



ザイマックス・リート投資法人

第9期（2022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. 運用ハイライト

II. 第9期決算概要及び第10期・第11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	・パロー勝川店(底地)	: 勝川
・ホテルビスタ仙台	: 仙台	・ルネッサンス21千早	: 千早
・エルプレイス西葛西	: 西葛西		

■ 第9期業績は期初予想を上回り、第8期から増収増益で着地

- ✓ 本年3月の公募増資等により、ポートフォリオは18物件・**434億円**（取得価格ベース）へと拡大
- ✓ 営業収益18.7億円（前期比+16.3%、期初予想比+2.7%）
- ✓ **DPU4,019円**（前期比+123円、期初予想比+152円）

■ 保有物件の運営は堅調に推移し、増収増益の原動力に



- ✓ オフィス：安定的な運営により高い稼働率を維持し、第9期は契約稼働率/経済稼働率ともに**99.2%**で着地
- ✓ 商業施設：100%入居を維持し、固定賃料契約をベースに安定的な収益を計上
テナント入替の発生した区画は、ダウンタイムなく前テナント比+15%の賃料で成約
- ✓ ホテル：新型コロナウイルス感染症拡大以降最高の成績となり、**25百万円**の変動賃料が発生

■ 外部格付及びESG関連認証を新規で取得

- ✓ 2022年6月にR&Iから発行体格付「**A-**」を取得
- ✓ GRESBリアルエステイト評価で「**3スター**」及び「**グリーンスター**」、開示評価で「**Aレベル**」
- ✓ 3物件で環境認証を新規取得（BELS：1物件、CASBEE：2物件）

第9期初に公募増資を実施し、3物件（取得価格合計76億円）を取得しました。

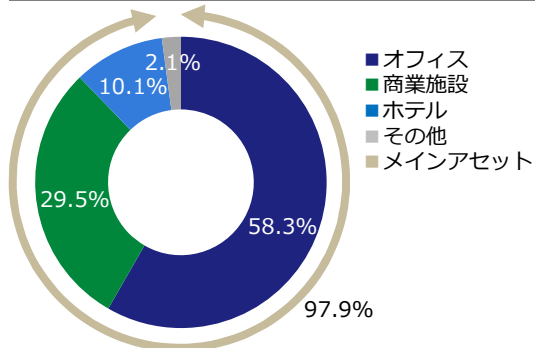
取得資産

アセットタイプ	オフィス	オフィス	その他（住宅）
物件名	ザイマックス札幌大通ビル	ザイマックス木場公園ビル	エルブレイス西葛西
			
所在地	北海道札幌市中央区大通西五丁目10番地	東京都江東区木場五丁目11番13号	東京都江戸川区西葛西六丁目3番10号
取得価格	4,707百万円	2,003百万円	901百万円
賃貸可能面積	3,106.42㎡	2,587.13㎡	2,044.18㎡
竣工時期	2020年9月	1992年10月	1986年6月

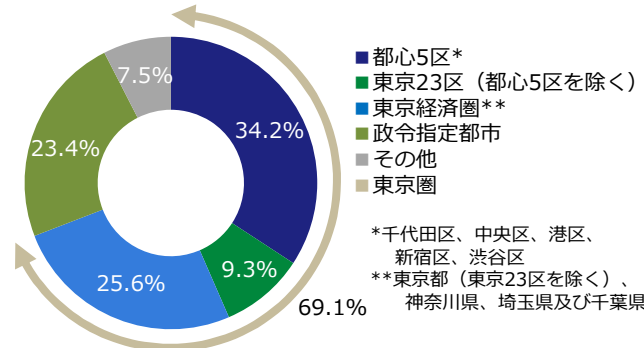
第9期末ポートフォリオデータ

※内訳は取得価格ベース

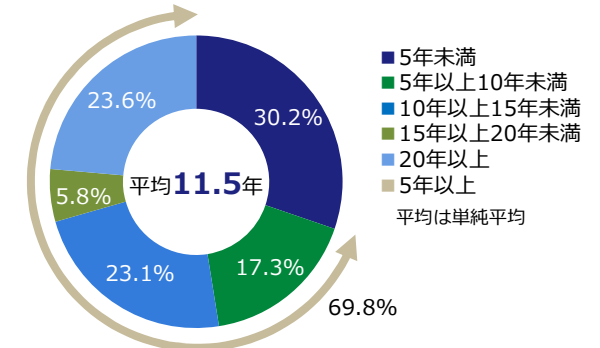
用途別投資比率



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



Asset

物件数	18物件
資産規模 (取得価格ベース)	434億円
鑑定評価額	546億円
含み益 (含み益率)	104億円 (+ 23.7%)
収益性 (取得価格ベース)	NOI利回り : 5.7% 償却後利回り : 5.0%
平均築年数 (取得価格加重平均)	19.1年
総賃貸可能面積	85,317.99m ² (25,808.56坪)
稼働率 (ポートフォリオ全体)	99.7%
アセットタイプ (取得価格ベース)	オフィス : 58.3% 商業施設 : 29.5% ホテル : 10.1% その他 : 2.1%

Debt

有利子負債残高	199億円
総資産LTV	41.0%
鑑定LTV	33.7%
平均調達金利 ^{*1}	0.632%
平均残存期間	2年5ヶ月
固定金利比率	96.5%

Equity

時価総額	314億円
出資総額 (発行済投資口総数249,650口)	254億円
投資口価格	126,100円
1口当たり純資産	101,903円
1口当たりNAV	143,867円
一口当たり分配金	3,120円 (第10期予想)

*1 変動金利の借入金の基準金利は、2022年8月31日時点の全銀協1か月日本円TIBORを基に算出しています。



ザイマックス・リート投資法人

第9期決算概要及び 第10期・第11期業績予想



営業収益は前期比+16.3%の1,874百万円、当期純利益は同+15.3%の1,003百万円となりました。

単位：百万円

	第8期 (A)	第9期実績 (B)	差異 (B) - (A)	前期比 (B) - (A) に対する備考
賃貸事業収入	1,289	1,523	233	賃料収入 (新規4物件*1+267/既存物件*2+23/売却物件*3△86) ホテル賃料 (変動賃料+25)
その他賃貸収入	102	125	22	その他収入 (新規4物件+16/売却物件△6) 電気料 (燃料調整費等) の上昇 (既存物件+11)
不動産等売却益	219	226	6	
営業収益	1,611	1,874	262	
賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	348	398	49	物件運営諸費用 (新規4物件+32/売却物件△23) 電気料 (燃料調整費等) の上昇 (既存物件+14) 修繕費 (既存物件+18)
NOI	1,043	1,250	206	
減価償却費	142	158	16	
賃貸事業利益	901	1,091	190	
その他営業費用	173	195	21	格付・ESG推進費用 (+7)、新規4物件取得等の連動報酬 (+11)
営業利益	946	1,121	175	
営業外収益	0	0	△0	
営業外費用	75	117	41	新規4物件取得に伴う利息・融資関連費用 (+37)
経常利益	871	1,004	133	
当期純利益	870	1,003	133	
1口当たり分配金 (円)	3,896	4,019*4	123	2022年4月開示予想分配金 (3,867円) 比 +152円

・ 運用日数 : 第8期181日、第9期184日
 ・ 発行済み投資口数 : 第8期223,400口、第9期249,650口

・ *1 新規4物件 : 勝川、札幌、木場、西葛西の物件群を指します
 ・ *2 既存物件 : 第8期末時点保有資産のうち勝川、千早を除いた物件群を指します

・ *3 売却物件 : 千早を指します
 ・ *4 一時差異等調整引当額に係る1口当たり利益超過分配金12円を含みます

単位：百万円

	第9期 (A)	第10期予想 (B)	差異 (B) - (A)	前期比 (B) - (A) に対する備考
賃貸事業収入	1,523	1,492	△31	ホテル賃料（固定賃料+3/変動賃料△22）
その他賃貸収入	125	143	17	テナント請求電気料の増加（+13）
不動産等売却益	226	-	△226	売却物件（△226）
営業収益	1,874	1,635	△239	
賃貸事業費用 （除く、減価償却費）	398	429	31	契約変更に伴う電気料の増加（+13） 物件運営諸費用（電気料（燃料調整費等）の上昇、諸コスト増+4）
NOI	1,250	1,205	△44	
減価償却費	158	159	0	
賃貸事業利益	1,091	1,046	△45	
その他営業費用	195	157	△37	譲渡報酬（△33）
営業利益	1,121	888	△233	
営業外収益	0	0	△0	
営業外費用	117	108	△9	リファイナンスに伴う利息・融資関連費用（△10）
経常利益	1,004	779	△224	
当期純利益	1,003	778	△224	
1口当たり分配金（円）	4,019	3,120	△899	2022年4月開示予想分配金（3,091円）比+29円

・ 運用日数 : 第9期184日、第10期181日

単位：百万円

	第10期予想 (A)	第11期予想 (B)	差異 (B) - (A)	前期予想比 (B) - (A) に対する備考
賃貸事業収入	1,492	1,498	6	ホテル賃料 (変動賃料+9)
その他賃貸収入	143	147	4	テナント請求電気料の増加 (+11)
不動産等売却益	-	-	-	
営業収益	1,635	1,646	11	
賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	429	462	33	契約変更に伴う電気料の増加 (+13) 公租公課 (新規4物件+17)
NOI	1,205	1,183	△21	
減価償却費	159	165	5	
賃貸事業利益	1,046	1,018	△27	
その他営業費用	157	165	7	投資主総会費用 (+5)
営業利益	888	852	△35	
営業外収益	0	0	-	
営業外費用	108	88	△19	リファイナンスに伴う融資関連費用の剥落・利息増 (△19)
経常利益	779	764	△15	
当期純利益	778	763	△15	
1口当たり分配金 (円)	3,120	3,058	△62	

・ 運用日数 : 第10期181日、第11期184日



ザイマックス・リート投資法人

運用状況及び成長戦略

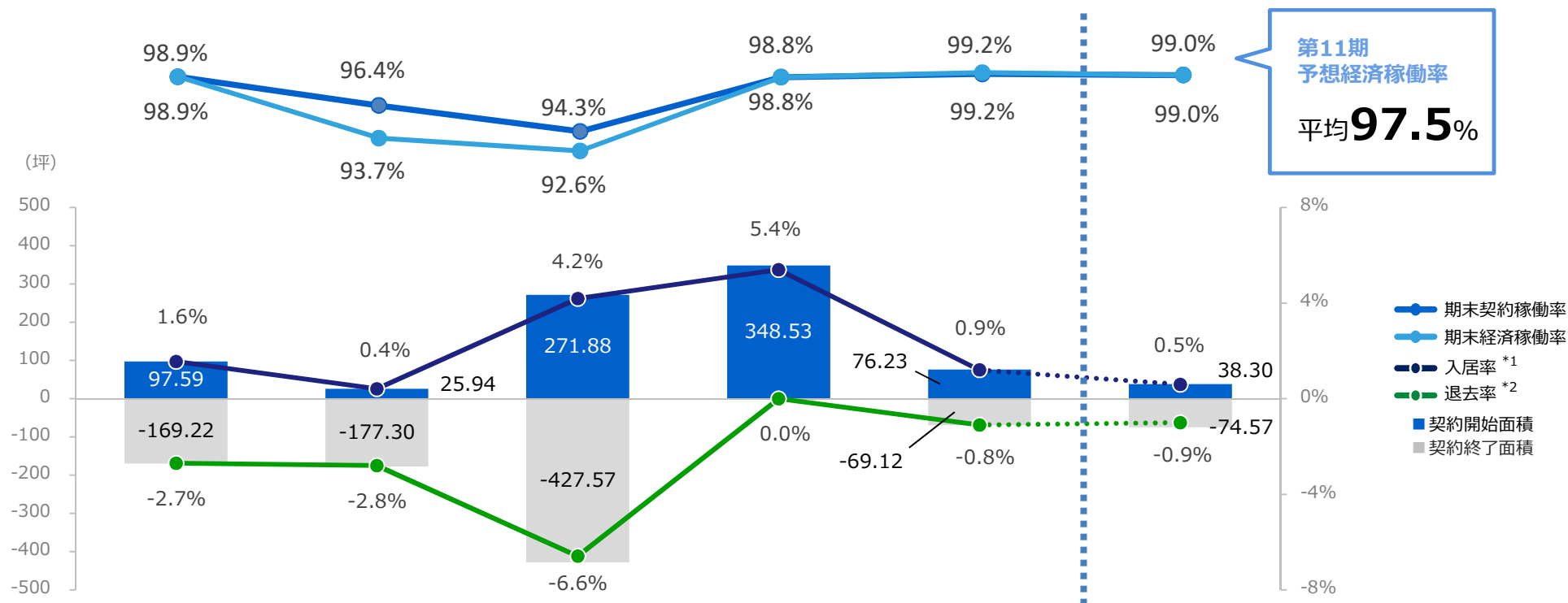


オフィステナントの状況～稼働率・入退去～

オフィス賃貸マーケットはダウントレンドが継続していますが、スポンサーグループの運営力により、高稼働率を維持しています。

稼働率及び入退去の状況 | ・オフィス物件（附置住宅除く）

第9期対象面積 8,212.46坪

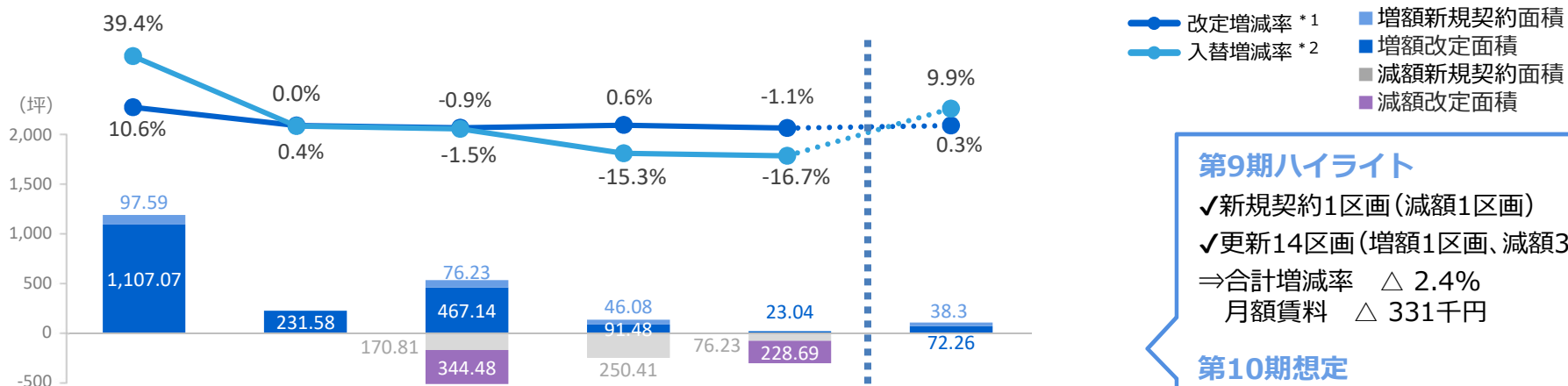


第11期
予想経済稼働率
平均 **97.5%**

	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期 (予想)
期末空室面積*3 (坪)	71.63	222.99	372.73	76.23	69.12	約 80

