



2021年6月25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1番1号  
 ザイマックス・リート投資法人  
 代表者名 執行役員 金光 正太郎  
 (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 金光 正太郎  
 問合せ先 企画ディビジョン長 中山 達也  
 TEL: 03-5544-6880

国内不動産信託受益権の取得並びに国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ

(ザイマックス三田ビル及びザ・パークハウス戸塚フロント(1階・2階商業部分))

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。)が資産運用を委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、下記1.(1)記載の物件に係る不動産信託受益権及び不動産(以下、総称して「取得予定資産」といいます。)の取得(以下「本取得」といいます。)及び貸借を決定したので、お知らせいたします。

なお、かかる取得予定資産のうち、ザ・パークハウス戸塚フロント(1階・2階商業部分)の取得先である株式会社ザイマックス(以下「ザイマックス」といいます。)は、本資産運用会社の親会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含み、以下「投信法」といいます。)第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号、その後の改正を含み、以下「投信法施行令」といいます。)第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の社内規程であるリート利害関係人取引管理規程に定める利害関係人に該当するため、本取得にかかる決定に当たり、本資産運用会社は当該リート利害関係人取引管理規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。また、本資産運用会社は社内規程に基づき、2021年6月25日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 取得の概要

(1) 取得予定資産

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定 NOI 利回り (注4)	媒介の有無
オフィス	OF-08	ザイマックス 三田ビル(注5)	東京都港区	668	727	5.0%	なし
商業施設	RT-05	ザ・パークハウス 戸塚フロント (1階・2階商業 部分)	神奈川県 横浜市	540	622	5.5%	なし
合計/平均(2物件)			—	1,208	1,349	5.2%	—

(2) 売買契約締結予定日 : 2021年6月25日

(3) 代金支払日・取得予定日 : 2021年7月1日

(4) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。

(5) 取得資金 : 借入金(注6)及び手元資金

(6) 決済方法 : 取得日に全額支払

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、各用途のタイプに応じて、物件毎に符号及び番号を付したものです。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

各符号について、OF はオフィス、RT は商業施設、HT はホテルを、OT はその他をそれぞれ表します。以下同じです。

- (注2) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約書に記載された取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には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まず、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3) 「鑑定評価額」は、2021年5月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、鑑定評価は、ザイマックス三田ビルについては一般財団法人日本不動産研究所に、ザ・パークハウス戸塚フロント（1階・2階商業部分）については株式会社谷澤総合鑑定所に、それぞれ委託しています。
- (注4) 「鑑定 NOI 利回り」は、取得予定価格に対する取得予定資産の鑑定 NOI（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。以下同じです。）の割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。鑑定 NOI 利回りは、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。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。
- (注5) 本日現在、「ザイマックス三田ビル」の物件名称は、「第2二葉ビル」ですが、本投資法人による取得後「ザイマックス三田ビル」に変更する予定であるため、本書では変更後の名称を記載しています。テナントへの通知を含む物件名称に関する手続きは、今後順次行う予定です。以下同じです。
- (注6) 当該借入金の詳細は、本日付で公表の「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、上場来堅調な成長を続けており、内部成長及び外部成長等の各種成長戦略を通じて中長期的観点から安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を実現する方針を掲げています。外部成長においては、スポンサーであるザイマックスグループが有する顧客基盤及び情報力を活かして物件売却の機会を捕捉するとともに、ザイマックスグループが蓄積してきた不動産マネジメントに関する各種知見・ノウハウやデータを踏まえて慎重な分析を行うことで、取得後の安定運用が見込むことができる物件を選定しております。また、分配金成長と財務健全性のバランスを意識した取得目線を堅持することとしております。

取得予定資産は、ザイマックスが保有、またはザイマックスグループが独自のネットワークで売却情報を得た物件であり、本取得は、いずれの物件もザイマックスグループの情報力を活用した相対取引での取得となります。また、ザイマックス三田ビルは、所謂「ブリッジスキーム」（注）を活用し、本資産運用会社が有する優先交渉権を行使することで機動的なタイミングでの取得を実現し、かつ、取得する時期によっては取得価格を一定程度逡減したうえで物件を取得する機会を持つ取り組みによる取得です。

