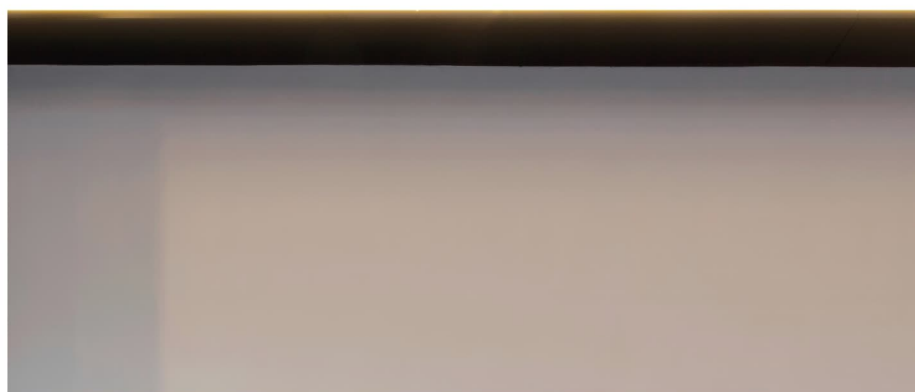
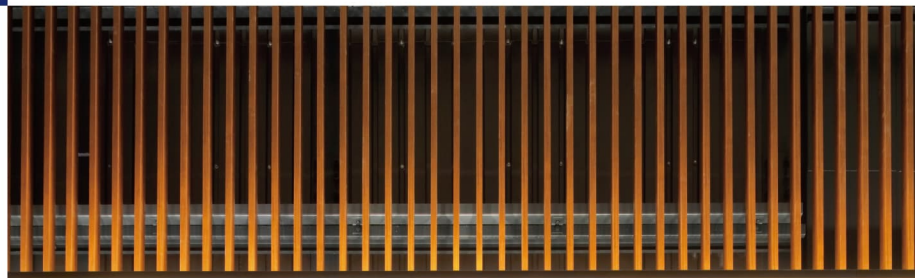




ザイマックス・リート投資法人

第13期（2024年8月期） 決算説明会資料

証券コード：3488



本投資法人の基本理念と特徴

本投資法人は、国内有数のプロパティマネジメント実績を有するスポンサーグループの知見・ノウハウを基盤とした「マネジメント力」「見極め力」「ソーシング力」の3つの力を最大限活用し、個々の不動産の価値を見極め、投資主価値の最大化を実現します。

目次

I. 運用ハイライト

II. 第13期決算概要及び第14期・第15期業績予想

III. 運用状況及び成長戦略

IV. ESG

V. 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	・ザイマックス岩本町ビル	: 岩本町
・ザイマックス新宿御苑ビル	: 新宿御苑	・ザイマックス神谷町ビル	: 神谷町
・ザイマックス東麻布ビル	: 東麻布	・ザイマックス東上野ビル	: 東上野
・ザイマックス八王子ビル	: 八王子	・ザイマックス三田ビル	: 三田
・ザイマックス札幌大通ビル	: 札幌	・ザイマックス木場公園ビル	: 木場
・ミューザ川崎	: ミューザ	・ライフ川崎御幸店	: 川崎御幸
・ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	: 聖蹟桜ヶ丘	・ライフ福泉店	: 福泉
・ザ・パークハウス戸塚フロント (1・2階商業部分)	: 戸塚	・バロー勝川店(底地)	: 勝川
・ホテルピスタ仙台	: 仙台	・エルプレイス西葛西	: 西葛西
・からくさホテル札幌	: KH札幌		

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*1	561億円
含み益*2 (含み益率)	116億円 (+26.3%)
収益性 (取得価格ベース)	NOI利回り : 5.8%*3 償却後利回り : 5.0%*4
平均築年数 (取得価格加重平均)	20.5年
総賃貸可能面積	86,027.73m ²
稼働率 (ポートフォリオ全体)	99.8%
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*5	40.9%
鑑定LTV*6	33.0%
平均調達金利*7	0.818%
平均残存期間	2年2ヶ月
固定金利比率	94.1%

Equity

時価総額	284億円
出資総額	254億円(発行済投資口総数249,650口)
投資口価格	114,100円
1口当たり純資産	101,904円
1口当たりNAV*8	148,734円
1口当たり分配金	3,661円(第14期予想)

*1 KH札幌は2024年8月1日時点、第13期末保有物件(三田除く)は2024年8月31日時点で算出しています。

*2 KH札幌は鑑定評価額-取得価格、第13期末保有物件(三田除く)は鑑定評価額-第13期末日時点簿価で算出しています。

*3 KH札幌は鑑定NOI、第13期末保有物件(三田除く)については第13期実績を年換算した数値となります。

*4 KH札幌は鑑定NOI-資産運用会社で算出した減価償却費(かかる数値は、本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません)、第13期末保有物件(三田除く)については第13期実績を年換算した数値となります。

*5 総資産LTV = (2024年9月6日時点の借入金の総額) ÷ (2024年8月期(第13期)末日時点の総資産額 + 2024年8月期(第13期)末日から2024年9月6日までの借入金増加額 - 2024年8月期(第13期)末日時点の三田の敷金 + KH札幌の敷金) × 100

*6 鑑定LTV = (2024年9月6日時点の借入金の総額) ÷ (2024年8月期(第13期)末日時点の総資産額 + 2024年8月期(第13期)末日から2024年9月6日までの借入金増加額 - 2024年8月期(第13期)末日時点の三田の敷金 + KH札幌の敷金 + 含み益) × 100

*7 変動金利の借入金の基準金利は、2024年9月6日時点の全銀協1か月日本円TIBORを基に算出しています。

*8 (第13期末時点純資産 + 含み益 - 第13期分配金総額) ÷ 発行済投資口の総口数

■ 第13期業績は期初予想を上回り、第12期から増収増益で着地

- ✓ 当期純利益8.3億円（前期比+0.8%、期初予想比+4.3%）
- ✓ DPU3,328円（前期比+28円、期初予想比+138円）

■ 2024年9月に資産入替を実施

- ✓ 収益性向上を達成した三田を売却し、スポンサーグループが運営するKH札幌の準共有持分を取得

■ 運営状況

- ✓ 保有物件の運営状況は堅調に推移
 - ・ オフィス：第13期末は契約稼働率99.4%・経済稼働率98.5%で着地
 - ・ 商業施設：第12期に引続き100%稼働を維持
 - 聖蹟桜ヶ丘はメインテナント退去後の2025年9月以降の収益性向上を目指し検討中
 - ・ ホテル：仙台の賃料収入は前期比107%まで増加
- ✓ ESGの深耕
 - ・ GRESBのリアルエステイト評価は「3スター」及び「グリーンスター」を維持
 - ・ CASBEE不動産評価認証の再取得に際し、2物件でAランク→SランクにUP

本資産入替のポイント

■ 三田：スポンサーグループのネットワークを活用した物件売却により、含み益を顕在化

- ✓ テナント入替時のリニューアルを通じて賃料単価の引き上げを実現し、満室稼働の状態での物件を売却
- ✓ 譲渡資産の譲渡価格と帳簿価額の差 **186百万円**

■ KH札幌：譲渡代金の一部を活用し、スポンサーグループが運営するKH札幌の準共有持分20%を取得

- ✓ **インバウンド旅行者**をメインターゲットとする宿泊特化型ホテルを、収益成長が期待可能な客室売上連動型の賃料体系で取得
- ✓ 取得先はスポンサーであり、残りの準共有持分80%についてもスポンサーより**優先交渉権**を取得

■ 本資産入替の実行により、分配金の向上と資産規模等の拡大を実現

- ✓ 巡航期におけるポートフォリオNOIは **10.9百万円**程度増加する見込み

本資産入替の概要

譲渡資産

ザイマックス三田ビル



譲渡先	非開示
譲渡日	2024年9月3日
所在地	東京都港区芝五丁目13番11号
建築時期	1991年5月31日
帳簿価額 (2024年8月31日時点)	703百万円
鑑定評価額 (2024年8月31日時点)	771百万円
譲渡価格	890百万円



取得資産

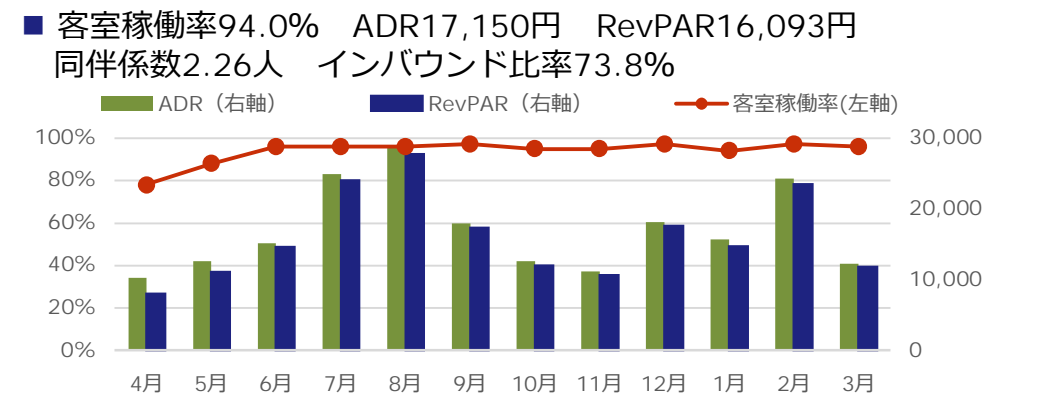
からくさホテル札幌 (準共有持分20%)



取得先	株式会社ザイマックスグループ
取得日	2024年9月6日
所在地	札幌市中央区南三条西五丁目24番
建築時期	2017年11月17日
取得価格	1,060百万円
鑑定評価額 (2024年8月1日時点)	1,170百万円
鑑定NOI利回り	5.2%



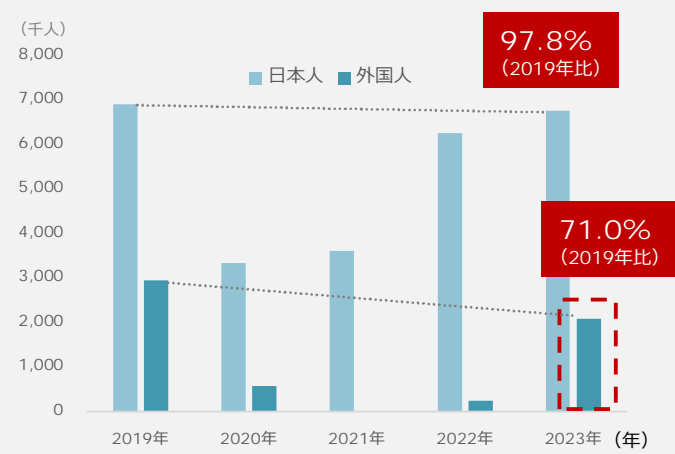
主要指標 2023年度実績



札幌市宿泊者及び新千歳空港の国際定期便に関する動向

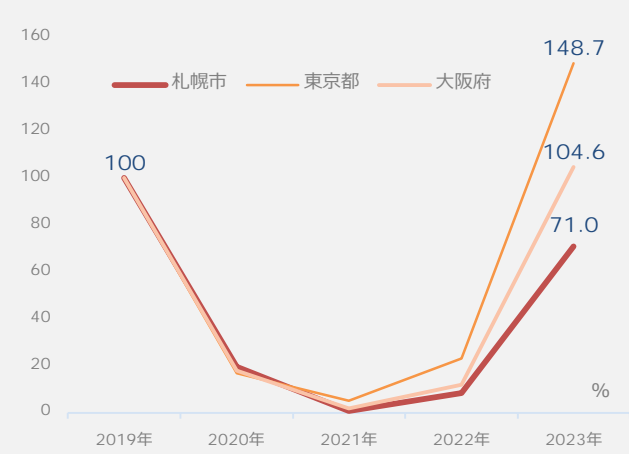
- ・ 2023年札幌市内の延べ宿泊者数は、2019年比で日本人97.8%に対して外国人71.0%。外国人延べ宿泊者数は東京都・大阪府と比べ回復が遅れており、今後の回復・伸長が期待できる。
- ・ 2023年夏・冬の新千歳空港の国際定期便数は2019年比57.8%に留まるも、2024年も新規就航・就航再開等の動きが見られる。

札幌市における延べ宿泊者数の推移



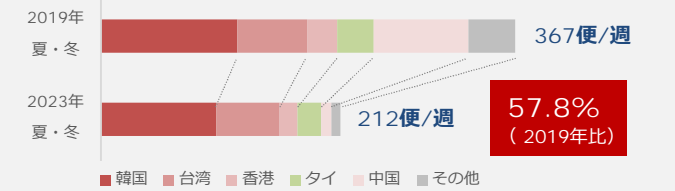
出所: 観光庁宿泊者旅行統計調査

外国人延べ宿泊者数の推移 (2019年 = 100)



出所: 観光庁宿泊者旅行統計調査

新千歳空港の国際定期便数の動向 (認可ベース)



出所: 国土交通省 国際線就航状況 事業計画認可データ

新千歳空港の就航路線状況

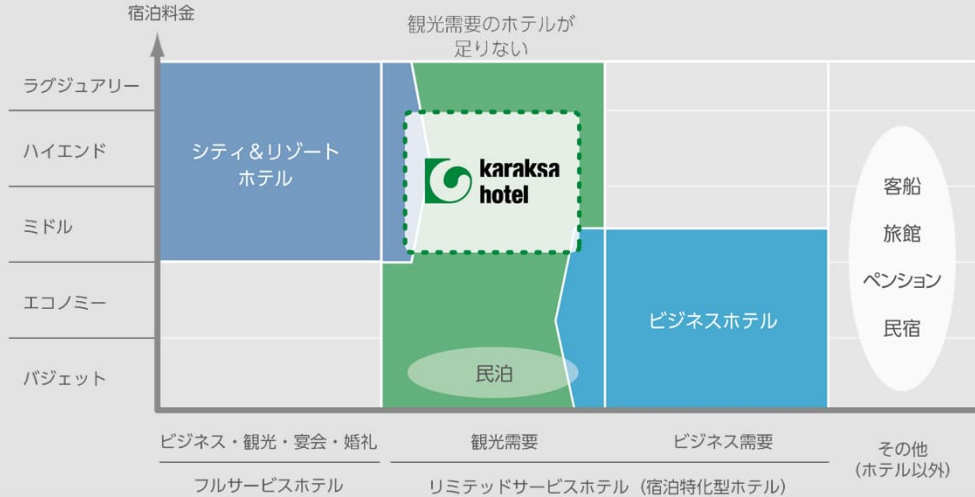
新規再開・増便	時期	航空会社	路線
増便	2024年1月	大韓航空	札幌～ソウル
新規・再開	2024年1月	深圳航空	札幌～深圳
新規・再開	2024年1月	チャイナエアライン	札幌～台北
新規・再開	2024年7月	イースター航空	札幌～ソウル
増便	2024年9月	中国国際航空	札幌～北京
新規・再開	2025年春頃	リアリークール航空	札幌～バンコク

出所: 新千歳空港HPおよび各航空会社HP等 (2024年9月末現在)

● 観光客をメインターゲットとし、多種多様な宿泊ニーズにマッチした機能の追求

｜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】

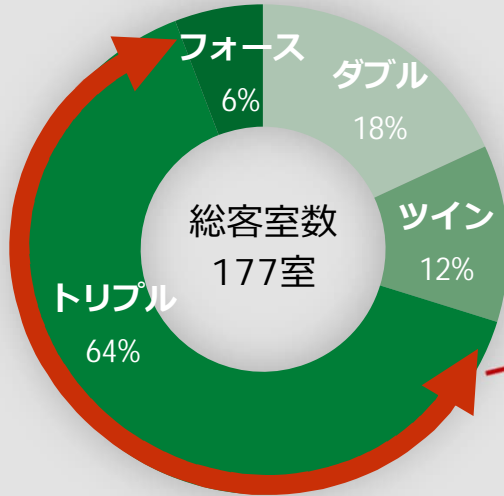
- 定員3名の客室タイプを主要とする構成
- 客室の半数以上をコネクティングルームとすることで、多様な宿泊人数にフレキシブルに対応が可能
- 洗面・シャワーブース・トイレが独立、ベッド下ストレージ等多人数多泊時の快適性を追求

【サービス】

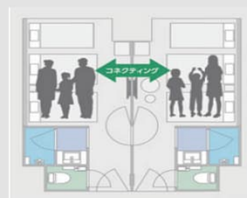
- 従業員の外国人比率は40%以上、多様なスタッフ構成（12言語）
- 予約ウェブサイトは6言語対応、非対面チェックイン/アウトで5言語対応の非接触決済が可能
- 自動部屋割システムの導入や清掃システムと基幹システムとの連携により、効率的なホテル運営を推進

【客室構成】

｜からくさホテル札幌｜



コネクティング仕様 62%

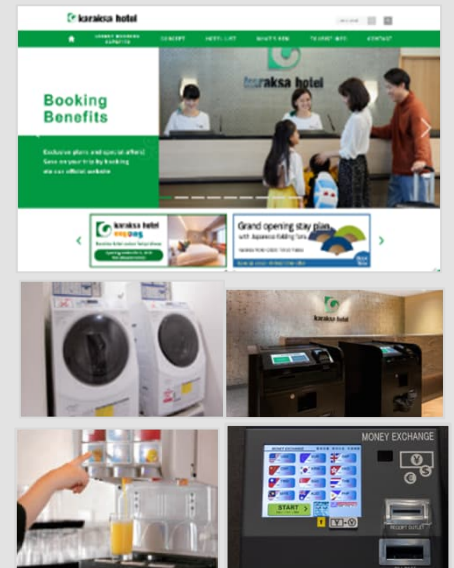


隣り合う客室を一体利用することで、最大6名での宿泊が可能

【室内設備 例】

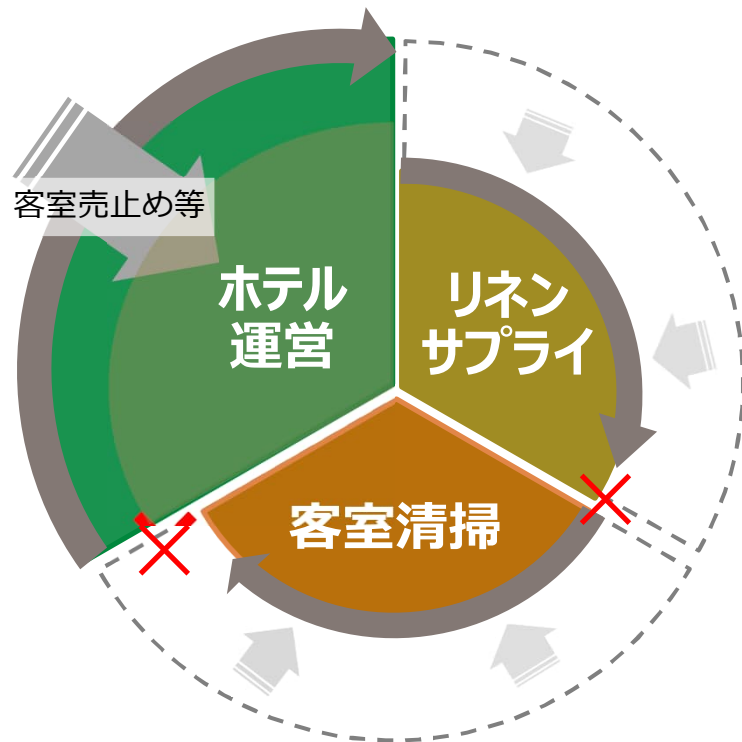


【ホテルサービス 例】



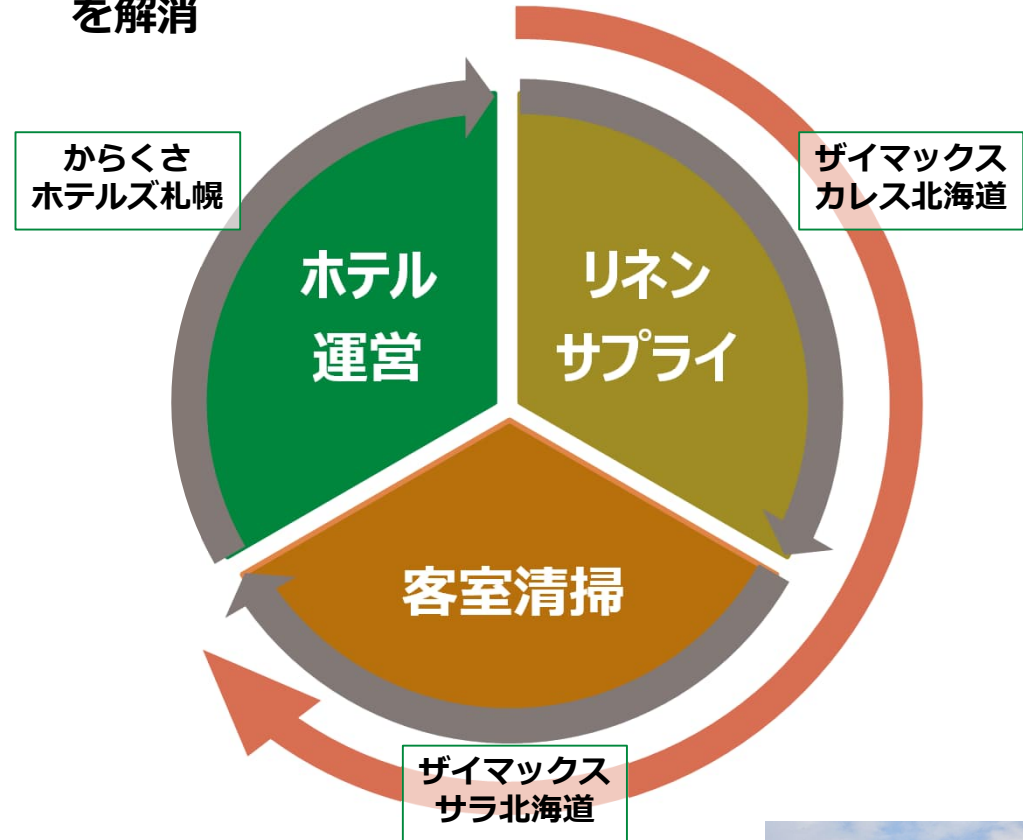
ホテル業界の抱える課題

増加する宿泊需要に対し人材不足等を背景に
客室供給が追いつかず客室販売の足枷に



からくさホテル札幌

グループ一体での運営により客室供給のボトルネック
を解消



客室供給関連事業の内製化により高稼働・高品質を実現し、ホテル売上を極大化



ザイマックスカレス北海道
自社保有リネン工場

第13期決算概要及び 第14期・第15期業績予想



第13期（2024年8月期）決算の概要

(百万円)