*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 各期末時点で賃貸借契約期間が開始していない面積

【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）



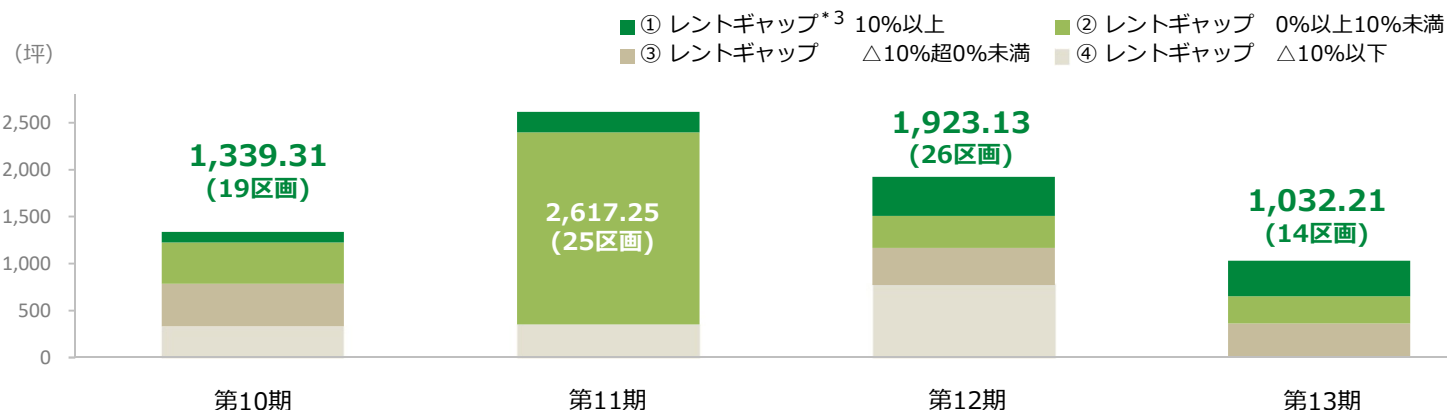
第9期ハイライト

✓新規契約1区画(減額1区画)
 ✓更新14区画(増額1区画、減額3区画)
 ⇒合計増減率 △ 2.4%
 月額賃料 △ 331千円

第10期想定

✓新規契約2区画(増額2区画)
 ✓更新19区画(増額1区画、減額0区画)
 ⇒合計増減率 +0.6%
 月額賃料 +131千円

【今後の更新予定面積】 ・ オフィス物件（附置住宅除く）



第9期末時点

既存契約賃料単価*4
 : 16,282円/坪
 想定新規賃料単価*4
 : 16,069円/坪

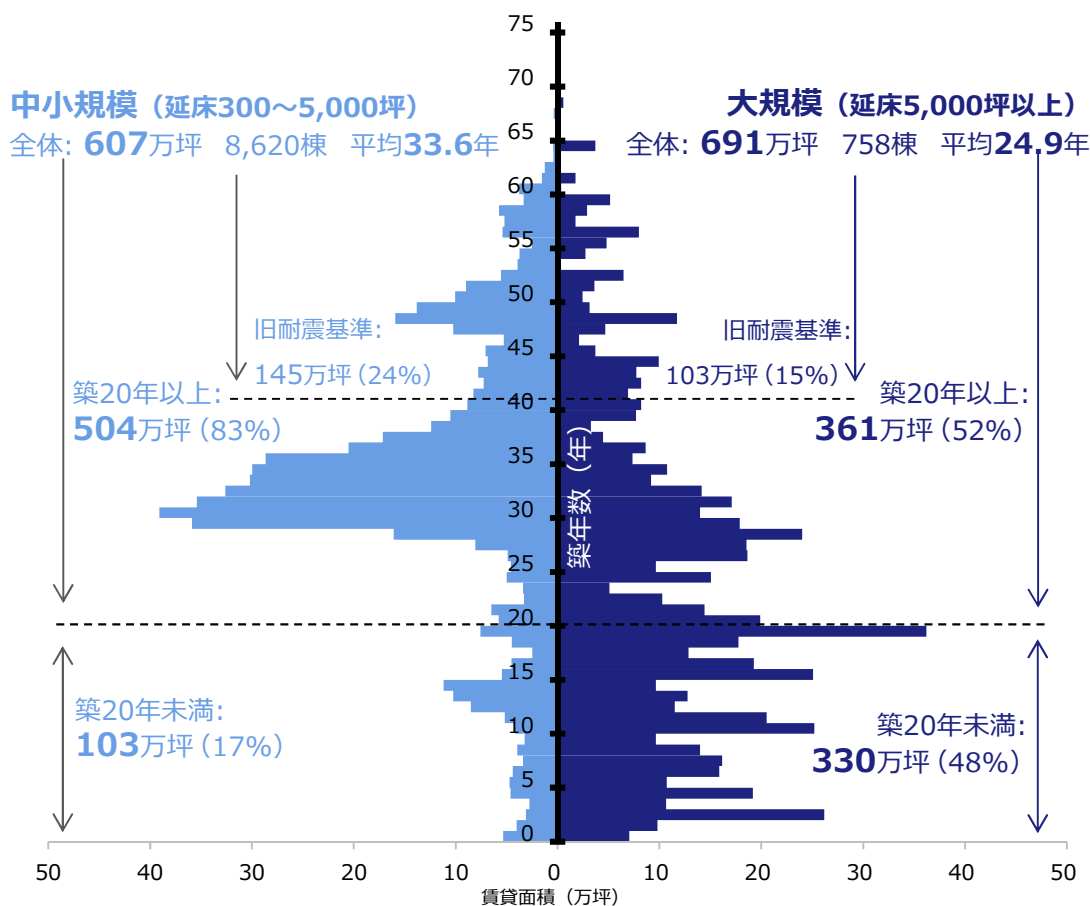
*1 改定増減率：(更新後の共益費を含む賃料 - 更新前の共益費を含む賃料) ÷ 更新前の共益費を含む賃料
 *2 入替増減率：(入替後の共益費を含む賃料 - 入替前の共益費を含む賃料) ÷ 入替前の共益費を含む賃料

*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

東京23区における中小規模オフィスの既存ストックは限られており、新規供給も限定的です。

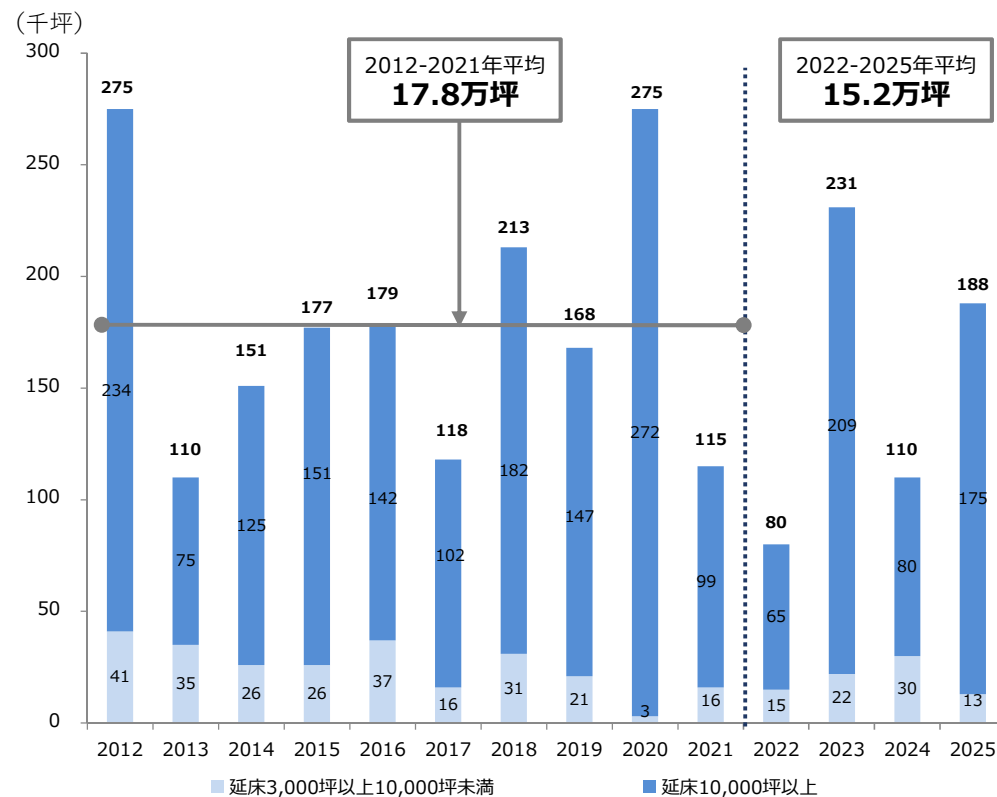
東京23区オフィスピラミッド2022 (賃貸面積ベース)

東京23区 **1,298**万坪 9,378棟 平均築年数**32.9**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 2022」

東京23区オフィス新規供給量2022 (賃貸面積ベース)



(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2022」

- ✓ 中小規模オフィスの既存ストックは築30年前後に集中している
- ✓ 中小規模オフィスの新規供給は限定的

⇒本投資法人が保有するオフィス10物件の平均築年数 **22.05**年 (*)

* オフィス10物件の築年数を延床面積で加重平均 (第9期末時点)

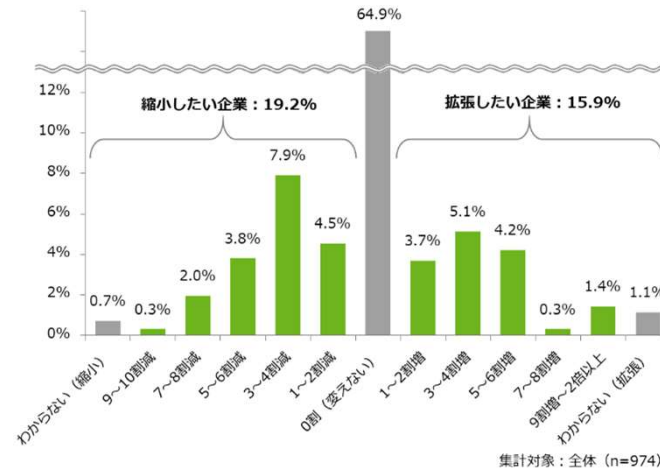
現在のワークプレイスの動向

ザイマックス不動産総合研究所の 働き方×オフィスに関する調査

- ✓ オフィスの在籍人数と面積の関係
- ✓ 従業員別、業種別オフィス面積の意向
- ✓ 働く場所の立地に対する価値観
- ✓ メインオフィスを設ける物件に求める要件 等

コロナ禍を契機としたワークプレイスの多様化は
ロケーションや働き方の見直しという
企業のオフィス戦略へさらに意識が進むも
まだ「変化の途中」であり継続的な情報収集が必要

現在のオフィス面積から増減したい割合の分布



働き方×オフィス特設サイト



本投資法人の優位性

ザイマックスグループの 知見・ノウハウ

- 不動産マネジメント事業による様々な用途・立地の「不動産の使われ方」の動向把握
- ジギワーク事業による企業のオフィス戦略の動向把握
- ザイマックス不動産総合研究所による不動産に関する各種の調査・研究

不動産マネジメント事業
(不動産運営・建物管理)

ジギワーク事業
ZXY戸塚

ザイマックス不動産
総合研究所

オフィス受託実績

実績数 601棟
延床面積 約159万坪



人流制限が緩和された2022年4月以降、営業成績は更なる回復を示しています。

【賃貸条件と変動賃料】

■ 第10期から変動賃料の計算ロジックが変更されます。第10期の変動賃料は第9期対比で減少しますが、第11期以降徐々に増加する見込みです。

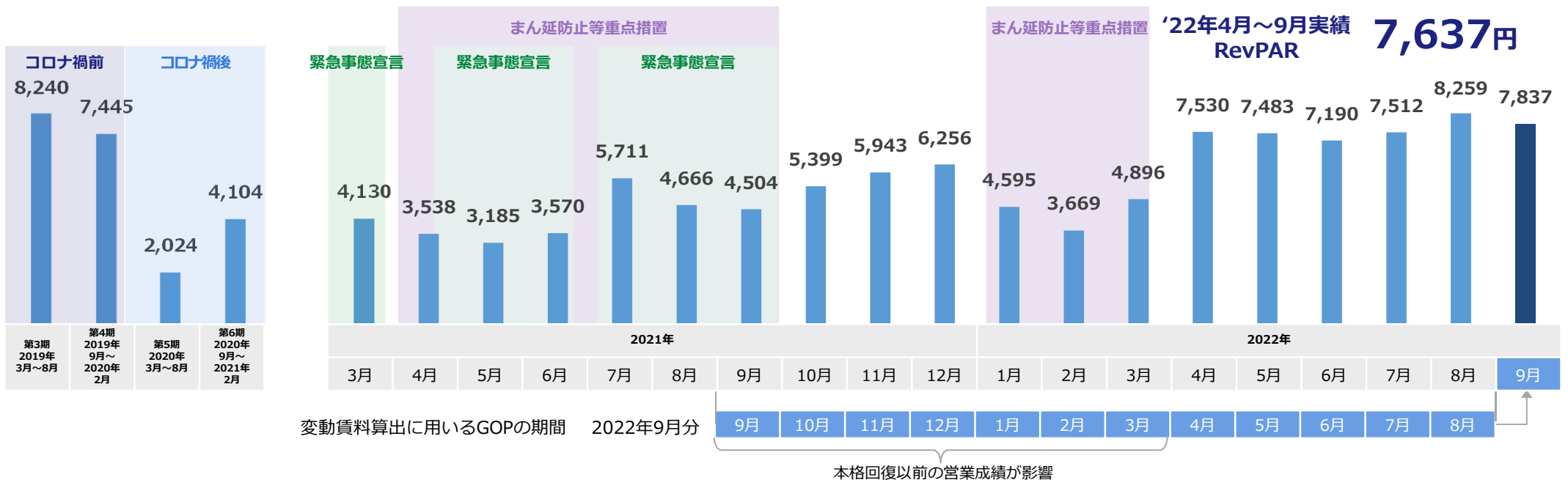
	固定賃料	変動賃料	
第8期・第9期	月額20百万円	(当月のGOP-21百万円) × α%*	
第10期以降	月額20.5百万円	(過去1年間のGOP÷12-21.5百万円) × α%*	*計算結果がマイナスの場合は、0円

