



ザイマックス・リート投資法人



第15期(2025年8月期) 決算説明会資料

証券コード : 3488



目次

I. 2025年10月1日以降の体制について ～名鉄都市開発の参画～

II. 運用ハイライト

III. 決算概要及び業績予想

IV. 運用状況及び成長戦略

V. サステナビリティ

VI. APPENDIX

用語	定義
期末算定価額	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。)に基づき取得した、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額による価格を記載しています
含み益額	不動産等の期末算定価額－期末帳簿価額
総資産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)
1口当たり純資産	(純資産－分配金総額)÷発行済投資口の総口数
1口当たりNAV	(純資産+含み益－分配金総額)÷発行済投資口の総口数
取得価格	各売買契約に記載された取得資産の売買代金をいい、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません

<注>

- 本資料において、特に記載のない限り、いずれも記載金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第1位または第2位を四捨五入しています。

- 本資料において、物件名は以下の略称を用いています。

・ザイマックス西新橋ビル	: 西新橋	・ミューザ川崎	: ミューザ
・ザイマックス岩本町ビル	: 岩本町	・ライフ川崎御幸店	: 川崎御幸
・ザイマックス新宿御苑ビル	: 新宿御苑	・ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	: 聖蹟
・ザイマックス神谷町ビル	: 神谷町	・ライフ福泉店	: 福泉
・ザイマックス東麻布ビル	: 東麻布	・ザ・パークハウス戸塚フロント (1・2階商業部分)	: 戸塚
・ザイマックス東上野ビル	: 東上野	・パロー勝川店(底地)	: 勝川
・ザイマックス八王子ビル	: 八王子	・ホテルビスタ仙台	: 仙台
・ザイマックス札幌大通ビル	: 札幌大通	・からくさホテル札幌	: KH札幌
・ザイマックス木場公園ビル	: 木場公園	・エルプレイス西葛西	: 西葛西



2025年10月1日以降の体制について
～名鉄都市開発の参画～



- ✓ 名鉄都市開発は総合デベロッパーで、名古屋鉄道グループの不動産事業を担う中核会社です。
- ✓ 中部圏を中心に強固な事業基盤及び情報収集力を有し、不動産の保有及び開発事業を推進しています。

会社概要

商号	名鉄都市開発株式会社		
所在地	本社 名古屋市中村区名駅四丁目8番18号（名古屋三井ビルディング北館7・8階） 東京オフィス 東京都千代田区丸の内一丁目6番2号（新丸の内センタービルディング 17階） 大阪オフィス 大阪市北区中崎西二丁目4番12号（梅田センタービル9階）		
株主	名古屋鉄道株式会社（100%出資）		
創立年月日	1959年12月14日		
資本金	40億円		
事業内容	(1) 土地建物の売買、賃貸借、管理、仲介、コンサルティング、評価及び鑑定並びに住宅地の経営 (2) 建築の設計、監理 他		
役職員数	262名（2025年4月1日現在）		
取締役	代表取締役社長	日比野 博	取締役 高崎 裕樹
	常務取締役	中町 純一	取締役 鈴木 清美
	取締役	中村 利男	取締役 初山 貢
	取締役	光松 靖兼	監査役 加藤 悟司
	取締役	安藤 隆司	監査役 櫻井 哲也
			（2025年6月13日現在）

営業実績（2024年度）

	(百万円)
営業収入	83,757
分譲事業	48,485
アセット事業	33,977
マネジメント事業	1,295

名鉄都市開発の会社案内

https://www.m-cd.co.jp/file/company_info.pdf



■ 新スポンサーの参画による運用体制の強化

- ✓ 名鉄都市開発が新たに本投資法人のスポンサーとして参画することにより、本投資法人はザイマックスグループとのダブルスポンサー体制に移行
- ✓ 本投資法人の資産運用は、名鉄都市開発とザイマックスグループが共同株主である名鉄・ザイマックスアセットマネジメントが受託

■ 新スポンサー体制におけるスポンサーサポート

- ✓ 名古屋鉄道グループが保有及び開発する不動産の取得機会を本投資法人へ提供
- ✓ 創業130年の中部圏の鉄道グループとしての知名度と安定した財務体質を活用し、本投資法人の長期的かつ安定的な財務体制の構築に寄与
- ✓ ザイマックスグループは、名鉄都市開発の参画前と変わらない内容で、引き続き本投資法人の成長をサポート

■ 新スポンサー体制移行後の運用方針・成長戦略

- ✓ 運用方針に変更は無く、オフィス・商業施設・ホテルをメインアセットとし、中部圏に注力しつつ全国の不動産へ投資
- ✓ ザイマックスグループの不動産マネジメントの知見・ノウハウを活用した内部成長、名鉄都市開発の仕入れ・開発力を活用した外部成長と両スポンサーの強みを掛け合わせた運用により、投資主価値の最大化を目指す

本投資法人の名古屋鉄道グループとの協業の経緯

本投資法人の課題

資産規模の小ささ

- ・ 課題の克服により見込まれる効果
「コスト吸収力の向上」「ポートフォリオ分散の進展」
「投資口流動性の向上」「投資家の裾野の拡大」
「格付けの向上」
- ・ 課題を克服するために他社との協業も含めて検討

他社との協業について

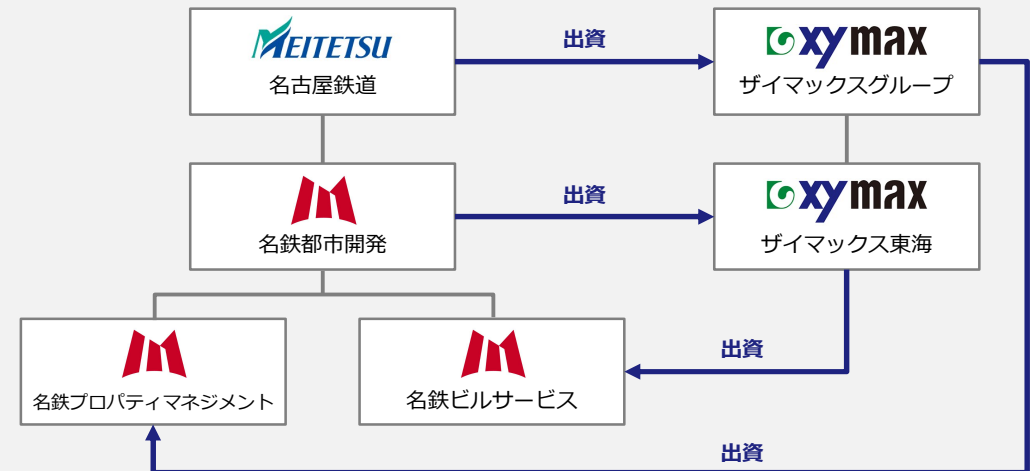
理想の協業先

- ・ 組入候補物件を保有していること
- ・ 不動産開発に必要な豊富な資金力を有していること
- ・ 信頼できるビジネスパートナーであること

中部圏で強固な基盤を持ち
ザイマックスグループとの連携が進んでいる名古屋鉄道グループとの協業により
本投資法人の“課題の克服”と“成長の加速”を目指す

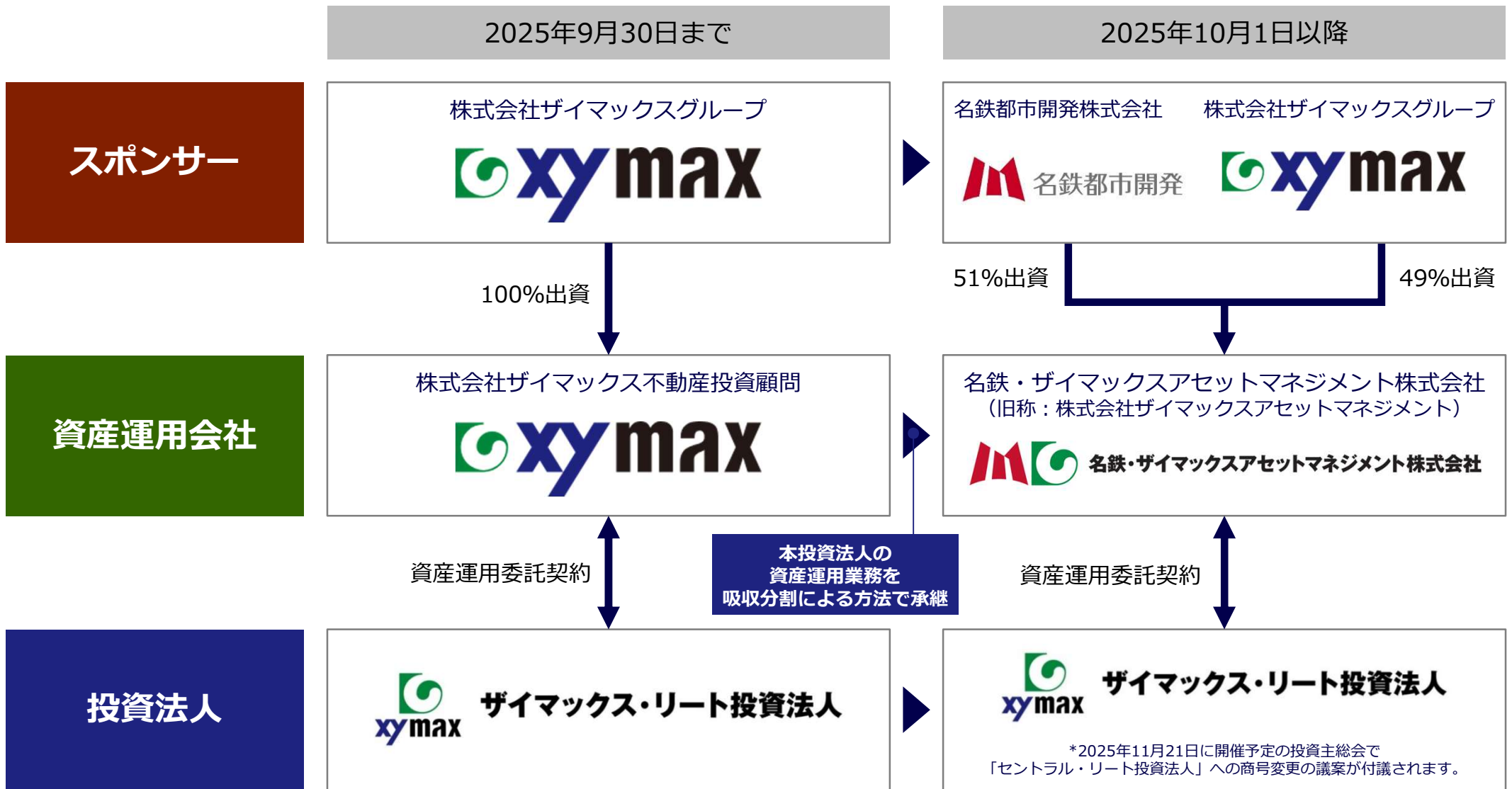
両グループにおけるこれまでの取り組み

- ✓ 名古屋鉄道グループとザイマックスグループは相互出資関係を通じて、不動産運営・管理分野における連携を強化しています。

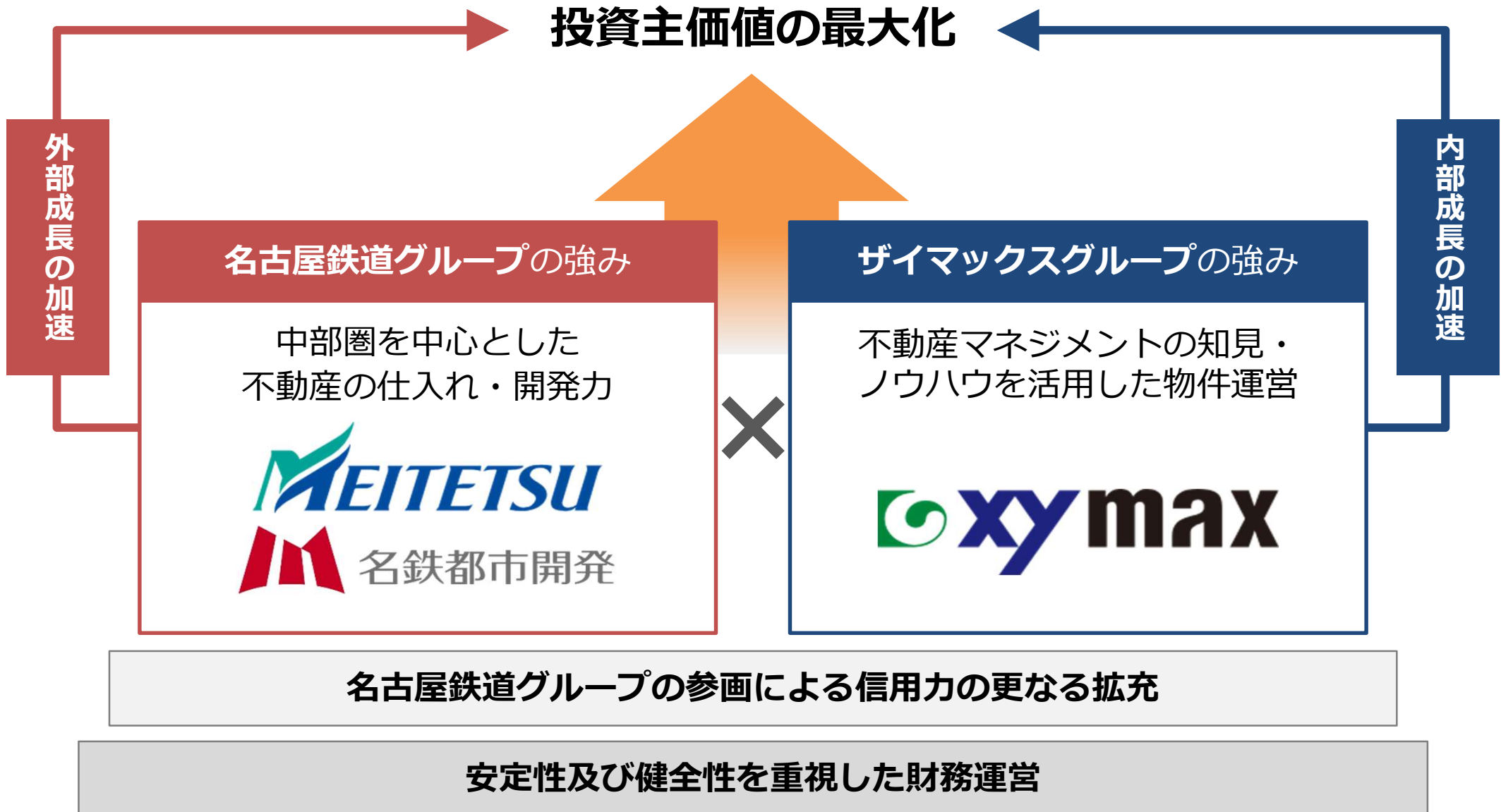


新スポンサーの参画による運用体制の強化

- ✓ 名鉄都市開発とザイマックスグループが共同株主である名鉄・ザイマックスアセットマネジメントが新たな資産運用会社となり、本投資法人は名鉄都市開発とザイマックスグループのダブルスポンサー体制に移行しました。



✓ 両スポンサーの強みを掛け合わせることで本投資法人の更なる成長と投資主価値の最大化を目指します。

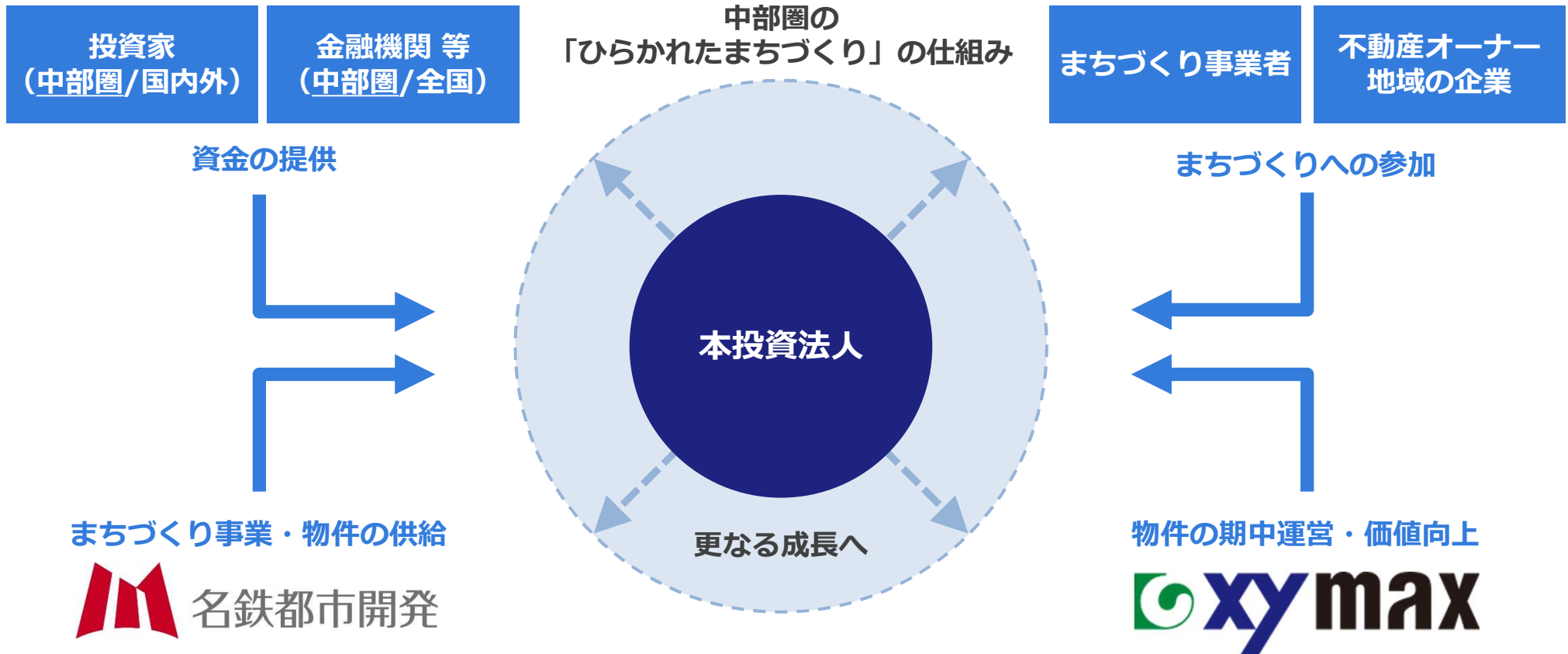


- ✓ 新スポンサー体制となり新たに加わる戦略である「ひらかれたまちづくり」により、新たに開発される収益不動産の取得機会を、本投資法人の成長に繋げていきます。

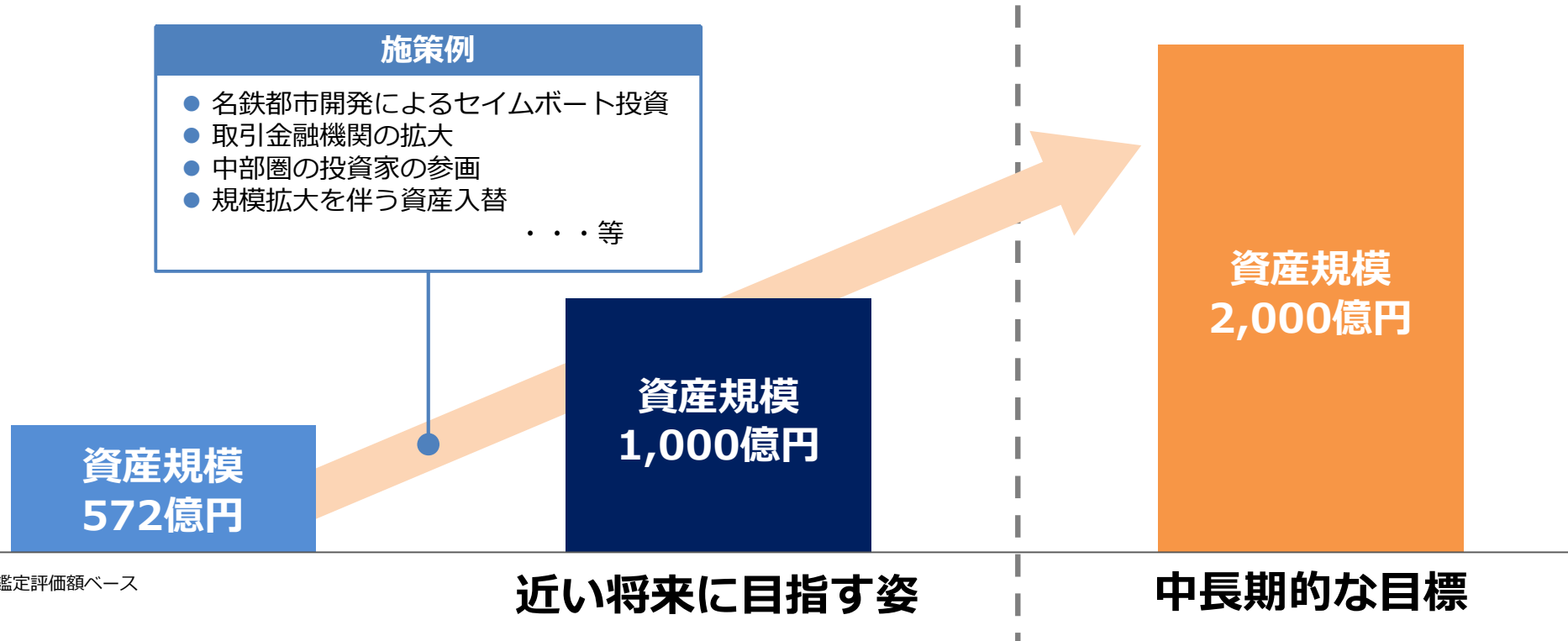
「ひらかれたまちづくり」のヴィジョン

- 多様な資金を活用したまちづくり事業の推進
- 個々の企業の枠を超えてまちづくり事業を加速
➔中部圏を世界から選ばれるエリアへ

同じ志を持つ企業



- ✓ 新スポンサー体制に移行後もポートフォリオの80%以上をオフィス・商業施設・ホテルで構成します。
- ✓ 中部圏にも注力しつつ、全国の不動産への投資を継続します。



*上記資産規模は鑑定評価額ベース

想定する取得物件

- 既存パイプライン（約250億円）の活用
- 名古屋鉄道グループの保有・開発物件の取得
- ザイマックスグループの顧客基盤を活用した不動産の保有・売却ニーズの捕捉
- 中部圏の「ひらかれたまちづくり」に参加する企業からもたらされる情報を活用した物件取得

