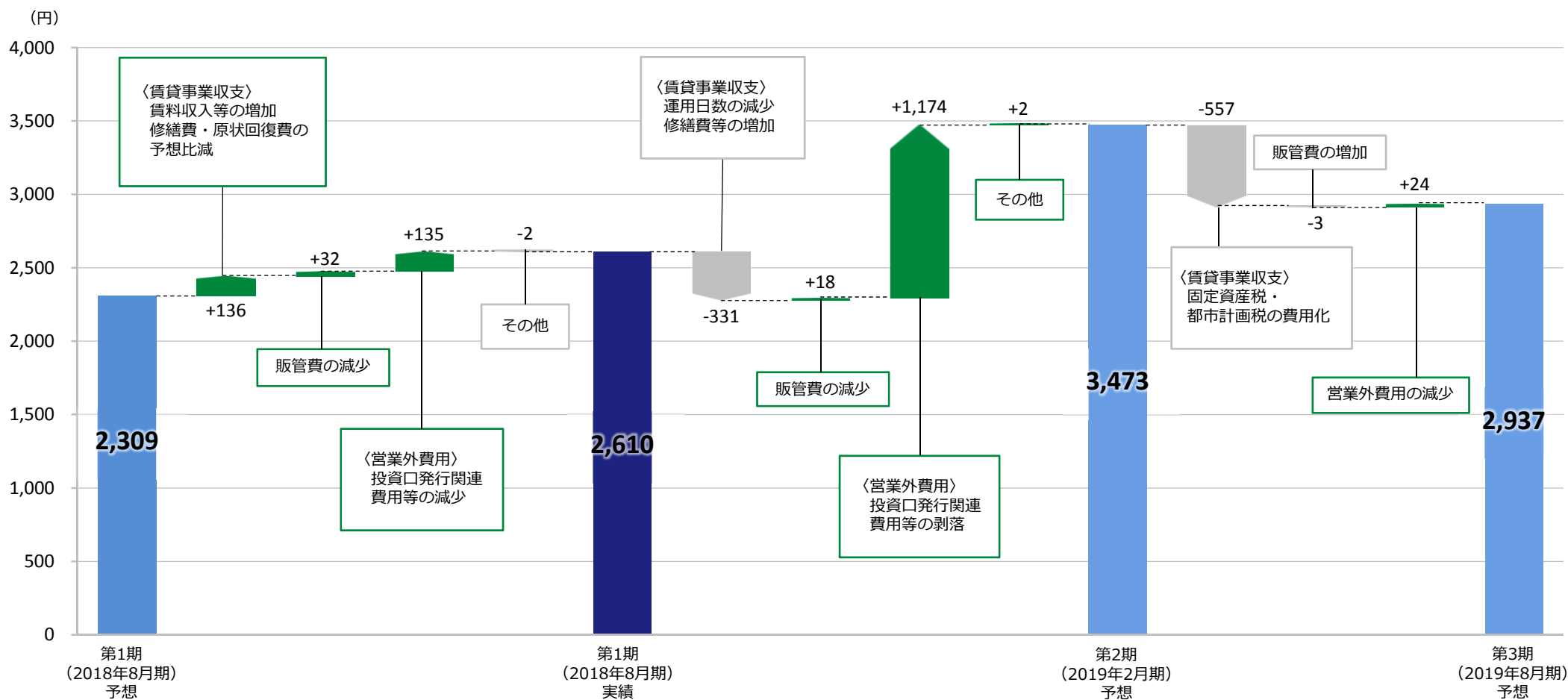
巡航期

第1期分配金	1口当たり2,610円	第2期予想分配金	1口当たり3,473円	第3期予想分配金	1口当たり2,937円
--------	-------------	----------	-------------	----------	-------------

2018年2月15日予想対比+301円を達成

2018年2月15日予想対比+20円の修正

第1期予想	第1期 (2018年8月期) 実績	第2期 (2019年2月期) 予想	第3期 (2019年8月期) 予想
-------	-------------------	-------------------	-------------------





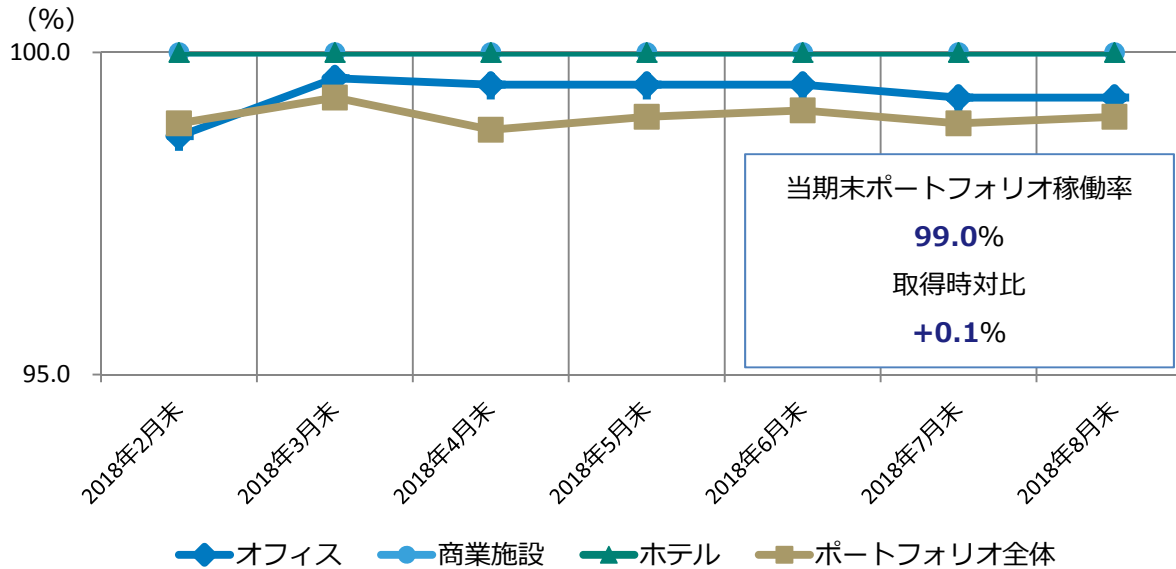
# 第1期運用ハイライト



当期末時点稼働率99.0%を達成しました。

## アセットタイプ別稼働状況

### アセットタイプ別稼働率推移



### 区画用途別稼働状況

	オフィス (付置住宅除く)	商業施設/ホテル	その他区画 (住宅)
入居	6件	0件	22件
退去	4件	0件	23件
増床	0件	0件	0件
減床	0件	0件	0件
増減	2件	0件	-1件
入居・増床面積	319.75坪	0.0坪	397.38坪
退去・減床面積	197.85坪	0.0坪	431.47坪
増減	121.90坪	0.0坪	-34.09坪

(第1期末までの通算)

### 当期末時点稼働率 (取得時対比)

● オフィス	99.3 % (+0.6%)
● 商業施設	100.0% (+0.0%)
● ホテル	100.0% (+0.0%)
● 全体	99.0% (+0.1%)

(第1期末までの通算)

### ホテルの稼働状況

客室稼働率	88.6%
ADR	8,936円
RevPAR	7,920円

(第1期末までの通算)

### その他区画(住宅)の稼働状況 (オフィス付置住宅含む)

入居件数	22件
うち増額件数	18件
平均賃料単価	+88円/坪 (+1.5%)

(第1期末までの通算)

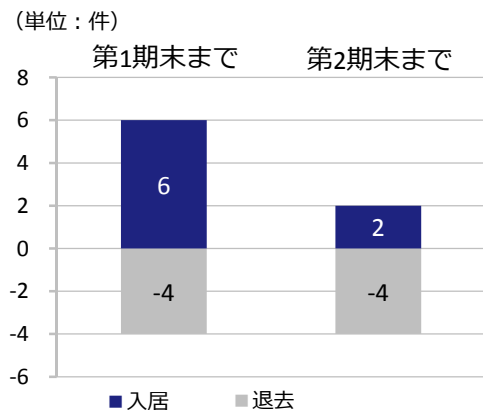


オフィスビル7物件及びマルチ型商業施設（ミュージア川崎）におけるテナント入替による賃料増額により収益性の向上を実現しました。

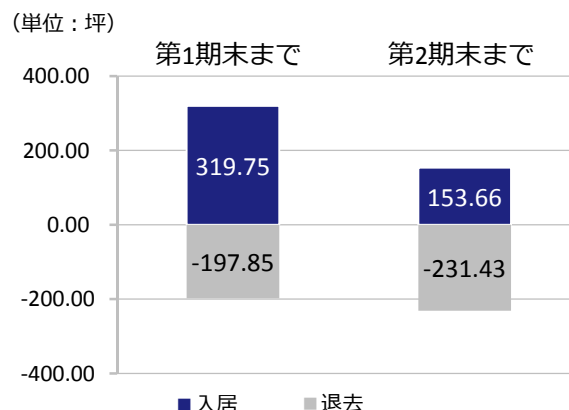
### テナント入替の実績と見通し （オフィス付住宅除く）

※第2期末の入替件数、入替面積及び月額賃料の変動は、2018年10月18日現在、契約締結、解約合意又は解約通知の受領に至ったテナントを対象としています。

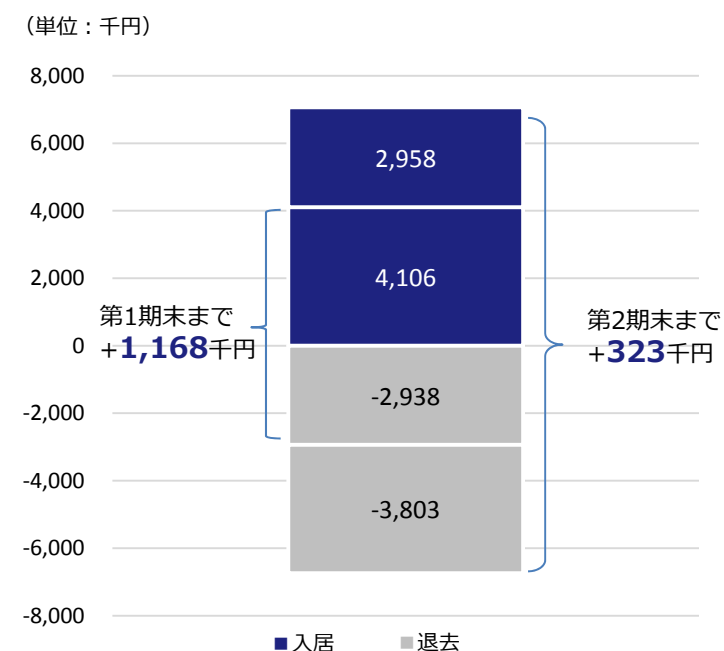
#### テナント入替件数



#### テナント入替面積



#### テナント入替による月額賃料の変動



#### テナント入替による賃料増額のエリア別内訳

第1期末まで

	入居契約	うち増額契約	賃料上昇率
東京23区	1	0	—
東京経済圏	5	3	5.6%
合計	6	3	—

第2期末まで

	入居契約	うち増額契約	賃料上昇率
東京23区	1	1	25.0%
東京経済圏	1	1	9.8%
合計	2	2	—

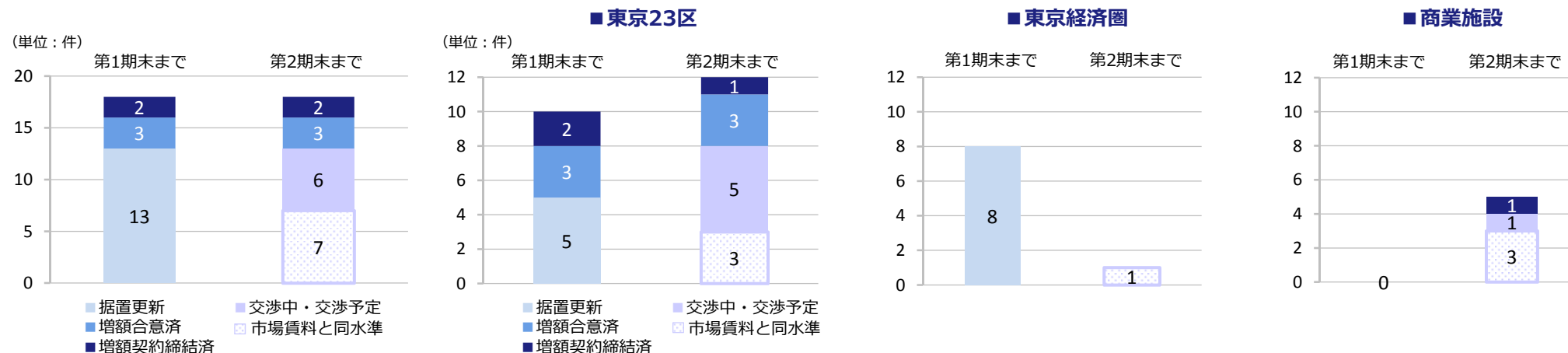
テナント入替による月額賃料の増額幅は、第2期末までの確定分で、**323千円**