■ 第10期及び第11期の1年間は、2019年(コロナ禍前)対比で売上約10%減、費用約3%増の前提条件の下で変動賃料を予想しています。

第9期実績 **25.0百万円**
▶
第10期予想 **2.3百万円**
▶
第11期予想 **12.0百万円**

(参考) 変動賃料実績 第3期：43.9百万円、第4期：41.2百万円

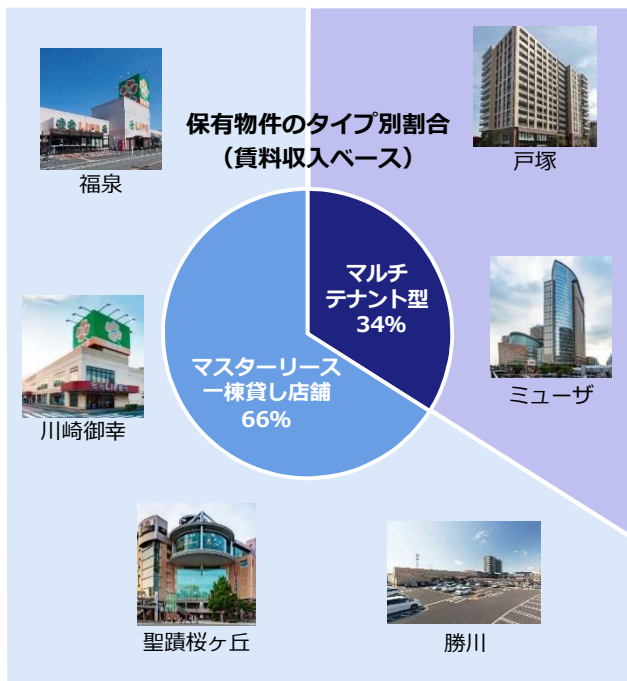
【RevPARの推移】 (円)



新型コロナウイルスの影響は極めて軽微であり、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
- マスターリース物件のテナントは、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、ザイマックスグループの知見・ノウハウを活用した内部成長を実現
- 第9期に発生した解約区画(2区画)はダウンタイム無く、前テナント比+15%の増額で成約
- 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

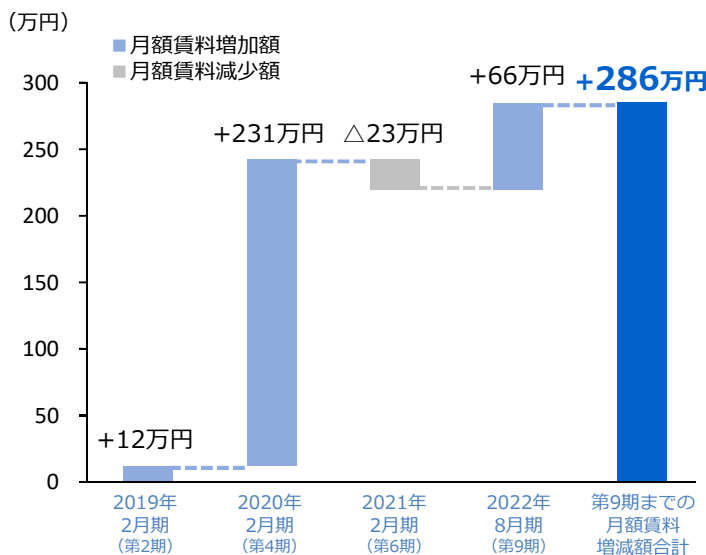
本投資法人の物件



マルチテナント型商業施設の状況

■ 入替改定による内部成長：

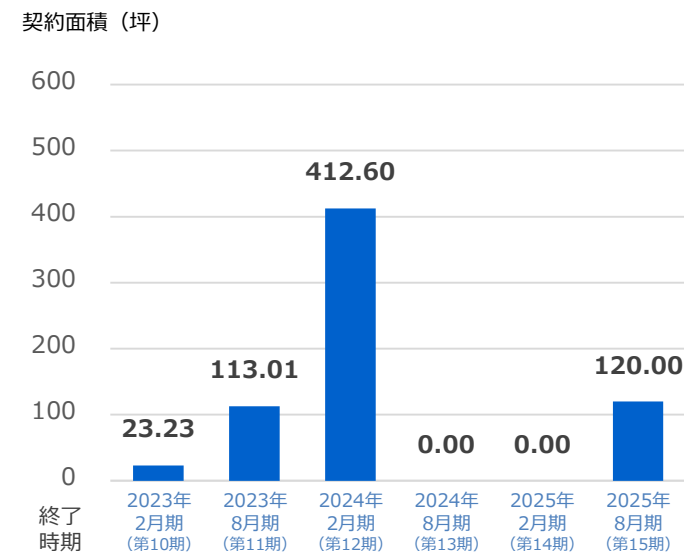
月額賃料 +286万円



■ 賃貸借期間満了時期 (契約面積ベース)

平均残存賃貸借期間：6.3年

(※総賃貸面積：1,381.03坪)



本投資法人はアセットタイプ別着目点を堅持し、ポートフォリオ戦略に則り、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

- スポンサーネットワークを通じて捕捉した豊富な物件情報から、優良物件を厳選して資産運用会社において精査し、新たなパイプラインの積み上げを目指します。

	第7期	第8期	第9期
スポンサーグループ情報入手数	807件	767件	765件
本投資法人検討物件数	20件	28件	26件

LTV (第9期末時点)

総資産LTV：41.0%、鑑定LTV33.7%

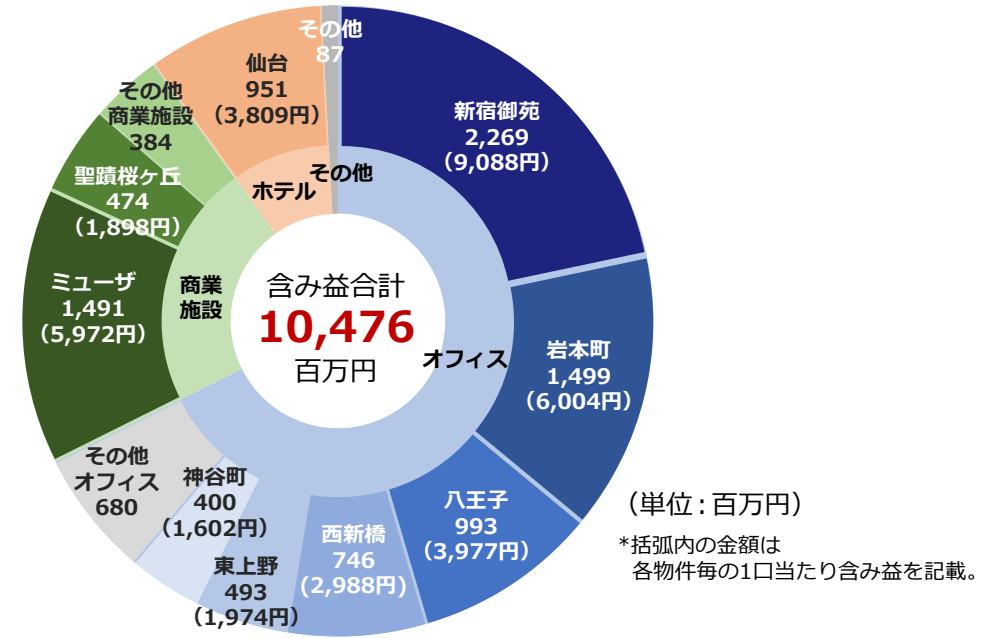
総資産LTV水準	調達可能額	鑑定LTV
45%	約35億円	37.5%
50%	約87億円	42.3%

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8区	オフィス (開発予定)	ザイマックスグループ CRE営業先	CRE営業先企業の建替ニーズ 駅前の好立地に所在するテナント需要が多く見込まれるオフィス
地方中核都市	商業施設 (開発予定)	ザイマックスグループ CRE営業先	CRE営業先企業が出店意欲の高い立地の商業開発案件 売上が堅調なデイリーユース型の業態でテナントを構成する予定
地方中核都市	ホテル (宿泊特化型)	ザイマックスグループ 私募ファンド	地域経済の拠点で観光資源も豊富な都市に所在し、底堅い宿泊需要が存在

本投資法人の物件別含み益 (第9期末時点)

- 本投資法人の特徴でもある保有物件の含み益について、資産入替等による還元も資産戦略の1つとして検討していきます。



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、安定性を重視した財務基盤を構築しています。また、第9期にはR&Iより「A-」の発行体格付を取得しています。

格付の取得

■ 2022年6月27日にR&Iから発行体格付を取得

格付

A-



参考資料は
こちら

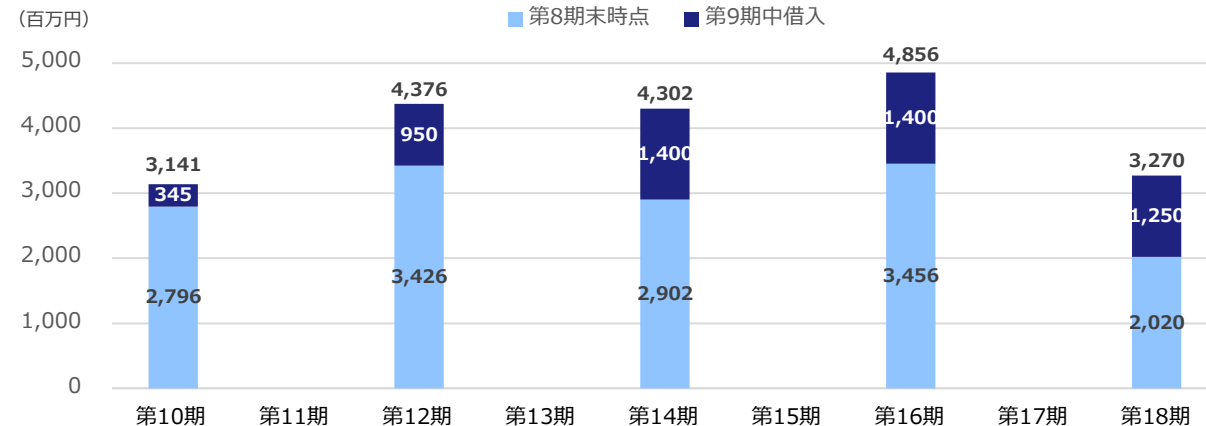
格付の
方向性

安定的

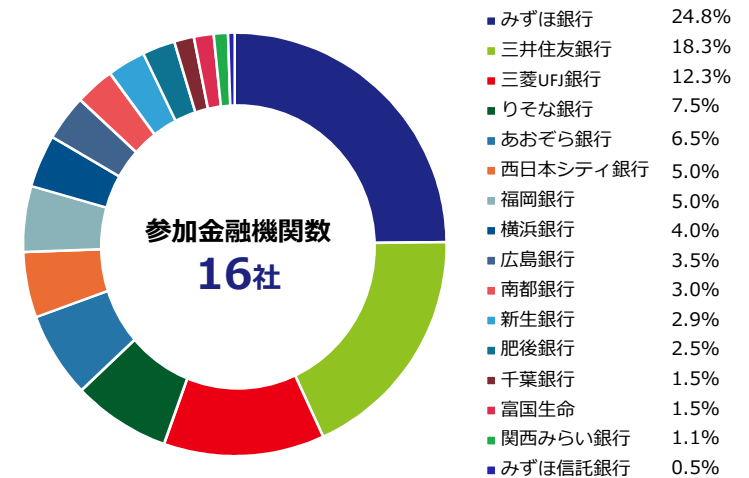
借入状況

有利子負債残高	199.4億円	固定金利比率	96.5%
平均残存期間	2年5ヶ月	長期借入金比率	98.3%
平均利率	0.632%	総資産LTV	41.0%

マチュリティラダー



レンダーシェア



上場来継続した内部成長に加え、時機を捉えた外部成長の実行により、更なる投資主価値の向上を目指します。

現状

優位性・特徴

- 「3つの力」を活用した資産運用
- 見極め力 : 対象不動産のポテンシャルを見抜く力
 - マネジメント力 : 対象不動産のポテンシャルを引き出す力
 - ソーシング力 : スポンサーグループの顧客基盤を活用した相対取引

