



ザイマックス・リート投資法人

第4期（2020年2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No. 1のプロパティマネジメント実績を有するザイマックスグループの知見・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. 第4期決算概要	3
II. 第4期運用ハイライト	9
III. 業績予想・本投資法人の成長戦略	13
IV. ESG	25
APPENDIX	31

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評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	信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金をいい、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	ミュージア川崎	: ミュージア
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
ホテルビスタ仙台	: 仙台	ルネッサンス21千早	: 千早



ザイマックス・リート投資法人

第4期決算概要



営業収益は直近予測比+1.0%の1,343百万円、当期純利益は同+2.2%の671百万円となりました。

単位：百万円

	第4期予想	第4期実績	差異
営業収益	1,329	1,343	13
営業費用	614	619	4
営業利益	715	724	8
経常利益	658	672	14
当期純利益	657	671	14
1口当たり 分配金	2,943円	3,007円	64円

主なポイント		DPU 換算
営業収益		
賃料収入の増加	+3.1百万円	+14円
礼金等の一時金収入の増加	+6.6百万円	+29円
収入ストレスの不発生	+8.0百万円	+35円
営業費用		
修繕費用の増加	△19.3百万円	△86円
リーシングコストの不発生	+6.7百万円	+30円
販管費の節減	+1.5百万円	+6円
営業外収支		
保険金収入の発生	+4.6百万円	+20円

*第4期の運用日数：182日

ポートフォリオ

資産規模	12物件 33,040百万円
期末算定価額	43,465百万円
含み益額	9,988百万円 (含み益率29.8%)
NOI利回り*	5.9%

財務状況

期末有利子負債	11,680百万円
総資産LTV	31.9% (鑑定LTV25.1%)
1口当たり純資産額	101,100円
1口当たりNAV	145,812円

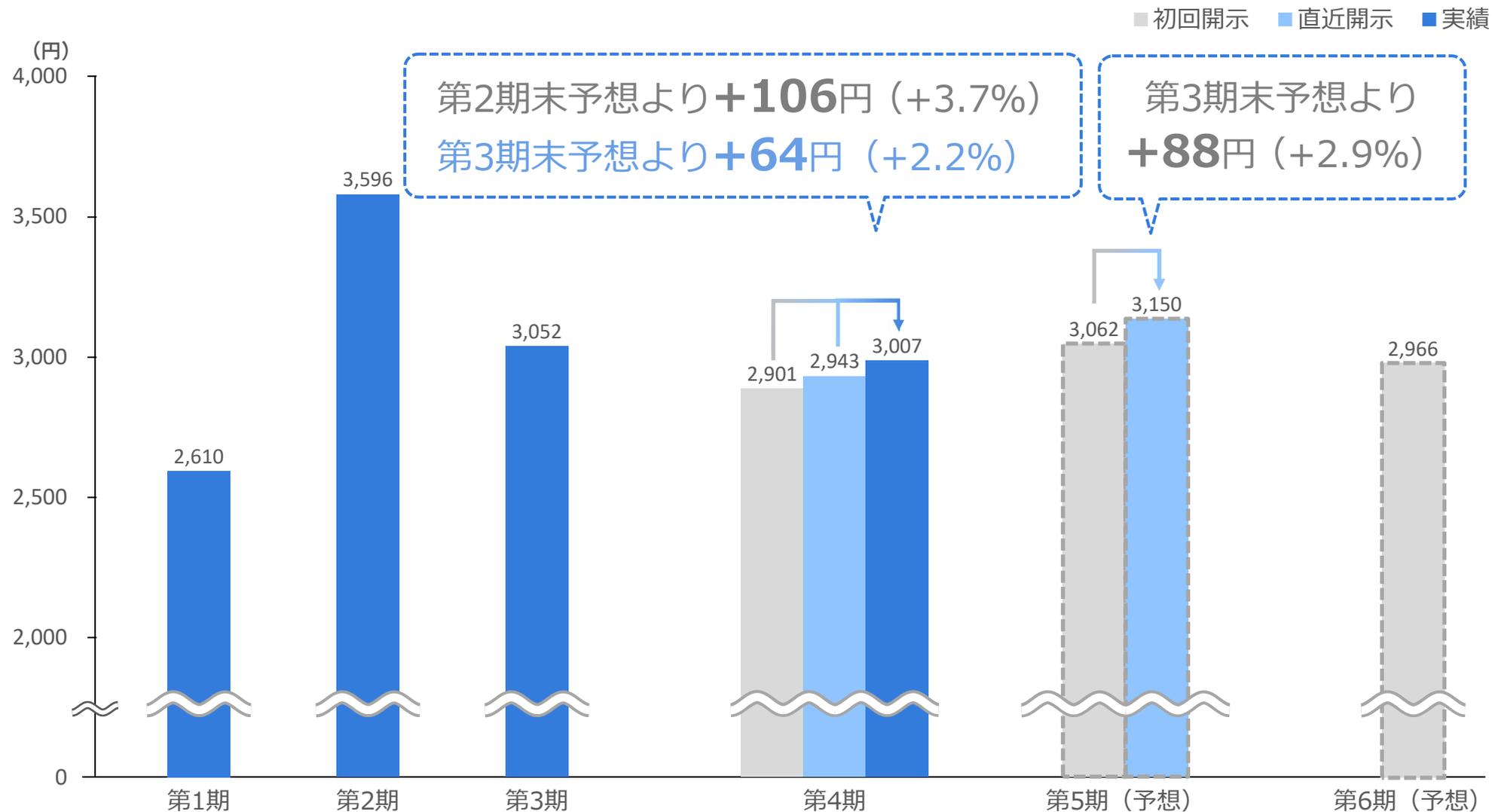
アセットタイプ別稼働率

	第1期末時点	第2期末時点	第3期末時点	第4期末時点	前期末比
全体	99.0%	98.9%	98.8%	98.7%	△0.1%
オフィス オフィス(店舗・附置住宅を除く)	99.3% 99.2%	98.8% 99.1%	99.5% 99.5%	100.0% 100.0%	+0.5% +0.5%
商業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
その他(住宅)	94.3%	95.1%	92.7%	91.0%	△1.7%

*NOI利回り：第4期実績NOIを年換算した額÷取得価格の合計額

1口当たり分配金の推移

IPO以降堅調に成長を続け、第4期の実績は3,007円/口、直近予想比+64円を達成しました。



1口当たり
NAV

138,263円

140,479円

145,261円

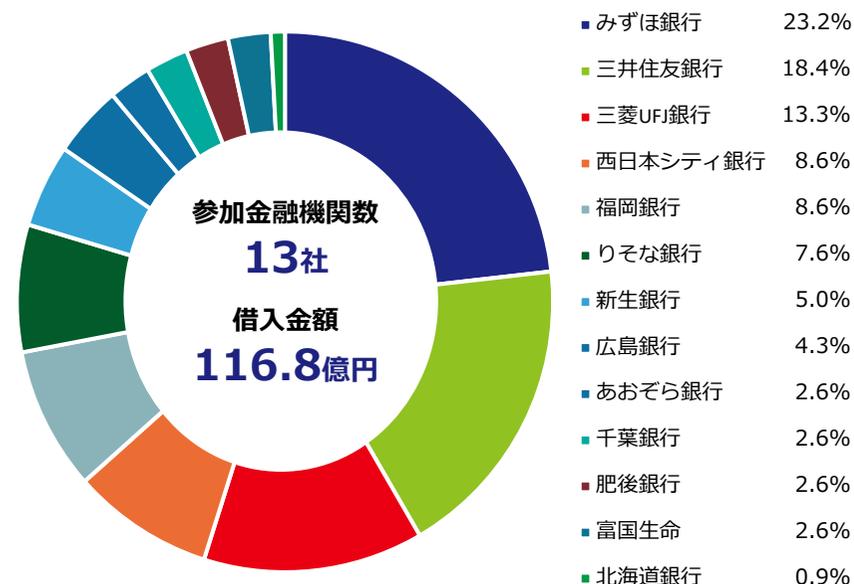
145,812円

安定性及び健全性を重視し、かつ資金調達機の動性を確保する財務基盤を構築しています。

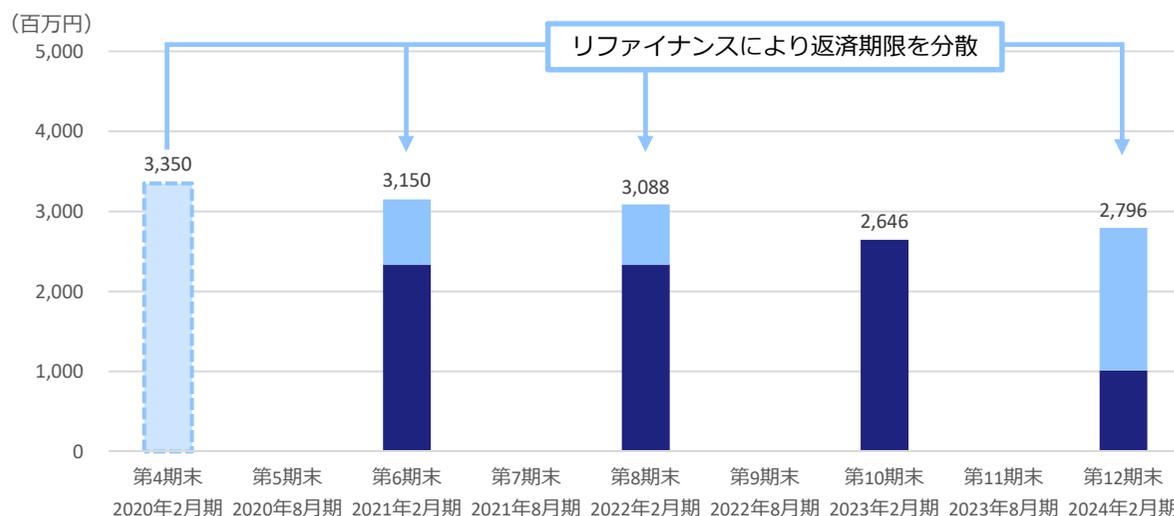
借入れ状況

■ スポンサーと財務取引関係を有するメガバンク・地方銀行等を中心に、幅広い、かつ、安定的なレンダーフォーメーションを構築

有利子負債残高	平均残存期間	平均利率
116.8億円	2年4ヶ月	0.585%
固定金利比率	長期借入金比率	総資産LTV
86.6%	93.0%	31.9%



有利子負債の返済期限の状況



LTV水準ごとの借入余力

総資産LTV水準	調達可能額	鑑定LTV
35.0%	約17億円	27.8%
40.0%	約49億円	32.3%
45.0%	約86億円	36.9%



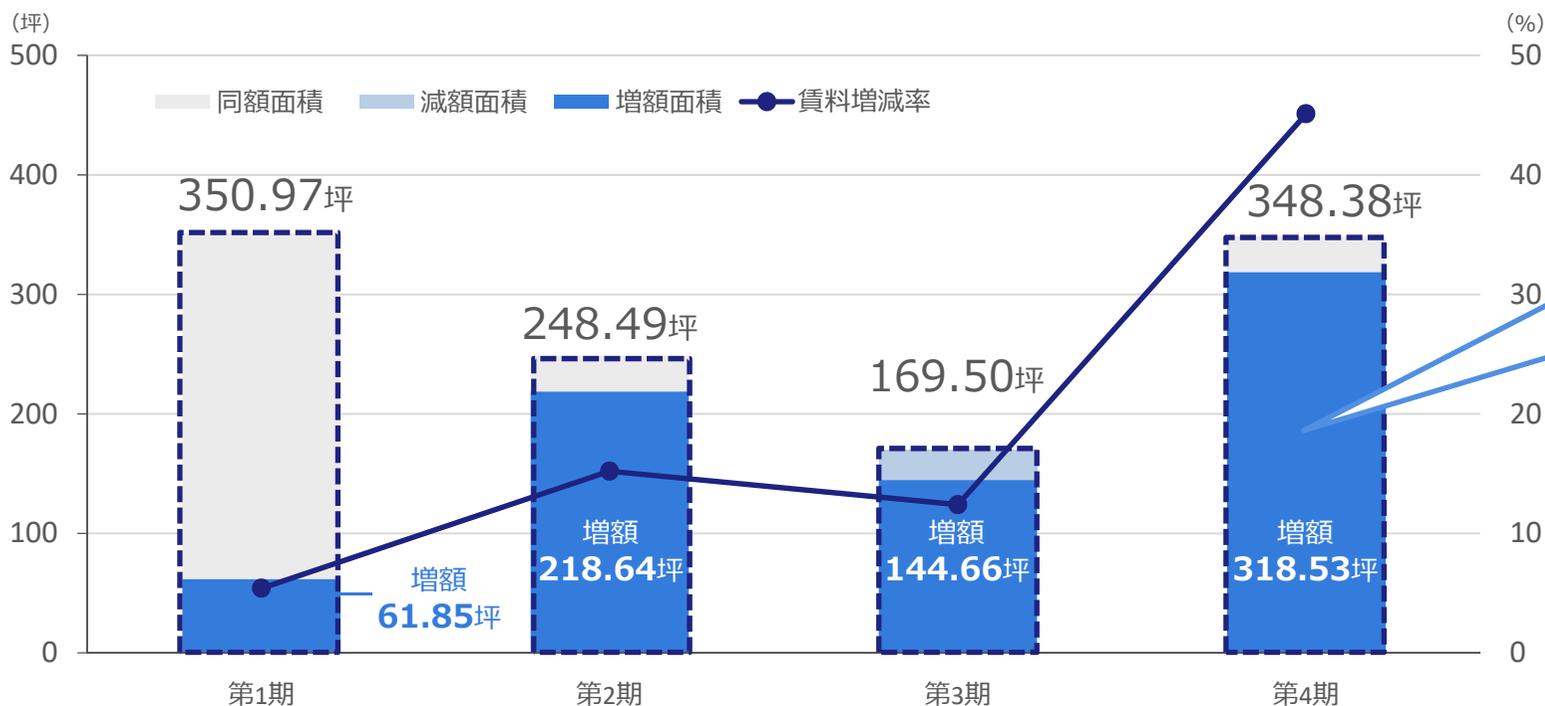
ザイマックス・リート投資法人

第4期運用ハイライト



第4期のテナント入替により、月額267.2万円の収益拡大を達成しています。

【テナント新規入居（リテナント）の状況】 ・ オフィス7物件（附置住宅除く）及びミューザ



第4期の増額入替 (4区画)
 岩本町 98.98坪 (1区画)
 賃料上昇率*3 **+約18%**
 ミューザ 219.55坪
 (区画分割により3区画)
 賃料上昇率*3 **+約60%**

	第1期	第2期	第3期	第4期	4期累計
賃料増減額 合計/月	30,925円 (+5.4%)	561,548円 (+15.2%)	266,055円 (+12.4%)	2,672,905円 (+45.1%)	3,531,433円 (+28.6%)
増額入替率*1	17.6%	88.0%	85.3%	91.4%	66.6%
退去率*2	4.2%	3.5%	2.0%	4.3%	-