オフィスビル7物件及びマルチ型商業施設（ミュージア川崎）におけるテナント契約更改による賃料増額により収益性の向上を実現しました。

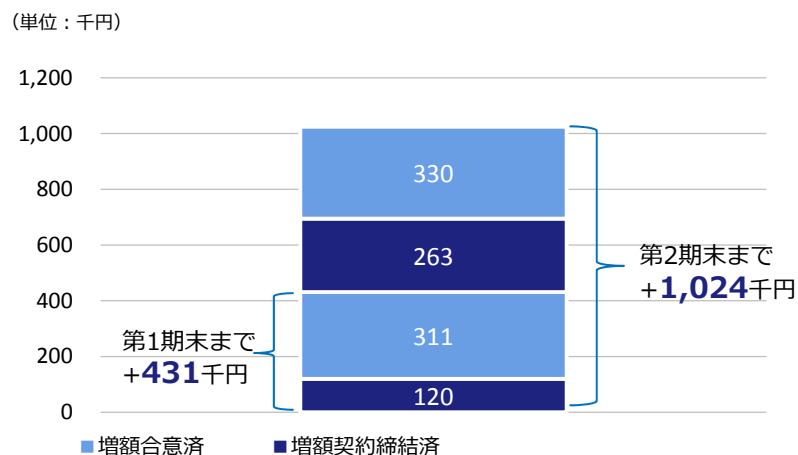
### テナント契約更改の実績と見通し （オフィス付住宅除く）

※第2期末の入替件数、入替面積及び月額賃料の変動は、2018年10月18日現在、契約締結又は条件合意に至ったテナントを対象としています。

#### テナント契約更改の内訳（件数） | テナント契約更改のエリア別内訳



#### テナント契約更改による月額賃料の変動



第1期末までの契約更改件数 : 18件  
 うち、増額件数 : 5件  
 賃料上昇率（対更改前賃料比） : +19.5%

第2期末までの契約更改件数 : 18件  
 うち、増額件数 : 5件  
 賃料上昇率（対更改前賃料比） : +6.9%

■ 第2期末までの契約更改による月額賃料の増額  
 →確定分で、**1,024**千円  
 ■ テナント入替による月額賃料の増額との合計値  
 →確定分で、**1,348**千円

将来のリーシング戦略・コスト削減も視野に入れたバリューアップ工事の実施により、長期的な内部成長を図ります。

## 第1期における工事実施例

### 共用部照明のLED化工事（ザイマックス岩本町ビル）



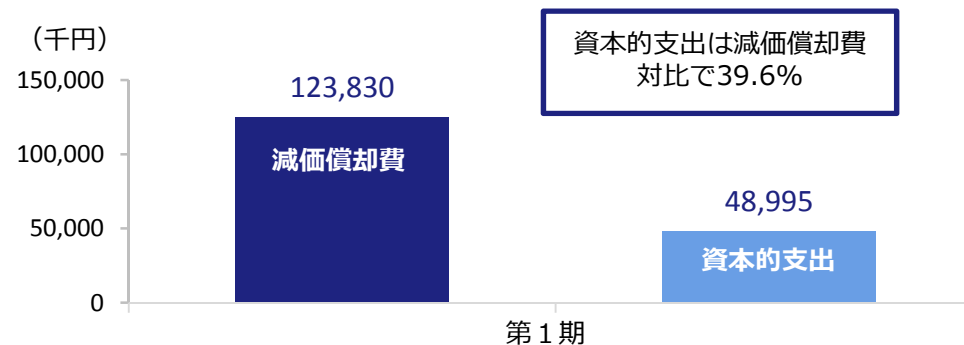
### 照明のLED化による効果

- ① 省エネ化に伴うCO<sub>2</sub>排出量の削減
- ② 水道光熱費の削減
- ③ 管球交換頻度の減少に伴うランニングコストの削減

### その他第1期工事実施例

- ✓ 共用部LED化工事  
(ザイマックス新宿御苑ビル、ザイマックス神谷町ビル)
- ✓ 監視カメラ更新工事  
(ザイマックス新宿御苑ビル)
- ✓ トイレ改修工事  
(ザイマックス西新橋ビル、ザイマックス八王子ビル)
- ✓ 非常放送本体更新工事  
(ザイマックス八王子ビル)
- ✓ 給水ポンプ更新工事  
(ルネッサンス2 1千早)

### 資本的支出コントロール（第1期）







ザイマックス・リート投資法人



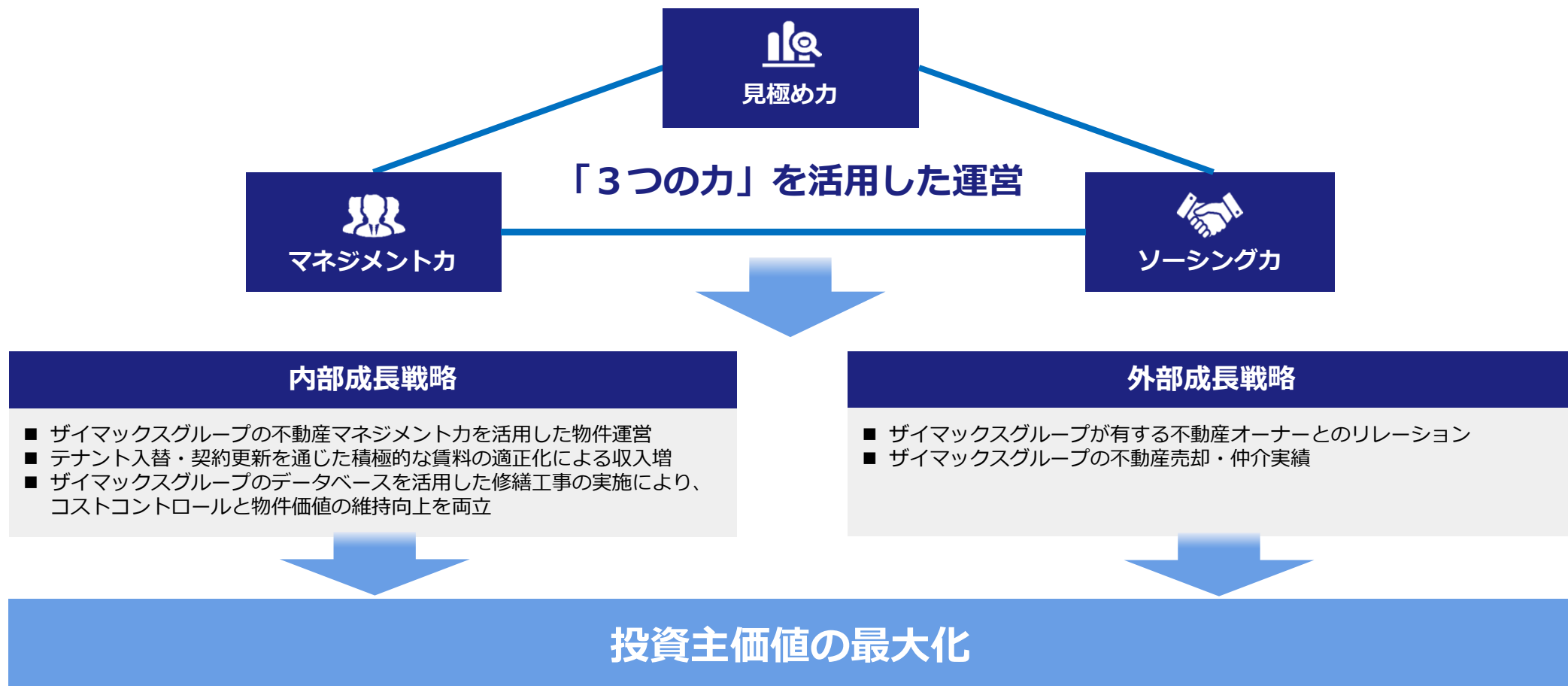
# 今後の成長戦略



本投資法人は、「見極め力」・「マネジメント力」・「ソーシング力」を活用し、投資主価値の最大化を目指します。

**IPOで確立した安定的な運営・財務基盤**

- 割安な価格での物件取得により実現した低LTV水準（第1期末LTV33.0%）のポートフォリオ構築
- スポンサーの取引金融機関を中心とする安定的なレンダーフォーメーションの構築
- 借入余力を活用し、銀行借入による機動的な物件取得も選択可能



ザイマックスグループは、本投資法人のメインアセットであるオフィス、商業施設及びホテルをはじめとし、日本全国に所在する多様な資産に関する豊富な不動産マネジメント受託実績を有しています。

特にプロパティマネジメントの分野においては

2010年より6年連続で国内No.1の受託実績<sup>\*20</sup>を持つ等、国内有数の実績を誇っています。

### 国内有数の不動産マネジメント受託実績

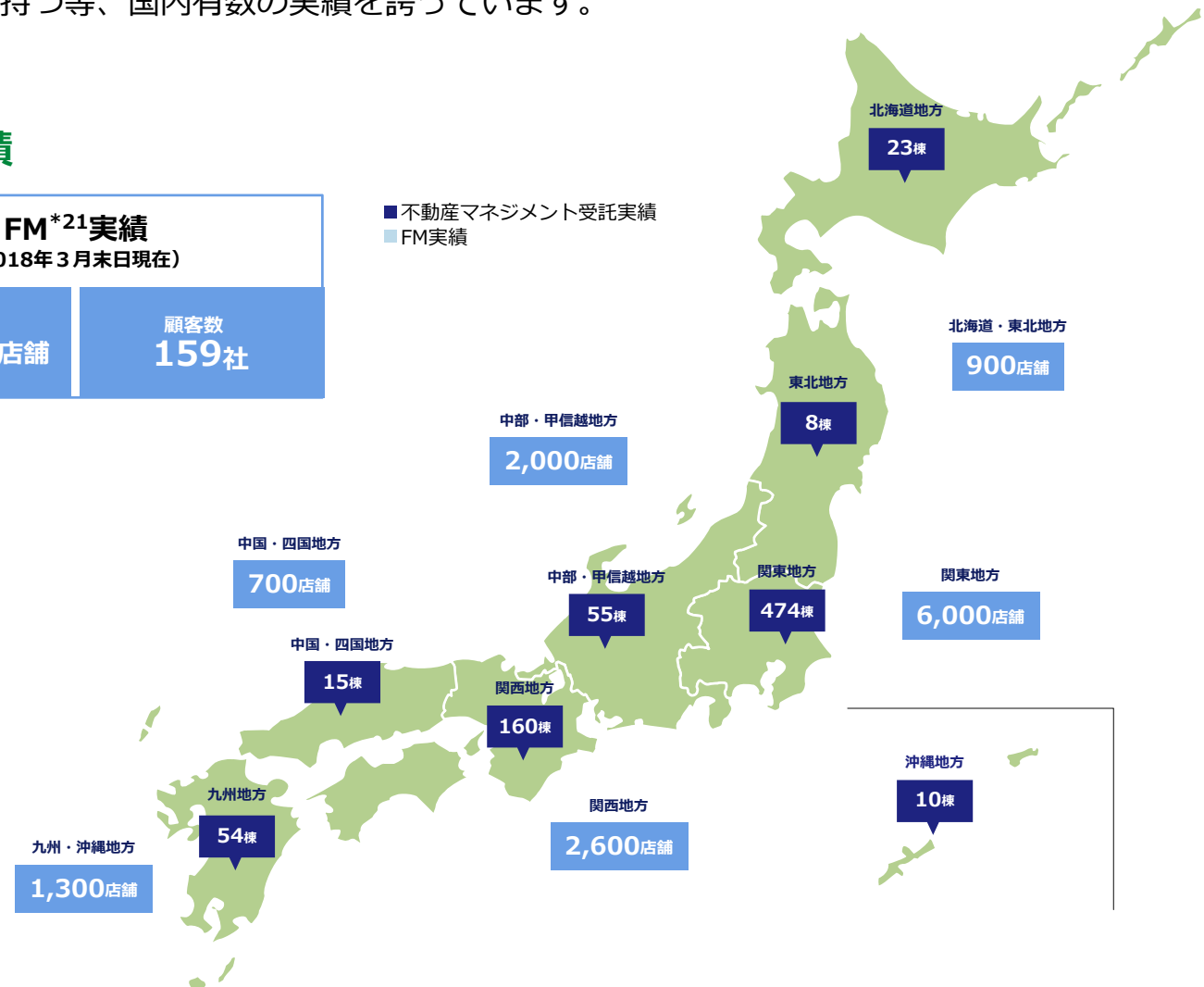
不動産マネジメント受託実績 (2018年3月末日現在)	
実績数 <b>799棟</b>	延床面積 <b>約350万坪</b> (約1,160万m <sup>2</sup> )