	第12期実績 (A)	第13期予想 (B)	第13期実績 (C)	第13期実績 第12期実績 比較 (C) - (A)	第13期実績 第13期予想 比較 (C) - (B)
賃貸事業収入	1,528	1,547	1,549	+20	+1
その他賃貸収入	134	134	132	△1	△1
営業収益	1,662	1,681	1,682	+19	+0
賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	414	447	414	+0	△32
NOI	1,248	1,234	1,267	+18	+33
減価償却費	170	172	174	+3	+1
賃貸事業利益	1,078	1,061	1,093	+14	+31
その他営業費用	155	159	157	+2	△1
営業利益	922	902	935	+12	+32
営業外収益	0	0	0	+0	+0
営業外費用	98	105	103	+5	△1
経常利益	824	797	831	+6	+34
当期純利益	823	796	830	+6	+34
1口当たり分配金(円)	3,300	3,190	3,328	+28	+138

• 運用日数：第12期182日、第13期184日

第12期（2024年2月期）実績との比較

主な変動要因	(百万円)
営業収益	
オフィス・商業賃料収入	+7.9
ホテル変動賃料	+11.4
営業費用	
水道光熱費の減少	△4.0
修繕費の増加	+6.4
公租公課 評価替えによる増加	+3.4
リーシングコストの減少	△4.3
その他営業費用	
格付け・第三者評価費用等の発生	+1.9
営業外費用	
支払利息の増加及び融資関連コストの剥落	+5.4

第13期（2024年8月期）予想との比較

主な変動要因	(百万円)
営業収益	
ホテル変動賃料	+0.9
水道光熱収入の減少	△4.4
営業費用	
水道光熱費の減少	△9.3
修繕費の減少	△3.4
リーシングコストの不発生と期ズレ	△14.0
営業外費用	
支払利息・融資関連コストの減少	△1.3

第14期（2025年2月期）及び第15期（2025年8月期）業績予想の概要

(百万円)

	第13期実績 (A)	第14期予想 (B)	第15期予想 (C)	第14期予想 第13期実績 比較 (B) - (A)	第15期予想 第14期予想 比較 (C) - (B)
賃貸事業収入	1,549	1,554	1,563	+4	+9
その他賃貸収入	132	127	127	△5	+0
不動産売却益	-	154	-	+154	△154
営業収益	1,682	1,835	1,690	+152	△144
賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	414	429	420	+15	△9
NOI	1,267	1,251	1,269	△16	+18
減価償却費	174	180	189	+6	+8
賃貸事業利益	1,093	1,070	1,080	△22	+9
その他営業費用	157	192	178	+34	△14
営業利益	935	1,031	902	+96	△129
営業外収益	0	0	0	△0	-
営業外費用	103	116	116	+12	+0
経常利益	831	914	785	+83	△129
当期純利益	830	913	784	+83	△129
1口当たり分配金(円)	3,328	3,661	3,141	+333	△520

• 運用日数：第13期184日、第14期181日、第15期184日

第13期（2024年8月期）実績と第14期（2025年2月期）予想の比較

主な変動要因 (百万円)

営業収益	
オフィス賃料収入（三田除く）	△11.8
ホテル変動賃料（仙台）	+7.4
不動産売却益（三田）の発生	+154.0
営業費用	
修繕費の増加 ^{*1}	+9.9
火災保険料の増加 ^{*1}	+5.1
リーシングコストの増加 ^{*1}	+2.8
賃貸事業利益	
三田・KH札幌入替え効果	+12.2
その他営業費用	
譲渡報酬（三田）の発生	+23.1
営業外費用	
支払利息及び融資関連コストの増加	+12.8

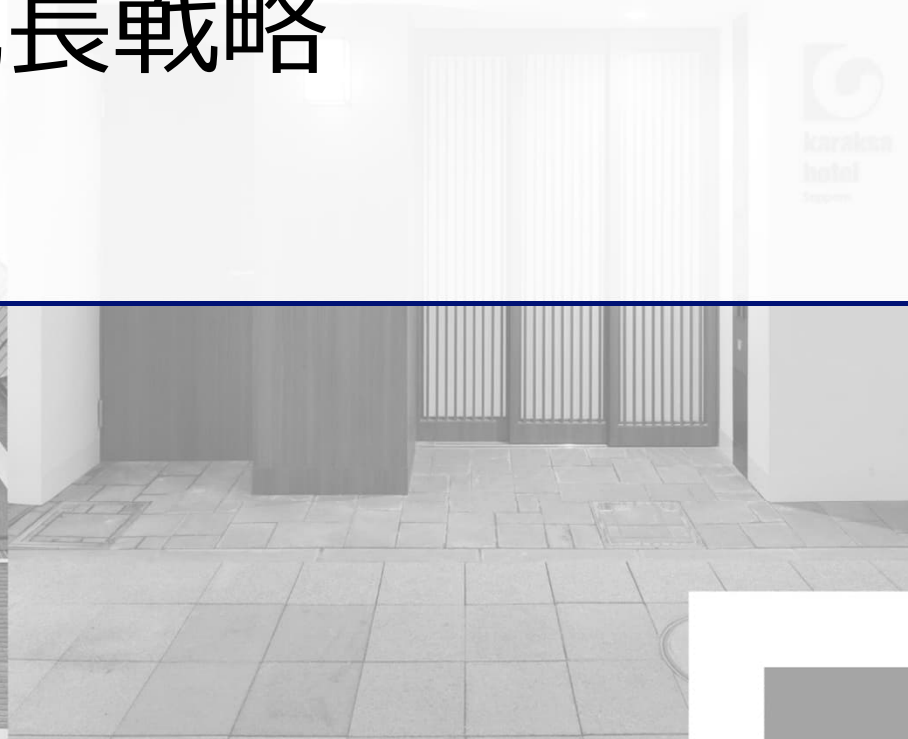
^{*1} 三田及びKH札幌を除いた金額で算出しています。

第14期（2025年2月期）予想と第15期（2025年8月期）予想の比較

主な変動要因 (百万円)

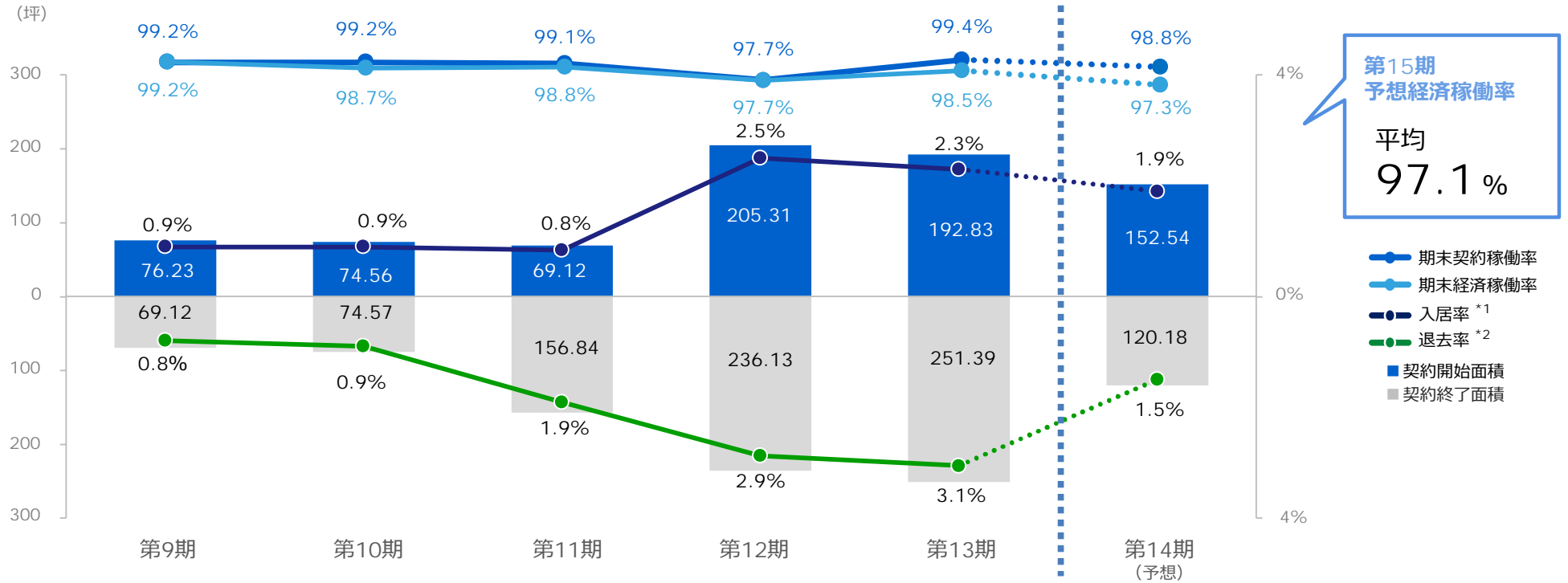
営業収益	
オフィス賃料収入	+11.2
ホテル変動賃料	+2.6
不動産売却益（三田）の剥落	△154.0
営業費用	
修繕費の減少	△16.6
公租公課（KH札幌）の費用化開始	+2.4
リーシングコストの増加	+1.5
その他営業費用	
譲渡報酬（三田）の剥落	△23.1
総会コストの増加	+6.6
営業外費用	
支払利息の増加・融資関連コストの減少	+4.5
投資口交付費償却の剥落	△4.4

運用状況及び成長戦略

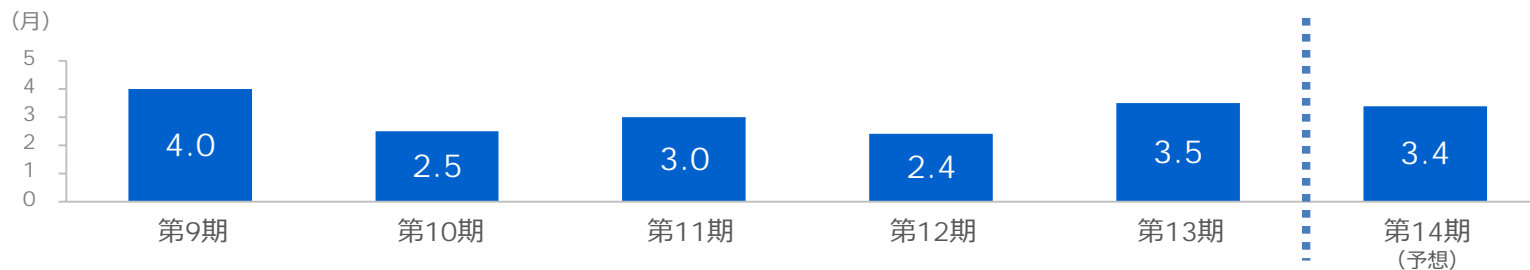


稼働率及び入退去の状況 | ・オフィス物件（附置住宅除く。第14期予想は三田を除く。）

第13期対象面積 8,215.37坪
第14期対象面積 7,992.07坪



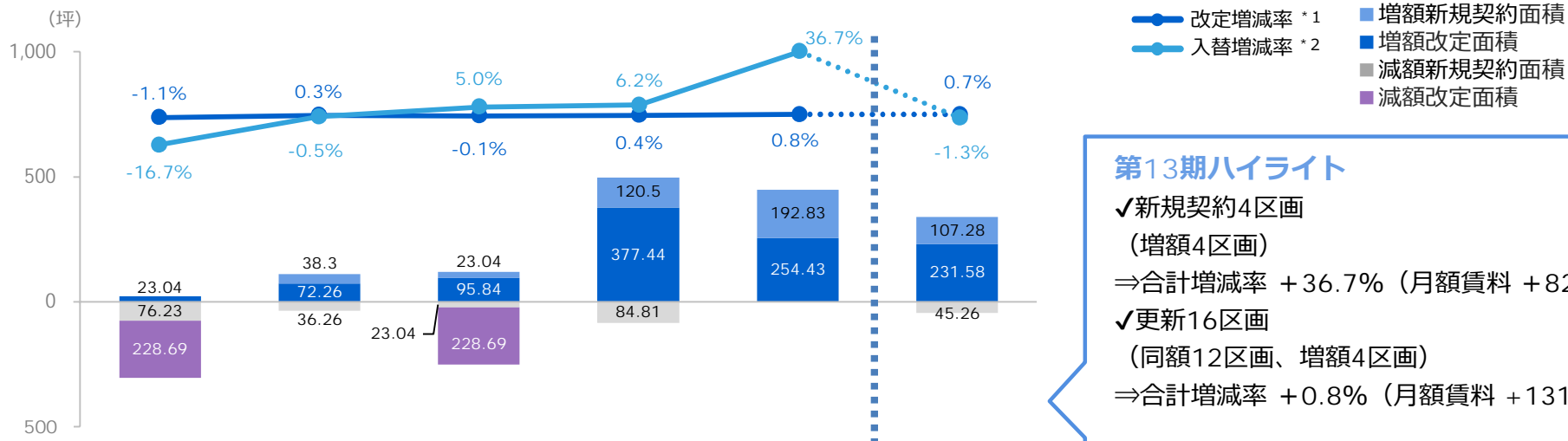
平均フリーレント期間^{*3} | ・オフィス物件（附置住宅除く。第14期予想は三田を除く。）



*1 入居率：契約開始面積÷総賃貸可能面積 *2 退去率：契約終了面積÷総賃貸可能面積

*3 平均フリーレント期間：各期に契約期間が開始した契約（新規契約）でのフリーレント付与期間×新規契約にてフリーレントを付与した契約の契約面積の合計÷新規契約の契約面積の合計

【テナント新規入居（リテナント）、契約更新の状況】 ・ オフィス物件（附置住宅除く。第14期予想は三田を除く。）



第13期ハイライト

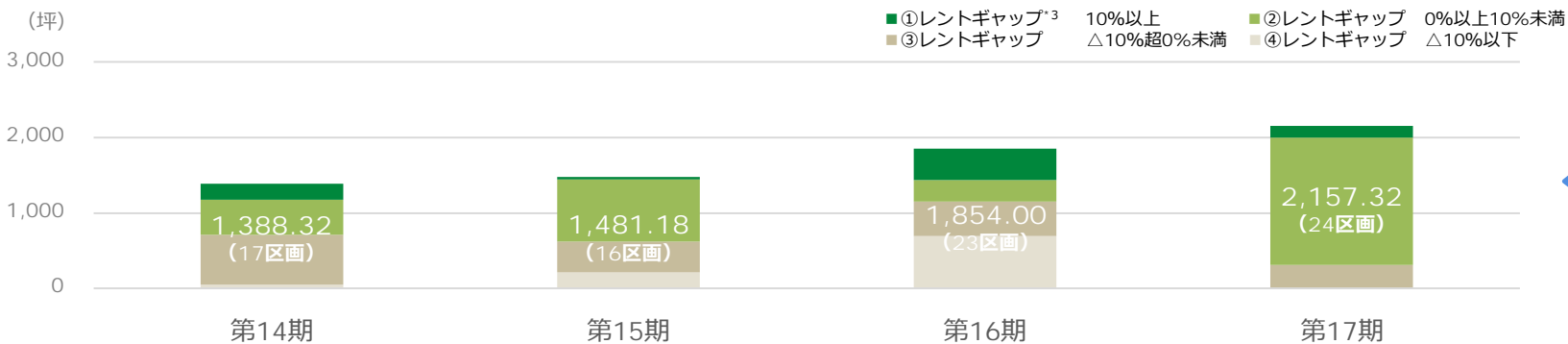
- ✓新規契約4区画 (増額4区画) ⇒合計増減率 +36.7% (月額賃料 +824千円)
- ✓更新16区画 (同額12区画、増額4区画) ⇒合計増減率 +0.8% (月額賃料 +131千円)

第14期想定

- ✓新規契約2区画 (増額1区画、減額1区画) ⇒合計増減率 △1.3% (月額賃料 △28千円)
- ✓更新17区画 (同額14区画、増額3区画) ⇒合計増減率 +0.7% (月額賃料 +170千円)

	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期 (予想)
更新対象面積(坪)	883.01	1,339.31	2,983.10	2,655.47	1,176.87	1,388.32
新規契約面積(坪)	76.23	74.56	69.12	205.31	192.83	152.54

【今後の更新予定面積】 ・ オフィス物件（附置住宅及び三田を除く。）



第13期末時点
(オフィス区画のみ)

既存契約賃料単価*4 : 16,460円 / 坪

想定新規賃料単価*4 : 16,262円 / 坪

*1 改定増減率：(更新後の共益費を含む賃料 - 更新前の共益費を含む賃料) ÷ 更新前の共益費を含む賃料
 *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 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
 *4 各賃料単価：オフィス10物件における共益費を含む月額賃料単価を賃貸面積に応じ加重平均

RevPARは9,000円を超える水準に到達しています。オペレーターは引き続きGOPの極大化を目指す方針です。

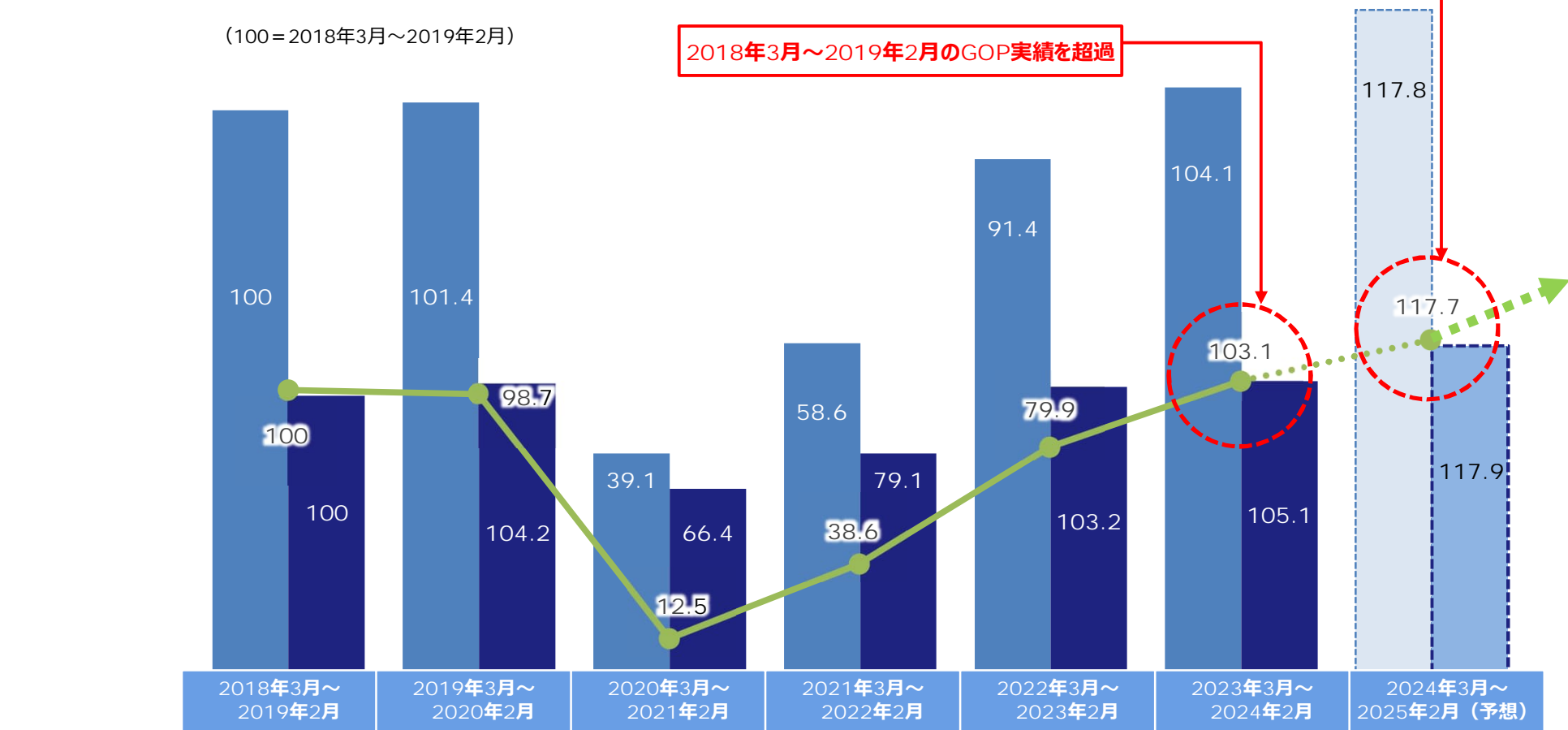
運営実績の推移

■ 売上 ■ 費用 ● GOP

(100 = 2018年3月～2019年2月)