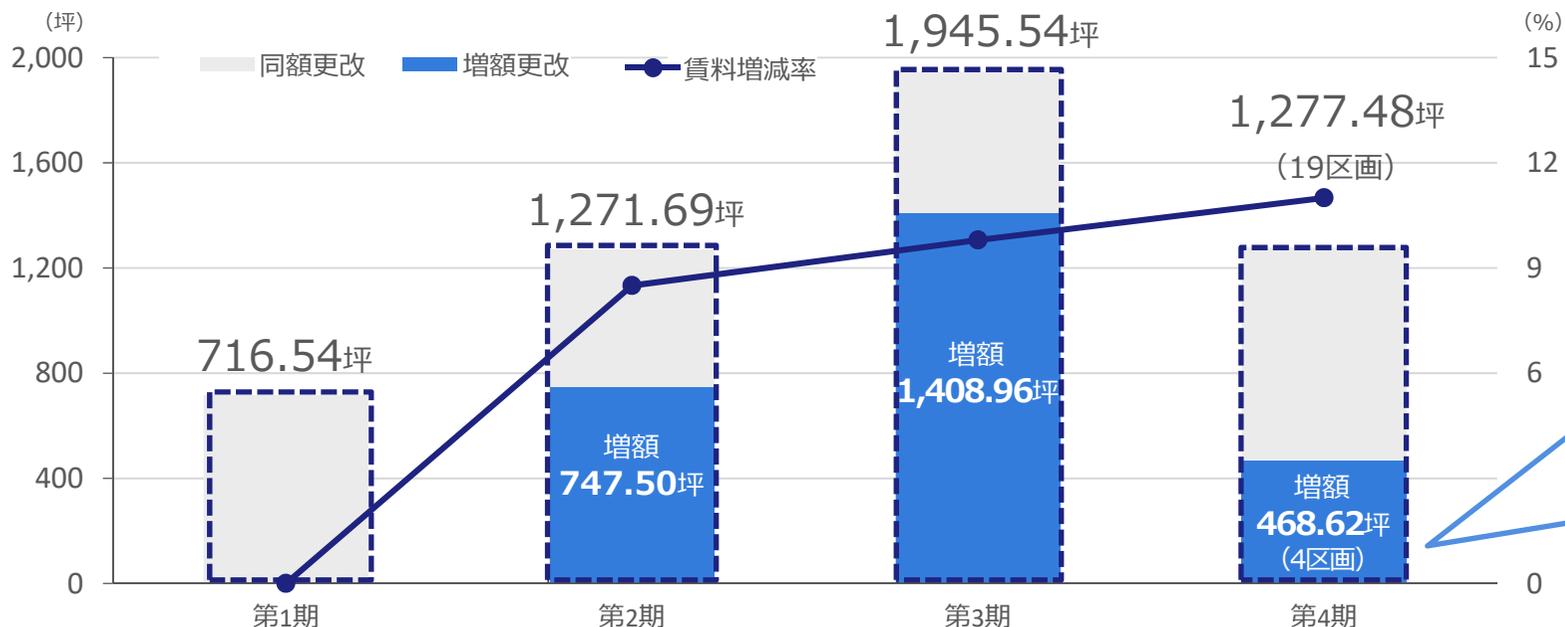
*1 増額入替率：オフィス7物件（附置住宅除く）及びミューザの増額入替面積÷各物件の新規入居面積

*2 退去率：オフィス7物件（附置住宅除く）及びミューザの退去面積÷各物件の総賃貸可能面積

*3 賃料上昇率：（入替後又は更新後の共益費を含む坪当たり賃料単価 - 入替前又は更新前の共益費を含む坪当たり賃料単価） ÷ 入替前又は更新前の共益費を含む坪当たり賃料単価

第4期の契約更新時の増額改定により、月額63.3万円の収益拡大を達成しています。

【契約更新の状況】 ・ オフィス7物件（附置住宅除く）及びミュージア



第4期の更新 (19区画)
 うち、増額改定：4区画

レントギャップがある区画*2
 ：3区画

レントギャップがない区画
 ：1区画

	第1期	第2期	第3期	第4期	4期累計
賃料増減額 合計/月	0円 (0%)	909,380円 (+8.5%)	2,255,763円 (+9.8%)	633,769円 (+11.0%)	3,798,912円 (+9.7%)
増額改定率*1	0%	58.8%	72.4%	36.7%	50.4%

第4期の入替・契約更新による賃料増加額 **約330万円/月**

第4期までの入替・契約更新による賃料増加額累計 **約733万円/月 (第1期初比+14.2%)**

*1 増額改定率：オフィス7物件（附置住宅除く）及びミュージアの増額改定面積÷各物件の更新面積

*2 レントギャップがある区画：第3期末時点の継続鑑定において採用されている賃料単価が現行テナントとの契約賃料単価を10%超上回っている区画

前年実績を上回る高稼働率を達成し、安定的な変動賃料を享受しています。

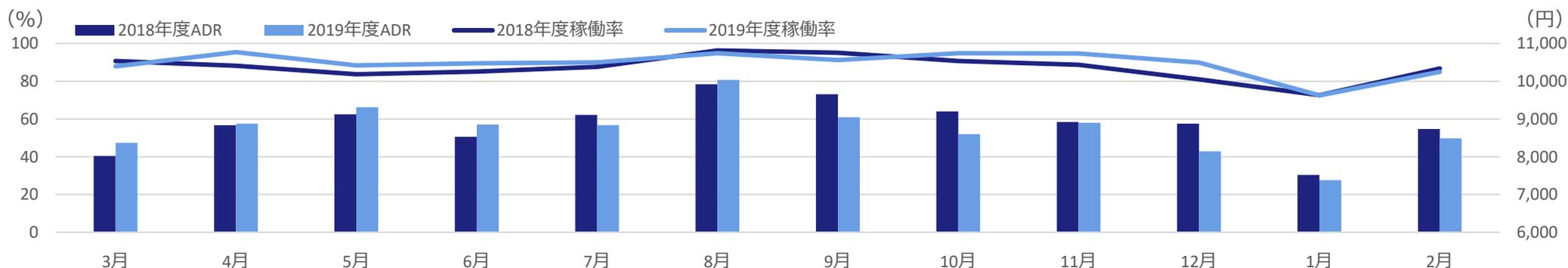
稼働率・ADR・RevPARの実績

第4期 (2019年9月1日～2020年2月29日)

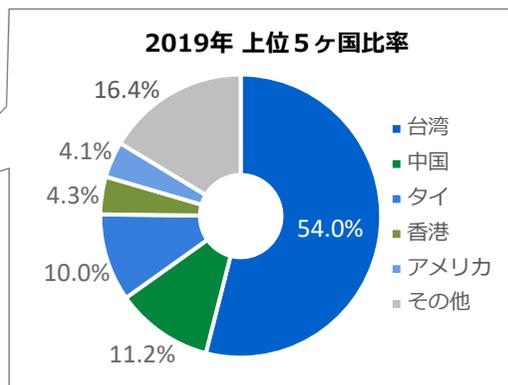
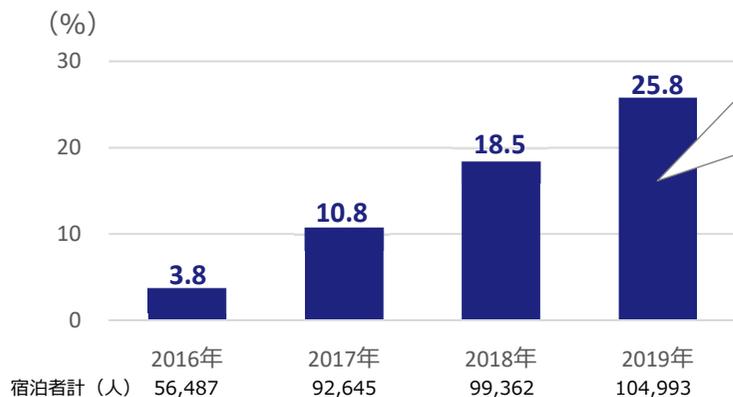


■ 移動平均による変動賃料を採用

直近12ヶ月分のGOPの移動平均による変動賃料を採用することで、季節変動による収益増減の影響を受けにくい安定的な変動賃料の体系としています。



外国人宿泊者数比率



仙台空港トピックス

年	内容	(*便=往復)	総便数
2016年7月	仙台空港民営化	-	-
2018年4月	仙台-出雲線	新規就航(週7便)	週7便
2019年7月	仙台-成田線	増便(週7便)	週21便
2019年8月	仙台-名古屋線	新規就航(週14便)	週56便
2019年10月	仙台-バンコク線	新規就航(週3便)	週3便
2019年11月	仙台-大連-北京線/仙台-上海線	増便(週3便)	週5便



ザイマックス・リート投資法人



業績予想・ 本投資法人の成長戦略



単位：百万円

	第4期 実績(A)	第5期 予想(B)	差異 (B)-(A)	第6期 予想	第4期実績と第5期予想の 差異の主なポイント	DPU 換算
営業収益	1,343	1,368	25	1,323	営業収益	
営業費用	619	615	△3	599	オフィス7物件・ ミュージアの賃料収入の 増加 +31.5百万円	+141円
営業利益	724	752	28	723	ホテル変動賃料の減少 △13.0百万円	△58円
経常利益	672	704	31	663	礼金等の一時金収入を 保守的に計画 △5.1百万円	△23円
当期純利益	671	703	31	662	営業費用	
1口当たり 分配金	3,007円	3,150円	143円	2,966円	修繕費用の減少 +31.4百万円	+140円
運用日数	182日	184日	2日	181日	営業外収支	
					保険金収入の剥落 △4.6百万円	△20円
					財務関連費用の減少 +11.8百万円	+53円

本投資法人は、3つの力を活用した運用を継続し、収益拡大を追求します。

「3つの力」を活用した運用



見極め力
によるポートフォリオ構築



マネジメント力
による内部成長



ソーシング力
による外部成長

運用方針

<p>内部成長</p>	<ul style="list-style-type: none"> 東京都区部に立地するオフィス6物件*のレントギャップ^①解消により増収を実現 テナント満足度を損なわないレベルでの費用削減を検討 適切な修繕・CAPEXの実行により、資産価値を維持
<p>外部成長</p>	<ul style="list-style-type: none"> 内部成長余地を含む物件ポテンシャルを的確に見極め、パイプラインを積上げ スポンサーグループの顧客基盤を活用した、独自のソーシングを継続 取得環境は厳しいが、一定の利回り目線を堅持
<p>財務方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> 低位なLTV水準（31.9%）を背景に、借入余力を戦略的に活用 スポンサーグループと連携し、レンダーリレーションを深耕

* 西新橋、岩本町、新宿御苑、神谷町、東麻布、東上野の6物件を総称していています。

個々の不動産の強みを見極め、新型コロナウイルス感染症の影響を注視しつつ、ポートフォリオ全体の収益成長性と収益安定性の維持向上に努めます。

収益性区分		実績 NOI	特徴/ポテンシャル	基本運用方針			
収益成長性 ↑	OF-01 OF-02 OF-03 OF-04 OF-05 OF-06	39%	駅至近に所在する好立地の物件群 中小企業のニーズにマッチする賃料単価帯及び面積帯を提供可能な中小型ビル 中小型ビルの新規供給は限定的であることから安定的な収益が獲得可能、かつ、マーケットの上昇局面では積極的な増収の追求が可能	マーケットの動向を見極めつつ、上昇局面においては収益成長のドライバーとして賃料増額を図る 日頃よりテナント・競合の動向をウォッチし、入替・契約改定による価値の最大化を図る			
	RT-01				12%	職住遊の施設が集まる川崎駅西口エリアに所在 エリアのニーズにマッチしたテナント構成と、エリアの発展により、収益の安定性と成長性を期待	区画とテナント双方の特性を見極め、既存テナントとの再契約とリテナントの選択肢を的確に判断し、収益の維持向上を図る
	OT-01				7%	博多への良好なアクセスと優れた住環境により、安定的な居住ニーズを有する	安定収益の維持を原則としつつ、マネジメントの知見・ノウハウにより見出された収益向上機会を着実に実現する
	OF-07				10%	エリアトップクラスのビルグレードと面積帯の多様性により、安定的な賃貸ニーズを有する	安定的な収益を享受可能な物件であるが、当面は新型コロナウイルス感染症の影響を特に注視
	HT-01				14%	交通結節点である仙台駅エリアに位置し、国内宿泊客の安定的なニーズが存在 外国人宿泊客数も増加傾向にある	
	RT-02 RT-03				18%	(川崎御幸) 賃料負担率も適正な水準であり、安定的な商圈を有する (聖蹟桜ヶ丘) 京王線の主要駅に直結し、底堅い集客力を有する	ポートフォリオ全体の基盤として与信あるテナントからの固定賃料による安定した収益を享受する
RT-02 RT-03	収益安定性 ↓						

内部成長ドライブであるオフィス6物件の平均賃料単価は着実に上昇しています。

「オフィス6物件*1におけるレントギャップ推移」(附置住宅・店舗を除く)

①**想定新規賃料単価**：ザイマックス独自のマーケット分析等に基づきテナント入替時の新規賃料として想定する単価

②**鑑定賃料単価**：継続鑑定において採用されている賃料単価

	第1期末時点	第2期末時点	第3期末時点	第4期末時点
契約賃料単価	16,277円	16,524円	17,059円	17,246円
前期末比	-	+247円	+535円	+187円
(前期末比%)	-	(+1.5%)	(+3.2%)	(+1.1%)
①想定新規賃料単価	-	-	19,732円	19,810円
前期末比	-	-	-	+78円
(前期末比%)	-	-	-	(+0.4%)
対新規賃料レントギャップ	-	-	15.7%	14.9%
前期末比	-	-	-	△0.8%
②鑑定賃料単価	17,526円	17,526円	17,831円	17,948円
前期末比	-	0円	+305円	+117円
(前期末比%)	-	-	-	(+0.7%)
対鑑定賃料レントギャップ	7.7%	6.1%	4.5%	4.1%
前期末比	-	△1.6%	△1.6%	△0.4%