FM <sup>*21</sup> 実績 (2018年3月末日現在)	
実績数 <b>約13,500店舗</b>	顧客数 <b>159社</b>

■ 不動産マネジメント受託実績  
■ FM実績

### 国内No.1のPM担当者数<sup>\*22</sup>

順位	受託会社	担当者数
1	ザイマックスグループ	1,794名
2	A社	1,072名
3	B社	564名
4	C社	487名
5	D社	369名



(出所) 「月刊プロパティマネジメント 2017年11月号」の記載より、資産運用会社にて作成

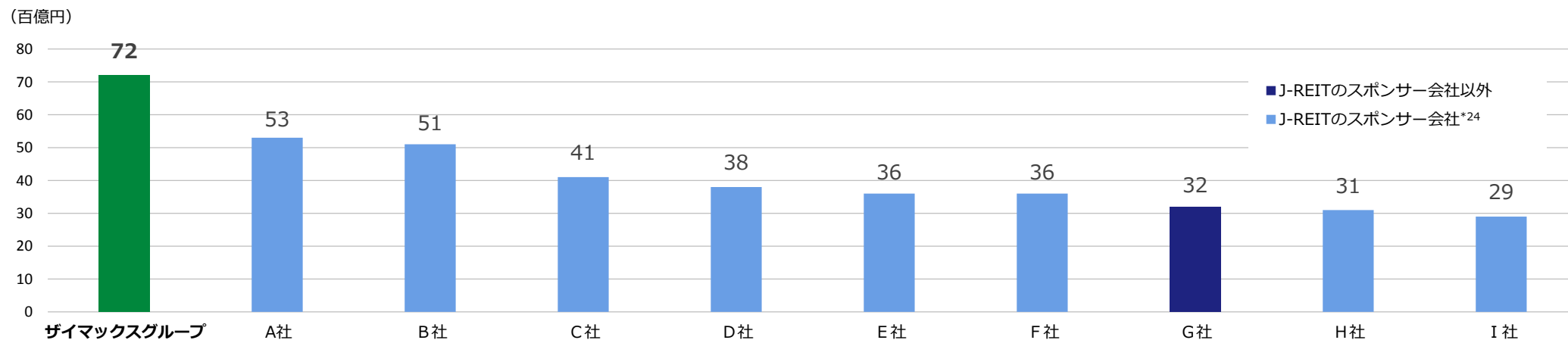
## 国内No.1のJ-REITからのPM受託実績\*23

ザイマックスグループのJ-REITからのPM受託実績は、本投資法人のメインアセットであるオフィス・商業施設及びホテルの合計において、**国内No.1**（2017年9月末日現在）です。また、本投資法人の上場までJ-REITのスポンサーでなかったにもかかわらず、他のJ-REITのスポンサーになっている会社\*24のPM受託実績を**大きく上回ります**。

### ｜ J-REITの受託銘柄及び棟数 ｜

- J-REITからの受託棟数 **182** 棟（2018年3月末日現在）
- 受託銘柄数 **31** 銘柄（2018年3月末日現在）

### ｜ J-REIT組入れ資産（オフィス、商業施設及びホテル）に係るPM受託企業ランキング（J-REITによる取得価格ベース） ｜



(出所) 「月刊プロパティマネジメント 2017年11月号」の記載より、資産運用会社にて作成

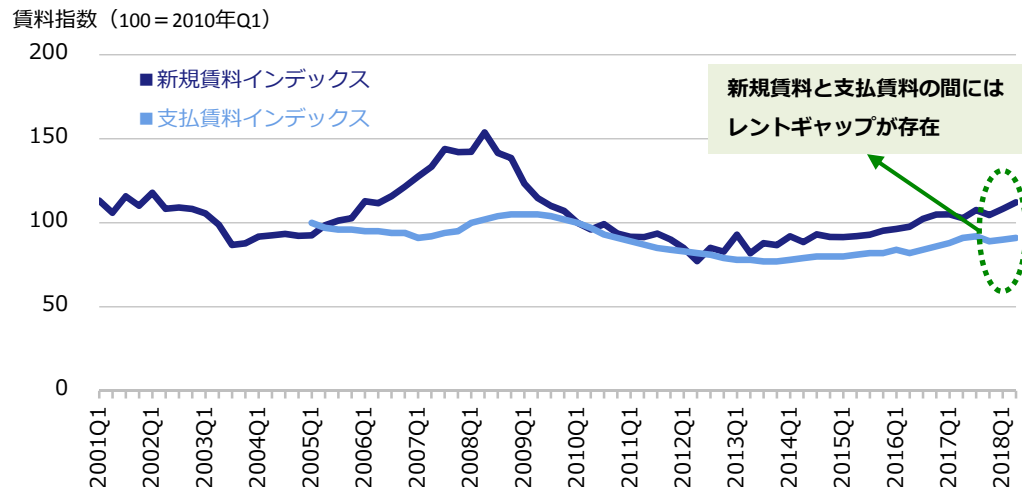
本投資法人は、ザイマックスグループが有する不動産マネジメントの知見・ノウハウを活用した収益最大化の戦略を、内部成長の要と位置付けています。

### 安定的な財務基盤に後押しされた戦略的リーシングの実現

- 特にオフィス賃貸マーケットは賃料上昇局面であり、既存テナントの賃料改定に際して、レントギャップの解消による内部成長機会が存在
- 但し、賃料増額改定交渉は時としてテナントの退去につながり、新規テナント募集期間のダウンタイムの発生やフリーレントの付与による一時的な減収リスクを伴う
- 本投資法人は、運営・財務基盤に立脚した余力ある事業計画の立案が可能であり、賃料交渉により生じうる一時的な減収を吸収し、分配金を大きく損ねずに適正賃料を達成することが可能


### マーケットにおけるレントギャップの状況

#### 新規賃料インデックスと支払賃料インデックスの比較



(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所の作成資料を基に、資産運用会社にて作成

### ザイマックスグループの不動産マネジメント力及びネットワークの活用

ダイレクトアプローチ	賃貸仲介会社ネットワーク
<p>賃貸仲介部門（ザイマックスインフォニスタ）では、首都圏（1都3県）のオフィスビルの賃貸仲介を行っています。</p> 	<p>賃貸仲介会社約<b>2,000社</b>・<b>5,000名</b>とのリレーション 賃貸仲介担当者に対し、戦略的・即時的な情報を開示しています。2018年8月末日現在、賃貸仲介担当者が「使いやすい」、<b>全国約500棟の空室情報を提供</b>しています。</p>
<p><b>高い成約率・高い賃料単価の実現</b></p>	

データの蓄積に基づくグループ内での一貫したコンストラクションマネジメントにより、コストの最適化と確実な工事差配を実現します。

データに基づいたコンストラクションマネジメント

ザイマックスグループ各社技術セクション



データベース 工事履歴管理システム

一級建築士、ファシリティマネージャー、  
電気主任技術者、ビル経営管理士 等

工事差配実績 **129,888件** (2000年4月1日～2018年3月末日実績)  
(出所) 株式会社ザイマックス

コンストラクションマネジメントとは・・・

- ✓ 工事履歴のデータベース化
- ✓ システムを活用した修繕計画の作成
- ✓ 大規模改修・リニューアルの立案・コントロール
- ✓ 修繕に係る入札の実施
- ✓ 難易度の高い突発修繕についてフォロー

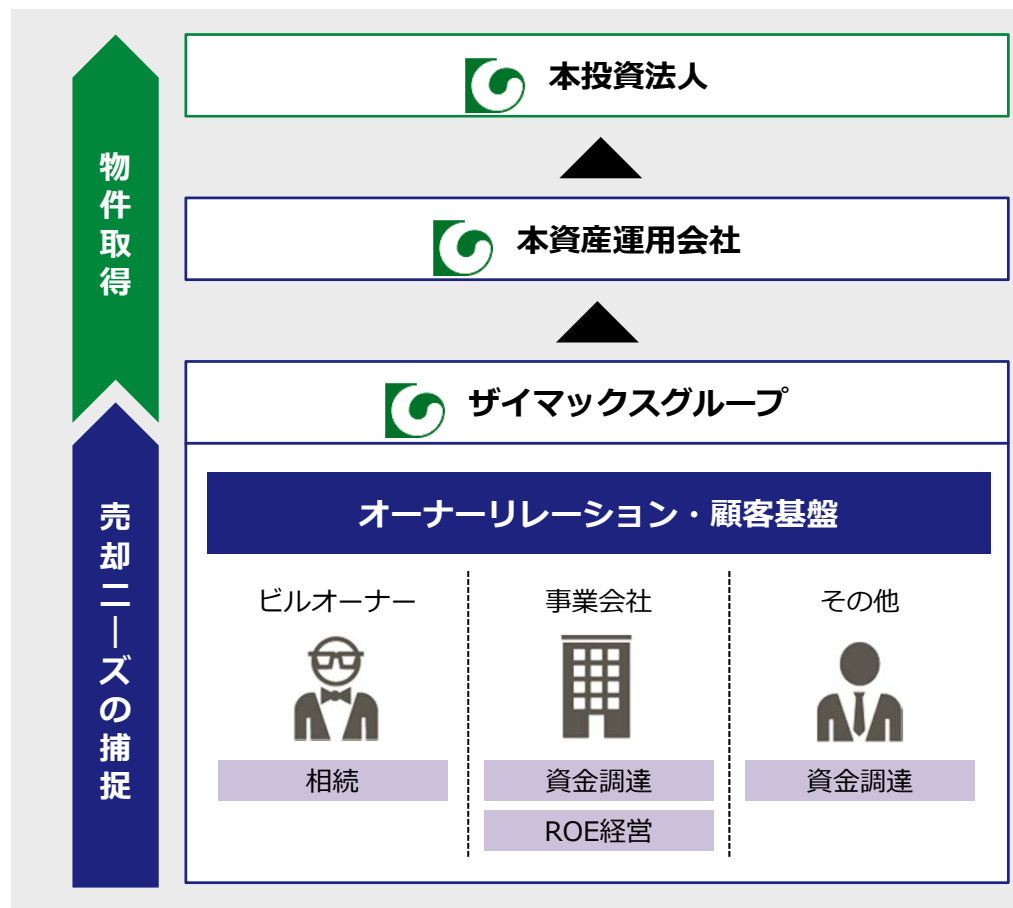
ザイマックスグループにある技術者とデータベースを活用することで修繕に係る効率化を図る

コンストラクションマネジメントを通じた修繕コントロール

- |                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| ✓ 長年蓄積された工事实績に基づく、確実な工事差配     | ✓ ネットワークの活用による、業者・ゼネコンへの適切な調整  |
| ✓ 現状に即した修繕計画の見直しによる適切な施工時期の策定 | ✓ 本投資法人の大規模修繕・リニューアル工事へのノウハウ活用 |
| ✓ 類似工事实績との比較と技術者の査定によるコストの最適化 | ✓ ノウハウと技術者による適切な突発修繕フォロー       |

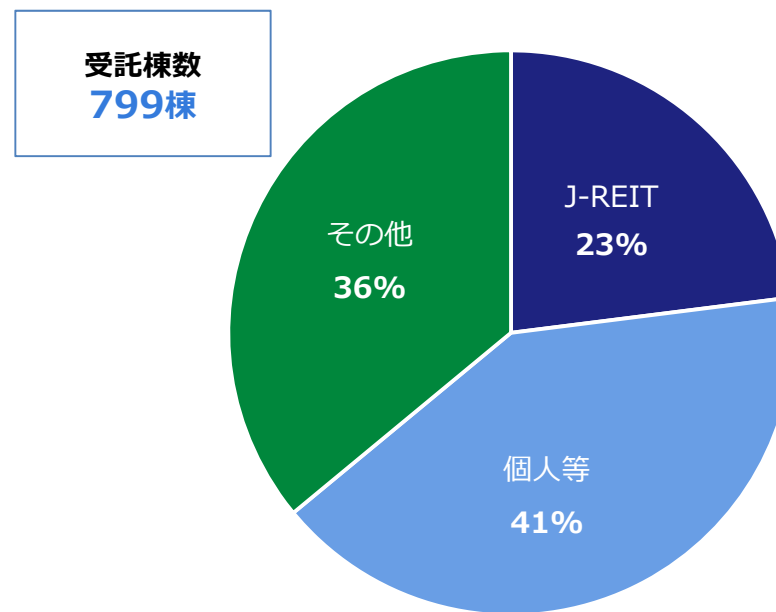
本投資法人は、株式会社ザイマックスとのスポンサー・サポート契約に基づき、ザイマックスグループの顧客基盤から得られる不動産売却ニーズを捕捉し、本投資法人の物件取得機会に繋げることを目指します。