2018年3月～2019年2月のGOP実績の117.7%まで伸長

2018年3月～2019年2月のGOP実績を超過



ADR	8,902円	8,766円	6,657円	6,703円	8,526円	10,545円	10,831円
稼働率	87.2%	89.5%	45.9%	68.7%	84.2%	77.4%	84.8%
RevPAR	7,762円	7,845円	3,056円	4,607円	7,178円	8,160円	9,184円

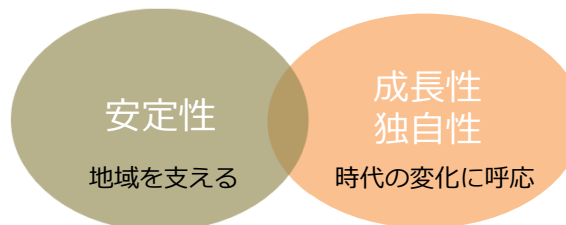
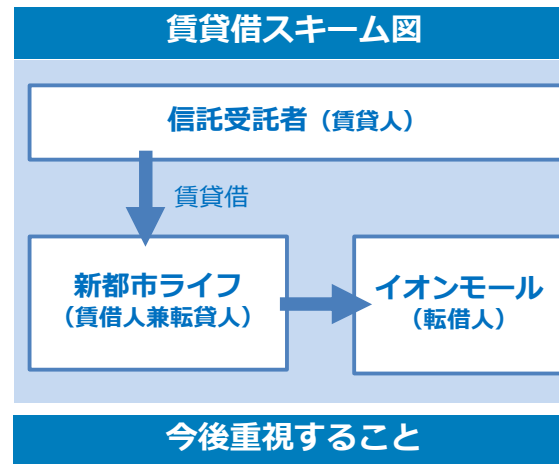
固定賃料契約をベースに安定的な収益を獲得しています。

- 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・一棟貸し型商業施設への出店者は、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、スポンサーグループの知見・ノウハウを活用した内部成長を実現
- 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



商業施設トピック ヴィータ聖蹟桜ヶ丘



発生事象と今後の動き

2025年8月末をもって主要テナントであるイオンモール（聖蹟桜ヶ丘オーパ）が退去予定

スポンサーグループの運営ノウハウを最大限活用し施設リニューアルを計画。内部成長の実現を目指す。

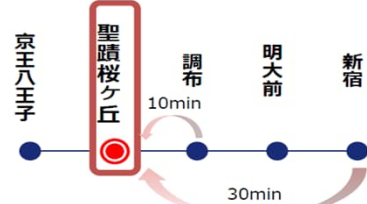
- ✓ 従来のマスターリース・一棟貸し型の利点である「安定性」を維持つつ「成長性」にも期待が持てる物件に。
- ✓ 生活密着型の商業施設として認知されている安定したポジションを基盤に、時代のニーズにマッチするテナント構成・リニューアルを企画。周辺エリア内での優位性獲得を目指す。

聖蹟桜ヶ丘 周辺マーケット分析

■ ヴィータ聖蹟桜ヶ丘



◆ 京王線による所要時間



◆ 聖蹟桜ヶ丘について

・多摩市最大の商業集積地で、ファッション・雑貨・飲食・サービスなど幅広いジャンルの店舗が揃っています。駅周辺は住宅エリアが広がっており、また多摩市の方針で、近年は大型マンションも竣工したことで人口は増加傾向、マーケットも拡大傾向にあると言えます。トピックスとして、26年3月には当該物件隣接地に、大手デベロッパ開発の大型高級マンションも竣工予定です。

◆ 当該物件のマーケット分析

・駅前百貨店もあり、新宿から距離がある多摩エリアの中でも利便性が高く、比較的高所得の世帯が多い場所です。またショッピングセンター（SC）の概況としては、半径3km圏内で競合する大型商業施設の集積は少なく、大型の商業施設は、隣接する府中市や多摩センターエリア側に集中しています。

・商業マーケット人口は、当該物件を中心に半径3kmで19万人、車15分圏内で24万人と肥沃です。具体的には、単身者・家族世帯の人口比率が全国より高い、持家比率や2人以上の世帯比率も東京都の平均より高い、世帯年収507万円と全国平均（477万円）よりも高い、などの特徴があります。

(参考) スポンサーグループによる近年の商業施設改修事例

■ 近鉄八尾駅前 商業施設大規模リニューアル工事 (LINOAS)

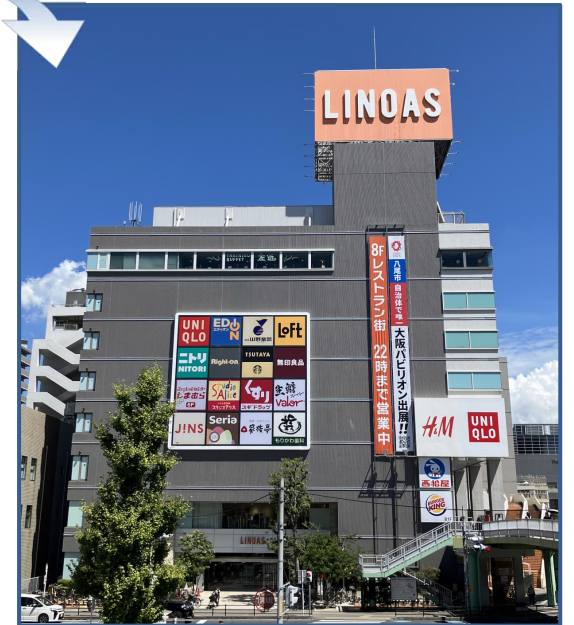
LINOAS

- ✓ 西武百貨店閉店後の商業施設を当グループにてリニューアル
- ✓ 既存店交渉 + 新規テナントリーシング
- ✓ 同時にリニューアル実施、短期間で「LINOAS」として再生

旧西武八尾店

2017年2月閉店

LINOAS 最新テナントスタッキング



2017年9月『LINOAS』開業

西武百貨店様 → XYMAX【プロジェクトマネジメント】

既存テナント交渉

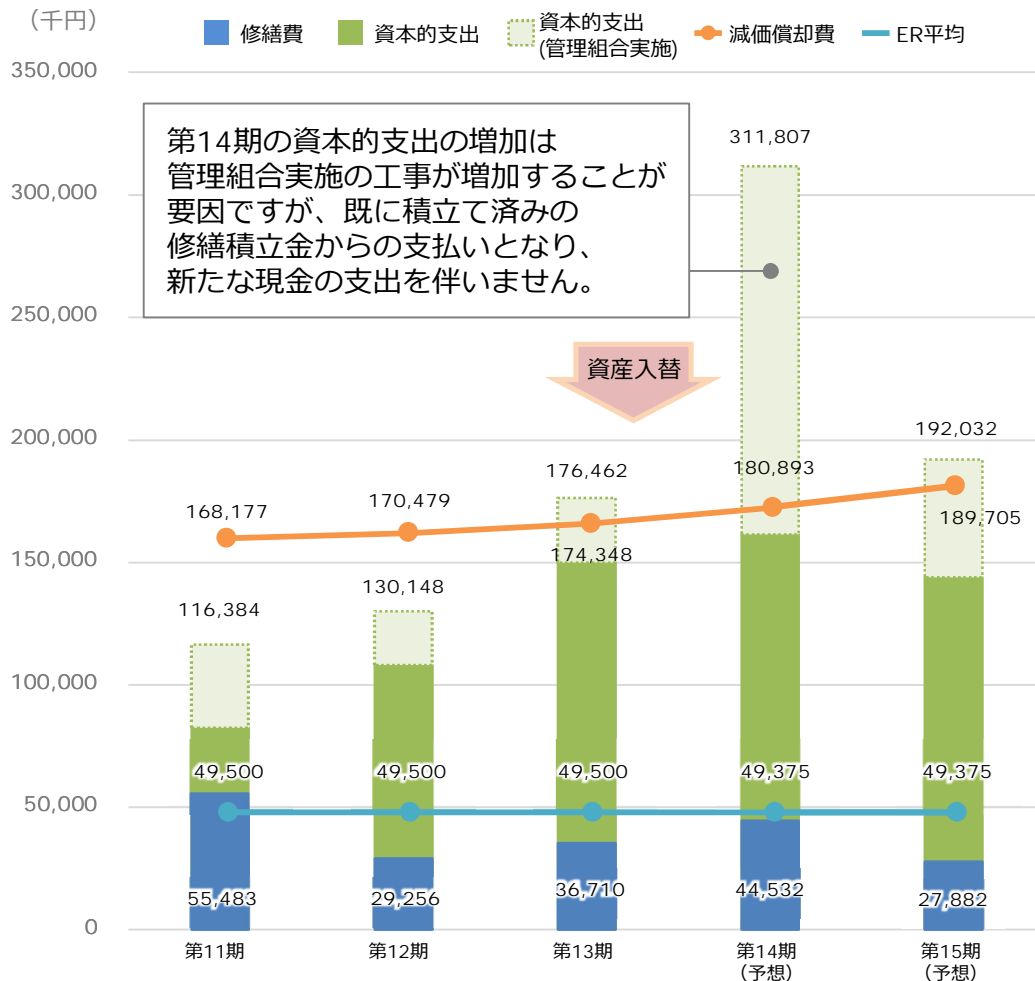
新規リーシング

既存テナントは営業継続しながらのRN

西武百貨店退店後7ヶ月での再生

ERの長期修繕費を目安に毎年の修繕費をコントロールしています。
 資本的支出は原則として毎期減価償却費の範囲内で計画し、設備工事による環境負荷低減を実現しています。

修繕・資本的支出の推移



* 各期末時点の保有物件数は18物件
 * 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

第13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*1)
神谷町	専有部照明LED化 (2フロア)	15,600kWh/年 (70.9%)
新宿御苑	専有部照明LED化 (3フロア)	50,273kWh/年 (73.2%)
東上野	専有部照明LED化 (1フロア)	8,626kWh/年 (71.0%)
八王子	専有部照明LED化 (一部区画)	24,525kWh/年 (72.1%)
東麻布	専有部照明LED化 (1フロア)	6,075kWh/年 (69.2%)
木場	共用部照明一部LED化	840kWh/年 (74.5%)
新宿御苑	空調更新 (1フロア)	20,385kWh/年 (66.1%)

第14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*1)
木場	専有部照明LED化 (一部区画)	8,000kWh/年 (69.5%)
八王子	専有部照明LED化 (一部区画)	23,850kWh/年 (68.8%)
東上野	専有部照明LED化 (1フロア)	8,626kWh/年 (71.0%)
木場	共用部照明一部LED化	8,000kWh/年 (69.5%)

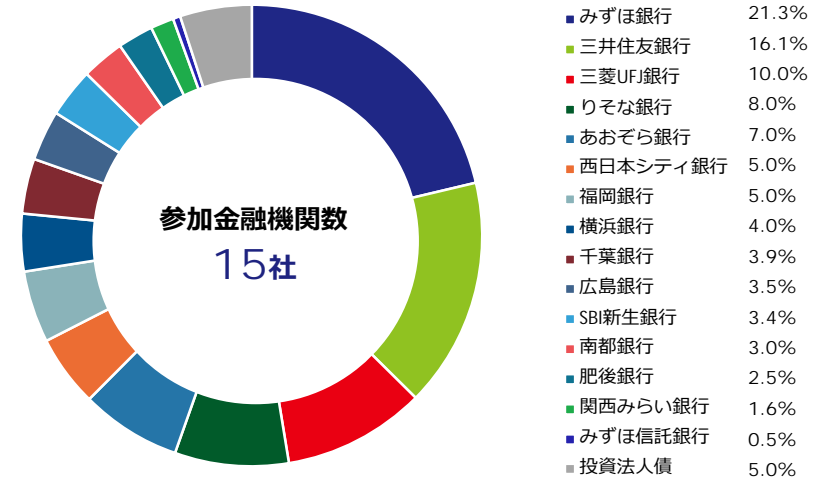
*1 削減率：年間削減電力量 ÷ 改修前の年間使用電力量

スポンサー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きます。

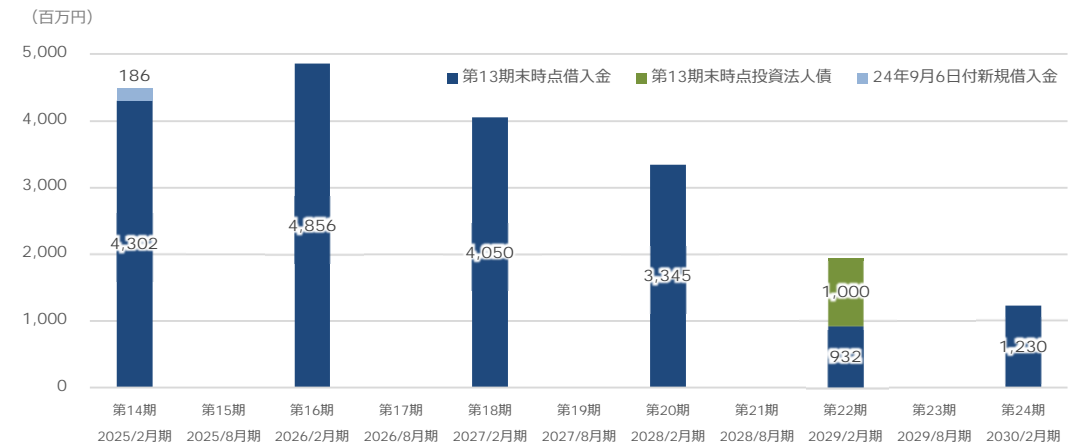
有利子負債及び外部格付の状況

	2024年9月6日時点
有利子負債残高	199億円
鑑定LTV ^{*1} (総資産LTV) ^{*2}	33.0% (40.9%)
平均残存期間	2年2ヶ月
平均利率 ^{*3}	0.818%
長期借入金比率	99.1%
固定金利比率	94.1%
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/調達上限額	43.7億円/131.1億円
総資産LTV45%までの 調達余力	約35億円

レンダーシェア



マチュリティラダー



*1 総資産LTV = (2024年9月6日時点の借入金の総額) ÷ (2024年8月期(第13期) 末日時点の総資産額 + 2024年8月期(第13期) 末日から2024年9月6日までの借入金の増加額 - 2024年8月期(第13期) 末日時点の三田の敷金 + KH札幌の敷金) × 100
 *2 鑑定LTV = (2024年9月6日時点の借入金の総額) ÷ (2024年8月期(第13期) 末日時点の総資産額 + 2024年8月期(第13期) 末日から2024年9月6日までの借入金の増加額 - 2024年8月期(第13期) 末日時点の三田の敷金 + KH札幌の敷金 + 含み益) × 100
 *3 変動金利の借入金の基準金利は、2024年9月6日時点の全銀協1か月日本円TIBORを基に算出しています。

今後の重点取組事項 資産規模の拡大

資産規模の拡大による効果

コスト吸収力の向上

ポートフォリオ分散の進展

格付けの向上

投資口流動性の向上

投資家の裾野の拡大

資産規模拡大のための施策例と本投資法人の強み

- 公募増資
- 第三者割当増資
- 借入による物件取得
- 規模の拡大を伴う資産入替

・・・等

厳選した
パイプライン物件
約250億円

含み益率・
1口当たり含み益額
26.3%・46,829円^{*1}

デット調達余力
総資産LTV 40.9%^{*2}

第13期/第14期における実行済施策

三田・KH札幌の資産入替の実行










公募増資に向けた
パイプラインの積み増し

*1 KH札幌は鑑定評価額-取得価格、第13期末保有物件（三田除く）は鑑定評価額-第13期末日時点簿価で算出しています。

*2 総資産LTV = (2024年9月6日時点の借入金の総額) ÷ (2024年8月期（第13期）末日時点の総資産額 + 2024年8月期（第13期）末日から2024年9月6日までの借入金の増加額 - 2024年8月期（第13期）末日時点の三田の敷金 + KH札幌の敷金) × 100

スポンサーグループが有するダイレクトリレーションや「見極め力」を活用し、収益安定性や収益成長性が見込まれる物件を厳選していきます。

パイプライン 合計 約250億円

<p>NEW 東京経済圏 オフィス</p> <p>PM ZXY</p> <ul style="list-style-type: none"> スポンサーが常駐管理しているPBM旗艦物件 国家戦略特区・脱炭素先行地域に所在する地域最大規模のランドマークビル テナント粘着性の高さや修繕更新工事の実施状況など物件の特徴を見極め、パイプラインに組み入れ 	<p>都心8区 オフィス（開発予定）</p> <p>PM CRE</p> <ul style="list-style-type: none"> CRE顧客の建替ニーズに由来する案件 駅前の好立地に所在 幹線道路に面し視認性が高い 	<p>大阪府枚方市 商業施設（開発予定）</p> <p>PM CRE</p> <ul style="list-style-type: none"> CRE顧客の出店ニーズに由来する案件 デイリーユース型業態のテナントが入居予定 開発TMKへの出資により優先交渉権を確保 	<p>地方中核都市 ホテル（宿泊特化型）</p> <p>PM ブリッジ</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域経済の拠点かつ観光資源豊富な都市に立地 変動賃料を含む賃料設計 
<p>東京経済圏 オフィス</p> <p>PM ZXY</p> <ul style="list-style-type: none"> 首都圏近郊のベッドタウンに所在 駅前立地の複合用途ビルで利便性が高い 	<p>地方都市 商業施設（底地）</p> <p>PM CRE</p> <ul style="list-style-type: none"> CRE顧客の売却ニーズを捕捉した案件 NSC型施設の底地 地代と価格の設定から関与し適正な利回りを確保 	<p>地方政令指定都市 ホテル（宿泊特化型）</p> <p>PM からくさ</p> <ul style="list-style-type: none"> からくさホテル札幌の準共有持分（80%） 	