本投資法人は、取得予定資産が、以下のポイントを勘案して中長期的に安定運用を見込むことができると判断しており、本取得が本投資法人の投資方針に合致し、ポートフォリオの質及び投資主価値の向上に資すると考えられることから、本取得を決定いたしました。

- (注) 「ブリッジスキーム」は売買契約締結を伴わない優先交渉権の取得のみのスキームであり、金融庁の定める「金融商品取引事業者等向けの総合的な監督指針」に想定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約）には該当しません。

### ➤ OF-08 ザイマックス三田ビル（以下「取得予定資産①」といいます）

取得予定資産①は、以下のような特徴を有しています。

- ✓ 東京都港区に所在するオフィスビルです。
- ✓ 都営地下鉄三田線及び都営地下鉄浅草線「三田」駅より徒歩5分、JR 山手線他「田町」駅より徒歩7分の位置に所在するオフィスビルです。桜田通り沿いを中心にオフィスビルが集積している立地であり、周辺エリアでは複数の大手企業が本社を構えています。また、「慶應仲通り商店街」を中心に飲食店が充実しているなどオフィスサポート機能も充実しているエリアです。複数路線が利用可能で主要ビジネスエリアへのアクセス性が高いことから、周辺エリア外からの移転を含む底堅いテナント需要が期待できる立地であると本投資法人は考えています。
- ✓ 基準階賃貸面積約 76 m<sup>2</sup>（約 23 坪）、天井高 2,400mm、設備面では OA フロア（100mm）、個別空

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

調、エレベーター1基を備えています。

- ✓ ブリッジスキームで保有する期間において、空室フロアが出た際には、将来のテナント入退居時の内装工事コスト及び原状回復工事費を軽減するための内装リニューアル工事を実施し、保証会社利用により敷金等の初期コストを抑制した賃貸条件でテナント誘致を図ることで、少人数かつ手元資金を効率的に活用したい企業へ訴求する等、幅広いニーズを取り込める物件となっています。かかる取り組みの結果、鑑定賃料単価よりも高い賃料での成約事例も出ており、ブリッジスキームでの取得時点から本日時点までに平均賃料単価が約 18.0%上昇しています。本投資法人による取得後も、状況に応じて、空室フロアについては同様の取り組みの実施を検討していきます。
- RT-05 ザ・パークハウス戸塚フロント（以下「取得予定資産②」といいます）
  - (1) 物件の特徴
    - 取得予定資産②は、以下のような特徴を有しています。
      - ✓ JR 東海道線、横浜市営地下鉄ブルーライン「戸塚」駅より徒歩3分の位置に所在する駅前型商業施設です。
      - ✓ 横浜市の公募事業（以下「本件公募事業」といいます。）により開発され、2018年5月に竣工した分譲住宅（総戸数106戸）の1階及び2階に位置する商業施設です。ザイマックスグループは開発段階から取得予定資産②のテナント誘致活動を担うなど分譲事業者と共に本件公募事業に取り組んでおり、ザイマックスグループが開発段階から関与している物件です。
      - ✓ 取得予定資産②には本日現在で、クリニック、調剤薬局及びザイマックスが運営するサテライトオフィスサービスである「ZXY（ジザイ）」等が入居しており、コロナ禍においても売上の減少などの影響が少ないテナント構成となっています。
  - (2) 商圏の概要
    - ① 立地・交通アクセス
      - ✓ 2018年度の乗降客数225千人/日で、神奈川県内では第4位の乗降客数規模である「戸塚」駅の駅前に所在し、後背に住宅地を抱えた立地です。また、国道1号線と長後街道の交差点に位置し、高い視認性を有します。
      - ✓ 「戸塚」駅から長後街道のアンダーパスを経由する近隣居住者の生活動線上に所在しており、居住者を中心とする駅利用者を主なターゲットとする、生活対応型等のサービス系の業態に適した立地です。
    - ② 商圏特性
      - ✓ 2020年住民基本台帳によると戸塚区の行政人口は282千人であり、2015年対比で+2.2%の増加傾向となっています。
      - ✓ 足元商圏の人口構成は30歳代の比率が高く、20歳代の比率も県平均に比べて高くなっており、横浜駅及び東京都心部へのアクセスの良さが多くの若い世代に訴求しているエリアと言えます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

**3. 取得予定資産の内容**

取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、参考資料3「取得予定資産の内容における記載事項説明」をご参照ください。

