



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

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「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並びに2023年2月期（第10期）の運用状況の予想及び分配金予想に関するお知らせ」、「資金の借入れに関するお知らせ」及び「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（「ザイマックス札幌大通ビル」、「ザイマックス木場公園ビル」及び「エルプレイス西葛西）」」の概要

2022年2月10日

本資料は、有価証券上場規程に従い2022年2月10日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「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並びに2023年2月期（第10期）の運用状況の予想及び分配金予想に関するお知らせ」、「資金の借入れに関するお知らせ」、「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（「ザイマックス札幌大通ビル」、「ザイマックス木場公園ビル」及び「エルプレイス西葛西）」にて記載した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。

本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず、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。）が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。

本資料の内容は未監査であり、その内容の正確性、公正性及び完全性を保証するものではありません。また、本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、2022年2月10日現在本投資法人及び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。）において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想等は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述における仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の2022年2月10日現在の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は日本の居住者が利用するために作成されたものであり、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者：ザイマックス・リート投資法人（コード番号：3488）

資産運用会社：株式会社ザイマックス不動産投資顧問

（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第1907号、一般社団法人投資信託協会会員）



本投資法人は、スポンサーであるザイマックスグループが有する不動産の知見・ノウハウを活用した適切なポートフォリオ運営により、不動産が持つ価値を最大限に引き出し、投資主価値の最大化を図ります。

## ザイマックスグループの特徴

### ■ 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：1,009棟・延床面積 約530万坪（2021年7月末日時点）
- ✓ 本投資法人以外のJ-REITからの受託実績：29社・192物件（2021年7月末日時点）
- ✓ 人的リソース：不動産マネジメント 2,061名、リーシング61名、CRE営業80名（2021年10月1日時点）

### ■ 蓄積したデータを活用した不動産運営と、知見・ノウハウを応用した新規事業の展開

- ✓ 不動産データストック：成約賃料データ39,779棟/128,747件（2021年3月末日時点までの累計）、募集賃料データ56,237棟/32,798件（2021年3月末日時点までの累計）、工事データ154,621件（2021年2月末日までの累計）
- ✓ 会員制サテライトオフィスサービス「ZXY」や自社ブランドホテル「からくさホテル」の展開

### ■ 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330社（2021年7月末日時点）
- ✓ 不動産売却・仲介実績：345棟、約5,800億円（2010年4月1日から2021年3月31日までの累計）



ザイマックスグループの知見・ノウハウを本投資法人の「3つの力」として活用



見極め力



マネジメント力



ソーシング力

本投資法人は、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「3つの力」として活用し、投資主価値の最大化を実現します。

## 本投資法人の「3つの力」



見極め力

- 日本全国での不動産マネジメント受託で培った知見と、スポンサーグループが有する独自の膨大な不動産データの分析を掛け合わせることで、対象物件の賃料や管理コストの適正水準を見極め、**対象物件の市場におけるポジショニングを的確に判断**します。



マネジメント力

- 日々の闊達な議論により、スポンサーグループ内の各専門知識や運営現場の声をダイレクトに活かした運営を遂行します。運営現場との密なコミュニケーションが迅速な判断を可能とし、**内部成長の好機を確実に捕捉するとともに、物件のポテンシャルを最大限に引き出します。**



ソーシング力

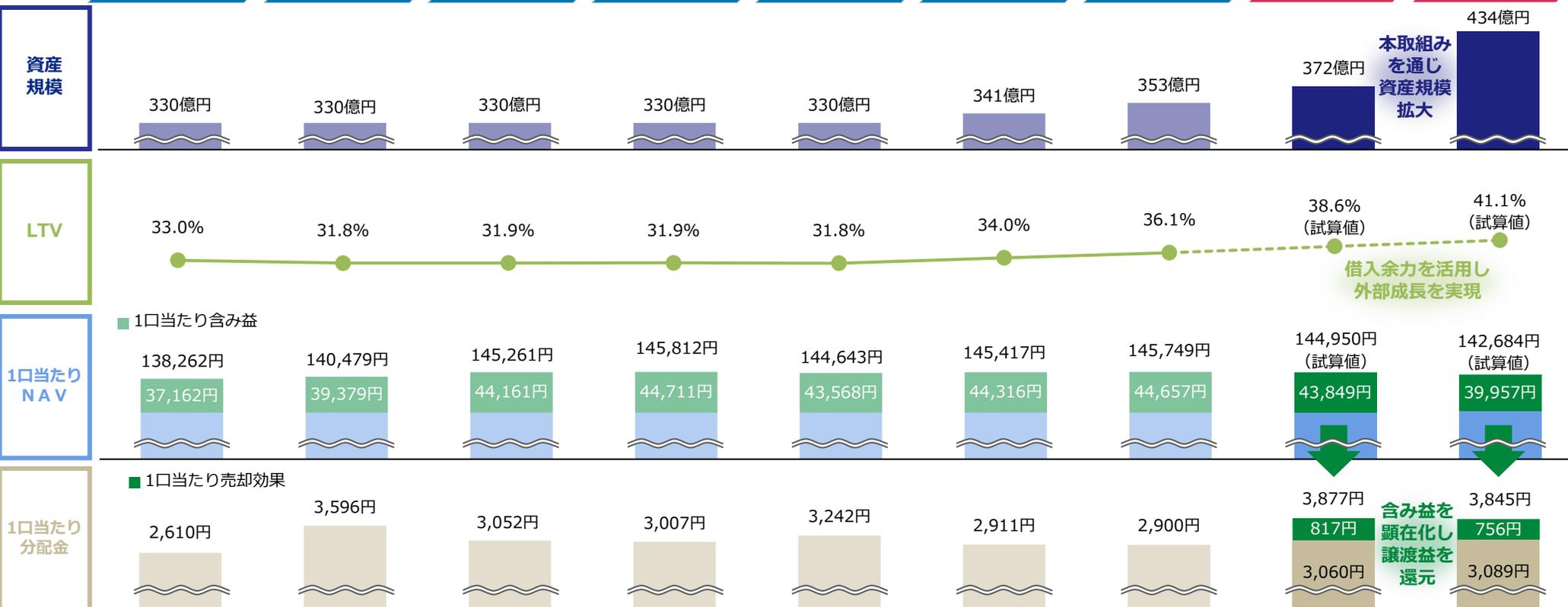
- スポンサーグループが有する不動産オーナーとのダイレクトリレーションを活用し、**相対取引での物件取得機会を確実に捕捉**します。
- スポンサーグループが提供するCREサービスの顧客が持つ不動産売買ニーズを活用し、**相対取引での物件取得機会を創出**します。

# 本投資法人の上場以降の取組み

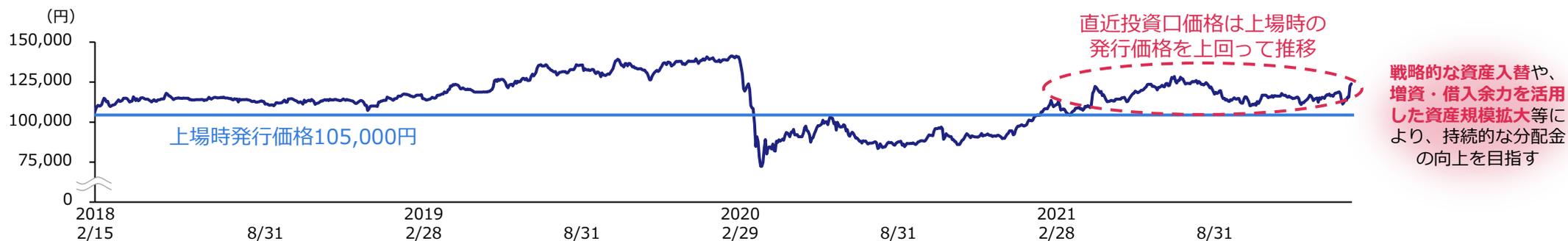
上場時の強力なスポンサー・サポートに基づく鑑定評価額対比の大幅ディスカウントでの物件取得を実現したことにより、含み益率が相対的に高かったことを主たる要因として、投資口価格は1口当たりNAVを下回る水準で推移

中長期的な投資主価値向上のため、本取組みをきっかけに更なる資産規模の拡大を図る

第8期 (予想) (2022年2月期) 第9期 (予想) (2022年8月期)



## 本投資法人の投資口価格の推移 | 2022年1月31日時点



上場後からの継続的な内部成長と本取組みを通じた外部成長により、投資主価値の最大化を目指します。

## ■ 戦略的な資産入替から上場後初となる公募増資を通じた資産規模の拡大

- ✓ 上場後初となる公募増資により3物件（取得予定価格合計76億円）を取得し、資産規模は434億円に拡大
- ✓ 適切なLTVコントロールによるレバレッジ効果も活用し、投資主価値の最大化を目指す
- ✓ 戦略的な資産入替によって資産規模・収益性を維持しつつポートフォリオの安定性を向上させ、譲渡益も還元

## ■ ザイマックスグループのネットワーク及び知見・ノウハウを活用した着実な運営の実行

- ✓ オフィスは、保有物件の内部成長を上場時より継続的に実現、新型コロナウイルス感染症拡大による影響を受けるも、稼働率を早期に回復
- ✓ 商業施設は、固定賃料契約をベースに安定的な収益を計上、テナント入替発生時には、ザイマックスグループの知見・ノウハウを活用し内部成長を実現
- ✓ ホテルは、コロナ禍において営業成績が低迷するも第8期以降は固定賃料が復活、将来的な変動賃料の回復も期待

## ■ 安定的な財務基盤とESGの取組み

- ✓ ザイマックスグループと連携した新規行の招聘により、レンダーフォーメーションを拡充
- ✓ 環境認証の取得や再生可能エネルギー100%電力の導入をはじめとした、環境負荷の低減につながる物件運営を実践
- ✓ 目論見書の電子交付による環境に配慮した公募増資を実施

# 1. 戦略的な資産入替から

上場後初となる公募増資を通じた資産規模の拡大

# 戦略的な資産入替から上場後初となる公募増資を通じた資産規模の拡大 新規取得資産の概要

稼働率100%の中長期に安定的な収益が期待できる物件をすべて相対取引で取得することによって、ポートフォリオの規模が拡大すると共に、安定性が向上すると考えています。

物件数	取得（予定）価格合計	鑑定評価額合計	平均鑑定NOI利回り/ 平均償却後鑑定NOI利回り	相対取引比率	稼働率
4物件	10,856百万円	11,386百万円	4.4% / 3.9%	100.0%	100.0%

## 取得予定資産

アセットタイプ	オフィス	オフィス	その他（住宅）
物件名	ザイマックス札幌大通ビル	ザイマックス木場公園ビル	エルブレイス西葛西
			
所在地	北海道札幌市中央区大通西五丁目10番地	東京都江東区木場五丁目11番13号	東京都江戸川区西葛西六丁目3番10号
最寄駅	札幌市営地下鉄各線「大通」駅 徒歩1分	東京メトロ東西線「木場」駅 徒歩1分	東京メトロ東西線「西葛西」駅 徒歩4分
取得（予定）価格	4,707百万円	2,003百万円	901百万円
鑑定評価額	4,910百万円	2,150百万円	996百万円
鑑定NOI利回り/ 償却後鑑定NOI利回り	4.2% / 3.2%	5.0% / 4.5%	5.6% / 5.1%
賃貸可能面積	3,106.42㎡	2,587.13㎡	2,044.18㎡
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%
竣工時期	2020年9月	1992年10月	1986年6月