*1 西新橋、岩本町、新宿御苑、神谷町、東麻布、東上野の6物件を総称しています

*2 各賃料単価：共益費を含む月額賃料単価を賃貸面積に応じ加重平均

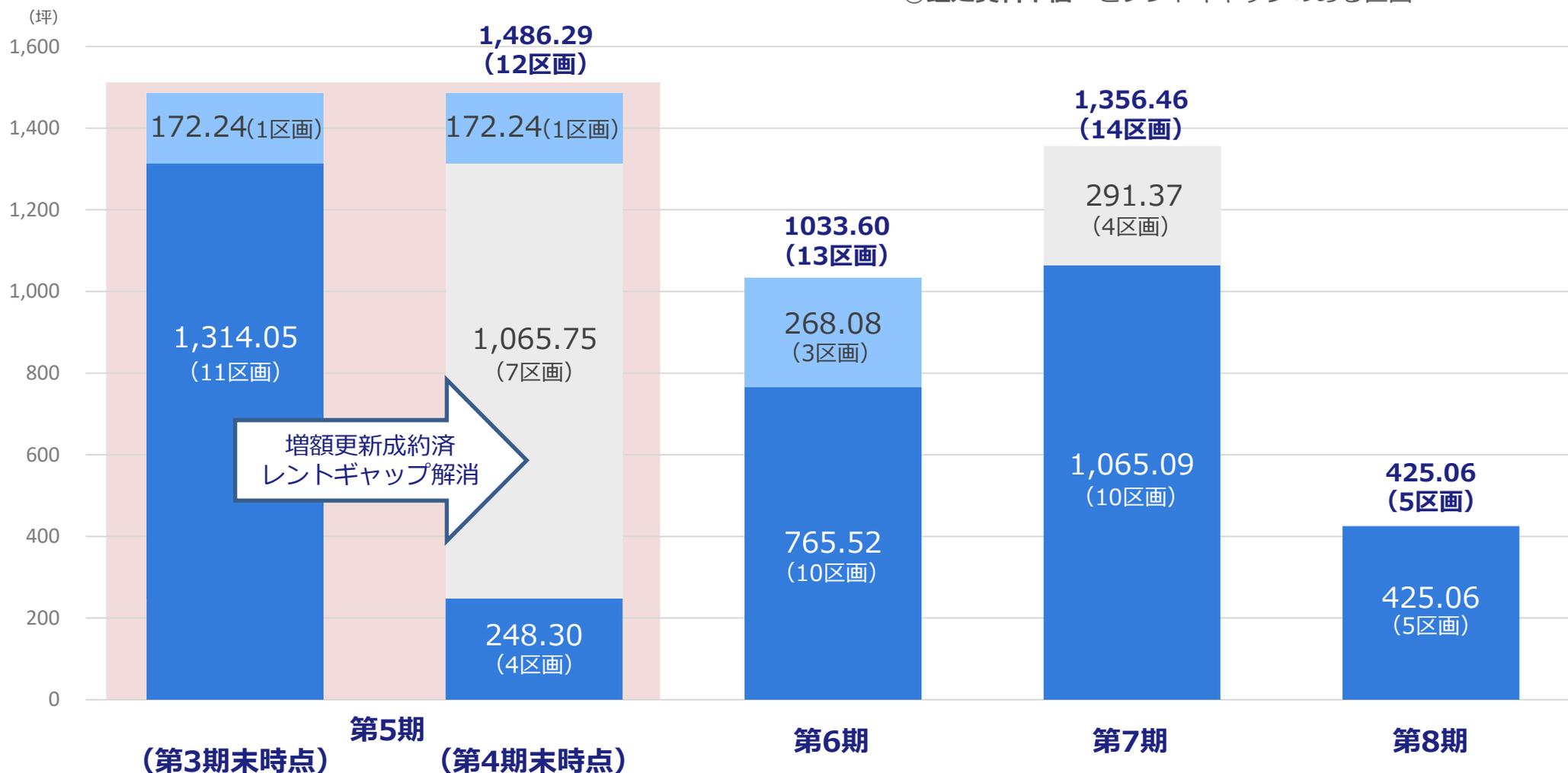
レントギャップの解消により、第5期以降の内部成長ポテンシャルの実現を図ります。

オフィス6物件における今後の更新予定面積

(附置住宅・店舗を除く)

オフィス6物件における総賃貸可能面積 4,485.88坪

- ①・②ともにレントギャップのない区画
- ①想定新規賃料単価のみ とレントギャップのある区画
- ②鑑定賃料単価 とレントギャップのある区画



スポンサーグループが誇る「マネジメント力」を最大限に活用し、収益性の向上を実現しました。

入替

ザイマックス神谷町ビル

隣接2区画の解約時期を揃え
1区画とし、高単価での
リテナントに成功



- ✓ 細やかなテナントコミュニケーションにより、解約予定区画の隣接区画にも**潜在的な退去ニーズ**があることを察知。
- ✓ マーケティングの結果、**1区画とすることで**、より高単価での成約が可能であると想定。
- ✓ 隣接区画に対し**早期退去を打診**し、隣接2区画の**退去時期を揃える**ことに成功。

入替による賃料上昇率

約**25.0%***

入替

ザイマックス岩本町ビル

スポンサーネットワークを
活用し、特殊ニーズを捕捉
高単価での成約に成功



- ✓ **スポンサーグループのネットワークを活用した情報収集**により、事務所利用よりも賃料負担力の高い**特殊用途のニーズ**をキャッチ。
- ✓ テナント候補の早期入居ニーズを受け、受け入れ可能時期を**調整**。
- ✓ テナント候補のニーズを満たすことで、好条件な商談を**取りこぼしなくクローズ**。

入替による賃料上昇率

約**18.1%***

* 賃料上昇率：（入替後又は更新後の共益費を含む坪当たり賃料単価 - 入替前又は更新前の共益費を含む坪当たり賃料単価） ÷ 入替前又は更新前の共益費を含む坪当たり賃料単価

更新

ザイマックス新宿御苑ビル

長期管理を通じた良好なテナント
リレーションの構築により、
大型テナントの賃料増額を実現



- ✓ スポンサーグループが約12年にわたって物件管理
に関与する中で、テナントと良好なリレーション
を構築。
- ✓ テナントから寄せられる様々なニーズに真摯に対応。
- ✓ 高いテナント満足度が奏功し、賃料増額を実現。

増額更新による賃料上昇率

約**16.7%***

余剰スペースの活用

屋上基地局設置

西新橋・東麻布：

- ✓ オフィス2物件の屋上に携帯電話の基地局を
設置。
- ✓ 設置料収入による継続的な収益増加を実現。

バイク駐輪場の新設

東麻布：

- ✓ バイク駐輪場を新設し運営会社へ一括賃貸する
ことにより、継続的な収益増加を実現。
- ✓ 放置自転車対策の効果もあり、物件の美観維持
にも貢献。

月額約**22**万円の賃料収入増

* 賃料上昇率：（入替後又は更新後の共益費を含む坪当たり賃料単価 - 入替前又は更新前の共益費を含む坪当たり賃料単価） ÷ 入替前又は更新前の共益費を含む坪当たり賃料単価

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。アセットタイプごと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
基づき売上げ動向が分析可能な
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

本投資法人はアセットタイプ別の着目点を堅持し、物件の取得検討をしています。
 分配金成長と財務健全性のバランスを意識し、**対象物件の根源的な価値を見極める取得活動**を継続します。

| 物件取得への考え方 |

- 分配金成長と財務健全性のバランスを意識した価格目線を堅持
- スポンサーグループの「見極め力」・「ソーシング力」を最大限に活用
- 対象物件が本来有している収益力を見極めた投資実行を想定
- 本投資法人はLTV水準が低いことから、投資口価格の動向も踏まえて、借入金による機動的な取得も選択可能

| LTV水準ごとの借入余力 |

現状のLTV水準31.9%

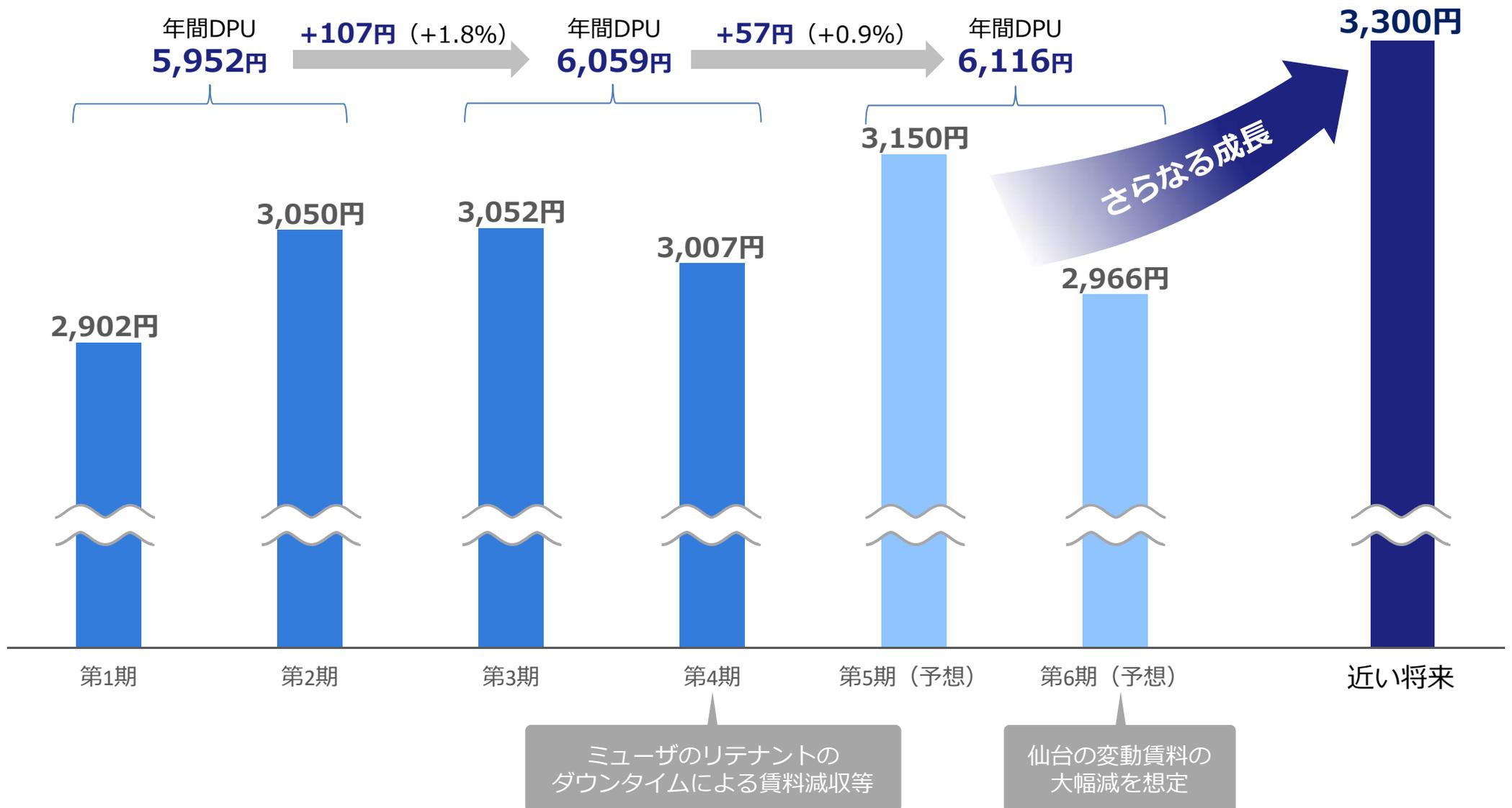
総資産LTV水準	調達可能額	鑑定LTV
35.0%	約17億円	27.8%
40.0%	約49億円	32.3%
45.0%	約86億円	36.9%

| 取得検討中物件 |

所在地	アセットタイプ	情報元	着目ポイント
都心5区	オフィス	PMオーナー	マーケットとのレントギャップが大きく、賃貸借契約の更改時やテナント入替による大幅な内部成長を期待可能。
政令指定都市	商業施設 (食品スーパー)	CRE営業先	テナント売上の安定性が見込まれ、賃料負担率も比較的低位と想定されることから、安定した収益の獲得が可能。
地方中核都市	ホテル (宿泊特化型) (2020年11月竣工予定)	スポンサーグループ 私募ファンド	地域経済の拠点であり、且つ観光資源も豊富な都市に所在し、底堅い宿泊需要が存在。
東京23区	その他(寮) (企業1棟借り)	CRE営業先	与信の高いテナントと長期安定的な契約が締結されており、一定の利回り確保が見込まれる物件。

IPO時より堅調なDPUの推移を続けており、今後もさらなるDPUの増加を目指していきます。

| 巡航DPU | 特殊要因を除く*DPUの推移



* 第1期・第2期のIPO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DPUを算出しています。



ザイマックス・リート投資法人



ESG



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



ザイマックス
岩本町ビル

評価ランク
Aランク
(大変良い)

ザイマックス
新宿御苑ビル

評価ランク
Aランク
(大変良い)

ザイマックス
八王子ビル

評価ランク
Aランク
(大変良い)

ザイマックス
東麻布ビル

評価ランク
Aランク
(大変良い)

BELS



ホテルビスタ
仙台

評価ランク
★★★

第4期までの取得状況

認証取得物件数

6棟

取得率
(延床面積ベース)

39.3%

建物・設備改修による環境パフォーマンスの向上

- 専有部の空調更新工事を実施し、テナントの満足度向上だけでなく、省エネルギー化と環境負荷の低減に取り組んでいます。

東上野空調更新 ▶



- 聖蹟桜ヶ丘において電気使用量を対前年度比で8.6%削減しました。この実績により、ヴィータ・コミュニエ管理組合が『令和元年 関東地区電気使用合理化委員会委員長賞』を受賞しました。



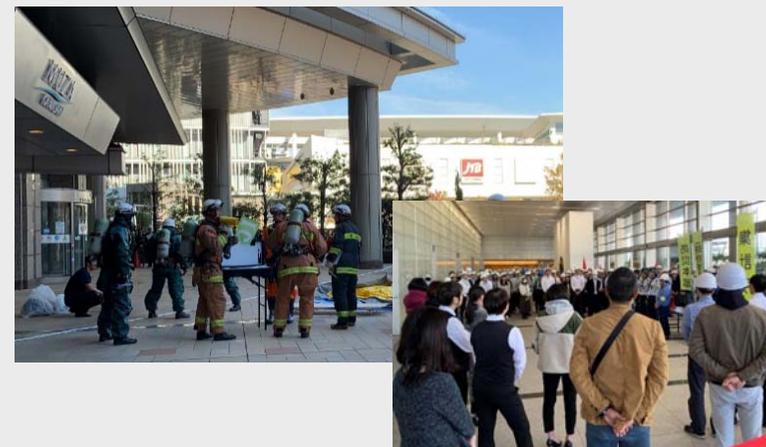
資産運用におけるペーパーレス化の推進

- 資産運用会社における業務フローのペーパーレス化に取り組み、省資源化を推進しています。
 - 資産運用会社における電子決裁システムの導入
 - 各保有物件の信託受託者との間で、指図書をペーパーレス化

