



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

「国内不動産信託受益権の取得(パロー  
勝川店(底地)(準共有持分50%))及び  
国内不動産信託受益権の譲渡(ルネッ  
サンス21千早)に関するお知らせ」及び  
「2022年2月期(第8期)及び2022年8月  
期(第9期)の分配金予想の修正に関す  
るお知らせ」の概要

2022年1月27日



## 本資産入替のポイント

- ザイマックスグループとの協働により上場後初の資産入替を実行し、含み益を顕在化
- 上場時からの高い含み益の一部を投資主へ還元することで、1口当たり分配金は大幅に向上見込み
- 今後も戦略的な資産入替について、継続的に検討

## 本資産入替の目的

1

資産規模及び巡航分配可能利益を維持

償却後NOI差額 概算+10百万円/年

2

含み益を顕在化させ2期にわたり譲渡益を還元

譲渡差額 概算+531百万円

3

中長期的な収益の安定性向上

スポンサーの懸念先との間で長期安定契約が締結された物件の取得

賃貸借契約残存期間 24.6年

## 本資産入替の概要

### 物件取得

パロー勝川店（底地）（準共有持分50%）



売主	日本都市ファンド投資法人
取得予定日	2022年1月31日
所在地	愛知県春日井市小野町二丁目
敷地面積	20,509.10㎡
取得予定価格	3,245百万円
鑑定評価額 (2022年1月1日)	3,330百万円
償却後鑑定NOI利回り	4.1%



### 物件譲渡

ルネッサンス21千早



買主	日本都市ファンド投資法人
譲渡予定日	1回目（50%）2022年1月31日 2回目（50%）2022年3月31日
所在地	福岡県福岡市東区千早五丁目
建築時期	2006年10月19日
帳簿価額 (2021年8月31日)	2,748百万円
鑑定評価額 (2021年8月31日)	3,280百万円
譲渡予定価格	3,280百万円
実績償却後NOI利回り	3.7%