**➤ 取得予定資産①**

物件名称	ザイマックス三田ビル		分類	オフィス
			物件番号	OF-08
<b>特定資産の概要</b>				
取得予定年月日	2021年7月1日		特定資産の種類	信託受益権
取得予定価格	668百万円		信託受益権の概要	信託受託者 三菱UFJ信託銀行株式会社
鑑定評価額(価格時点)	727百万円(2021年5月31日)		信託期間満了日	2031年6月末日
所在地	東京都港区芝五丁目13番11号			
交通	都営地下鉄三田線・都営地下鉄浅草線「三田」駅 徒歩5分、JR山手線他「田町」駅 徒歩7分			
土地	地番	東京都港区芝五丁目3番39	敷地面積	137.02㎡
	建ぺい率	80%	容積率	600%
	用途地域	商業地域	所有形態	所有権
建物	建築年月日	1991年5月31日	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建
	用途	事務所	延床面積	799.78㎡
	設計者	株式会社公建設計	施工者	東成建設株式会社
	確認検査機関	港区建築主事	所有形態	所有権
ML会社(予定)	合同会社ML1		ML種別	パス・スルー型
PM会社(予定)	株式会社ザイマックスアルファ			
特記事項 該当事項はありません。				
<b>賃貸借の概要</b>				
賃貸可能面積	741.41㎡		賃貸面積	589.05㎡
稼働率	79.5%		テナント数	8
年間賃料	30,278千円		敷金・保証金	6,791千円
主要テナント	非開示(注)			
(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。				
<b>建物状況評価報告書の概要</b>				
調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		調査日付	2021年6月
緊急・短期修繕費	0円		長期修繕費(年平均)	5,232千円
<b>地震リスク分析等の概要</b>				
調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		PML値	2.6%
担保設定の状況	なし			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ザイマックス三田ビル	
鑑定評価額	727 百万円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021 年 5 月 31 日	
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
収益価格	727,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連づけ査定。
直接還元法による収益価格	738,000	
(1) 運営収益 (①-②)	45,432	
① 可能総収益	47,782	現行賃料、新規賃料、賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料を査定。
② 空室等損失等	2,350	類似不動産の稼働状況や需給動向、過去の実績や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、空室等損失を計上。
(2) 運営費用 (a. +b. +c. +d. +e. +f. +g. +h.)	12,228	
a. 維持管理費	3,700	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
b. 水道光熱費	2,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
c. 修繕費	1,570	過年度実績額、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及び ER を考慮して計上。
d. PM フィー	1,898	契約条件、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
e. テナント募集費用等	352	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
f. 公租公課	2,655	公租公課資料に基づき計上。
g. 損害保険料	53	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
h. その他費用	0	特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (1) - (2)	33,204	
(4) 一時金の運用益	104	現行の賃貸条件、新規契約時の一時金月数、稼働率をもとに査定した額に、運用利回り(1.0%)を乗じて査定。
(5) 資本的支出	3,802	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び ER を考慮して計上。
純収益 (3) + (4) - (5)	29,506	
還元利回り	4.0%	各地区の基準となる利回りに、立地条件、建物条件等考慮のうえ、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による収益価格	716,000	
割引率	3.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	665,000	
土地比率	89.8%	
建物比率	10.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。