テナント・地域社会への取組み

| NBC対策訓練の実施 |

- ミューザにおいて、核（Nuclear）・生物（Biological）・化学物質（Chemical）による特殊災害に対する対策訓練を2019年11月に実施
- 地元警察・消防主導での本格的な訓練となり、ミューザのテナントのみならず、地域住民含む多数が参加
- 定期の防災訓練（地震避難訓練）も同時に実施し、テナント約600名が参加



| 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



| 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：東上野、東麻布、八王子



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。



本資産運用会社社員への取り組み

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（2020年4月1日現在）
 - ・ 宅地建物取引士 27名
 - ・ 不動産鑑定士 1名
 - ・ 不動産証券化協会認定マスター 7名
 - ・ 不動産コンサルティングマスター 2名
 - ・ ビル経営管理士 7名

フレックスタイム制の導入

- 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。

ダイバーシティの尊重

- 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	
2018年4月	16	21	56.8%	37	0
2019年4月	15	23	60.5%	38	1
2020年4月	13	23	63.9%	36	1

IR活動実績

個人向けIR活動実績

- ・ 2019年9月：Jリート女子会@東京
- ・ 2019年11月：Jリートフェア2019@東京
- ・ 2019年12月：日経リート・インフラファンドフォーラム@東京
- ・ 2020年1月：SMBC日興J-REITセミナー@福岡
- ・ 2020年2月：SMBC日興J-REITセミナー@札幌、野村証券名古屋支店セミナー



Jリートフェア2019

機関投資家向けIR活動実績

- ・ 国内IR：中央19件、地方13件 ・ 海外IR：9件（香港・シンガポール投資家）
- ・ Mizuho Investment Conference Tokyo（主催：みずほ証券）
- ・ Property Conference Tokyo 2019（主催：SMBC日興証券）
- ・ ミューザプロパティツアー（機関投資家向け）

スポンサーグループのESG活動

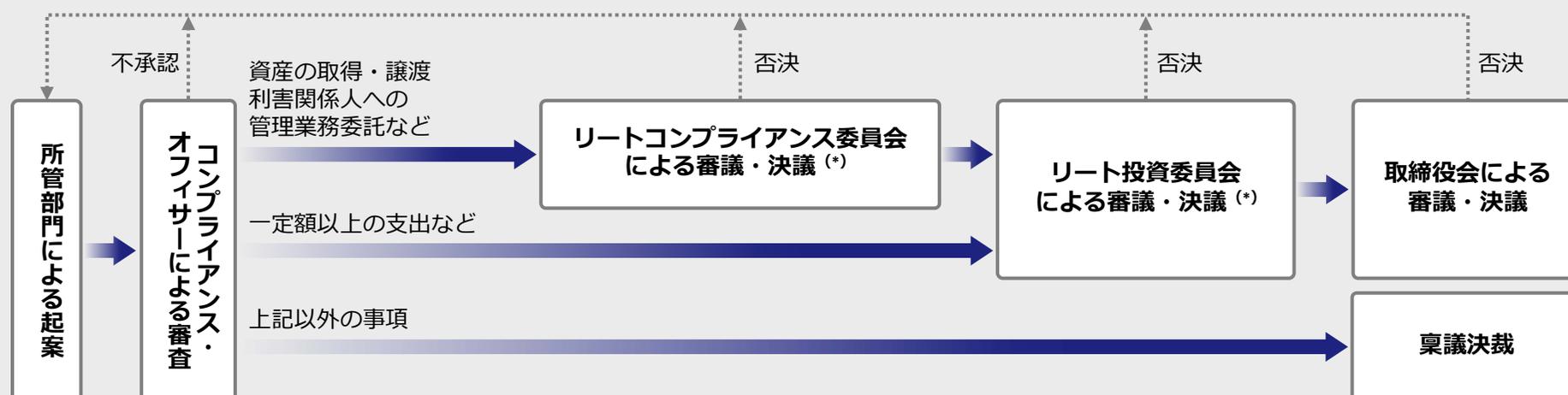
- 「からくさ不動産塾」を通じた不動産ビジネス人材の育成

からくさ不動産塾

- 国土交通省 環境不動産普及促進検討委員会での講演
- 国土交通省 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
- 「ARES不動産証券化マスター」養成講座での講師活動
- テレワークの推進
- ヤンゴン工科大学の学生への奨学金付与
- からくさスプリングホテル関西エアゲートでの近隣交流イベント開催

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

5.6 % (2020年2月末現在)



ザイマックス・リート投資法人



APPENDIX



社名	株式会社ザイマックス（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	28億9,286万5,000円 （2020年3月末日現在）
売上高	884億8,800万円（2019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	ザイマックス持株会ならびに 役員・従業員、取引先、金融機関 合計 315名（2020年3月31日現在）
従業員数	5,322名（2019年4月1日現在） *グループ連結

不動産コンサルティング・マネジメントサービス

不動産コンサルティング

- ・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

資産管理

- ・アセットマネジメント
- 資産戦略 など

不動産マネジメント

- ・プロパティマネジメント
- ビルメンテナンス

店舗施設一元管理

- ・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	不動産鑑定 不動産評価・調査
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	ザイマックスアセット コンサルティング
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 ジネットワーク事業部	都市開発安全機構

オフィス	商業施設・店舗	物流施設	ホテル
ザイマックス ザイマックストラスト			
ザイマックス不動産投資顧問 / マックスリアルティ			
	パローマックス/ ワイ・エステート	SGアセット マックス	アビリティス ホスピタリティ
北海道	ザイマックス北海道		
東日本	ザイマックスアルファ		
関西	ザイマックス関西		
九州	ザイマックス九州		

ザイマックス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

からくさホテル大阪心斎橋I、京都Iオープン

J-REITへの参入

ザイマックスグループは、「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おり、2010年より6年連続で国内No.1の受託実績*を誇ります。

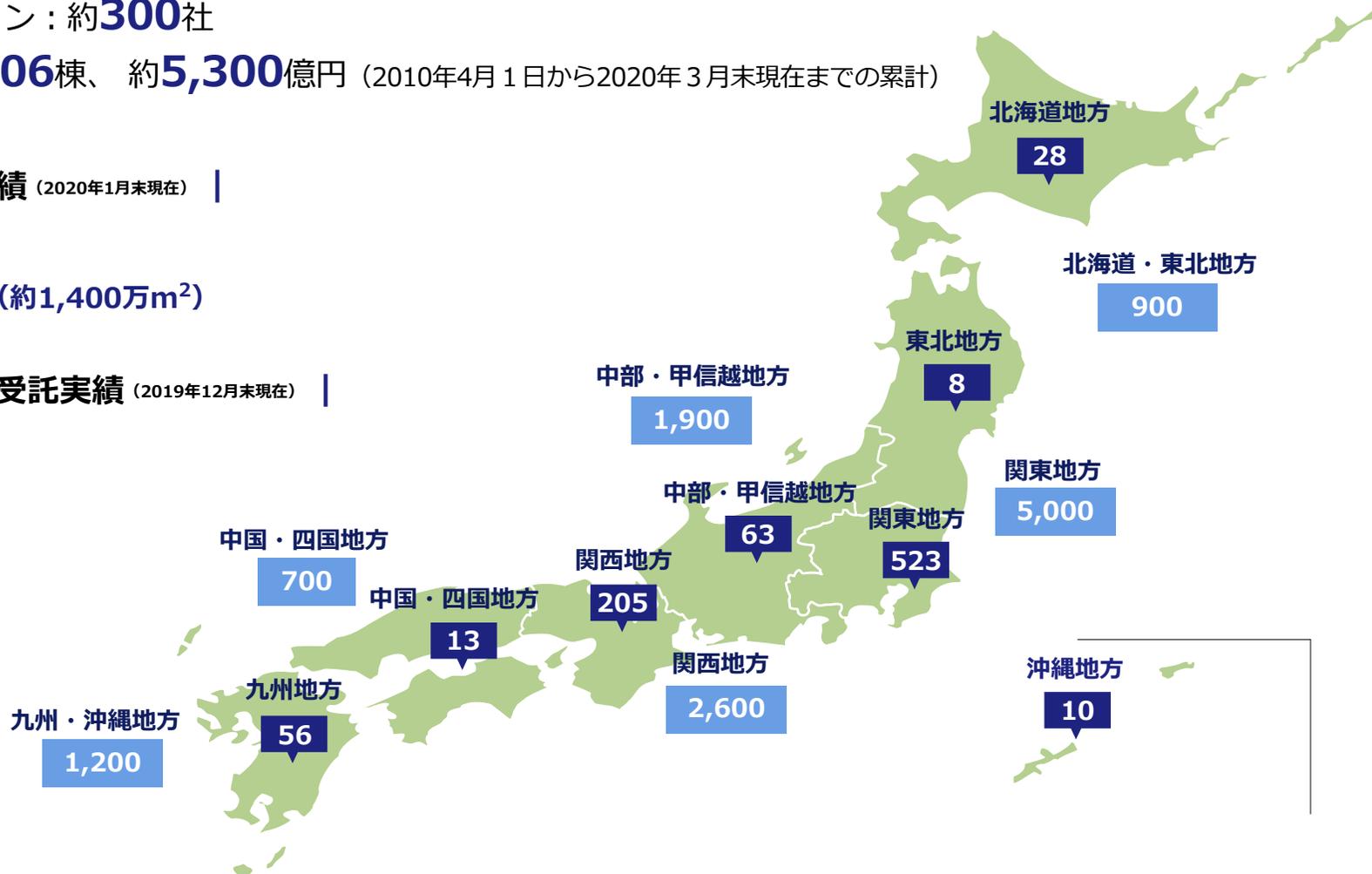
- 人的リソース：不動産マネジメント **1,967**名、リーシング**86**名、CRE営業**86**名（2020年3月1日現在）
- 不動産オーナーリレーション：約**300**社
- 不動産売却・仲介実績：**306**棟、約**5,300**億円（2010年4月1日から2020年3月末現在までの累計）

不動産マネジメント受託実績（2020年1月末現在）

受託実績数	延床面積
906棟	約 410 万坪（約1,400万m ² ）

ファシリティマネジメント受託実績（2019年12月末現在）

受託実績数	顧客数
約 12,300 店舗	140 社



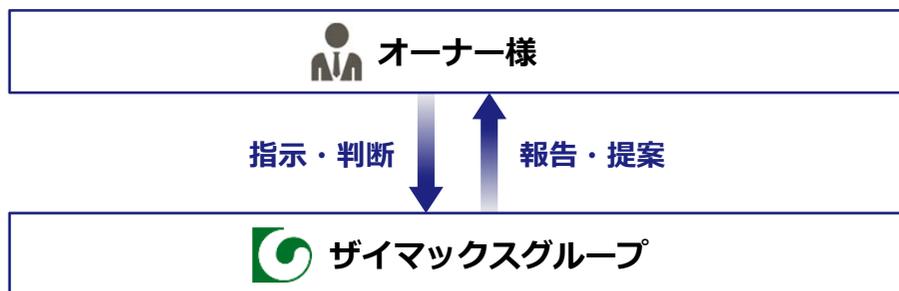
* 2010年から2015年までの各「月刊プロパティマネジメント 11月号」において、2010年より6年連続でPM受託面積上位企業第1位とされています。

「不動産マネジメント」について

ザイマックスグループは、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気通貫で提供しています。

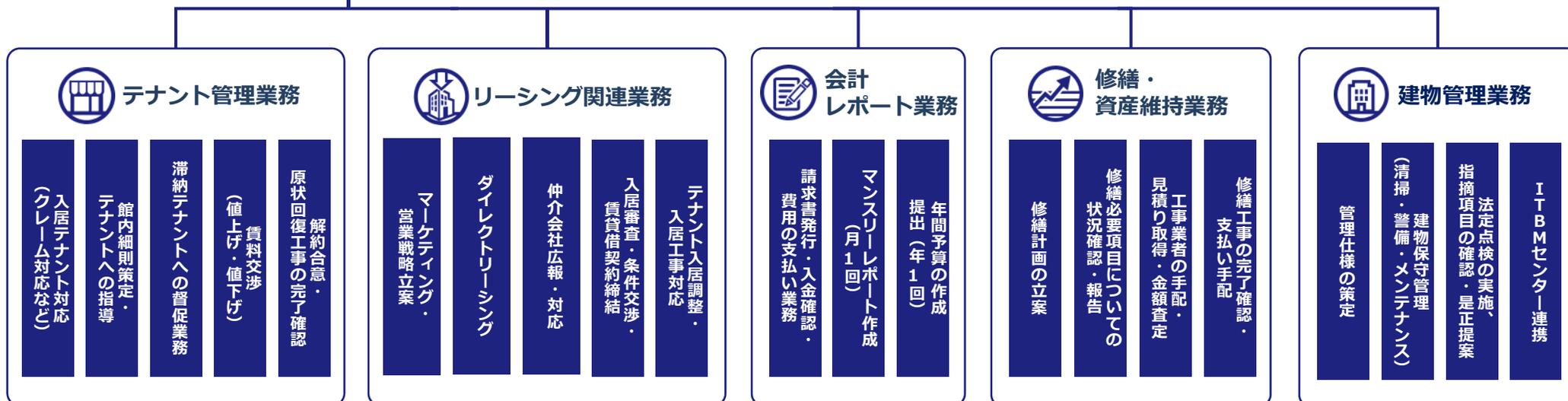
また、長年にわたる実績を通じて、不動産マネジメントに関する豊富なデータを有しています。

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	124,331件	39,146棟 (過去24.5年間)
募集賃料データ	24,111件	53,971棟 (過去9年間)
工事データ	146,021件 (2000年4月1日～2020年2月末日実績)	



テナント管理業務

- 入居テナント対応 (クレーム対応など)
- 館内細則策定・テナントへの指導
- 滞納テナントへの督促業務
- 賃料交渉 (値上げ・値下げ)
- 解約合意・原状回復工事の完了確認

リーシング関連業務

- マーケティング・営業戦略立案
- ダイレクトリーシング
- 仲介会社広報・対応
- 入居審査・条件交渉・賃貸借契約締結
- テナント入居調整・入居工事対応

会計レポート業務

- 請求書発行・入金確認・費用の支払い業務
- マンスリーレポート作成 (月1回)
- 年間予算の作成提出 (年1回)

修繕・資産維持業務

- 修繕計画の立案
- 修繕必要項目についての状況確認・報告
- 工事業者の手配・見積り取得・金額査定
- 修繕工事の完了確認・支払い手配

建物管理業務

- 管理仕様の策定
- 建物保守管理 (清掃・警備・メンテナンス)
- 法定点検の実施、指摘項目の確認・是正提案
- ITBMセンター連携

ザイマックスグループでは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。

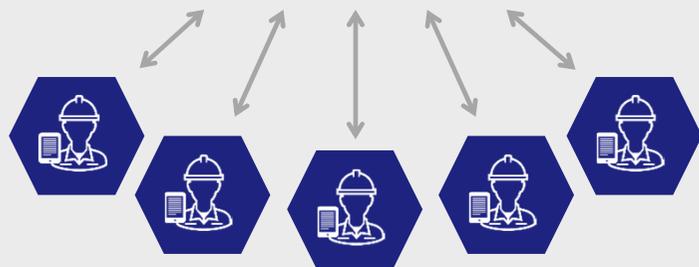
より**先進的**、より**高品質**、より**安全・安心**なビルメンテナンスの仕組みと価値の創造。