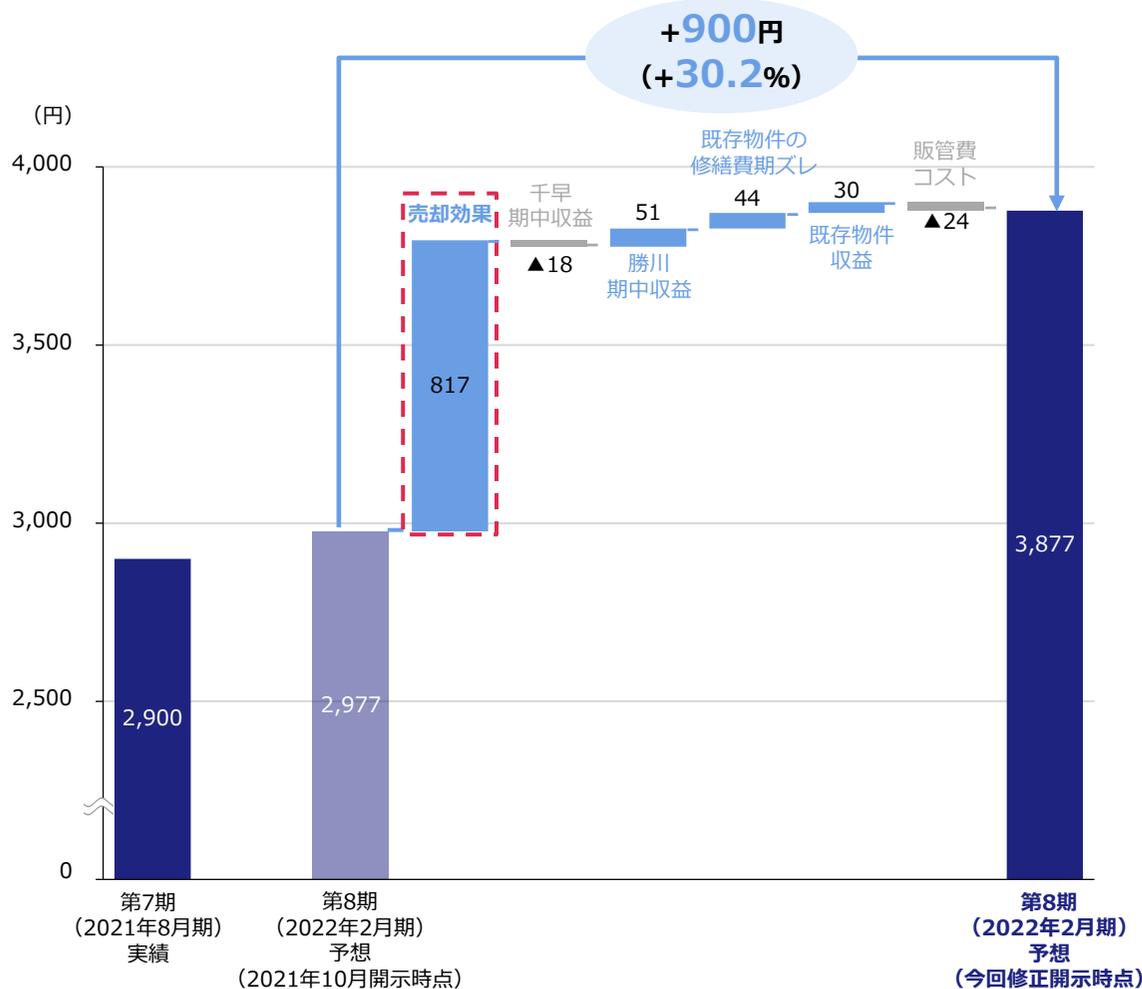
# 第8期及び第9期の1口当たり分配金予想

含み益の顕在化により、2期にわたって1口当たり分配金の大幅な向上を見込みます。

第8期予想分配金 1口当たり**3,877円**

2021年10月13日予想対比+**900円 (+30.2%)**の修正

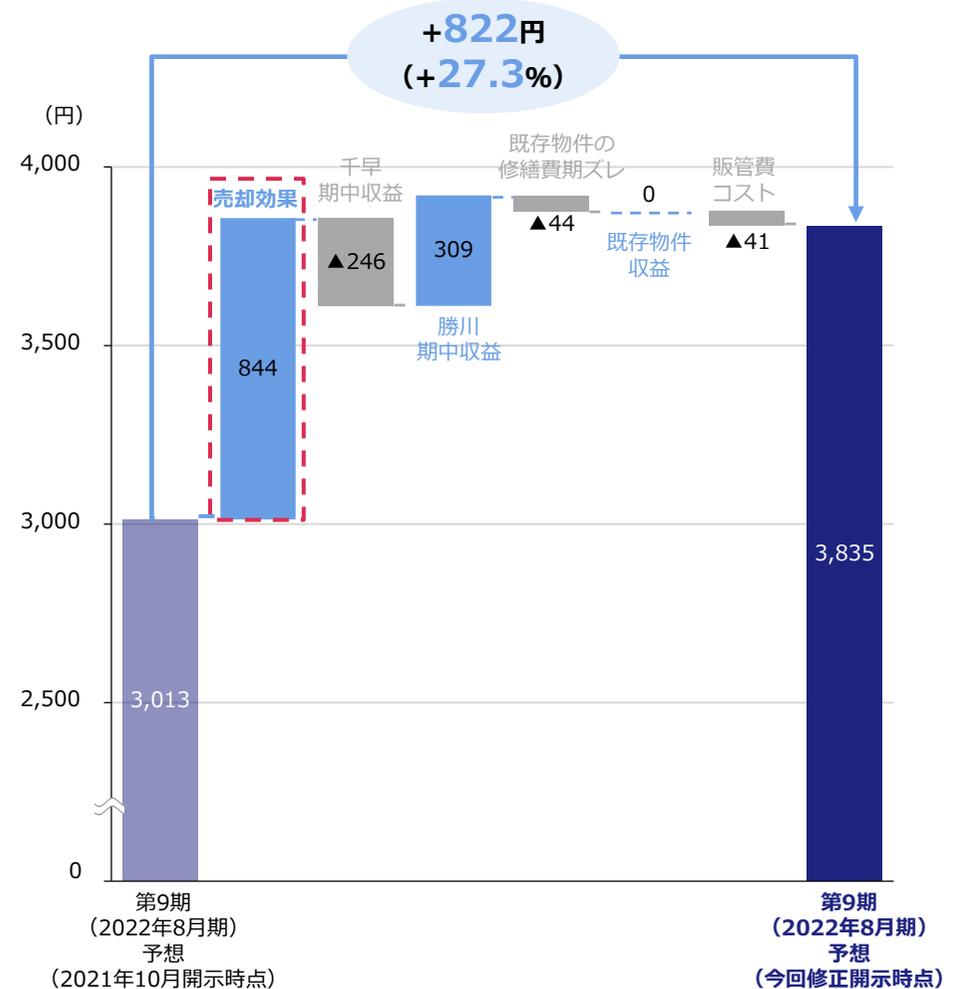
## 第8期 (2022年2月期) 予想



第9期予想分配金 1口当たり**3,835円**

2021年10月13日予想対比+**822円 (+27.3%)**の修正

## 第9期 (2022年8月期) 予想



## ● バロー勝川店（底地）（準共有持分50%）

商業施設

相対取引



### 取得予定資産の概要

取得予定価格	3,245百万円
鑑定評価額	3,330百万円
鑑定NOI利回り	4.1%
償却後鑑定NOI利回り	4.1%
所在地	愛知県春日井市 小野町二丁目1番1号
最寄駅	JR中央本線「勝川」駅 徒歩7分
賃貸可能面積	10,254.55㎡

### 本投資法人による特徴分析

- 立地特性
  - ✓ 「名古屋」駅へ20分でアクセス可能なJR中央本線「勝川」駅から徒歩7分に所在し、名古屋市内への通勤者が多く居住するエリア
  - ✓ 子育て期のファミリー世代が多い商圏であり、食品スーパーを核とした商業施設に適した立地
- 物件特性
  - ✓ 賃借人との間で残存期間24.6年、中途解約不可の事業用定期借地権設定契約が締結されており、高い収益安定性が見込まれる物件
  - ✓ 取得予定資産上の店舗は食品スーパーを核として100円ショップ、ドラッグストア及び乳幼児・小児用雑貨専門店などのデイリーユース型の業態で構成されており、安定的な店舗売上が見込まれる物件
  - ✓ 出入り口を3か所備え、346台分を収容可能な利便性の高い平面駐車場が確保され、乗用車による高いアクセス性を有することから、商業施設としての優位性を有する物件

### ザイマックスグループとバローグループとの取組み

取得予定資産の賃借人である株式会社バローホールディングスの出店戦略・資産戦略を、本投資法人のスポンサーである株式会社ザイマックスの不動産ノウハウを活用してサポートしていく目的で、2017年に株式会社バローマックスを共同で設立しています。

## P.2

- (注1) 「償却後NOI差額」とは、取得予定資産の償却後鑑定NOIと譲渡予定資産の2021年2月期及び2021年8月期の実績償却後NOIの合計金額の差をいいます。
- (注2) 「譲渡差額」とは、譲渡予定資産の譲渡予定価格と2021年8月期末時点での帳簿価額の差をいいます。
