



2023年2月8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  
問合せ先 公募投資運用ディビジョン長  
TEL: 03-5544-6880

金光 正太郎  
中山 達也

マスターリース会社変更に関するお知らせ

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。)は、本日、マスターリース会社(以下「ML会社」といいます。)の変更(以下「本変更」といいます。)を決定いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 本変更の概要

本投資法人が保有する物件のうち下表記載の4物件(以下個別に又は総称して「対象物件」といいます。)につき、2023年2月16日付でML会社を下表のとおり変更します。

物件番号	物件名	賃貸面積 (総賃貸可能面積 に占める割合) (注1)	本変更前		本変更後	
			ML会社	ML種別 (注2)	ML会社	ML種別 (注2)
OF-02	ザイマックス 岩本町ビル	6,261.06 m <sup>2</sup> (100%)	合同会社 ML2	パス・スルー 型	株式会社 ザイマックス	パス・スルー 型
OF-03	ザイマックス 新宿御苑ビル	6,084.32 m <sup>2</sup> (100%)				
OF-07	ザイマックス 八王子ビル	7,404.81 m <sup>2</sup> (100%)	合同会社 ML1			
OF-08	ザイマックス 三田ビル	799.78 m <sup>2</sup> (100%)				

(注1) 賃貸面積は各対象物件のマスターリース契約に記載された面積を記載しています。また、各対象物件の賃貸面積の総賃貸可能面積に占める割合は、各対象物件を株式会社ザイマックス(以下「ザイマックス」といいます。)に一括して賃貸することから100%としています。

(注2) 「ML種別」については、パス・スルー型、固定賃料型または変動賃料型の別を記載しています。

(注3) 対象物件においては、ザイマックスとの間でプロパティ・マネジメント業務委託契約書(以下「PBM契約」といいます。)を締結していますが、今回、従前のプロパティ・マネジメント業務及び建物管理業務(以下「PBM業務」といいます。)にマスターリース業務を追加で委託することに伴い、既存のPBM契約を解約の上、新たにマスターリース契約兼プロパティ・マネジメント業務及び建物管理委託契約書(以下「MLPBM契約」といいます。)を締結します。

(注4) 本変更後の各対象物件のMLPBM契約は、2023年2月16日を始期とする期間の定めのない契約です。



## ザイマックス・リート投資法人

### 2. 本変更の理由

本投資法人は、対象物件の取得時より対象物件の信託受託者と合同会社 ML1 又は合同会社 ML2 との間でマスターリース契約を締結していました。コストの削減及び業務の効率化を目的とした ML 会社の切替えについて、既存の PBM 業務の委託先であるザイマックスとの間で協議を続けてまいりましたが、この度条件合意に至りました。

ザイマックスは既存の PBM 業務の委託先であり、対象物件の管理・運営の品質及び管理業務の体制は従前の水準を維持しつつ、コストの削減及び業務の効率化が可能と判断したことから、本変更を決定しました。

### 3. 新 ML 会社の概要

名称	株式会社ザイマックス
所在地	東京都港区赤坂一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役代表執行役員社長 吉本 健二
主な事業内容	(1) 不動産の所有、売買、賃貸、管理、仲介、コンサルティング及び鑑定 (2) オフィスビル・商業・物流施設・ホテルなどの不動産に関する運営業務の受託 (3) 建物及び関連設備に関する総合管理、メンテナンス業務 (4) 建物の管理運営に付随する物品の販売、その代理及び仲介 (5) 総合警備保障業務 (6) 建築工事等の企画・請負・施工・設計・工事監理・コンサルティング業 (7) 金融商品取引法に規定する金融商品取引業 (8) 不動産の管理運営及び不動産市場に関する調査・分析・研究 (9) ファシリティマネジメント (10) コールセンター業務
資本金	32億5,686万5,000円

### 4. 利害関係人との取引について

ザイマックスは、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。）の親会社等であり、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第 201 条第 1 項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含みます。）第 123 条に規定する利害関係人等並びに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、MLPBM 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きを経ており、また、本資産運用会社は投信法に基づき、本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。

### 5. 今後の見通し

本変更による、公表済みの 2023 年 2 月期（第 10 期）及び 2023 年 8 月期（第 11 期）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予測の修正はありません。

以上

\*本投資法人のホームページアドレス：<https://xymaxreit.co.jp/>