(参考) 既存パイプラインの一例

所在地	アセットタイプ
大阪府枚方市	商業施設
中部圏	商業施設（底地）
北海道札幌市	ホテル（宿泊特化型）



運用ハイライト



Asset

物件数	18物件
資産規模 (取得価格ベース)	438億円
鑑定評価額	572億円
含み益 (含み益率)	127億円 (+28.5%)
収益性 (取得価格ベース)	NOI利回り : 5.9% 償却後利回り : 5.0%
平均築年数 (取得価格加重平均)	21.5年
総賃貸可能面積	86,030.37㎡
稼働率 (ポートフォリオ全体)	100.0%
アセットタイプ (取得価格ベース)	オフィス : 56.2% 商業施設 : 29.3% ホテル : 12.4% その他 : 2.1%

Debt

有利子負債残高	199億円
総資産LTV	40.8%
鑑定LTV	32.4%
平均調達金利*	1.040%
平均残存期間	2年3ヶ月
固定金利比率	94.6%

Equity

時価総額	297億円
出資総額	254億円(発行済投資口総数249,650口)
投資口価格	119,200円
1口当たり純資産	101,943円
1口当たりNAV	152,819円
1口当たり分配金	3,171円 (2026年2月期(第16期)予想)

* 変動金利の借入金の基準金利は、2025年8月29日時点の全銀協1か月日本円TIBORを基に算出しています。

■ 2025年8月期(第15期)業績は予想比増収増益で着地

- ✓ 当期純利益8.0億円(前期比△13.5%、期初予想比+2.1%)
- ✓ **DPU3,226円**(前期比△502円、期初予想比+66円)

*前期についてはザイマックス三田ビルの売却益1.5億円を計上しています。

■ 運営状況

- ✓ 保有物件の運営状況は引き続き堅調に推移しています。
 - ・ オフィス : 2025年8月期末は契約稼働率**100.0%**・経済稼働率**98.8%**で着地
 - ・ 商業施設 : 100%稼働を維持
聖蹟は2025年9月からザイマックスとの間で2年間の固定マスターリース契約が開始、2025年8月末のテナント退去に伴う空室・無収入期間の発生を回避
 - ・ ホテル : RevPARは仙台、KH札幌ともに前年同期間の実績を上回って推移

■ サステナビリティの取り組み

- ✓ GRESBのリアルエステイト評価は「4スター」へランクアップ
- ✓ GRESBの開示評価は最上位の「Aランク」を継続



決算概要及び業績予想



(百万円)

	2025年2月期 (第14期) 実績 (A)	2025年8月期 (第15期) 予想 (B)	2025年8月期 (第15期) 実績 (C)	実績 (C) - 実績 (A)	実績 (C) - 予想 (B)
不動産賃貸事業収入 a	1,686	1,704	1,714	27	9
賃貸事業収入	1,559	1,575	1,582	23	7
その他賃貸収入	127	129	131	4	2
不動産売却益	154	-	-	△154	-
営業収益 b	1,841	1,704	1,714	△126	9
賃貸事業費用 (除く、減価償却費) c	420	428	425	5	△2
NOI ① (a - c)	1,266	1,276	1,288	22	12
減価償却費 d	185	189	190	5	1
償却後NOI ① - d	1,080	1,086	1,097	16	11
その他営業費用	192	175	172	△20	△3
営業費用 e	798	793	788	△9	△4
営業利益 b - e	1,042	911	925	△117	14
営業外収益	1	3	3	1	0
営業外費用	113	124	122	9	△1
経常利益	931	789	806	△125	16
当期純利益	930	788	805	△125	16
1口当たり分配金(円)	3,728	3,160	3,226	△502	66

* 運用日数：2025年2月期(第14期)181日、2025年8月期(第15期)184日

2025年2月期(第14期)実績との比較

主な変動要因	(百万円)
営業収益	
オフィス・商業賃料の増加	+9.1
ホテル変動賃料の増加	+13.3
不動産売却益(ザイマックス三田ビル)の剥落	△154.4
賃貸事業費用	
修繕費/原状回復費用の減少	△5.1
公租公課(KH札幌)の費用化開始	+2.4
公租公課(ザイマックス三田ビル・KH札幌除く)の増加	+2.8
BM費用の増加	+4.0
その他営業費用	
譲渡報酬(ザイマックス三田ビル)の剥落	△23.1
総会・格付費用の発生等	+10.3
営業外収益	
受取利息の増加	+1.5
営業外費用	
支払利息の増加及び融資関連費用の剥落	+14.9
投資口交付費償却の剥落	△4.4

2025年8月期(第15期)予想との比較

主な変動要因	(百万円)
営業収益	
オフィス賃料の増加	+3.9
ホテル変動賃料の増加	+2.3
賃貸事業費用	
修繕費の減少	△2.5
その他営業費用	
総会費用等の減少	△2.5
営業外費用	
支払利息及び融資関連費用の減少	△1.4

(百万円)

	2025年8月期 (第15期) 実績 (A)	2026年2月期 (第16期) 予想 (B)	2026年8月期 (第17期) 予想 (C)	予想 (B) - 実績 (A)	予想 (C) - 予想 (B)
不動産賃貸事業収入 a	1,714	2,155	1,740	441	△415
賃貸事業収入	1,582	1,597	1,609	15	11
その他賃貸収入	131	558	131	426	△426
不動産売却益	-	-	-	-	-
営業収益 b	1,714	2,155	1,740	441	△415
賃貸事業費用 (除く、減価償却費) c	425	871	439	445	△432
NOI ① (a - c)	1,288	1,284	1,301	△4	17
減価償却費 d	190	191	193	0	2
償却後NOI ① - d	1,097	1,092	1,107	△4	14
その他営業費用	172	169	173	△2	3
営業費用 e	788	1,232	806	443	△426
営業利益 b - e	925	923	934	△2	11
営業外収益	3	3	3	△0	-
営業外費用	122	133	162	10	28
経常利益	806	792	775	△13	△17
当期純利益	805	791	774	△13	△17
1口当たり分配金(円)	3,226	3,171	3,101	△55	△70

2025年8月期(第15期)実績と2026年2月期(第16期)予想の比較

主な変動要因	(百万円)
営業収益	
オフィス・商業賃料の増加	+9.2
ホテル変動賃料の増加	+6.4
原状回復収入(聖蹟)の発生	+426.3
賃貸事業費用	
原状回復費用(聖蹟)の発生	+426.3
修繕費の増加	+21.6
リーシング費用の減少	△2.3
その他営業費用	
格付・ESG費用の剥落等	△4.5
営業外費用	
支払利息の増加及び融資関連費用の発生	+10.7

2026年2月期(第16期)予想と2026年8月期(第17期)予想の比較

主な変動要因	(百万円)
営業収益	
オフィス賃料の増加	+9.8
ホテル変動賃料の増加	+1.1
原状回復収入(聖蹟)の剥落	△426.3
賃貸事業費用	
原状回復費用(聖蹟)の剥落	△426.3
修繕費の減少	△12.4
リーシング費用の増加	+5.7
その他営業費用	
総会費用の剥落・格付費用等の増加	+3.3
営業外費用	
支払利息の増加及び融資関連費用の剥落	+28.6

* 運用日数：2025年8月期(第15期)184日、2026年2月期(第16期)181日、2026年8月期(第17期)184日

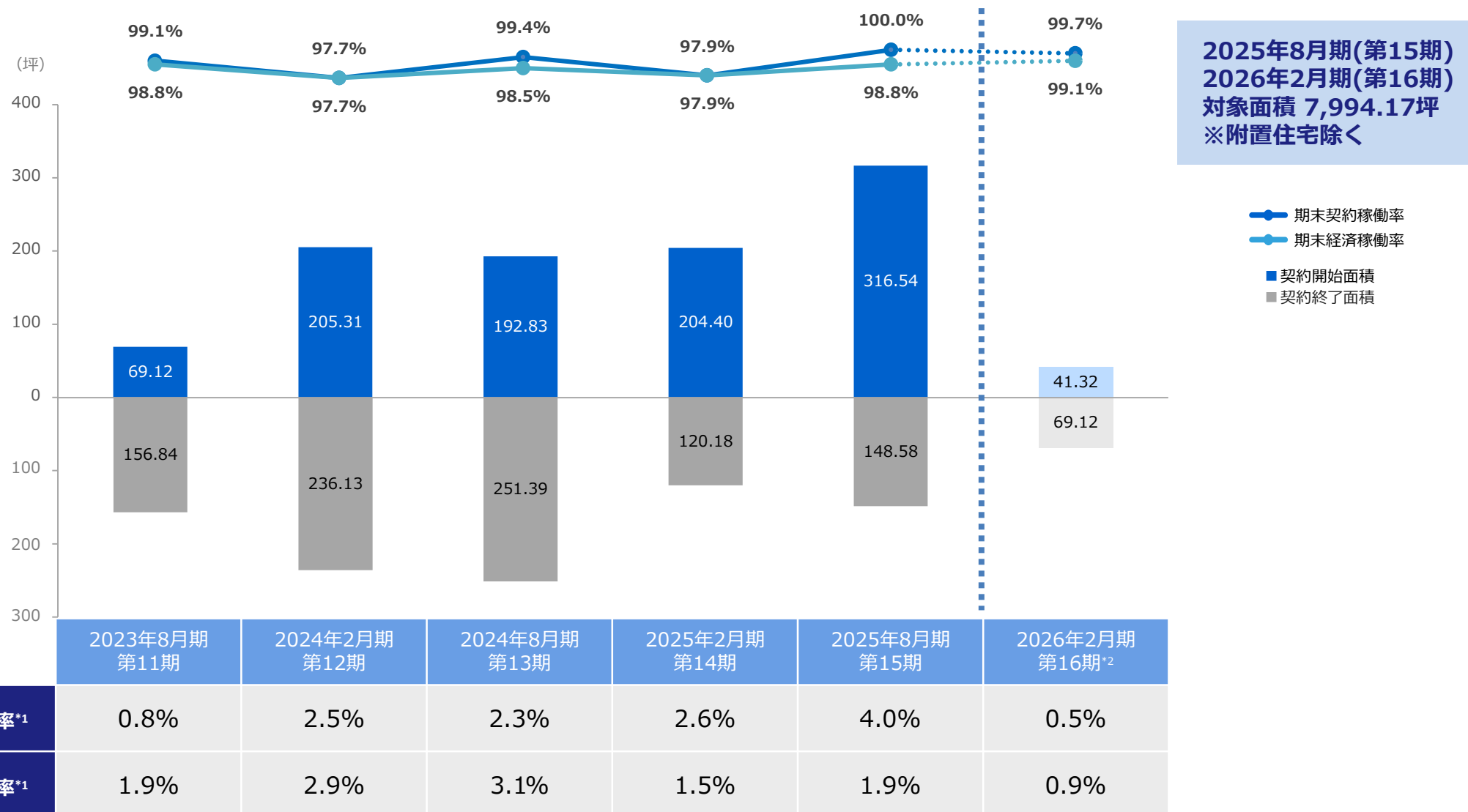


運用状況及び成長戦略



ポートフォリオの状況：オフィス(稼働率・入退去)

- ✓ 2025年8月期末の契約稼働率は100.0%(前期比+2.1%)、経済稼働率は98.8%(前期比+0.9%)となりました。
- ✓ 2026年2月期に一部テナントの退去が見込まれますが、引き続き高い稼働率で堅調に推移していく見込みです。



2025年8月期(第15期)
2026年2月期(第16期)
対象面積 7,994.17坪
※附置住宅除く

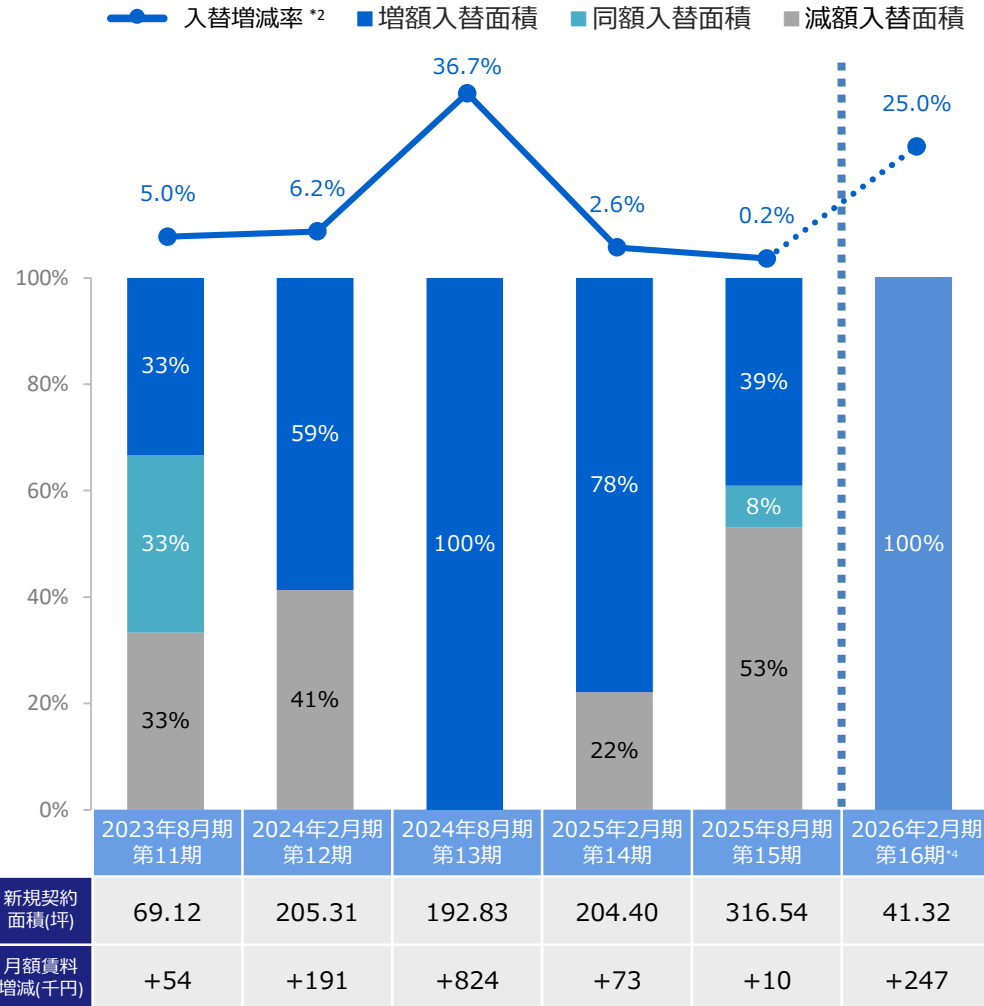
● 期末契約稼働率
● 期末経済稼働率
■ 契約開始面積
■ 契約終了面積

*1 入居率：契約開始面積÷総賃貸可能面積 退去率：契約終了面積÷総賃貸可能面積

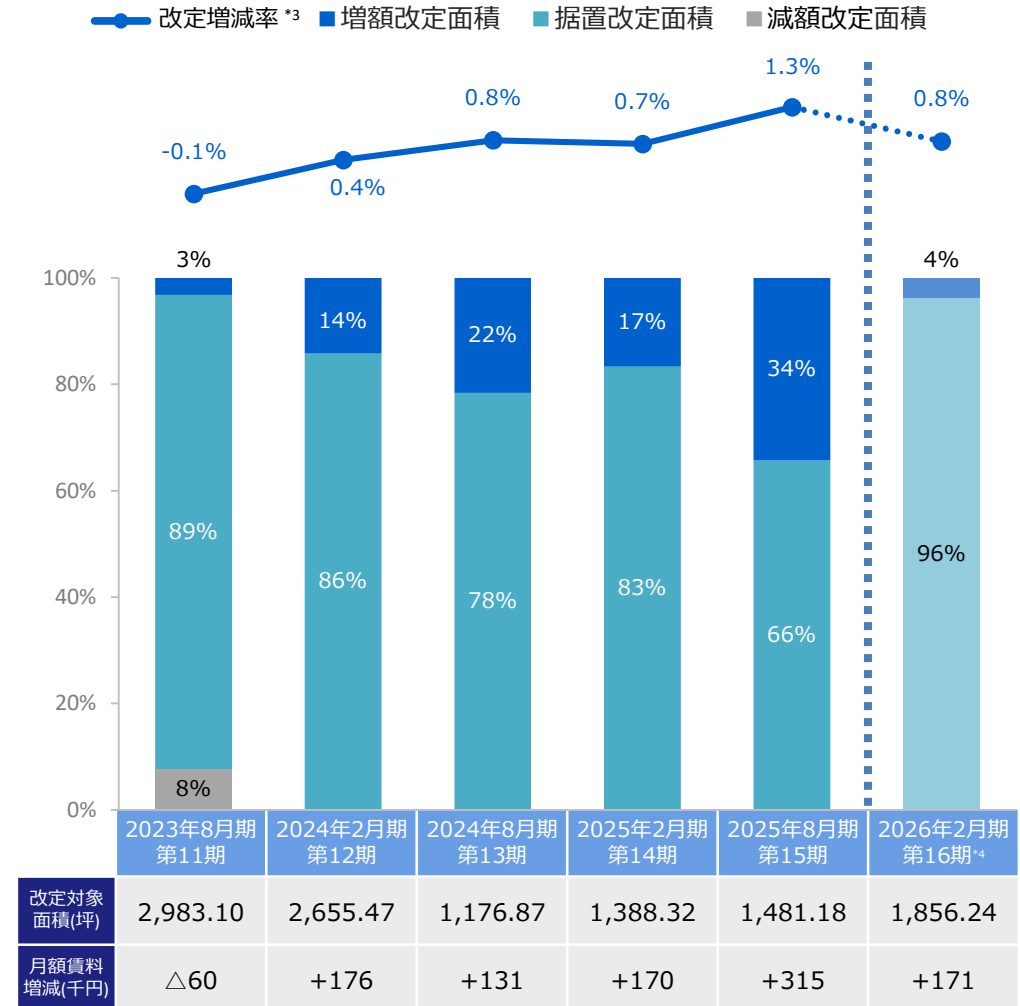
*2 現在確定している入退去のみ見込んでおります。

- ✓ 2025年8月期は、新規入居と賃料改定により合計月額賃料+325千円（増減率+1.1%）となりました。
- ✓ 2026年2月期は、新規入居と賃料改定により合計月額賃料+418千円（増減率+1.8%）の見込みです。

新規入居（リテナント）の推移*1



賃料改定の推移*1



*1 オフィス物件（附置住宅除く）：対象面積 7,994.17坪

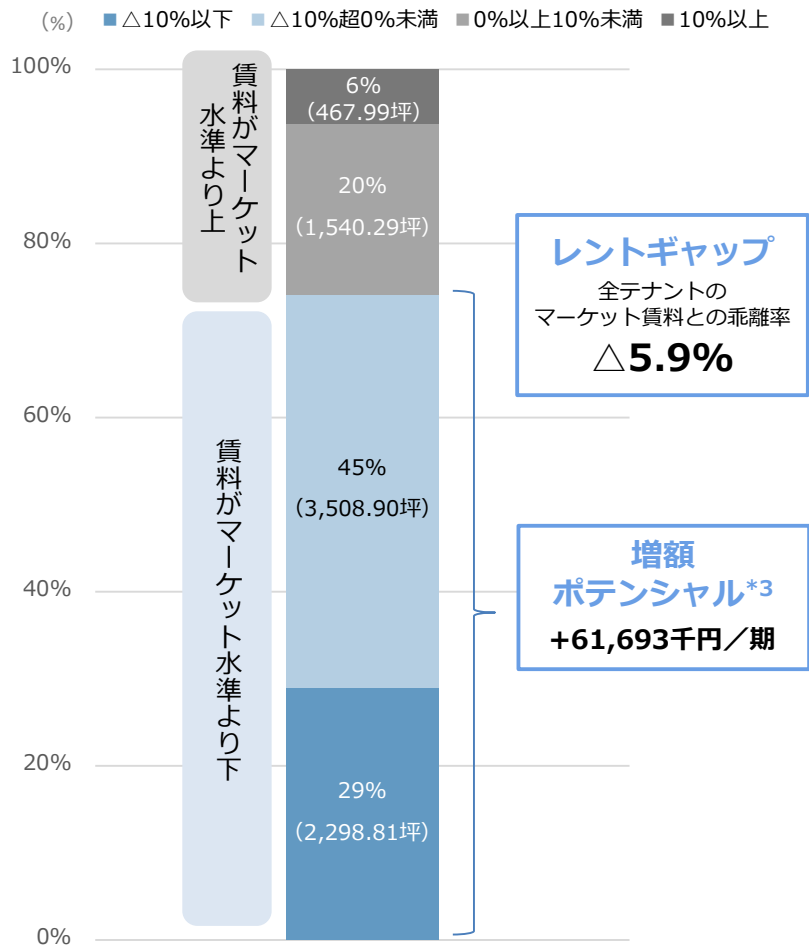
*2 入替増減率：（入替後の共益費を含む賃料 - 入替前の共益費を含む賃料）÷ 入替前の共益費を含む賃料

*3 改定増減率：（賃料改定後の共益費を含む賃料 - 賃料改定前の共益費を含む賃料）÷ 賃料改定前の共益費を含む賃料

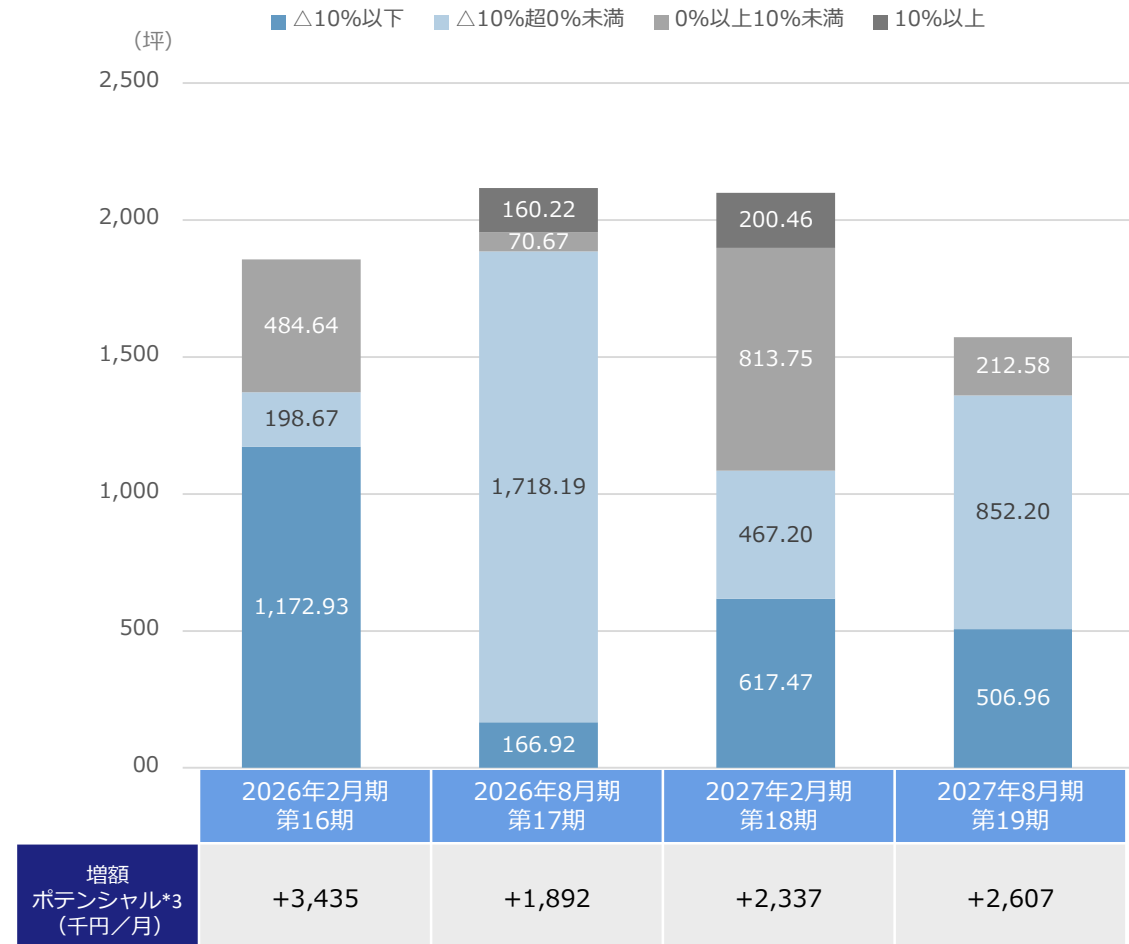
*4 現在確定している新規入居／賃料改定のみ見込んでおります。

- ✓ ポートフォリオのオフィス物件*1におけるレントギャップ*2は△5.9%です。
- ✓ レントギャップがマイナスの区画は増額改定の実現を目指し、プラスの区画も個別事情を踏まえ増額余地があれば交渉を行います。