## 不動産オーナーとのダイレクトリレーション



## 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 (2018年3月末日現在)



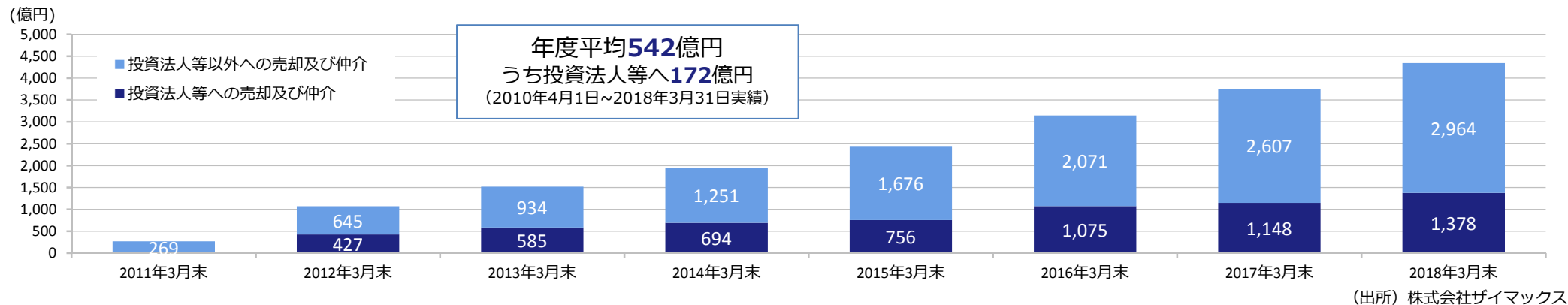
- J-REIT: 本投資法人を含むJ-REIT
- 個人等: 個人、資産管理会社、一般事業法人など
- その他: 私募REIT、私募ファンド、不動産会社等

(出所) 株式会社ザイマックスの提供資料に基づき、資産運用会社が作成

ザイマックスグループが有する本投資法人のメインアセットを含む多種多様な不動産の売買仲介実績を活用し、外部成長に繋がるソーシングを推進します。

## ザイマックスグループの不動産売却及び不動産売買仲介実績

不動産売却及び不動産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）



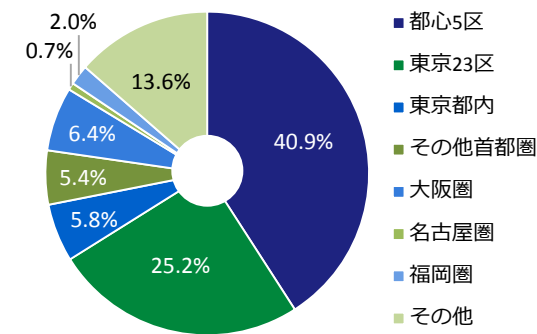
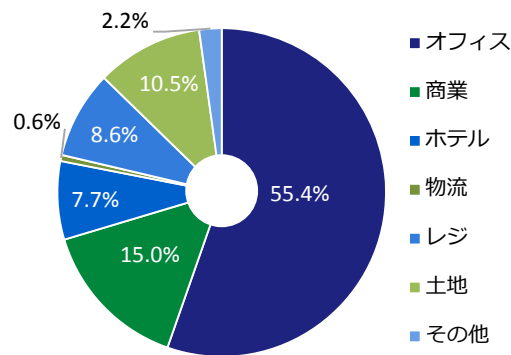
### 不動産売却及び不動産売買仲介実績の棟数・規模

- 投資法人等への不動産売却及び不動産売買仲介も数多く手がける
- 特に投資法人等への不動産売却及び売買仲介における中・大規模物件の実績も豊富

	全体	うち投資法人等へ
売却及び売買仲介 件数	231件	33件
売却及び売買仲介 総額	4,342億円	1,378億円
1棟あたり平均額	19億円	41億円

### 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

- オフィス、商業施設、ホテル、住宅等多様な用途を網羅
- 都心、主要都市及び地方と幅広いエリアをカバー





安定性及び健全性を重視し、かつ資金調達機の動性を確保する財務基盤を構築しています。

### 第1期の実績

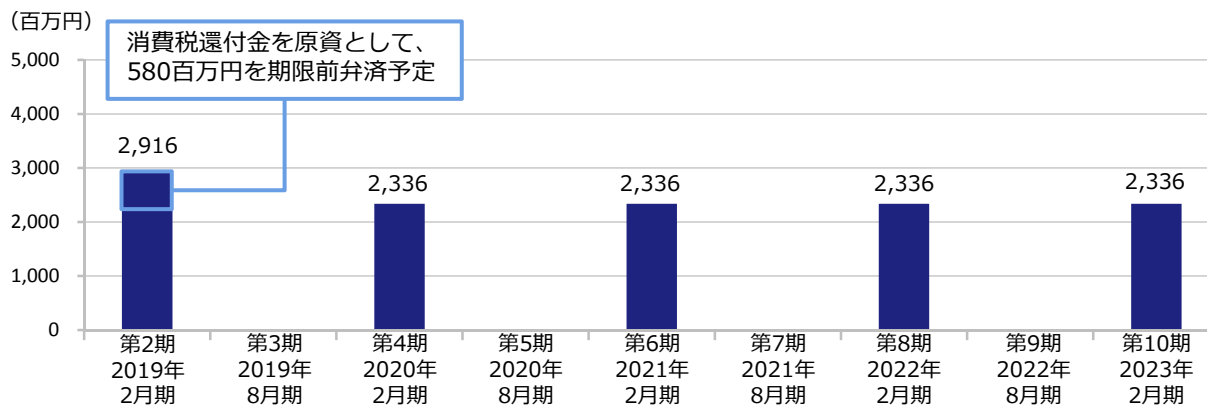
- スポンサーと財務取引関係を有するメガバンク・地方銀行等を中心に、幅広い、かつ、安定的なバンクフォーメーションを構築
- 返済期限の分散を実現

有利子負債残高	平均残存年数 <sup>*25</sup> /平均利率 <sup>*26</sup>	LTV（総資産ベース）
122.6億円	2.4年/0.495%	33.0%
固定金利比率 <sup>*27</sup>	長期借入金比率 <sup>*28</sup>	LTV（消費税還付金による 期限前弁済後予測）
60.0%	80.0%	31.9%

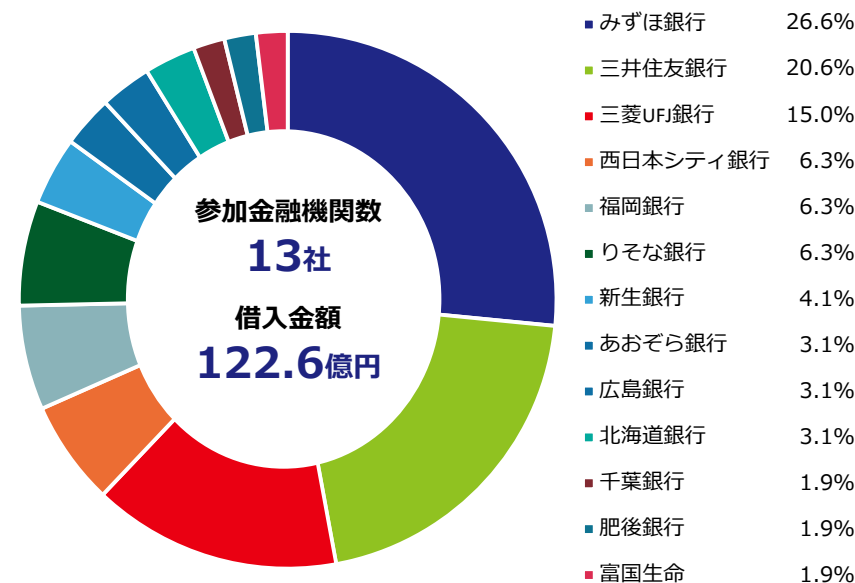
### 第2期以降の見通し

- 第2期中に消費税還付金を原資とし、借入金の一部期限前弁済を予定
- 第2期に返済期限が到来する2,336百万円についてもリファイナンスを予定

#### 有利子負債の返済期限の状況（第1期末時点）



#### 借入先の状況（第1期末時点）



#### LTV水準ごとの借入余力（消費税還付金による期限前弁済後）

総資産LTV水準	調達可能額	鑑定LTV
40.0%	約49億円	約33%
45.0%	約86億円	約38%
50.0%	約132億円	約43%





ザイマックス・リート投資法人

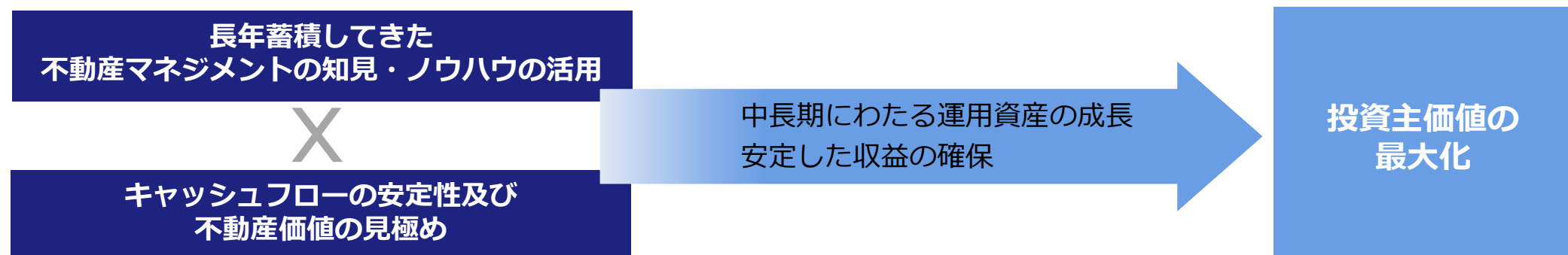


# 本投資法人の基本方針



本投資法人は、ザイマックスグループが長年蓄積してきた不動産マネジメントの知見・ノウハウを活用し、投資主価値の最大化を目指します。

### 本投資法人の特徴



### 本投資法人の優位性

- 本投資法人は、ザイマックスグループがIPO以前から長期にわたり運営に関与してきた物件をポートフォリオに組み込むことにより、ザイマックスグループの有する不動産マネジメントの知見・ノウハウと運営実績に裏付けられた収益の安定性と将来性への見通しを確保しています。

<p><b>見極め力</b> によるポートフォリオ構築</p>	<p>不動産マネジメントの知見・ノウハウを活用し、物件収益力の安定性・将来性を見極めます</p>
<p><b>マネジメント力</b> による内部成長</p>	<p>国内トップクラスの実績を誇るザイマックスグループの不動産マネジメント力を、最大限活用します</p>
<p><b>ソーシング力</b> による外部成長</p>	<p>ザイマックスグループの実績を基盤とした、不動産オーナーとのダイレクトリレーションを活用します</p>

ザイマックスグループが有する不動産マネジメントの知見・ノウハウを活用できるアセットを基盤に据えることにより、ポートフォリオ全体の安定性と将来性への見通しを確保できると本投資法人は考えています。

## 各アセットタイプの着目点

### オフィス

#### テナント訴求力の強い不動産に着目

→賃料単価帯、交通利便性、耐震等安全性を重視

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

最寄駅から概ね徒歩5分圏内に所在する物件

賃料単価 1万円台 ~ 2万円台中盤の物件

### 商業施設

#### テナント賃料の安定性または物件価格の割安さに着目

→収益の安定性または投資妙味を重視

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

→インバウンド、国内の豊富な宿泊ニーズを重視

スポンサーの運営ノウハウに基づき売上げ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

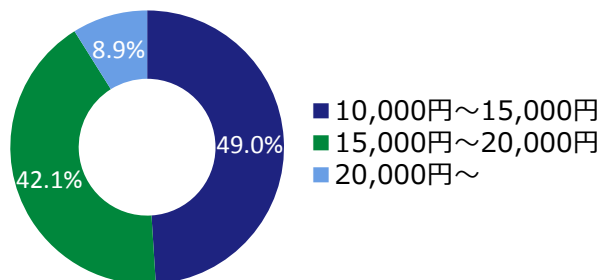
各アセットタイプごとに上記要素を総合的に判断し、物件取得  
ポートフォリオの80%以上をオフィス・商業施設・ホテルで構成

