



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及び貸借に関するお知らせ（「ライフ福泉店」）の概要

2020年8月27日



1口当たり巡行分配金目標3,300円の達成に向け、借入金を活用した物件取得を決定しました。

## ｜インベストメント・ハイライト｜

- 取得予定資産の取得により、巡航期※1で1口当たり分配金※2約**60円**の上昇を想定
- スポンサーグループの顧客基盤を活用した、相対取引での取得
- コロナ禍の影響が軽微な食品スーパーが入居する物件を取得することで、ポートフォリオの安定性を強化
- 本取得による借入れ後も低位なLTV水準を維持しており、追加借入れによる機動的な物件取得が可能

第4期末のLTV：**31.9** % → 本取得後のLTV：**33.9** %

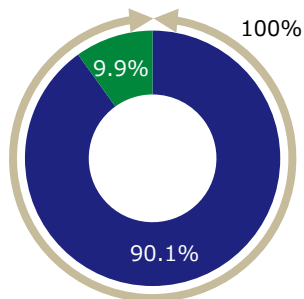
## ｜LTV水準ごとの借入余力｜

総資産LTV水準	調達可能額 (本取得後)
40.0%	約38億円
45.0%	約76億円
50.0%	約121億円

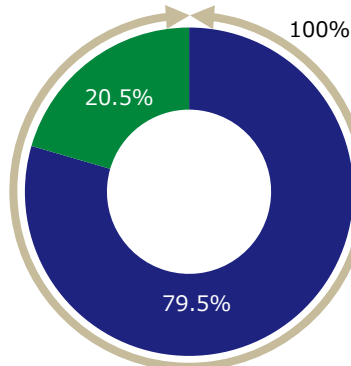
## ｜取得前後のポートフォリオの変化｜

### ●商業施設構成

■ 2020年2月末日時点  
(第4期末)



■ 取得予定資産取得後



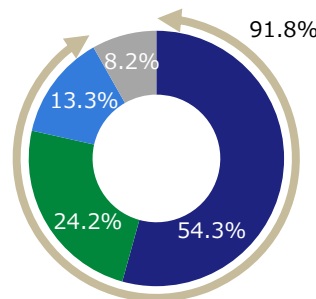
■ 駅前型 ■ その他 ↔ 足元商圏型\*1

\*内訳は取得価格ベース

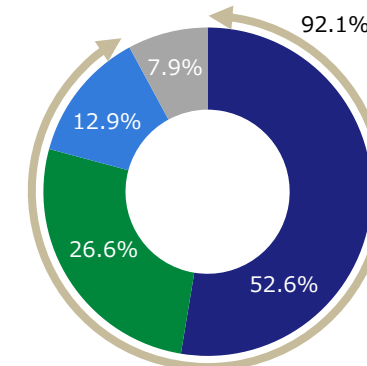
\*1徒歩、自転車などの短時間・短距離での移動に際して利用される交通手段で来館する顧客を顧客の中心層とする商業施設をいいます。

### ●用途別投資比率

■ 2020年2月末日時点  
(第4期末)



■ 取得予定資産取得後



■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル ■ その他 ↔ メインアセット

\*内訳は取得価格ベース

※1 取得時の一時的なコストや公租公課による特殊要因を除いた巡航ベースの1口当たり分配金を算出しています。

※2 1口当たり分配金の上昇値(想定値)については、2020年4月15日付「2020年2月期 決算短信(REIT)」に記載した前提条件を前提に、取得予定資産の取得による営業収益、営業費用及び有利子負債等の変動を考慮した上で、資産運用会社にて算出した数値を記載しています。したがって、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本補足説明資料は分配金の額を保証するものではありません。

※3 本補足説明資料において、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2位を四捨五入しています。

取得予定資産は食品スーパーに適した立地に所在しており、テナントの高い事業継続性が見込まれます。

## ● ライフ福泉店



### 取得予定資産の概要

取得予定価格	1,065百万円
鑑定評価額	1,090百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
償却後鑑定NOI利回り	4.4%
所在地	大阪府堺市西区上444番地1
アクセス	JR阪和線「鳳」駅 徒歩12分
賃貸可能面積	3,309.29㎡

「償却後NOI利回り」：償却後NOI利回り = (鑑定NOI (直接還元法) - 減価償却費) ÷ 取得予定価格の式より算出しています。  
 なお、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。

### 本投資法人による特徴分析

- 物件特性
  - ✓ 近隣地域の生活道路である府道36号線に接道し、合計144台の駐車場を有する2階建ての店舗です。ショートタイムショッピングの利便性が高い店舗フォーマットであり、近隣居住者による高い来店頻度が見込まれます。
- 商圈特性
  - ✓ 三大都市圏郊外部としては平均的商圈人口を有しています。  
 1km商圈：2.9万人 2km商圈：10.3万人 3km商圈：21.8万人
  - ✓ 足元商圈の人口構成は30歳代～40歳代の比率が高く、次いで10歳未満の比率が高い若いファミリー層が多いエリアです。
  - ✓ 1人世帯の比率は低く、2人以上の世帯の比率が高くなっていることから、食品スーパーに適した立地です。
- 取り扱い商品
  - ✓ 食料品・日用品・サービス (クリーニング)