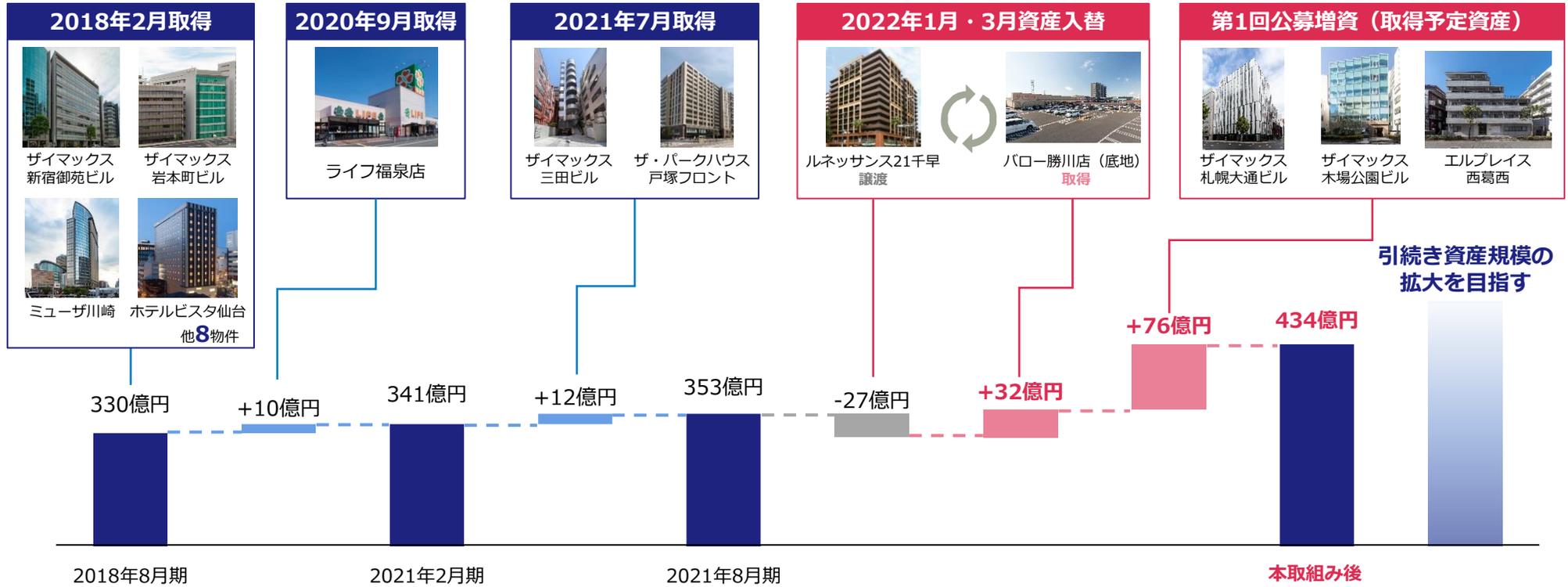
## 第8期取得済資産

商業施設
パロー勝川店（底地）（準共有持分50%）

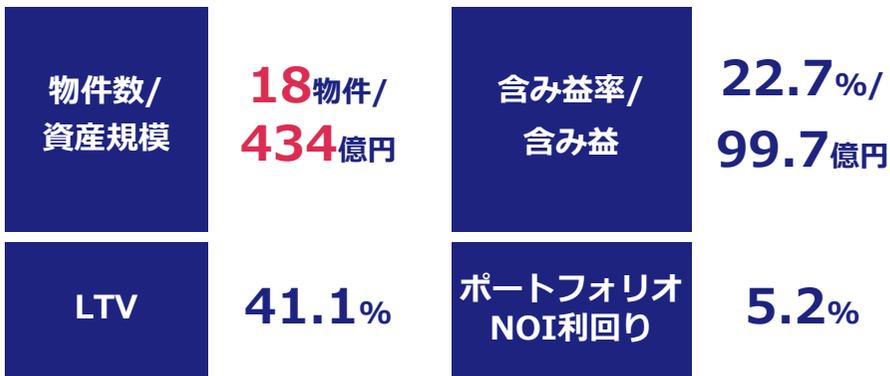
愛知県春日井市小野町二丁目1番1号
JR中央本線「勝川」駅 徒歩7分
3,245百万円
3,330百万円
4.1% / 4.1%
10,254.55㎡
100.0%
-

# 戦略的な資産入替から上場後初となる公募増資を通じた資産規模の拡大 資産規模の推移

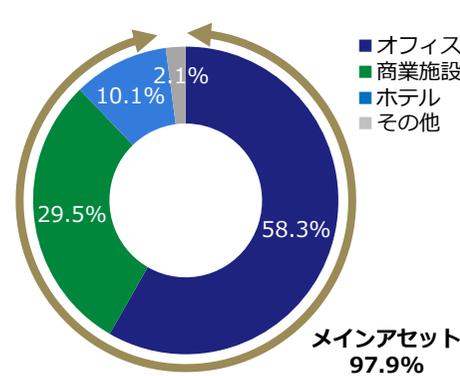
ザイマックスグループの見極め力及びソーシング力を活用し、運営の安定性が高い物件を相対取引により取得しています。



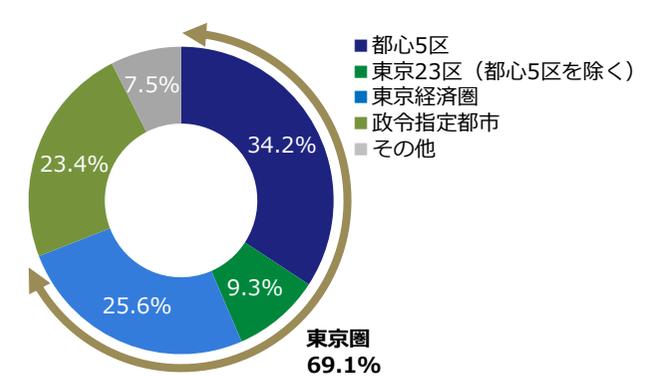
## 本取組み後



## 用途別投資比率



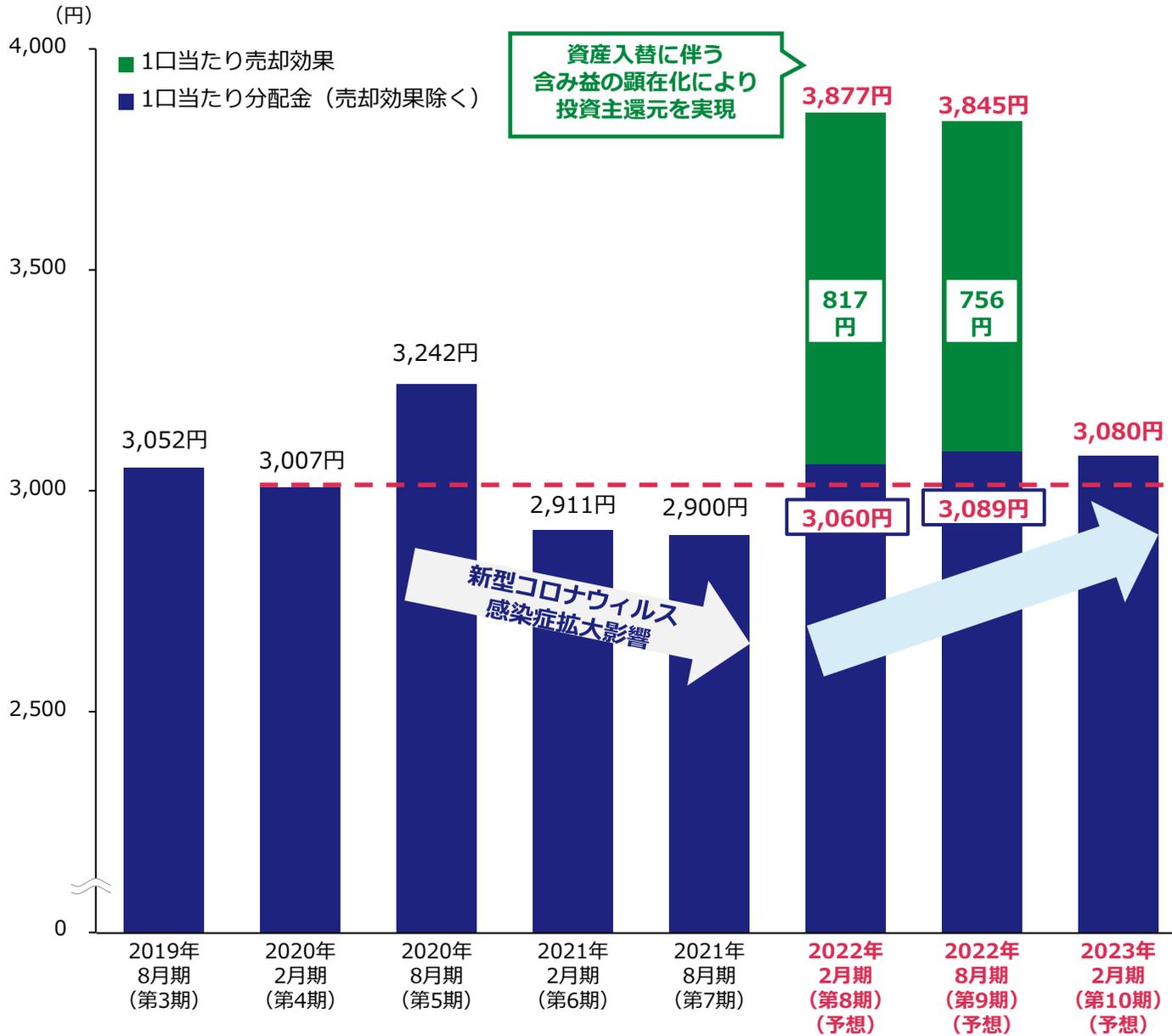
## エリア別投資比率



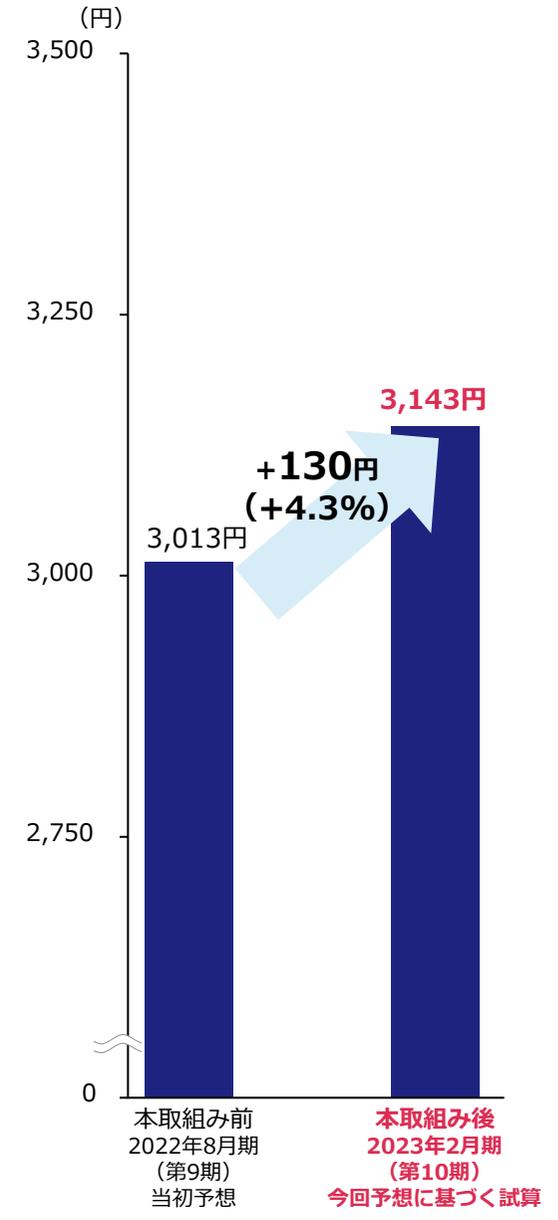
# 戦略的な資産入替から上場後初となる公募増資を通じた資産規模の拡大 1口当たり分配金及び1口当たり巡航分配金の推移

譲渡益の還元により第8期・第9期の1口当たり分配金を2期にわたって押し上げ、本取組み後の1口当たり巡航分配金の成長も見込んでいます。

## 1口当たり分配金の推移



## 1口当たり巡航分配金



# 戦略的な資産入替から上場後初となる公募増資を通じた資産規模の拡大 ザイマックスグループの強みを活かした外部成長

ザイマックスグループの受託実績及び顧客基盤を通じて得られる物件売却情報から厳選して、物件の取得を検討しています。

## 不動産マネジメント受託実績 |

(2021年7月末時点)

受託実績数

1,009棟

延床面積

約530万坪 (約1,800万m<sup>2</sup>)