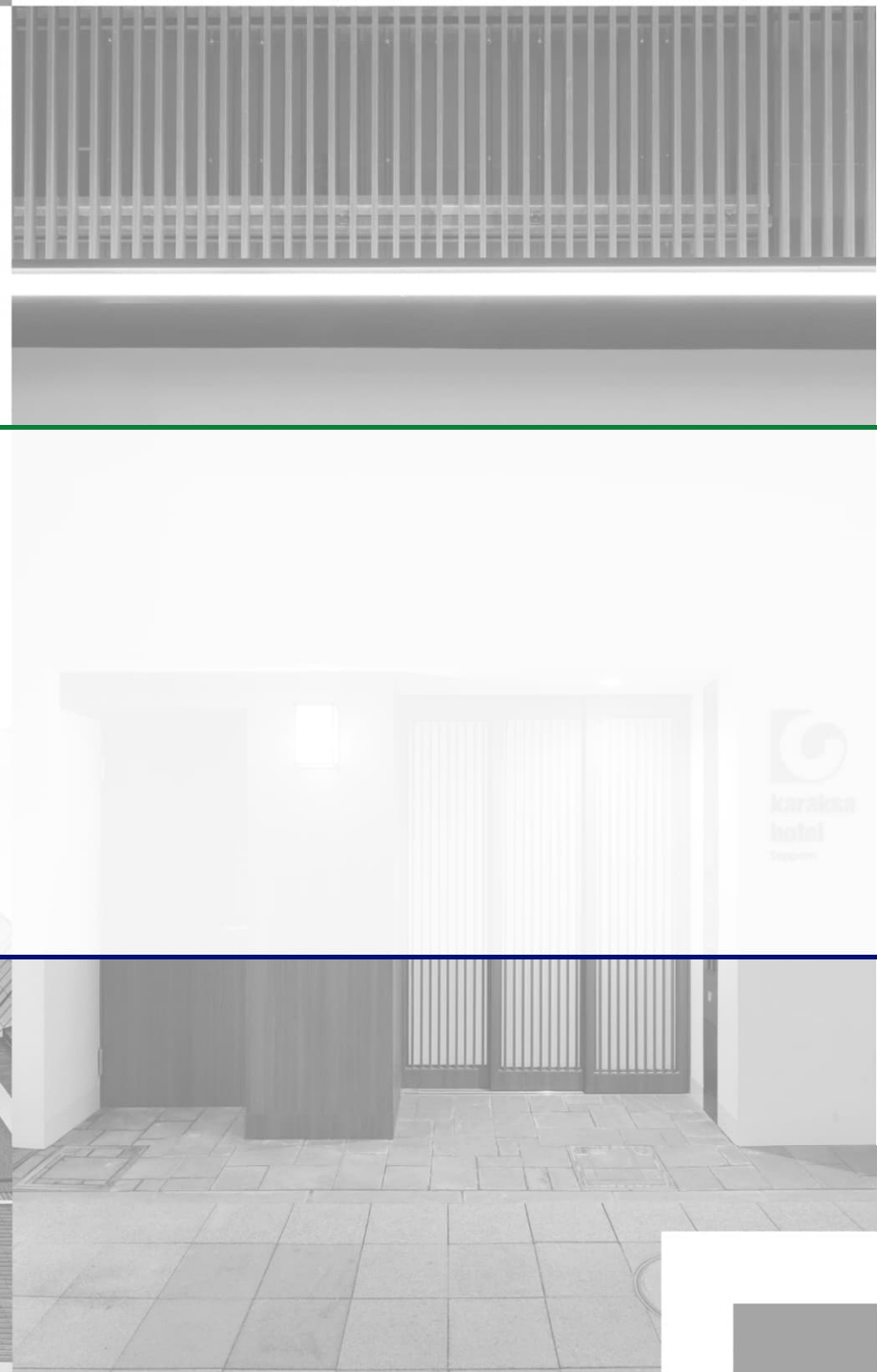
CRE スポンサーグループ顧客の企業不動産に関する物件（ダイレクトリレーション案件）

からくさ/ZXY スポンサーグループが運営する「からくさホテル」やサテライトオフィスサービス「ZXY（ジザイ）」が入居する物件

PM スポンサーグループが管理運営を行っている物件

ブリッジ スポンサーグループによるブリッジ案件

ESG



GRESB評価への参加

- 2024年度リアルエステイト評価：
3年連続「3スター」及び「グリーンスター」



21世紀金融行動原則への署名

- 本資産運用会社では、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、2013年12月27日に署名



TCFD提言に賛同

- 本資産運用会社はTCFD提言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



環境認証の取得状況 (2024年8月末時点)

- 延床面積ベースでの取得率は85.2%
- 岩本町、新宿御苑においてCASBEE不動産評価認証を再取得、2物件ともに「Aランク」から「Sランク」へ向上

評価ランク
Sランク
(素晴らしい)



認証取得物件数	11物件*	CASBEE 不動産評価認証	Sランク：7物件 Aランク：2物件
取得率 (延床面積ベース)	85.2%	BELS評価	★★★★：1物件 ★★★：1物件 ★★：1物件



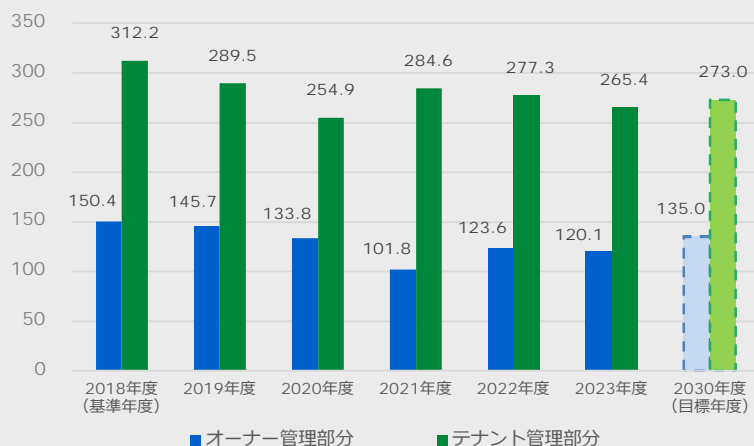
*ザイマックス東麻布ビルは、CASBEE不動産評価認証及びBELS評価の両方を取得しています。

環境パフォーマンス実績

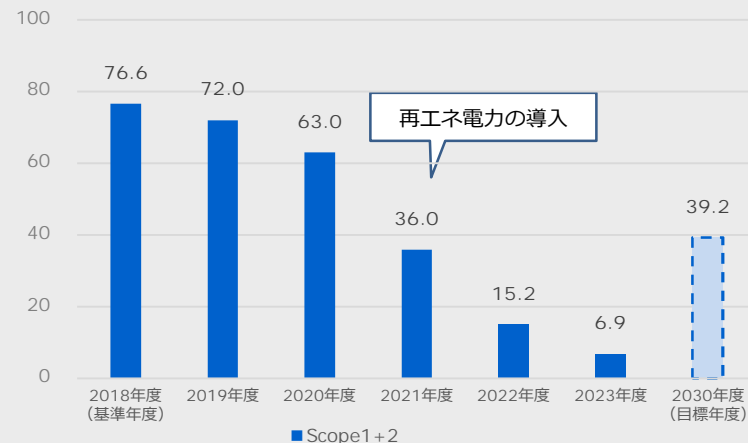
| 環境目標 |

- エネルギー使用量及びGHG排出量は、ともに目標の削減率をクリアする水準で推移

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)

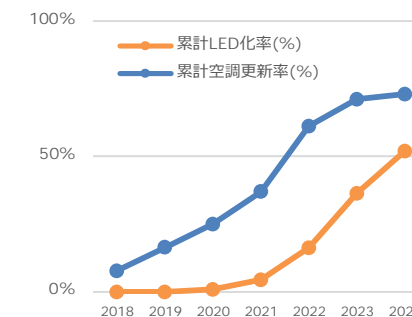


指標	2030年までの目標
GHG排出量原単位 (kg-CO ₂ /m ²)	50%削減 (2018年基準)



オーナー管理部分でのエネルギー使用量削減の取組み

照明器具のLED化及び空調機の更新工事を計画的に実施しており、エネルギー使用量の削減に寄与しています。



2024年8月末時点実績

	更新対象面積※	累計進捗率
LED	23,154.92m ²	51.8%
空調	12,299.03m ²	72.9%

※共用部分除く賃貸可能面積で換算 (ただし、グロス契約の場合は共用部分面積を含む場合があります。) なお、住宅の専有部は対象外としています。

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 |

- 9物件で再生可能エネルギー100%電力を導入(2024年8月末時点)

対象使用電力

1,695千kWh
(第13期ベース)

| 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

導入件数

38件
(第13期ベース)

テナント・地域社会への取組み

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
- 災害救援ベンダーの導入
- AEDの設置（オフィス9物件）



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



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（2024年9月30日現在）
 - 宅地建物取引士 31名
 - 不動産証券化協会認定マスター 11名
 - ビル経営管理士 6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。
- 首都圏各地に点在するサテライトオフィス利用や在宅勤務によるリモートワークも可能です。

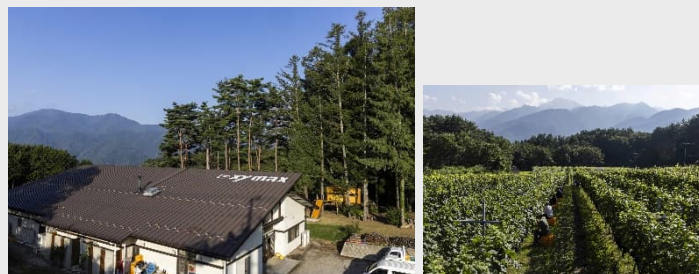
ダイバーシティの尊重

- 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。
- コンプライアンス・マニュアルにおいて差別とハラスメントの禁止を明示し、すべての従業員が働きやすい職場環境づくりを実践しています。

	役職員数			合計	出産 休暇取得者
	男性	女性	(女性比)		
2022年10月	15	18	54.5%	33	0
2023年10月	17	17	50.0%	34	1
2024年10月	22	26	54.2%	48	0

スポンサーグループのESG活動

- 「ザイマックスヴィレッジ」で農業研修を通じて社内コミュニケーションを活性化
- 「ZXY」等を通じたサテライトオフィスサービスの提供により企業の働き方をサポート
- 「からくさ不動産みらい塾」を通じて不動産ビジネス人材を育成



「ザイマックスヴィレッジ」 Photo by Kazashito Nakamura

- 「ARES不動産証券化マスター」養成講座での講師活動
- 「MEQOE（めっけ）」を通じた地域活性・創生への貢献
- 若手スポーツ選手の育成支援
- 産学・産官連携による取組み

例：不動産管理業界で有効活用できるBIMの検証、監視センサを用いた道路沿線斜面等の防災管理の研究、働く場所とワーク・エンゲイジメントに関する調査等

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。

資産運用報酬体系

<期中報酬>

総資産連動報酬	総資産額 × 年率0.2%
NOI連動報酬	NOI × 年率4.0%

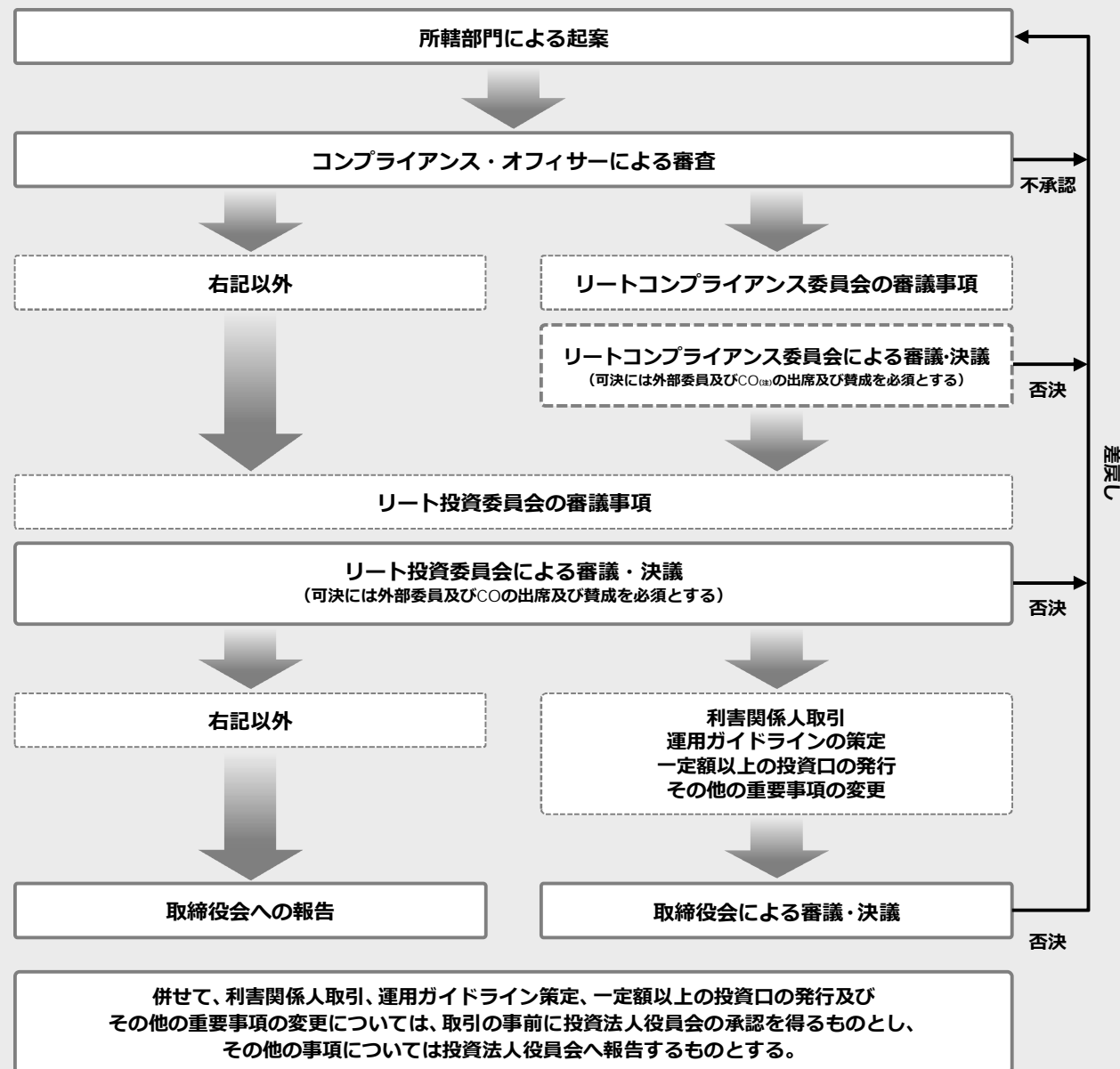
<取得・譲渡報酬>

取得報酬	取得価格 × 1.0% (注1)
譲渡報酬	決算期における譲渡益(同一決算期の譲渡損控除後) × 15.0% (注2)

(注1) 利害関係人からの取得の場合は0.5% (注2) 譲渡益が負の数となる場合は0円

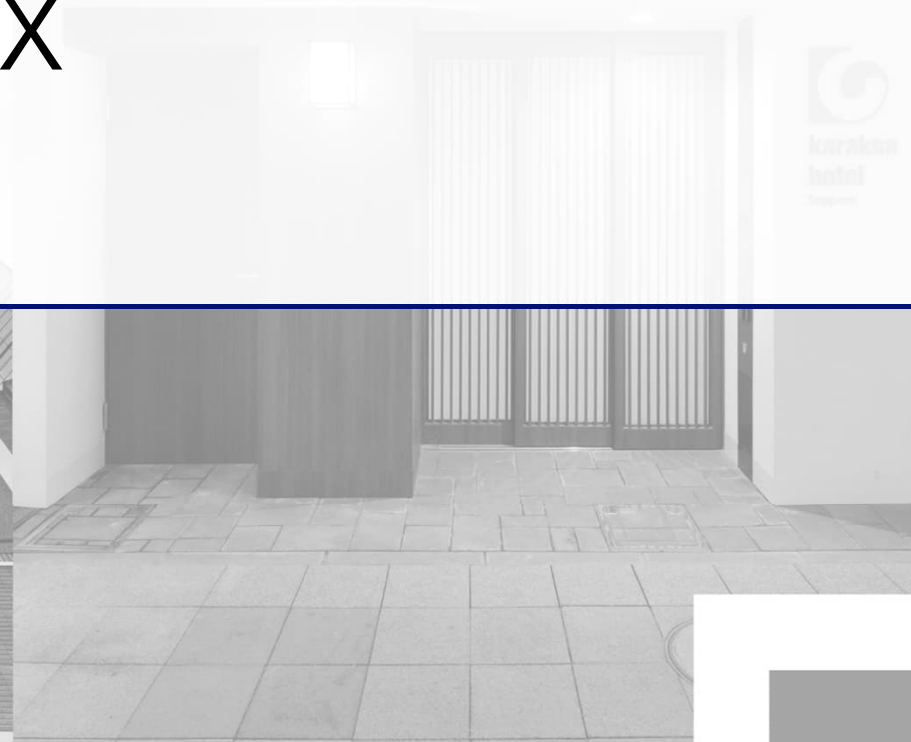
スポンサーによる 本投資法人への 出資割合

5.0%
(第13期末時点)



(注) 「CO」は、コンプライアンス・オフィサーを意味します。

APPENDIX



本投資法人は、スポンサー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。

スポンサーグループの特徴

■ 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：1,166棟・延床面積 約690万坪(2024年7月末日時点)
- ✓ 本投資法人以外のJ-REITからの受託実績：31社・245物件(2024年7月末日時点)
- ✓ 人的リソース：不動産マネジメント2,365名、リーシング61名、CRE営業127名(2024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42,464棟/148,692件(2024年3月末日時点までの累計)、募集賃料データ61,644棟(2024年3月末日時点までの累計) /18,817件(2024年3月末日時点)、工事データ183,385件(2024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450社(2024年7月末日時点)
- ✓ 不動産売却・仲介実績：407棟、約6,285億円(2010年4月1日から2024年3月31日までの累計)

スポンサーグループの知見・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。

APPENDIX 貸借対照表

(単位：千円)

(単位：千円)

	第12期(2024年2月期)	第13期(2024年8月期)		第12期(2024年2月期)	第13期(2024年8月期)
資産の部			負債の部		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	1,279,845	1,332,410	営業未払金	113,032	148,642
信託現金及び信託預金	2,521,848	2,563,477	1年内返済予定の長期借入金	4,302,000	4,302,000
営業未収入金	33,564	42,392	未払金	125,418	124,341
前払費用	51,063	46,818	未払法人税等	873	805
その他	741	949	未払消費税等	32,566	34,756
流動資産合計	3,887,064	3,986,048	前受金	236,715	339,349
固定資産			預り金	-	88
有形固定資産			その他	1,648	6,386
建物(純額)	292,994	289,441	流動負債合計	4,812,254	4,956,370
構築物(純額)	1,630	1,596	固定負債		
機械及び装置(純額)	9,579	9,377	投資法人債	1,000,000	1,000,000
工具、器具及び備品(純額)	6,261	5,911	長期借入金	14,413,000	14,413,000
土地	230,346	230,346	預り敷金及び保証金	33,972	33,988
信託建物(純額)	9,839,788	9,847,416	信託預り敷金及び保証金	1,733,561	1,753,464
信託構築物(純額)	49,798	48,599	デリバティブ債務	1,095	-
信託機械及び装置(純額)	0	0	固定負債合計	17,181,629	17,200,452
信託工具、器具及び備品(純額)	20,894	21,154	負債合計	21,993,884	22,156,823
信託土地	33,661,874	33,661,874	純資産の部		
信託建設仮勘定	352	-	投資主資本		
有形固定資産合計	44,113,521	44,115,717	出資総額	25,440,013	25,440,013
投資その他の資産			出資総額控除額		
投資有価証券	28,996	51,109	一時差異等調整引当額	△ 1,997	△ 998
長期前払費用	49,731	56,752	出資総額控除額合計	△ 1,997	△ 998
繰延税金資産	12	12	出資総額(純額)	25,438,016	25,439,014
差入敷金及び保証金	22,600	22,600	剰余金		
デリバティブ債権	-	430	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	826,018	831,954
その他	132,182	178,732	剰余金合計	826,018	831,954
投資その他の資産合計	233,523	309,637	投資主資本合計	26,264,034	26,270,969
固定資産合計	44,347,045	44,425,355	評価・換算差額等		
繰延資産			繰延ヘッジ損益	△ 1,095	430
投資口交付費	8,997	4,498	評価・換算差額等合計	△ 1,095	430
投資法人債発行費	13,715	12,320	純資産合計	26,262,938	26,271,399
繰延資産合計	22,713	16,819	負債純資産合計	48,256,823	48,428,223
資産合計	48,256,823	48,428,223			

(単位：千円)

	第12期(2024年2月期)	第13期(2024年8月期)
営業収益		
賃貸事業収入	1,528,816	1,549,432
その他賃貸事業収入	134,099	132,755
営業収益合計	1,662,915	1,682,188
営業費用		
賃貸事業費用	584,799	589,103
資産運用報酬	97,932	99,109
資産保管手数料	1,265	1,265
一般事務委託手数料	14,528	14,836
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	39,083	40,371
営業費用合計	740,008	747,087
営業利益	922,906	935,100
営業外収益		
受取利息	18	327
未払分配金戻入	204	37
営業外収益合計	222	364
営業外費用		
支払利息	71,507	75,684
投資法人債利息	-	5,833
融資関連費用	21,939	16,418
投資口交付費償却	4,498	4,498
投資法人債発行費償却	464	1,394
営業外費用合計	98,411	103,829
経常利益	824,718	831,636
税引前当期純利益	824,718	831,636
法人税、住民税及び事業税	875	855
法人税等調整額	3	0
法人税等合計	879	856
当期純利益	823,839	830,779
前期繰越利益	2,179	1,174
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	826,018	831,954

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
所在地						
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	402.53㎡	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	1,897.92㎡	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 (第13期末時点)	8	14	6	6	6	7
稼働率 (第13期末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	86.9%	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	ミュージア川崎	ライフ川崎御幸店	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘
						
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	5,558.87㎡	3,106.42㎡	2,587.15㎡	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・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・鉄骨鉄筋 コンクリート造 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・ 鉄骨造陸屋根地下3階付 27階建
テナント数 (第13期末時点)	23	7	7	18	1	1
稼働率 (第13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 ^{*4}	エルプレイス西葛西
						
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 地上13階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
テナント数 (第13期末時点)	1	5	1	1	1	1
稼働率 (第13期末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