本投資法人は、不動産マネジメントの知見・ノウハウから得られた着目ポイントに適うアセットを基軸にポートフォリオを構成しています。

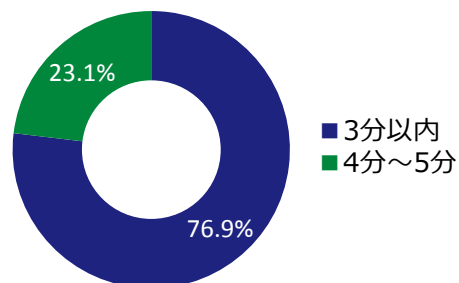
## ポートフォリオのタイプ別優位性

### オフィス

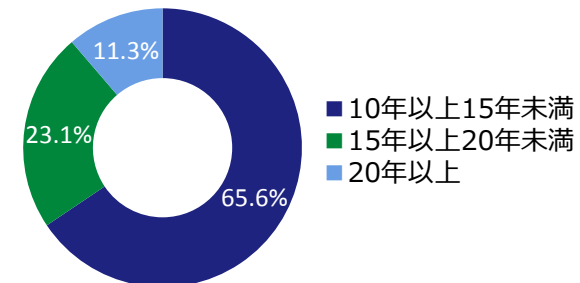
平均賃料単価\*29 14,937円



最寄駅からの徒歩分数\*30 平均3.0分

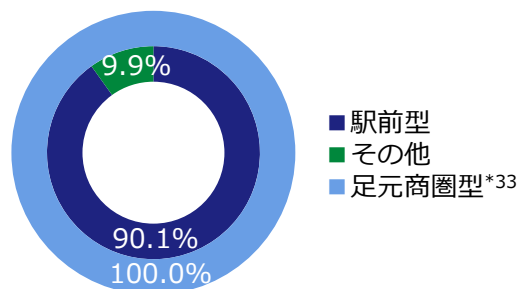


物件関与期間\*31 平均16.2年

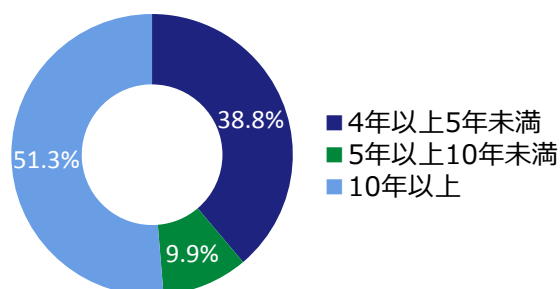


### 商業施設

商業施設構成\*32

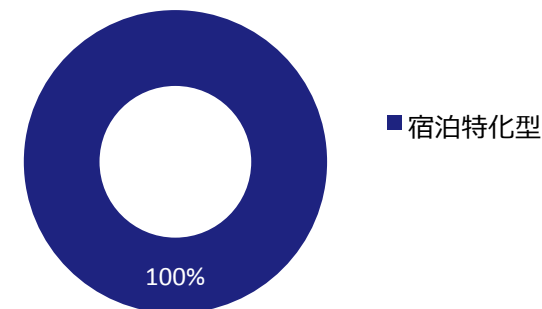


物件関与期間\*34 平均10.1年



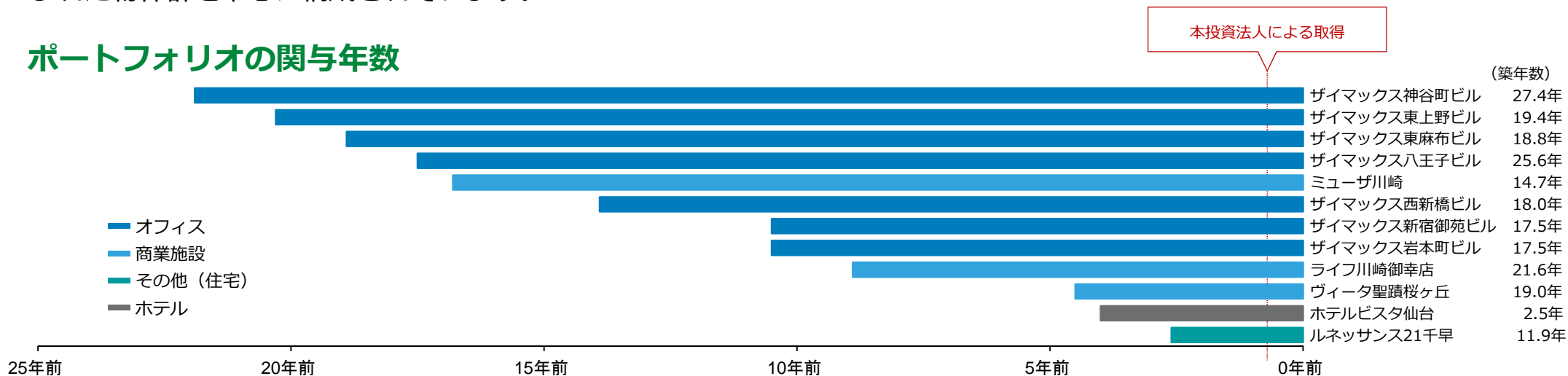
### ホテル

宿泊特化型割合\*35

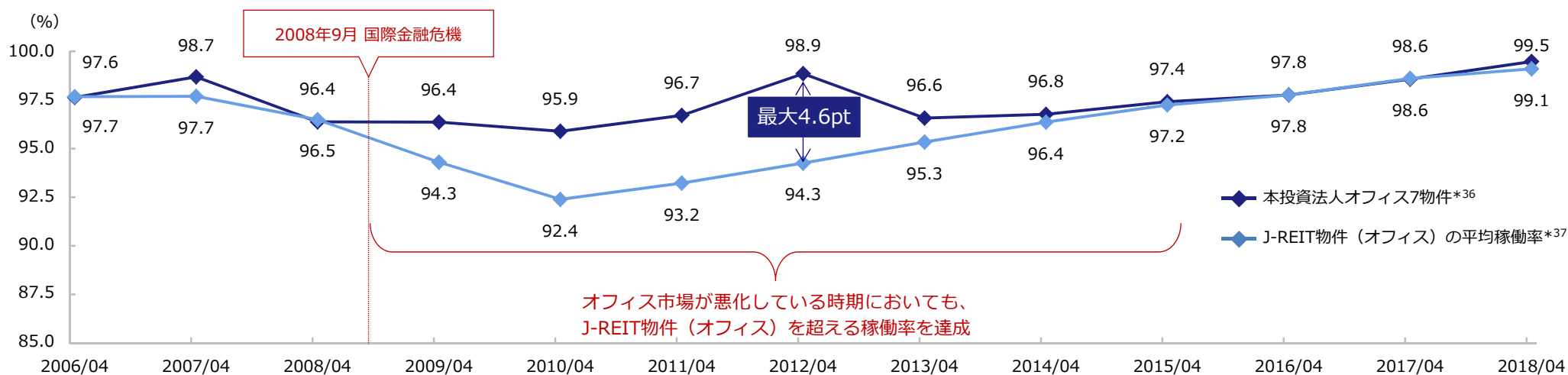


本投資法人のポートフォリオは、ザイマックスグループが長年に渡って運営実績を有し、かつ運営実績により優位性が見込まれた物件群を中心に構成されています。

## ポートフォリオの関与年数



## 本投資法人オフィス7物件の平均稼働率の推移 (J-REITとの比較)



2008年9月 国際金融危機

最大4.6pt

オフィス市場が悪化している時期においても、J-REIT物件 (オフィス) を超える稼働率を達成

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	東京都港区	東京都千代田区	東京都新宿区	東京都港区	東京都港区	東京都台東区
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 「新橋」駅 徒歩6分他	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	1,897.75㎡	4,152.30㎡	4,792.13㎡	1,205.29㎡	2,016.00㎡	1,735.34㎡
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階付地上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1期末時点)	8	14	6	7	5	8
稼働率 (第1期末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	100.0%	100.0%



物件番号	OF-07	RT-01	RT-02	RT-03	HT-01	OT-01
アセットタイプ	オフィス	商業施設	商業施設	商業施設	ホテル	その他（住宅）
物件名	ザイマックス八王子ビル	ミュージア川崎	ライフ川崎御幸店	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	ホテルピスタ仙台	ルネッサンス21千早
						
所在地	東京都八王子市	神奈川県川崎市	神奈川県川崎市	東京都多摩市	宮城県仙台市	福岡県福岡市
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	JR「川崎」駅 直結	JR「鹿島田」駅 「矢向」駅 徒歩15分	京王電鉄京王線 「聖蹟桜ヶ丘」駅 直結	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	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
取得価格	2,600百万円	4,100百万円	790百万円	3,100百万円	4,400百万円	2,700百万円
土地面積	1,220.58 m <sup>2</sup>	742.44 m <sup>2</sup> (注1)	1,879.15 m <sup>2</sup>	4,467.51 m <sup>2</sup> (注2)	1,461.36 m <sup>2</sup> (注3)	2,644.63 m <sup>2</sup>
延床面積	7,404.81m <sup>2</sup>	3,671.09m <sup>2</sup> (注1)	2,596.80m <sup>2</sup>	27,161.00m <sup>2</sup> (注2)	6,977.47m <sup>2</sup>	10,856.15m <sup>2</sup>
賃貸可能面積	5,556.03m <sup>2</sup>	3,703.87m <sup>2</sup>	2,677.54m <sup>2</sup>	27,610.61m <sup>2</sup>	7,066.25m <sup>2</sup>	10,287.93m <sup>2</sup>
竣工年	1993年	2004年	1997年	1999年	2016年	2006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・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	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	鉄骨造陸屋根12階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階
テナント数 (第1期末時点)	25	17	1	1	1	139
稼働率 (第1期末時点)	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.3%

(注1) 土地面積は、ミュージア川崎の1棟の敷地面積のうち本投資法人が有する敷地権割合6.9% (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。また、建物面積は、本投資法人が保有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の面積の合計を記載しています。

(注2) 土地面積は、ヴィータ聖蹟桜ヶ丘1棟の敷地面積のうち本投資法人が有する敷地権割合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。また、建物面積は、本投資法人が保有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の面積の合計 (但し、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。

(注3) 土地面積のうち524.21m<sup>2</sup>は地上権です。

### 好立地に所在するポートフォリオ群

#### 東京エリア



#### 東京経済圏エリア



#### 福岡エリア



#### 仙台エリア





ザイマックス・リート投資法人



# 市場分析



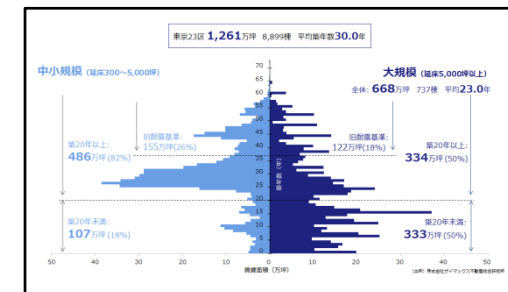
ザイマックスグループ内に不動産総合研究所を擁することにより、豊富な蓄積データを有するのみならず、その独自の調査・分析結果を活用することにより、本投資法人は、マーケットを先読みする戦略構築が可能と考えています。



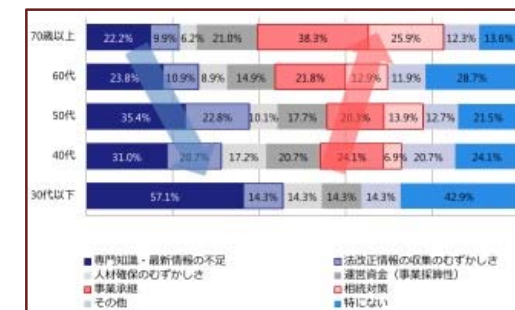
成約賃料データ	108,151件	36,306棟 (過去22年間)
募集賃料データ	25,601件	47,194棟 (過去7年間)
工事データ	129,888件	(過去18年間)

### マスメディア・諸媒体への掲載・投稿・講演（一例）

- 掲載 **日本経済新聞、日経産業新聞** 他
- 寄稿 **ARES不動産証券化ジャーナル**
  - ・ 米国不動産カウンセラー協会発表 「2018-19 不動産に影響を与える今年の10大テーマ」
  - ・ 中小規模オフィスビルを考える
- 不動産経済ファンドレビュー**
- BUILDING TOKYO**
  - ・ 「働き方改革で変わるオフィスのあり方」 他
- 講演 **早稲田大学スマート社会技術融合研究機構**
  - ・ 建物の価値を高める新しい視点～働き方改革とオフィスマーケット～
- 国土交通省 土地・建設産業局**
  - ・ 「働き方改革を支える不動産のあり方検討会」
- (財) 建築環境・省エネルギー機構 (IBEC)**
  - ・ CASBEE評価の普及による社会変革と評価ツール開発の最新動向 他