レントギャップの状況（2025年8月期末現在）



レントギャップの状況（賃料改定時期別）



*1 オフィス物件（附置住宅及び店舗区画を除く）

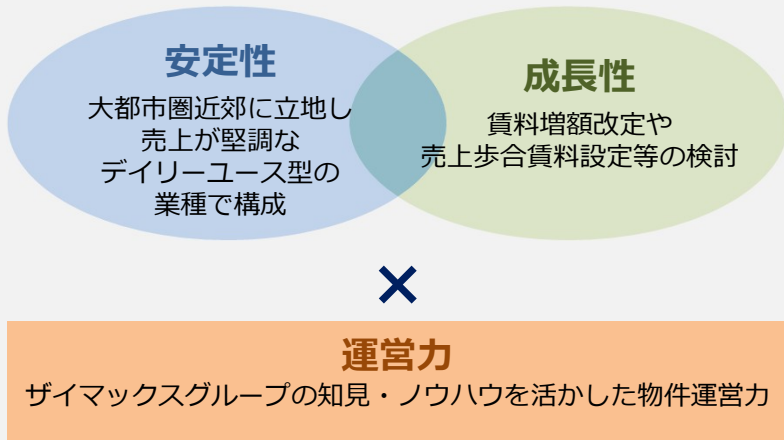
*2 レントギャップ：（既存契約賃料単価－想定新規賃料単価）÷想定新規賃料単価

想定新規賃料単価は2025年8月現在で株式会社ザイマックスが査定した新規成約賃料（共益費込）を採用

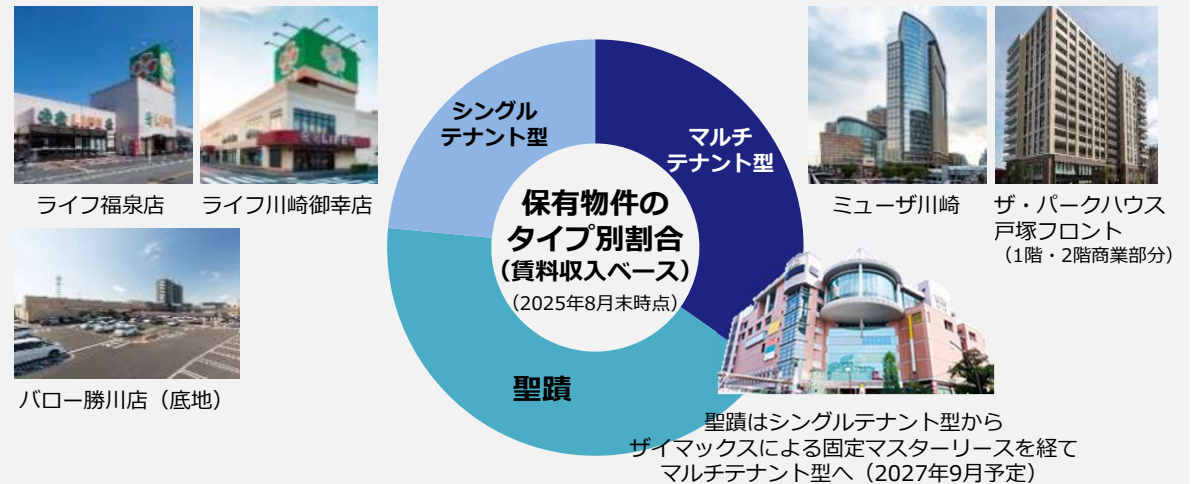
*3 増額ポテンシャル：レントギャップ△10%以下と△10%超0%未満のテナント賃料単価が想定新規賃料単価となった場合の金額

- ✓ 本投資法人の商業施設は、売上が堅調なデイリーユース型のテナントで構成されており、安定的な賃料収入を獲得しています。
- ✓ 現在のインフレ局面を考慮し賃料増額改定・売上歩合賃料の設定等、収益向上に寄与する運用を目指します。

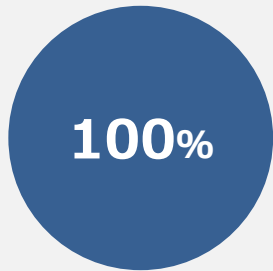
本投資法人の商業施設の特徴



商業ポートフォリオ

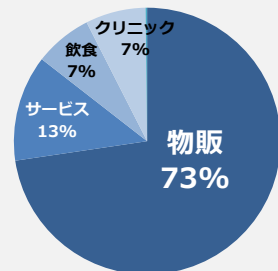


安定性 稼働率 (面積ベース)



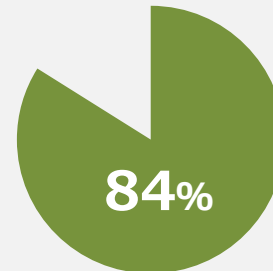
安定的な収益獲得

安定性 テナント業種構成 (賃料収入ベース)



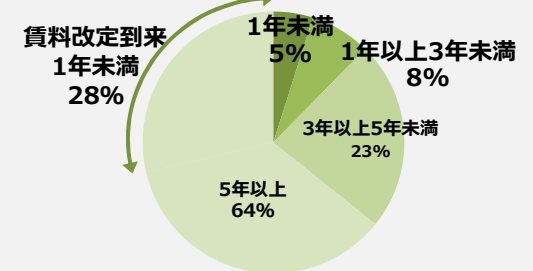
デイリーユース型の業種で構成

成長性 定期借家割合 (賃料収入ベース)



再契約時の交渉を貸主優位に

成長性 残存契約期間* (賃料収入ベース)



3年未満で期間満了及び賃料改定となる契約が約40%

* 残存契約期間の計算は定期借家契約のみ。また聖蹟を除く。 21

- ✓ ザイマックスによる施設コンセプトとテナントミックスの再構築を経て、施設名称も「VITA MALL SEISEKI」（ヴィータモールせいせき）へ改称し、営業を開始しました。

VITA MALL SEISEKI

営業開始日：2025年9月1日
 グランドオープン：2025年10月31日（予定）
 （一部営業開始日が異なる店舗あり）



8F	多摩市役所 出張所
7F	イベントホール・会議室・ギャラリー 市人口ビー・市民活動支援センター
6F	ブックオフ、ゴールドジム、GIGO
5F	ダイソー、アニメイト、ほけんの窓口、ソフトバンク等
4F	(仮称) テックランド聖蹟桜ヶ丘店
3F	
2F	
1F	スターバックスコーヒー、シャトレーゼ、アエナ等
B1F	ロピア
B2F	駐車場



施設の公式ホームページリニューアル
8月25日よりカットオーバー



内装もリニューアル工事を実施

ザイマックスとの賃貸借契約の概要 (2025年9月1日～)

固定賃料



ダウンタイムなし



定期借家契約2年

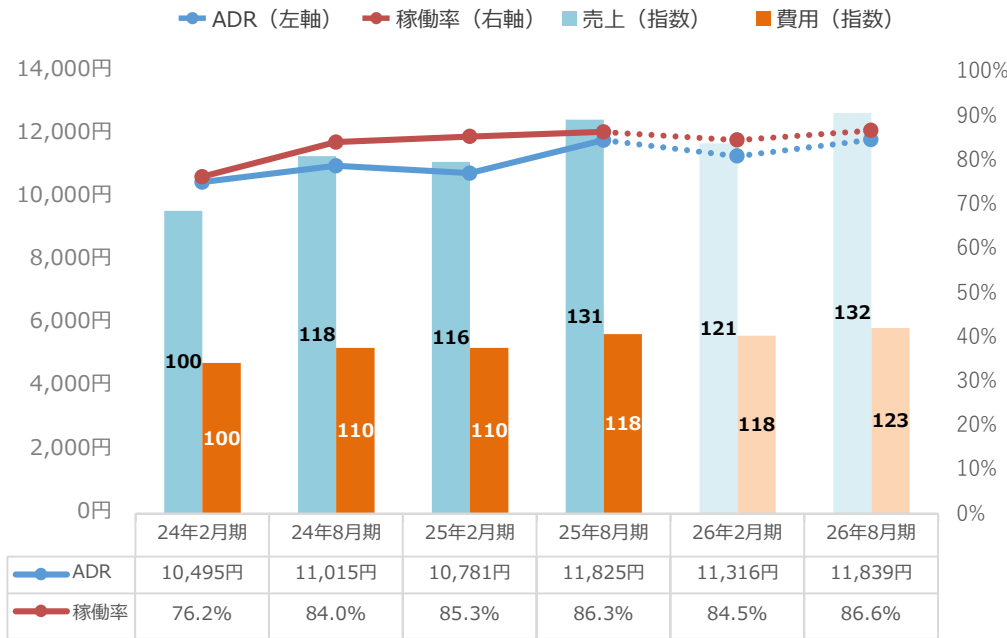
従来のテナントと同額の賃料を收受

リニューアルに伴う空室期間・無収入期間の発生を回避

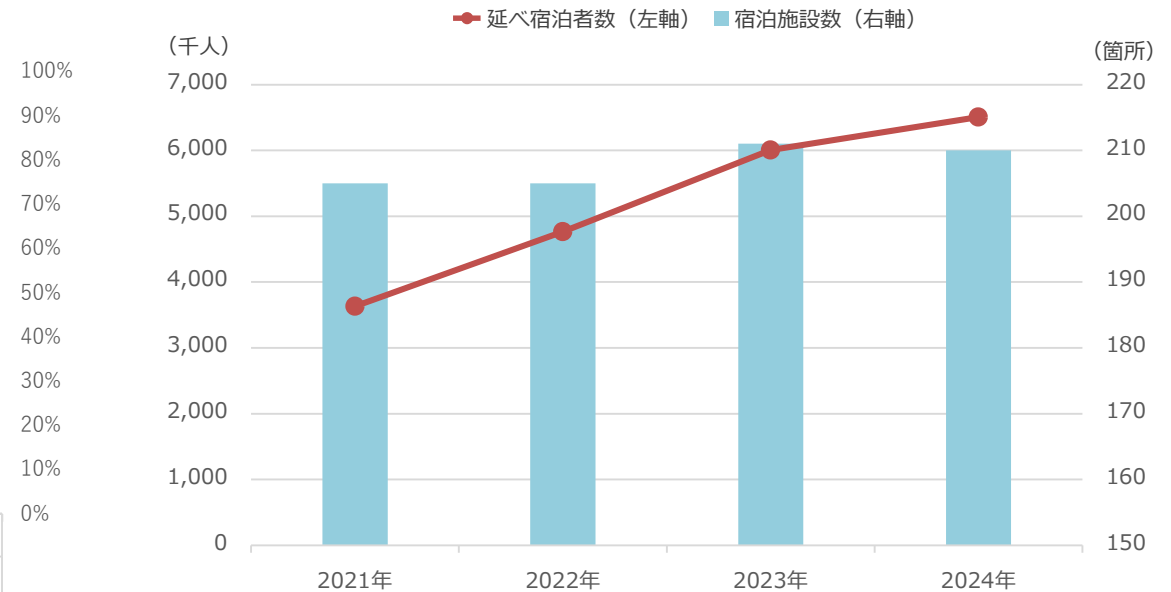
2年経過後はマルチテナント化・売上歩合賃料導入を実現
インフレ耐性を備えた収益構造へ移行予定

- ✓ 固定賃料+変動賃料（GOP連動）により、安定的かつ内部成長が期待できる賃料形態を構築しています。
- ✓ 立地・ファシリティ面での競合優位性、宿泊施設数の新規供給が限定的なマーケット環境から運営実績は上向きで堅調に推移しています。

| 運営実績及び予想 |



| 仙台市 延べ宿泊者数及び宿泊施設数の推移 |



(出所) 仙台市観光統計基礎データ

| ホテルビスタ仙台の特長 |

- ✓ 仙台駅、東口バスターミナルより徒歩5分圏内の立地
- ✓ レジャー、出張等用途に応じた客室構成
- ✓ 国内客を中心に、インバウンド客も取り込む
- ✓ 「シルキーバス(超微細発泡風呂)」完備の大浴場
- ✓ バスルーム、洗面台、トイレの3点独立設計
- ✓ エコ清掃の実施などのサステナビリティの推進



仙台駅徒歩5分圏内



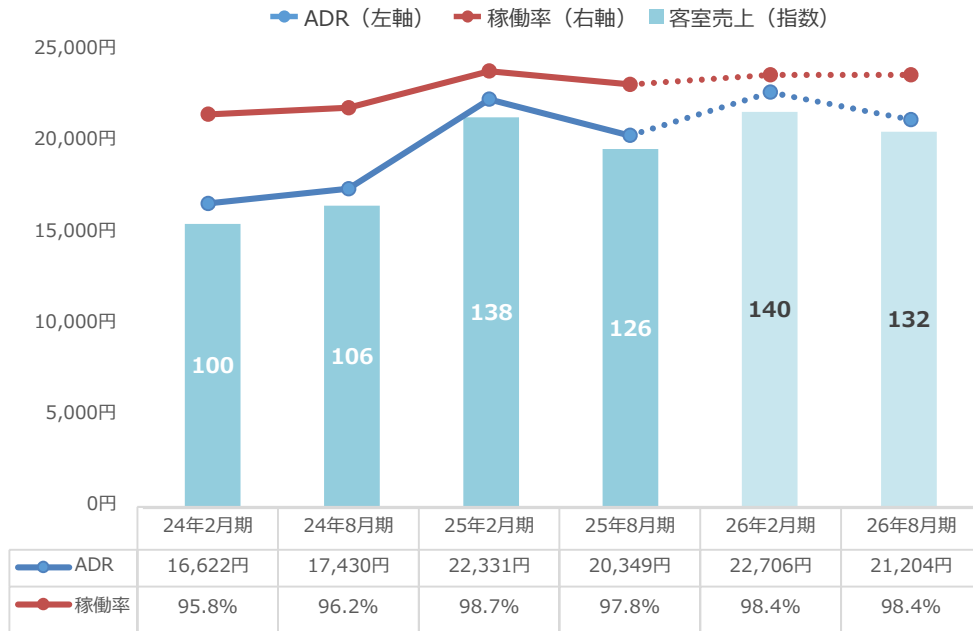
大浴場付



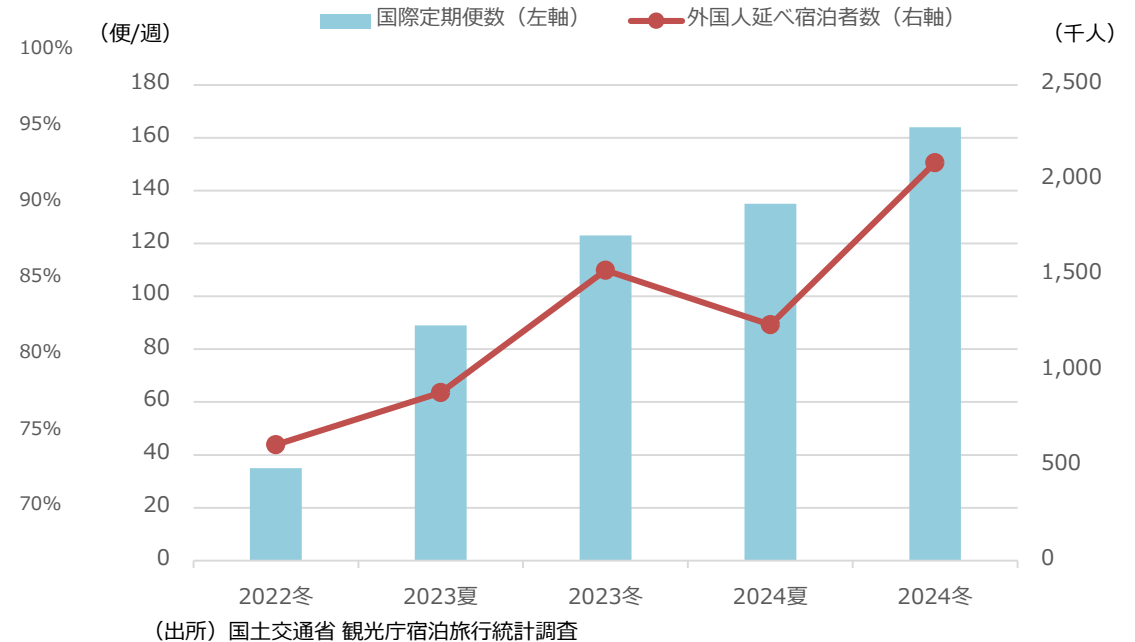
水廻り3点独立
(シャワードシングル除く)

- ✓ 固定賃料+変動賃料（客室売上連動）により、安定的かつ内部成長が期待できる賃料形態を構築しています。
- ✓ インバウンドを中心とした観光客をターゲットとし、リネン・清掃をグループで内製化することにより、高稼働・高ADRを実現しています。

| 運営実績及び予想 |



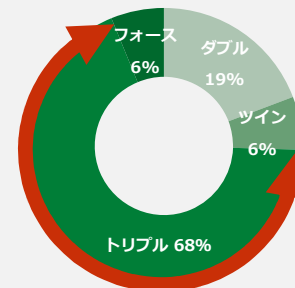
| 新千歳空港 国際定期便数の推移 |



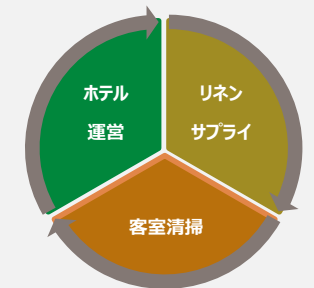
「からくさホテル」ブランド (KH札幌) の特長 |

- インバウンド** 「インバウンド」をターゲットにした販売戦略により高稼働・高ADRでの販売を実現
- 商品力** 多種多様な宿泊ニーズに対応可能なファシリティ・人材
- 納品力** 通年の高稼働を実現可能とするリネン・清掃業務の内製化とシステム構築（自動部屋割りシステムなど）

【KH札幌客室構成】

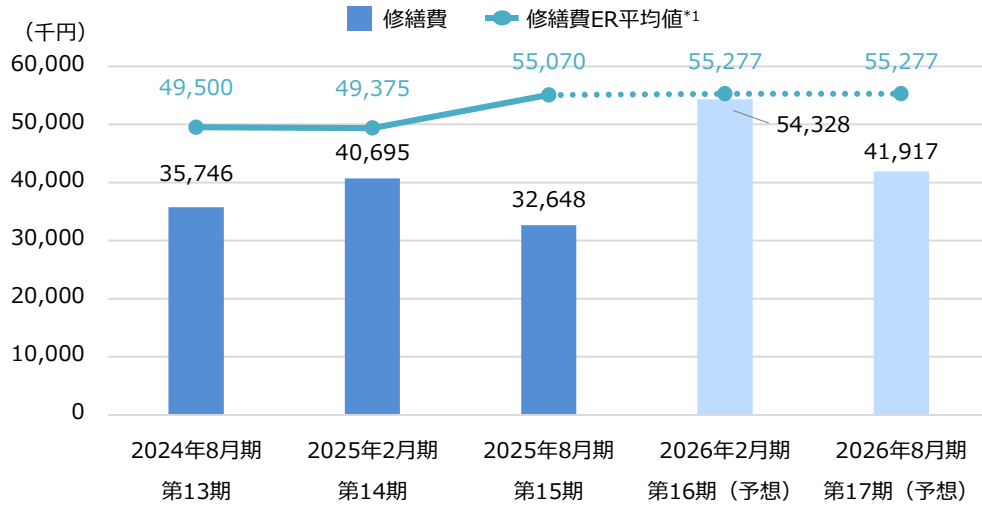


【リネン・清掃・ホテルの一体運営】



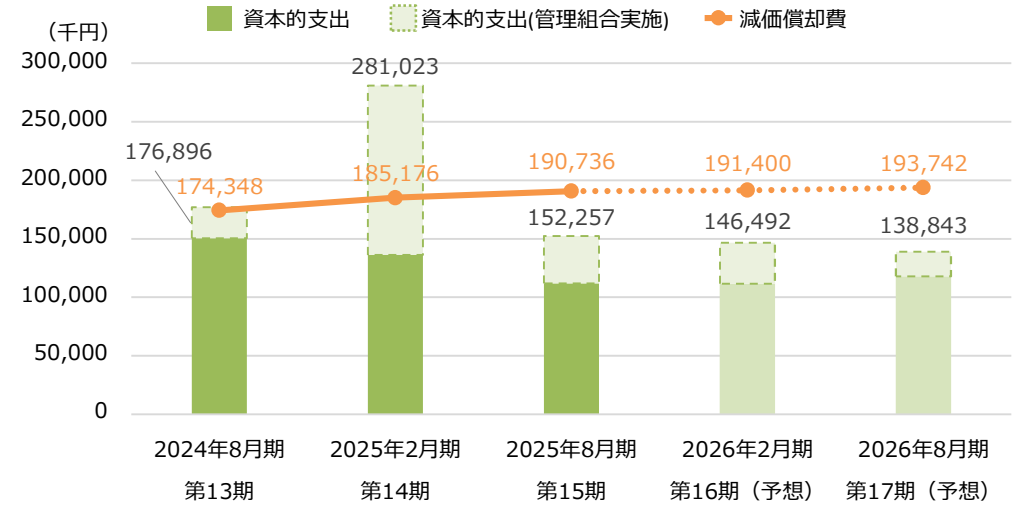
- ✓ 修繕費はERの平均値を、資本的支出は毎期の減価償却費を目安とし、コントロールしています。
- ✓ 修繕・資本的支出工事の実施に際しては、環境負荷の低減も念頭において実施しています。