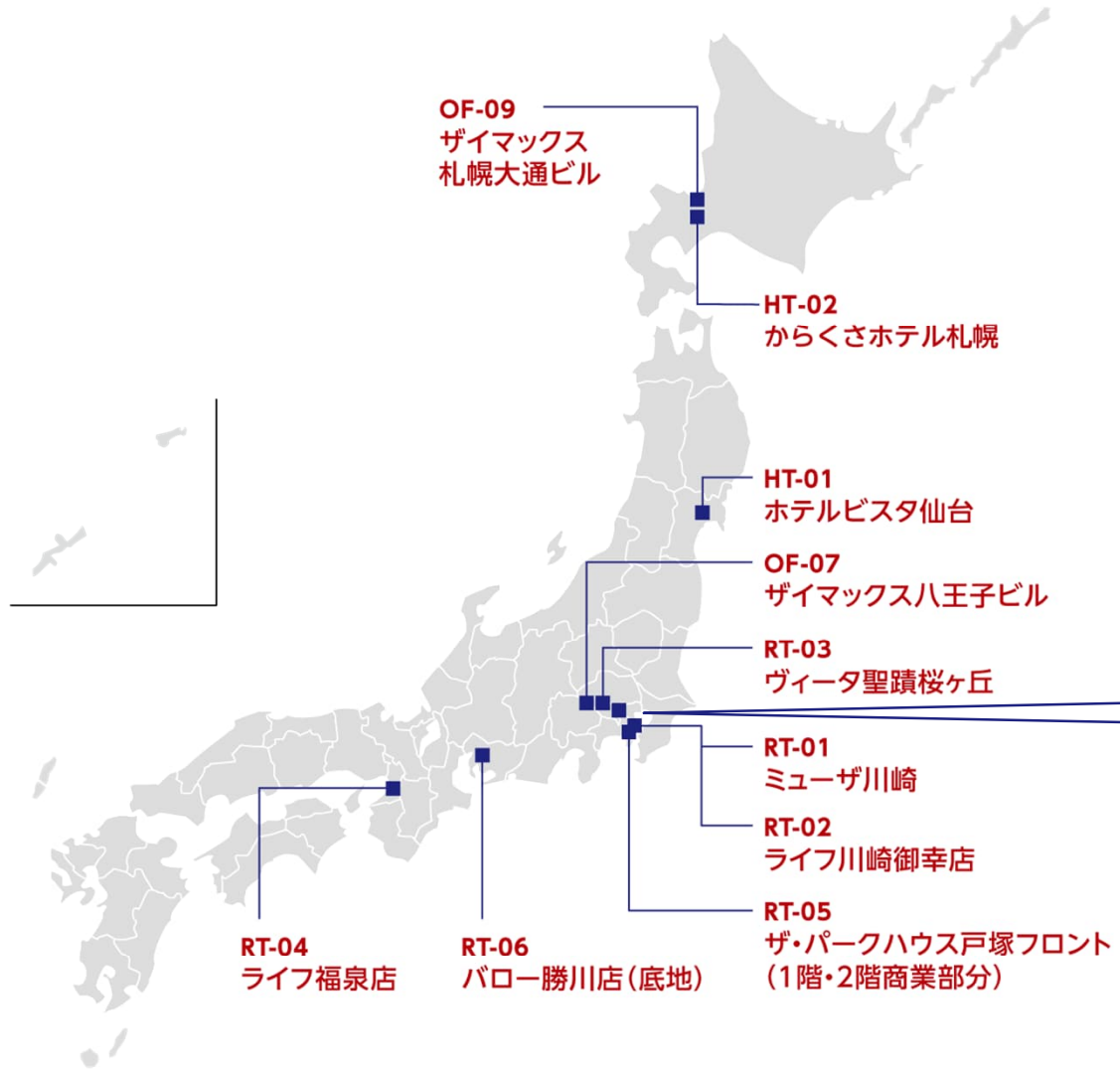
*1 土地面積及び延床面積は、1棟の土地面積及び延床面積をそれぞれ記載しています。

*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。

*4 本物件は、2024年9月6日取得時点の数値を記載しています。

| 全国エリア |



| 東京23区エリア |

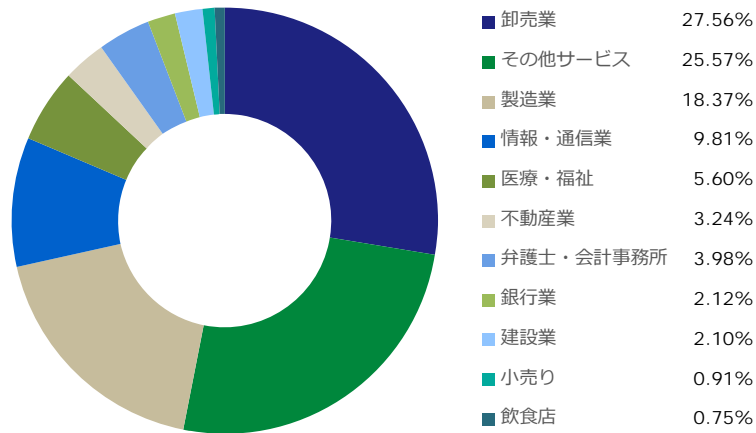


オフィス入居テナントと稼働率推移

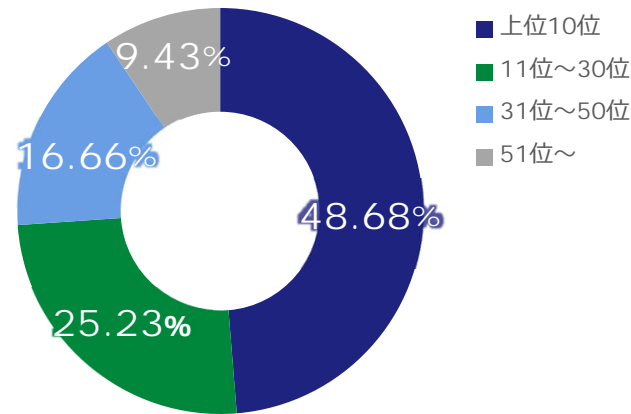
スポンサーグループのマネジメント力等を背景に、オフィステナントの長期安定的な入居を実現しています。

【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74件) | 第13期末時点 (ザイマックス三田ビルを除く)

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**

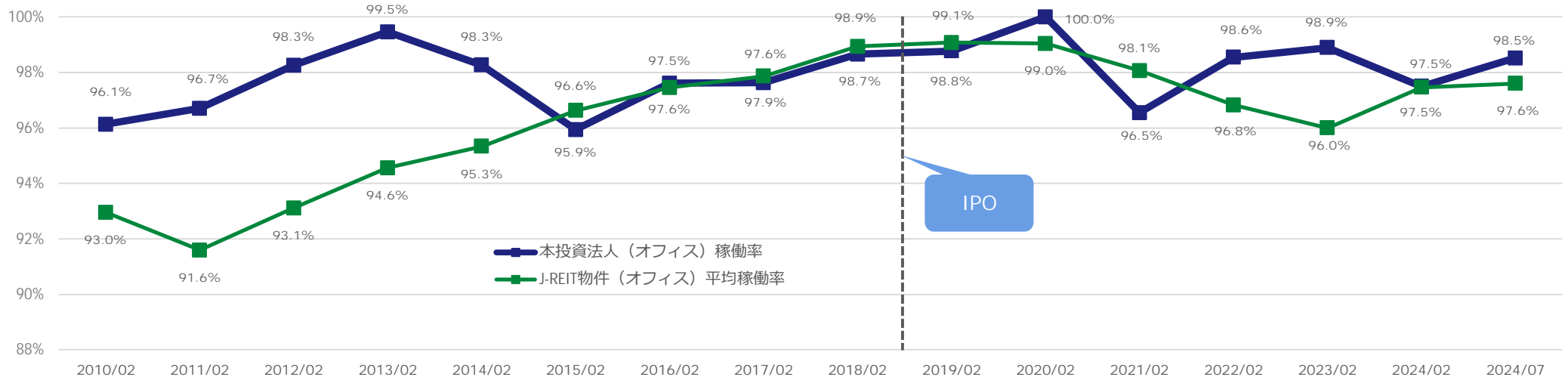
全テナント : 12年6ヶ月
面積上位10社 : 14年2ヶ月

**オフィスビルの
平均テナント入居期間**

9.6年 *1

*1 (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)」

過去のオフィス稼働率推移 (附置住宅を含む)

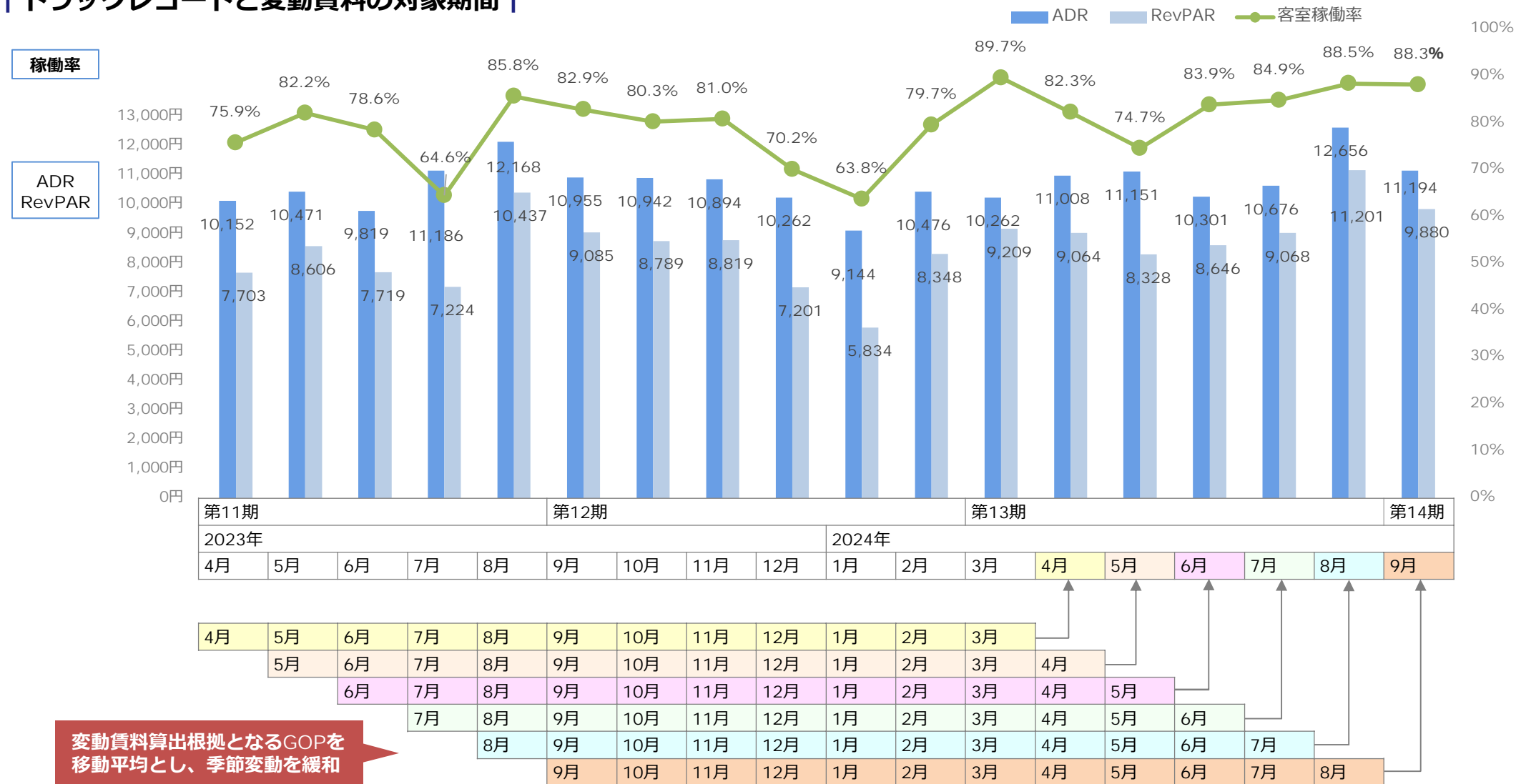


賃料（月額）の条件

固定賃料	変動賃料
20.5百万円	(直近1年間のGOP ÷ 12 - 21.5百万円) × α%*

*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



物件別収支 (1/2)

(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	三田	札幌	木場
不動産賃貸事業収入	85,232	146,223	189,260	40,880	52,083	54,673	133,109	21,765	133,319	61,359
賃貸事業収入	76,160	127,479	175,524	36,911	44,807	43,893	115,658	20,516	123,626	52,917
その他賃貸事業収入	9,071	18,744	13,736	3,968	7,276	10,779	17,450	1,249	9,693	8,441
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	23,279	39,037	42,941	22,262	21,099	17,065	40,329	7,669	25,012	20,051
公租公課	8,188	14,654	16,055	5,247	7,186	4,251	8,380	1,443	8,362	4,217
外注委託費	5,584	10,302	12,117	4,653	5,733	4,501	16,443	2,727	7,607	6,837
水道光熱費	7,259	10,236	9,441	3,358	3,426	4,833	9,603	940	7,472	5,506
修繕費	1,683	1,674	4,367	8,270	332	2,693	3,565	1,665	321	2,818
損害保険料	60	218	208	45	80	59	271	36	301	112
その他賃貸事業費用	503	1,951	751	686	4,338	727	2,066	856	948	558
NOI	61,953	107,186	146,319	18,618	30,983	37,607	92,779	14,095	108,307	41,307
減価償却費	3,181	17,748	17,546	1,963	7,174	3,712	11,989	1,982	22,794	5,570
不動産賃貸事業損益	58,771	89,437	128,772	16,655	23,809	33,894	80,790	12,113	85,512	35,737

(単位：千円)

	ミューザ	川崎御幸	聖蹟桜ヶ丘	福泉	戸塚	勝川	仙台	西葛西	ポートフォリオ合計
不動産賃貸事業収入	183,718	非開示	非開示	非開示	27,760	非開示	非開示	非開示	1,682,188
賃貸事業収入	159,048	非開示	非開示	非開示	23,669	非開示	非開示	非開示	1,549,432
その他賃貸事業収入	24,670	非開示	非開示	非開示	4,091	非開示	非開示	非開示	132,755
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	48,005	非開示	非開示	非開示	10,048	非開示	非開示	非開示	414,755
公租公課	12,149	非開示	非開示	非開示	1,841	非開示	非開示	非開示	157,462
外注委託費	15,029	非開示	非開示	非開示	5,089	非開示	非開示	非開示	108,994
水道光熱費	19,580	非開示	非開示	非開示	2,983	非開示	非開示	非開示	85,560
修繕費	530	非開示	非開示	非開示	-	非開示	非開示	非開示	35,746
損害保険料	187	非開示	非開示	非開示	51	非開示	非開示	非開示	3,820
その他賃貸事業費用	527	非開示	非開示	非開示	81	非開示	非開示	非開示	23,170
NOI	135,713	22,710	172,841	26,104	17,712	65,690	142,402	25,099	1,267,432
減価償却費	18,169	1,669	32,627	2,223	3,811	-	19,604	2,578	174,348
不動産賃貸事業損益	117,544	21,040	140,213	23,881	13,900	65,690	122,797	22,521	1,093,084

物件番号	物件名称	取得年月	取得価格 (百万円)	第13期末 帳簿価額 (百万円)	第12期末 (2024年2月末)		第13期末 (2024年8月末)		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	2,511	3,410	3.2	3,400	3.2	△10	-	谷澤	888
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	2018年2月	4,250	4,360	5,880	3.3	5,880	3.3	-	-	不動研	1,519
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	2018年2月	5,020	5,163	7,290	3.3	7,290	3.3	-	-	不動研	2,126
OF-04	ザイマックス神谷町ビル	2018年2月	880	936	1,360	3.3	1,370	3.3	+10	-	谷澤	433
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	2018年2月	1,550	1,598	2,000	3.7	2,000	3.7	-	-	大和	401
OF-06	ザイマックス東上野ビル	2018年2月	1,150	1,165	1,720	3.8	1,750	3.8	+30	-	大和	584
OF-07	ザイマックス八王子ビル	2018年2月	2,600	2,638	3,630	4.5	3,640	4.5	+10	-	不動研	1,001
OF-08	ザイマックス三田ビル	2021年7月	668	703	771	3.6	771	3.6	-	-	不動研	67
OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	2022年3月	4,707	4,669	5,050	3.6	5,060	3.6	+10	-	不動研	390
OF-10	ザイマックス木場公園ビル	2022年3月	2,003	2,086	2,190	4.2	2,190	4.2	-	-	不動研	103
RT-01	ミューザ川崎	2018年2月	4,100	3,987	5,550	4.1	5,670	4.0	+120	△0.1	谷澤	1,682
RT-02	ライフ川崎御幸店	2018年2月	790	785	971	4.2	973	4.2	+2	-	大和	187
RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	2018年2月	3,100	3,541	3,890	5.0	3,930	4.9	+40	△0.1	谷澤	388
RT-04	ライフ福泉店	2020年9月	1,065	1,068	1,090	4.5	1,090	4.5	-	-	大和	21
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	531	666	4.5	670	4.5	+4	-	谷澤	138
RT-06	パロー勝川店(底地)	2022年1月	3,245	3,289	3,410	-	3,410	-	-	-	谷澤	120
HT-01	ホテルビスタ仙台	2018年2月	4,400	4,152	5,340	4.6	5,610	4.6	+270	-	谷澤	1,457
OT-02	エルブレイス西葛西	2022年3月	901	924	1,070	4.3	1,060	4.3	△10	-	谷澤	135
			43,469	44,115	55,288	-	55,764	-	+476	-		11,648

*1 当期末算定価額 - 前期末算定価額

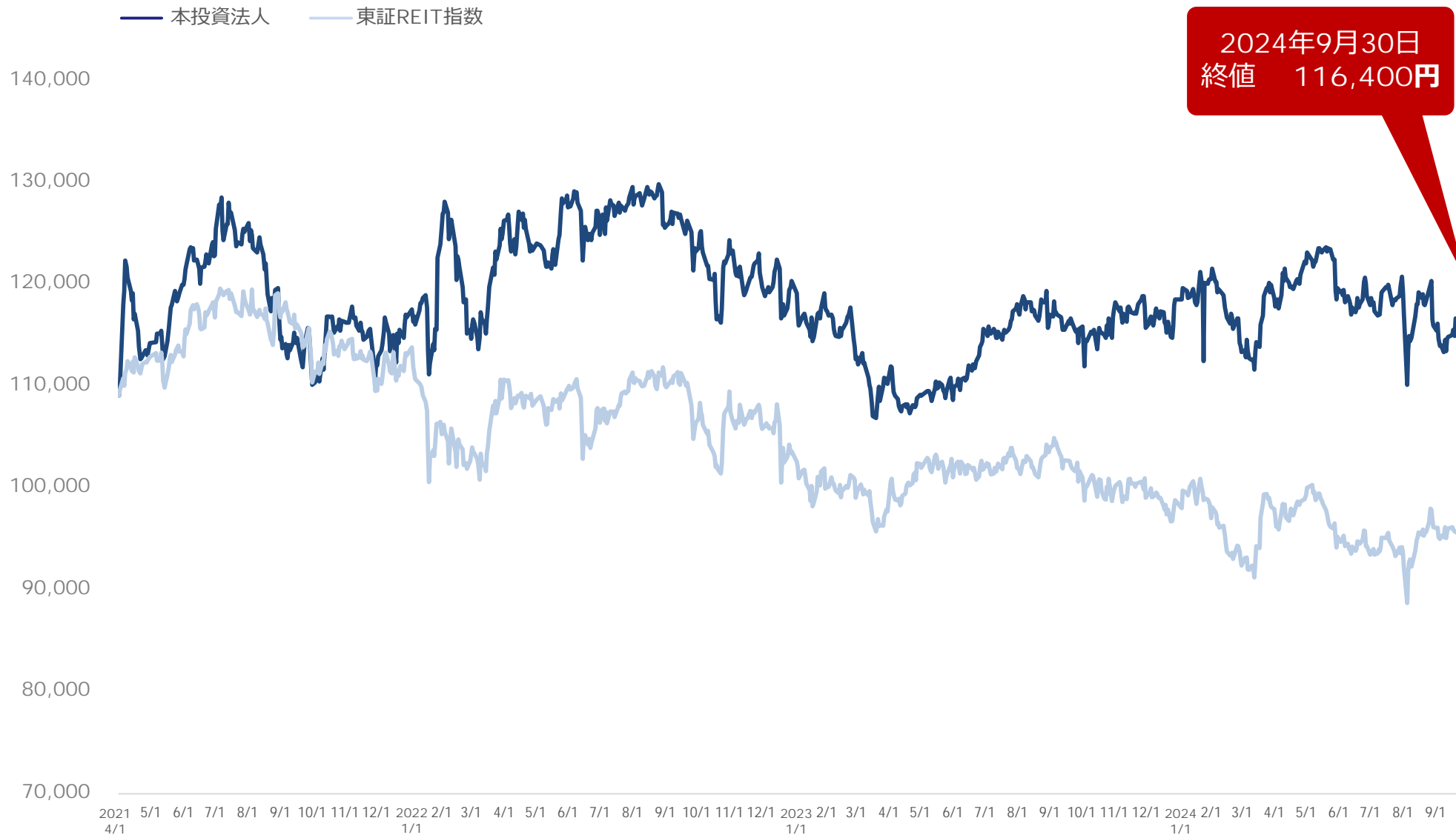
*2 当期末直接還元利回り - 前期末直接還元利回り

*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」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