オフィスピラミッド (2016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2016」より抜粋

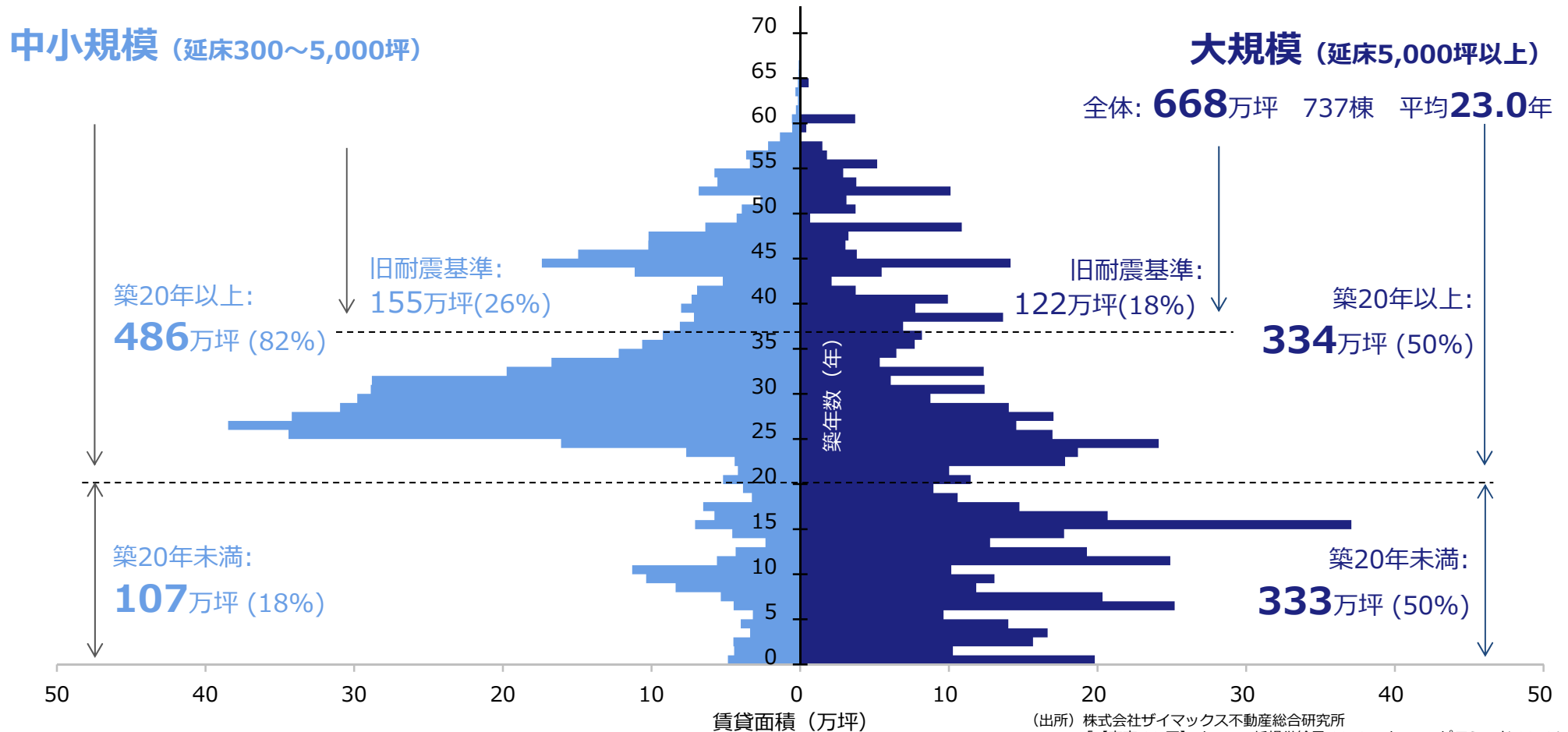


ビルオーナーの実態調査 (2015年)  
現在、ビル事業で困っていること  
(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所  
「ビルオーナーの実態調査 (2015年)」より抜粋

既存中小規模ビルのストック面積及び今後の供給動向を鑑み、特にバブル期以降に供給された中小規模のオフィスの希少性は高まっていくと本投資法人は考えています。

東京23区オフィスピラミッド2018（賃貸面積ベース）

東京23区 **1,261**万坪 8,899棟 平均築年数**30.0**年

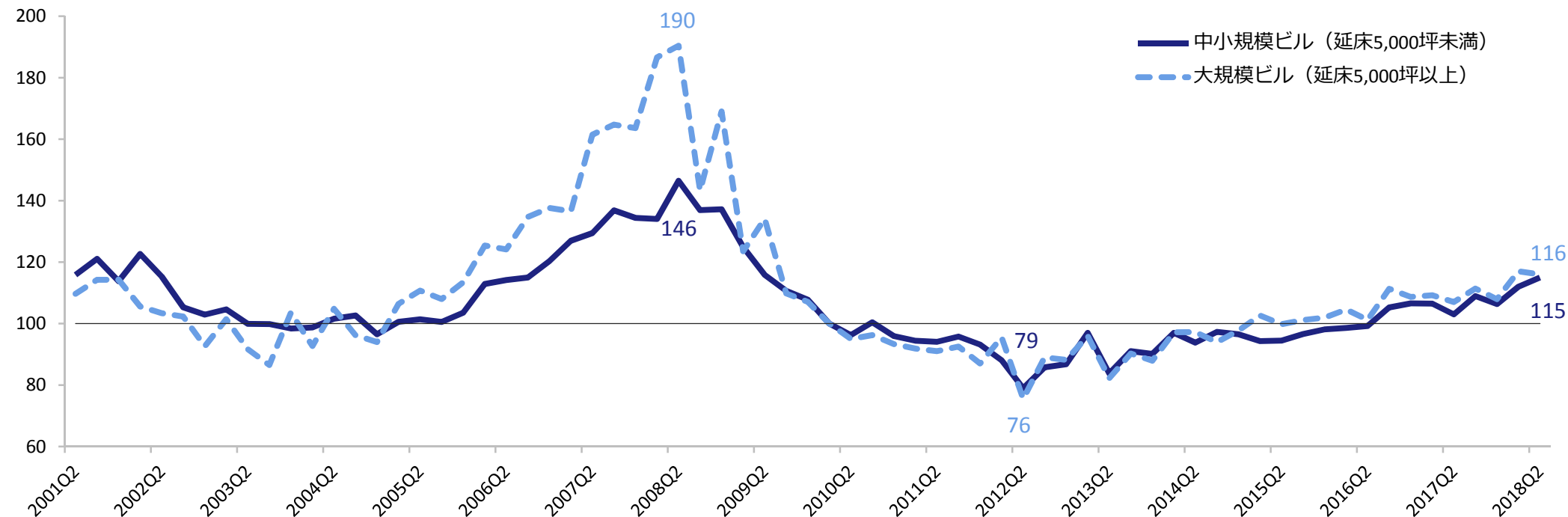


(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所  
「【東京23区】オフィス新規供給量2018・オフィスピラミッド2018」

中小規模ビルは大規模ビルに比して相対的に賃料のボラティリティが低く、安定性が高いと本投資法人は考えています。

### オフィス規模別に見た新規成約賃料の推移

賃料指数 (100 = 2010年Q1)

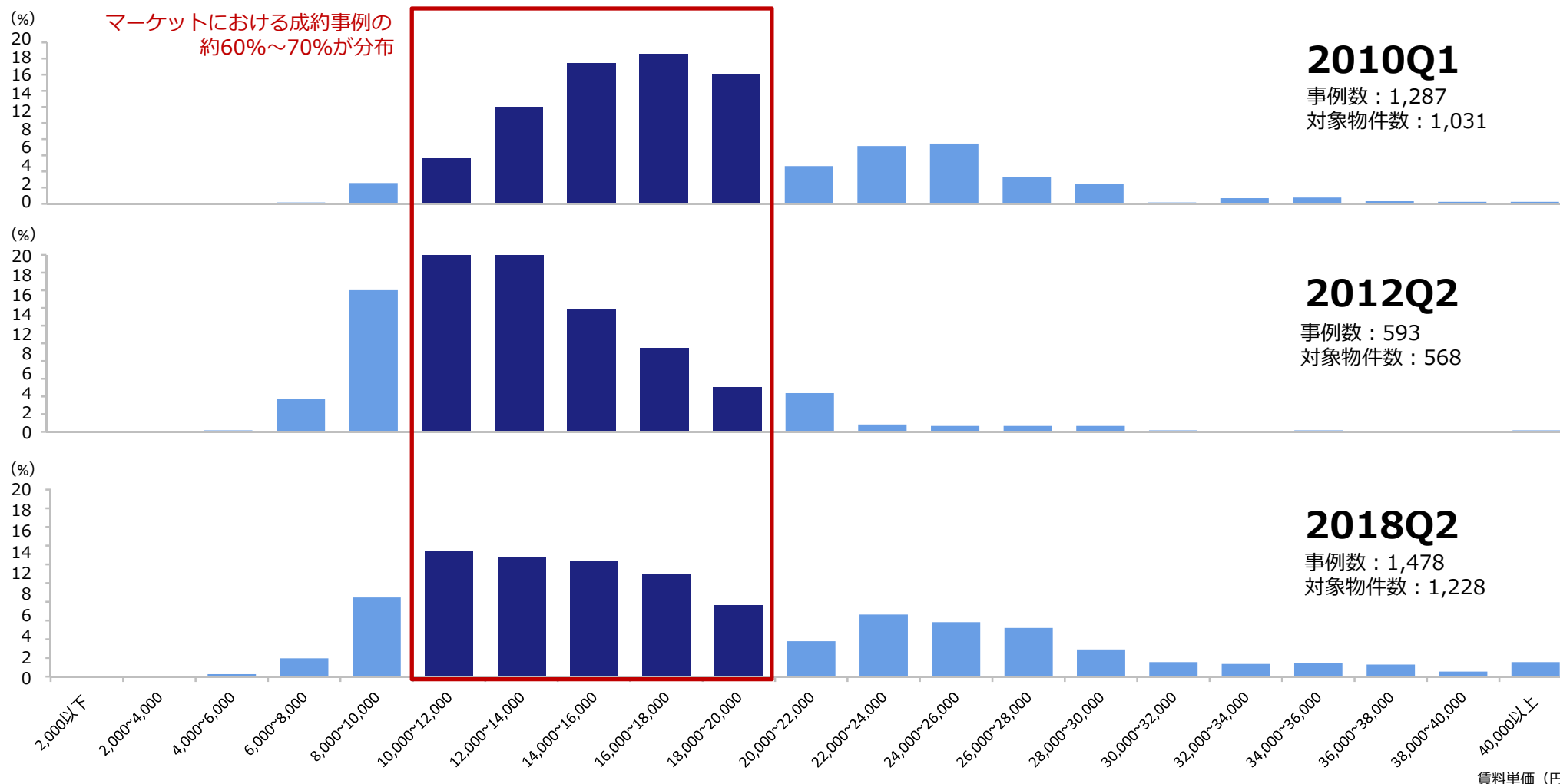


	2008Q2	2010Q1	2012Q2	2018Q2
中小規模ビル (延床5,000坪未満)	146	100	79	115
大規模ビル (延床5,000坪以上)	190	100	76	116