財務・ESG

- 外部格付「A-」(R&I)
- 鑑定LTV「33.7%」の財務健全性
- GRESB「3スター」、環境認証取得率「52.5%(延床面積ベース)」

今後の成長ドライバー

内部成長

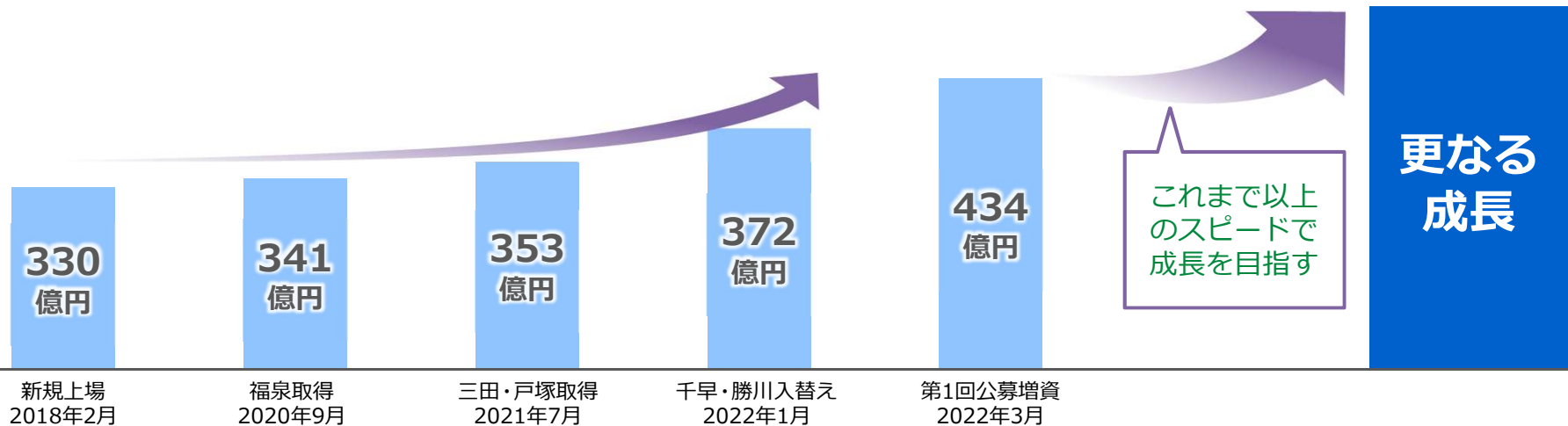
- オフィス・商業施設：稼働率の維持とコストマネジメントによる安定的な収益の獲得
- ホテル：売上げ回復に伴う変動賃料のアップ

外部成長

- 「ソーシング力」を活用し、パイプラインを拡充
- 物件売却や資産入替えによる含み益の還元を継続検討
- 資産規模の拡大による運営の安定化

財務・ESG

- 投資法人債、ESGファイナンスなど資金調達手法の多様化
- 情報開示の拡充や重要課題の設定を通じたESG活動の深化





ザイマックス・リート投資法人



ESG



GRESB評価に初参加

不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマークであるGRESB評価に2022年度より参加

リアルエステイト評価：「3スター」及び「グリーンスター」

開示評価：「Aレベル」



環境認証の取得状況

第9期に3物件で環境認証を新規取得

CASBEE – 不動産



評価ランク

Sランク

(素晴らしい)



BELS



評価ランク

4スター



取得状況 | (第9期末時点)

認証取得
物件数

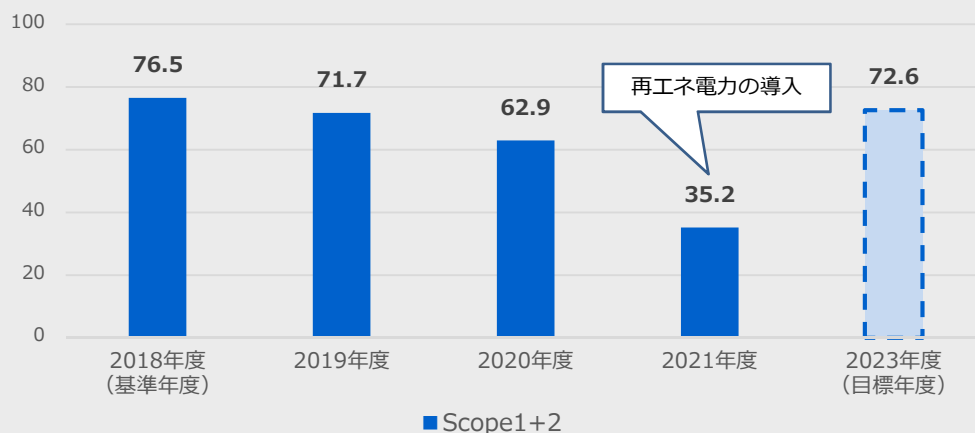
10物件

取得率
(延床面積ベース)

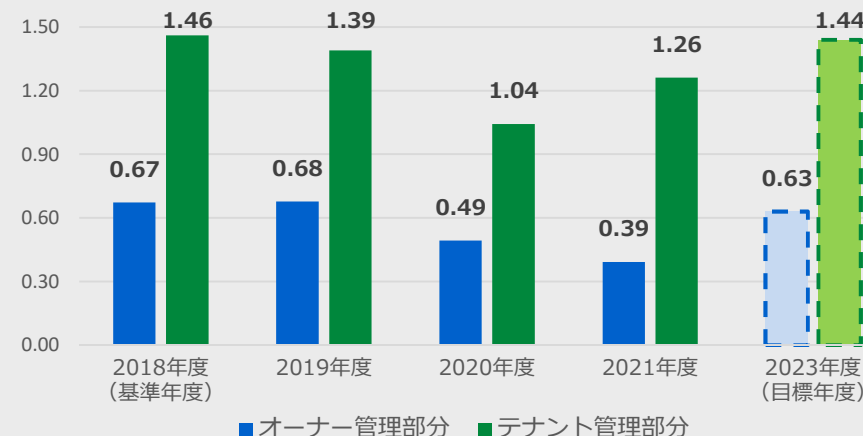
52.5%

環境パフォーマンス実績

GHG排出原単位 (kg-CO₂/m²)



水使用量原単位 (m³/m²)



環境負荷低減に向けた取組み

建物・設備改修による環境パフォーマンスの向上

■ 第9期の主な設備改修工事

西新橋 共用部空調更新 ▶ 電力使用量 **約55%削減**

新宿御苑 専用部空調更新 (1フロア) ▶ 電力使用量 **約57%削減**

岩本町 専用部LED化 (4フロア)
▶ 電力使用量 **約52%削減**

新宿御苑 小便器更新 (1フロア)
▶ 水使用量 **約73%削減**



再生可能エネルギー100%電力の導入

■ オフィス8物件で再生可能エネルギー100%電力を導入

対象使用電力 1,770千kWh (第9期ベース)

今後の取組み

- 空調更新やLED更新の環境負荷低減工事の推進
- 設備更新の際に、環境により配慮したモデルを導入
- テナントとの協働による環境性能の向上を目指し、グリーンリースを導入し、設備更新を推進

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。



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

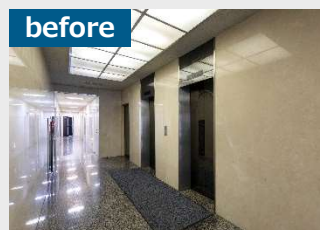


| 感染症対策 |

- 洗面所手洗の自動水栓への更新
- 管理清掃スタッフの感染症対策の徹底 (マスク着用、手洗い・消毒・うがいの実施等)
- アルコール消毒の実施 (共用部)
- 足踏式スタンドの設置

| テナント満足度向上への取組み |

- 共用部リニューアル工事の実施



(木場)

- 共用部へのデジタルサイネージの設置



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 (2022年10月1日現在)
 - ・ 宅地建物取引士 22名
 - ・ 不動産証券化協会認定マスター 8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。
- 本社勤務と在宅勤務を選択可能とし、事業継続と感染症対策を両立しています。

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	
2020年4月	13	23	63.9%	36	1
2021年4月	15	19	55.9%	34	1
2022年10月	15	18	54.5%	33	0

スポンサーグループのESG活動

- ZXY等を通じたサテライトオフィスサービスの提供による企業の働き方サポート
- 不動産マネジメントサービスを通じた環境、地域社会への貢献
- 「からくさ不動産塾」を通じた不動産ビジネス人材の育成
- JFMAや日本サステナブル建築協会などの団体での活動
- 「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
- 働く場所や時間の多様化を推進
- ヤンゴン工科大学の学生への奨学金付与
- 海外からの技能実習生の受け入れ
- 若手スポーツ選手の育成支援

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%

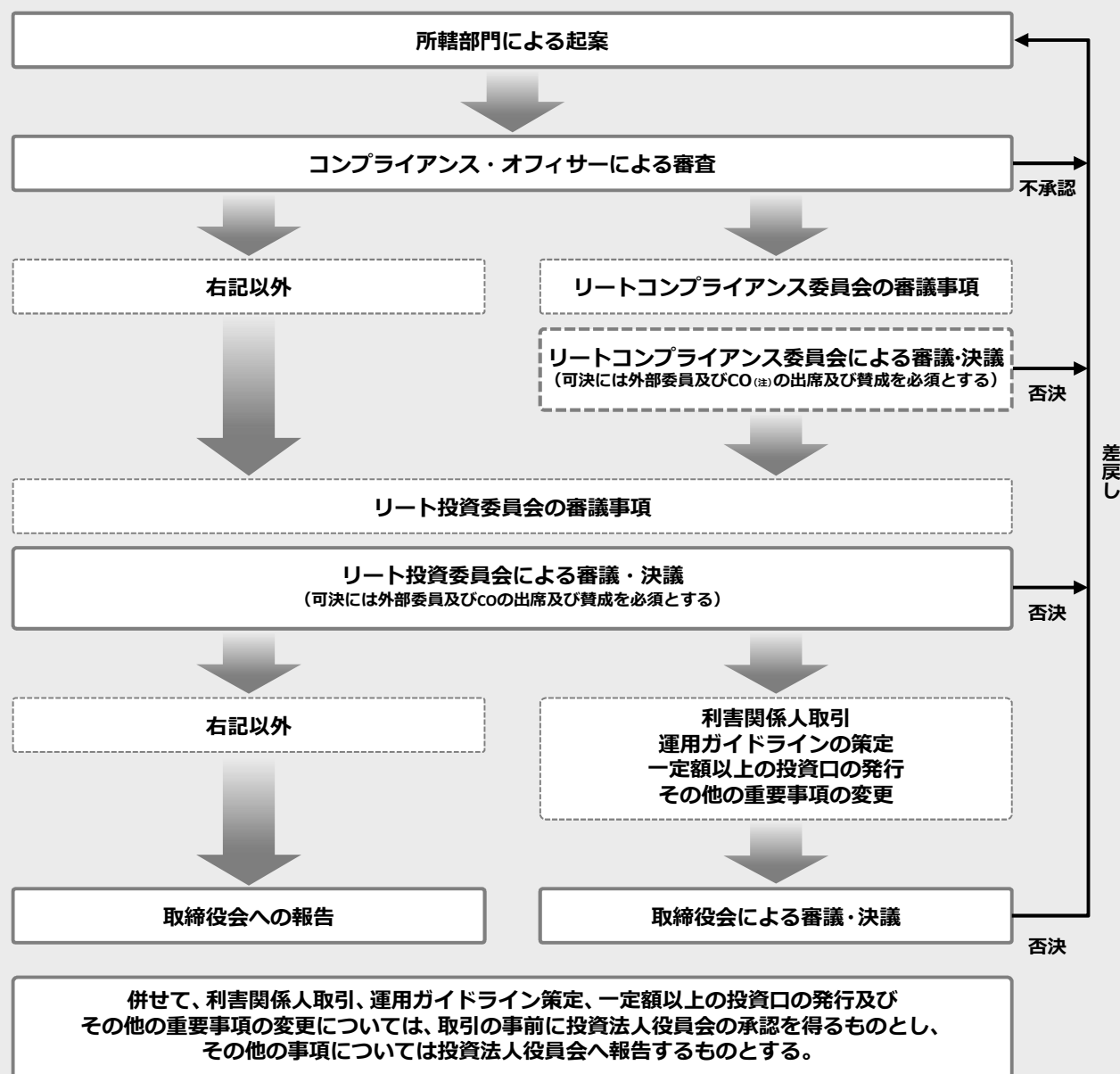
<取得・譲渡報酬>

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9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。



ザイマックス・リート投資法人

APPENDIX



本投資法人は、スポンサーであるザイマックス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。

ザイマックスグループの特徴

■ 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：1,070棟・延床面積 約580万坪(2022年7月末日時点)
- ✓ 本投資法人以外のJ-REITからの受託実績：27社・190物件(2022年7月末日時点)
- ✓ 人的リソース：不動産マネジメント 2,299名、リーシング56名、CRE営業64名(2022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40,807棟/134,677件(2022年3月末日時点までの累計)、募集賃料データ58,619棟(2022年3月末日時点までの累計) /19,239件(2022年3月末日時点)、工事データ163,895件(2022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370社(2022年7月末日時点)
- ✓ 不動産売却・仲介実績：374棟、約5,888億円(2010年4月1日から2022年3月31日までの累計)

ザイマックスグループの知見・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、スポンサーであるザイマックスグループの知見・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。

貸借対照表及び損益計算書

(単位：千円)

貸借対照表	第8期(2022年2月期)	第9期(2022年8月期)
資産の部		
流動資産	3,367,159	4,309,869
現金及び預金	1,219,048	1,540,074
信託現金及び信託預金	2,080,797	2,523,504
営業未収入金	19,412	37,046
前払費用	41,776	46,125
未取消費税等	-	162,235
その他	6,124	882
固定資産	37,882,156	44,337,396
有形固定資産	37,746,444	44,189,725
建物	304,181	303,653
構築物	1,768	1,733
機械及び装置	10,389	10,187
工具、器具及び備品	18,151	14,947
土地	229,752	230,346
信託建物	8,357,255	9,888,545
信託構築物	58,118	53,393
信託機械及び装置	-	0
信託工具、器具及び備品	21,396	25,008
信託土地	28,745,430	33,661,874
信託建設仮勘定	-	33
投資その他の資産	135,711	147,670
長期前払費用	54,098	56,133
繰延税金資産	13	15
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
その他	58,999	68,921
繰延資産	-	22,494
投資口交付費	-	22,494
資産合計	41,249,315	48,669,759
負債の部		
流動負債	4,544,914	3,690,587
営業未払金	90,854	139,620
短期借入金	1,100,000	345,000
1年内返済予定の長期借入金	2,796,000	2,796,000
未払金	209,246	155,651
未払法人税等	876	922
未払消費税等	142,898	-
前受金	202,992	247,938
その他	2,045	5,454
固定負債	13,248,202	18,538,775
長期借入金	11,804,000	16,804,000
預かり敷金及び保証金	33,349	33,349
信託預り敷金及び保証金	1,410,853	1,698,290
デリバティブ債務	-	3,135
負債合計	17,793,116	22,229,363
純資産の部		
投資主資本	23,456,198	26,443,532
出資総額	22,585,746	25,440,013
剰余金	870,452	1,003,518
評価・換算差額等	-	△3,135
繰延ヘッジ損益	-	△3,135
純資産合計	23,456,198	26,440,396
負債純資産合計	41,249,315	48,669,759