本投資法人の投資口価格の推移 | 2024年9月30日時点

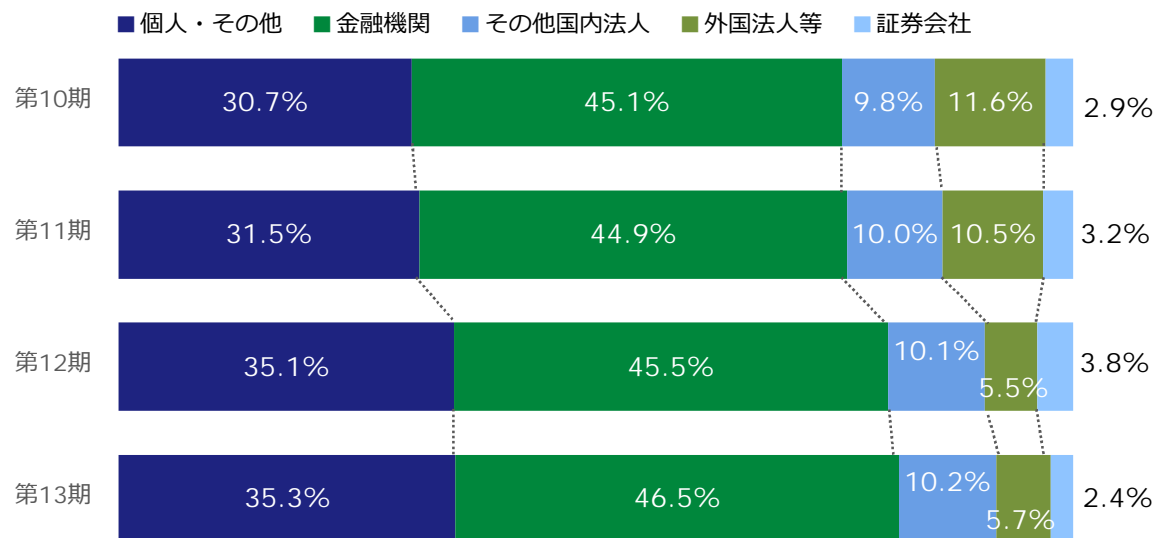
(円) 150,000



2024年9月30日
終値 116,400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日の始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

	第10期	第11期	第12期	第13期
個人・その他	9,916人	10,306人	10,926人	10,958人
金融機関	34人	33人	33人	34人
その他国内法人	193人	193人	198人	192人
外国法人等	129人	124人	121人	123人
証券会社	19人	19人	22人	20人
合計	10,291人	10,675人	11,300人	11,327人

主要な投資主

第13期末時点

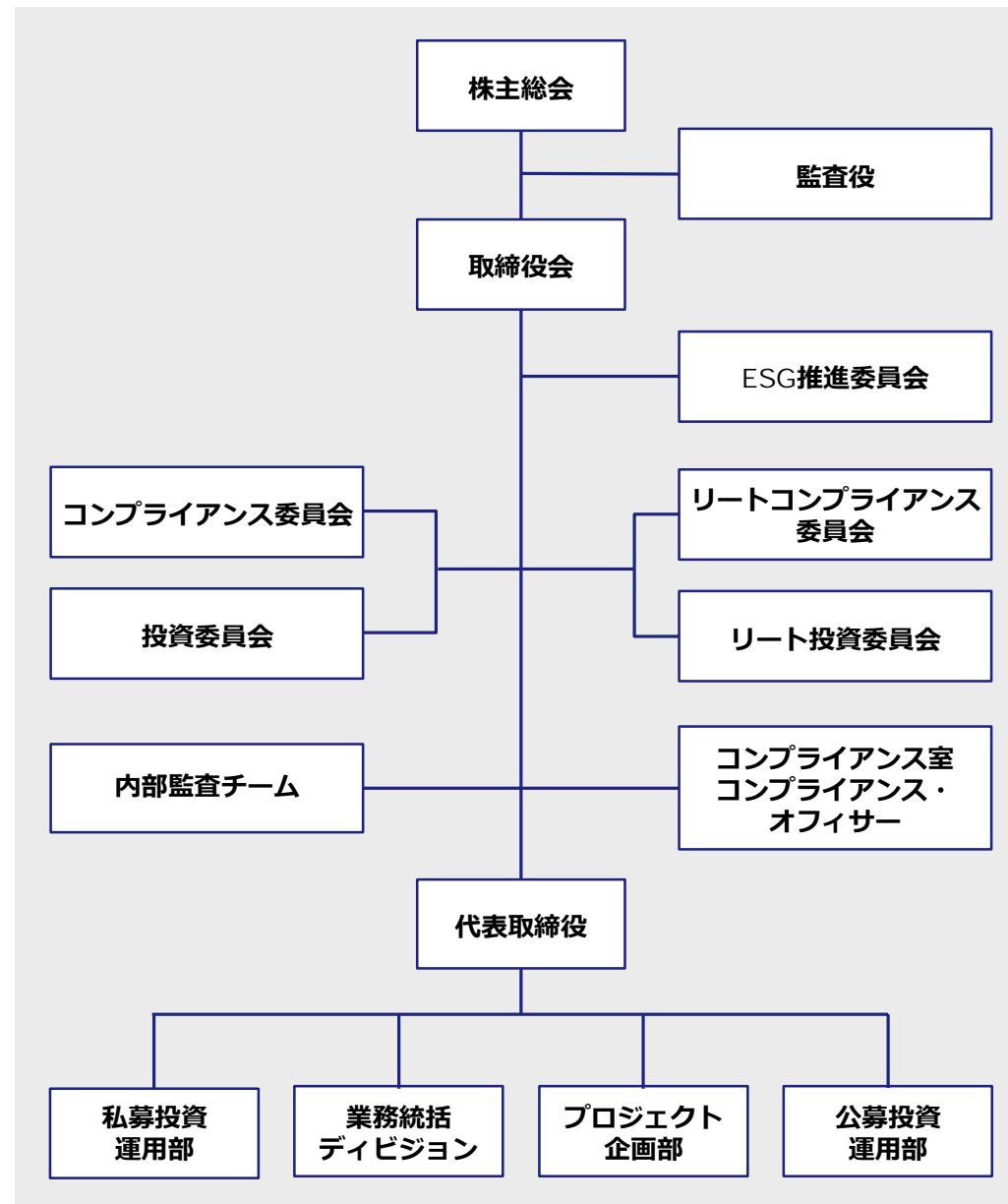
名称	投資口数 (口)	比率* (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	45,373	18.17%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	40,778	16.33%
株式会社ザイマックスグループ	12,500	5.00%
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,612	4.65%
個人	4,323	1.73%
日本国土開発株式会社	3,000	1.20%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	2,608	1.04%
大阪商工信用金庫	2,526	1.01%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,197	0.88%
富国生命保険相互会社	2,055	0.82%
合計	126,972	50.86%

* 投資主の比率は小数第3位を切り捨てています。

概要

社名	株式会社ザイマックス不動産投資顧問 XYMAX REAL ESTATE INVESTMENT ADVISORS Corporation
所在地	東京都港区赤坂一丁目11番30号
設立	2007年8月6日(平成19年)
資本金	2億円
主な株主	株式会社ザイマックスグループ(100%出資)
役職員数	48名(2024年10月1日現在)
事業内容	(1) 金融商品取引法に規定する金融商品取引業 (2) 不動産への投資に関する助言業務及び投資一任業務 (3) 投資法人の資産運用業務
役員	代表取締役社長 深江 秀樹 取締役 山口 恭司 取締役 杉本 和也 監査役 高木 章光
免許	金融商品取引業 関東財務局長(金商)第1907号 (投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業) 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第118号 不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣許可第75号 (第3号事業、第4号事業) 不動産投資顧問業 総合-第57号 宅地建物取引業 免許番号 東京都知事(4)第88223号

組織図



スポンサーグループ概要

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	1,187億5,600万円 （2024年3月期実績）*グループ連結
代表者	代表執行役員会長兼CEO 島田 雅文 代表執行役員社長 吉本 健二
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 388名（2024年3月31日現在）
従業員数	7,760名（2024年4月1日現在） *グループ連結 366名（2024年4月1日現在） *株式会社ザイマックスグループ単体

不動産コンサルティング・マネジメントサービス

	オフィス	商業施設・店舗	物流施設	ホテル
不動産コンサルティング	ザイマックス ザイマックストラスト			
<ul style="list-style-type: none"> CRE戦略、有効活用、開発・設計 相続、資金調達などの相談や企画 不動産鑑定、不動産評価・調査 				
資産管理	ザイマックス不動産投資顧問 / マックスリアルティー			
<ul style="list-style-type: none"> アセットマネジメント 資産戦略 など 	パローマックス	SGアセットマックス		
不動産マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 北海道 ザイマックス北海道 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 			
店舗施設一元管理	<ul style="list-style-type: none"> ファシリティマネジメント 			

その他専門サービス

賃貸仲介	マーケット調査・分析 管理修繕研究・計画立案	ホテル事業	リネンサプライ・ クリーニング
ザイマックス インフォニスタ	ザイマックス 不動産総合研究所	からくさホテルズ	ザイマックスカレス
清掃	警備	サテライトオフィス	リスクマネジメント
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 ジネットワーク事業部	都市開発安全機構

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によりリクルートから独立し、
商号をザイマックスに変更

商業プロパティマネジメント事業に本格参入

2001年：ザイマックス内に商業施設マネジメント事業部創部

ホテル関連事業への進出

2012年：アピリタスホスピタリティの株式を100%取得

アセットマネジメント事業開始

2007年：本資産運用会社分社化

2000年 2001年 2002年 2003年 2004年 2005年 2006年 2007年 2008年 2009年 2010年 2011年 2012年 2013年 2014年 2015年 2016年 2017年 2018年

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

長谷エ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

SGリアルティとの合併会社であるSGアセットマックスにて私募不動産投資法人運用開始

からくさホテルオープン

J-REITへの
参入

スポンサーグループは、「プロパティマネジメント」において国内トップクラスの実績を有しています。

- 人的リソース：不動産マネジメント 2,365名、リーシング 61名、CRE営業 127名 (2024年10月1日現在)
- 不動産オーナーリレーション：約 450社 (2024年7月末日現在)
- 不動産売却・仲介実績：407棟、約 6,285億円 (2010年4月1日から2024年3月末現在までの累計)

不動産マネジメント受託実績 (2024年7月末日現在)

受託実績数

1,166棟

延床面積

約690万坪(約2,300万m²)

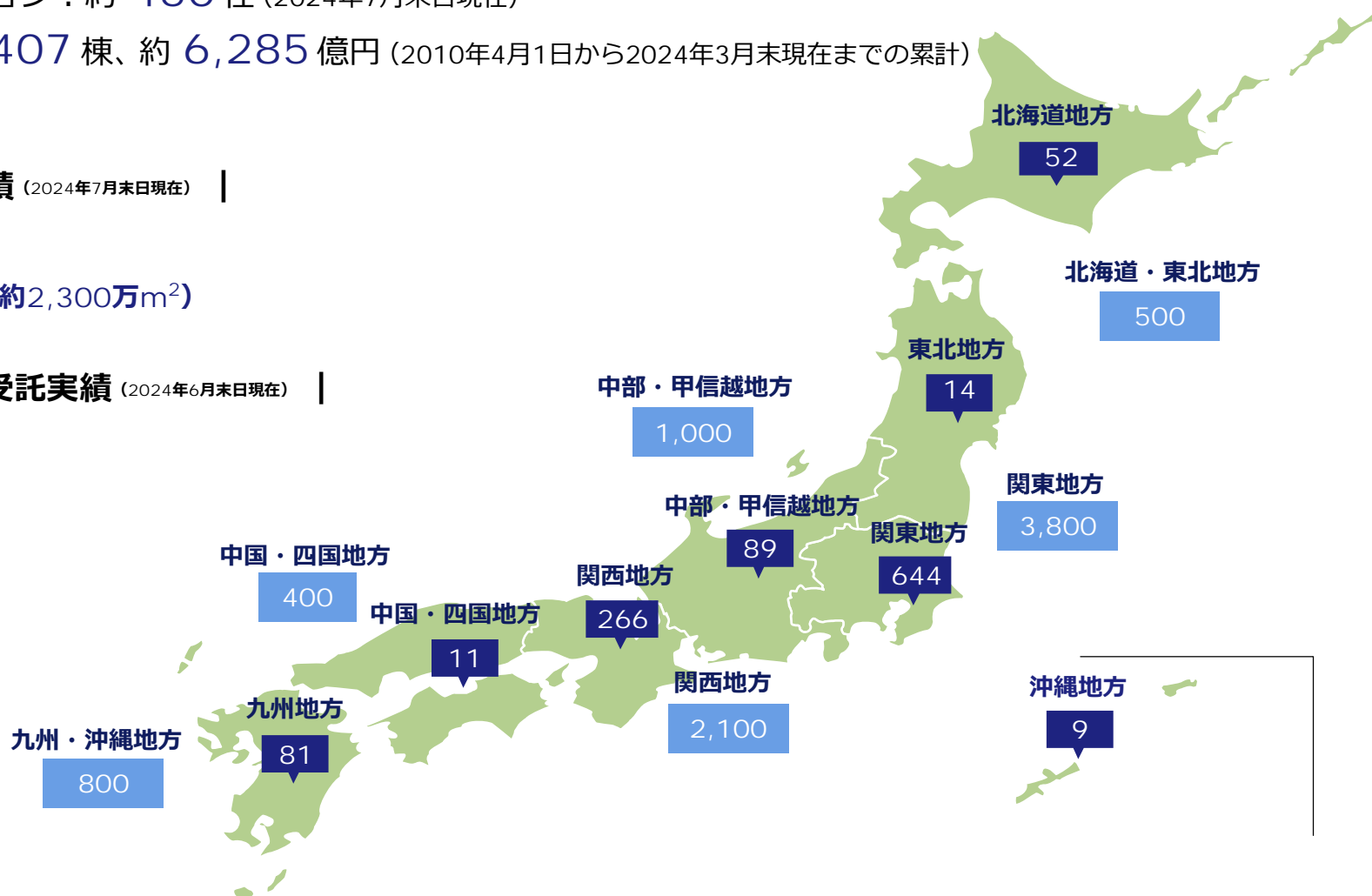
ファシリティマネジメント受託実績 (2024年6月末日現在)

受託実績数

約8,600店舗

顧客数

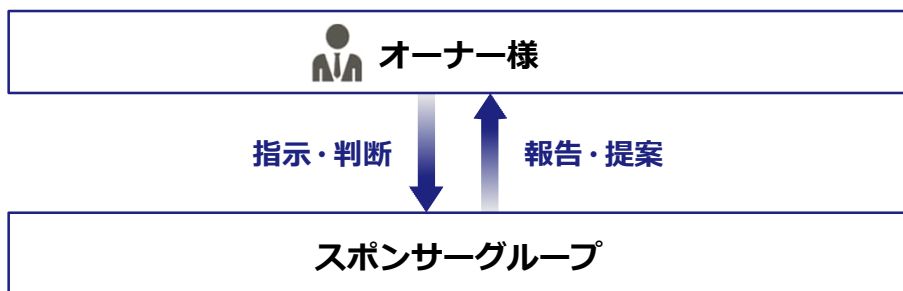
118社



「不動産マネジメント」について

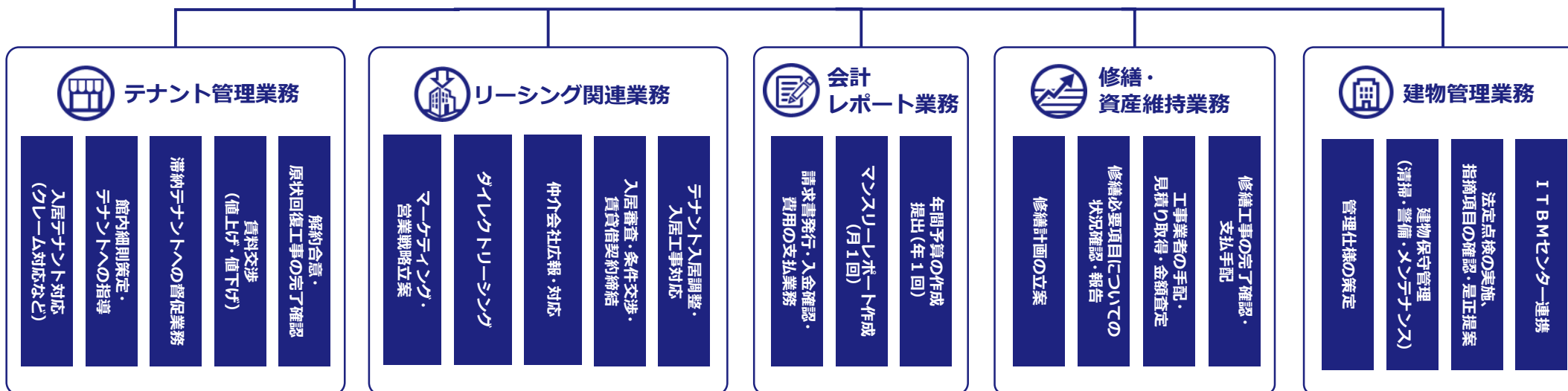
スポンサーグループは、プロパティマネジメント（不動産オーナー代行）業務からビルメンテナンス業務まで、不動産の管理運営に関するサービスを一通りで提供しています。
また、長年にわたる実績を通じて、不動産マネジメントに関する豊富なデータを有しています。