(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 2018Q2」

マーケット環境に関わらず、概ね1万円～2万円台までに旺盛なテナントニーズが見られると本投資法人は考えています。

東京23区における成約件数分布（成約賃料単価帯別）



2010Q1

事例数：1,287  
対象物件数：1,031

2012Q2

事例数：593  
対象物件数：568

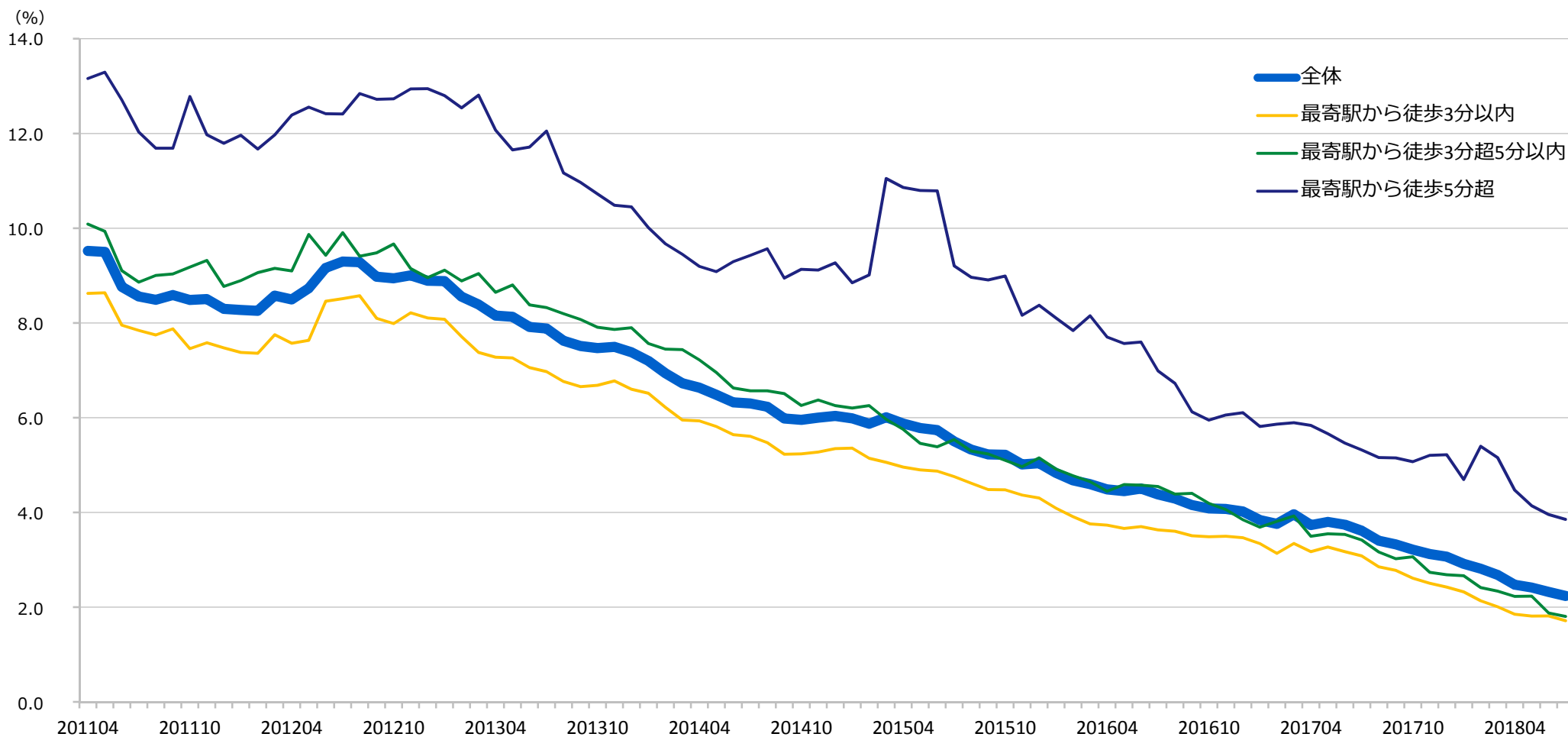
2018Q2

事例数：1,478  
対象物件数：1,228

(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

「立地のよさ」即ち最寄駅からの徒歩分数による利便性と稼働率の間には、一定の相関性があると本投資法人は考えています。

### 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



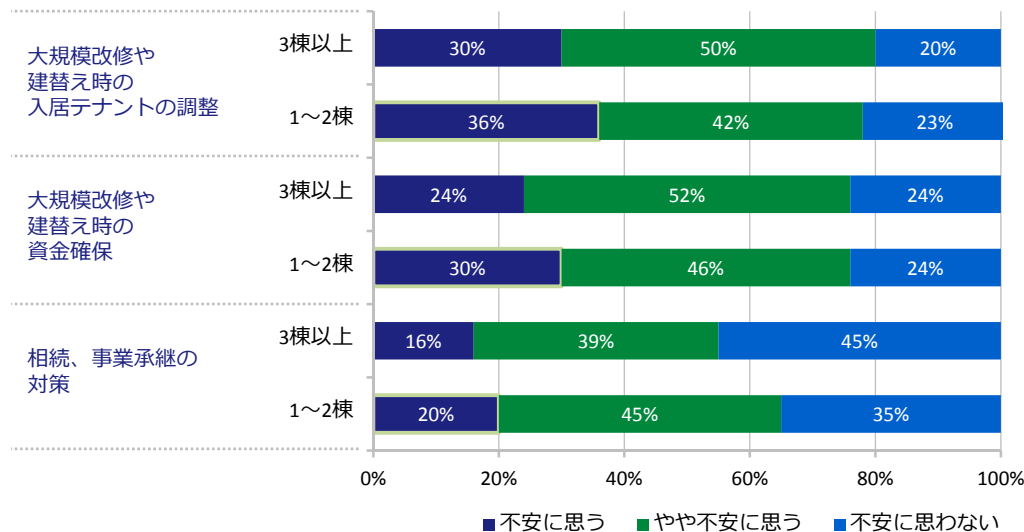
本投資法人は、ザイマックスグループが有する不動産オーナーとのダイレクトリレーションを通じて、外部成長の好機が得られると考えています。

- 不動産オーナーとの日々のコミュニケーションを通じて売却ニーズを捕捉
- 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

外部成長の実現

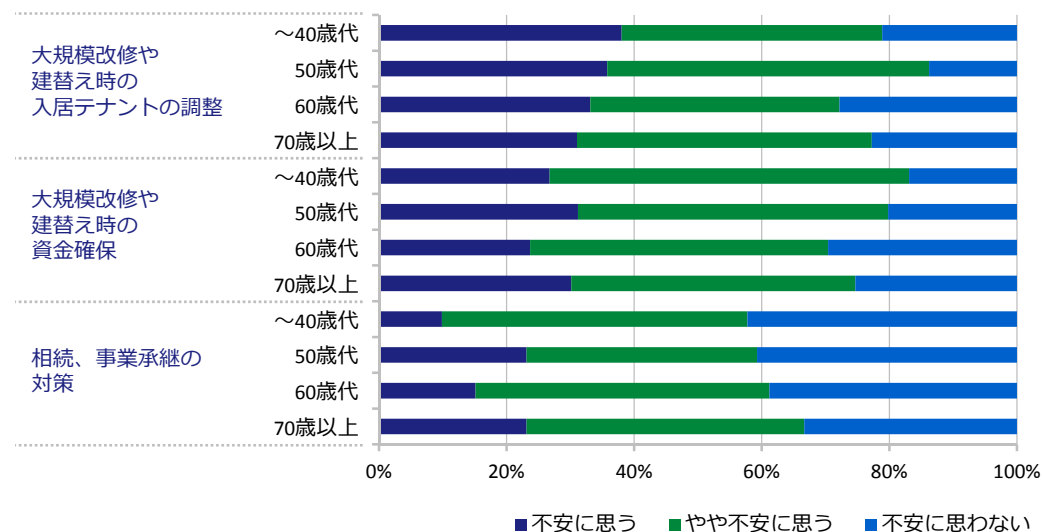
## ザイマックス不動産総合研究所によるビルオーナー実態調査

| 今後のビル事業での不安（保有棟数別） |



(出所) 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」

| 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、ザイマックス不動産総合研究所が作成





ザイマックス・リート投資法人



# Appendix



貸借対照表	第1期 (2018年8月期) (千円)
<b>資産の部</b>	
流動資産	3,528,741
現金及び預金	943,567
信託現金及び信託預金	1,958,065
営業未収入金	19,928
前払費用	32,703
未収消費税等	572,370
繰延税金資産	28
その他	2,077
固定資産	33,621,462
有形固定資産	33,521,850
工具、器具及び備品	93,436
信託建物	8,773,693
信託構築物	44,635
信託工具、器具及び備品	3,814
信託土地	24,606,271
投資その他の資産	99,611
長期前払費用	43,504
差入敷金及び保証金	22,600
その他	33,507
資産合計	37,150,203
<b>負債の部</b>	
流動負債	3,409,184
営業未払金	201,131
短期借入金	2,916,000
未払金	106,382
未払法人税等	1,687
前受金	181,442
その他	2,540
固定負債	10,572,116
長期借入金	9,344,000
信託預り敷金及び保証金	1,228,116
負債合計	13,981,301
<b>純資産の部</b>	
投資主資本	23,168,901
出資総額	22,585,746
剰余金	583,155
純資産合計	23,168,901
負債純資産合計	37,150,203

損益計算書	第1期 (2018年8月期) (千円)
<b>営業収益</b>	1,374,843
賃貸事業収入	1,268,583
その他賃貸事業収入	106,260
<b>営業費用</b>	477,330
賃貸事業費用	352,220
資産運用報酬	85,797
資産保管手数料	882
一般事務委託手数料	12,040
役員報酬	4,800
その他営業費用	21,588
<b>営業利益</b>	897,512
営業外収益	16
受取利息	16
営業外費用	312,710
支払利息	32,979
融資関連費用	102,607
投資口交付費	93,423
創立費	72,045
開業費	11,654
<b>経常利益</b>	584,818
<b>税引前当期純利益</b>	584,818
<b>法人税等合計</b>	1,662
法人税、住民税及び事業税	1,690
法人税等調整額	△28
<b>当期純利益</b>	583,155
<b>前期繰越利益</b>	—
<b>当期末処分利益(又は損失)</b>	583,155

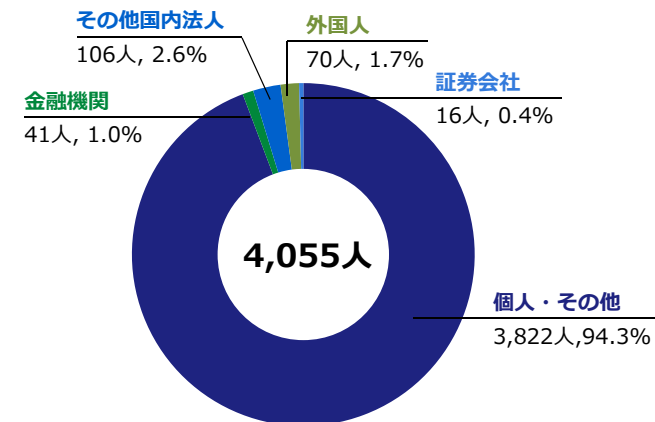
物件番号	物件名称	取得年月	取得価格 (百万円)	第1期末 帳簿価額 (百万円)	物件取得時		第1期末 (2018年8月末)		増減		鑑定会社	含み損益*40 (百万円)
					算定価額 (百万円)	直接還元 利回り (%)	算定価額 (百万円)	直接還元 利回り (%)	算定価額*38 (百万円)	直接還元*39 利回り (%)		
OF-01	ザイマックス西新橋ビル	2018年2月	2,500	2,527	3,070	3.7	3,080	3.7	+10	0.0	株式会社 谷澤総合鑑定所	552
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	2018年2月	4,250	4,303	5,240	3.8	5,350	3.7	+110	△0.1	一般財団法人 日本不動産研究所	1,046
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	2018年2月	5,020	5,076	6,190	3.8	6,340	3.7	+150	△0.1	一般財団法人 日本不動産研究所	1,263
OF-04	ザイマックス神谷町ビル	2018年2月	880	895	1,130	3.8	1,140	3.8	+10	0.0	株式会社 谷澤総合鑑定所	244
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	2018年2月	1,550	1,573	2,090	3.9	2,090	3.9	0	0.0	大和不動産鑑定 株式会社	516
OF-06	ザイマックス東上野ビル	2018年2月	1,150	1,162	1,590	4.0	1,590	4.0	0	0.0	大和不動産鑑定 株式会社	427
OF-07	ザイマックス八王子ビル	2018年2月	2,600	2,627	3,430	5.0	3,510	4.9	+80	△0.1	一般財団法人 日本不動産研究所	882
RT-01	ミューザ川崎	2018年2月	4,100	4,126	5,070	4.2	5,200	4.1	+130	△0.1	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,073
RT-02	ライフ川崎御幸	2018年2月	790	800	973	4.2	974	4.2	+1	0.0	大和不動産鑑定 株式会社	173
RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	2018年2月	3,100	3,185	3,830	5.1	3,870	5.0	+40	△0.1	株式会社 谷澤総合鑑定所	684
HT-01	ホテルビスタ仙台	2018年2月	4,400	4,431	5,510	4.6	5,550	4.6	+40	0.0	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,118
OT-01	ルネッサンス21千早	2018年2月	2,700	2,810	3,130	5.0	3,130	5.0	0	0.0	株式会社 谷澤総合鑑定所	319
	合計/平均		33,040	33,521	41,253	-	41,824	-	+571	-		8,302

## 主要な投資主

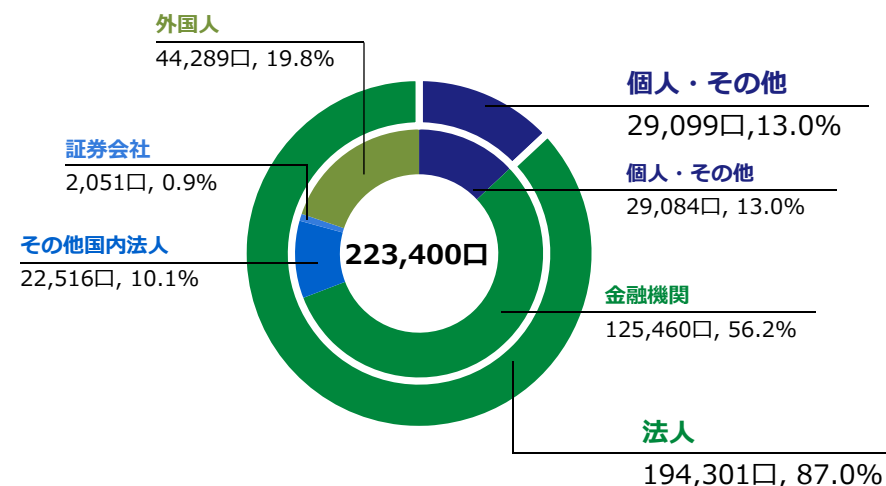
注：2018年8月31日現在

名称	投資口数 (口)	比率 (%)
日本スタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	43,556	19.49
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	34,186	15.30
株式会社ザイマックス	12,500	5.59
野村信託銀行株式会社（投信口）	12,191	5.45
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	8,795	3.93
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,388	2.85
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウント イー アイエスジー	5,103	2.28
大和信用金庫	5,000	2.23
株式会社あおぞら銀行	4,776	2.13
エスアイエックス エスアイエス エルティーディー	4,286	1.91
合計	136,781	61.16

## 所有者別投資主数



## 所有者別投資口数



## 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1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	ザイマックス（100%出資）
従業員数	30名（2018年4月1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 稲月 伸仁 取締役 山口 恭司 取締役 吉村 竜一 監査役 川北 茂樹
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 東京都知事（3）第88223号