## ファシリティマネジメント受託実績 |

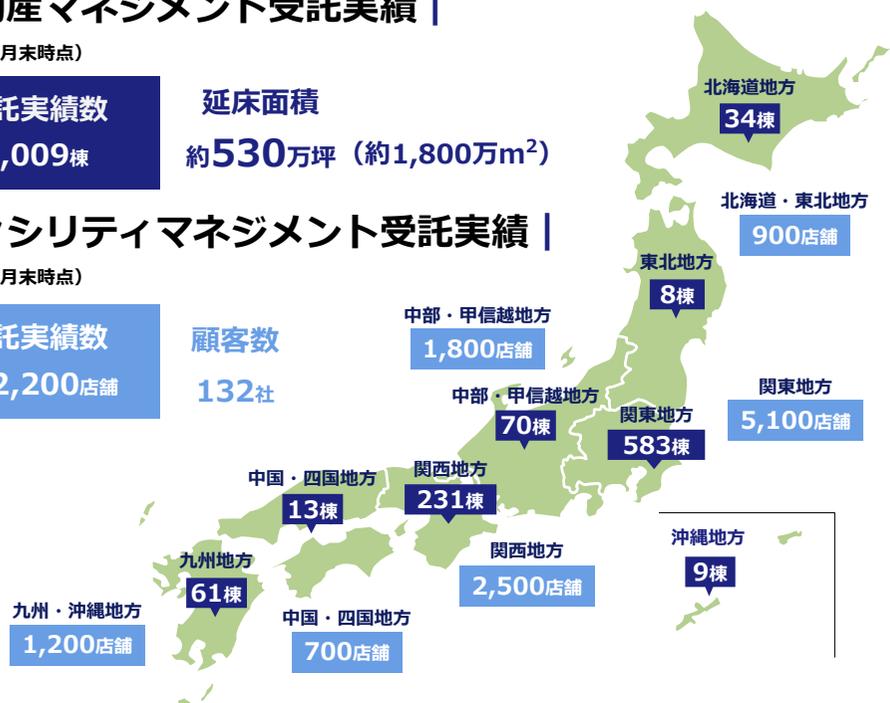
(2021年6月末時点)

受託実績数

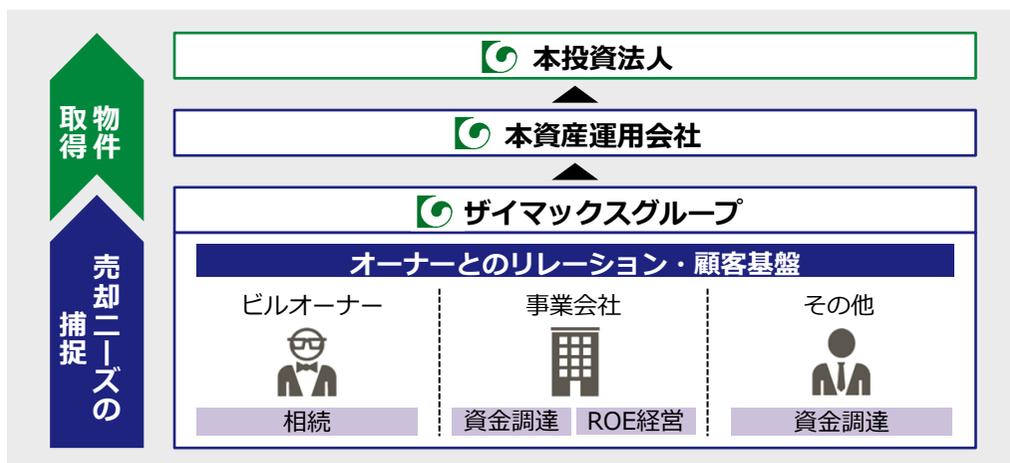
約12,200店舗

顧客数

132社

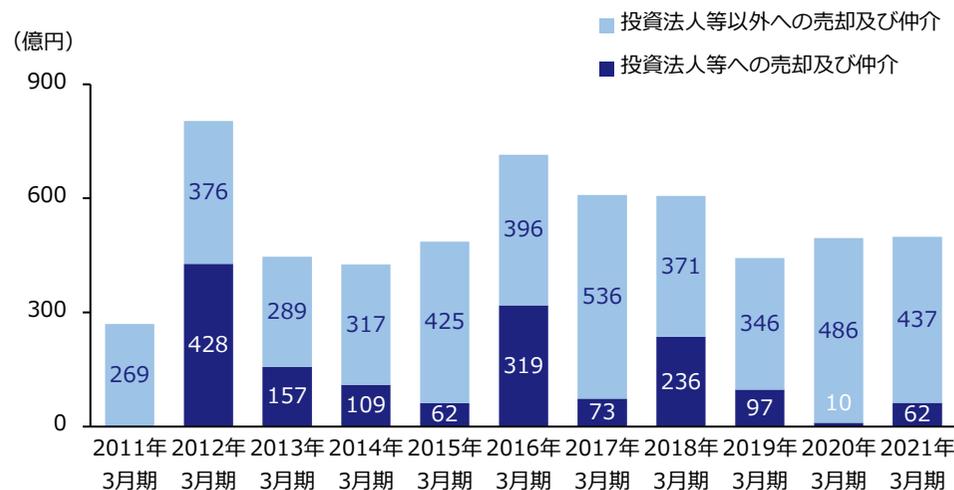


## 不動産オーナーとのダイレクトリレーション |



## スポンサー情報を活用した厳選取得 |

ザイマックスグループの不動産売却及び売買仲介実績 (本投資法人への売却は除く)



提供された物件情報から新規取得資産4物件 (取得 (予定) 価格合計108億円) を厳選し本取組みを実施

## 新規取得資産の特徴



● ザイマックス札幌大通ビル

オフィス

相対取引



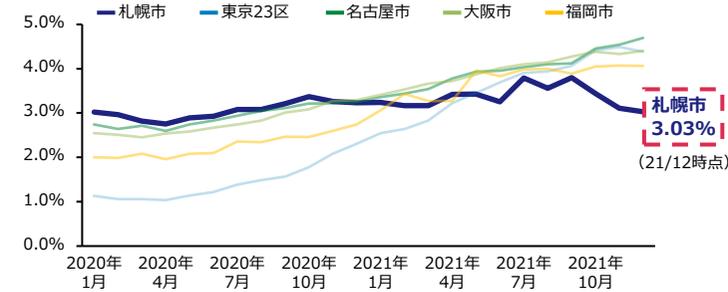
取得予定資産の概要

取得予定価格	4,707百万円
鑑定評価額	4,910百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
償却後鑑定NOI利回り	3.2%
所在地	北海道札幌市中央区 大通西五丁目10番地
最寄駅	札幌市営地下鉄各線「大通」駅 徒歩1分
竣工時期	2020年9月
賃貸可能面積	3,106.42㎡

本投資法人による特徴分析

- 立地特性
  - ✓ 全国的にオフィス空室率が上昇する中、札幌エリアではコールセンターやアウトソーシング業務での需要の底堅さからオフィス空室率は低水準で推移
  - ✓ 札幌エリアのオフィス供給量は限定的であり、札幌地下街の出口から約80mと利便性の高い立地で、視認性のある物件
- 物件特性
  - ✓ 基準階の貸室は約100坪の整形区画で3分割可能な設計のため、様々な面積帯のニーズに対応することが可能
- その他
  - ✓ ザイマックスグループが竣工前からPMを受託しており、テナントリーシング・入居工事を実施しているため、テナントのニーズや使い方を正確に把握した運営が可能
  - ✓ PMオーナーからの相対取引

全国主要エリアにおけるオフィスの空室率の変化



札幌市におけるオフィスの新規供給及びネット・アブソープション



(出所) 三幸エステート株式会社

● ザイマックス木場公園ビル



オフィス



相対取引



取得予定資産の概要

取得予定価格	2,003百万円
鑑定評価額	2,150百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
償却後鑑定NOI利回り	4.5%
所在地	東京都江東区 木場五丁目11番13号
最寄駅	東京メトロ東西線「木場」駅 徒歩1分
竣工時期	1992年10月
賃貸可能面積	2,587.13㎡

本投資法人による特徴分析

- 立地特性
  - ✓ 東京メトロ東西線「木場」駅より徒歩1分と最寄駅へのアクセス性の高い立地であり、近隣は大きな公園や住居も広がっている職住近接エリア
  - ✓ 東京メトロ東西線「木場」駅から「日本橋」駅へ約5分、「大手町」駅へ約7分でアクセス可能であり、金融機関・大手企業の関連会社・バックオフィスや中堅企業の底堅いオフィス需要が見込まれる立地
- 物件特性
  - ✓ 既存テナントの入居期間は平均で約11年とオフィスビルのテナント平均入居期間9.6年（出所：株式会社ザイマックス不動産総合研究所「東京23区オフィステナントの入居期間分析（2018年）」）よりも長く、高いテナント粘着性を有する物件
  - ✓ コロナ禍においても賃料増額改定に成功している物件
  - ✓ 2022年に共用部のリニューアル工事が完了予定であり、より高いテナント満足度を追求
- その他
  - ✓ ザイマックスグループのCRE営業先からの相対取引

● エルプレイス西葛西

その他（住宅）

相対取引



取得予定資産の概要

取得予定価格	901百万円
鑑定評価額	996百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
償却後鑑定NOI利回り	5.1%
所在地	東京都江戸川区 西葛西六丁目3番10号
最寄駅	東京メトロ東西線「西葛西」駅 徒歩4分
竣工時期	1986年6月
賃貸可能面積	2,044.18㎡

本投資法人による特徴分析

- 立地特性
  - ✓ 東京メトロ東西線「西葛西」駅から徒歩4分の場所に所在し、上場企業が社員寮として利用中
  - ✓ 最寄駅である東京メトロ東西線「西葛西」駅から「日本橋」駅へ約13分、「大手町」駅へ約15分とオフィスの集積する都心部へのアクセス性の高い立地
- 物件特性
  - ✓ 2017年に現テナントが入居する際の要望を踏まえた大規模リニューアル工事を実施済み
  - ✓ 取得予定価格は鑑定評価額対比9.5%ディスカウントと割安な価格での取得であるとともに、将来の再開発用地としてのポテンシャルも有する物件
- その他
  - ✓ 共用部にワーキングスペースを設置するなど、入居者の満足度やQOL向上に貢献

## 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、2022年2月期及び2022年8月期の1口当たり予想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

スポンサーの懇意先との間で長期安定契約が締結された物件の取得

## 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%

● バロー勝川店（底地）（準共有持分50%）

商業施設

相対取引



第8期取得済資産の概要

取得価格	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圈であり、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
  - ✓ 賃借人との間で長期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
  - ✓ 取得済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

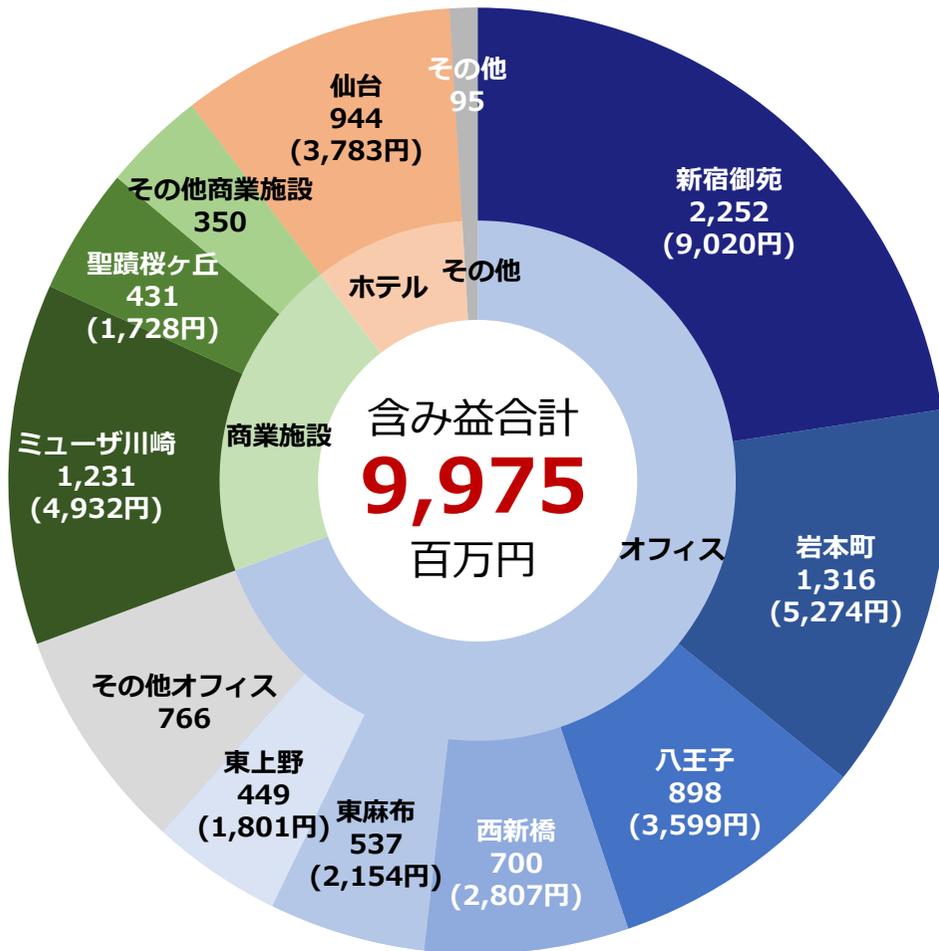
取得済資産の賃借人である株式会社バローホールディングスの出店戦略・資産戦略を、本投資法人のスポンサーである株式会社ザイマックスの不動産ノウハウを活用してサポートしていく目的で、2017年に株式会社バローマックスを共同で設立しています。