(単位：千円)

損益計算書	第8期(2022年2月期)	第9期(2022年8月期)
営業収益	1,611,865	1,874,817
貸貸事業収入	1,289,778	1,523,202
その他貸貸事業収入	102,432	125,327
不動産等売却益	219,655	226,287
営業費用	664,965	752,828
貸貸事業費用	490,977	557,144
資産運用報酬	113,258	125,416
資産保管手数料	1,056	1,108
一般事務委託手数料	11,437	12,549
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	45,834	54,210
営業利益	946,900	1,121,988
営業外収益	136	129
受取利息	14	20
還付加算金	65	-
未払分配金戻入	56	108
営業外費用	75,797	117,761
支払利息	42,791	63,457
融資関連費用	33,006	49,879
投資口交付費償却	-	4,425
経常利益	871,239	1,004,355
税引前当期純利益	871,239	1,004,355
法人税等合計	879	923
法人税、住民税及び事業税	878	925
法人税等調整額	0	△2
当期純利益	870,360	1,003,432
前期繰越利益	92	86
当期末処分利益(又は損失)	870,452	1,003,518

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						
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㎡	4,792.21㎡	1,205.27㎡	2,015.99㎡	1,735.29㎡
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9期末時点)	8	14	6	7	6	8
稼働率 (第9期末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物件番号	OF-07	OF-08	OF-09	OF-10	RT-01	RT-02
アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	商業施設	商業施設
物件名	ザイマックス 八王子ビル	ザイマックス三田ビル	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
						
所在地	東京都八王子市	東京都港区	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
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	都営地下鉄三田線他 「三田」駅 徒歩5分 JR「田町」駅 徒歩7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
取得価格	2,600百万円	668百万円	4,707百万円	2,003百万円	4,100百万円	790百万円
土地面積	1,220.58㎡	137.02㎡	499.24㎡	851.46㎡	10,669.34㎡ *1	1,879.15㎡
延床面積	7,404.81㎡	799.78㎡	4,270.89㎡	2,995.81㎡	108,955.90㎡ *1	2,596.80㎡
賃貸可能面積	5,556.05㎡	741.41㎡	3,106.42㎡	2,587.13㎡	3,703.88㎡	2,677.54㎡
竣工年	1993年	1991年	2020年	1992年	2003年	1997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 10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
テナント数 (第9期末時点)	23	7	6	5	19	1
稼働率 (第9期末時点)	100.0%	69.2%	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-03	RT-04	RT-05	RT-06	HT-01	OT-02
アセットタイプ	商業施設	商業施設	商業施設	商業施設	ホテル	その他(住宅)
物件名	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	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	エルブレイス西葛西
						
所在地	東京都多摩市	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	東京都江戸川区
アクセス	京王電鉄京王線 「聖蹟桜ヶ丘」駅 直結	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	東京メトロ東西線 「西葛西」駅 徒歩5分
取得価格	3,100百万円	1,065百万円	540百万円	3,245百万円	4,400百万円	901百万円
土地面積	9,003.26㎡ ^{*1}	6,225.21㎡	1,595.49㎡ ^{*1}	20,509.10㎡ ^{*1}	1,461.36㎡ ^{*3}	854.00㎡
延床面積	62,849.56㎡ ^{*1}	3,358.26㎡	12,236.50㎡ ^{*1}	-	6,977.47㎡	2,044.18㎡
賃貸可能面積	27,610.61㎡	3,309.29㎡	861.60㎡	10,254.55㎡ ^{*2}	7,066.25㎡	2,044.18㎡
竣工年	1999年	1996年	2018年	-	2016年	1986年
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・ 鉄筋コンクリート造・ 鉄骨造陸屋根地下3階付 27階建	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	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
テナント数 (第9期末時点)	1	1	5	1	1	1
稼働率 (第9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。

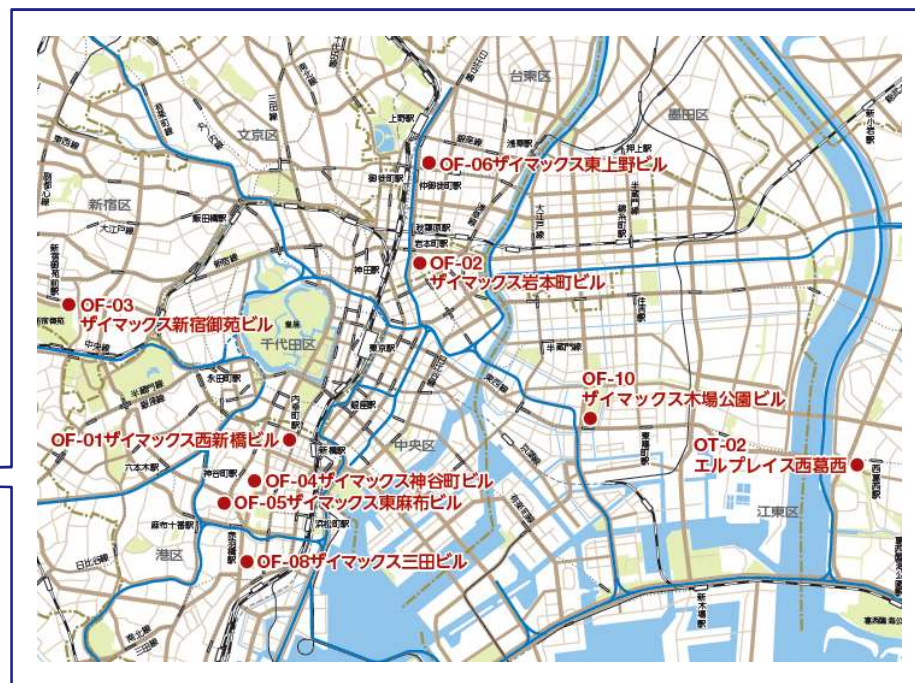
*2 賃貸借契約に規定された賃貸面積に本投資法人が保有する受益権の準共有持分の割合(50%)を乗じた数値を記載しています。

*3 土地面積のうち524.21㎡は地上権です。

| 全国エリア |

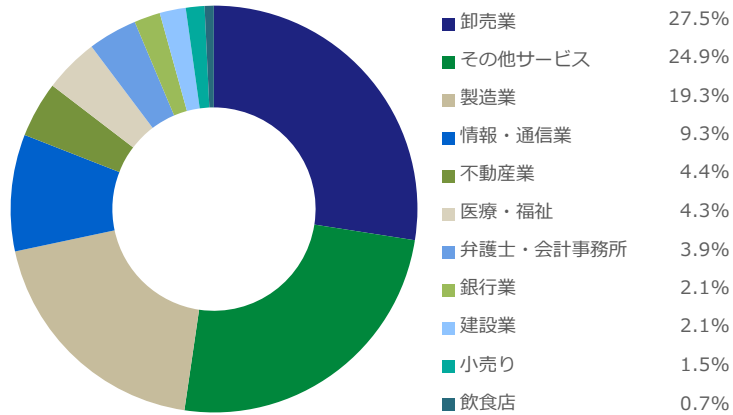


| 東京23区エリア |

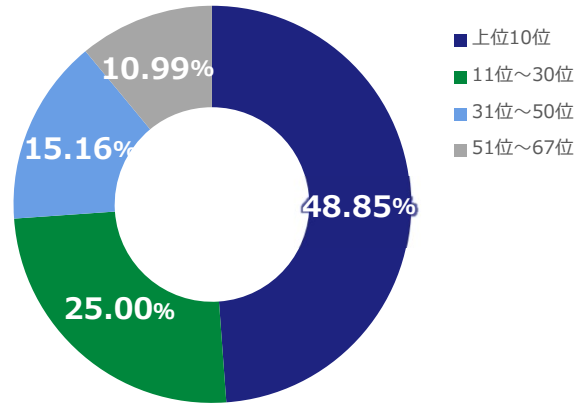


オフィステナント分散状況<賃料収入ベース> (附置住宅を除く) (オフィステナント80件) | 第9期末時点

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

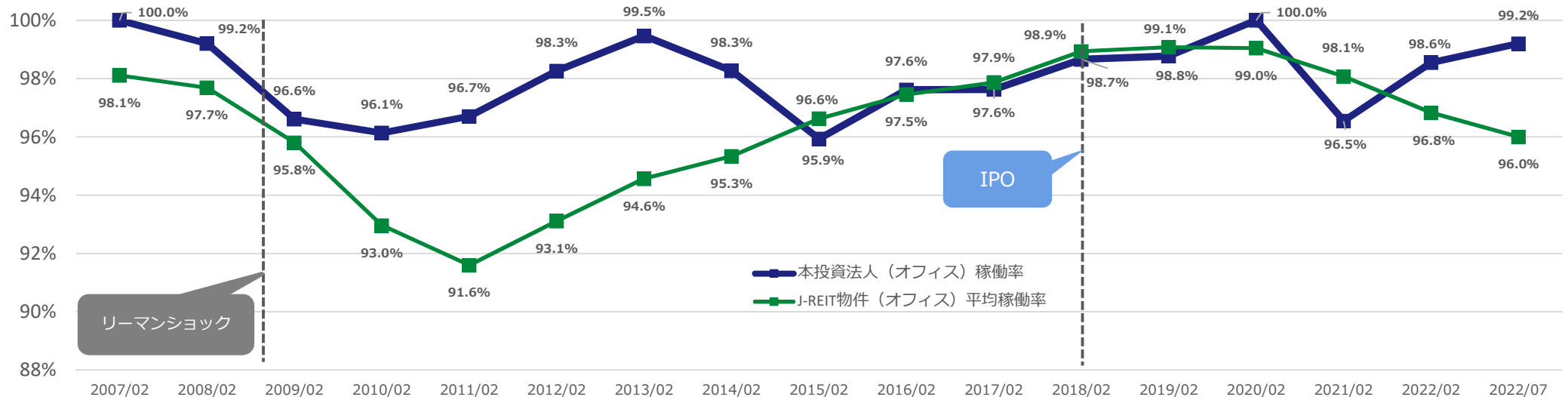
全テナント : 10年11ヶ月
面積上位10社 : 12年8ヶ月

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)



(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	84,816	139,164	188,847	45,437	54,159	50,520	131,199	20,831	132,946	60,014
賃貸事業収入	76,160	122,126	175,296	38,732	47,516	43,515	114,821	17,317	123,888	52,437
その他賃貸事業収入	8,655	17,037	13,551	6,705	6,643	7,005	16,377	3,514	9,057	7,576
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	21,568	42,044	42,984	15,275	17,026	14,511	45,008	11,162	16,711	13,483
公租公課	7,220	13,722	14,707	4,778	6,646	3,801	8,390	1,345	8	55
外注委託費	5,508	9,478	11,660	4,633	5,753	4,361	15,575	2,700	7,671	6,741
水道光熱費	6,303	9,399	10,486	3,241	3,314	4,265	9,032	848	7,633	5,767
修繕費	1,961	6,171	4,838	41	604	1,411	9,815	4,405	255	261
損害保険料	61	219	210	46	81	59	273	37	303	111
その他賃貸事業費用	513	3,052	1,080	2,533	625	612	1,921	1,825	840	546
NOI	63,247	97,119	145,862	30,162	37,132	36,008	86,190	9,669	116,235	46,531
減価償却費	2,885	16,956	12,197	1,457	6,002	3,293	11,362	1,203	22,710	5,099
不動産賃貸事業損益	60,361	80,163	133,664	28,705	31,130	32,715	74,828	8,466	93,524	41,431

(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	177,129	非開示	非開示	非開示	26,476	非開示	非開示	非開示	1,648,530
賃貸事業収入	155,294	非開示	非開示	非開示	23,214	非開示	非開示	非開示	1,523,202
その他賃貸事業収入	21,835	非開示	非開示	非開示	3,261	非開示	非開示	非開示	125,327
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	45,482	非開示	非開示	非開示	9,977	非開示	非開示	非開示	398,257
公租公課	10,873	非開示	非開示	非開示	1,839	非開示	非開示	非開示	136,136
外注委託費	14,952	非開示	非開示	非開示	5,078	非開示	非開示	非開示	107,084
水道光熱費	18,817	非開示	非開示	非開示	2,960	非開示	非開示	非開示	83,115
修繕費	120	非開示	非開示	非開示	-	非開示	非開示	非開示	44,748
損害保険料	189	非開示	非開示	非開示	52	非開示	非開示	非開示	3,987
その他賃貸事業費用	528	非開示	非開示	非開示	45	非開示	非開示	非開示	23,184
NOI	131,647	22,577	166,275	22,902	16,499	68,901	122,702	25,007	1,250,272
減価償却費	18,032	1,654	24,529	2,223	3,767	-	21,367	2,450	158,887
不動産賃貸事業損益	113,615	20,923	141,745	20,679	12,731	68,901	101,334	22,557	1,091,385