## &gt; 取得予定資産②

物件名称	ザ・パークハウス戸塚フロント (1階・2階商業部分)		分類 物件番号	商業施設 RT-04
<b>特定資産の概要</b>				
取得予定年月日	2021年7月1日		特定資産の種類	不動産
取得予定価格	540百万円			
鑑定評価額(価格時点)	622百万円(2021年5月31日)			
所在地	神奈川県横浜市戸塚区戸塚町4018番地1			
交通	JR東海道線他「戸塚」駅 徒歩3分、横浜市営地下鉄ブルーライン「戸塚」駅 徒歩3分			
土地	地番	横浜市戸塚区戸塚町字二丁目4018番1他	敷地面積	1,595.49㎡(注1)
	建ぺい率	80%	容積率	600%
	用途地域	商業地域	所有形態	所有権(注2)
建物	建築年月日	2018年5月23日	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	用途	店舗	延床面積	12,236.50㎡(注1)
	設計者	株式会社フジタ一級建築士事務所	施工者	株式会社フジタ
	確認検査機関	ハウスプラス確認検査株式会社	所有形態	区分所有権(注3)
ML会社(予定)	株式会社ザイマックスアルファ	ML種別	パス・スルー型	
PM会社(予定)	株式会社ザイマックスアルファ			
<b>特記事項</b>				
・取得予定資産②は、2023年9月30日までの期間、指定用途の変更及び第三者への譲渡・貸し付けが禁止されております。なお、横浜市の書面による承認を得た場合には、第三者への譲渡・貸し付けが可能となる場合があります、この度の本投資法人による取得予定資産②の取得については売主が横浜市の承認を得ております。 ・取得予定資産②の物件共用部分への電力供給のため、株式会社つなぐネットコミュニケーションズ(以下「つなぐネット」といいます。)が所有する太陽光発電設備が設置されています。管理組合はつなぐネットとの間の建物一部使用貸借契約書に基づき当該物件の屋上の一部を無償でつなぐネットに対して貸与しています。				
<b>賃貸借の概要</b>				
賃貸可能面積	861.60㎡	賃貸面積	861.60㎡	
稼働率	100%	テナント数	5	
年間賃料	46,723千円	敷金・保証金	30,562千円	
主要テナント	株式会社ザイマックス			
<b>建物状況評価報告書の概要</b>				
調査業者	SOMPO リスクマネジメント株式会社	調査日付	2021年6月10日	
緊急・短期修繕費	0円	長期修繕費(年平均)	2,422千円	
<b>地震リスク分析等の概要</b>				
調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	PML値	6.7%	
担保設定の状況	なし			

(注1) 面積は、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。

(注2) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得を予定している現物不動産の建物持分割合に相当する敷地面積は約197.84㎡(約12.4%)です。

(注3) 本投資法人が取得を予定している区分所有権の不動産登記簿の記載に基づく専有面積は1,080.19㎡です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。



鑑定評価書の概要		
物件名称	ザ・パークハウス戸塚フロント（1階・2階商業部分）	
鑑定評価額	622,000 千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年5月31日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	622,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	626,000	
(1) 運営収益 (①－②)	49,771	
① 可能総収益	52,434	現行賃料の水準、近時賃貸事例等を踏まえ、安定的な水準と認められる貸室賃料収入等に基づき査定。
② 空室等損失等	2,662	稼働実績の推移、市場動向等を踏まえ、安定的な水準と認められる空室率に基づき査定。
(2) 運営費用 (a. +b. +c. +d. +e. +f. +g. +h.)	20,242	
a. 維持管理費	4,652	予定額、過去実績値に基づき査定。
b. 水道光熱費	4,911	過去実績値に基づき査定。
c. 修繕費	625	ER、類似事例等に基づき査定。
d. PMフィー	2,400	予定額に基づき査定。
e. テナント募集費用等	619	予定額、テナント入替率等に基づき査定。
f. 公租公課	3,620	2021年度公租公課資料に基づき計上。
g. 損害保険料	103	予定額に基づき計上。
h. その他費用	3,309	過去実績値等に基づき査定。
(3) 運営純収益 (1)－(2)	29,529	
(4) 一時金の運用益	322	
(5) 資本的支出	1,668	ER、類似事例等に基づき査定。
純収益 (3)＋(4)－(5)	28,183	
還元利回り	4.5%	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案して査定。
DCF法による収益価格	620,000	
割引率	4.6%	金融商品の利回りを基にした積上げ法等により商業施設のベース利回りを定め、対象不動産の個別リスクを考慮して査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	602,000	
土地比率	41.8%	
建物比率	58.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

**4. 取得先の概要**
**(1) 取得予定資産①**

ザイマックス三田ビルの取得先は国内法人ですが、名称等の開示については、同意を得られていないため、開示していません。なお、当該取得先は投信法第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 123 条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の社内規程であるリート利害関係人取引管理規程に定める利害関係人（以下、総称して「利害関係者」といいます）のいずれにも該当しません。また、取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先は本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