# 戦略的な資産入替から上場後初となる公募増資を通じた資産規模の拡大 本投資法人の含み益について

本投資法人は高い含み益を有しており、今後も譲渡益実現による投資主還元への余地が大きいと考えています。

## 本投資法人の物件別含み益（本取組み後）

(単位：百万円)

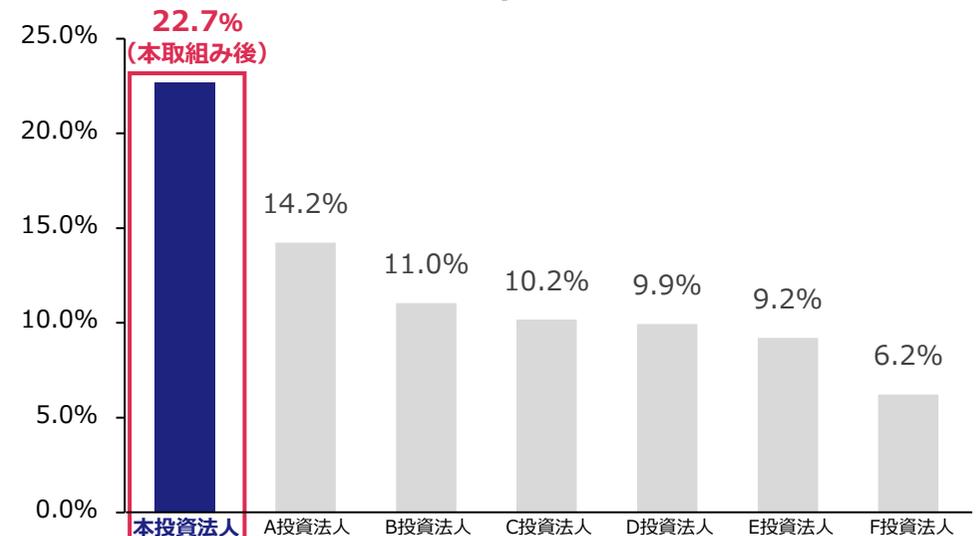


注：括弧内の金額は各物件毎の1口あたり含み益を記載。

## 1口あたり含み益と1口あたり巡航分配金

	上場時	本取組み後
1口あたり含み益	37,166円	39,957円
1口あたり巡航分配金	2,917円	3,143円

## 2018年以降上場のJ-REIT各法人の含み益率（直近決算期末ベース）



(出所) 開示資料より本資産運用会社が作成

The background of the slide is a grayscale photograph of modern buildings. The top half shows a building with a complex, multi-level facade of glass and metal. The bottom half shows a more traditional multi-story building with many windows and air conditioning units. The image is split diagonally by a white line.

## 2. ザイマックスグループのネットワーク及び 知見・ノウハウを活用した着実な運営の実行

## 現在のワークプレイスの動向

- ✓ コロナ禍を契機に、**ワークプレイスの多様化**が加速 → **企業規模**や**業種**によって将来的な社員の入社計画に差がある状況
- ✓ ワークプレイスの多様化を進めている企業では、**各ワークプレイスに求める要素**の多様化が見られる

ワークプレイス	ワークプレイスの性質	ワークプレイスに求める要素
メインオフィス	社員が「 <b>集まる場</b> 」としての拠点 →テレワーク運用における課題（コミュニケーションの難しさやマネジメントの難しさ）を解消していくための拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 社員の集合に利便性の高い立地（都心部）</li> <li>• 安全な建物性能（耐震性能、セキュリティ性能）</li> <li>• ビルの清掃衛生や維持管理の状態がよいこと</li> </ul>
メインオフィス以外	タッチダウンとしての拠点や自宅近くで働くための拠点 →時間の有効活用や従業員のウェルビーイングに資する拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 往訪先や従業員の居住地に近い立地</li> <li>• 高いセキュリティ性能</li> <li>• インターネット環境（安全なWi-Fi環境）</li> </ul>

- ✓ 「**不動産の使われ方**」の変化に伴い、従来とは異なる立地やアセットタイプの物件でもオフィスの入居が見られる  
例) 首都圏近郊駅前立地の商業施設へのサテライトオフィスの入居
- ✓ 企業のワークプレイス戦略は変化の途上にあり、「不動産の使われ方」に関する**継続的な情報収集**が必要

## 本投資法人の優位性

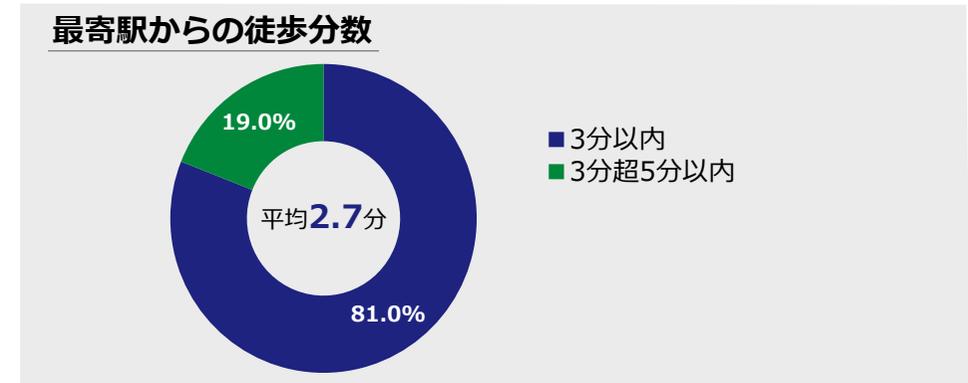
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>ザイマックスグループの知見・ノウハウ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>不動産マネジメント事業</b>による様々な用途・立地の「<b>不動産の使われ方</b>」の動向把握</li> <li>● <b>ジザイワーク事業</b>による企業のオフィス戦略の動向把握</li> <li>● <b>ザイマックス不動産総合研究所</b>による不動産に関する各種の調査・研究</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>都心オフィス</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● メインオフィスやタッチダウン拠点の設置に適した、都心部の<b>駅近立地</b>と<b>手ごろな賃料単価帯</b></li> <li>● 「<b>見極め力</b>」を活用した建物性能の確認</li> <li>● 「<b>マネジメント力</b>」を活用した建物の維持管理</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>近郊オフィス</b></li> <li>✓ <b>近郊型商業施設</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「<b>見極め力</b>」や「<b>マネジメント力</b>」の活用による新規テナント募集時の競合優位性の発揮（八王子）</li> <li>● <b>居住地近接型ワークプレイスニーズ</b>の捕捉 →自社専用サテライト拠点の入居（八王子）、サテライトオフィスサービス「<b>ZXY</b>」の入居（戸塚）</li> </ul>