修繕費の推移



*1 修繕費ER平均値：ERの長期修繕費における12年以内に必要とされる修繕費用を期毎平均額に換算した数値

資本的支出の推移



2025年8月期(第15期)の主な環境関連設備改修工事

物件名	工事内容	削減電力量 (削減率*2)
八王子	専有部照明LED化 (一部区画)	2,250kWh/年 (71.4%)
神谷町	専有部照明LED化 (1フロア)	7,425kWh/年 (70.2%)
西新橋	専有部照明LED化 (1フロア)	5,352kWh/年 (69.0%)

2026年2月期(第16期)の主な環境関連設備改修工事(予定)

物件名	工事内容	削減電力量 (削減率*2)
聖蹟	専有部照明LED化 (一部区画)	75,293kWh/年 (70.2%)
木場公園	専有部照明LED化 (3フロア)	39,000kWh/年 (68.8%)
岩本町	専有部照明LED化 (1フロア)	18,921kWh/年 (61.0%)
八王子	専有部照明LED化 (一部区画)	17,325kWh/年 (68.8%)

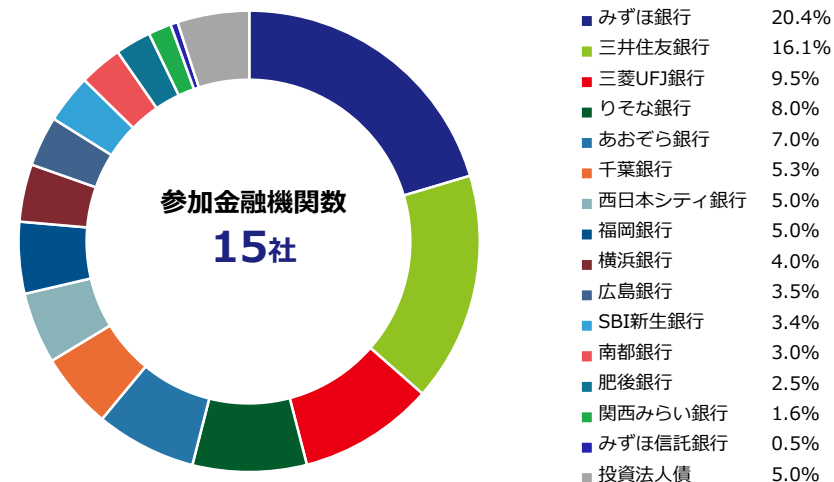
*2 削減率：年間削減電力量 ÷ 改修前の年間使用電力量

✓ ザイマックスグループと財務取引関係を有するメガバンク・地方銀行を中心に安定性を重視した財務基盤を構築しています。

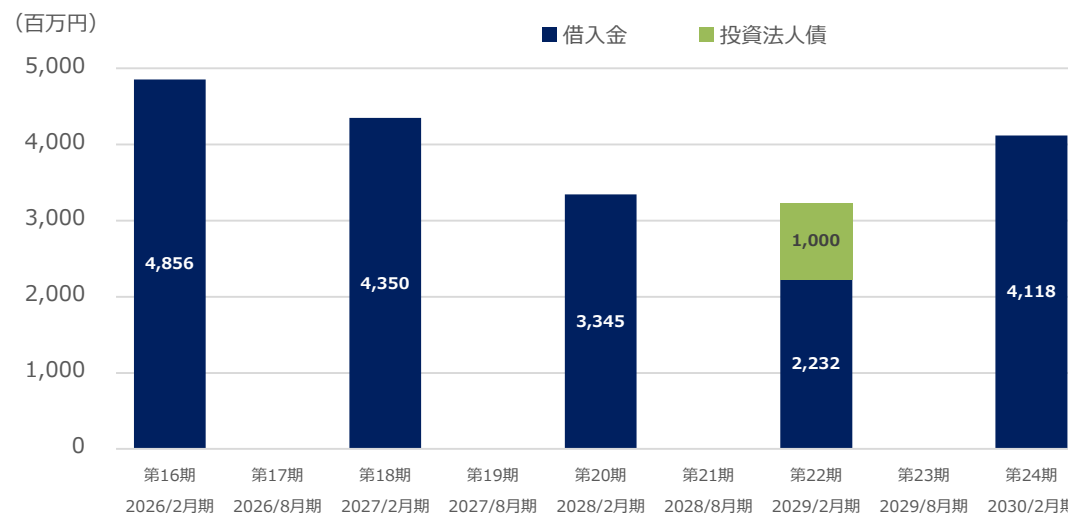
有利子負債及び外部格付の状況

	2025年8月期末時点 (第15期)
有利子負債残高	199.0億
鑑定LTV	32.4%
総資産LTV	40.8%
平均残存期間	2年3ヶ月
平均利率	1.040%
長期借入金比率	100.0%
固定金利比率	94.6%
外部格付 (R&I)	A - (安定的)
グリーンファイナンスによる 調達資金残高	88.6億円
グリーンファイナンスによる 調達上限額	130.8億円

レンダーシェア



マチュリティラダー





サステナビリティ



TCFDの考えへの賛同

- 本資産運用会社はTCFD提言の考え方への賛同を表明するとともに、国内賛同企業を構成メンバーとするTCFDコンソーシアムにも加入しています
- TCFD提言が推奨する4の開示項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に基づき、1.5/2℃シナリオ、および4℃シナリオそれぞれのシナリオ分析を行い、リスクと機会の特定とそれらの事業への影響を投資法人HPで開示しています
(<https://xymaxreit.co.jp/ja/esg/climate.html>)



21世紀金融行動原則への署名

- 本資産運用会社は、持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（通称：21世紀金融行動原則）の考え方に賛同しています



GRESB評価への参加

- 2025年度リアルエステイト評価：「4スター」へのランクアップ及び「グリーンスター」
- 開示評価：最上位の「Aレベル」



環境認証の取得状況 (2025年8月末時点)

- 延床面積ベースでの取得率は84.6%です
- 2025年8月期（第15期）は西新橋においてCASBEE不動産評価認証（Aランク）を再取得しました

CASBEE 不動産評価認証	Sランク：9物件 Aランク：1物件	認証取得物件数	11物件*
BELS評価	★★★★：1物件 ★★★：1物件 ★★：1物件	取得率 (延床面積ベース)	84.6%



西新橋

評価ランク

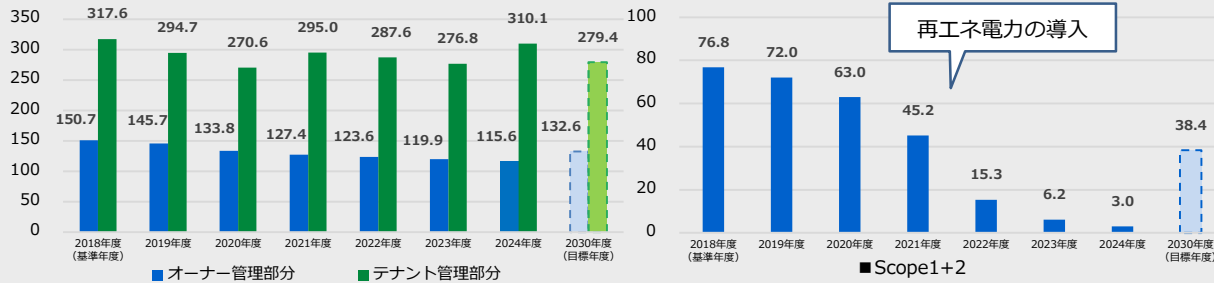
Aランク
(大変よい)

* ザイマックス東麻布ビル、ザイマックス札幌大通ビルは、CASBEE不動産評価認証及びBELS評価の両方を取得しています。

環境

環境パフォーマンス実績

指標	2030年までの目標	指標	2030年までの目標
エネルギー原単位 (kWh/m ²)	12%削減 (2018年基準)	GHG排出量原単位 (kg-CO ₂ /m ²)	50%削減 (2018年基準)



▶ 環境 (Environment) に関する情報を投資法人HPで開示
<https://xymaxreit.co.jp/ja/esg/environment.html>

環境負荷低減に向けた取組み

- 9物件で再生可能エネルギー100%電力を導入しています(2025年8月末時点)

対象使用電力 **1,603千kWh**
2025年8月期(第15期)

グリーンリースの取組み

- テナントとの協働による保有物件の環境性能の向上を目指し、グリーンリース導入を推進しています

導入件数 **48件**
2025年8月期(第15期)

社会

災害時等のレジリエンス対策

- 非常用収納ボックスの設置
- 災害救援バンダーの導入
- AEDの設置 (オフィス9物件)



▶ 社会 (Social) に関する情報を投資法人HPで開示 <https://xymaxreit.co.jp/ja/esg/social.html>

テナント満足度向上への取組み

- 都内オフィス8物件の共用部にデジタルサイネージを設置 (電気使用量や避難場所の掲示、節電の呼びかけ)
- オフィス9物件のテナントに対し、満足度調査を実施
- 保有物件に入居するすべてのテナントにサステナビリティ推進マニュアルを配布



ガバナンス

▶ ガバナンス (Governance) に関する情報を投資法人HPで開示 <https://xymaxreit.co.jp/ja/esg/governance.html>



APPENDIX



(単位：千円)

	2025年2月期(第14期)	2025年8月期(第15期)		2025年2月期(第14期)	2025年8月期(第15期)
資産の部			負債の部		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	1,070,012	976,566	営業未払金	85,115	94,403
信託現金及び信託預金	2,565,335	2,867,932	1年内返済予定の長期借入金	4,856,000	4,856,000
営業未収入金	57,270	67,438	未払金	158,887	131,218
前払費用	66,225	61,696	未払法人税等	692	674
未収還付法人税等	61	344	未払消費税等	11,938	53,668
その他	1,237	1,086	前受金	237,046	288,966
流動資産合計	3,760,141	3,975,065	その他	2,454	6,891
固定資産			流動負債合計	5,352,134	5,431,822
有形固定資産			固定負債		
建物(純額)	285,888	282,334	投資法人債	1,000,000	1,000,000
構築物(純額)	1,561	1,527	長期借入金	14,045,000	14,045,000
機械及び装置(純額)	9,174	8,972	預り敷金及び保証金	33,988	33,988
工具、器具及び備品(純額)	5,022	4,133	信託預り敷金及び保証金	1,776,863	2,006,641
土地	230,346	230,346	デリバティブ債務	26,542	26,280
信託建物(純額)	10,230,250	10,197,915	固定負債合計	16,882,395	17,111,910
信託構築物(純額)	47,170	49,138	負債合計	22,234,529	22,543,733
信託機械及び装置(純額)	4,130	4,054	純資産の部		
信託工具、器具及び備品(純額)	17,679	13,868	投資主資本		
信託土地	33,750,329	33,750,329	出資総額	25,440,013	25,440,013
信託建設仮勘定	374	220	剰余金		
有形固定資産合計	44,581,926	44,542,840	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	930,846	805,434
投資その他の資産			剰余金合計	930,846	805,434
投資有価証券	42,805	54,362	投資主資本合計	26,370,859	26,245,448
長期前払費用	92,923	72,077	評価・換算差額等		
繰延税金資産	14	11	繰延ヘッジ損益	△ 26,542	△ 26,280
差入敷金及び保証金	22,600	22,600	その他有価証券評価差額金	24,763	36,320
その他	92,272	122,733	評価・換算差額等合計	△ 1,779	10,039
投資その他の資産合計	250,614	271,784	純資産合計	26,369,080	26,255,487
固定資産合計	44,832,541	44,814,624	負債純資産合計	48,603,609	48,799,221
繰延資産					
投資法人債発行費	10,926	9,531			
繰延資産合計	10,926	9,531			
資産合計	48,603,609	48,799,221			

(単位：千円)

	2025年2月期(第14期)	2025年8月期(第15期)
営業収益		
賃貸事業収入	1,559,200	1,582,262
その他賃貸事業収入	127,425	131,963
不動産等売却益	154,486	-
営業収益合計	1,841,112	1,714,225
営業費用		
賃貸事業費用	605,774	616,592
資産運用報酬	121,605	100,402
資産保管手数料	1,269	1,273
一般事務委託手数料	15,046	15,368
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	52,052	52,586
営業費用合計	798,148	788,624
営業利益	1,042,964	925,601
営業外収益		
受取利息	1,744	3,327
還付加算金	46	6
未払分配金戻入	18	83
その他(営業外収益)	-	7
営業外収益合計	1,809	3,424
営業外費用		
支払利息	79,232	99,214
投資法人債利息	5,000	5,000
融資関連費用	22,308	17,291
投資口交付費償却	4,498	-
投資法人債発行費償却	1,394	1,394
有償減資払戻損	717	-
営業外費用合計	113,152	122,900
経常利益	931,621	806,125
税引前当期純利益	931,621	806,125
法人税、住民税及び事業税	897	838
法人税等調整額	△ 2	2
法人税等合計	895	841
当期純利益	930,725	805,283
前期繰越利益	120	151
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	930,846	805,434

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
外観						
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 銀座線他「新橋」駅 徒歩6分	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	404.49㎡	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	1,898.70㎡	4,152.40㎡	4,791.23㎡	1,205.27㎡	2,015.51㎡	1,750.17㎡
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 (2025年8月期末時点)	9	14	6	6	6	7
稼働率 (2025年8月期末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物件番号	OF-07	OF-09	OF-10	RT-01	RT-02	RT-03
アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	商業施設	商業施設	商業施設
物件名	ザイマックス 八王子ビル	ザイマックス 札幌大通ビル	ザイマックス 木場公園ビル	ミューザ川崎	ライフ川崎御幸店	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘
外観						
所在地	東京都八王子市	北海道札幌市	東京都江東区	神奈川県川崎市	神奈川県川崎市	東京都多摩市
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	札幌市営地下鉄南北線・ 東西線・東豊線 「大通」駅 徒歩1分	東京メトロ東西線 「木場」駅 徒歩1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
取得価格	2,600百万円	4,707百万円	2,003百万円	4,100百万円	790百万円	3,100百万円
土地面積	1,220.58㎡	499.24㎡	851.46㎡	10,669.34㎡ ^{*1}	1,879.15㎡	9,003.26㎡ ^{*1}
延床面積	7,404.81㎡	4,270.89㎡	2,995.81㎡	108,955.90㎡ ^{*1}	2,596.80㎡	62,849.56㎡ ^{*1}
賃貸可能面積	5,561.22㎡	3,106.42㎡	2,586.67㎡	3,703.87㎡	2,677.54㎡	27,610.61㎡
竣工年	1993年	2020年	1992年	2003年	1997年	1999年
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 ・鉄骨造陸屋根 地下1階付9階建	鉄骨造陸屋根 地下1階付10階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建	鉄骨鉄筋コンクリート造 ・鉄骨造 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 ・鉄筋コンクリート造 ・鉄骨造陸屋根 地下3階付27階建
テナント数 (2025年8月期末時点)	25	7	7	18	1	1
稼働率 (2025年8月期末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

*1 土地面積及び延床面積は、1棟の土地面積及び延床面積をそれぞれ記載しています。

物件番号	RT-04	RT-05	RT-06	HT-01	HT-02	OT-02
アセットタイプ	商業施設	商業施設	商業施設	ホテル	ホテル	その他(住宅)
物件名	ライフ福泉店	ザ・パークハウス 戸塚フロント (1階・2階商業部分)	パロー勝川店 (底地)	ホテルビスタ仙台	からくさホテル札幌	エルプレイス西葛西
外観						
所在地	大阪府堺市	神奈川県横浜市	愛知県春日井市	宮城県仙台市	北海道札幌市	東京都江戸川区
アクセス	JR阪和線「鳳」駅 徒歩12分	JR・横浜市営地下鉄ブルー ライン「戸塚」駅 徒歩3分	JR中央本線「勝川」駅 徒歩7分	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	札幌市営地下鉄南北線 「すすきの」駅 徒歩5分 札幌市営地下鉄南北線・ 東西線・東豊線「大通」駅 徒歩5分	東京メトロ東西線 「西葛西」駅 徒歩5分
取得価格	1,065百万円	540百万円	3,245百万円	4,400百万円	1,060百万円	901百万円
土地面積	6,225.21㎡	1,595.49㎡ ^{*1}	20,509.10㎡ ^{*1}	1,461.36㎡ ^{*3}	819.16㎡ ^{*1}	854.00㎡
延床面積	3,358.26㎡	12,236.50㎡ ^{*1}	-	6,977.47㎡	6,707.22㎡ ^{*1}	2,044.18㎡
賃貸可能面積	3,309.29㎡	861.60㎡	10,254.55㎡ ^{*2}	7,066.25㎡	7,174.48㎡ ^{*1}	2,044.18㎡
竣工年	1996年	2018年	-	2016年	2017年	1986年
構造・階数	鉄骨造陸屋根 2階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付14階建	-	鉄骨造陸屋根 12階建	鉄骨造陸屋根 地下1階付13階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建
テナント数 (2025年8月期末時点)	1	5	1	1	1	1
稼働率 (2025年8月期末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

^{*1} 土地面積及び延床面積は、1棟の土地面積及び延床面積をそれぞれ記載しています。 ^{*2} 賃貸借契約に規定された賃貸面積に本投資法人が保有する受益権の準共有持分の割合(50%)を乗じた数値を記載しています。

^{*3} 土地面積のうち524.21㎡は地上権です。

全国エリア



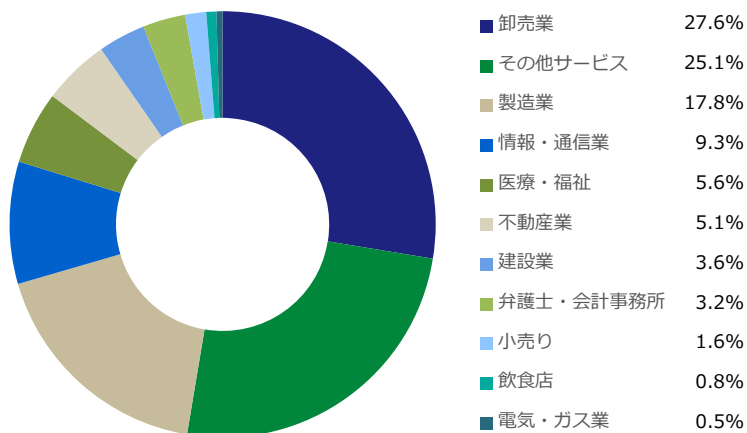
東京23区エリア



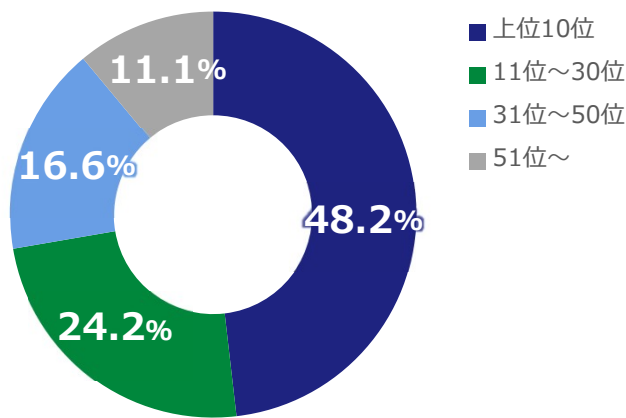
✓ スポンサーグループのマネジメント力等を背景に、オフィステナントの長期安定的な入居を実現しています。