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。



現場設備員（巡回・常駐）

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

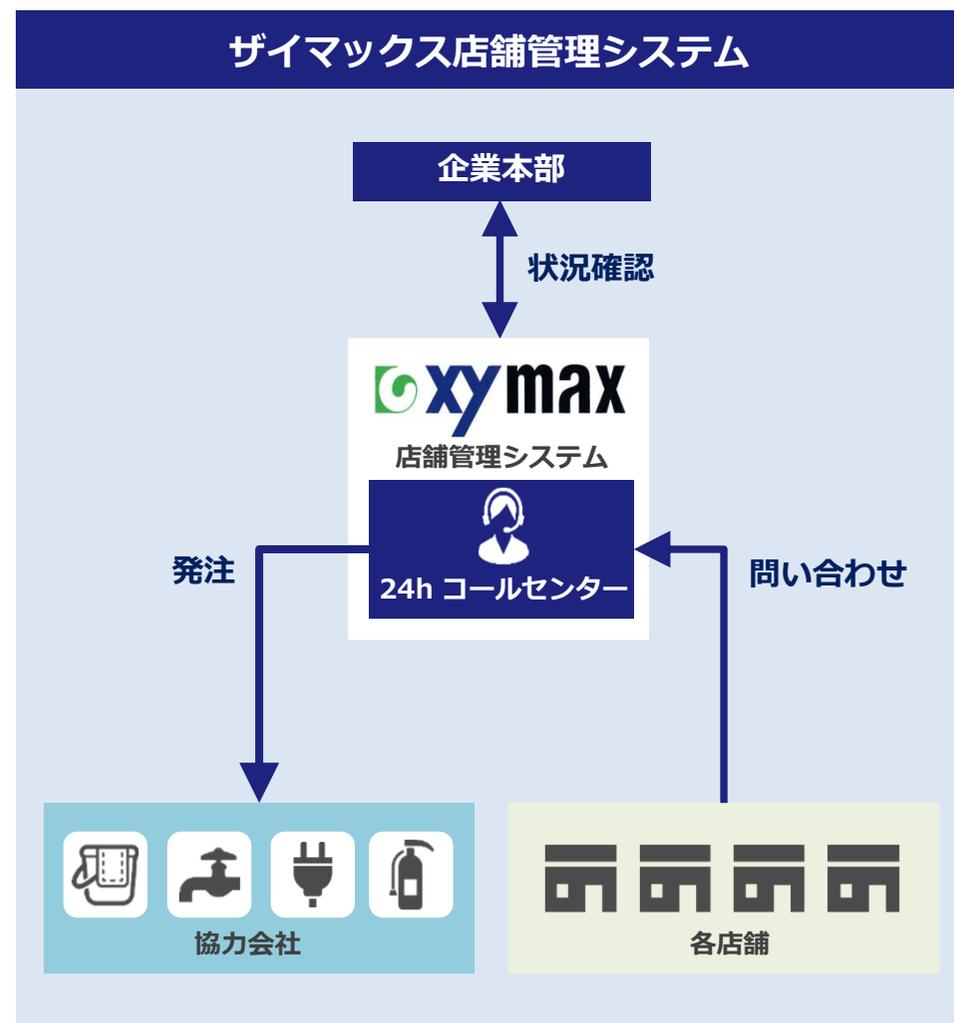
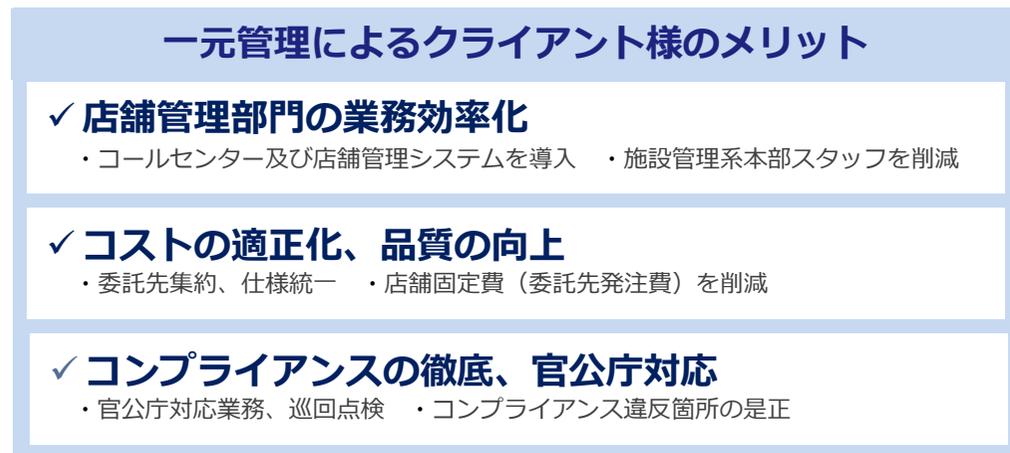
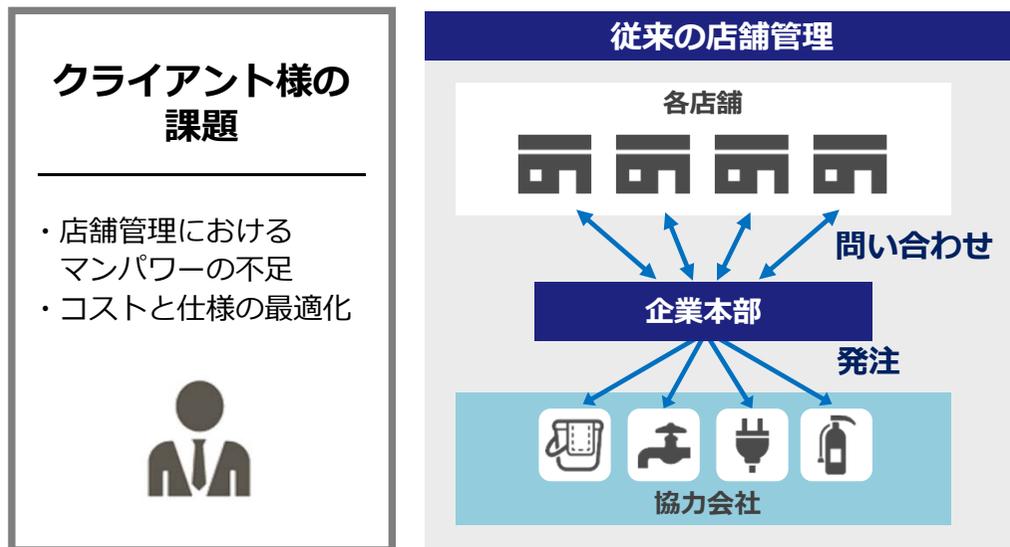
火災や自然災害発生時に、現場のスマートデバイスとITBMセンターを繋ぐことで、関係部門や本社機能との情報共有を、動画でリアルタイムに実施することが可能となります。

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。



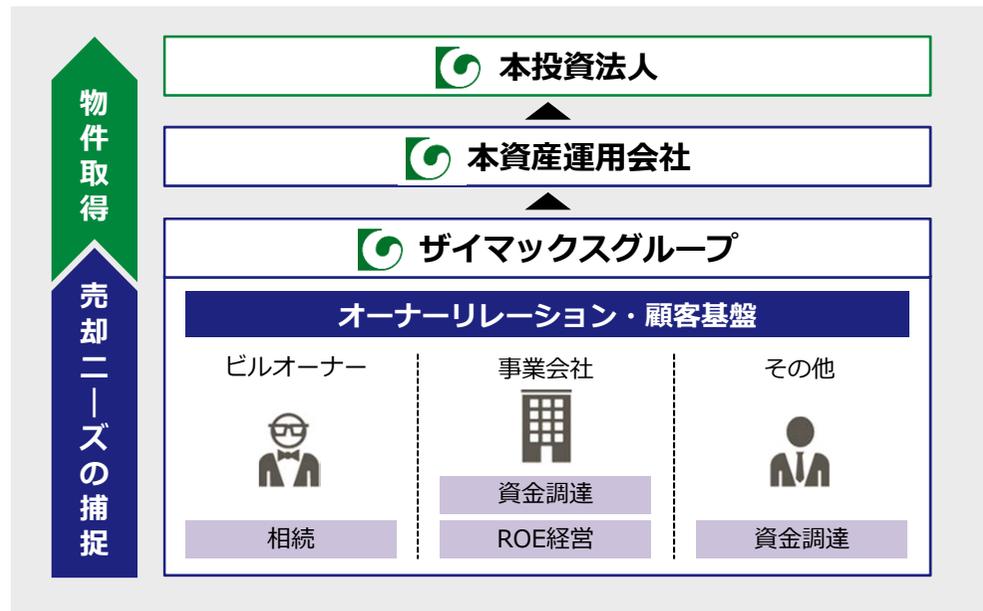
管理物件の近隣ビルにて火災が発生した際の動画の一コマ。在館者を安全に避難させた後、本動画をITBMセンターとつなぎ、その後のオーナー様や本社への状況報告に活用しました。

ザイマックスグループは、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

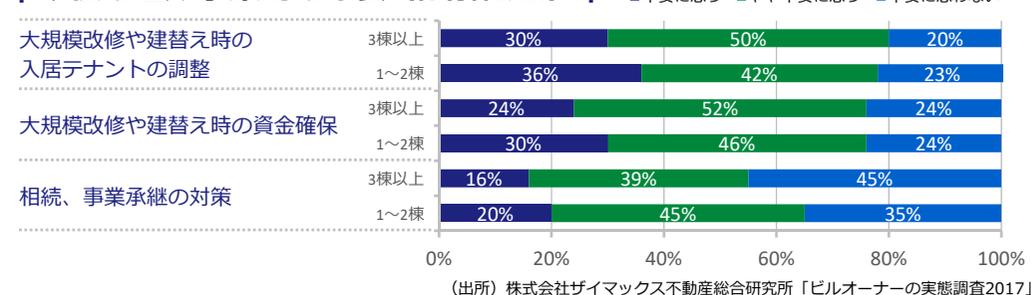


- ビルオーナーの70%超が、保有物件の大規模改修や建替え時のテナント調整や資金確保を不安視 →必要資金との兼ね合いから生じる売却ニーズを捕捉
- ビルオーナーの年齢が上昇するにつれて、相続、事業承継への不安が高まる傾向 →ビルオーナーの事業承継・相続発生時の売却ニーズを捕捉

外部成長の実現

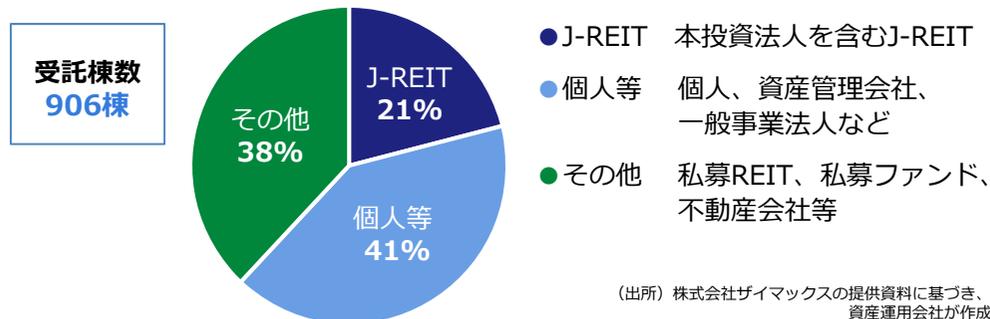
ザイマックス不動産総合研究所によるビルオーナー実態調査

今後のビル事業での不安（保有棟数別）

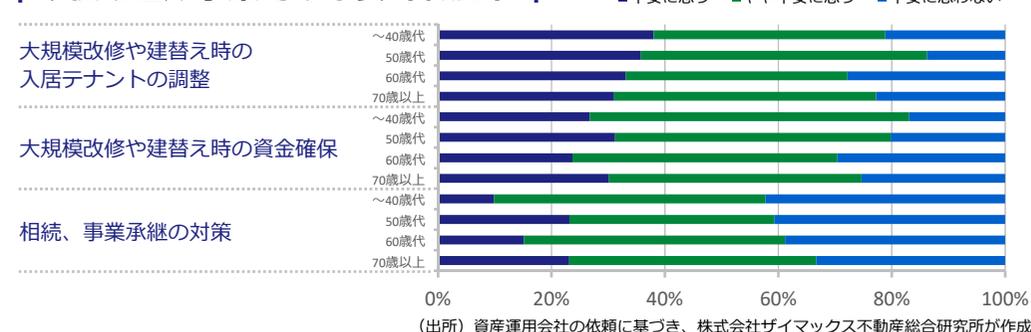


リレーションを有する不動産オーナーの多様性

不動産マネジメント業務受託オーナーの属性の割合（2020年1月末現在）

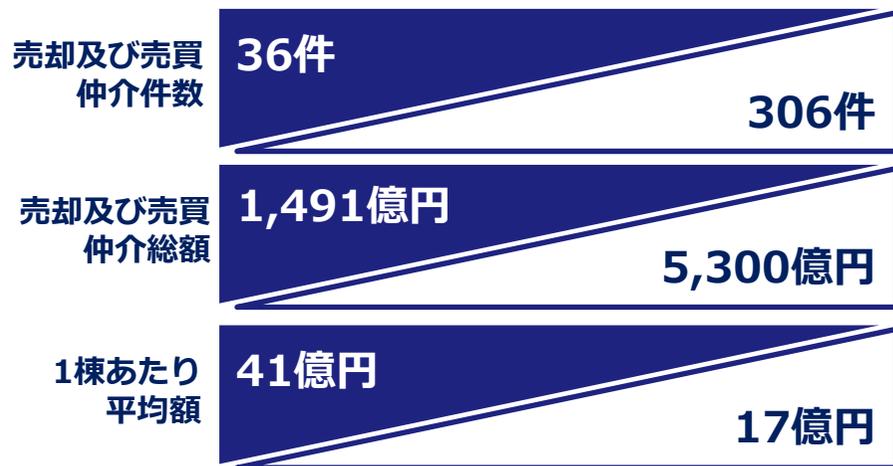


今後のビル事業での不安（年齢別）

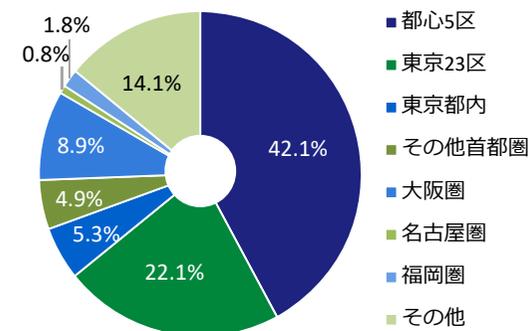
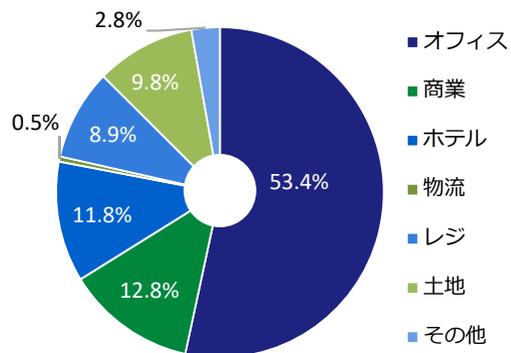