- (注3) 取得予定資産の取得予定価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。以下同じです。
- (注4) 「償却後鑑定NOI」とは、鑑定NOIから想定減価償却費を控除した数値をいいます。また、想定減価償却費は本資産運用会社が算出したものであり、実際の減価償却額と異なる可能性があります。なお、取得予定資産の鑑定評価においてはDCF法のみが適用されているため、鑑定NOIはDCF法における初年度の運営純収益を採用しています。
- (注5) 「償却後鑑定NOI利回り」とは、償却後鑑定NOIを取得予定価格で除した割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「実績償却後NOI利回り」とは、2021年2月期及び2021年8月期の実績償却後NOIの合計金額を譲渡予定価格で除した割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

## P.3

- (注1) 「売却効果」とは、譲渡差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223,400口で除した数値を記載しています。
- (注2) 「千早期中収益」とは、第7期（2021年8月期）決算短信上で見込んでいたルネッサンス21千早の第8期（2022年2月期）及び第9期（2022年8月期）の収益の剥落金額をそれぞれ記載しています。
- (注3) 「勝川期中収益」とは、取得予定資産のパロー勝川店（底地）（準共有持分50%）の取得に伴う収益の増加金額をそれぞれ記載しています。
- (注4) 「既存物件の修繕費期ズレ」とは、第7期（2021年8月期）決算短信上で見込んでいた修繕工事のうち、新型コロナウイルス感染症等の影響により2022年2月期（第8期）から2022年8月期（第9期）へ繰り越された工事の金額を記載しています。
- (注5) 「既存物件収益」とは、第7期（2021年8月期）決算短信上で見込んでいた既存保有物件の収益が本日付開示の「2022年2月期（第8期）及び2022年8月期（第9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。

## P.4

- (注1) 「鑑定NOI利回り」とは、鑑定NOIを取得予定価格で除した割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産の鑑定評価においてはDCF法のみが適用されているため、鑑定NOIはDCF法における初年度の運営純収益を採用しています。