



2024年8月28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11番30号
ザイマックス・リート投資法人
代表者名 執行役員 山口 恭司
(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 深江 秀樹
問合せ先 公募投資運用部長 中山 達也
TEL: 03-5544-6880

2025年2月期（第14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

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、2024年7月29日付「2025年2月期（第14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」にて公表した2025年2月期（第14期：2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の予想及び分配金予想について、下記のとおり修正することといたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 2025年2月期（第14期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正の内容

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	1,800 百万円	1,001 百万円	892 百万円	891 百万円	3,570 円	- 円
今回修正予想 (B)	1,831 百万円	1,022 百万円	907 百万円	906 百万円	3,631 円	- 円
増減額 (B-A)	30 百万円	20 百万円	15 百万円	15 百万円	61 円	- 円
増減率 ((B-A) / (A))	1.7 %	2.1 %	1.7 %	1.7 %	1.7 %	- %

(参考) 2025年2月期（第14期）：予想期末発行済投資口の総口数 249,650口

(注1) 上記予想数値は、別紙に記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、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、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、上記予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨て、百分率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

2. 修正の理由

本投資法人は、本日付「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（からくさホテル札幌（準共有持分20%）」にて公表のとおり、2024年9月6日付にてからくさホテル札幌（準共有持分20%）の取得を行うことを決定いたしました。これに伴い、2024年7月29日付「2025年2月期（第14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」にて公表した2025年2月期（第14期）の予想の前提に変更が生じたことから、上表のとおり運用状況の予想及び分配金の予想について修正を行うものです。

以上

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



ザイマックス・リート投資法人

【別紙】

2025年2月期（第14期：2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の予想及び分配金予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	● 2025年2月期（第14期）（2024年9月1日～2025年2月28日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none">● 本投資法人が本日現在保有している不動産及び不動産信託受益権（合計18物件）並びに優先出資証券（1件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、2024年7月29日付で公表の「国内不動産信託受益権の譲渡（ザイマックス三田ビル）に関するお知らせ」に記載のとおり、1物件の譲渡（2024年9月3日に譲渡予定のザイマックス三田ビル）（以下「譲渡予定資産」といいます。）及び本日付で公表の「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（からくさホテル札幌（準共有持分20%）」に記載のとおり、1物件の取得（2024年9月6日に取得予定のからくさホテル札幌（準共有持分20%））（以下「取得予定資産」といいます。）がなされることを前提としています。● 上記以外に、第14期末までに運用資産の異動（取得済資産及び取得予定資産の譲渡、新規物件の取得等）がないことを前提としています。● 実際には運用資産の異動により、変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none">● 取得済資産の賃貸事業収益については、本日現在で締結済みの賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等をベースに、テナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。● 変動賃料の算定にあたっては、オペレーター提出の運営予想数値をベースに、対象期間の運営数値を本投資法人にて試算し、賃貸借契約に定める計算方法に基づいて算定しています。 [ホテルビスタ仙台] 固定賃料：月額20.5百万円 変動賃料：毎月の変動賃料は、対象月の前月を含む過去12ヶ月のGOPの合計額を12で除した金額から21.5百万円を差し引いた金額（注1）に一定歩合（注2）を乗じて、算出した額。 （注1） 差し引いた金額がマイナスとなった場合は、当月の変動賃料は0円となります。 （注2） 各歩合の開示についてはオペレーターの同意が得られていないため非開示とします。 [からくさホテル札幌] 以下賃貸借契約に定める計算方法に基づいて算定された金額に、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。 最低保証賃料：月額10百万円 変動賃料：当月の前月より遡って12ヶ月前までの期間（当該前月を含む。）における客室宿泊売上の合計額（以下「対象売上額」という。）が一定額を超過した場合には、対象売上額に一定料率を乗じ12で除して算出される金額（1円未満の端数は四捨五入）。● 2025年2月期（第14期）において、譲渡予定資産の譲渡に係る譲渡益（譲渡に係る諸経費を除きます。）の見込額を計上しています。● テナントによる賃料の滞納又は不払いがないこと及び不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。● なお、優先出資証券に関して、営業収益は発生しないことを想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none">● 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。（単位未満の数値は切り捨てて表示しています。以下同じです。） 2025年2月期 （第14期） 賃貸事業費用計 615百万円 管理委託費 106百万円 修繕費 43百万円



	<p>公租公課 152 百万円 減価償却費 183 百万円 賃貸事業費用以外計 192 百万円 運用報酬 120 百万円</p> <ul style="list-style-type: none">● 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、取得済資産については本投資法人における過去の実績値（本投資法人における過去の実績値がない期間については前所有者等から開示された過去の実績値）に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。● 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。● 修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。● なお、優先出資証券に関して、営業費用は発生しないことを想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none">● 投資口交付費を除く営業外費用（支払利息その他融資関連費用）として、2025年2月期（第14期）に111百万円を見込んでいます。● 新投資口の発行に係る投資口交付費については、投資口発行日より3年間で月割り償却しており、投資口交付費償却として、2025年2月期（第14期）に4百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none">● 2024年9月6日に取得予定資産の取得に伴い、186百万円の新規借入を2024年9月6日に行うことを前提としています。● その結果、有利子負債の総額は、2025年2月期（第14期）末において19,901百万円を前提としています。2025年2月期（第14期）において短期借入金186百万円及び長期借入金4,302百万円の返済期限が到来しますが、これらの返済資金については借入金等で調達する前提としています。● LTVについては、2025年2月期（第14期）末に40.9%を見込んでいます。また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用した試算値です。 $LTV = \text{第14期末の想定有利子負債総額} \div \text{第14期末の想定資産総額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none">● 本日現在の発行済投資口の総口数249,650口を前提とし、2025年2月期（第14期）末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。● 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、2025年2月期（第14期）の予想期末発行済投資口の総口数249,650口により算出しています。
1口当たり分配金 （利益超過分配金は 含まない）	<ul style="list-style-type: none">● 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。なお、金利スワップの時価の変動に関しては、1口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none">● 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none">● 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われなことを前提としています。● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。