| オフィステナント分散状況<賃料収入ベース> (附置住宅を除く) (オフィステナント77件) | 2025年8月期末時点

業種別分類



面積上位テナントの割合



**保有オフィスの
平均テナント入居期間**

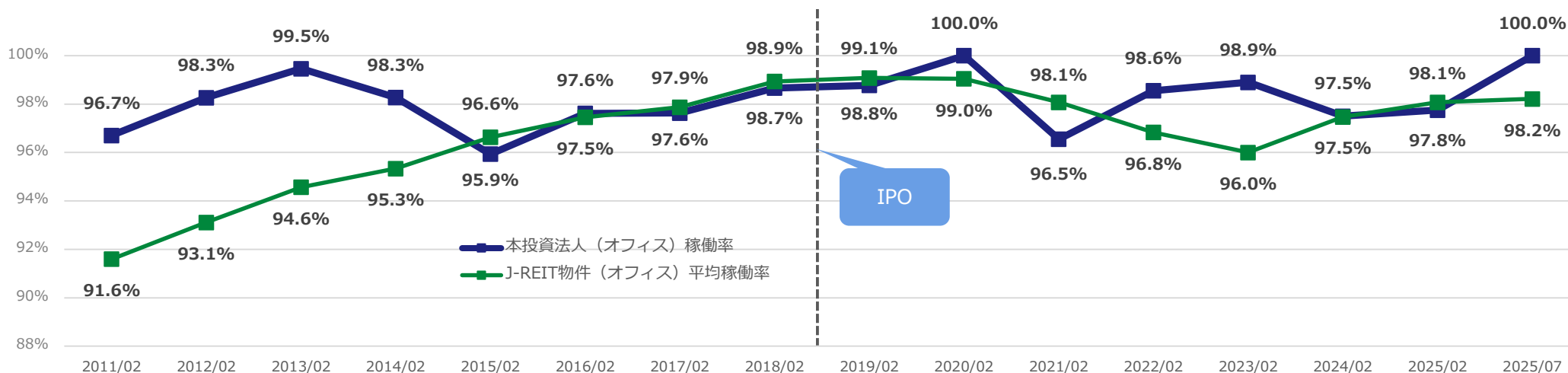
全テナント : 12年10ヶ月
面積上位10社 : 15年 4ヶ月

**オフィスビルの
平均テナント入居期間**

9.6年*

* (出所) 株式会社ザイマックス総研
「東京23区オフィステナントの入居期間分析(2018年)」

| 過去のオフィス稼働率推移 (附置住宅を含む) |

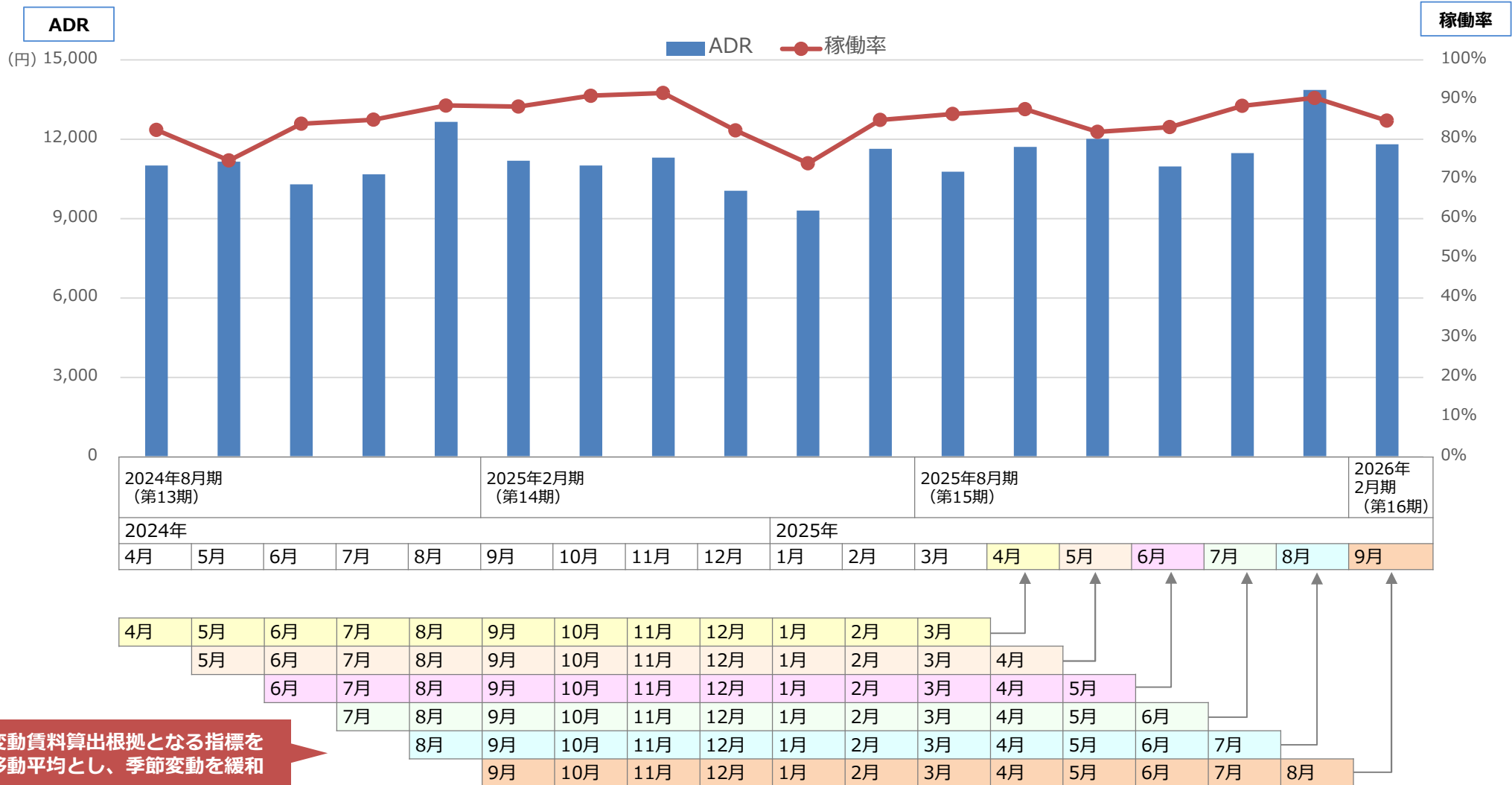


賃料（月額）の条件

固定賃料	変動賃料
20.5百万円	(直近1年間のGOP合計額÷12-21.5百万円) × 規定料率*

* 計算結果がマイナスの場合は、0円

トラックレコードと変動賃料の対象期間

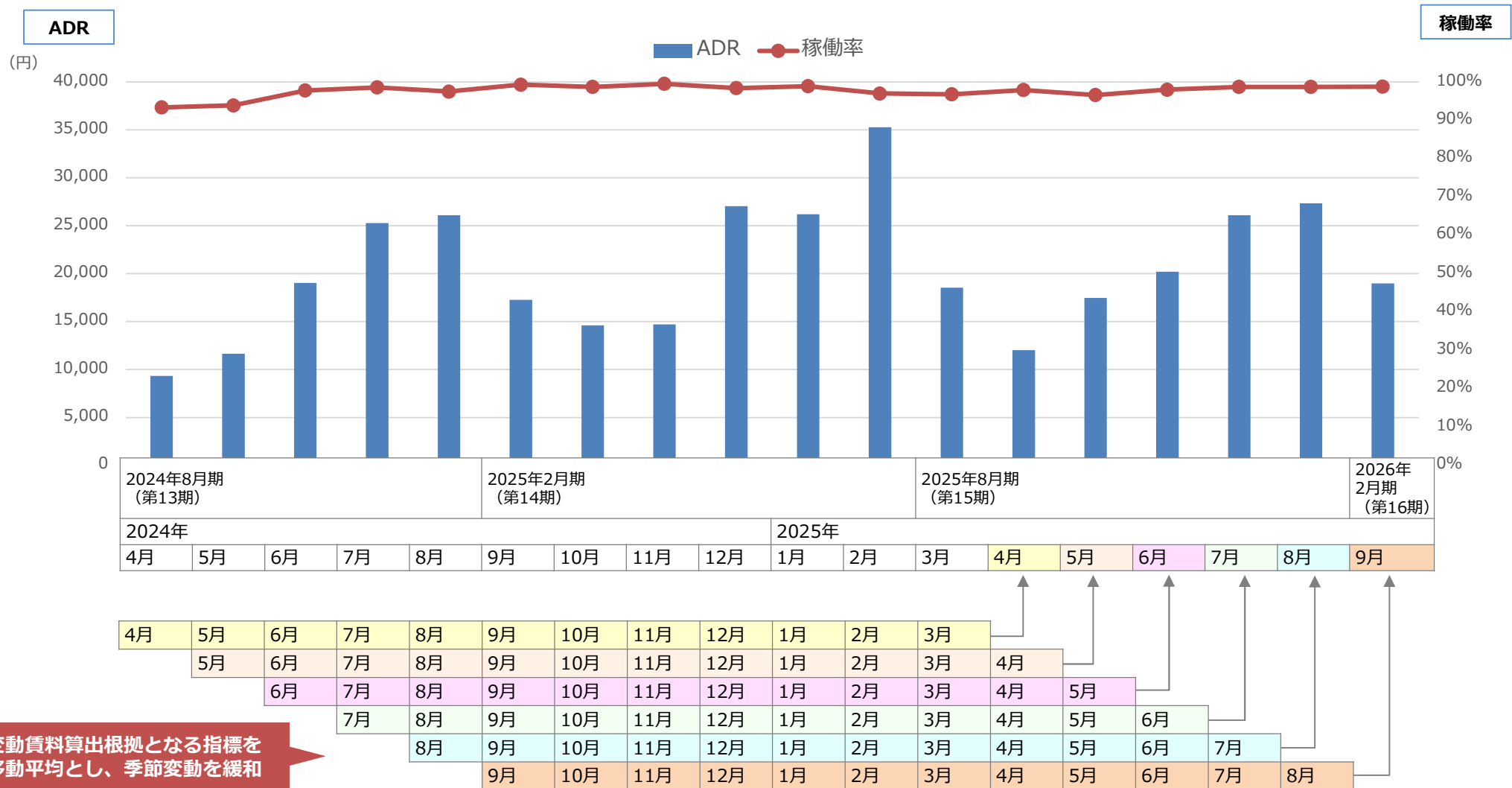


賃料（月額）の条件*

固定賃料	変動賃料
10百万円	直近1年間の客室売上合計額×金額に応じた規定料率÷12

*上記の金額に、本投資法人の持分割合20%を乗じた金額を計上しています。

トラックレコードと変動賃料の対象期間



APPENDIX

物件別収支

(単位：千円)

	西新橋	岩本町	新宿御苑	神谷町	東麻布	東上野	八王子	札幌大通	木場公園	ミューザ
不動産賃貸事業収入	85,340	146,739	191,496	33,158	60,142	55,803	133,188	131,559	55,284	185,718
賃貸事業収入	76,070	128,221	176,514	29,675	51,912	48,085	115,476	121,626	47,281	159,031
その他賃貸事業収入	9,270	18,517	14,982	3,482	8,229	7,718	17,712	9,933	8,002	26,687
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	23,703	41,469	40,698	16,901	19,466	16,961	47,352	27,253	19,195	50,812
公租公課	8,462	14,646	16,037	4,990	7,220	4,489	8,461	8,602	4,183	12,870
外注委託費	5,649	10,617	12,834	4,789	6,380	4,895	17,255	8,260	7,039	15,343
水道光熱費	6,951	9,630	8,809	2,642	3,987	4,611	9,727	7,894	5,291	21,315
修繕費	471	3,088	1,000	2,057	985	1,266	8,204	-	366	103
損害保険料	187	644	584	125	217	167	741	519	251	533
その他賃貸事業費用	1,980	2,842	1,433	2,296	675	1,530	2,961	1,975	2,064	647
NOI	61,636	105,269	150,798	16,256	40,675	38,842	85,836	104,306	36,089	134,906
減価償却費	3,474	18,166	18,383	3,369	7,917	4,096	13,224	22,836	5,740	18,319
償却後NOI	58,162	87,102	132,415	12,887	32,757	34,745	72,612	81,469	30,349	116,586

APPENDIX 物件別収支

(単位：千円)

	川崎御幸	聖蹟	福泉	戸塚	勝川	仙台	KH札幌	西葛西	ポートフォリオ 合計
不動産賃貸事業収入	非開示	非開示	非開示	27,526	非開示	非開示	非開示	非開示	1,714,225
賃貸事業収入	非開示	非開示	非開示	23,669	非開示	非開示	非開示	非開示	1,582,262
その他賃貸事業収入	非開示	非開示	非開示	3,857	非開示	非開示	非開示	非開示	131,963
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	非開示	非開示	非開示	10,276	非開示	非開示	非開示	非開示	425,856
公租公課	非開示	非開示	非開示	1,842	非開示	非開示	非開示	非開示	160,323
外注委託費	非開示	非開示	非開示	5,335	非開示	非開示	非開示	非開示	111,007
水道光熱費	非開示	非開示	非開示	2,799	非開示	非開示	非開示	非開示	84,588
修繕費	非開示	非開示	非開示	142	非開示	非開示	非開示	非開示	32,648
損害保険料	非開示	非開示	非開示	115	非開示	非開示	非開示	非開示	9,721
その他賃貸事業費用	非開示	非開示	非開示	42	非開示	非開示	非開示	非開示	27,566
NOI	22,631	158,409	25,076	17,249	65,690	166,795	32,936	24,960	1,288,369
減価償却費	1,745	39,883	2,223	3,833	-	20,184	4,701	2,637	190,736
償却後NOI	20,886	118,526	22,853	13,416	65,690	146,610	28,234	22,323	1,097,632

物件 番号	物件名称	取得年月	取得価格 (百万円)	2025年8月期末 (第15期末) 帳簿価額 (百万円)	2025年2月期末 (第14期末)		2025年8月期末 (第15期末)		増減		鑑定会社*3	含み損益*4 (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*1 (百万円)	直接還元*2 利回り(%)		
OF-01	ザイマックス西新橋ビル	2018年2月	2,500	2,529	3,400	3.2	3,440	3.2	+40	-	谷澤	910
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	2018年2月	4,250	4,338	5,890	3.3	5,890	3.3	-	-	不動研	1,551
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	2018年2月	5,020	5,143	7,290	3.3	7,290	3.3	-	-	不動研	2,146
OF-04	ザイマックス神谷町ビル	2018年2月	880	963	1,350	3.3	1,350	3.3	-	-	谷澤	386
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	2018年2月	1,550	1,597	2,000	3.7	2,000	3.7	-	-	大和	402
OF-06	ザイマックス東上野ビル	2018年2月	1,150	1,165	1,750	3.8	1,820	3.8	+70	-	大和	654
OF-07	ザイマックス八王子ビル	2018年2月	2,600	2,656	3,710	4.5	3,710	4.5	-	-	不動研	1,053
OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	2022年3月	4,707	4,623	5,060	3.6	5,080	3.6	+20	-	不動研	456
OF-10	ザイマックス木場公園ビル	2022年3月	2,003	2,079	2,190	4.2	2,190	4.2	-	-	不動研	110
RT-01	ミューザ川崎	2018年2月	4,100	3,956	5,660	4.0	5,720	4.0	+60	-	谷澤	1,763
RT-02	ライフ川崎御幸店	2018年2月	790	785	974	4.2	974	4.2	-	-	大和	188
RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	2018年2月	3,100	3,711	4,150	4.7	4,240	4.7	+90	-	谷澤	528
RT-04	ライフ福泉店	2020年9月	1,065	1,063	1,090	4.5	1,070	4.5	△20	-	大和	6
RT-05	ザ・パークハウス戸塚フロント (1階・2階商業部分)	2021年7月	540	523	660	4.5	660	4.5	-	-	谷澤	136
RT-06	パロー勝川店(底地) *5	2022年1月	3,245	3,289	3,420	-	3,420	-	-	-	谷澤	130
HT-01	ホテルピスタ仙台	2018年2月	4,400	4,127	5,960	4.6	6,150	4.6	+190	-	谷澤	2,022
HT-02	からくさホテル札幌 *6	2024年9月	1,060	1,064	1,170	4.3	1,180	4.3	+10	-	JLL	115
OT-02	エルプレイス西葛西	2022年3月	901	921	1,060	4.3	1,060	4.3	-	-	谷澤	138
合計			43,861	44,542	56,784	-	57,244	-	+460	-		12,701

*1 当期末算定価額 - 前期末算定価額

*2 当期末直接還元利回り - 前期末直接還元利回り

*3 株式会社谷澤総合鑑定所を「谷澤」、一般財団法人日本不動産研究所を「不動研」、大和不動産鑑定株式会社を「大和」、JLL森井鑑定株式会社を「JLL」とそれぞれ表示しています。

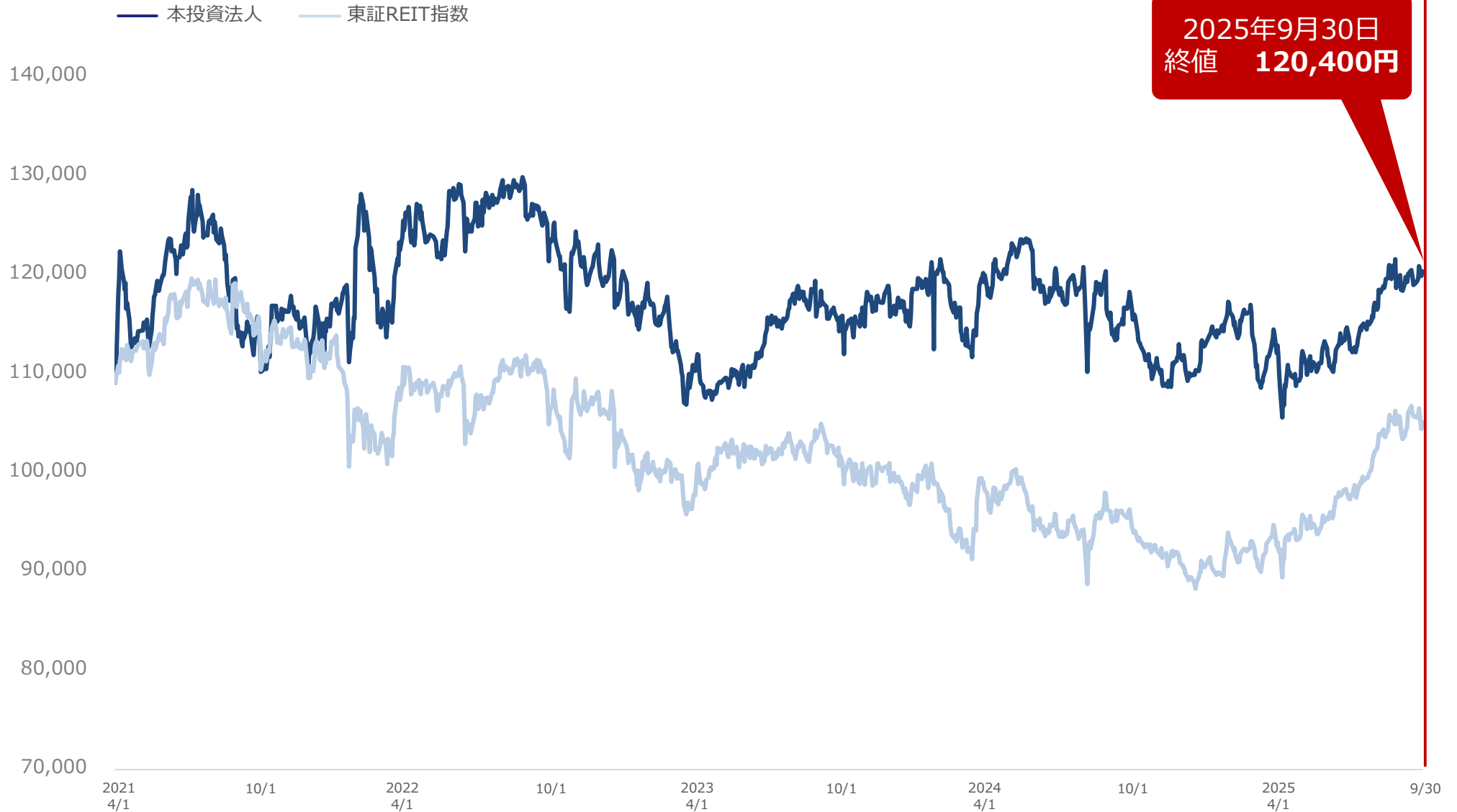
*4 当期末算定価額 - 当期末帳簿価額

*5 本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に係る数値を記載しています。

*6 本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分20%に係る数値を記載しています。

本投資法人の投資口価格の推移 | 2025年9月30日時点

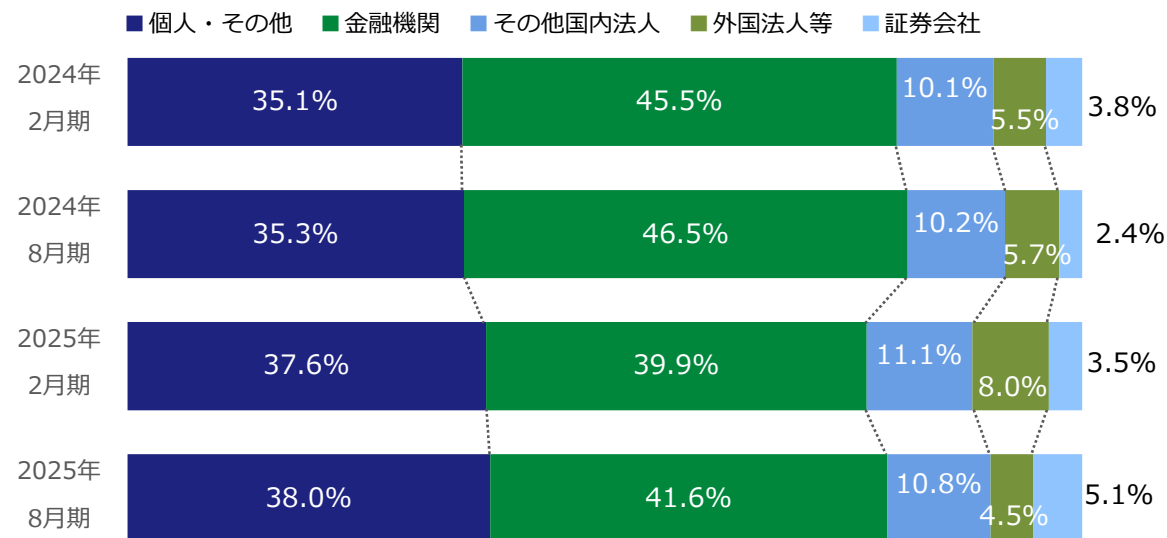
(円) 150,000



2025年9月30日
終値 120,400円

* 本投資法人の投資口価格は2021年4月1日を起点として記載し、東証REIT指数は2021年4月1日の終値を基準に指数化しています。

所有者別投資口数比率



所有者別投資主数

	2024年2月期 (第12期)	2024年8月期 (第13期)	2025年2月期 (第14期)	2025年8月期 (第15期)
個人・その他	10,926人	10,958人	11,345人	11,435人
金融機関	33人	34人	34人	34人
その他国内法人	198人	192人	214人	213人
外国法人等	121人	123人	116人	129人
証券会社	22人	20人	22人	23人
合計	11,300人	11,327人	11,731人	11,834人

主要な投資主

2025年8月期(第15期)末時点

名称	投資口数 (口)	比率* (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	45,169	18.09%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	27,440	10.99%
株式会社ザイマックスグループ	12,500	5.00%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,848	4.74%
個人	4,323	1.73%
日本国土開発株式会社	3,000	1.20%
バークレイズ証券株式会社	2,600	1.04%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,529	1.01%
大阪商工信用金庫	2,526	1.01%
個人	2,500	1.00%
合計	114,435	45.83%

* 比率は小数第3位を切り捨てしています。

- ✓ 本投資法人はテナントニーズの旺盛さを不動産の収益性を見極める重要な要素と考えます。
- ✓ アセットタイプ毎に以下のポイントを総合的に判断し、収益性の高いポートフォリオを構築します。

オフィス

テナント訴求力の強い
不動産に着目

- ✓ **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
- ✓ 賃料単価 **1** 万円台 ~ **2** 万円台中盤の物件
- ✓ 最寄駅から概ね徒歩 **5** 分圏内に所在する物件