*ポートフォリオ合計には、第9期に譲渡が完了している千早も含んだ金額を記載しています。

物件番号	物件名称	取得年月	取得価格 (百万円)	第9期末 帳簿価額 (百万円)	第8期末 (2022年2月末)		第9期末 (2022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	2,523	3,290	3.5	3,270	3.4	△20	△0.1	谷澤	746
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	2018年2月	4,250	4,420	5,930	3.4	5,920	3.3	△10	△0.1	不動研	1,499
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	2018年2月	5,020	5,070	7,600	3.4	7,340	3.3	△260	△0.1	不動研	2,269
OF-04	ザイマックス神谷町ビル	2018年2月	880	889	1,270	3.6	1,290	3.5	20	△0.1	谷澤	400
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	2018年2月	1,550	1,597	1,990	3.8	1,990	3.8	-	-	大和	392
OF-06	ザイマックス東上野ビル	2018年2月	1,150	1,166	1,660	3.9	1,660	3.9	-	-	大和	493
OF-07	ザイマックス八王子ビル	2018年2月	2,600	2,656	3,580	4.7	3,650	4.6	70	△0.1	不動研	993
OF-08	ザイマックス三田ビル	2021年7月	668	684	736	3.8	755	3.7	19	△0.1	不動研	70
OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	2022年3月	4,707	4,755	-	-	4,920	3.9	-	-	不動研	164
OF-10	ザイマックス木場公園ビル	2022年3月	2,003	2,095	-	-	2,150	4.3	-	-	不動研	54
RT-01	ミューザ川崎	2018年2月	4,100	4,048	5,480	4.1	5,540	4.1	60	-	谷澤	1,491
RT-02	ライフ川崎御幸店	2018年2月	790	792	978	4.2	970	4.2	△8	-	大和	177
RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	2018年2月	3,100	3,425	3,870	5.0	3,900	5.0	30	-	谷澤	474
RT-04	ライフ福泉店	2020年9月	1,065	1,077	1,090	4.5	1,090	4.5	-	-	大和	12
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	545	624	4.5	631	4.5	7	-	谷澤	85
RT-06	パロー勝川店(底地)	2022年1月	3,245	3,289	3,330	-	3,400	-	70	-	谷澤	110
HT-01	ホテルビスタ仙台	2018年2月	4,400	4,218	5,280	4.9	5,170	4.9	△110	-	谷澤	951
OT-02	エルブレイス西葛西	2022年3月	901	932	-	-	1,020	4.5	-	-	谷澤	87
合計/平均			43,469	44,189	46,708*5	-	54,666	-	7,958	-		10,476

*1 当期末算定価額 - 前期末算定価額

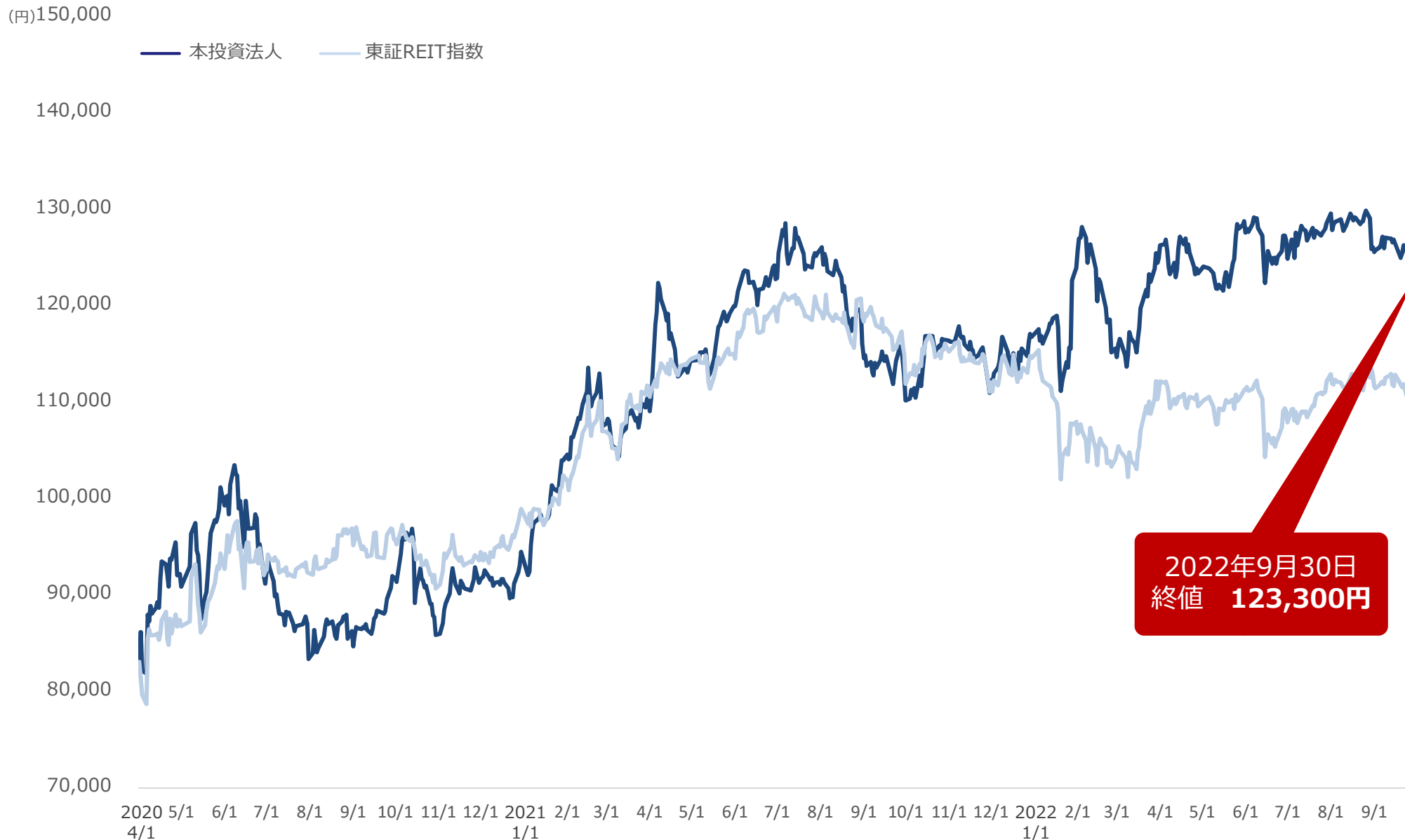
*2 当期末直接還元利回り - 前期末直接還元利回り

*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

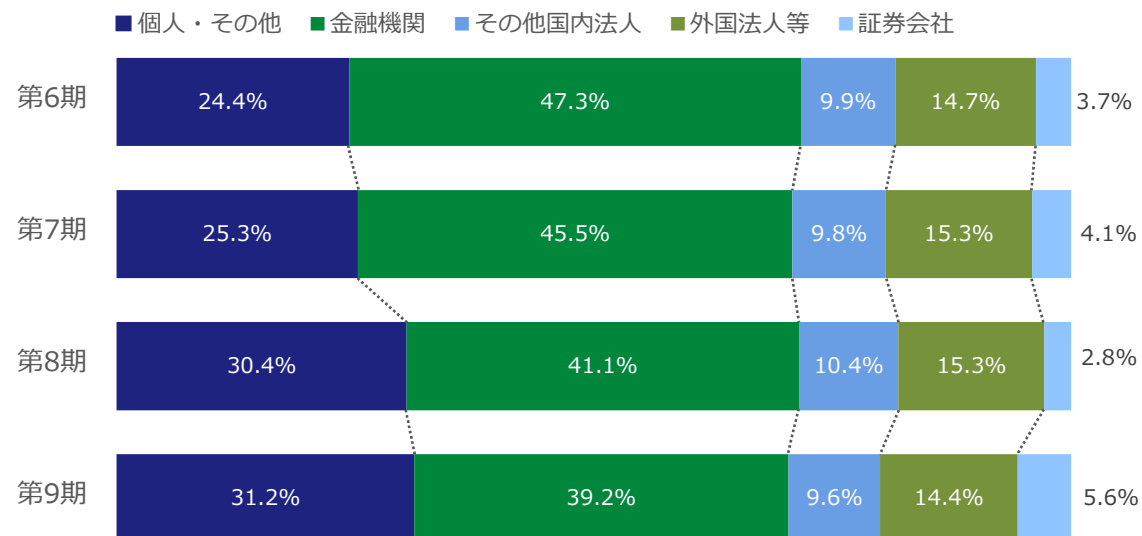
*5 第8期末保有資産のうち、第9期に譲渡が完了している千早を除いています。

本投資法人の投資口価格の推移 | 2022年9月30日時点



*本投資法人の投資口価格は2020年4月1日を起点として記載し、東証REIT指数は2020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6期	第7期	第8期	第9期
個人・その他	6,318人	6,604人	8,214人	9,681人
金融機関	35人	35人	33人	34人
その他国内法人	121人	132人	162人	184人
外国法人等	77人	91人	110人	110人
証券会社	24人	24人	24人	23人
合計	6,575人	6,886人	8,543人	10,032人

主要な投資主

第9期末時点

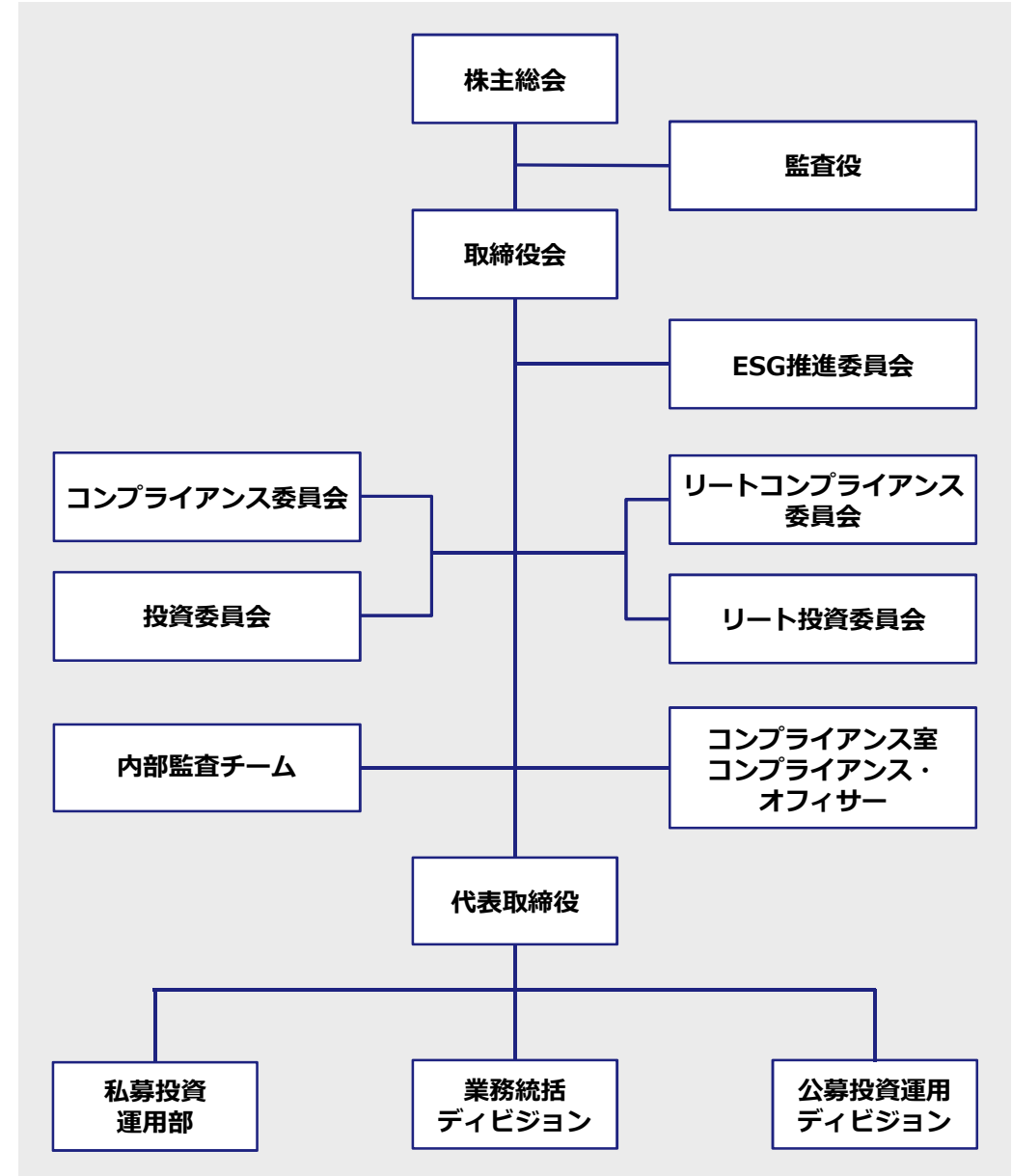
名称	投資口数 (口)	比率* (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	41,926	16.79%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	28,234	11.30%
株式会社ザイマックス	12,500	5.00%
BNP-PARIBAS SECURITIES SERVICES FRANKFURT BRANCH/JASDEC/GERMAN RESIDENTS-AIFM	10,036	4.02%
野村信託銀行株式会社（投信口）	9,727	3.89%
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	6,641	2.66%
個人	5,686	2.27%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	4,241	1.69%
JPモルガン証券株式会社	3,705	1.48%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	3,556	1.42%
合計	126,252	50.57%

*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)
役職員数	33名 (2022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 金光 正太郎 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 (3) 第88223号

組織図



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	32億5,686万5,000円
売上高	1,005億3,800万円 (2022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 337名 (2022年3月31日現在)
従業員数	6,721名 (2022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

	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 ・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	ザイマックス ザイマックストラスト			
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	ザイマックス不動産投資顧問 / マックスリアルティー			
店舗施設一元管理 ・ファシリティマネジメント		パローマックス	SGアセットマックス	
	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		

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 ジワイワーク事業部	都市開発安全機構

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：アビリティ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 **2,299**名、リーシング**56**名、CRE営業**64**名（2022年10月1日現在）
- 不動産オーナーリレーション：約**370**社（2022年7月末日現在）
- 不動産売却・仲介実績：**374**棟、約**5,888**億円（2010年4月1日から2022年3月末日現在の累計）