本投資法人は、最寄駅から至近に所在する交通利便性の高い立地で、テナント需要が分厚い賃料単価帯のオフィスを保有しています。

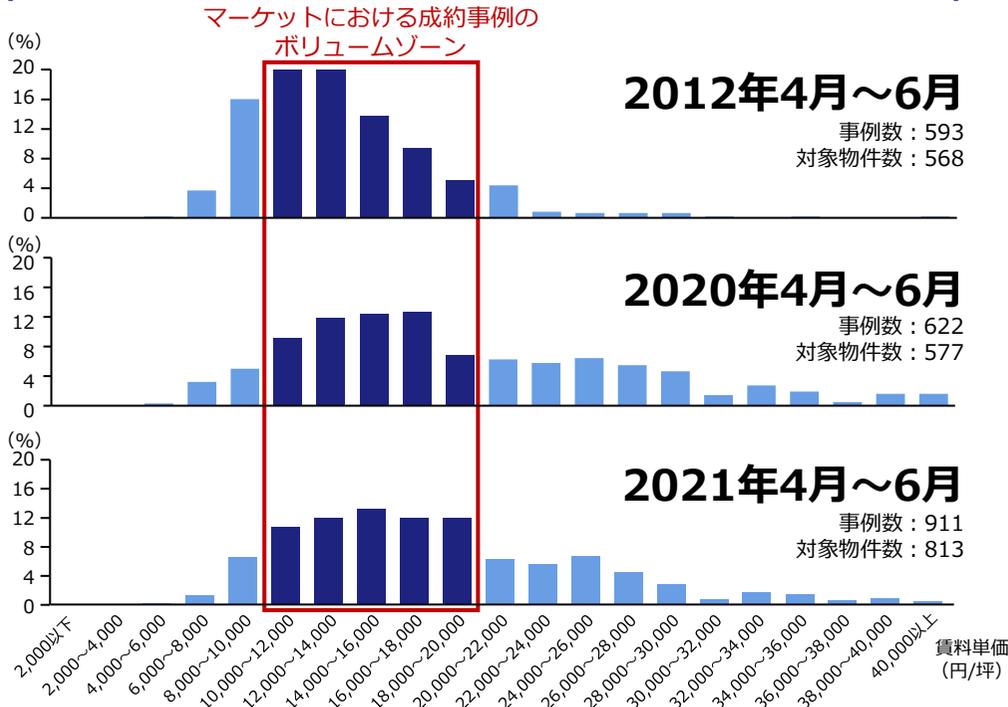
## 保有オフィスの特徴①



## 保有オフィスの特徴②

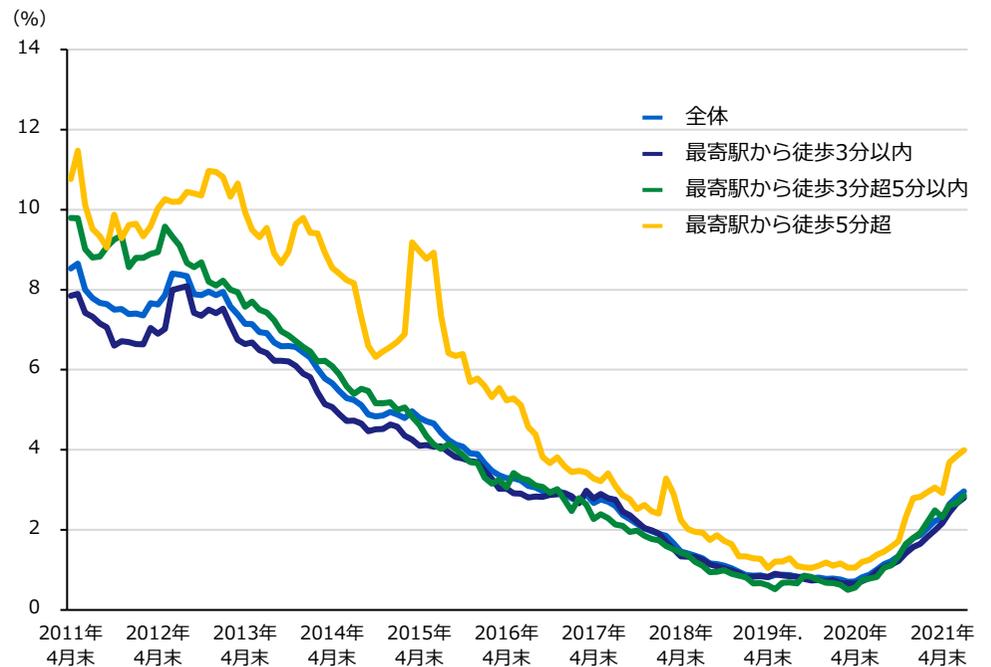


## 東京23区における成約件数分布 (成約賃料単価帯別)



(出所) 本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

## 東京23区における最寄駅からの徒歩分数別空室率

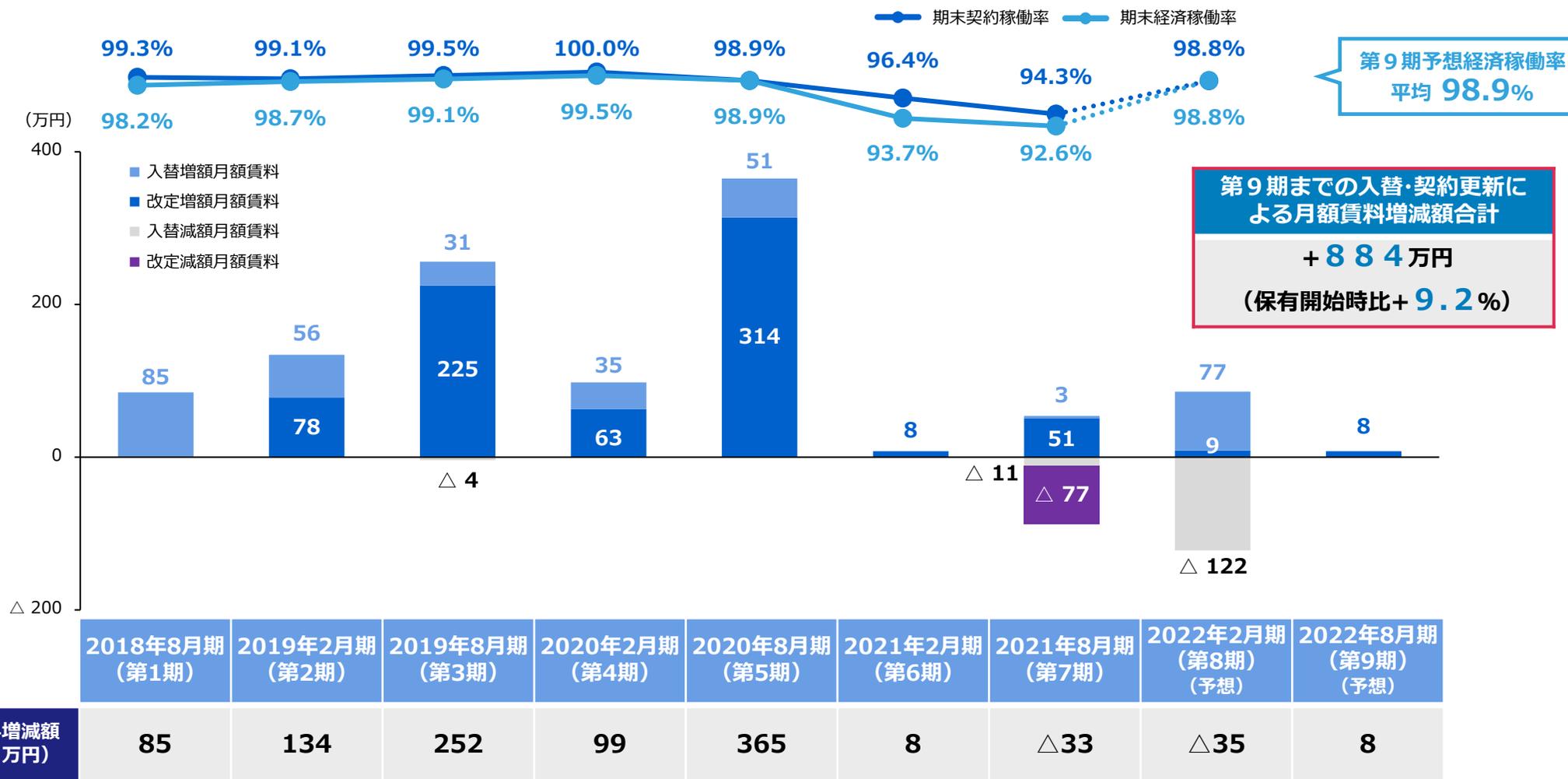


(出所) 本資産運用会社の依頼に基づき、株式会社ザイマックス不動産総合研究所が作成

ザイマックスグループの不動産マネジメント力により、上場時以降高稼働を維持しつつ、新型コロナウイルス感染症拡大以前まで順調な内部成長を実現しています。さらに、新型コロナウイルス感染症拡大による影響下においても、早期に稼働率の回復を達成しています。

## オフィスの稼働率・月額賃料増減額

オフィス8物件（附置住宅除く。稼働率の第9期予想は取得予定資産のうち新規2物件（ザイマックス札幌大通ビル／ザイマックス木場公園ビル）を含む。）



上場時と比較して第9期までに月額285万円の増賃に成功しており、コロナ禍においても安定的な賃料収入を獲得しています。

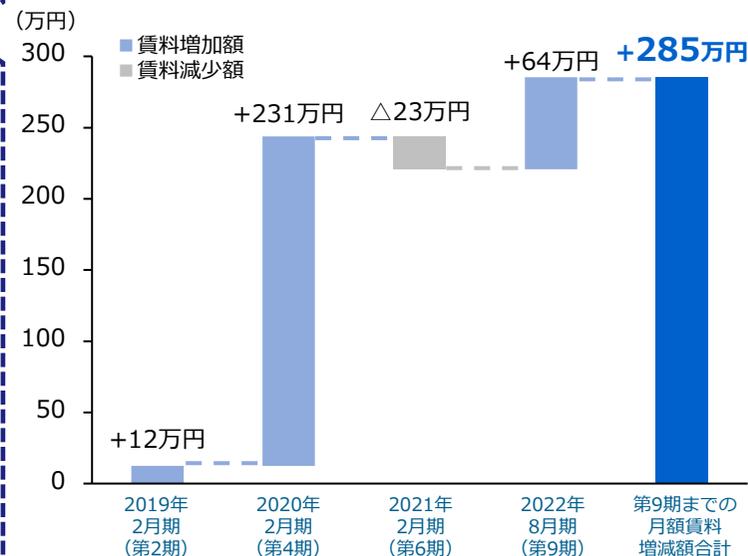
- 本投資法人が保有する全ての商業施設が、堅調なテナント業況が見込まれる大都市圏の近郊に立地
- マスターリース物件への出店者は、売上が堅調なデイリーユース型の業態が大部分を占める
- マルチテナント型商業施設では、ザイマックスグループの知見・ノウハウを活用した内部成長を実現
- コロナ禍においてもテナント破綻、賃料滞納は0件
- 商業施設の使われ方の変化に伴い、リーシングにあたっては既存の業種に縛られない幅広い業種の検討による資産価値の維持・向上を目指す

## 本投資法人の物件



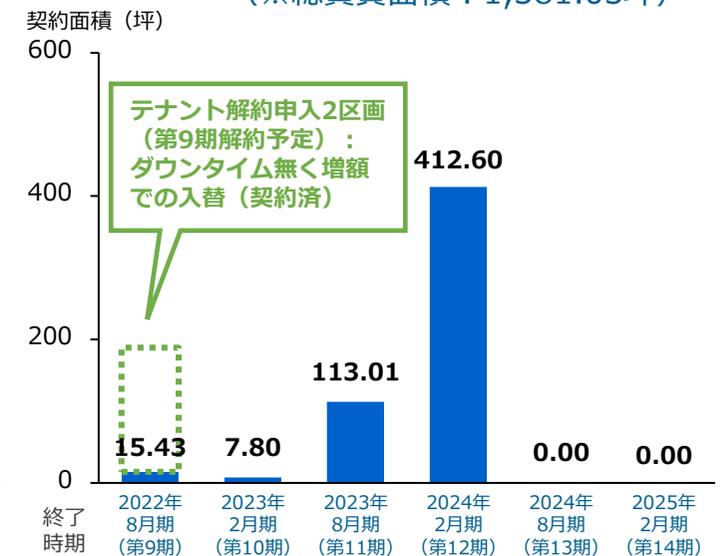
## マルチテナント型商業施設の状況

■ 第9期までの月額賃料増減額合計 (見込み) :  
**+ 285万円/月 (保有開始時比+12.4%)**



■ 賃貸借期間満了時期 (契約面積ベース)  
平均残存賃貸借期間 : **6.9年**

(※総賃貸面積 : 1,381.03坪)



宿泊需要は低迷期を脱するとともに、固定賃料の復活によって賃料収入の安定性も回復しています。  
 2022年9月（第10期）以降には毎月50万円が固定賃料に上乗せされることで収益性も向上する見込みです。

賃貸条件

	賃料形態	固定賃料	変動賃料
2020年10月までの賃貸条件	-	年額240百万円	(年間GOP-252百万円) × α%
2020年11月～2021年2月	I-1	なし	当月のGOP × β%*
2021年3月～2021年8月	I-2	なし	当月のGOP × γ%*
<b>2021年9月～2022年8月</b>	<b>II</b>	<b>月額20百万円</b>	<b>(当月のGOP-21百万円) × α%**</b>
<b>2022年9月以降</b>	<b>III</b>	<b>月額20.5百万円</b>	<b>(過去1年間のGOP ÷ 12 - 21.5百万円) × α%**</b>

固定賃料復活

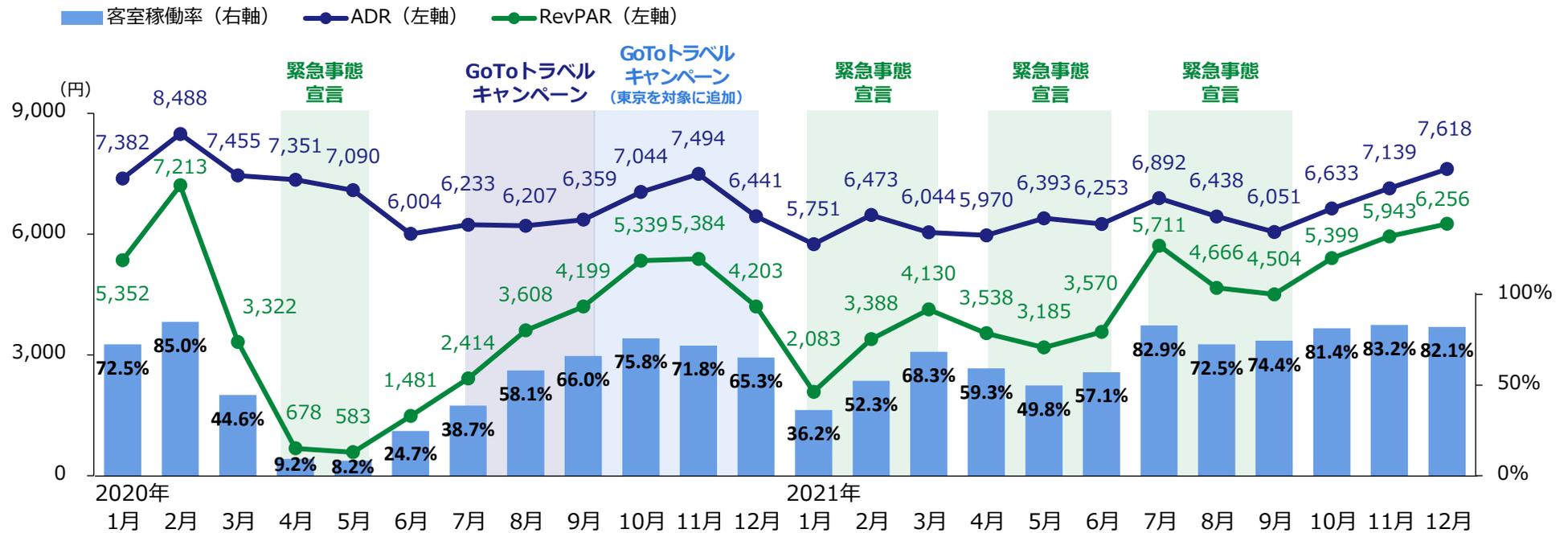
減免分を長期で回収

\*当月のGOPがマイナスの場合は、0円  
 \*\*計算結果がマイナスの場合は、0円

<賃料イメージ>



2021年10月及び11月は、GoToトラベルキャンペーンが実施されていた前年同月を上回るRevPAR実績を残すなどホテル営業成績は順調に回復しています。



<足許の運営KPI実績>

	2020年8月期 (第5期)	2021年2月期 (第6期)	2021年8月期 (第7期)	2022年2月期 (第8期) *
ADR	6,587円	6,693円	6,364円	6,885円
客室稼働率	30.7%	61.3%	65.1%	80.3%
RevPAR	2,024円	4,104円	4,140円	5,531円