不動産マネジメントの業務領域



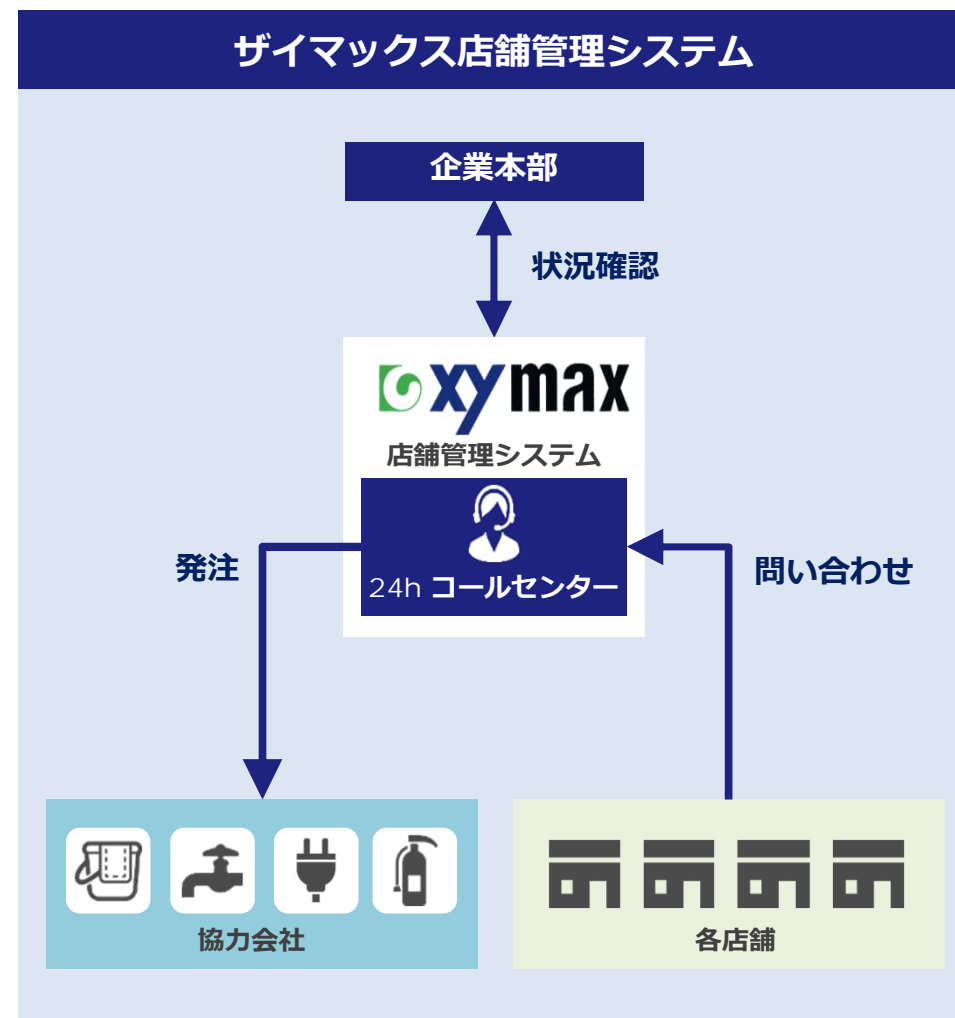
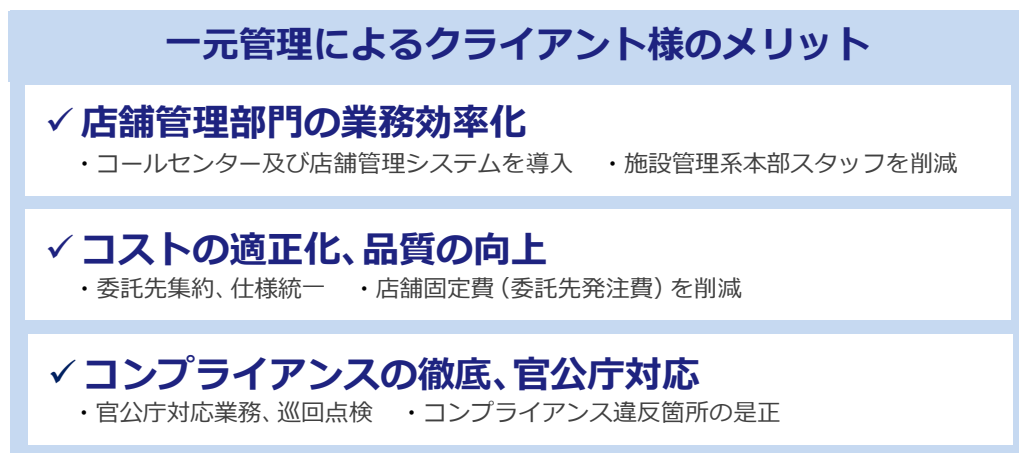
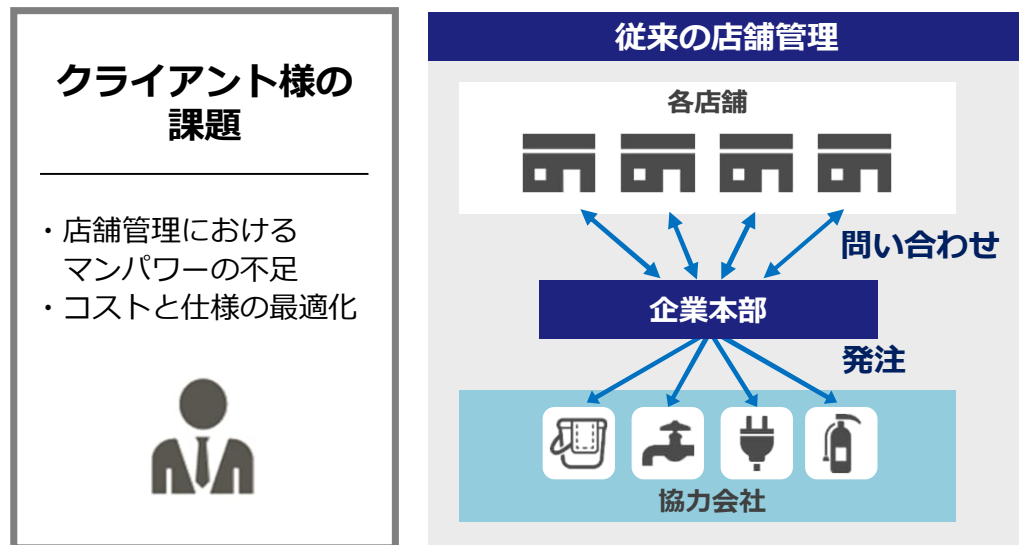
不動産マネジメントに関するデータストック

成約賃料データ	42,464 棟 / 148,692 件 (2024年3月末日時点までの累計)
募集賃料データ	61,644 棟 (2024年3月末日時点までの累計) 18,817 件 (2024年3月末日時点)
工事データ	183,385 件 (2024年2月末日までの累計)



「ファシリティマネジメント」について

スポンサーグループは、多店舗展開事業者様の店舗設備を一元的に管理し、店舗管理にかかる業務負担を大幅に軽減するサービスを提供しています。



スポンサーグループではITを活用したサポート体制を構築しており、平準的に高レベルなビルメンテナンスを実現させています。

ITBMセンター

「安心・安全」な状態の維持・提供のために、ビルメンテナンス業務に情報通信技術を導入しています。

より**先進的**、より**高品質**、より**安全・安心**なビルメンテナンスの仕組みと価値の創造。

この取組を「ITBM」(Information Technology Building Maintenance) と名付け、建物管理に導入しています。

TA (テクニカルアドバイザー) サポート

ビルメンテナンスのすべての現場を TAがバックアップ

様々な現場での経験に基づいたビルメンテナンスの知識・技術・ノウハウをもつTAが、ITBMセンターに常駐し、その知見を活かし、すべての現場業務をバックアップします。

ナレッジサポート

いつでも、どこでも専用Webサイトから 知りたい・欲しい情報にアクセス可能

管理物件の情報やビルメンテナンス業務に関する知識・情報を集約してデータベース化しています。知りたい・欲しい情報に、すべての現場のデバイスから、いつでも、どこでも、アクセスが可能です。



ITBMセンターから現場への確認・指示

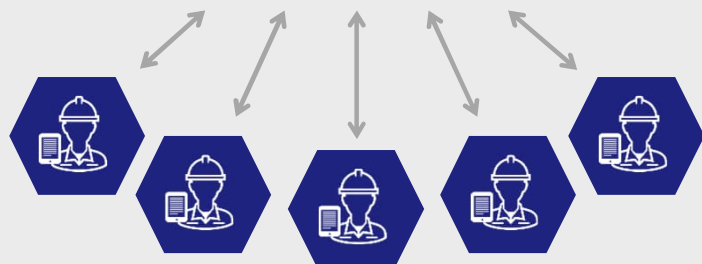
緊急・災害発生時のリアルタイムな情報集約機能

火災や自然災害発生時に、現場のスマートデバイスとITBMセンターを繋ぐことで、関係部門や本社機能との情報共有を、動画でリアルタイムに実施することが可能となります。

現場より送られてくる動画は、大型ディスプレイへの出力も可能であり、その動画及び双方のやりとりの音声は、そのまま録画・録音されるため、**リアルで正確な状況報告に活用**できます。



管理物件の近隣ビルにて火災が発生した際の動画の一コマ。在館者を安全に避難させた後、本動画をITBMセンターとつなぎ、その後のオーナー様や本社への状況報告に活用しました。



現場設備員 (巡回・常駐)

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

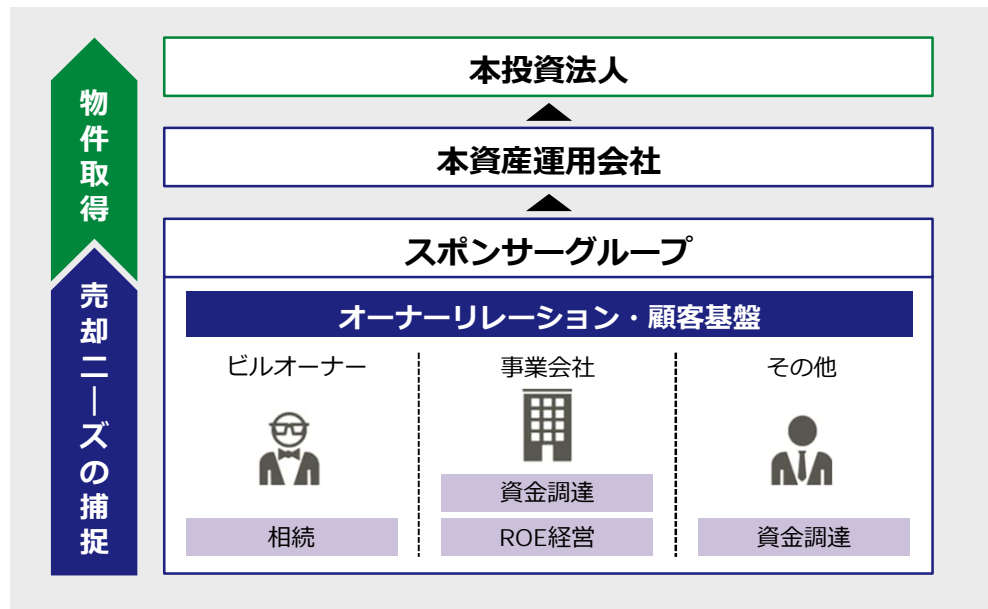
交通結節点に所在する
宿泊特化型ホテルに着目

- ✓ 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

スポンサー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

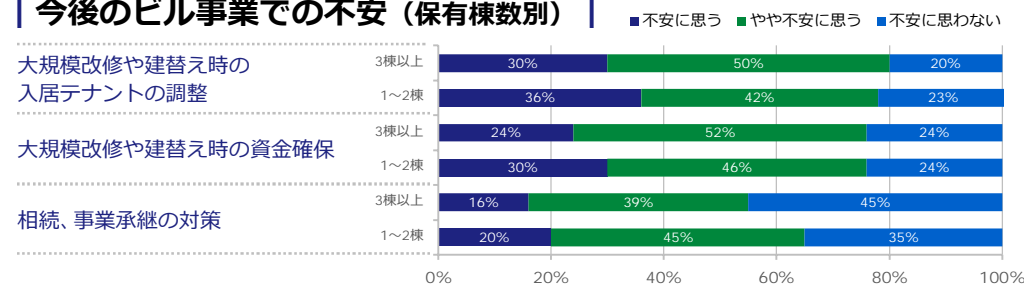


- ビルオーナーの70%超が、保有物件の大規模改修や建替え時のテナント調整や資金確保を不安視 → **必要資金との兼ね合いから生じる売却ニーズを捕捉**
- ビルオーナーの年齢が上昇するにつれて、相続、事業承継への不安が高まる傾向 → **ビルオーナーの事業承継・相続発生時の売却ニーズを捕捉**

外部成長の実現

ザイマックス不動産総合研究所によるビルオーナー実態調査

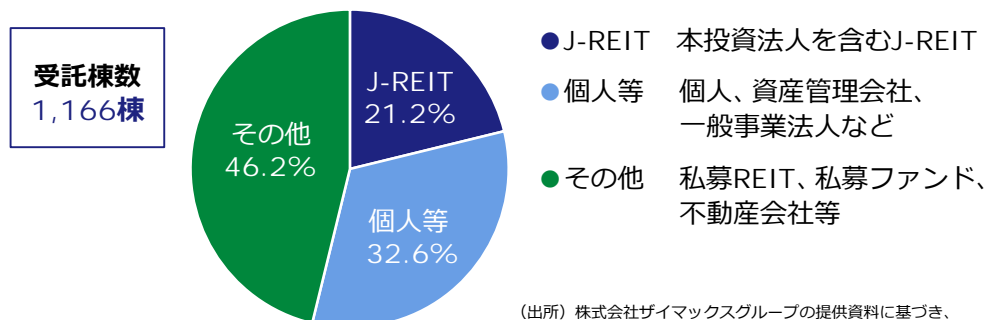
今後のビル事業での不安（保有棟数別）



(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査2017」

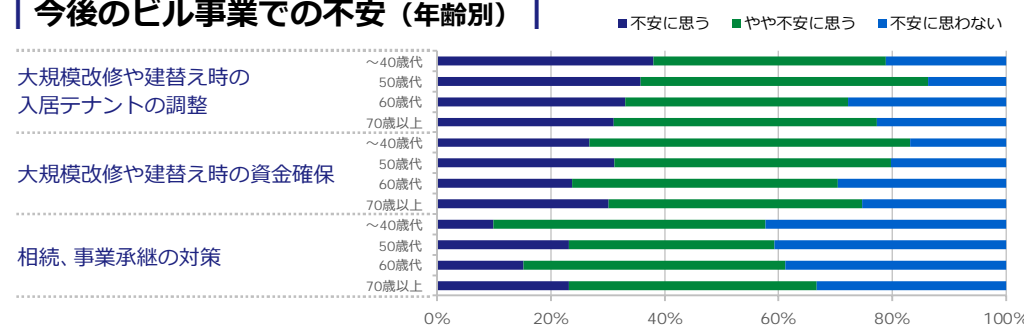
リレーションを有する不動産オーナーの多様性

不動産マネジメント業務受託オーナーの属性の割合 (2024年7月末現在)



(出所) 株式会社ザイマックスグループの提供資料に基づき、資産運用会社が作成

今後のビル事業での不安（年齢別）

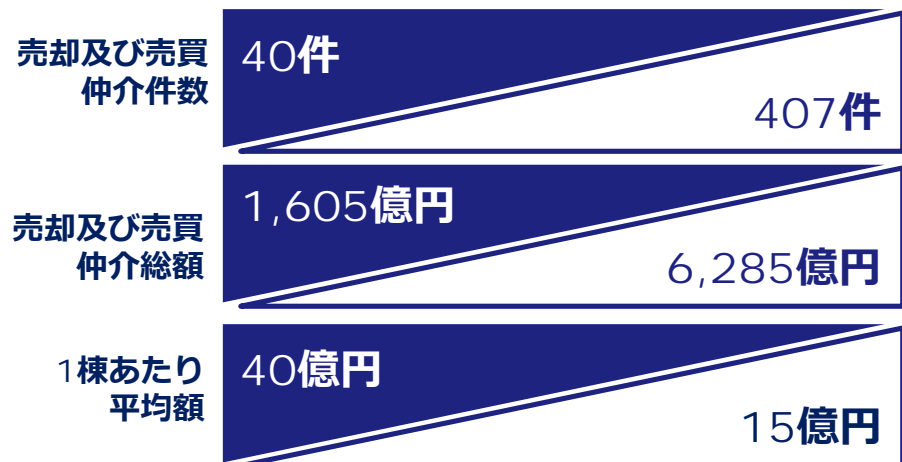


(出所) 資産運用会社の依頼に基づき、株式会社ザイマックス不動産総合研究所が作成

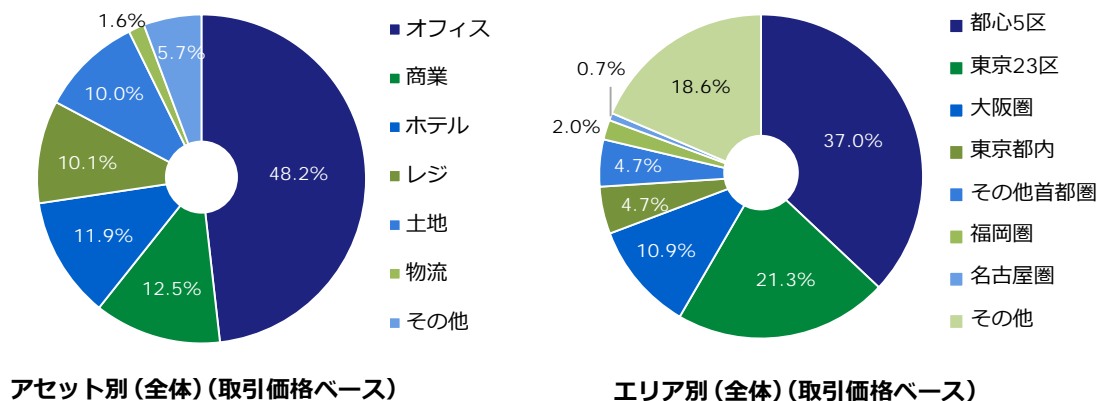
スポンサーグループの売却・仲介実績

取り扱い件数・総額・エリアともに豊富な不動産売却・仲介実績を活用し、外部成長を図ります。

対投資法人等* / 全体

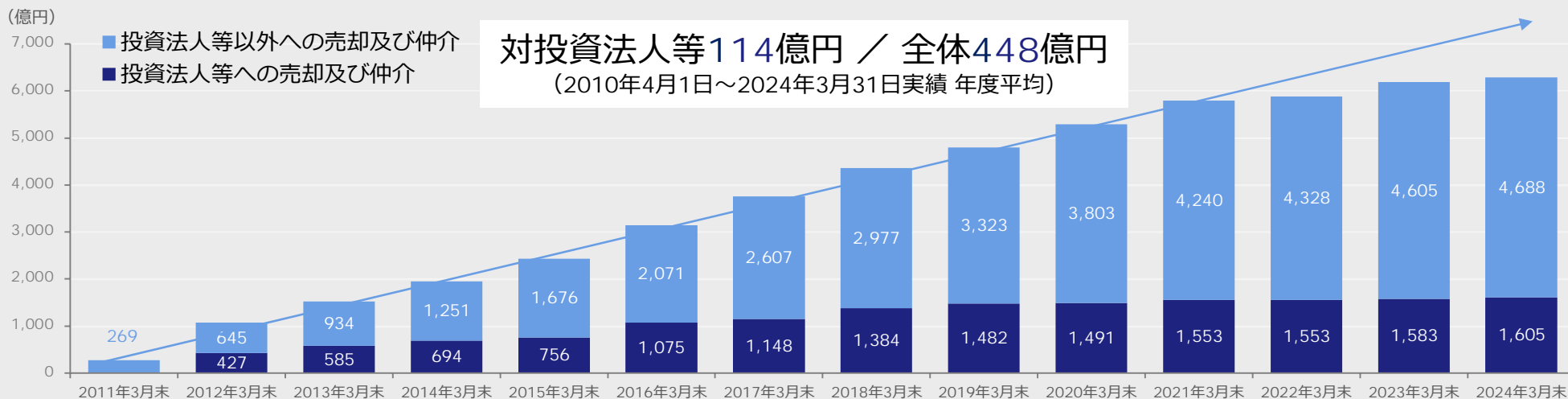


不動産売却及び不動産売買仲介実績における不動産の用途・エリア



(出所) 株式会社ザイマックスグループ

不動産売却及び売買仲介実績の累計 (2010年4月1日からの累積、本投資法人への売却は除く)



(出所) 株式会社ザイマックスグループ

* 不動産投資法人及び不動産投資法人への譲渡を企図して物件を取得・保有するビークルをいいます。



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HPは
こちら



不動産市場の調査分析

- 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
- オフィスピラミッド
- 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
- オフィステナント・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

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

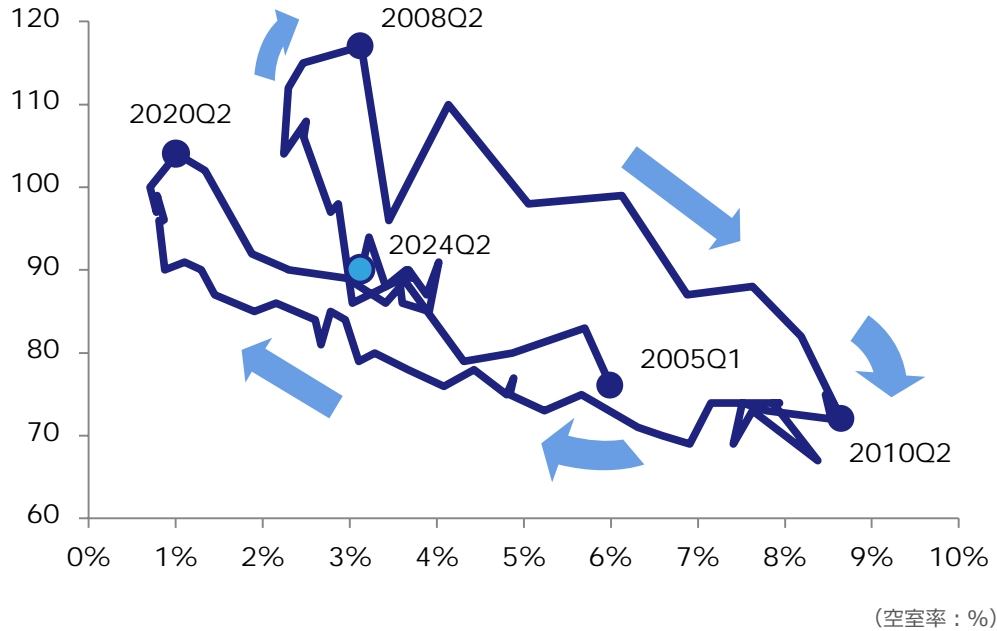
- 大都市圏オフィス需要調査
- 首都圏オフィスワーカー調査
- フレキシブルオフィス市場調査

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
不動産経済ファンドレビュー
日本不動産学会誌、経済分析(内閣府) 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 他

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 (100 = 2020年Q1)