取り扱い件数・総額・エリアともに豊富な不動産売却・仲介実績を活用し、外部成長を図ります。

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



アセット別 (全体) (取引価格ベース)

エリア別 (全体) (取引価格ベース)

(出所) 株式会社ザイマックス

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

*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。

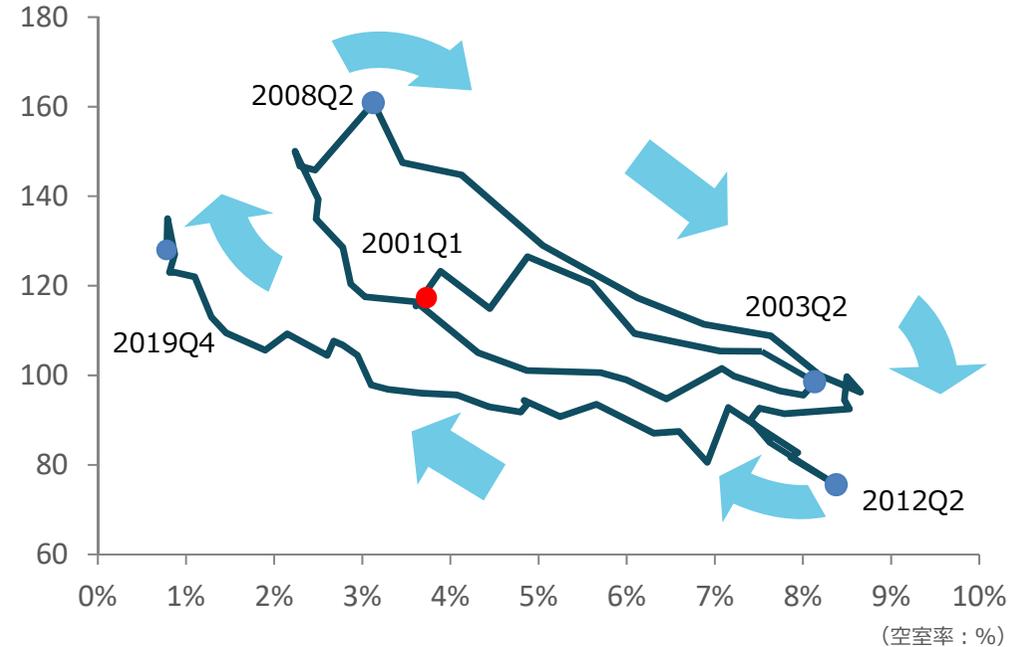


マスメディア・諸媒体への掲載・寄稿・講演（一例）

- 掲載 日本経済新聞
日経産業新聞 他
- 寄稿 ARES不動産証券化ジャーナル
BUILDING TOKYO 他
- 講演 早稲田大学スマート社会技術融合研究機構
国土交通省 土地・建設産業局
(財) 建築環境・省エネルギー機構 (IBEC)
WORKTECH
- 共同研究 公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会 (JFMA) 他
- そのほか 東京大学 日本大学
早稲田大学 兵庫県立大学 他
MIT不動産センターへ
インダストリアル・パートナーとして参画

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=2010年Q1)



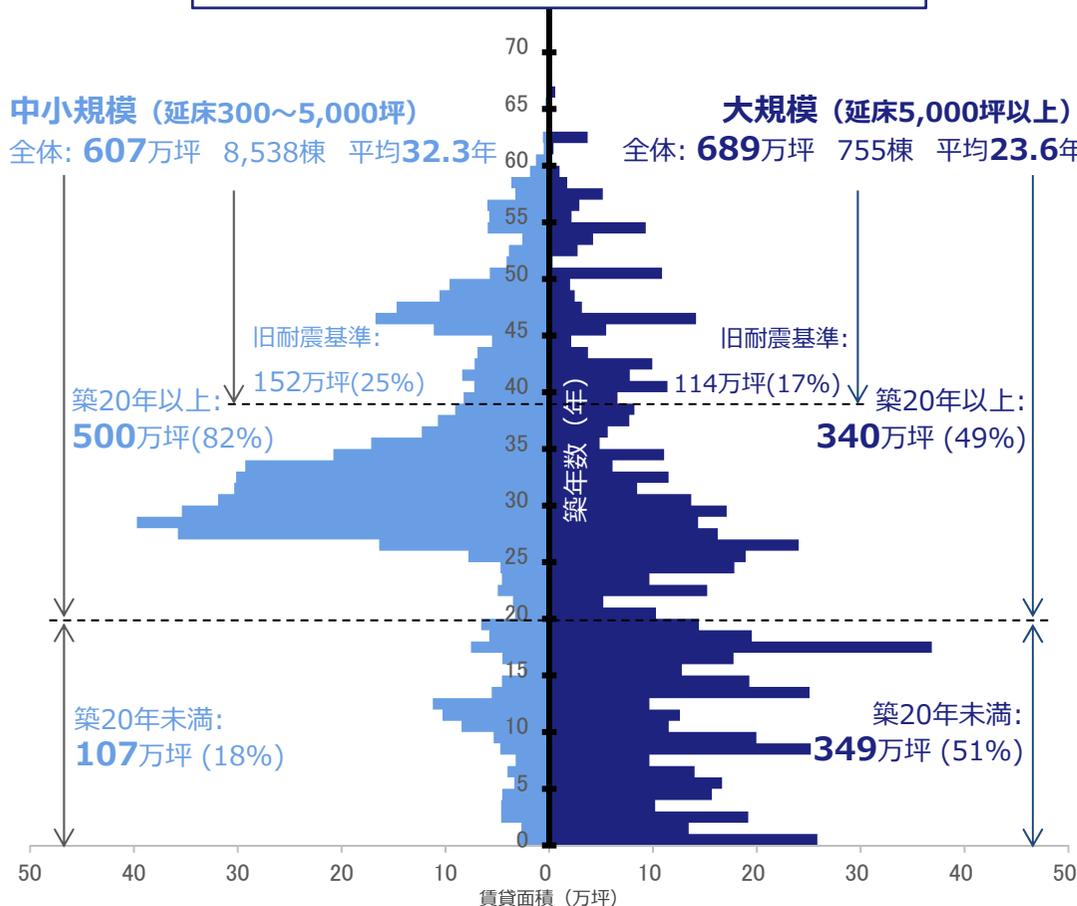
	2018 Q4	2019 Q1	2019 Q2	2019 Q3	2019 Q4
空室率	0.87%	0.81%	0.87%	0.79%	0.78%
新規成約賃料インデックス	123	123	127	135	128

(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料会社のデータをもとに計算したものを接続)

中小規模のオフィスビルは新規供給が限定的であり、その希少性は今後も高まると考えられます。
また、中小規模ビルは大規模ビルに比して賃料のボラティリティが低く、収益の安定性が高いと考えられます。

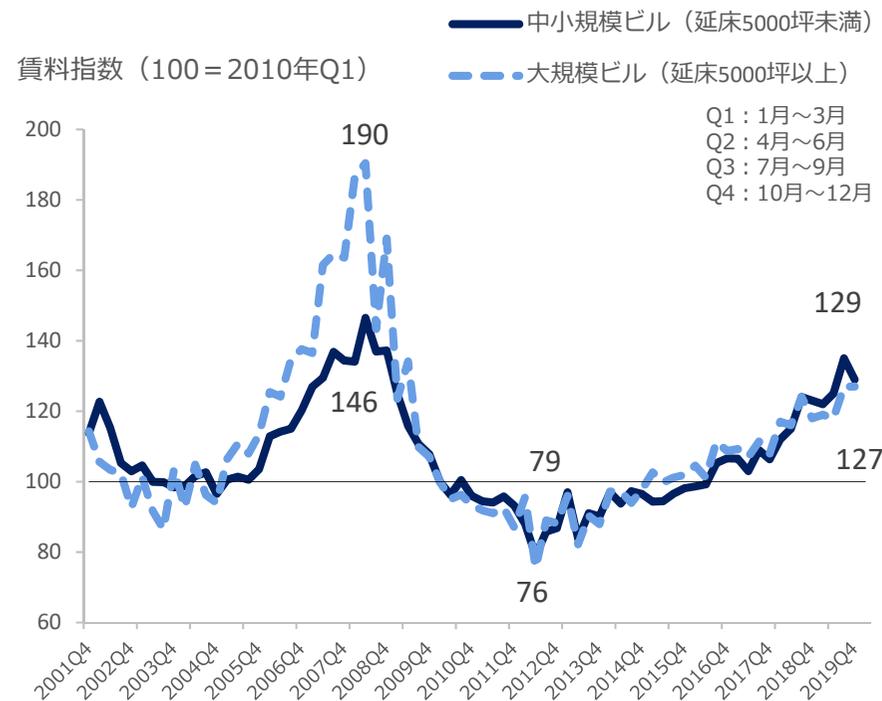
東京23区オフィスピラミッド2020 (賃貸面積ベース)

東京23区 **1,296**万坪 9,293棟 平均築年数**31.6**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】オフィスオフィスピラミッド2020」

オフィス規模別に見た新規成約賃料の推移

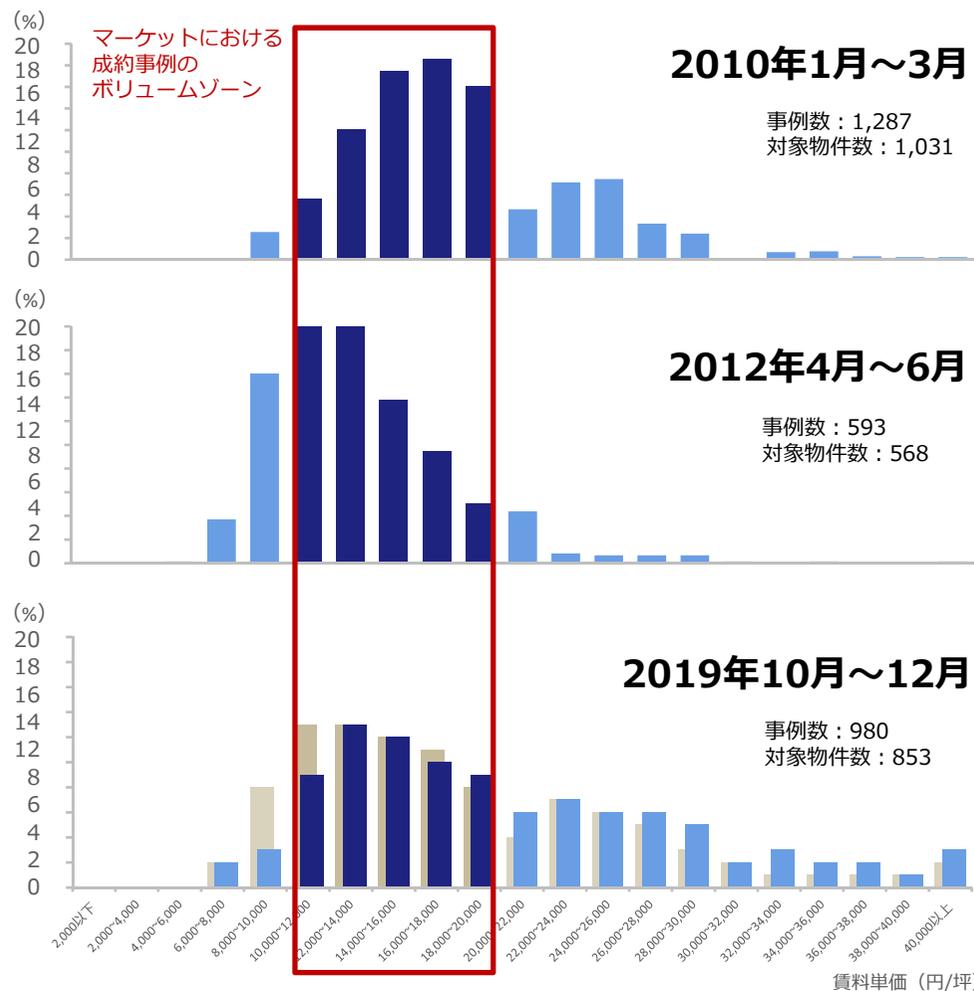


	2018 Q4	2019 Q1	2019 Q2	2019 Q3	2019 Q4
中小規模ビル (延床5,000坪未満)	123	122	125	135	129
大規模ビル (延床5,000坪以上)	118	119	118	127	127

(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 2019Q4」

賃貸マーケット環境に関わらず、概ね1万円～2万円台までに旺盛なテナントニーズが存在します。
また、最寄駅からの徒歩分数による利便性と稼働率の間には、一定の相関性があると考えられます。