不動産マネジメント受託実績（2022年7月末日現在）

受託実績数

1,070棟

延床面積

約**580**万坪（約1,900万m²）

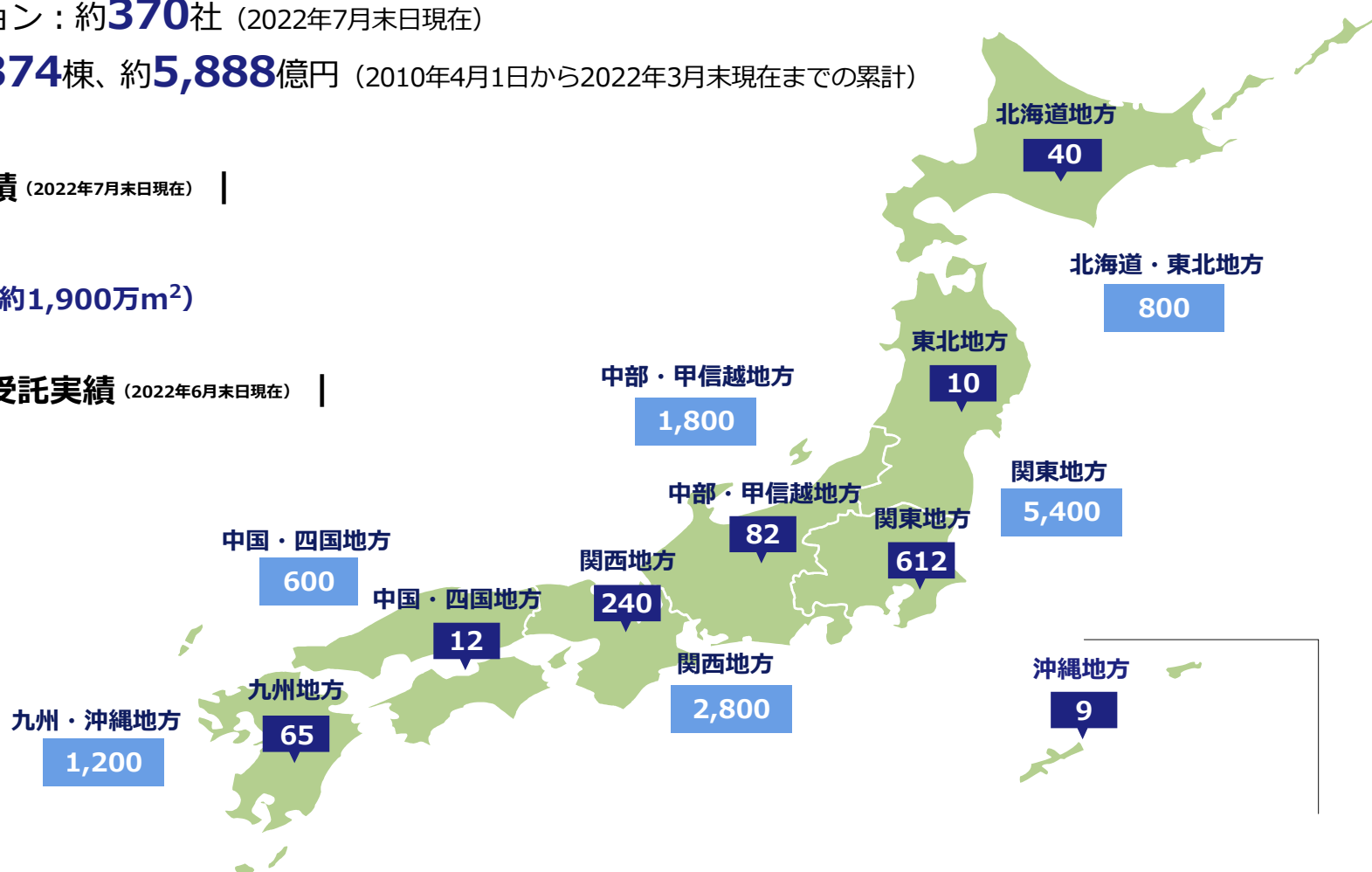
ファシリティマネジメント受託実績（2022年6月末日現在）

受託実績数

約12,600店舗

顧客数

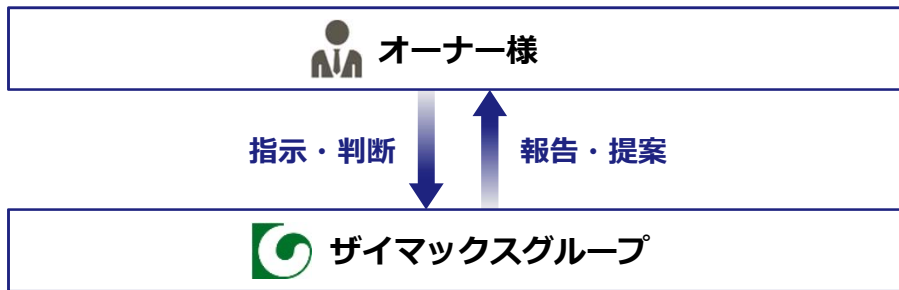
133社



* 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。

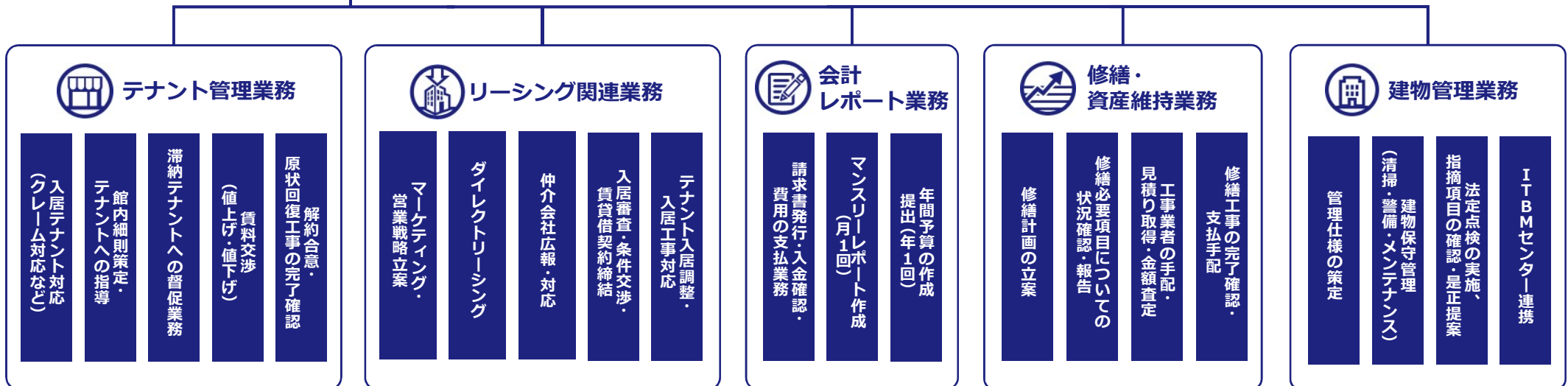
ザイマックスグループは、プロパティマネジメント（不動産オーナー代行）業務からビルメンテナンス業務まで、不動産の管理運営に関するサービスを一通りで提供しています。
また、長年にわたる実績を通じて、不動産マネジメントに関する豊富なデータを有しています。

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	40,807棟 / 134,677件 (2022年3月末日時点までの累計)
募集賃料データ	58,619棟 (2022年3月末日時点までの累計) 19,239件 (2022年3月末日時点)
工事データ	163,895件 (2022年2月末日までの累計)



 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。

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。



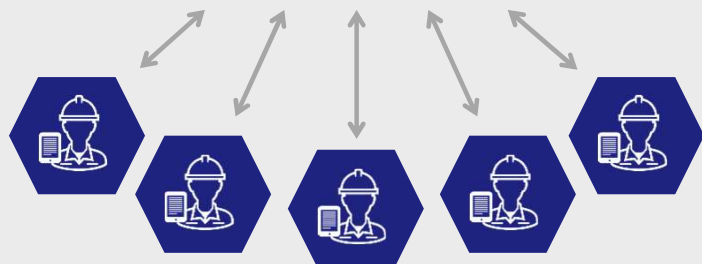
ITBMセンターから現場への確認・指示

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。

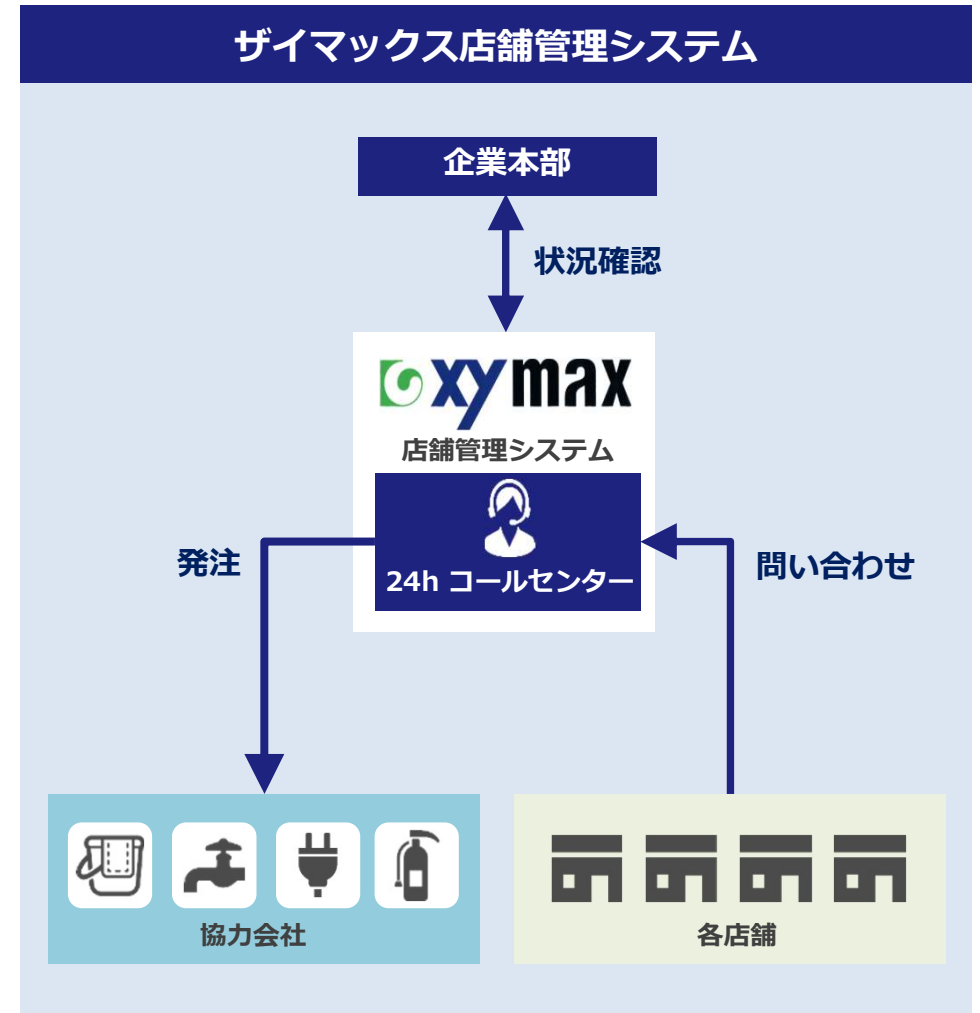
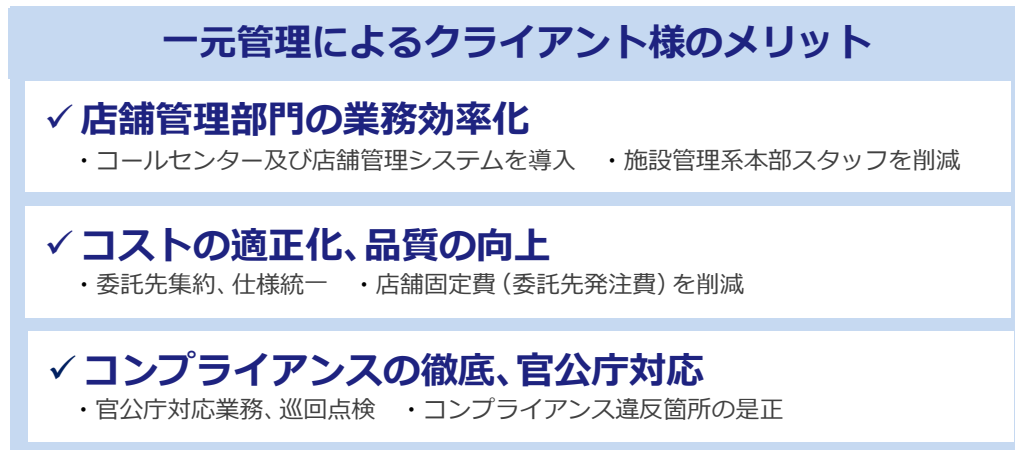
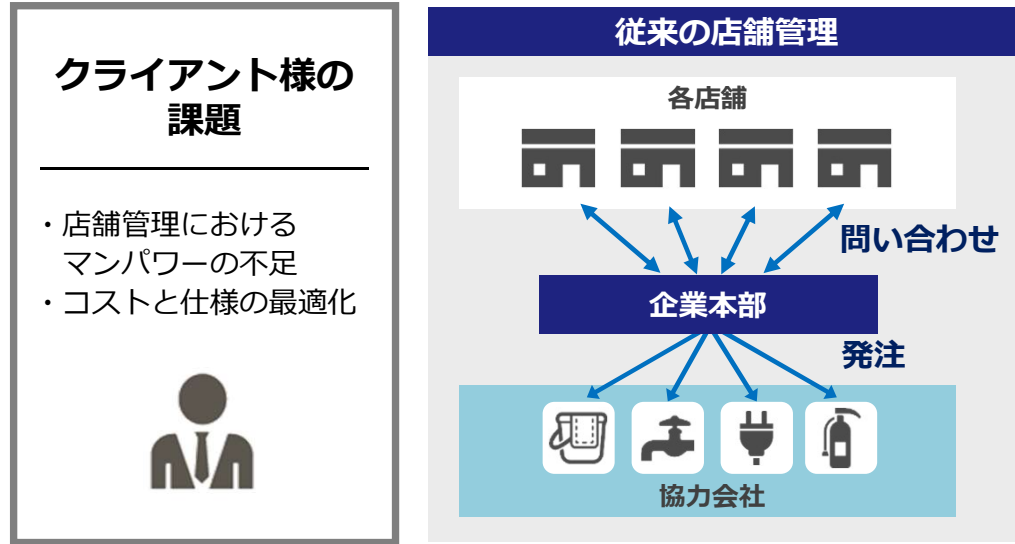