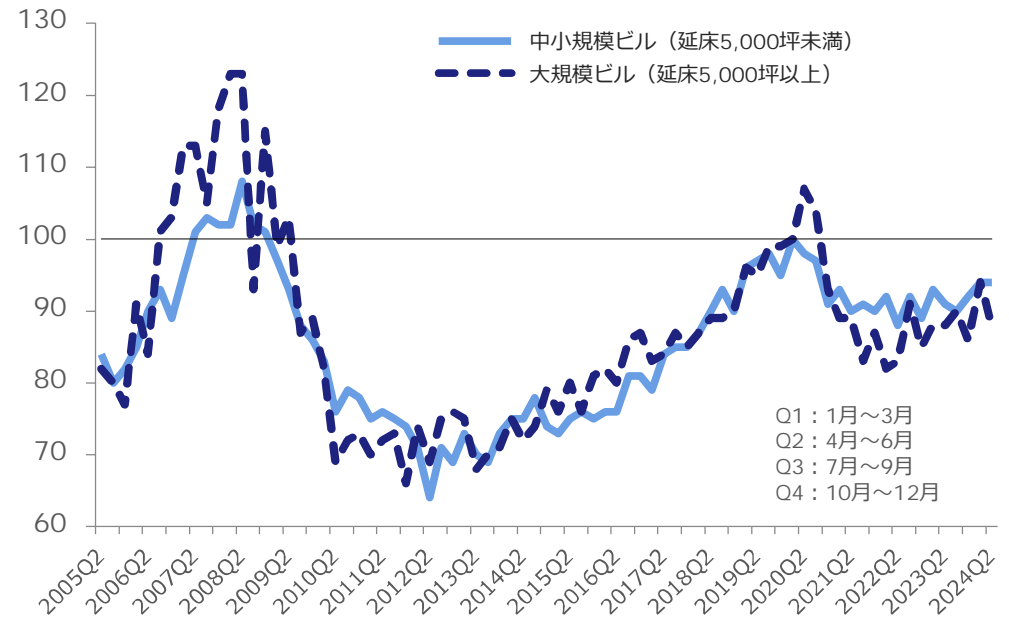


	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2
空室率	3.71%	3.65%	3.41%	3.22%	3.13%
新規成約賃料インデックス	89	90	88	94	90

(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所
(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 (100 = 2020年Q1)



	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2
大規模ビル (延床5,000坪以上)	88	90	86	94	88
中小規模ビル (延床5,000坪未満)	91	90	92	94	94

(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所
「オフィスマーケットレポート 東京2024Q2」

オフィス市況の動向と本投資法人の優位性①

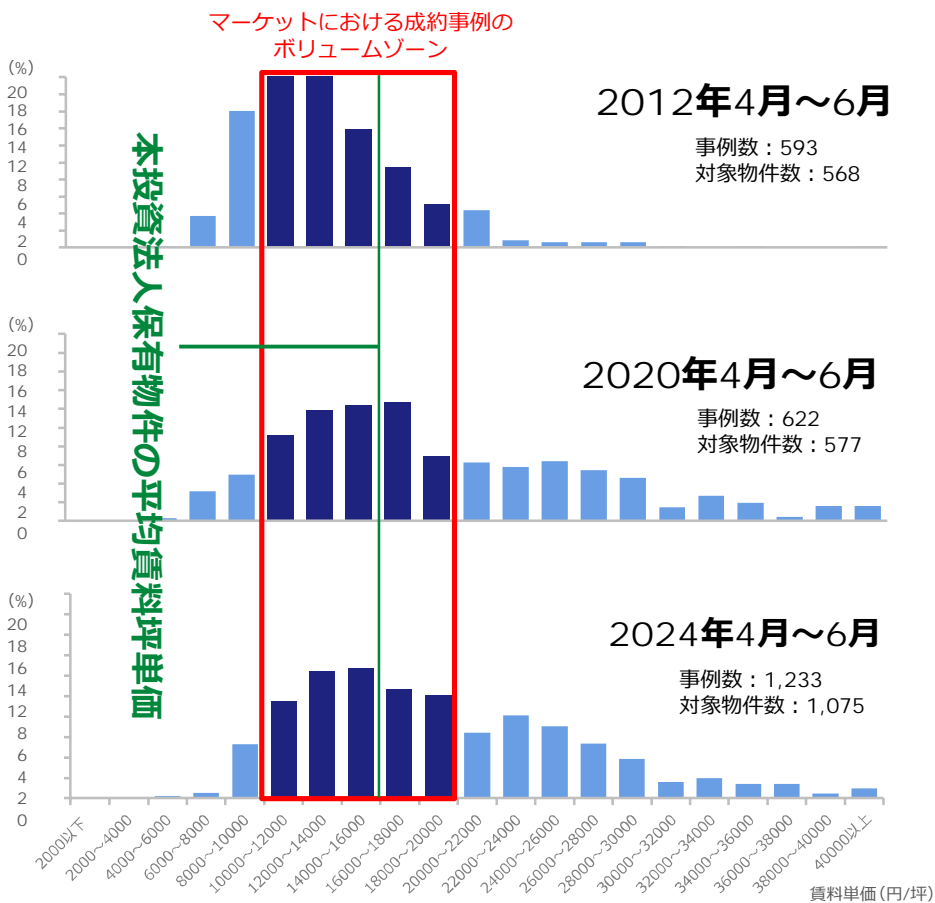
東京23区における成約件数分布(成約賃料単価帯別)

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：15,726円/坪

* 三田及び札幌を除く(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

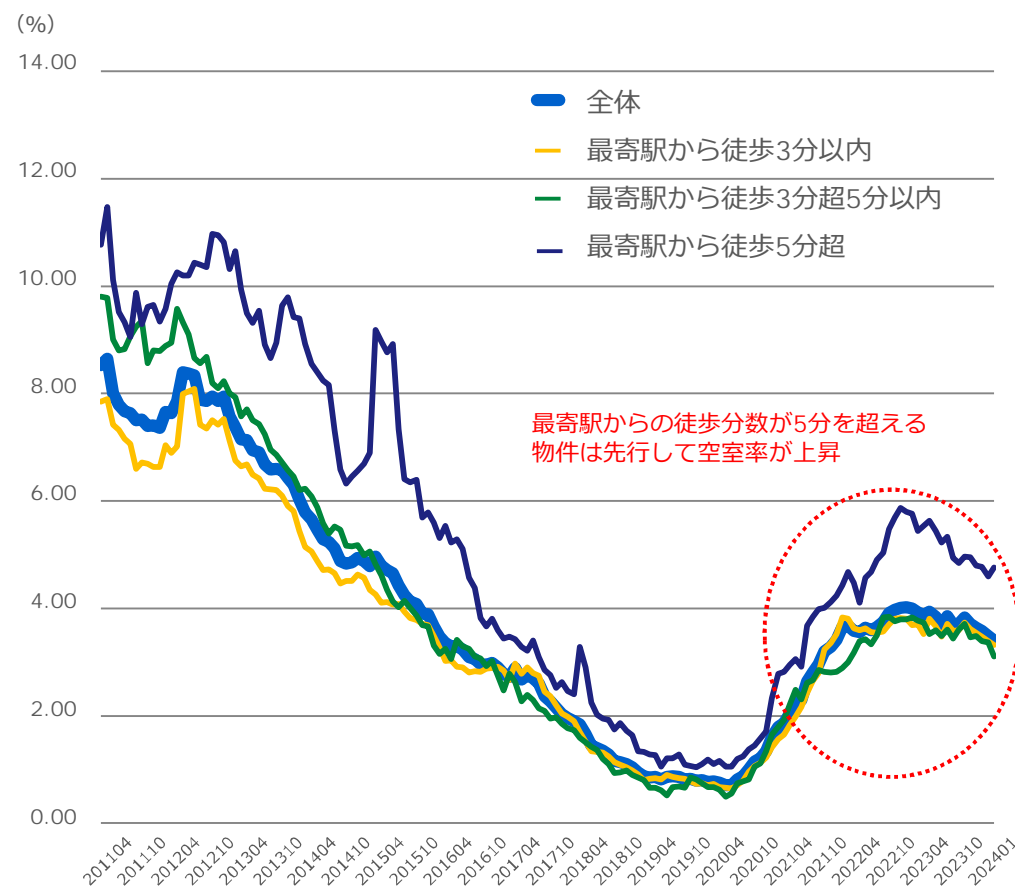
東京23区における最寄駅からの徒歩分数別空室率

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

* 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不動産総合研究所が作成

オフィス市況の動向と本投資法人の優位性②

東京23区オフィスピラミッド2024（賃貸面積ベース）

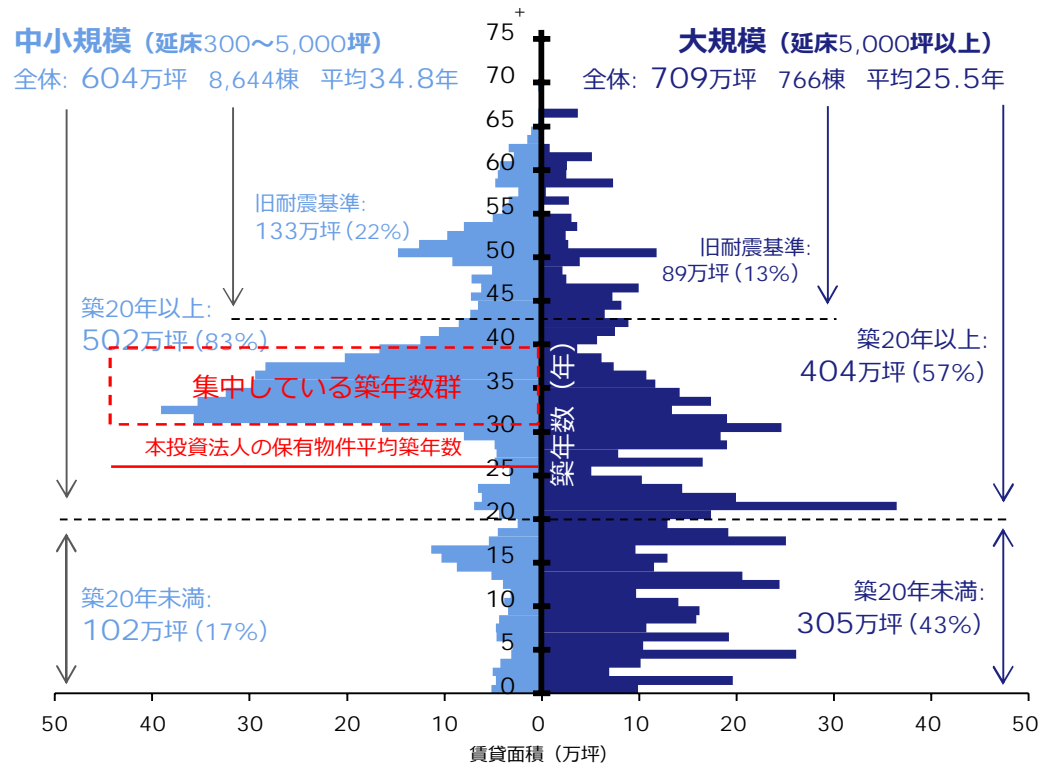
中小規模オフィス供給のボリュームゾーンである
築30年～40年を下回る物件を多く保有

本投資法人が保有するオフィス8物件

平均築年数*：26.1年

* オフィス8物件の築年数を取得価格で加重平均（第13期末時点）

東京23区 1,313万坪 9,410棟 平均築年数34.0年



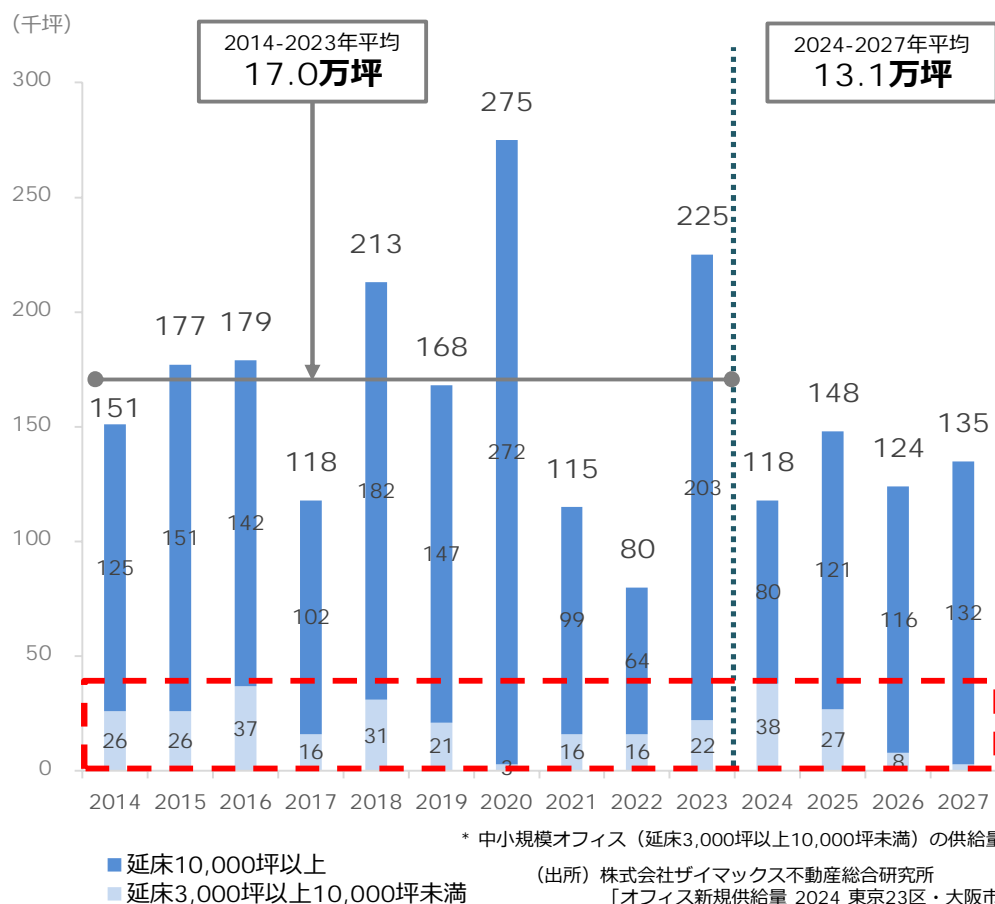
(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所
「オフィスピラミッド 2024 東京23区・大阪市」

東京23区オフィス新規供給量2024（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



(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所
「オフィス新規供給量 2024 東京23区・大阪市」

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)」

「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

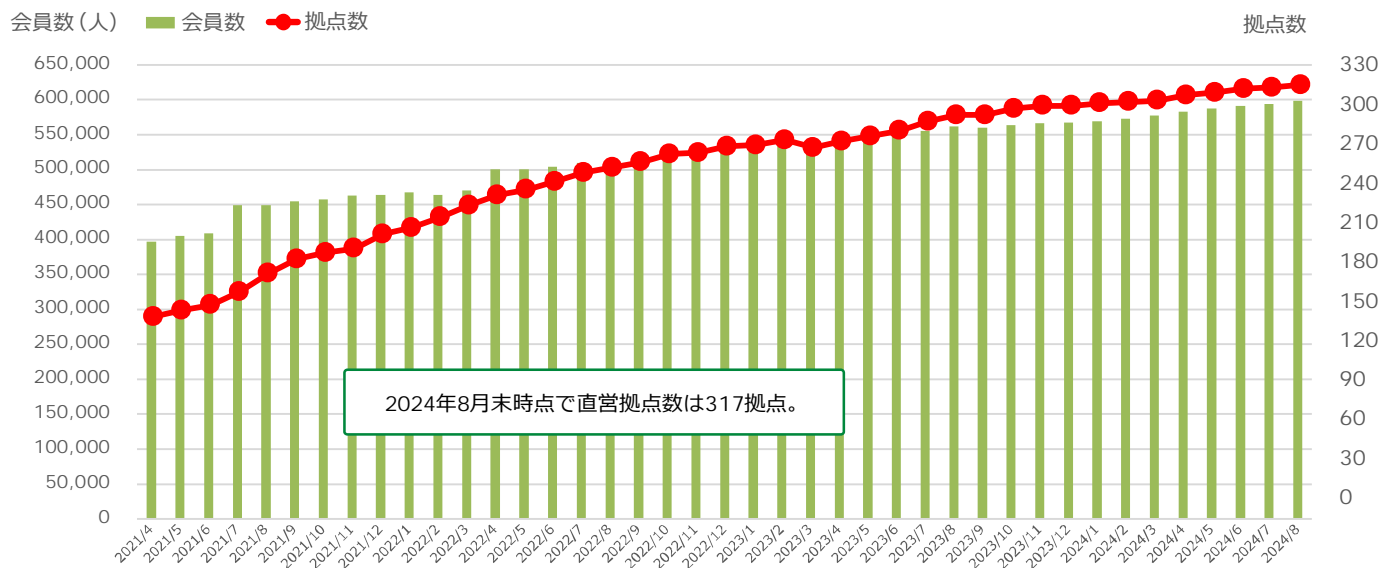
ZXY直営拠点におけるエネルギー使用に伴うCO2排出量を、再生可能エネルギー由来の非化石証書等を活用し、実質的にCO2排出量ゼロとしております。

2024年7月には広島エリアへの初出店、ZXY広島紙屋町がオープン。
また名古屋エリアでは、ZXY栄に加え名古屋駅前にZXY名古屋をオープン。



(ZXY広島紙屋町)

■ 会員数と拠点数の推移



2022年12月より富士フイルムビジネスソリューション株式会社運営のCocoDeskとの提携を開始。
東京メトロ駅構内を中心に計125台設置されているCocoDeskがZXY会員サイトから利用可能に。

(出所) 株式会社ザイマックスグループ

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

- 2019年5月 57室 からくさホテルプレミア東京銀座
- 2019年7月 151室 からくさホテル TOKYO STATION
- 2023年3月 95室 からくさホテルカラーズ東京八重洲



からくさホテル
プレミア東京銀座



からくさホテル
TOKYO STATION



からくさホテル
カラーズ東京八重洲

北海道

- 2018年1月 177室 からくさホテル札幌



からくさホテル札幌

大阪府

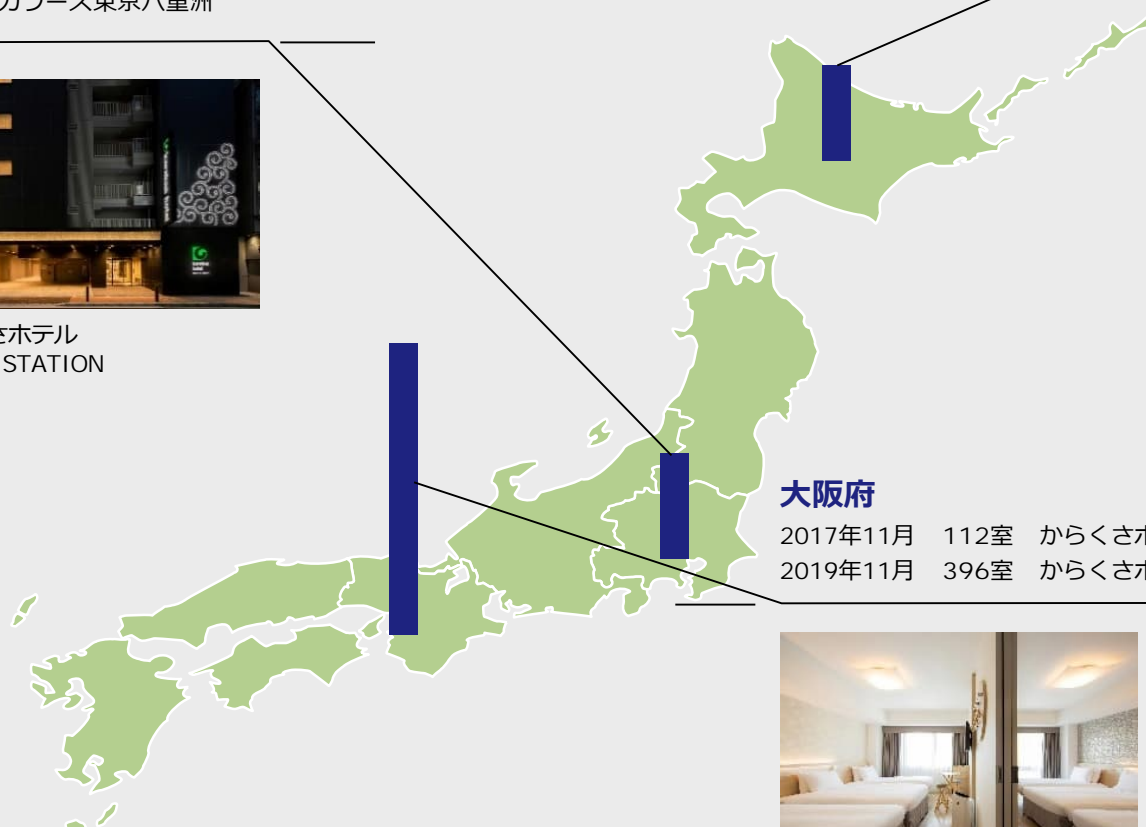
- 2017年11月 112室 からくさホテル大阪なんば
- 2019年11月 396室 からくさホテルグランデ新大阪タワー



からくさホテル大阪なんば



からくさホテル
グランデ
新大阪タワー



(出所) 株式会社からくさホテルズ

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)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が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