**(2) 取得予定資産②**

(1) 名称	株式会社ザイマックス
(2) 所在地	東京都港区赤坂一丁目 1 番 1 号
(3) 代表者	代表取締役代表執行役員社長 吉本 健二
(4) 事業内容	(1) 不動産の所有、売買、賃貸、管理、仲介、コンサルティング及び鑑定 (2) オフィスビル・商業・物流施設・ホテルなどの不動産に関する運營業務の受託 (3) 建物及び関連設備に関する総合管理、メンテナンス業務 (4) 建物の管理運営に付随する物品の販売、その代理及び仲介 (5) 総合警備保障業務 (6) 建築工事等の企画・請負・施工・設計・工事監理・コンサルティング業 (7) 金融商品取引法に規定する金融商品取引業 (8) 不動産の管理運営及び不動産市場に関する調査・分析・研究
(5) 資本金	2,892 百万円 (2021 年 3 月末現在)
(6) 設立年月日	1990 年 3 月 1 日
(7) 純資産	25,665 百万円 (2021 年 3 月末現在)
(8) 総資産	117,340 百万円 (2021 年 3 月末現在)
(9) 大株主及び持株比率	日本国土開発株式会社 (9.3%) SG ホールディングス株式会社 (6.2%) 日鉄興和不動産株式会社 (5.2%) 三菱 UFJ キャピタル株式会社 (4.6%) (注) 大株主及び持株比率は 2021 年 3 月末現在のものであり、また、持株比率は小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本日現在において、本投資法人の発行済投資口数の 5.6%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社（出資割合 100%）であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、6 名が当該会社からの出向者です。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で締結されたスポンサー・サポート契約に定めるスポンサーです。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。また、上記の通り、投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

**5. 利害関係人との取引**

取得予定資産②の取得先であるザイマックスは、利害関係者に該当するため、売買契約の締結にあたり、本資産運用会社は投信法に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

また、取得予定資産①に関して株式会社ザイマックスアルファ（以下「本業務受託者」といいます。）と信託受託者との間でプロパティ・マネジメント業務委託契約を、取得予定資産②に関して本業務受託者と本投資法人との間でマスターリース契約兼プロパティ・マネジメント業務及び建物管理委託契約書（全面変更契約書）（以下総称して、「本件業務委託契約」といいます。）をそれぞれ取得予定日において締結する予定です。

なお、本業務委託者は利害関係者に該当するため、本件業務委託契約を締結するにあたり、本資産運用会社は投信法に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得してい

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。



ます。

6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下の通りです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にあるものとの関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件の名称 (所在地)	前所有者	前々所有者
	①、②、③ 取得価格 取得時期	—
ザ・パークハウス戸塚フロント (1階・2階商業部分) (神奈川県横浜市戸塚区戸塚町 4018番地1)	①株式会社ザイマックス ②本資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得しました	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有しているため 省略	—
	2018年7月	—

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得による影響は軽微であり、東京証券取引所の定める開示項目の軽微基準の範囲内です。当該影響を織り込んだ本投資法人の2021年8月期(第7期)及び2022年2月期(第8期)の運用状況の予想については、2021年10月15日に公表を予定している本投資法人の2021年8月期(第7期)決算短信において発表する予定です。

以上

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

(参考プレスリリース等)

2021年6月25日付「資金の借入れに関するお知らせ」

<添付資料>

参考資料1 物件写真・物件位置図

参考資料2 取得予定資産取得後のポートフォリオ状況

参考資料3 取得予定資産の内容における記載事項説明

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料1 物件写真・物件位置図

## ザイマックス三田ビル



## ザ・パークハウス戸塚フロント (1階・2階商業部分)



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

## 参考資料2 取得予定資産取得後のポートフォリオ状況

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）年月日	取得（予定）価格（百万円）（注1）	投資比率（%）（注2）
オフィス	OF-01	ザイマックス西新橋ビル	東京都港区	2018年2月16日	2,500	7.1
	OF-02	ザイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	2018年2月16日	4,250	12.0
	OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	2018年2月16日	5,020	14.2
	OF-04	ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	2018年2月16日	880	2.5
	OF-05	ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	2018年2月16日	1,550	4.4
	OF-06	ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	2018年2月16日	1,150	3.3
	OF-07	ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	2018年2月16日	2,600	7.4
	OF-08	ザイマックス三田ビル	東京都港区	2021年7月1日	668	1.9
	小計／平均			—	—	18,618
商業施設	RT-01	ミュージア川崎	神奈川県川崎市	2018年2月16日	4,100	11.6
	RT-02	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	2018年2月16日	790	2.2
	RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	2018年2月16日	3,100	8.8
	RT-04	ライフ福泉店	大阪府堺市	2020年9月1日	1,065	3.0
	RT-05	ザ・パークハウス戸塚フロント（1階・2階商業部分）	神奈川県横浜市	2021年7月1日	540	1.5
	小計／平均			—	—	9,595
ホテル	HT-01	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	2018年2月16日	4,400	12.5
	小計／平均			—	—	4,400
その他	OT-01	ルネッサンス21千早	福岡県福岡市	2018年2月16日	2,700	7.6
	小計／平均			—	—	2,700
合計／平均			—	—	35,313	100.0