商業施設

テナント賃料の安定性又は
物件価格の割安さに着目

- ✓ **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

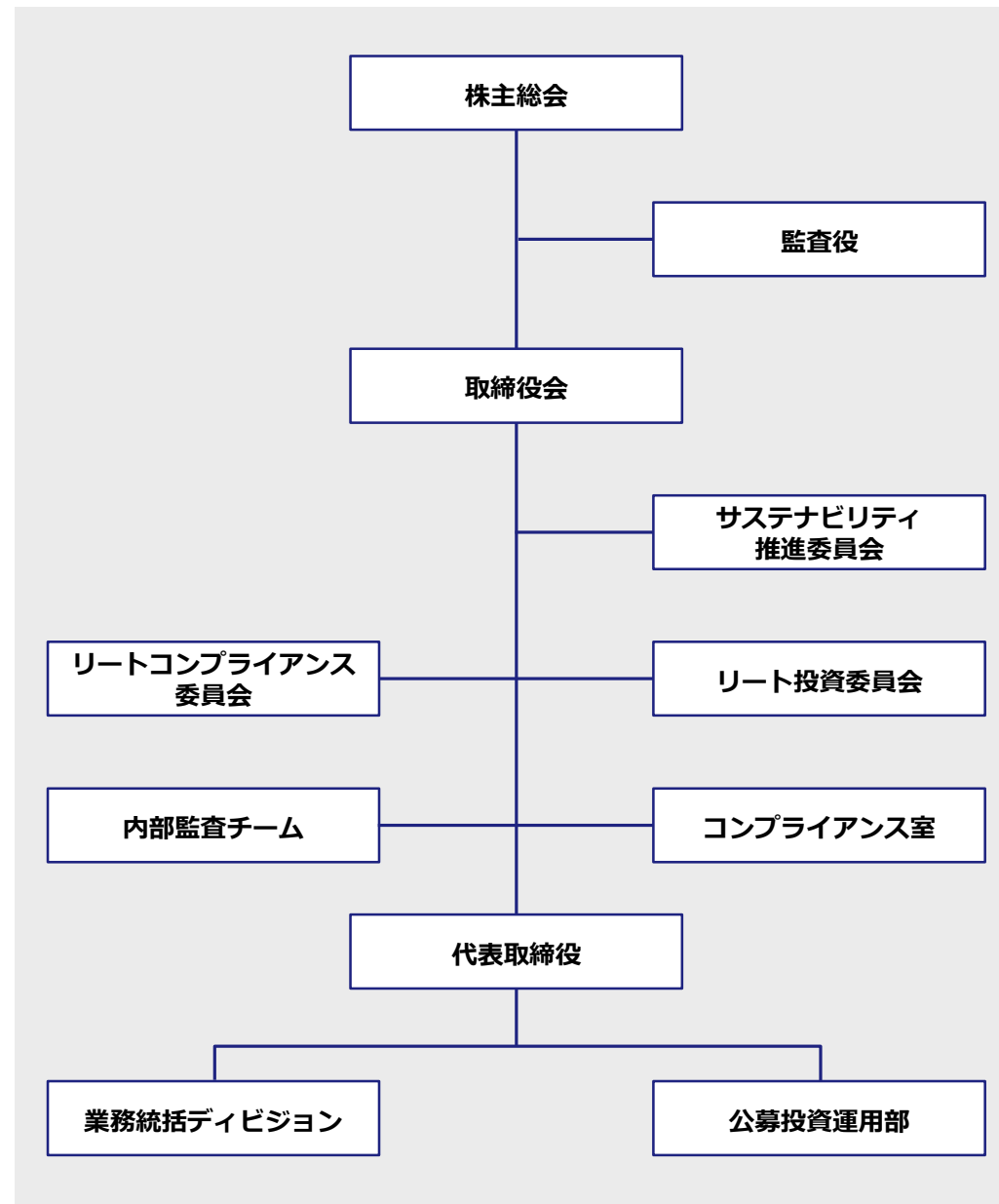
- ✓ スポンサーの運営ノウハウに基づき売上動向が分析可能な**宿泊特化型**ホテル
- ✓ 交通結節点への**良好なアクセス性**を有するエリアに所在する物件
- ✓ **訪日外国人の増加**が見込まれるエリアに所在する物件

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

概要

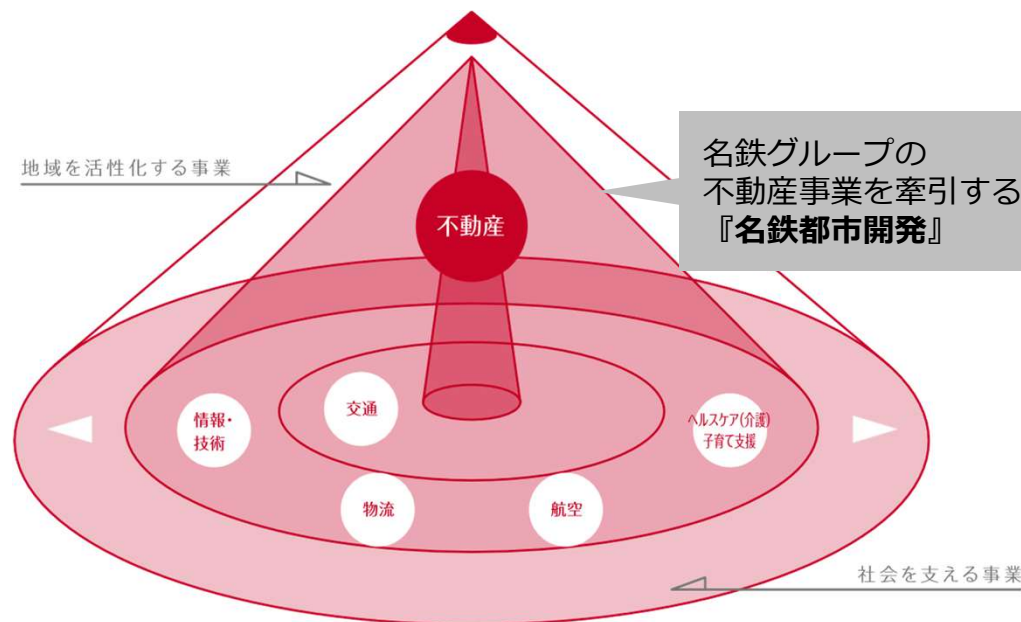
社名	名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社 MEITETSU XYMAX ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
所在地	東京都港区赤坂一丁目11番30号
設立	2024年9月24日
資本金	1億5,000万円
主な株主	名鉄都市開発株式会社（51%出資） 株式会社ザイマックスグループ（49%出資）
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> (1) 金融商品取引法に規定する金融商品取引業 (2) 不動産の所有、売買、賃貸、賃借、管理及びその仲介、代理、斡旋 (3) 前各号に関するコンサルティング業務及び機関運営に関する事務の受託に係る業務 (4) 前各号に付帯関連する一切の業務
役員	代表取締役社長 武田 直 取締役 安藤 和弘 取締役 久米 拓海 取締役 杉本 和也 監査役 光松 靖兼
免許	金融商品取引業関東財務局（金商）第3477号（投資運用業） 取引一任代理等認可 国土交通省大臣認可第165号 宅地建物取引業 免許番号 東京都知事（1）第111623号

組織図



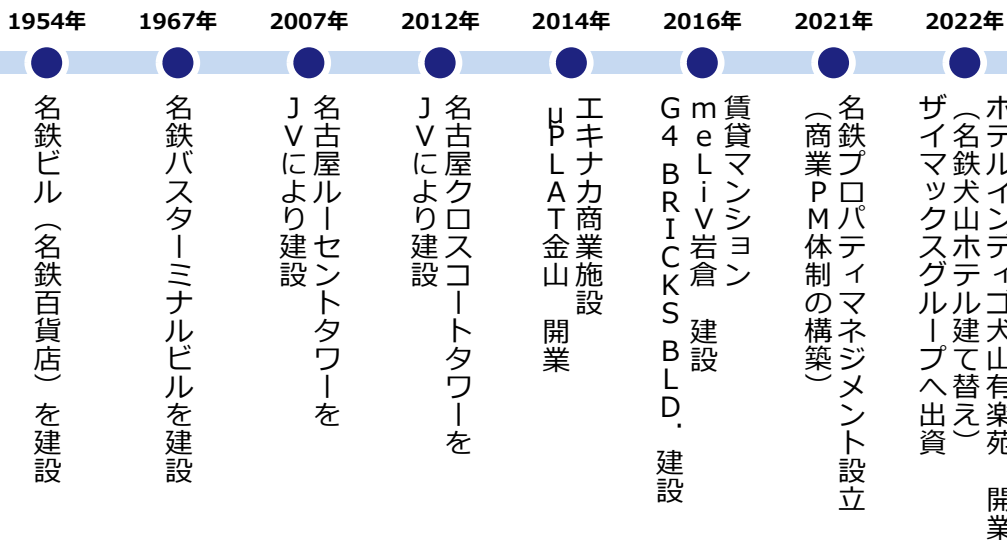
社名	名鉄都市開発株式会社 (非上場)
設立	1959年12月14日 * 2022年、名古屋鉄道の不動産事業を分割承継
所在地	<p>本社 名古屋市中村区名駅四丁目8番18号 (名古屋三井ビルディング北館7・8階)</p> <p>東京オフィス 東京都千代田区丸の内一丁目6番2号 (新丸の内センタービルディング 17階)</p> <p>大阪オフィス 大阪市北区中崎西二丁目4番12号 (梅田センタービル9階)</p>
資本金	40億円
売上高	837億5,700万円 (2025年3月期実績)
代表者	代表取締役社長 日比野 博
主な株主	名古屋鉄道株式会社 100% (2025年3月31日現在)
従業員数	262名 (2025年4月1日現在)

〈名古屋鉄道グループ 事業展開イメージ〉

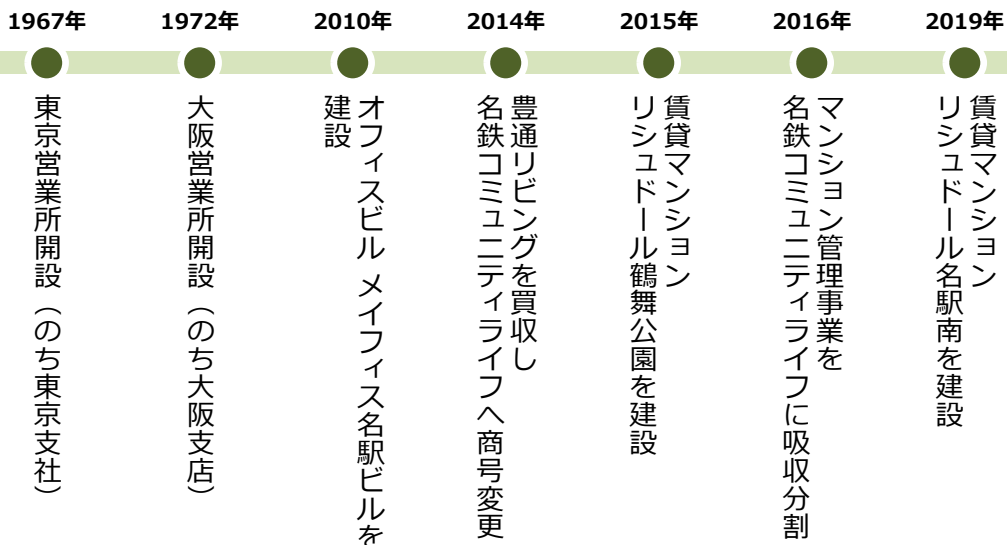


名鉄都市開発グループ	名鉄コミュニティライフ株式会社 マンション管理をはじめ、ビル管理、賃貸管理、お客様の快適な暮らしを守る“リビングアシスタント”や不動産仲介などの事業を通じて「お客様満足度100%プラスアルファ」を実現する生活サービス提案企業を目指します。	名鉄プロパティマネジメント株式会社 商業施設の不動産管理（プロパティマネジメント）事業を行います。
名鉄ビルサービス株式会社 ビルの設備・保守サービスを中心に、高い技術で安全快適なビル環境づくりに取り組んでいます。	株式会社名鉄クリーニング 法人向け・個人向けクリーニング（各種制服類、家庭用衣類・寝具等）、リネンサプライ、商業施設・オフィス・ホテル客室・マンション等の清掃、中部国際空港での航空機機内クリーニングを幅広く展開しています。	名鉄セコム株式会社 警備業界の最大手であるセコム(株)との共同出資により、常駐施設警備サービスをはじめ法人向け機械警備、AED(自動体外式除細動器)の賃貸・販売、現金護送システム、入金機警備の受託業務を行っています。
栄開発株式会社 大型商業ビル「SKYLE」、[SAKAE NOVA] を運営しています。栄駅から徒歩3分の場所に位置し、物販や飲食だけではなく教育やスポーツ、医療関連のテナントなど約70店を展開する商業施設です。	北陸名鉄開発株式会社 北陸3県を中心に、ビル・建物の総合管理、宅地・住宅の分譲・不動産仲介、マンションの総合管理、保険代理店事業、更に能登空港での航空関係業務などを行っています。	エイトデザイン株式会社 リノベーションを中心に、店舗やオフィス、商業施設のプロデュース、注文住宅、街づくりなど、「楽しむ」空間をとことん考えてプロデュースするクリエイティブな会社です。

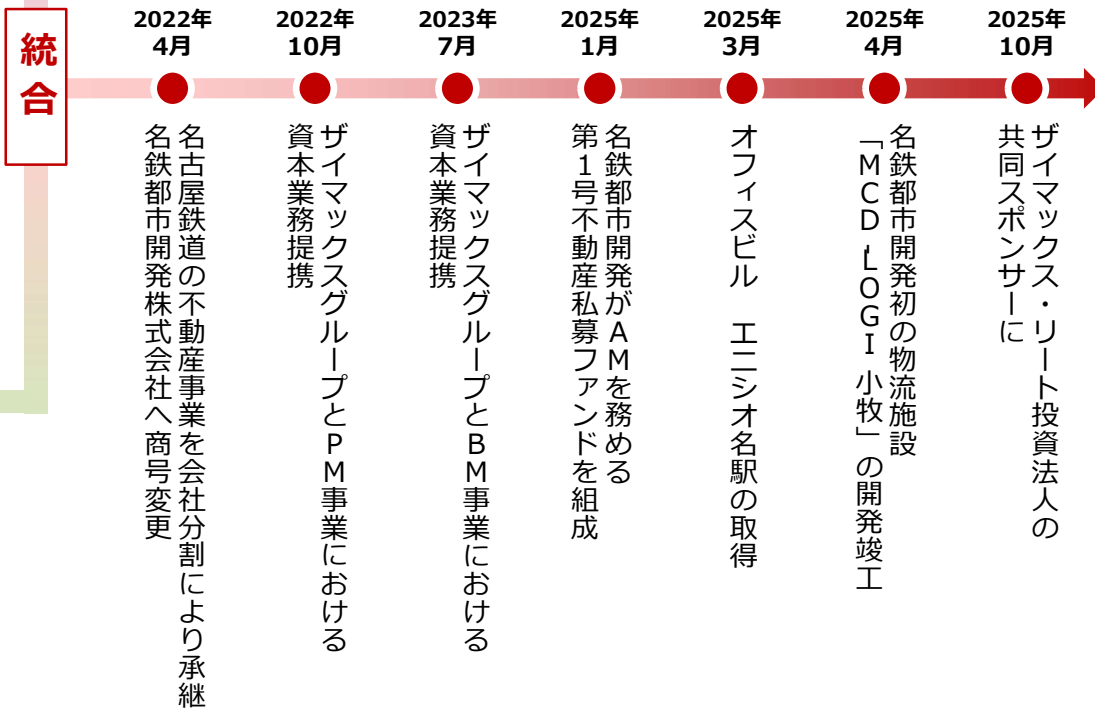
◆名古屋鉄道（不動産事業）



◆名鉄不動産



◆名鉄都市開発



統合

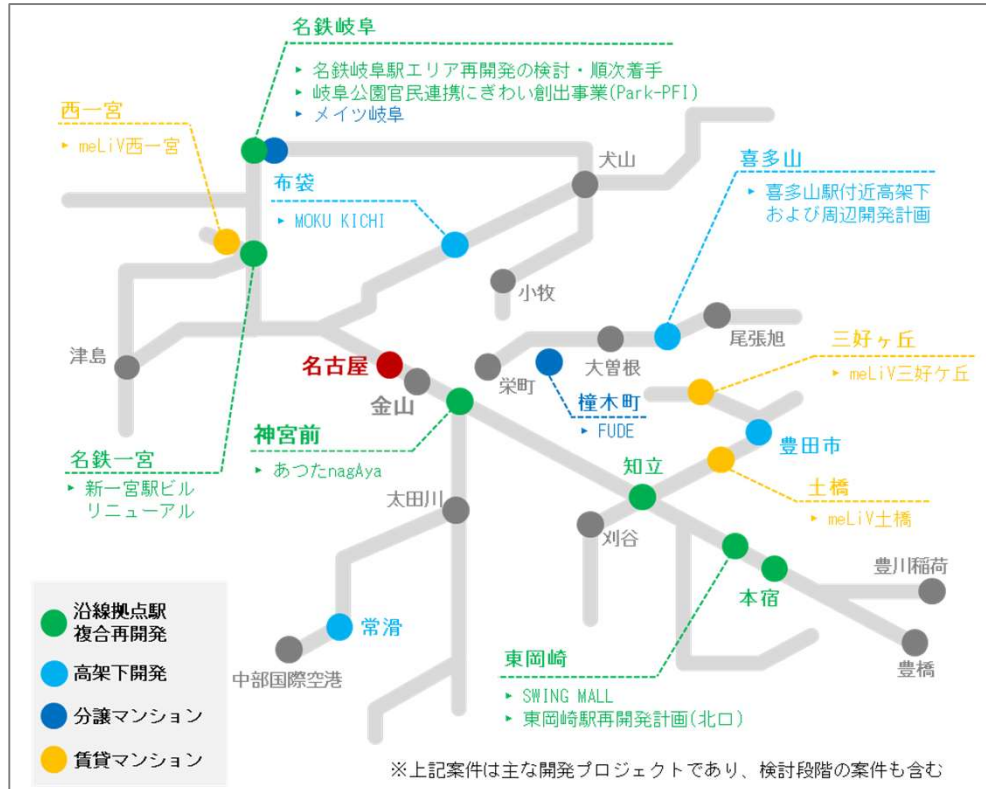
名古屋鉄道グループの「まちづくり」の取り組み

名古屋鉄道グループでは中長期経営戦略の重点テーマのひとつとして「魅力ある地域づくり・まちづくり」を掲げており、地域の発展をリードしていくために、沿線・地域のポテンシャルを活かした開発を進めるとともに、中部圏の観光魅力を向上させるための取り組みを進めている

＜名古屋都心・沿線拠点駅における開発事業＞

名古屋駅地区をはじめとした名古屋都心の魅力向上に加え、沿線拠点駅での複合再開発や、立体交差化事業を契機とした高架下空間の活用等を通じて、沿線の魅力向上に取り組み、ひいては沿線・地域への定住につなげていく

＜沿線における現在進行中の開発案件＞



「MOKU KICHI (モクキチ)」 2024年10月23日開業

犬山線・布袋駅高架下にて、木のぬくもりを感じられる施設として、地域に親しまれ人が集う場所を目指した商業施設「MOKU KICHI (モクキチ)」を2024年10月に開業しました。



「SWING MALL (スイングモール)」 2024年4月25日開業

東岡崎駅の北口および南口周辺の一體的な再開発の第一段階として、駅南口直結の商業施設「SWING MALL (スイングモール)」を2024年4月に開業しました。



名古屋鉄道(株)、名鉄都市開発(株)、日本生命保険相互会社、近畿日本鉄道(株)及び近鉄不動産(株)は、共同で検討を進めている「名古屋駅地区再開発計画」について、事業者間にて事業化を決定。

<概要>

敷地面積：約32,700 m²

延床面積：約520,000 m²

用途：商業、オフィス、ホテル、鉄道駅、
バスターミナル

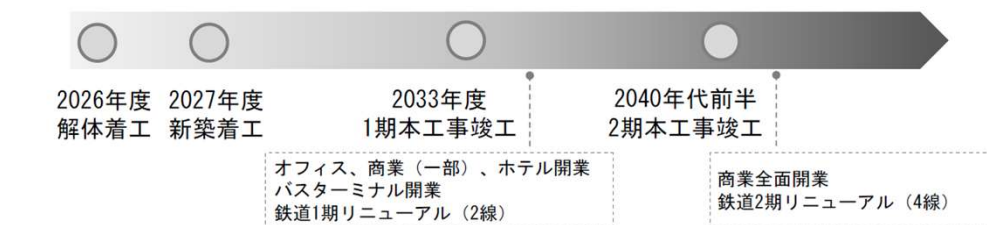
階数：地上31階、地下2階

最高高さ：約172m

設計：株式会社日建設計

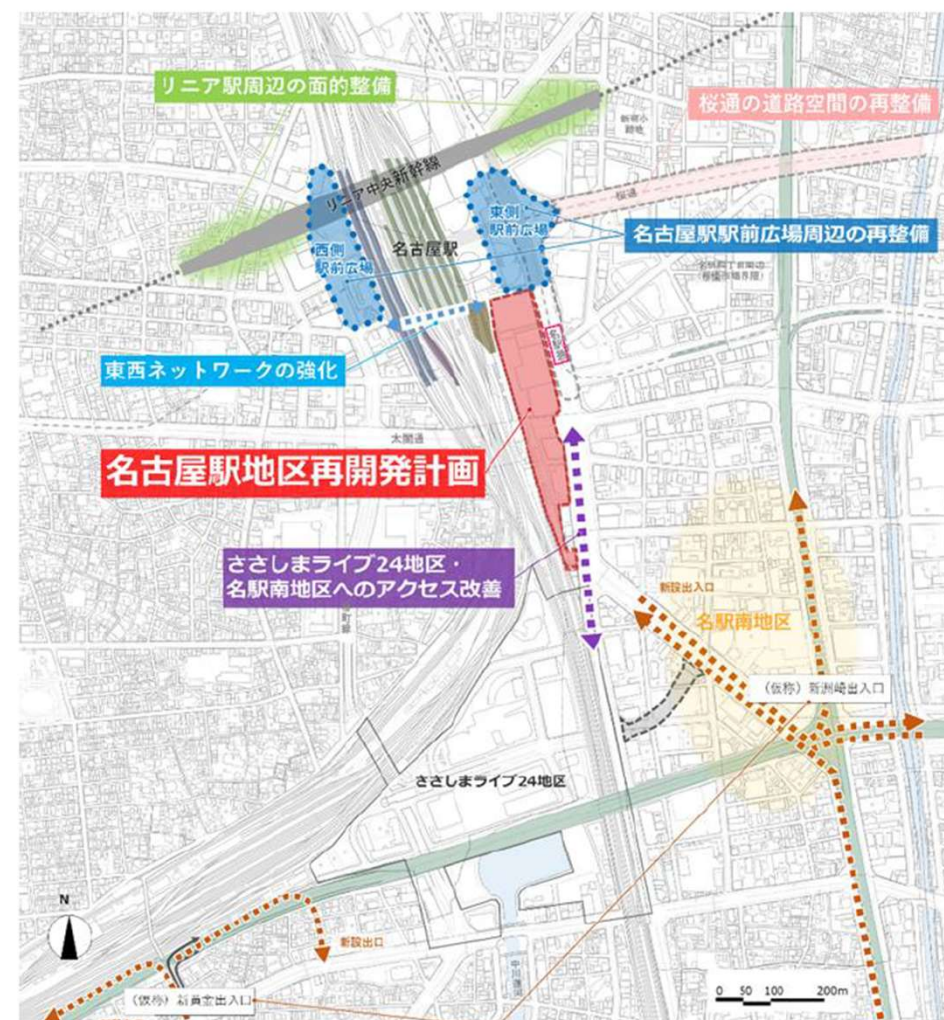
投資額：約5,400億円（名古屋鉄道開発事業投資額）

<開発スケジュール>



<名古屋駅地区再開発計画の考え方>

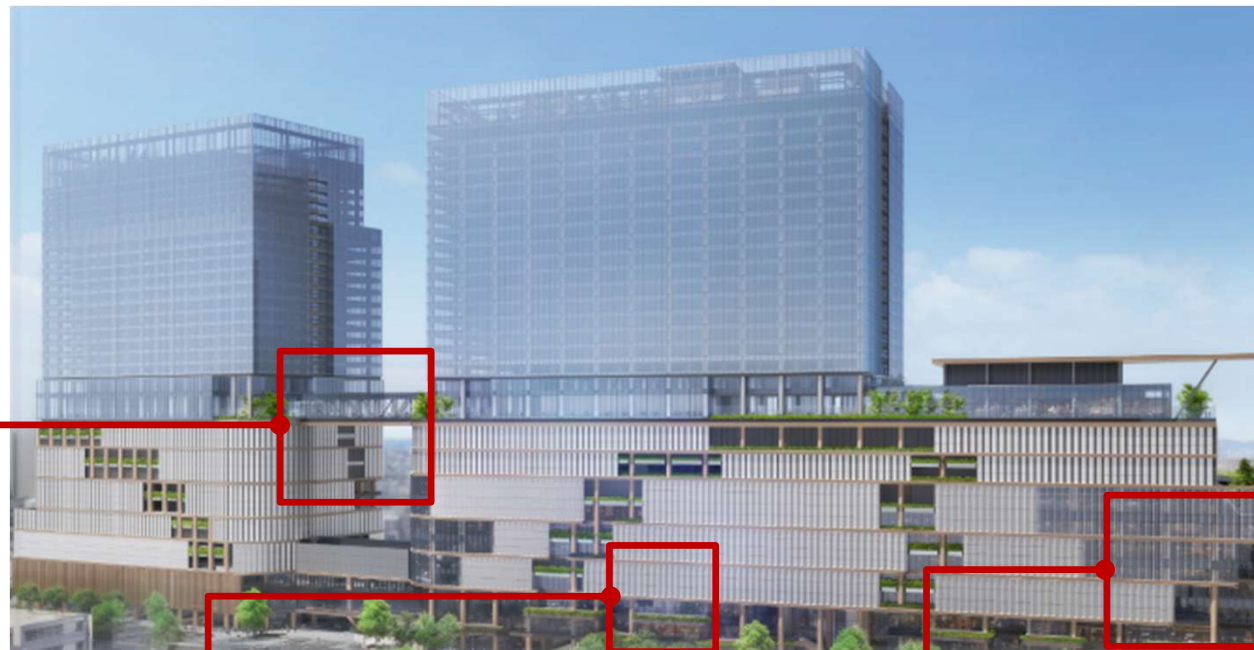
- 行政が主体となって進めるリニア関連プロジェクトとの整合
- 社会的要請にも対応した空港アクセス利便向上に資する名鉄名古屋駅の拡張（4線化）を含めた地域交通拠点の形成
- 名駅南地区やささしまライブ、栄をはじめとする都心部に賑わいを広げる周辺地権者との共同開発