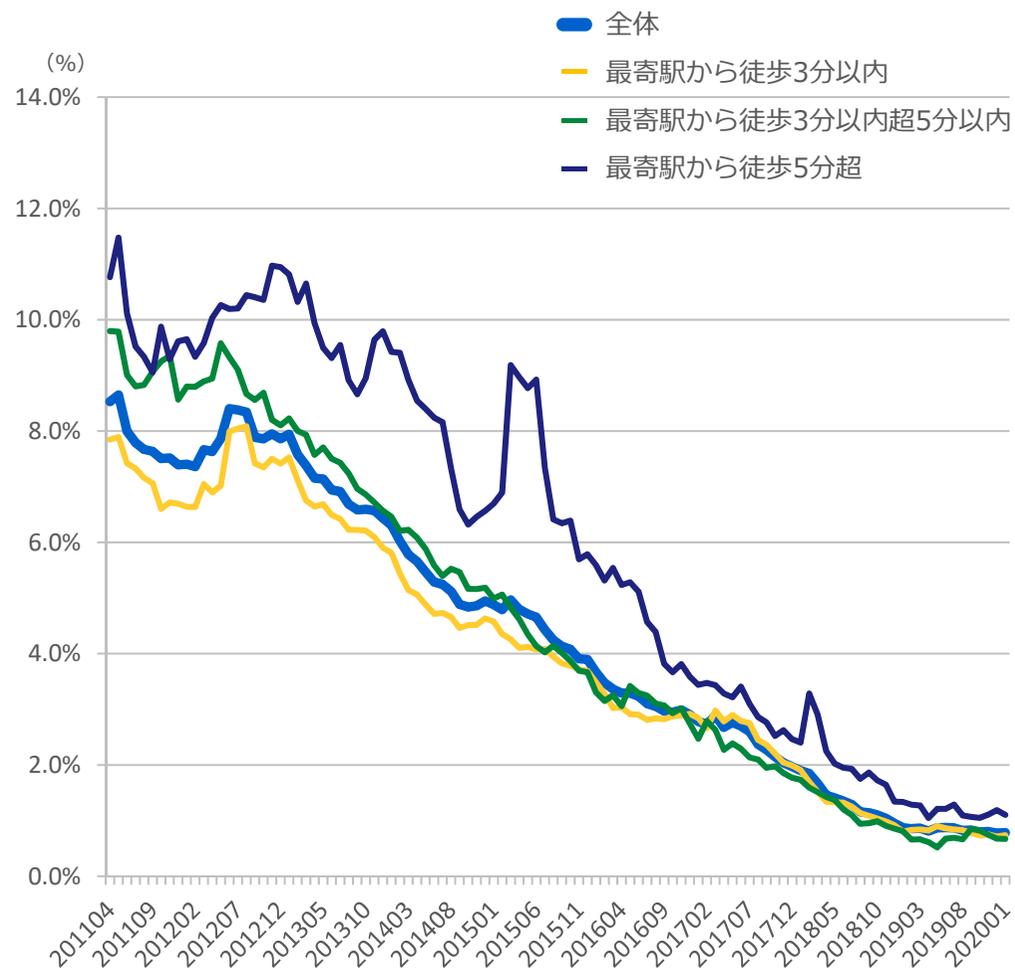
東京23区における成約件数分布（成約賃料単価帯別）



■ 2018年10月～12月
■ 2019年10月～12月

（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



（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

働き方改革を牽引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 |



ZXY Share

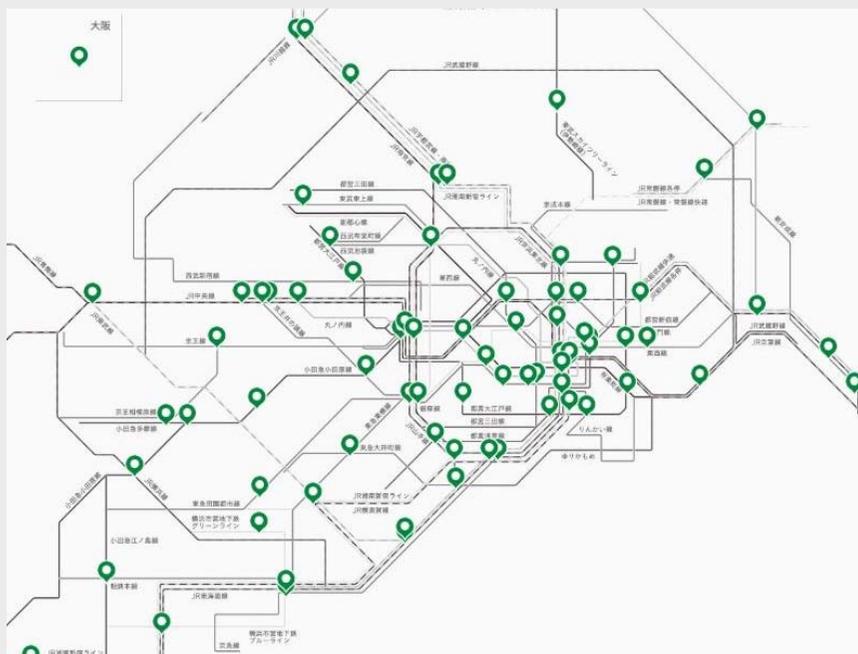


ZXY Monthly

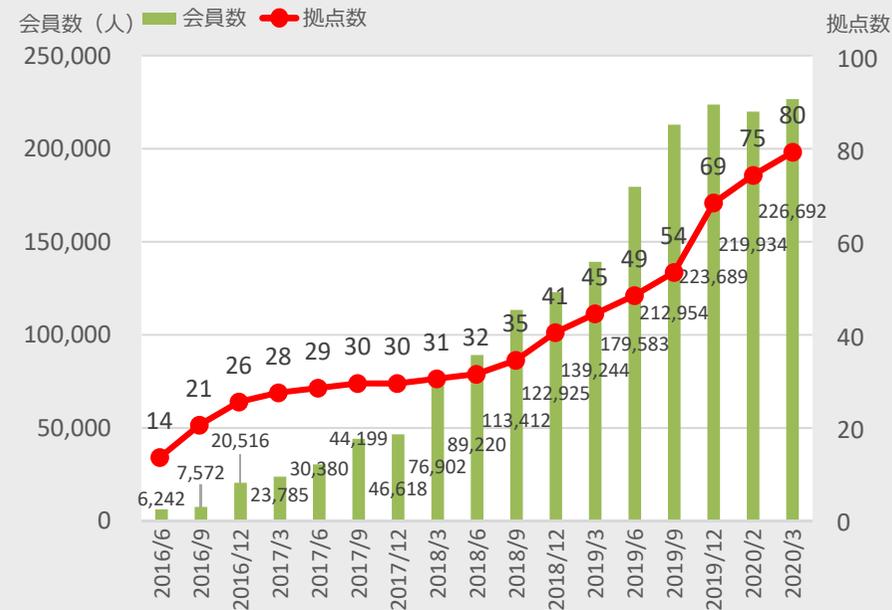


ZXY Kids

■ 拠点図



■ 会員数と拠点数の推移



(出所) 株式会社ザイマックス

インバウンドニーズにも適応した自社ブランド「からくさホテル」を全国に展開しております。

大阪府

2016年3月	69室	からくさホテル大阪心斎橋 I* (運営中)
2017年1月	139室	からくさスプリングホテル関西エアゲート* (運営中)
2017年11月	112室	からくさホテル大阪なんば* (運営中)
2019年11月	396室	からくさホテルグランデ新大阪タワー* (運営中)
開業時期未定	176室	



からくさホテル大阪なんば



からくさホテルプレミア東京銀座



からくさホテル TOKYO STATION

■ 運営中 ■ 開業予定

京都府

2016年3月	36室	からくさホテル京都 I* (運営中)
---------	-----	--------------------



からくさホテル京都 I

東京都

2019年5月	57室	からくさホテルプレミア東京銀座* (運営中)
2019年7月	151室	からくさホテル TOKYO STATION* (運営中)
開業時期未定	103室	
開業時期未定	162室	



からくさホテルグランデ新大阪タワー

北海道

2018年1月	177室	からくさホテル札幌* (運営中)
開業時期未定	140室	



からくさホテル札幌

千葉県

開業時期未定	190室
--------	------



■ 開発・運営棟数と客室数の推移



(出所) 株式会社ザイマックス

*本日現在、本投資法人がこれらの物件の取得を決定した事実はなく、また将来的にこれらの物件が本投資法人に組み入れられる保証はありません。

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不動産マネジメント力を「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サービス顧客基盤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。

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	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 「新橋」駅 徒歩6分他	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	1,897.75㎡	4,152.30㎡	4,792.13㎡	1,205.29㎡	2,016.00㎡	1,735.34㎡
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階付地上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4期末時点)	8	14	6	8	4	8
稼働率 (第4期末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物件番号	OF-07	RT-01	RT-02	RT-03	HT-01	OT-01
アセットタイプ	オフィス	商業施設	商業施設	商業施設	ホテル	その他（住宅）
物件名	ザイマックス八王子ビル	ミュージア川崎	ライフ川崎御幸店	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	ホテルピスタ仙台	ルネッサンス21千早
						
所在地	東京都八王子市	神奈川県川崎市	神奈川県川崎市	東京都多摩市	宮城県仙台市	福岡県福岡市
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	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	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	JR鹿児島本線「千早」駅 西日本鉄道貝塚線 「西鉄千早」駅 徒歩6分
取得価格	2,600百万円	4,100百万円	790百万円	3,100百万円	4,400百万円	2,700百万円
土地面積	1,220.58 m ²	742.44 m ² *1	1,879.15 m ²	4,467.51 m ² *2	1,461.36 m ² *3	2,644.63 m ²
延床面積	7,404.81m ²	3,671.09m ² *1	2,596.80m ²	27,161.00m ² *2	6,977.47m ²	10,856.15m ²
賃貸可能面積	5,556.03m ²	3,703.87m ²	2,677.54m ²	27,610.61m ²	7,066.25m ²	10,287.93m ²
竣工年	1993年	2004年	1997年	1999年	2016年	2006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・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	鉄骨造陸屋根12階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階
テナント数 (第4期末時点)	25	18	1	1	1	131
稼働率 (第4期末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.0%

*1 土地面積は、ミュージア川崎の1棟の敷地面積のうち本投資法人が有する敷地権割合6.9%（小数第2位以下切り捨て）に相当する数値を記載しています。また、建物面積は、本投資法人が保有する信託受益権の対象区画の不動産登記簿に基づく建物の面積の合計を記載しています。

*2 土地面積は、ヴィータ聖蹟桜ヶ丘1棟の敷地面積のうち本投資法人が有する敷地権割合49.6%（小数第2位以下切り捨て）に相当する数値を記載しています。また、建物面積は、本投資法人が保有する信託受益権の対象区画の不動産登記簿に基づく建物の面積の合計（但し、共有となっている区画（家屋番号72番の3及び72番の7）については、持分割合（それぞれ100万分の93万7,995及び100万分の59万1,485）を乗じた面積）に相当する数値の小数第3位を四捨五入して記載しています。

*3 土地面積のうち524.21m²は地上権です。

好立地に所在するポートフォリオ群

東京エリア



★オフィス ★商業施設 ★ホテル ★その他(住宅)

東京経済圏エリア



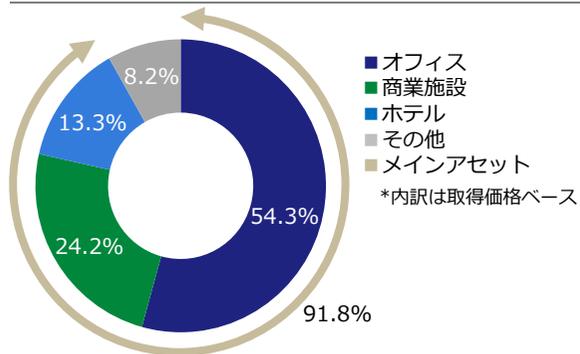
福岡エリア



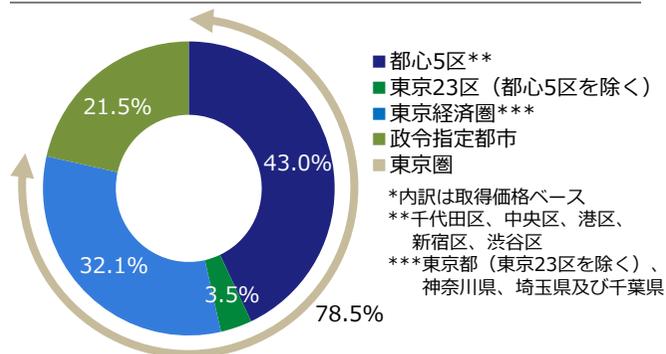
仙台エリア



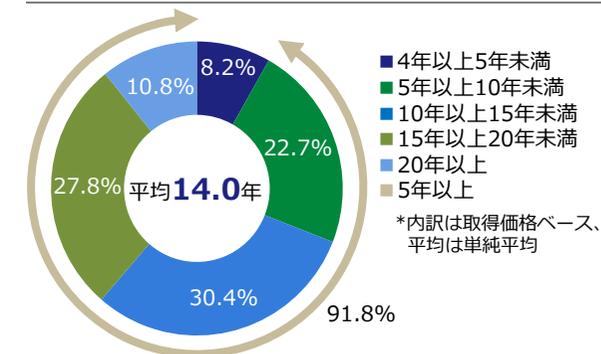
用途別投資比率



エリア別投資比率

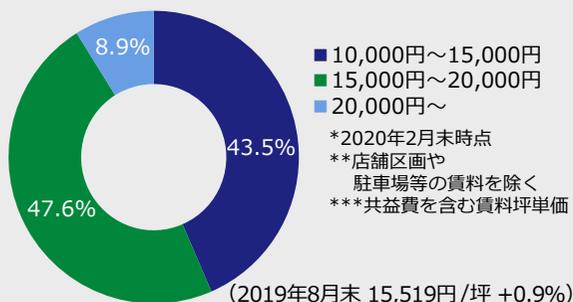


ザイマックスグループの物件関与期間

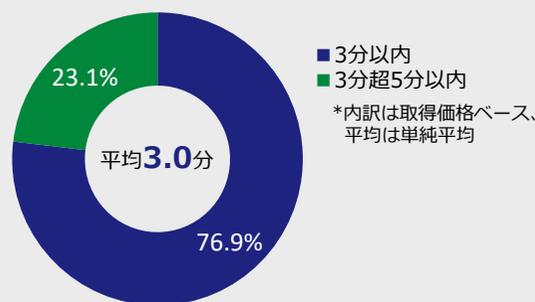


オフィス

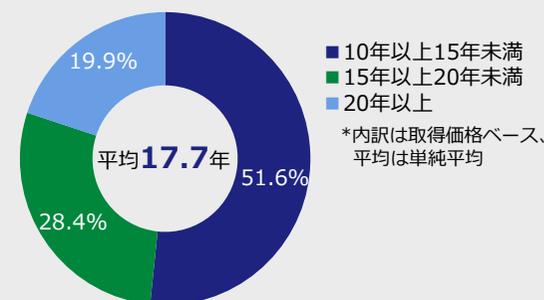
平均賃料単価 15,661円/坪



最寄駅からの徒歩分数

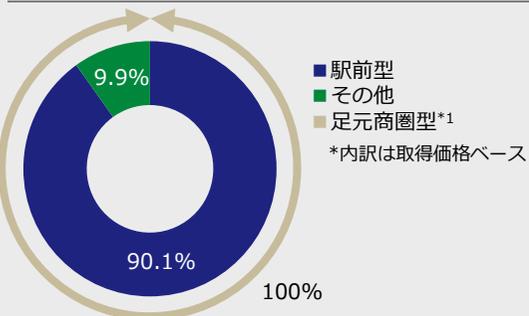


物件関与期間

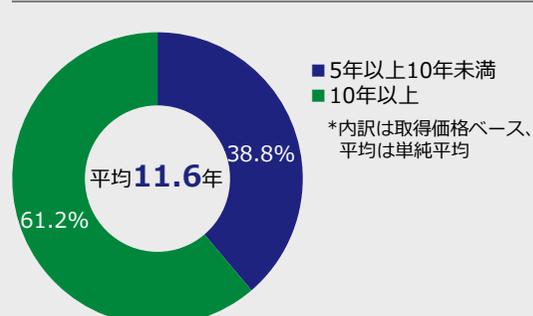


商業施設

商業施設構成

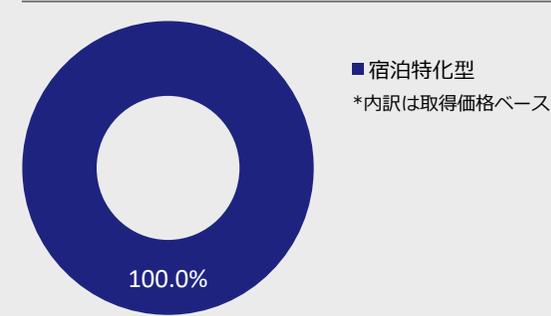


物件関与期間



宿泊特化型割合

ホテル



*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。

(単位：千円)