\* 2021年9月から12月までの実績値を記載しています。

<コロナ禍以前の変動賃料実績と変動賃料算定対象期間のKPI>

	2019年8月期 (第3期)	2020年2月期 (第4期)
変動賃料実績	43,967千円	41,289千円
ADR	8,955円	8,828円
客室稼働率	87.9%	89.0%
RevPAR	7,875円	7,859円



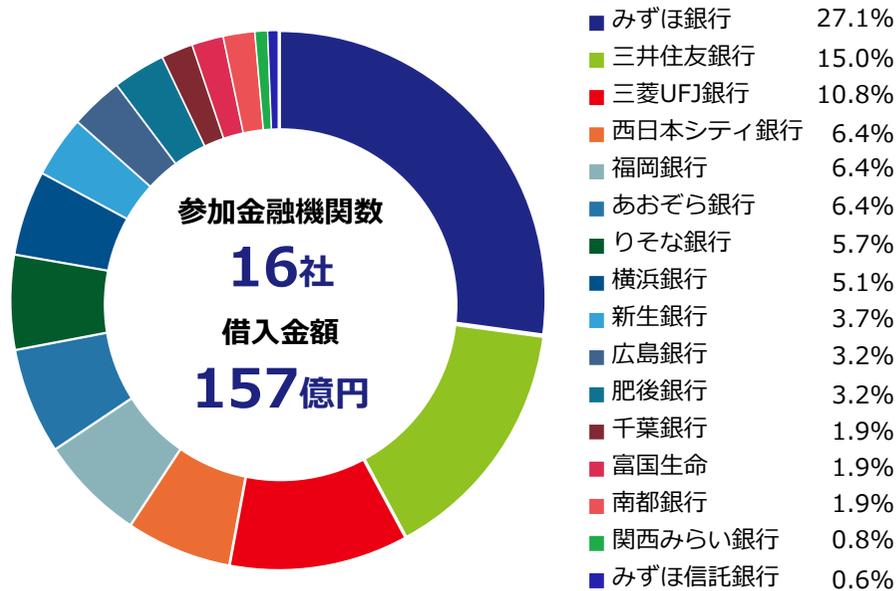
### 3. 安定的な財務基盤とESGの取組み



ザイマックスグループと連携の上、新規借入先3行の招聘に成功し、レンダーフォーメーションの拡充を実行しています。また、安定性を重視し、かつ資金調達の機動性を確保する財務基盤を構築しています。

借入先の分散状況（2022年1月末時点）

■ 新規借入先の招聘により借入先を分散化



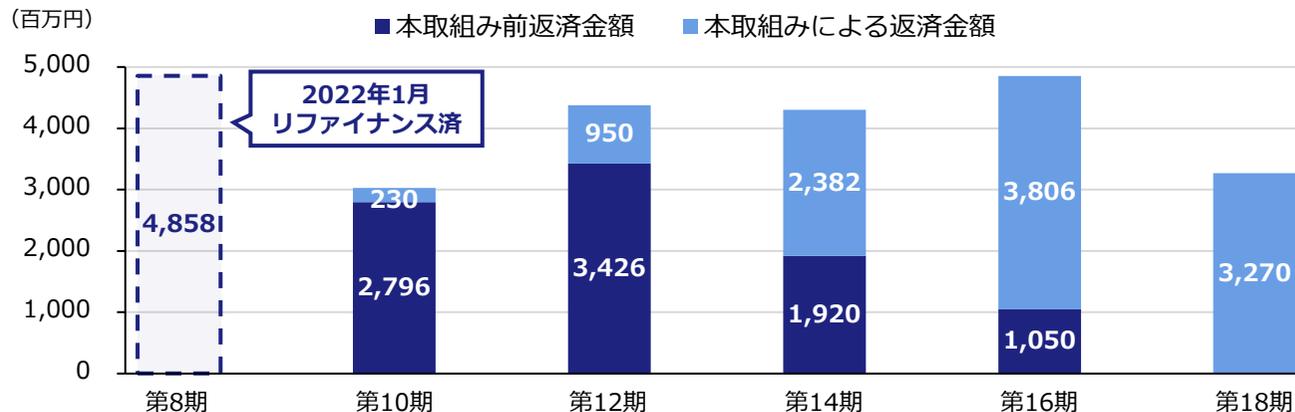
新規借入先を招聘

- 横浜銀行
- 南都銀行
- 関西みらい銀行

本取組み後の借入状況

借入金総額	198.3億円
平均残存期間	2年10ヶ月
固定金利比率	92.1%
長期借入金比率	98.8%
LTV	41.1%
LTV50%までの取得余力	85.7億円

本取組み後の返済期限の分散状況



環境負荷低減を目的とし、目論見書の電子交付によるペーパーレスでのオフリングを実施します。

### 目論見書の電子交付

#### | ペーパーレスでのオフリングの実施 |

- 本募集においては紙媒体での目論見書を交付せず、**ペーパーレスでのオフリングを実施**
- 紙、インク等の使用量を削減し、環境負荷低減を企図
- 本募集において想定される**紙の使用枚数A4用紙305万枚の削減が可能**
- 目論見書の電子交付により**本文のカラーページ化を実施**
- 投資家の見易さ向上を企図

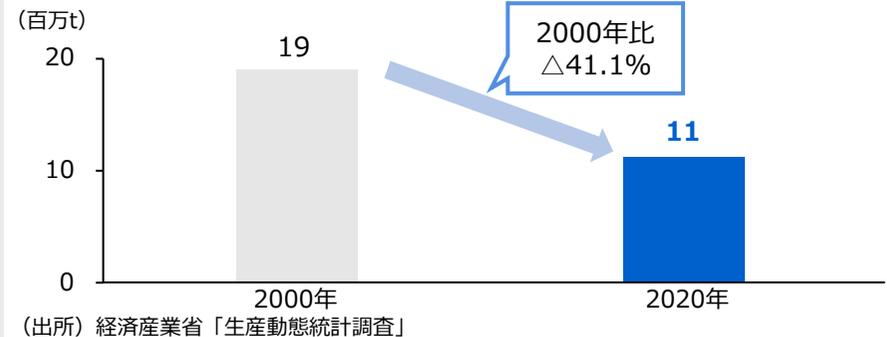


### ペーパーレス化の進展

#### | ペーパーレス化の浸透 |

- 日本政府としてのペーパーレス推進
  - ✓ 電子署名法の制定
  - ✓ e-文書法の制定
  - ✓ 電子帳簿保存法の改正
  - ✓ 省庁内における押印廃止・脱FAXの推進等
  - ✓ デジタル庁の新設
- 新型コロナウイルス感染拡大によるテレワーク、Web会議等の普及

国内の紙の生産量  
(新聞用紙、印刷・情報用紙、包装用紙、衛生用紙、雑種紙)



ペーパーレス化が社会的に浸透しつつある中、目論見書の電子交付は時流に沿った取組みであると思料

## 環境認証の取得状況

以下の物件で環境認証を取得しており、引き続き、保有物件の環境・省エネ対策やエネルギー利用の効率化を推進していきます。

### CASBEE - 不動産



評価ランク

**Aランク**  
(大変良い)

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  
東麻布ビル



ザイマックス  
東上野ビル



ザイマックス  
八王子ビル



### BELS



ホテルビスタ  
仙台



評価ランク  
★★★★

ザイマックス  
東麻布ビル



評価ランク  
★★★

### 取得状況 (本取組み後)

\*東麻布はCASBEEとBELSを取得

認証取得物件数

7物件

取得率  
(延床面積ベース)

40.6%

## 環境負荷低減に向けた取組み

### 再生可能エネルギー100%電力の導入

■ 既存保有オフィス全物件にてトラッキング付非化石証書を活用した再生可能エネルギー100%電力への切替が完了



対象使用電力：172万kwh / 約814トン (t-CO<sub>2</sub>換算) (第7期ベース)

### 建物・設備改修による環境パフォーマンスの向上

■ 空調更新工事を計画的に実施しています。

実施物件：

岩本町、新宿御苑、東麻布、東上野



■ 共用部・専用部のLED更新工事を計画的に実施しています。

実施物件：

西新橋、岩本町、新宿御苑、神谷町、東麻布、東上野



■ 水力発電タイプの自動水栓を導入し、節水と省エネルギー化を図っています。

実施物件：

西新橋、新宿御苑、東麻布、東上野



## 持続可能な社会への取組み

### | 21世紀金融行動原則への署名 |

- 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。



## テナント・地域社会への取組み

### | エレベーター非常用収納ボックスの設置 |

- 震災時の閉じ込め対策として、エレベーター非常用収納ボックスを導入しています。



【導入物件】 岩本町、新宿御苑、神谷町、東麻布、東上野、八王子

### | 感染症対策の実施 |

- 洗面所手洗自動水栓への更新
- 管理清掃スタッフの感染症対策の徹底 (マスク着用、手洗い・消毒・うがいの実施等)
- 共用部へのアルコール消毒・足踏式スタンドの設置

### | 災害救援ベンダーの導入 |

- 非常時に遠隔操作等により飲料を無料で提供する「災害救援ベンダー」を導入しています。

【導入物件】 東麻布、東上野、戸塚



### | デジタルサイネージによるテナントへの取組み |

- 災害時避難マップやESGコンテンツを放映するデジタルサイネージを物件共用部に設置しています。

【導入物件】 岩本町、新宿御苑、神谷町、東麻布、東上野、八王子



## 本資産運用会社における取組み

### 資格取得の支援

- 一定の資格取得時に、資格報奨金を授与する制度を導入しています。
- 本資産運用会社社員の資格合格状況（2021年10月1日時点）
  - ・ 宅地建物取引士 24名
  - ・ 不動産証券化協会（ARES）認定マスター 9名
  - ・ ビル経営管理士 5名

### フレックスタイム制・働く場所の多様化

- フレックスタイム制を導入し、業務繁忙に合わせた柔軟な働き方を支援しています。
- 本社勤務と在宅勤務を選択可能とし、事業継続と感染症対策を両立しています。
- 緊急事態宣言下においては本社出社人数割合3割以下を徹底していました。

### 女性社員の活躍

- 役職員の半数超が女性社員で構成されており、運用フロント／ミドルバックを問わず、幅広い分野で女性社員が活躍しています。

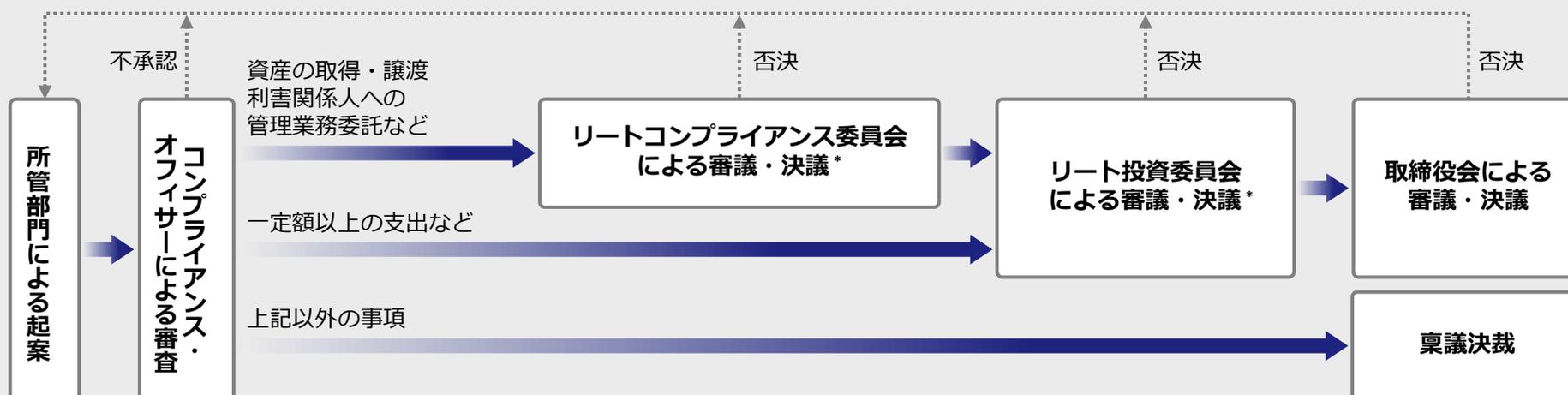
	役職員数				出産・育児 休暇取得者
	男性	女性	(女性比)	合計	
2019年4月	15	23	60.5%	38	1
2020年4月	13	23	63.9%	36	1
2021年10月	16	18	52.9%	34	0