（名古屋市「名古屋駅周辺まちづくりの現在の状況（令和7年4月）」を基に一部加筆）

〈再開発計画のビジョン〉

世界に冠たる「スーパーターミナル・ナゴヤ」を目指す名古屋駅前に、個性と感性にあふれる多彩な人々や発想が交差し、あらたな価値観と文化を創発する唯一無二のランドマークをつくり上げる。



まちに開かれた名駅通沿いのテラス空間と
建物内外の人々のアクティビティが感じられる
駅前広場側ファサード
(現ミッドランドスクエア側より施設北東角を望む)



多彩な滞留空間を創出し、賑わい、彩りや
うるおいを育む名駅通側のプロムナード
(中央の広場、地上1・2階の通路を望む)



名駅南方面への回遊性向上に寄与する3層の南北歩行者
ネットワークと空中回廊、道路上空を生かしたゲート性
のあるシンボリックなデザイン
(笹島交差点の北東角より太閤通を望む)

名古屋鉄道グループの主たる事業エリアである名古屋圏は、「リニア中央新幹線開業」、「セントレアのさらなる整備」等千載一遇の機会に恵まれており、人流の増加が見込まれる魅力的な事業環境に置かれている

従来からの魅力的な環境

強固な産業基盤	<ul style="list-style-type: none"> 自動車、工作機械、航空宇宙、ロボット等各分野でのトップ企業が拠点を持つなど、圧倒的なものづくり関連産業の強さあり 名古屋港の輸出量は日本No.1
豊富な自然・文化資産	<ul style="list-style-type: none"> 首都圏や関西圏からアクセスが良く、世界に誇る自然資産、特色ある文化資産、スポーツ、豊かな食文化と様々なものが揃っており、インバウンドを含めた集客拡大のポテンシャルが大きい
可処分所得の多さ・暮らしやすさ	<ul style="list-style-type: none"> 東京・大阪その他都市と比較して可処分所得が多く、生活費の負担も低い また通勤時間が短いこともあって暮らしやすい環境にある

将来におけるさらなる魅力の向上

リニア中央新幹線開業	<ul style="list-style-type: none"> リニア開業（品川-名古屋間）により、2時間圏域人口が国内最大となり、広域首都圏の一部、西日本の玄関口としての機能を果たす
セントレア旅客数増	<ul style="list-style-type: none"> インバウンドの増加やセントレアのさらなる整備により、航空旅客数が遡増 航空旅客数増加に伴い空港アクセス輸送量が増加
スタートアップの集積	<ul style="list-style-type: none"> 日本最大級のオープンイノベーション拠点「STATION Ai」の開設 クリエイティブ人材が集まることで当地産業のさらなる発展と新たな産業の創出が期待される



結果として名古屋圏の交流人口・定住人口や資金流入量は将来にわたって継続的な増加が見込まれる

リニア中央新幹線 品川-名古屋間 開業による影響

名古屋起点の時間圏（鉄道+道路）*1

名古屋起点の2時間圏域人口は名古屋開業時点で約6,000万人となり、品川を抜いて国内最大に

■ 1時間圏 ■ 2時間圏

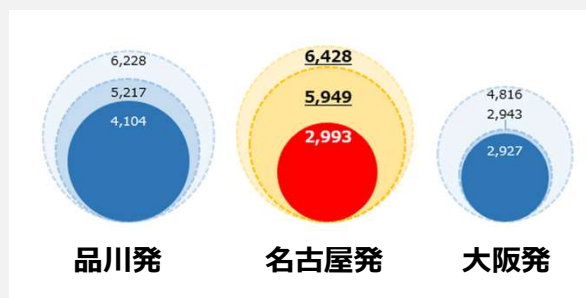


2時間圏人口の推移（万人）*1

移動時間の短縮により、全国で約10.7兆円、うち中部5県*2では約1.8兆円の経済効果が見込まれている*3

大阪開業時にはさらなる経済効果が見込まれている

- 2時間圏（現状）
- ⇒ ■ 2時間圏（リニア（名古屋）開業時）
- ⇒ ■ 2時間圏（リニア（大阪）開業時）



機会

企業拠点および居住候補地の多様化による首都圏一極集中からの脱却、中部圏の経済活性化

名古屋鉄道グループのビジネスチャンス

愛知県着の交流人口（ビジネス・観光目的の計）**12%増***4

その旅行消費額は約**200～700億円/年**にのぼるとの推計

名鉄名古屋駅の再整備を含む「名古屋駅地区再開発計画」および魅力ある地域づくり・まちづくりを推進し、上記波及効果を名古屋鉄道グループが最大限取り込むことで中長期的な成長を実現

*1 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社の作成資料をもとに名古屋鉄道作成

*2 愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県

*3 移動時間の短縮による経済活動の拡大量について、50年分を現在価値化して総和したもの（三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社試算）

*4 航空および鉄道を対象とした交流人口、2015年比（三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社試算）

<名古屋鉄道グループ 保有物件等（一例）>

物件名	名古屋ルーセントタワー (準共有26.6%)	名古屋クロスコートタワー (区分)	エニシオ名駅	メイフィス名駅ビル	μX MEIEKI	コスモ栄ビル
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
物件写真						
所在地	名古屋市西区牛島町	名古屋市中村区名駅	名古屋市中村区名駅	名古屋市中村区名駅	名古屋市中村区名駅	名古屋市中区栄

物件名	メイフィス金山駅前ビル	G4 BRICKS BLD.	ホテルインディゴ犬山有楽苑	MCD-LOGI小牧	リシュドール鶴舞公園	リシュドール名駅南
用途	オフィス	オフィス	ホテル	物流	住宅	住宅
物件写真						
所在地	名古屋市中区金山	東京都中央区銀座	愛知県犬山市	愛知県小牧市	名古屋市長和区鶴舞	名古屋市中村区名駅南

<名鉄都市開発 開発計画物件（一例）>

開発計画	名古屋市千種区 賃貸マンション	名古屋市中区 賃貸マンション	名古屋市中村区 オフィスビル	名古屋市中村区 ホテル	名古屋市西区 オフィスビル
延床面積	約550坪	約750坪	約3,100坪	約1,800坪	約6,600坪
竣工予定	2027年	2028年	2028年	2028年	2029年以降

京都市下京区丹波口
賃貸マンション

延床面積
1,760坪
竣工予定
2026年2月

名古屋市中区丸の内
オフィスビル

延床面積
1,233坪
竣工予定
2027年6月

スポンサーグループ概要(ザイマックスグループ)



社名	株式会社ザイマックスグループ (非上場)
設立	1990年3月1日 * 2000年、従業員参加型MBOにより株式会社リクルートから独立
本社所在地	東京都港区赤坂一丁目1番1号
資本金	36億6,607万5,000円
売上高	1,298億7,600万円 (2025年3月期実績) * グループ連結
代表者	代表取締役 代表執行役員社長 辛島秀夫
主な株主	ザイマックスグループ持株会ならびに役員・従業員、取引先、金融機関 合計 494名 (2025年3月31日現在)
従業員数	7,741名 (2025年4月1日現在) * グループ連結 396名 (2025年4月1日現在) * 株式会社ザイマックスグループ単体

総合不動産サービス

	オフィス	商業施設・店舗	物流施設	ホテル
不動産ソリューション CRE戦略、有効活用、 売買仲介、賃貸仲介 など	ザイマックス ザイマックスインフォニスタ			
資産管理 アセットマネジメント 資産戦略 など	名鉄・ザイマックスアセットマネジメント/ ザイマックス不動産投資顧問 / マックスリアルティ			
		バローマックス	SGアセット マックス	
不動産マネジメント プロパティマネジメント ビルメンテナンス ※不動産運営・建物管理 ファシリティマネジメント ※店舗施設一元管理	北海道	ザイマックス北海道		
	全国/東日本	ザイマックス		
	東海	ザイマックス東海		
	関西	ザイマックス関西		
	九州	ザイマックス九州		

その他専門領域

防災	内装・修繕	ホテル事業	リネンサプライ	マーケット調査・分析
ザイマックス 防災テクニカ	ザイマックス ジェベット ザイマックスギノウズ	からくさホテルズ	ザイマックスカレス	ザイマックス総研
清掃	警備	サテライトオフィス	DX	海外
ザイマックスサラ	マックスセキュリティ サービス	ザイマックスグループ ジワイワーク事業部	ザイマックスデジタル	ザイマックス グローバルパートナー



スポンサーグループの持つ専門性と戦力を総動員し、本投資法人の成長を実現

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（マネジメントバイアウト）
によりリクルートから独立
商号をザイマックスと変更

商業プロパティマネジメント事業に本格参入

2001年：商業施設マネジメント事業部創部

アセットマネジメント事業開始

2007年：運用会社分社化

REIT運用開始

ホテル関連事業への進出

2012年：アビリティスホスピタリティの株式を100%取得

サテライトオフィス事業開始（ZXY）

2016年：ZXYワーク事業部創部

2000年
以前

2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024

三井住友銀行
グループとの
合併会社であ
るマックスリ
アルティイー
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
携し、物流施
設の不動産運
営・建物管理
を開始

SGリアルティ
との合併会社
であるSGア
セットマック
ス設立により、
私募リート運
用を開始

からくさホテ
ルオープン

**ザイマックス・リー
ト投資法人上場**
ワークプレイスサー
ビス「ZXY（ジザ
イ）」を開始

ザイマックスがザイマックスグ
ループへと商号変更するととも
に、吸収分割により完全子会社
であるザイマックスに不動産マ
ネジメント事業および不動産ソ
リューション事業を承継

「総合不動産サービスプロバイ
ダー」としてのさらなる展開を
目的としてグループ体制を再編

✓ ザイマックスグループは、不動産マネジメントにおいて国内トップクラスの実績を有しています。

国内有数の不動産マネジメント受託実績

- ✓ 不動産運営・建物管理受託実績：**1,181**棟・延床面積 約**710**万坪(2025年7月末日時点)
- ✓ 店舗施設一元管理受託実績：約**8,700**店舗、顧客数**116**社(2025年6月末日時点)
- ✓ 本投資法人以外のJ-REITからの受託実績：**33**社・**221**物件(2025年7月末日時点)
- ✓ 人的リソース：不動産マネジメント**2,541**名、リーシング**65**名、CRE営業**144**名(2025年10月1日時点)

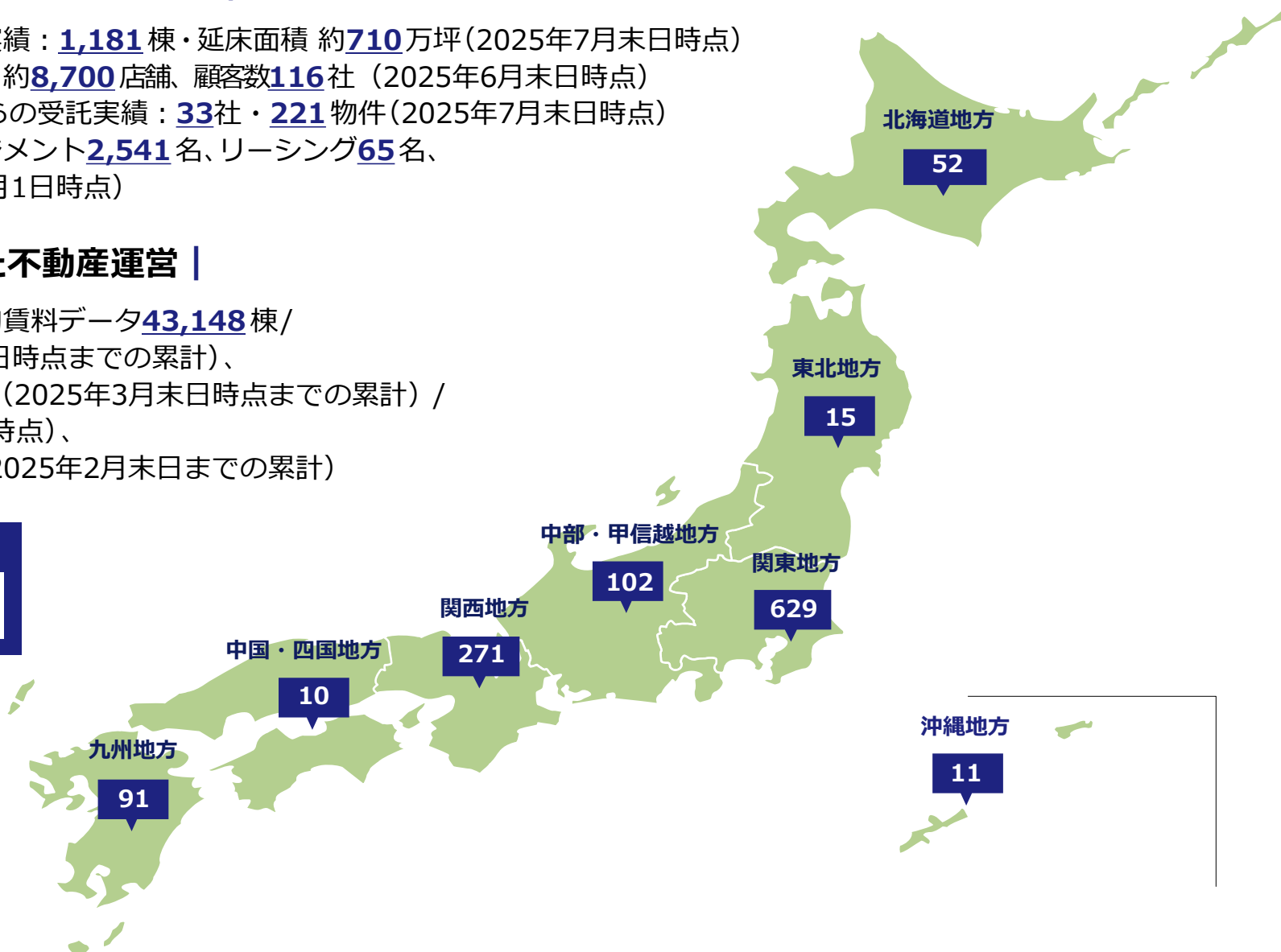
蓄積したデータを活用した不動産運営

- ✓ 不動産データストック：成約賃料データ**43,148**棟/**152,537**件(2025年3月末日時点までの累計)、募集賃料データ：**63,046**棟(2025年3月末日時点までの累計) / **16,245**件(2025年3月末日時点)、工事データ：**194,033**件(2025年2月末日までの累計)

不動産運営・建物管理受託実績数

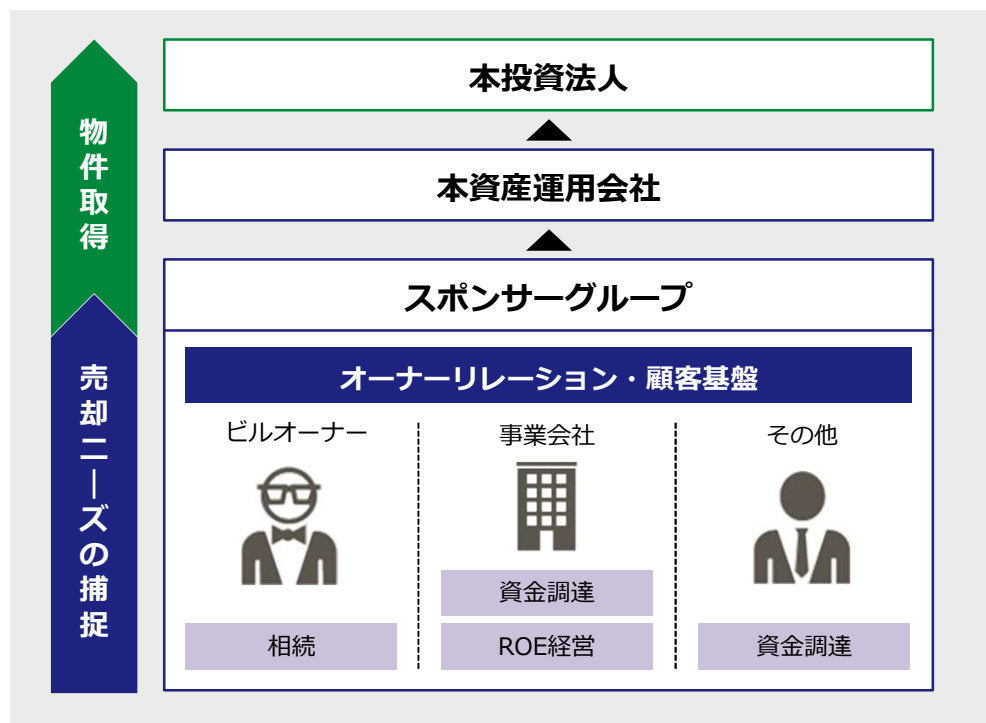
1,181棟

(2025年7月末日時点)



- ✓ ザイマックスグループの豊富な顧客基盤から得られる多様な不動産売却ニーズを捕捉します。
- ✓ 日々のコミュニケーションを通じて不動産オーナーの動向を早期に把握し、外部成長の好機に繋がります。

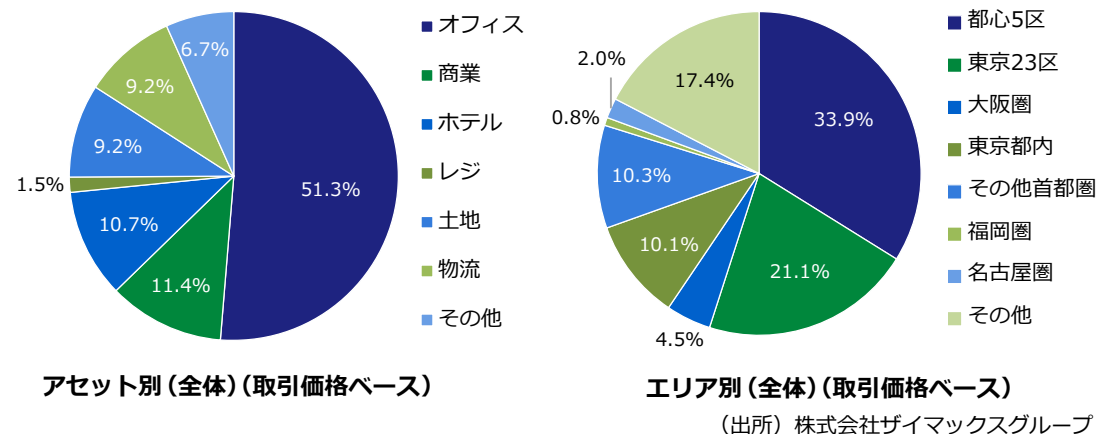
不動産オーナーとのダイレクトリレーション



強固な顧客基盤を活用した不動産売却・仲介実績

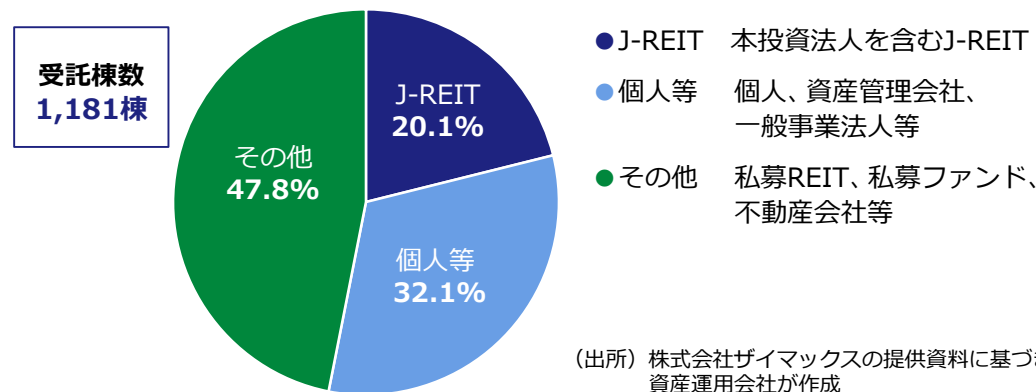
- ✓ 不動産オーナーリレーション：約**480**社
(2025年7月末日時点)
- ✓ 不動産売却・仲介実績：**441**件、約**6,969**億円、
うち投資法人**47**件、約**2,068**億円
(2010年4月1日から2025年3月31日までの累計)