（注1）「取得（予定）価格」は、保有資産及び取得予定資産の取得に要する諸費用（媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（各保有資産及び取得予定資産に係る信託受益権売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税を含みません。

（注2）「投資比率」は、保有資産に係る取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計に対して各保有資産又は取得予定資産に係る取得（予定）価格が占める割合を、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

## 参考資料3 取得予定資産の内容における記載事項説明

## (ア) 「分類」欄及び「物件番号」欄に関する説明

- ・「分類」は、本投資法人が投資対象とするオフィス、商業施設、ホテル及びその他のいずれかを記載しています。
- ・「物件番号」は、オフィスについては OF、商業施設については RT、ホテルについては HT、その他については OT と分類し番号を付しています。

## (イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された信託受益権又は現物不動産の取得予定日を記載しています。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別及びこれに付随又は関連する資産を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金（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。
- ・「鑑定評価額（価格時点）」は、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、取得予定資産について信託受託者との間で締結されている信託契約の内容を記載しています。
- ・「所在地」は、原則として、住居表示を記載しています。
- ・「交通」は、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速 80m で歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況評価報告書に記載された時間を記載しています。
- ・土地の「地番」は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「建ぺい率」は、原則として、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。以下同じです。）第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「建築年月日」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。
- ・建物の「構造・階数」は、主たる建物について不動産登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「用途」は、主たる建物について不動産登記簿上の建物種類の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、不動産登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。



- ・建物の「設計者」、「施工者」及び「確認検査機関」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
- ・「ML 会社」及び「PM 会社」は、取得予定資産のマスターリース会社及び PM 会社を記載しています。また、「ML 種別」については、取得予定資産のマスターリース種別（パス・スルー型、固定賃料型又は変動賃料型の別）を記載しています。
- ・「特記事項」には、本日現在において取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(ウ) 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「賃貸可能面積」は、本日現在における取得予定資産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、本日現在における取得予定資産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。なお、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。
- ・「稼働率」は、本日現在における取得予定資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- ・「テナント数」は、本日現在における取得予定資産について締結されている各賃貸借契約書に基づく取得予定資産に関するテナント数（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数）の合計を記載しています。
- ・「年間賃料」は、本日現在における取得予定資産について締結されている各賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した 1 年分の賃料）の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、入居済みのテナントに関して、本日現在における各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている敷金及び保証金その他の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「主要テナント」は、本日現在で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人又は信託受託者から取得予定資産を賃借する者のうち、最も賃貸面積が大きい者を記載しています。また、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、パス・スルー型マスターリース契約の物件については、エンドテナントを記載しています。

(エ) 「建物状況評価報告書の概要」欄に関する説明

- ・「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費（年平均）」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。
- ・「短期修繕費」は、日常の保守よりも優先的に修繕等が必要となる不具合を修繕更新する場合の費用であって、建物状況評価報告書の日付から起算して 1 年以内に必要とされる修繕費用の概算の合計額を記載しています。
- ・「長期修繕費（年平均）」は、経年劣化に対して機能維持又は安全稼働していく上での修繕更新の費用

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。



であって、建物状況評価報告書の日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用及び更新費用の合計額を本資産運用会社にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。

(オ) 「地震リスク分析等の概要」欄に関する説明

- ・「PML」とは、地震による予想損失率(Probable Maximum Loss)を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合という定義を採用しています。PMLの算出に当たっては、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。また、PMLの数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2021年6月付地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。地震リスク評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(カ) 「担保設定の状況」欄に関する説明

- ・取得予定資産の取得後に担保設定が解除される場合は、「なし」と記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。