## ザイマックスグループのESG活動

- ZXY等を通じたサテライトオフィスサービスの提供による企業の働き方サポート
- 不動産マネジメントサービスを通じた地域社会への貢献
- 「からくさ不動産塾」を通じた不動産ビジネス人材の育成
- 国土交通省 環境不動産普及促進検討委員会/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
- 「不動産証券化協会（ARES）認定マスター」養成講座での講師活動
- 働く場所や時間の多様化を推進
- ヤンゴン工科大学の学生への奨学金付与
- 海外からの技能実習生の受け入れ
- 若手スポーツ選手の育成支援

## 本資産運用会社の意思決定フロー

- 投資家の利益に重大な影響を及ぼす事項について、外部委員が参加する委員会を経る意思決定フローとし、投資主の利益保護を図っています。
- リートコンプライアンス委員会及びリート投資委員会では、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席と賛成が決議要件となっており、資産運用会社による恣意的な運用を防止するガバナンス体制が構築されています。



\* 可決には外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの出席と賛成が必須

## 本資産運用会社でのコンプライアンス教育

- 四半期に1度以上の頻度で、コンプライアンス・オフィサー主催のコンプライアンス勉強会を実施しています。
- 資産運用にかかるコンプライアンス知識の維持向上を図るとともに、本資産運用会社社員のコンプライアンス意識の醸成を推進しています。

## スポンサーによる本投資法人への出資割合

- スポンサーが本投資法人の投資口を保有することで投資家と利害を一致させ、投資主価値の向上を実現します。
  - ✓ スポンサーによる本投資法人の投資口保有割合

**5.0** % (本募集後)

本資料に記載する数値は、別途注記する場合を除き、表示単位未満を切り捨てて記載し、比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

## P.4

(注1) 「ザイマックスグループ」とは、株式会社ザイマックス（以下「ザイマックス」又は「スポンサー」といいます。）並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(注2) 「ポートフォリオ」とは、本投資法人が保有し又は取得する複数の資産により構成される集合体をいいます。以下同じです。

(注3) 「ZXY」は、ザイマックスグループが提供する法人向けの会員制サテライトオフィスサービスをいい、首都圏の都心部・郊外を中心に展開しています。以下同じです。

## P.5

(注1) 「相対取引」とは、売却希望者と購入希望者がそれぞれ1対1の場合の取引をいい、当事者同士であらかじめ「価格」「数量」「決済方法」を決めてから行う取引で、入札手続きが採られない取引をいいます。以下同じです。

(注2) 「CREサービス」とは、企業における不動産の利用（賃借による利用を含みます。）、投資及び保有不動産の有効活用に係るサービスをいいます。以下同じです。

## P.6

(注1) 「資産規模」とは、各時点で保有している保有資産の取得（予定）価格の合計をいいます。なお、取得（予定）価格とは、保有資産又は取得予定資産（以下で定義します。以下同じです。）に係る各売買契約書に記載された各保有資産又は取得予定資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに媒介手数料等の諸費用を含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「含み益」とは、保有資産の各期末時点の鑑定評価額と各期末時点の帳簿価額との差額をいいます。但し、「パロー勝川店（底地）」（以下「第8期取得済資産」といいます。）、「ザイマックス札幌大通ビル」、「ザイマックス木場公園ビル」及び「エルプレイス西葛西」（以下、3物件を「取得予定資産」といい、第8期取得済資産と合わせて「新規取得資産」と総称します。）については2022年1月1日時点の鑑定評価額と取得（予定）価格との差額をいいます。なお、第8期及び第9期の含み益について、第7期末時点の保有資産（ルネッサンス21千早（以下「譲渡（予定）資産」といいます。）を除きます。）は第7期末時点の含み益と同額、新規取得資産の含み益額は取得時における鑑定評価額と取得（予定）価格の差額、譲渡（予定）資産は第8期のみ第7期末時点の含み益の50%と同額を含み益として計算しています。以下同じです。また、「含み益率」とは、各期末時点の含み益を各期末時点の帳簿価額（新規取得資産については取得（予定）価格）の合計で除して得られた割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。含み益及びそれに基づく数値は、上記のとおりそれぞれの鑑定評価額に基づく試算値であり、実際に当該鑑定評価額での売却が実現するとは限らないため、当該含み益及びそれに基づく数値が実現する保証はありません。

(注3) 「1口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる、鑑定評価額ベースの本投資口の1口当たり純資産価値の試算値（Net Asset Value）をいい、貸借対照表の純資産価額とは異なります。以下同じです。

$$\text{（各期末時点の貸借対照表上の純資産額} + \text{各期末時点の保有資産に係る鑑定評価額の合計} - \text{各期末時点の保有資産に係る貸借対照表上の帳簿価額の合計} - \text{各期の分配金総額）} \div \text{各期末時点の発行済投資口数}$$

なお、第8期及び第9期の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めた見込数値です。

第8期の1口当たりNAV

$$= \text{（2021年8月期（第7期）末時点のNAV} - \text{譲渡（予定）資産の含み益の50\%相当分} + \text{第8期取得済資産の含み益）} \div \text{2022年2月10日現在の発行済投資口数}$$

第9期の1口当たりNAV

$$= \text{（2021年8月期（第7期）末時点のNAV} - \text{譲渡（予定）資産の含み益} + \text{新規取得資産の含み益} + \text{本募集（一般募集及び本第三者割当（以下で定義します。）を併せたもの）} \div \text{本募集後の発行済投資口数}$$

本募集後の発行済投資口数は、2021年8月期（第7期）末時点の発行済投資口数に、一般募集における発行口数25,000口並びにSMBC日興証券株式会社を割当先とする本投資口1,250口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。以下同じです。）における発行口数の上限1,250口を加えた数値です。なお、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてSMBC日興証券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、本第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、実際に本募集により新規に発行される投資口数は上記口数より少なくなります。以下同じです。本募集による手取金の見込額の算出については、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ2,915百万円及び145百万円（2022年2月4日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）を前提としています。本第三者割当については、募集投資口数の全部についてSMBC日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額と一致するとは限りません。以下同じです。

また、本第三者割当による発行投資口数及び本募集による手取金の金額により、実際の本取組み後の1口当たりNAVは上記と異なる可能性があります。また、「1口当たり含み益」は各期末時点における各保有資産の含み益の合計を、各期末時点の発行済投資口数で除した値をいいます。

なお、第8期及び第9期の「1口当たり含み益」は、以下の計算式により求めた試算値です。

第8期の1口当たり含み益  

$$= (2021年8月期(第7期)末の保有資産の含み益 - 譲渡(予定)資産の含み益の50\%相当分 + 第8期取得済資産の含み益) \div 2022年2月10日現在の発行済投資口数$$

第9期の1口当たり含み益  

$$= (2021年8月期(第7期)末の保有資産の含み益 - 譲渡(予定)資産の含み益 + 新規取得済資産の含み益) \div 本募集後の発行済投資口数$$

(注4) 「本取組み」とは、本募集及び本借入れによる資金調達、取得予定資産の組入れ及び日本都市ファンド投資法人との間で予定している資産入替並びに資産入替完了後の短期借入金の一部の返済といった本投資法人が行う一連の取組みをいいます。以下同じです。

(注5) LTV = 各期末時点の借入金 ÷ 各期末時点の総資産 × 100 (小数第2位を四捨五入しています。)。以下同じです。

なお、第8期及び第9期におけるLTVは、以下の計算式により求めた試算値です。

第8期のLTV  

$$= (2021年8月期(第7期)末日時点の借入金の総額 + 2021年8月期(第7期)末日から2022年2月期(第8期)末日までの借入金増減見込額) \div (2021年8月期(第7期)末日時点の総資産額 + 2021年8月期(第7期)末日から2022年2月期(第8期)末日までの借入金増減見込額 - 譲渡(予定)資産の50\%相当分の敷金 + 第8期取得済資産の敷金) \times 100$$

第9期のLTV  

$$= (2021年8月期(第7期)末日時点の借入金の総額 + 2021年8月期(第7期)末日から2022年8月期(第9期)末日までの借入金増減見込額) \div (2021年8月期(第7期)末日時点の総資産額 + 2021年8月期(第7期)末日から2022年8月期(第9期)末日までの借入金増減見込額 - 譲渡(予定)資産の敷金 + 新規取得済資産の敷金 + 本募集による手取金の見込額) \times 100$$

したがって、一般募集及び本第三者割当における実際の発行価額の総額が上記発行価額の総額の見込額よりも低額となった場合又は本第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における手取金の見込額は上記よりも減少し、また本取組み後までの借入金増減見込額は上記よりも増加する可能性があり、実際の本取組み後のLTVが高くなる可能性があります。反対に、上記発行価額の総額の見込額よりも高額となった場合には、本募集における手取金の見込額は上記よりも増加し、また本取組み後までの借入金増減見込額は上記よりも減少する可能性があり、実際の本取組み後のLTVが低くなる可能性があります。

(注6) 第8期における1口当たり分配金の予想値は、2022年1月27日付「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」に基づき記載しています。以下同じです。

(注7) 第9期における1口当たり分配金の予想値は、2022年2月10日付「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並びに2023年2月期(第10期)の運用状況の予想及び分配金予想に関するお知らせ」に基づき記載しています。以下同じです。

## P.7

(注) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として計算しています。この計算において、「総賃貸可能面積」には、不動産登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を使用しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と思われる面積を使用しています。但し、底地保有物件については、賃貸借契約に記載された土地賃貸面積を使用しています。「賃貸面積」には、不動産又は信託不動産に関する賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれる面積を使用しています。なお、賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積に含まれる場合があります。以下同じです。

## P.9

(注1) 「ザイマックス札幌大通ビル」は、2022年2月10日現在、「S-BUILDING札幌大通」との名称であり、物件取得後「ザイマックス札幌大通ビル」に名称を変更予定です。なお、物件名称の変更は、2022年2月10日現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

(注2) 「ザイマックス木場公園ビル」は、2022年2月10日現在、「木場公園ビル」との名称であり、物件取得後「ザイマックス木場公園ビル」に名称を変更予定です。なお、物件名称の変更は、2022年2月10日現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

(注3) 「鑑定評価額」は、2022年1月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいた数値を、単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注4) 「鑑定NOI利回り」とは、鑑定NOIを取得（予定）価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。以下同じです。「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益を付加し資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。百万円未満を切り捨てて記載しています。第8期取得済資産については、直接還元法の適用がありませんので、DCF法による初年度の運営純収益を記載しています。以下同じです。「償却後鑑定NOI利回り」＝（各新規取得資産に係る鑑定NOI－想定減価償却費）÷各取得（予定）価格（小数第2位を四捨五入しています。）。以下同じです。なお、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。

(注5) 「所在地」は、原則として、住居表示を記載しています。以下同じです。

(注6) 「賃貸可能面積」及び「稼働率」については、2021年11月末日時点の内容を記載しています。

(注7) 「竣工時期」は、主たる建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。不動産登記簿の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。以下同じです。