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



リレーションを有する不動産オーナーの多様性

不動産運営・建物管理業務受託オーナーの属性の割合 (2025年7月末現在)





情報発信内容

蓄積されたデータをもとに、独自の視点から分析・研究した結果を世の中へ発信しています。

ザイマックス
総研HPIは
こちら



不動産市場の調査分析

- 月次、四半期ごとにオフィス賃貸マーケット指標を発表
- 新たな指標の開発・成約賃料DI
新規成約賃料インデックス等
- オフィスパラミッド
- 東京・大阪のオフィスの新規供給量予測の発表
- 中小ビルオーナーの実態調査
- 商業店舗の実態(修繕・出退店)調査

入居テナントに関する調査分析

- 1人あたりオフィス面積の調査
- オフィス・商業テナントの入居期間分析
- オフィステナントの意識調査、
オフィス防災、オフィス利用実態等
- CRE、新リース会計基準の研究

エネルギーに関する調査分析

- オフィスビルエネルギー消費量及び
コスト調査
- 環境マネジメントの経済性分析

働き方とオフィスに関する調査分析

- 大都市圏オフィス需要調査
- 首都圏オフィスワーカー調査
- フレキシブルオフィス市場調査

労働市場に関する調査分析

- 未来の人手不足問題の調査
- ホテル、ビルメンテナンス業の
人手不足問題の調査

マスメディア・諸媒体への掲載・寄稿・講演(一例)

- 掲載 各種新聞、雑誌、TV 他
- 寄稿 ARES不動産証券化ジャーナル
不動産経済ファンレビュー
日本不動産学会誌 他
- 講演 国土交通省、東京都
(一社)不動産協会
(公社)日本ファシリティマネジメント協会
(一社)日本ビルディング協会連合会
日本テレワーク学会 他
- 共同研究 一橋大学、早稲田大学、慶應義塾大学、
日本大学、兵庫県立大学、千葉大学、日本経済
新聞社、日本銀行、日建設計総合研究所 他

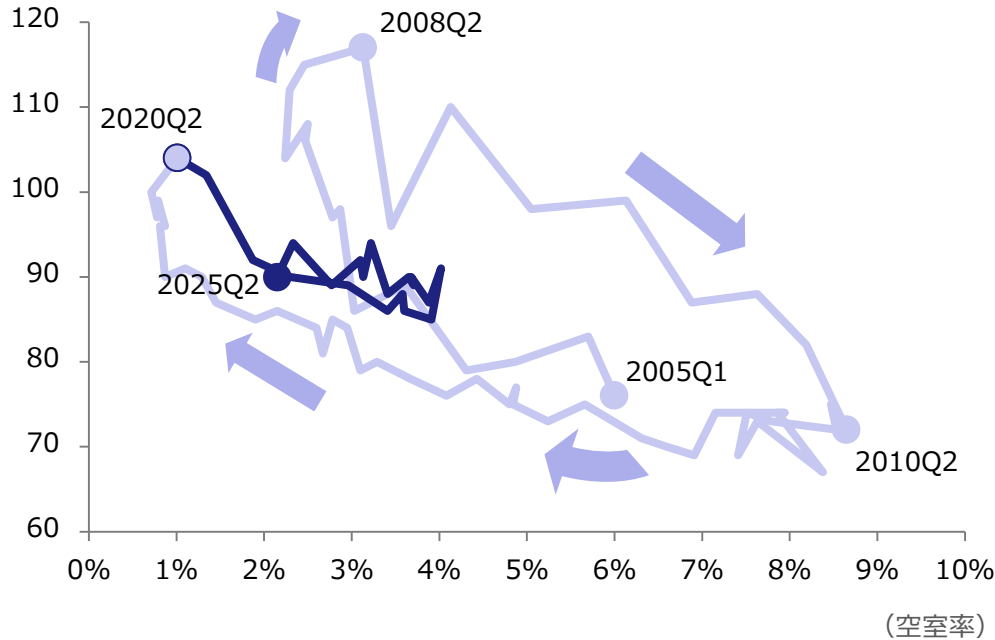
教育活動 からくさ不動産みらい塾

不動産業界の次世代リーダー育成のために2016年より開始し、現在9期目が活動中。

2024年度日本不動産学会業績賞「日本不動産学会長賞」受賞

東京23区におけるオフィスマーケット循環

(新規成約賃料インデックス) 賃料指数 (2020Q1 =100)

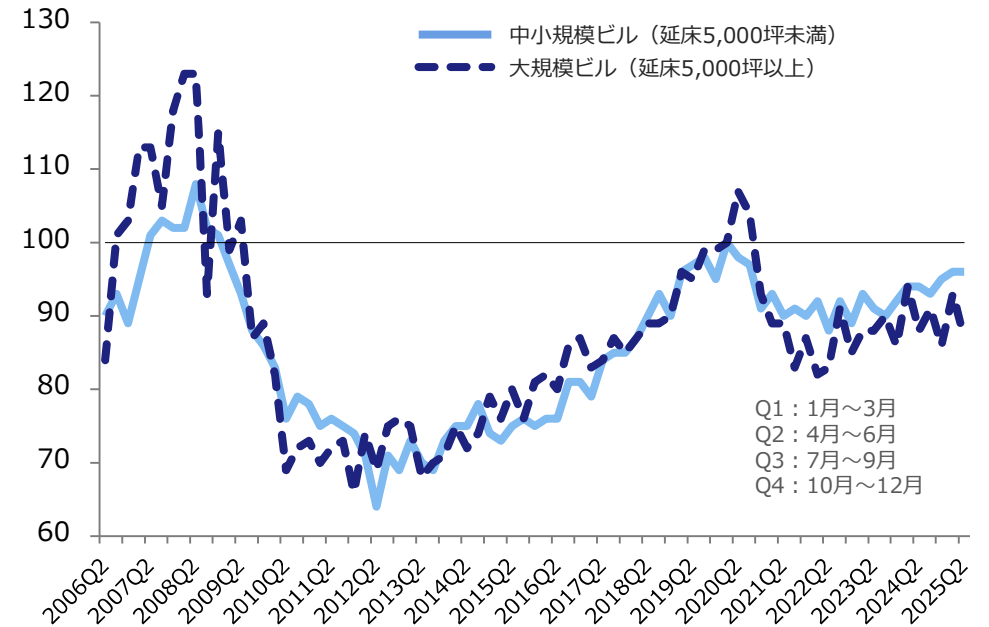


	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2
空室率	3.13%	3.10%	2.77%	2.33%	2.15%
新規成約賃料インデックス	90	92	89	94	90

(出所) 株式会社ザイマックス総研
「四半期オフィスマーケットレポート 東京2025Q2」
(2011年3月以前の空室率は大手賃貸仲介会社のデータをもとに計算したものを接続)

オフィス規模別に見た新規成約賃料の推移

賃料指数 (2020Q1 =100)



	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2
大規模ビル (延床5,000坪以上)	88	91	86	93	87
中小規模ビル (延床5,000坪未満)	94	93	95	96	96

(出所) 株式会社ザイマックス総研
「四半期オフィスマーケットレポート 東京2025Q2」

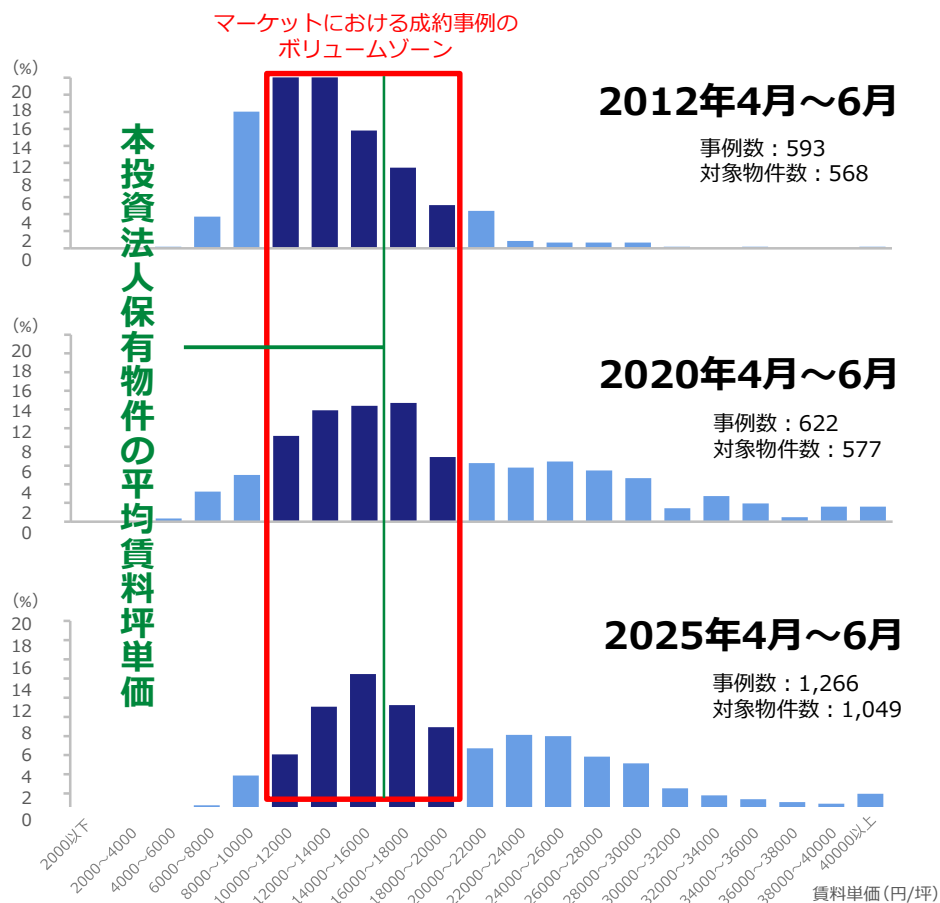
東京23区における成約件数分布 (成約賃料単価帯別)

成約事例のボリュームゾーンで需要の厚い、
坪10,000~20,000円の賃料単価物件を多く保有

本投資法人が保有するオフィス8物件*

既存契約平均賃料単価：16,527円/坪

* 札幌大通を除く (以下同じ)



(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総研が作成

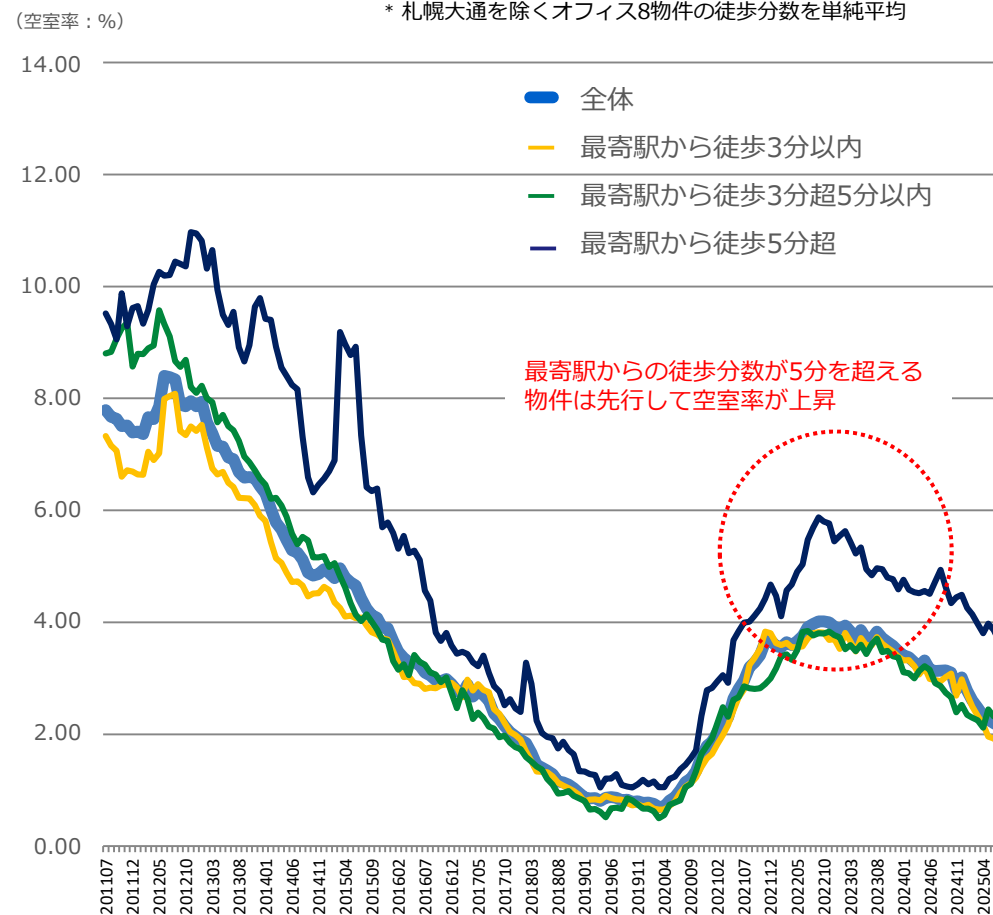
東京23区における最寄駅からの徒歩分数別空室率

空室率の上昇が比較的緩やかな、
最寄駅から徒歩5分以内の物件を多く保有

本投資法人が保有するオフィス8物件

最寄駅からの平均徒歩分数*：2.8分

* 札幌大通を除くオフィス8物件の徒歩分数を単純平均



(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総研が作成

東京23区オフィスピラミッド2025（賃貸面積ベース）

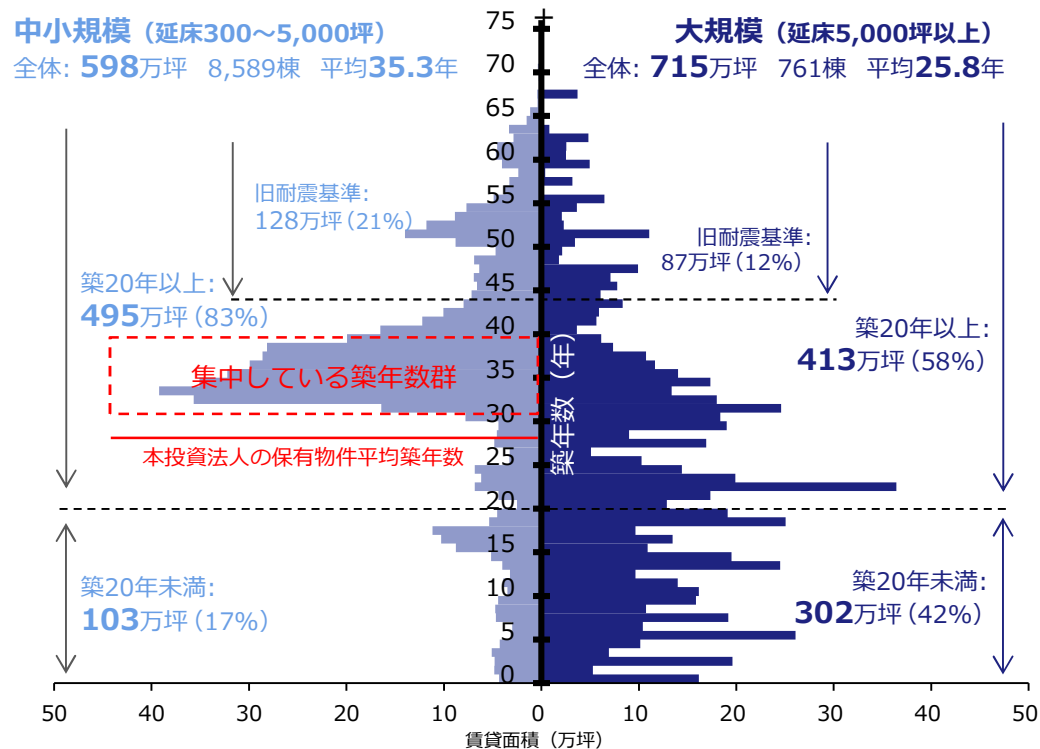
中小規模オフィス供給のボリュームゾーンである
築30年～40年を下回る物件を多く保有

本投資法人が保有するオフィス8物件

平均築年数*：27.1年

* 札幌大通を除くオフィス8物件の築年数を取得価格で加重平均（2025年8月期末時点）

東京23区 **1,314万坪** 9,350棟 平均築年数**34.6年**



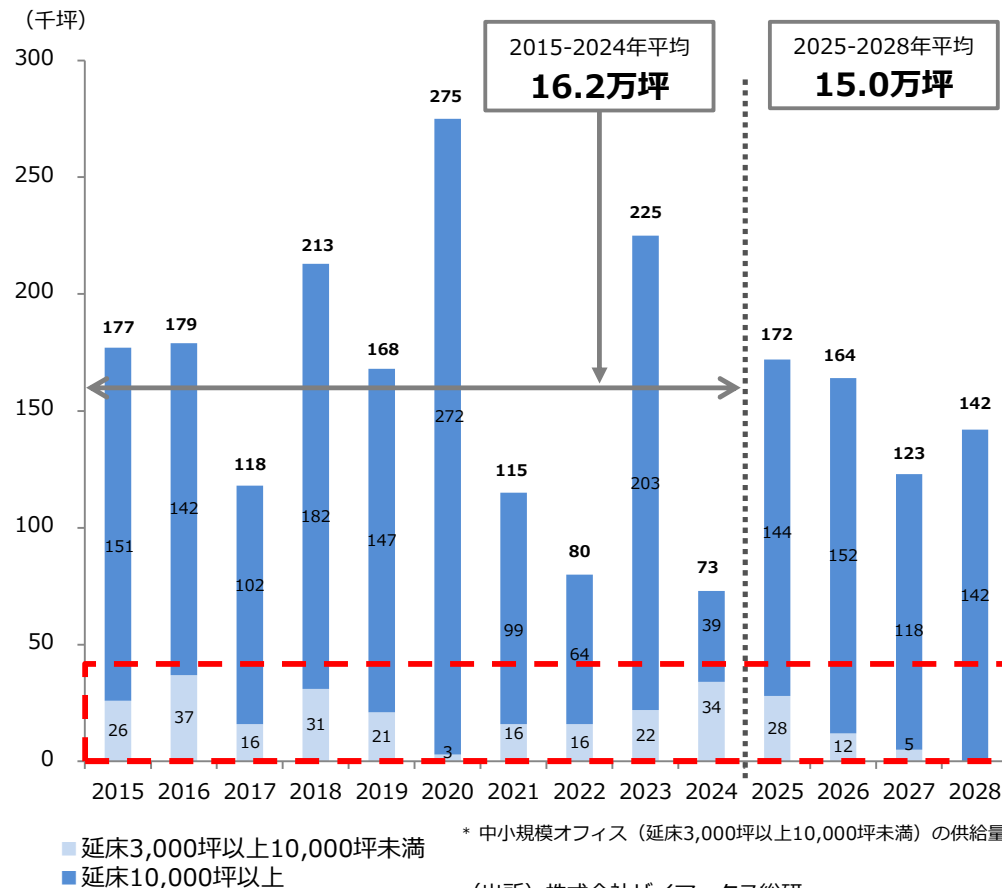
(出所) 株式会社ザイマックス総研
「オフィスピラミッド 2025 東京23区・大阪市」

東京23区オフィス新規供給量2025（賃貸面積ベース）

今後も中小規模ビルの市場供給は限定的となる見通し

本投資法人が保有するオフィス8物件

平均延床面積：1,177坪



* 中小規模オフィス（延床3,000坪以上10,000坪未満）の供給量

(出所) 株式会社ザイマックス総研
「オフィス新規供給量 2025 東京23区・大阪市」

- ✓ ザイマックスグループは、多様な働き方を実現する会員制サテライトオフィスサービス「ZXY (ジザイ)」を展開しています。

「ジザイワーク」のための新しいワークプレイス |



クリーンなエネルギーの活用
ZXY直営拠点におけるエネルギー使用に伴うCO2排出量を、再生可能エネルギー由来の非化石証書等を活用し、実質的にCO2排出量ゼロとしております。

全国の拠点数

直営**327**拠点
提携**85**拠点

会員企業数

6,458 社

会員ユーザー数

63 万人

*2025年8月末日時点

新サービス「ZXY Meets」 |

昨今のオフィスにおける「会議室不足」という課題を解決すべく、複数名で利用できる個室の展開に力を入れ、“社内”感覚でミーティングできるワークプレイスサービスを目指します。



【ZXY海浜幕張2】6名個室



【ZXY大手町神田】4名個室



【ZXY大手町神田】8名個室



【ZXY大手町神田】8名個室

空港初出店「ZXY」 |

(ZXY伊丹空港) 2024年10月には空港への初出店、ZXY伊丹空港がオープン。ゲーミングチェア等を導入し、より快適に過ごせる空間に。



(出所) 株式会社ザイマックスグループ

✓ ザイマックスグループは、観光客をターゲットにした自社ブランド「からくさホテル」を全国に展開しています。

東京都
 からくさホテルプレミア東京銀座 (57室)
 からくさホテル TOKYO STATION (151室)
 からくさホテルカリーズ東京八重洲 (95室)



からくさホテルプレミア東京銀座



からくさホテル TOKYO STATION

北海道
 からくさホテル札幌 (177室)



からくさホテル札幌



からくさホテルカリーズ東京八重洲



からくさホテルグランド新大阪タワー

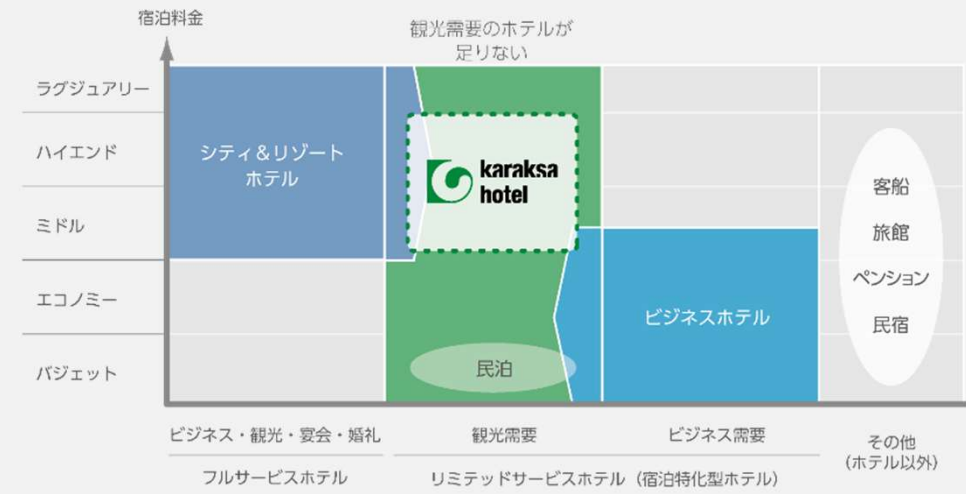


からくさホテル大阪なんば



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】

- 従業員の外国人比率は約4割、多様なスタッフ構成 (10言語)
- 公式ウェブサイトは7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

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名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社(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は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