	西新橋	岩本町	新宿御苑	神谷町	東麻布	東上野
不動産賃貸事業収入	80,829	149,699	166,808	40,509	57,865	46,369
賃貸事業収入	75,530	127,395	154,517	36,707	51,783	40,406
その他賃貸事業収入	5,299	22,304	12,291	3,801	6,082	5,963
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	18,924	46,458	40,145	18,759	22,134	13,438
公租公課	6,909	13,419	14,446	4,678	6,362	3,685
外注委託費	5,413	10,414	10,808	4,613	6,126	4,281
水道光熱費	4,292	7,997	8,606	2,543	2,990	3,016
修繕費	1,613	10,570	3,922	4,917	5,509	1,200
損害保険料	62	221	212	46	82	60
その他賃貸事業費用	635	3,834	2,150	1,959	1,063	1,194
NOI	61,904	103,240	126,662	21,750	35,730	32,931
減価償却費	2,588	11,243	10,071	1,287	4,692	2,550
不動産賃貸事業損益	59,315	91,996	116,591	20,462	31,038	30,381

(単位：千円)

	八王子	ミューザ	川崎御幸	聖蹟桜ヶ丘	仙台	千早	ポートフォリオ 合計
不動産賃貸事業収入	134,284	155,939	非開示	非開示	161,289	103,083	1,343,421
賃貸事業収入	117,672	134,809	非開示	非開示	161,289	97,363	1,240,652
その他賃貸事業収入	16,612	21,130	非開示	非開示	-	5,720	102,769
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	38,436	43,440	非開示	非開示	24,491	32,347	375,731
公租公課	8,397	10,345	非開示	非開示	11,244	8,624	132,755
外注委託費	15,731	14,740	非開示	非開示	1,800	7,818	83,546
水道光熱費	8,142	13,951	非開示	非開示	-	1,513	53,054
修繕費	3,552	3,680	非開示	非開示	2,404	6,850	71,455
損害保険料	275	191	非開示	非開示	215	295	3,756
その他賃貸事業費用	2,337	530	非開示	非開示	8,827	7,245	31,162
NOI	95,848	112,499	14,509	155,080	136,797	70,736	967,690
減価償却費	9,183	16,466	1,502	13,705	31,957	19,359	124,610
不動産賃貸事業損益	86,665	96,032	13,006	141,374	104,839	51,376	843,080

物件 番号	物件名称	取得年月	取得価格 (百万円)	第4期末 帳簿価額 (百万円)	第3期末 (2019年8月末)		第4期末 (2020年2月末)		増減		鑑定会社	含み損益*3 (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	2,521	3,100	3.7	3,110	3.7	10	-	株式会社 谷澤総合鑑定所	588
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	2018年2月	4,250	4,346	5,710	3.5	5,720	3.5	10	-	一般財団法人 日本不動産研究所	1,373
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	2018年2月	5,020	5,053	7,140	3.5	7,200	3.5	60	-	一般財団法人 日本不動産研究所	2,146
OF-04	ザイマックス神谷町ビル	2018年2月	880	892	1,160	3.8	1,190	3.8	30	-	株式会社 谷澤総合鑑定所	297
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	2018年2月	1,550	1,601	2,100	3.9	2,160	3.8	60	△0.1	大和不動産鑑定 株式会社	558
OF-06	ザイマックス東上野ビル	2018年2月	1,150	1,175	1,590	4.0	1,600	3.9	10	△0.1	大和不動産鑑定 株式会社	424
OF-07	ザイマックス八王子ビル	2018年2月	2,600	2,600	3,590	4.8	3,590	4.8	-	-	一般財団法人 日本不動産研究所	989
RT-01	ミューザ川崎	2018年2月	4,100	4,120	5,400	4.1	5,380	4.1	△20	-	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,259
RT-02	ライフ川崎御幸店	2018年2月	790	796	975	4.2	975	4.2	-	-	大和不動産鑑定 株式会社	178
RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	2018年2月	3,100	3,253	3,870	5.0	3,930	5.0	60	-	株式会社 谷澤総合鑑定所	676
HT-01	ホテルビスタ仙台	2018年2月	4,400	4,337	5,570	4.6	5,480	4.7	△90	0.1	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,142
OT-01	ルネッサンス21千早	2018年2月	2,700	2,776	3,130	5.0	3,130	5.0	-	-	株式会社 谷澤総合鑑定所	353
合計/平均			33,040	33,476	43,335	-	43,465		130	-	-	9,988

*1 各保有資産の算定価額の、当期末時点の価額と前期末時点の価額との差を記載しています。

*2 各保有資産の鑑定評価書において採用された直接還元利回りの、当期末時点の採用値と前期末時点の採用値の差を記載しています。

*3 各保有資産の当期末算定価額と当期末帳簿価格との差を記載しています。

(単位：千円)

貸借対照表	第3期 (2019年8月期)	第4期 (2020年2月期)
資産の部		
流動資産	3,030,583	2,958,929
現金及び預金	1,009,178	1,005,416
信託現金及び信託預金	1,960,942	1,895,489
営業未収入金	28,717	23,904
前払費用	31,354	33,746
その他	390	372
固定資産	33,599,215	33,628,935
有形固定資産	33,469,409	33,476,361
工具、器具及び備品	67,221	53,244
信託建物	8,747,412	8,759,344
信託構築物	43,088	49,391
信託工具、器具及び備品	5,415	8,108
信託土地	24,606,271	24,606,271
投資その他の資産	129,806	152,574
長期前払費用	32,962	41,111
繰延税金資産	13	16
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
その他	74,230	88,847
資産合計	36,629,798	36,587,864
負債の部		
流動負債	3,783,944	3,547,233
営業未払金	119,712	90,363
短期借入金	1,014,000	814,000
1年内返済予定の長期借入金	2,336,000	2,336,000
未払金	96,157	90,777
未払法人税等	885	937
未払消費税等	25,125	29,347
前受金	186,235	183,695
その他	5,827	2,112
固定負債	9,578,262	9,782,973
長期借入金	8,330,000	8,530,000
信託預り敷金及び保証金	1,248,262	1,252,973
負債合計	13,362,207	13,330,207
純資産の部		
投資主資本	23,267,591	23,257,657
出資総額	22,585,746	22,585,746
剰余金	681,845	671,911
純資産合計	23,267,591	23,257,657
負債純資産合計	36,629,798	36,587,864

(単位：千円)

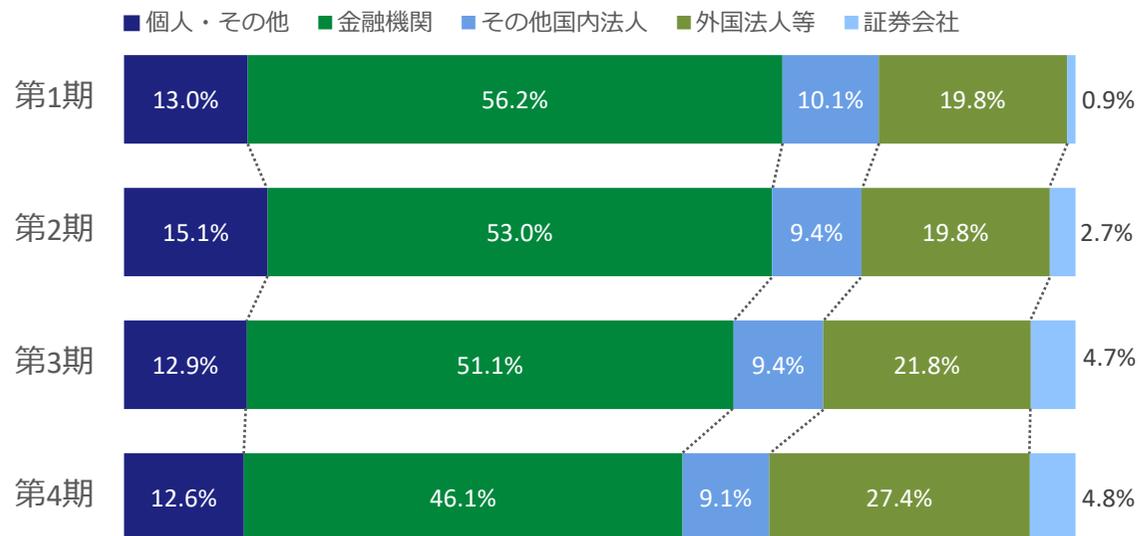
損益計算書	第3期 (2019年8月期)	第4期 (2020年2月期)
営業収益	1,348,404	1,343,421
賃貸事業収入	1,239,634	1,240,652
その他賃貸事業収入	108,769	102,769
営業費用	621,883	619,206
賃貸事業費用	498,836	500,341
資産運用報酬	77,234	76,442
資産保管手数料	825	824
一般事務委託手数料	9,455	8,936
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	33,130	30,261
営業利益	726,521	724,215
営業外収益	14	4,662
受取利息	14	14
受取保険金	-	4,647
営業外費用	43,826	56,058
支払利息	33,848	34,098
融資関連費用	9,983	21,960
経常利益	682,708	672,819
税引前当期純利益	682,708	672,819
法人税等合計	885	937
法人税、住民税及び事業税	888	939
法人税等調整額	△2	△2
当期純利益	681,823	671,882
前期繰越利益	22	29
当期末処分利益(又は損失)	681,845	671,911

本投資法人の投資口価格の推移 | 2020年4月3日時点



*本投資法人の投資口価格は発行価格105,000円を起点として記載し、東証REIT指数は2018年2月15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1期	第2期	第3期	第4期
個人・その他	3,822人	4,220人	3,892人	4,089人
金融機関	41人	37人	40人	37人
その他国内法人	106人	107人	88人	90人
外国法人等	70人	70人	76人	79人
証券会社	16人	16人	21人	23人
合計	4,055人	4,450人	4,117人	4,318人

主要な投資主

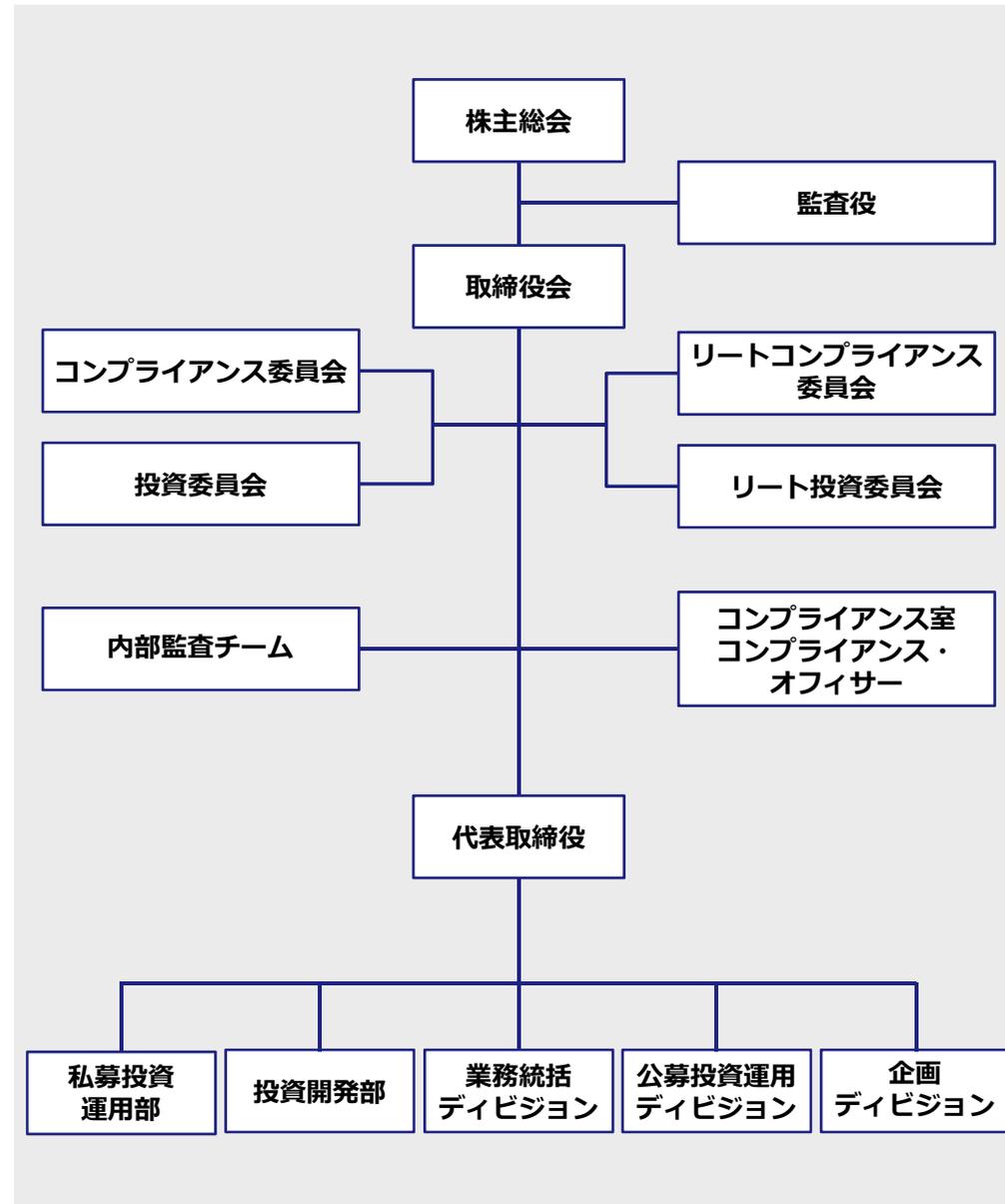
2020年2月末日現在

名称	投資口数 (口)	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	33,170	14.85
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	32,982	14.76
株式会社ザイマックス	12,500	5.60
野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,054	4.95
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG / JASDEC / SECURITIES-AIFM	7,598	3.40
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	7,580	3.39
SIX SIS LTD.	5,520	2.47
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	4,728	2.12
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES FRANKFURT / JASDEC / SGSS DEUTSCHLAND KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH FOR REIT ASIEN 1	4,689	2.10
株式会社横浜銀行	3,988	1.79
合計	123,809	55.42

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1番1号 ザイマックス赤坂111ビル
設立	2007年8月6日（平成19年）
資本金	2億円
主な株主	ザイマックス（100%出資）
従業員数	36名（2020年4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 稲月 伸仁 取締役 山口 恭司 取締役 杉本 和也 監査役 川北 茂樹
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（3）第88223号

組織図



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