## P.10

(注1) 「ルネッサンス21千早」は、日本都市ファンド投資法人に対し、2022年1月31日付で信託受益権の準共有持分50%を譲渡し、2022年3月31日付で残りの信託受益権の準共有持分50%を譲渡する予定です。また、「パロー勝川店（底地）」は、日本都市ファンド投資法人から、2022年1月31日付で信託受益権の準共有持分50%を取得しています。

(注2) 本頁において、本取組み後の「含み益」は、保有資産（譲渡（予定）資産を除きます。）については2021年8月期末時点の鑑定評価額から2021年8月期末時点の帳簿価額を控除した差額及び新規取得資産については2022年1月1日時点の鑑定評価額から取得（予定）価格を控除した差額の合計をいいます。また、本頁において、本取組み後の「含み益率」は、本取組み後の含み益を本取組み後の保有資産における帳簿価額（新規取得資産については取得（予定）価格）の合計で除して得られた割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。含み益及びそれに基づく数値は、上記のとおりそれぞれの鑑定評価額に基づく試算値であり、実際に当該鑑定評価額での売却が実現するとは限らないため、当該含み益及びそれに基づく数値が実現する保証はありません。本取組み後の「ポートフォリオNOI利回り」は、第7期末時点の保有資産（譲渡（予定）資産を除きます。）については第7期の実績NOIを年換算した額、新規取得資産については鑑定NOIの合計を取得（予定）価格の合計額で除した数値を記載しています。なお、「実績NOI」とは、当該時点における運営純収益の実績値をいいます。以下同じです。

(注3) 「用途別投資比率」のグラフの内訳は取得（予定）価格ベースで算出しています。

(注4) 「エリア別投資比率」のグラフの内訳は取得（予定）価格ベースで算出しています。

(注5) 「都心5区」とは、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ます。

(注6) 「東京23区」には「都心5区」を含みません。

(注7) 「東京経済圏」とは、都心5区及び東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

## P.11

(注1) 第10期における1口当たり分配金の予想値は、2022年2月10日付「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並びに2023年2月期（第10期）の運用状況の予想及び分配金予想に関するお知らせ」に基づき記載しています。

(注2) 本取組み前及び本取組み後の1口当たり巡航分配金の前提条件については、2022年2月10日付「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並びに2023年2月期（第10期）の運用状況の予想及び分配金予想に関するお知らせ」をご参照ください。

## P.13

(注1) 「ネット・アブソープション」とは、各期間における稼働面積の増減をいい、以下の計算式により算出されます。

$$\text{竣工済ビル募集面積（期初時点）} + \text{新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）} - \text{竣工済ビル募集面積（期末時点）}$$

期初は各年1月1日時点、期末は各年12月31日時点を指します。但し、2021年は1月から11月の実績値を記載しています。なお、2022年から2024年までの予測値については、三幸エステート株式会社がマクロ経済指標及びマーケット指標を活用し算出した数値を記載しています。当該予測値は、一定の前提又は仮定に基づくものであって、実際の結果と異なる可能性があります。

(注2) 「新規供給」及び「ネット・アブソープション」は、1フロアあたりの面積が50坪以上のビルを対象にしています。

## P.16

- (注1) 「償却後NOI差額」とは、第8期取得済資産の償却後鑑定NOIと譲渡（予定）資産の実績償却後NOIの合計金額の差をいいます。なお、「実績償却後NOI」とは、第7期の実績NOIから当該期の減価償却費の実績値を控除し年換算した額をいいます。以下同じです。
- (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) 「敷地面積」は、土地全体の敷地面積を記載しています。
- (注4) 「建築時期」は、主たる建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。
- (注5) 「実績償却後NOI利回り」とは、実績償却後NOIを譲渡（予定）価格で除した割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## P.18

- (注1) 上場時の1口当たり巡航分配金は、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」中の2019年8月期（第3期）の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の修正予想値を記載しています。
- (注2) 「2018年以降上場のJ-REIT各法人の含み比率（直近決算期末）ベース」の集計対象から、上場以降、通期決算を開示していないJ-REITは除きます。なお、直近決算期末とは、2021年11月末日以前に到来する直近の決算期末をいいます。

## P.20

- (注1) 「ワークプレイス」とは、人々が実際に仕事を行う場所を意味します。以下同じです。
- (注2) 「タッチダウン」とは、モバイルワークやテレワークをするビジネスパーソンなどが一時的に仕事のできる場所を意味します。以下同じです。
- (注3) 「ウェルビーイング」とは、幸福を意味します。
- (注4) 「ジザイワーク事業」とは、ザイマックスが推進する「ZXY」に関する事業をいいます。
- (注5) 「サテライト拠点」、「サテライトオフィス」とは、企業や団体の本社・主要拠点から離れた場所に設置する小規模の補完的に機能するオフィスをいいます。

## P.21

- (注1) 「平均賃料単価」とは、2022年1月末日現在における本取組み後のオフィスに分類される保有資産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、本取組み後の保有資産におけるオフィス部分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、1円未満を四捨五入して記載しています。なお、内訳は賃貸面積ベースで算出しています。
- (注2) 「最寄駅からの徒歩分数」における徒歩の所要時間については、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとし、平均は2022年1月末日現在における本取組み後のオフィスに分類される保有資産数ベースの単純平均で算出しています。なお、内訳は取得（予定）価格ベースで算出しています。

## P.22

- (注1) 月額賃料増減額のうち第8期及び第9期については、2022年1月末日時点で契約締結済みのテナントとの契約に基づく予想値を記載しています。
- (注2) 「期末契約稼働率」とは、以下の計算式により算出しています。なお、第8期については、2022年1月末日時点で契約締結済みのテナントとの契約に基づく予想値を記載しています。  

$$\text{期末契約稼働率} = \frac{\text{各期末時点の総賃貸面積}}{\text{各期末時点の総賃貸可能面積}}$$
- (注3) 「期末経済稼働率」とは、以下の計算式により算出しています。なお、第8期については、2022年1月末日時点で契約締結済みのテナントとの契約に基づく予想値を記載しています。

$$\begin{aligned} &\text{期末経済稼働率} \\ &= (\text{各期末時点の総賃貸面積} - \text{各期末時点のフリーレント又はレントホリデー期間中の賃料共益費共に発生していない総賃貸面積}) \div \text{各期末時点の総賃貸可能面積} \end{aligned}$$

なお、第9期予想経済稼働率については、2022年1月末日時点で契約締結済みのテナントとの契約に基づく予想値として、2022年3月から2022年8月までの各月末の経済稼働率を単純平均した数値を記載しています。

P.23

(注1) 月額賃料増減額合計のうち第8期については全て契約締結済みであり、第9期については2022年1月末日時点で契約締結済みの区画に関する数値を記載しています。

(注2) 「平均残存賃貸借期間」は、2022年1月末日時点において締結されているマルチテナント型商業施設（ミューザ川崎、ザ・パークハウス戸塚フロント（1階・2階商業部分））の各テナントの残存賃貸借契約期間の平均を以下の算式により算出しています。以下同じです。

$$\text{残存賃貸借契約期間} \times \text{各テナントの賃貸面積} \div \text{総賃貸面積}$$

P.24

(注1) 「GOP」とは、Gross Operating Profit（売上高営業粗利益）であり、ホテルの売上高から人件費・一般管理費等ホテルの運営にかかる費用を控除した残額をいいます。以下同じです。

(注2) 変動賃料における料率である $\alpha$ 、 $\beta$ 、 $\gamma$ については、賃借人の同意を得られていないため、非開示とさせていただきます。

(注3) 「ホテルビスタ仙台」のテナントは、2021年3月18日付で民事再生手続を開始しましたが、同年11月11日に同手続は終了しています。

P.25

(注1) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注2) 「ADR」とは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊売上高合計（料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。）を同期間の販売客室数（稼働した延べ客室数）合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注3) 「緊急事態宣言」とは、新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成24年法律第31号、その後の改正を含みます。）第32条第1項の規定に基づき、新型コロナウイルス感染症に関する緊急事態が発生した旨の宣言をいい、本グラフ中の「緊急事態宣言」は、国内のいずれかの地域において、「緊急事態宣言」が発令されている状態を指します。

P.27

(注1) 「借入金総額」は、以下の計算式により算出しています。

$$2021年8月期（第7期）末日時点の借入金の総額 + 2021年8月期（第7期）末日から本取組み後までの借入金の増減見込額$$

(注2) 「平均残存期間」は、借入金総額の対象となる借入れの各借入契約等に表示された返済期限について、本取組み後の残存期間を各借入金額で加重平均することにより算出しています。

(注3) 「固定金利比率」は、以下の計算式により算出しています。なお、「固定金利借入金」には、金利スワップ契約を締結し、金利を実質固定化する借入金を含みます。

$$\text{本取組み後の固定金利借入金総額 (A)} \div \text{本取組み後の借入金総額 (B)}$$

$$\begin{aligned} & \text{(A) 本取組み後の固定金利借入金総額} \\ & = 2021年8月期（第7期）末日時点の固定金利借入金の総額 + 2021年8月期（第7期）末日から本取組み後までの固定金利借入金の増減見込額 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{(B) 本取組み後の借入金総額} \\ & = 2021年8月期（第7期）末日時点の借入金の総額 + 2021年8月期（第7期）末日から本取組み後までの借入金の増減見込額 \end{aligned}$$

(注4) 「長期借入金比率」は、以下の計算式により算出しています。なお、「長期借入金」とは借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。

$$\text{本取組み後の長期借入金総額 (A)} \div \text{本取組み後の借入金総額 (B)}$$

$$\begin{aligned} & \text{(A) 本取組み後の長期借入金の総額} \\ & = 2021年8月期（第7期）末日時点の長期借入金総額 + 2021年8月期（第7期）末日から本取組み後までの長期借入金の増減見込額 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{(B) 本取組み後の借入金総額} \\ & = 2021年8月期（第7期）末日時点の借入金の総額 + 2021年8月期（第7期）末日から本取組み後までの借入金の増減見込額 \end{aligned}$$

(注5) 本取組み後のLTVは、以下の式により算出しています。

$$\frac{\text{〔2021年8月期（第7期）末日時点の借入金の総額} + \text{2021年8月期（第7期）末日から本取組み後までの借入金の増減見込額〕} \div \text{〔2021年8月期（第7期）末日時点の総資産額} + \text{2021年8月期（第7期）末日から本取組み後までの借入金の増減見込額} - \text{譲渡（予定）資産の敷金} + \text{新規取得資産の敷金} + \text{本募集による手取金の見込額〕} \times 100$$

P.28

(注1) 「紙の使用枚数A4用紙305万枚の削減が可能」とは、目論見書一冊当たりで使用される紙の枚数をA4用紙62枚（本募集において目論見書を印刷した場合に想定されるA4用紙の使用枚数であり、訂正事項分は含んでいません。）、想定必要目論見書部数を49,300部（本投資法人上場時の公募増資における目論見書の印刷部数49,300部を本計算の前提としています。）と仮定した上、計算しています。

(注2) 「電子署名法」とは、「電子署名及び認証業務に関する法律」（平成12年法律第102号、その後の改正を含みます。）をいいます。

(注3) 「民間事業等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律」（平成16年法律第149号、その後の改正を含みます。）及び「民間事業等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（平成16年法律第150号、その後の改正を含みます。）を総称して「e-文書法」といいます。

(注4) 「電子帳簿保存法の改正」とは、「電子計算機を使用して作成する国税関係帳簿書類の保存方法等の特例に関する法律」（平成10年法律第25号、その後の改正を含みます。）をいいます。

P.29

(注1) 「CASBEE不動産評価認証」とは、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）により、省エネルギーや環境負荷の少ない資材の使用といった環境配慮の他、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建築物の品質を総合的に評価し、これを表示する第三者認証制度です。

(注2) 「BELS評価」とは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。

P.30

(注) 「トラッキング付非化石証書」とは、非化石電源（石炭や石油等の化石燃料を使用せずに発電する電源）から発電された電気であり、環境配慮の価値を証書化されたもののうち、当該電気が発電された発電所が特定可能な情報を付与されているものをいいます。

P33

(注) 「スポンサーによる本投資法人の投資口保有割合」は、本第三者割当の発行口数1,250口の全口数についてS M B C日興証券株式会社より申込みがなされ、発行されたと想定した場合の数値です。