## 沿革

2007年8月6日	会社設立
2007年9月22日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号 東京都知事（3）第88223号）
2008年6月17日	金融商品取引法上の投資運用業、投資助言・代理業の登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第1907号）
2011年6月28日	金融商品取引法上の第二種金融商品取引業の登録 （変更登録）（登録番号 関東財務局長（金商）第1907号）
2015年4月22日	一般社団法人日本投資顧問業協会 加入
2017年6月30日	宅建業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号 国土交通大臣認可第118号）
2017年9月4日	特定投資運用行為に係る兼業承認取得
2017年10月19日	一般社団法人投資信託協会 加入

## 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：アピリタ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

長谷工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

からくさホテル大阪心斎橋I、京都Iオープン

J-REITへの  
参入



## 商業施設の実績

- ザイマックスグループの豊富な商業施設の**開発、リノベーション・リニューアル実績**
  - 商業施設開発実績：**19**件、商業施設リノベーション・リニューアル実績：**35**件（2018年9月末日現在）
- **合併会社**設立を通じて小売企業とのパートナーシップを樹立
  - 株式会社バローマックス（株式会社バローホールディングスとの合併、2017年設立）
  - ワイ・エステート株式会社（株式会社義津屋との合併、2018年設立）

## ホテルの実績

- ザイマックスグループの自社ブランド「からくさホテル」の**開発・運営実績**
  - 開業済み：**5**件・**533**室、開業予定：**5**件・**934**室（2018年9月末日現在）
- 既存建物のコンバージョンを含むホテル開発により、**ホテルの収益向上・運営効率化**の知見・ノウハウを蓄積



からくさスプリングホテル関西エアゲート \*41



からくさホテル大阪なんば\*41

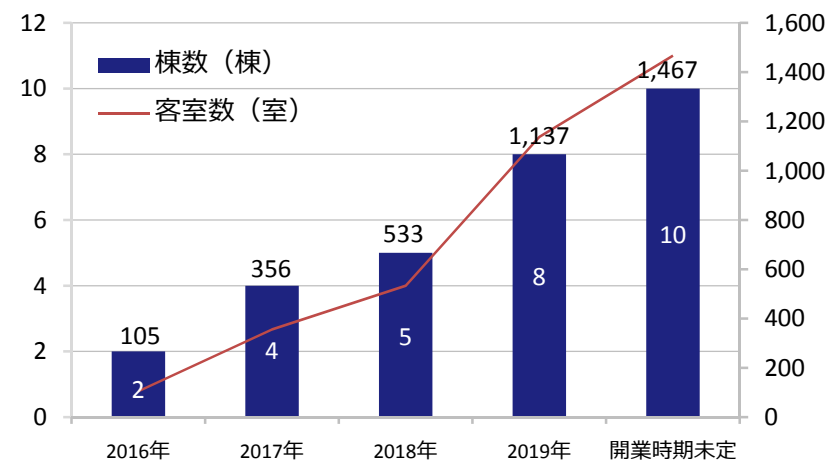
開発事例

おやまゆうえんハーヴェストウォーク\*41  
(栃木県小山市)

リニューアル事例

LINOAS (リノアス) \*41  
(大阪府八尾市)

### からくさホテルの開発・運営状況（累計）



(出所) 株式会社ザイマックス

## モバイルワークオフィス「ちよくちよく...」の展開

- 企業の「働き方改革」を先取りした、**モバイルワークオフィス事業**の展開
  - 店舗数：**37**店、うちキッズスペース付き店舗 **8**店（2018年9月末日現在）
  - 出店予定数：**7**店、うちキッズスペース付店舗 **7**店（2018年9月末日現在）
- 会員企業数 **740**社、会員人数 **約11万3千人**の顧客基盤（2018年9月末日現在）



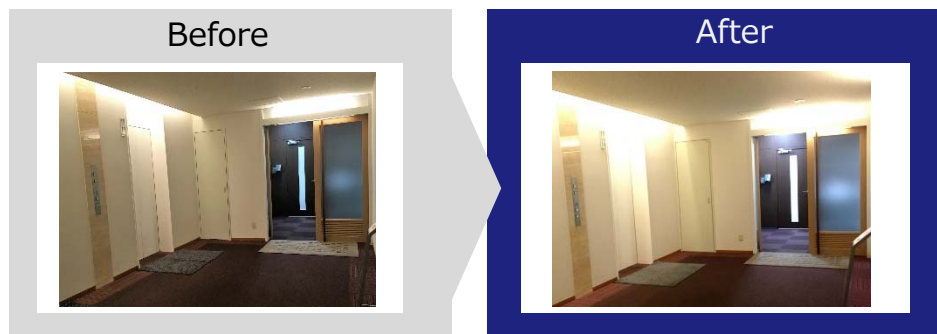
キッズスペース イメージ

## 本投資法人での取組み

### ザイマックス岩本町ビルなど 共用部照明LED化工事の実施

- ザイマックス岩本町ビル、新宿御苑ビル、神谷町ビルの各ビルにおいて、共用部照明のLED化工事を実施し、環境負荷の低減に取り組んでおります。

ザイマックス岩本町ビルでの工事例



## スポンサーグループでの取組み

### 拠点ビルにおけるDBJ Green Building認証の取得

ザイマックス赤坂111ビル\*42



ザイマックス溜池山王ビル\*42



## 資産運用会社での取組み

### 21世紀金融行動原則への署名

- 持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21世紀金融行動原則）とは、地球の未来を憂い、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として2011年10月4日に策定された原則です。
- 本投資法人の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では、本原則の考え方に賛同し、2013年12月27日に署名しました。



### 不動産業界に対する貢献活動

- 「からくさ不動産塾」を通じた不動産ビジネス人材の育成

# からくさ不動産塾

- CASBEE不動産 評価員への就任
- 国土交通省 環境不動産普及促進検討委員会での講演
- 国土交通省 土地・建設産業局での講演
- 「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



	* 1	本資料中の記載金額は特に断りのない限り、単位表示未満切り捨て、比率については表示以下を四捨五入して記載しています。
P3	* 2	本投資法人の投資口価格は発行価格105,000円を起点として記載し、東証REIT指数は2018年2月15日の始値を基準に指数化しています。
P4	* 3	「不動産マネジメント」とは、プロパティマネジメント（以下「PM」ということがあります。）、「総合ビルメンテナンス業務並びにプロパティマネジメント及び総合ビルメンテナンス業務の複合受託業務（サブリースを受託する場合に当該業務を受託する場合を含みます。）」を総称していいいます。また、「不動産総合マネジメント」とは、不動産マネジメント並びにファシリティマネジメント（以下「FM」ということがあります。）、「アセットマネジメント及びコンストラクションマネジメント業務を総称していいいます。以下同じです。なお、「コンストラクションマネジメント」とは、建物の修繕工事又は大規模改修工事において、工事発注者から委託を受け、第三者の立場で工事発注者、設計者、施工業者及び入居テナント等の関係者を調整し、当該工事プロジェクトを差配することをいいいます。
	* 4	東京都のうち千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び品川区をいいいます。以下同じです。
	* 5	「物件関与期間」とは、本投資法人の保有資産について、ザイマックスグループのいずれかの会社が不動産総合マネジメントに関わっていた期間（株式会社ザイマックスがリクルートグループから独立する以前の期間を含みます。）をいい、平均値は物件数に基づく単純平均を記載しています。
	* 6	含み益額＝期末算定価額－当期末日における本投資法人の各保有資産の帳簿価格の総和で計算しています。なお、当該利益が実現することを保証するものではありません。
	* 7	含み益率＝含み益額÷当期末日における本投資法人の各保有資産の帳簿価格で計算しています。
P6	* 8	2018年2月15日付「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」にて公表した2018年8月期（第1期）の1口当たり予想分配金との対比を記載しています。
	* 9	1口当たりNAV＝（出資総額＋含み益額）÷発行済み投資口の総口数223,400口、1口当たり純資産＝出資総額÷発行済み投資口の総口数223,400口で、それぞれ計算しています。
	* 10	LTV＝有利子負債残高÷総資産、鑑定LTV＝有利子負債残高÷（総資産＋含み益額）で計算しています。
	* 11	取得価格の総額を記載しています。
	* 12	期末算定価額は、当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、本投資法人の各保有資産の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額による価格の総和を記載しています。
	* 13	期末稼働率＝当期末日において賃貸借契約が締結されている床面積÷本投資法人の総賃貸可能面積で計算しています。
	* 14	取得価格の合計に占める各分類の取得価格の割合を記載しています。
	* 15	東京都のうち、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいいます。以下同じです。
	* 16	都心8区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいいます。
	* 17	都心8区及び東京経済圏を総称していいいます。
	* 18	各保有資産の物件関与期間につき、平均値は物件数に基づく単純平均を記載し、内訳は取得価格ベースで算出しています。
P8/P9	* 19	第1期の運用日数は、本投資法人が保有資産を取得し、実質的な運用が開始した日である2018年2月16日から2018年8月31日までの日数を記載しています。
P19	* 20	2010年から2015年までの各「月刊プロパティマネジメント 11月号」において、2010年より6年連続でPM受託面積上位企業第1位とされています。但し、2015年の当該調査においては、調査対象会社のうちザイマックスグループのみ、総受託管理延床面積（PMのほか、ビルメンテナンス（以下「BM」ということがあります。）等のPM以外の受託に係る面積を含みます。）による回答を行っており、これと他社の総受託延床面積（PMの受託に係る面積）による回答とを比較しています。以下同じです。
	* 21	ファシリティマネジメントとは、多店舗又は多拠点で事業を展開している顧客に対して、建物又は建物設備（当該顧客が建物の一部を利用している場合を含みます。）の維持、修繕、又は更新に関する代行業務を一括して提供するサービスをいいいます。

P19	*22	「総合型・オフィス中心型」の「PM担当者総人数」を使用しています。
P20	*23	PM受託実績については、「オフィスビル」、「都市型商業施設」、「郊外型商業施設」及び「ホテル」のうち、それぞれの「全調査対象地域」におけるJ-REITによる取得額を合計して作成しています。
	*24	当該会社の親会社がJ-REITのスポンサーとなっている会社を含みます。
P25	*25	2018年8月末日現在における有利子負債残高から消費税還付に伴い期限前返済を予定している有利子負債の残高580百万円を控除したうえで（以下かかる計算により求められた有利子負債残高を「消費税ローン返済後有利子負債」といいます。）、消費税ローン返済後有利子負債の2018年8月末日現在から返済期限までの各残存期間を各借入残高に応じて加重平均した数値を記載しています。
	*26	消費税ローン返済後有利子負債について、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
	*27	消費税ローン返済後有利子負債における固定金利の比率を記載しています。
	*28	消費税ローン返済後有利子負債における長期借入金の比率を記載しています。
P30	*29	2018年8月末日現在における保有資産（オフィス）に関する賃貸借契約に規定されている月額賃料（共益費を含みます。なお、店舗及び住宅区画の月額賃料及び駐車場等の使用料を含みません。）の総額を保有資産（オフィス）の総賃貸面積で除して本資産運用会社が算出した数値を、記載しています。なお、内訳は賃貸面積ベースで算出しています。
	*30	各保有資産（オフィス）の最寄駅からの徒歩分数を単純平均して算出しています。なお、内訳は取得価格ベースで算出しています。
	*31	各保有資産（オフィス）の物件関与期間につき、平均値は物件数に基づく単純平均を記載し、内訳は取得価格ベースで算出しています。
	*32	内訳は、各保有資産（商業施設）の取得価格ベースで算出しています。
	*33	徒歩、自転車などの短時間・短距離での移動に際して利用される交通手段で来館する顧客を顧客の中心層とする商業施設をいいます。
	*34	各保有資産（商業施設）の物件関与期間につき、平均値は物件数に基づく単純平均を記載し、内訳は取得価格ベースで算出しています。
	*35	保有資産（ホテル）における宿泊特化型ホテルの割合を、取得価格ベースで算出しています。
P31	*36	保有資産（オフィス）の平均稼働率は、2006年4月以降2017年10月末日現在までの各保有資産（オフィス）に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。なお、「ザイマックス岩本町ビル」及び「ザイマックス新宿御苑ビル」はザイマックスグループによる物件管理開始後（2008年2月以降）の稼働率を算出しています。
	*37	J-REIT物件（オフィス）の平均稼働率は、算出の対象としたJ-REIT（各時点においてオフィスを保有するJ-REIT）が公表しているオフィスの稼働率を、当該J-REITの銘柄数で単純平均して算出しています。
P45	*38	第1期末算定価額と物件取得時の不動産鑑定評価額との差額を記載しています。
	*39	第1期末算定価額の算出にあたって取得した各保有資産の不動産鑑定評価書において採用された直接還元利回りと物件取得時の不動産鑑定評価において採用された直接還元利回りとの差を記載しています。
	*40	各保有資産の第1期末算定価額と第1期末帳簿価格との差額を記載しています。
P49	*41	2018年8月末日現在、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。
P50	*42	2018年8月末日現在、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が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**