管理物件の近隣ビルにて火災が発生した際の動画の一コマ。在館者を安全に避難させた後、本動画をITBMセンターとつなぎ、その後のオーナー様や本社への状況報告に活用しました。



現場設備員 (巡回・常駐)

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。



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

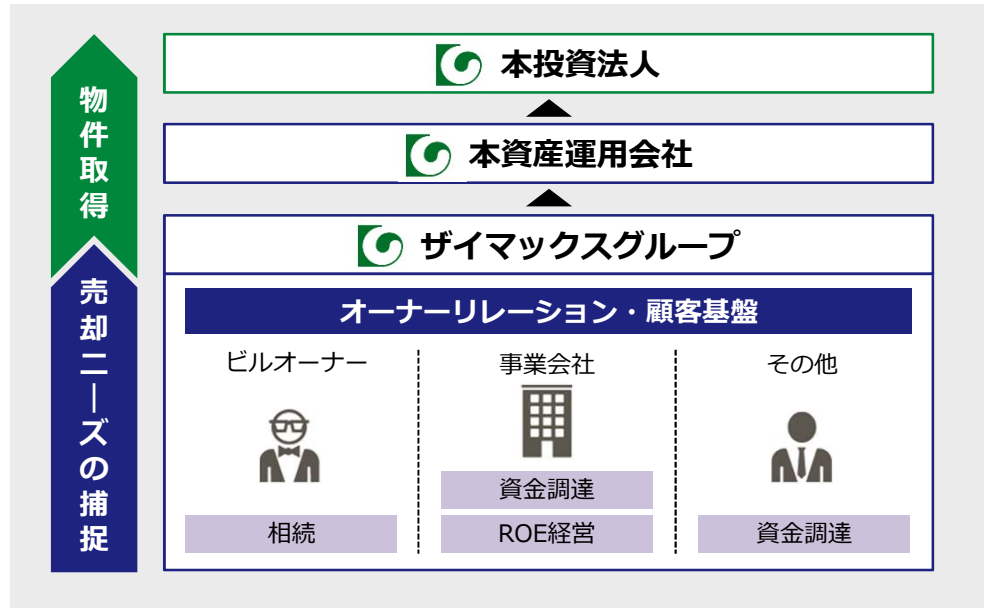
交通結節点に所在する
宿泊特化型ホテルに着目

- ✓ 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
良好なアクセシビリティを有する
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

ザイマックス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

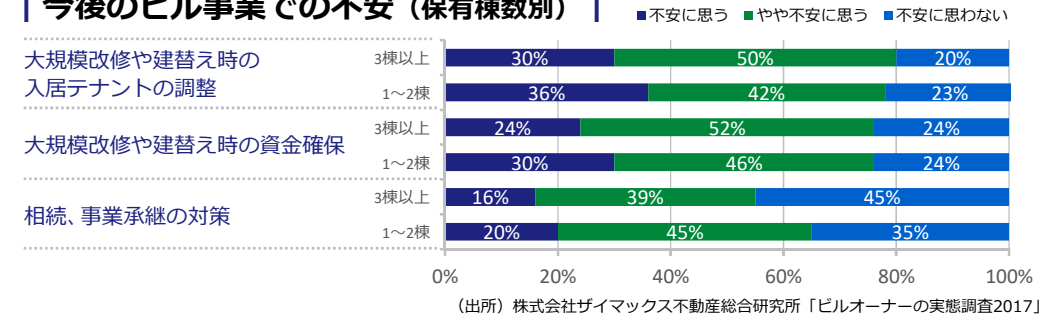


- ビルオーナーの70%超が、保有物件の大規模改修や建替え時のテナント調整や資金確保を不安視 → 必要資金との兼ね合いから生じる売却ニーズを捕捉
- ビルオーナーの年齢が上昇するにつれて、相続、事業承継への不安が高まる傾向 → ビルオーナーの事業承継・相続発生時の売却ニーズを捕捉

外部成長の実現

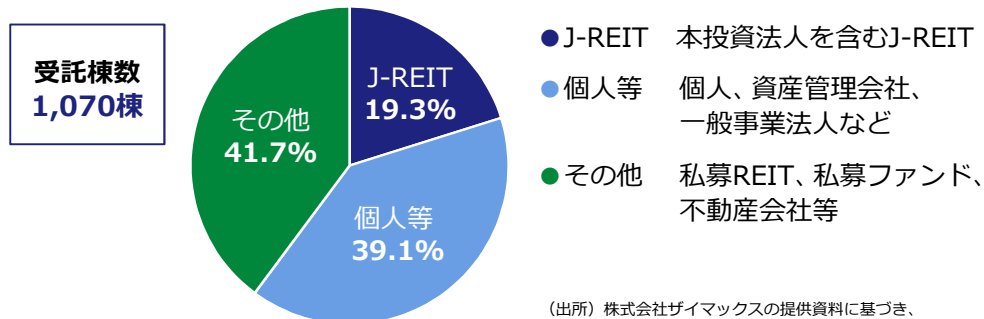
ザイマックス不動産総合研究所によるビルオーナー実態調査

今後のビル事業での不安（保有棟数別）

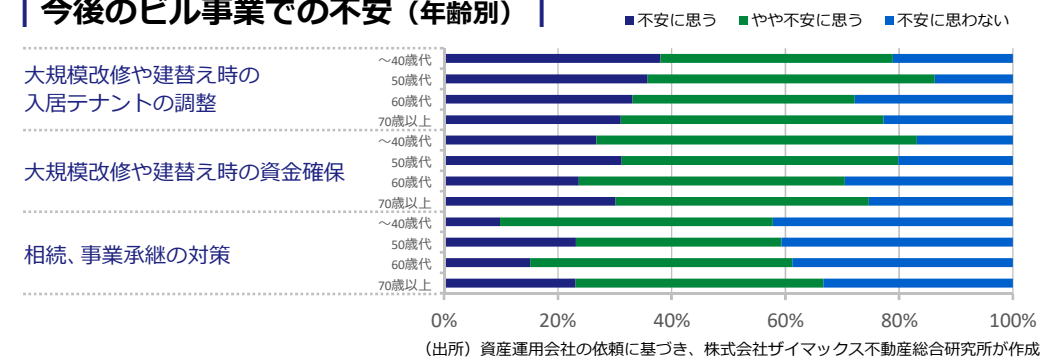


リレーションを有する不動産オーナーの多様性

不動産マネジメント業務受託オーナーの属性の割合（2022年7月末現在）

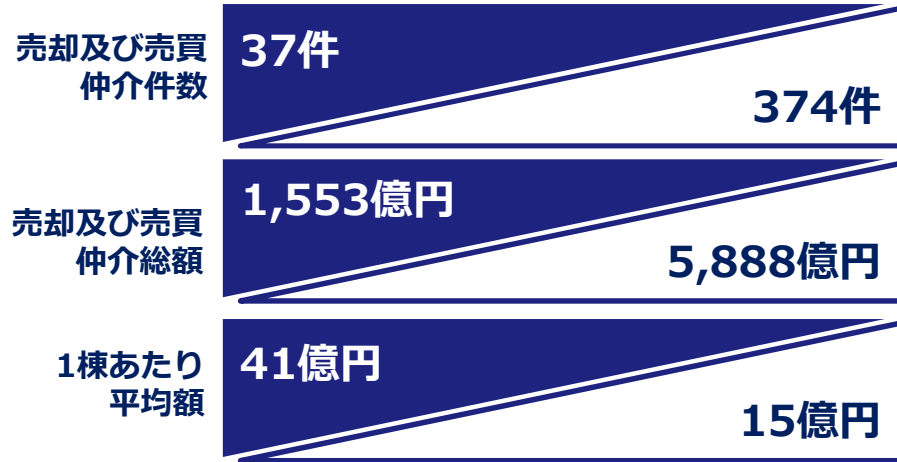


今後のビル事業での不安（年齢別）

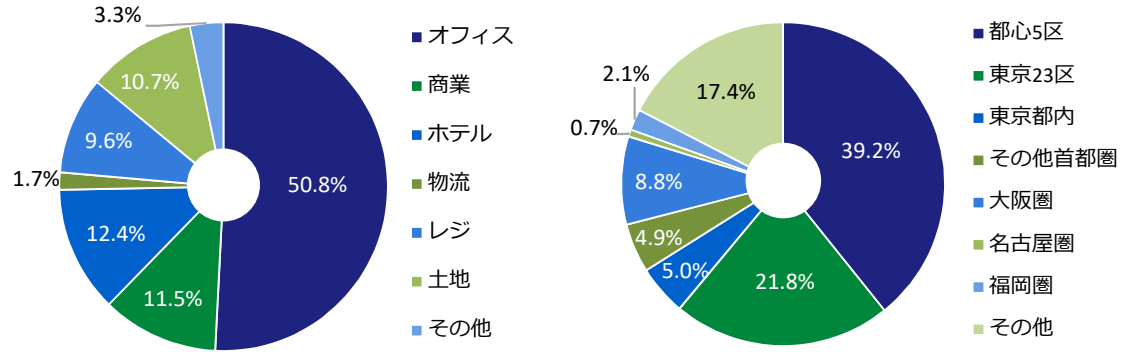


取り扱い件数・総額・エリアともに豊富な不動産売却・仲介実績を活用し、外部成長を図ります。

対投資法人等* / 全体

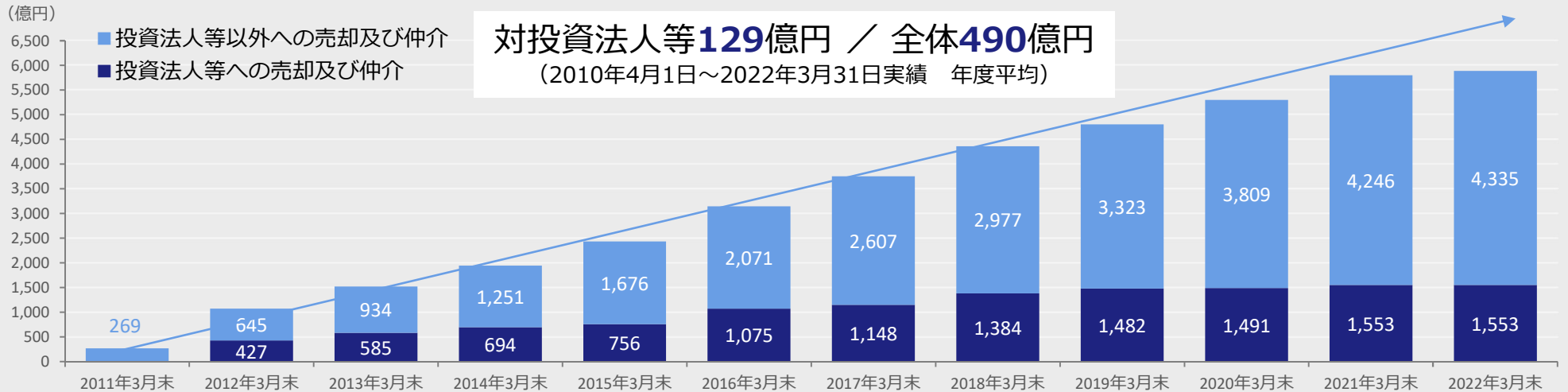


不動産売却及び不動産売買仲介実績における不動産の用途・エリア



(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。



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HPI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、1人あたり賃料の発表
- オフィステナント・商業テナントの入居期間分析
- テナントのオフィスに対する意識調査・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

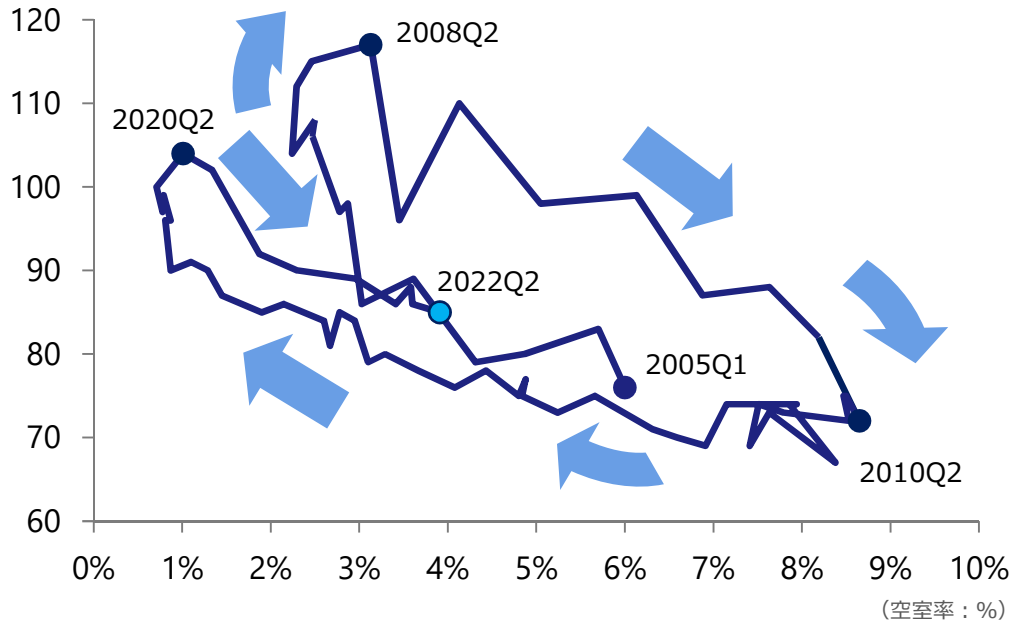
- 大都市圏オフィス需要調査
- 首都圏オフィスワーカー調査

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
日本不動産学会誌
BUILDING TOKYO 他
- 講演 国土交通省
(一社)不動産協会
(一財)住宅・建築SDGs推進センター (IBECs)
(一社) at Will Work
バックオフィスEXPO
(一社)日本ビルディング経営センター 他
- 共同研究 一橋大学 日本大学
早稲田大学 兵庫県立大学 慶應義塾大学 他
- そのほか WORKTECH
MIT不動産センターヘインダストリアル・
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 = 2020年Q1)

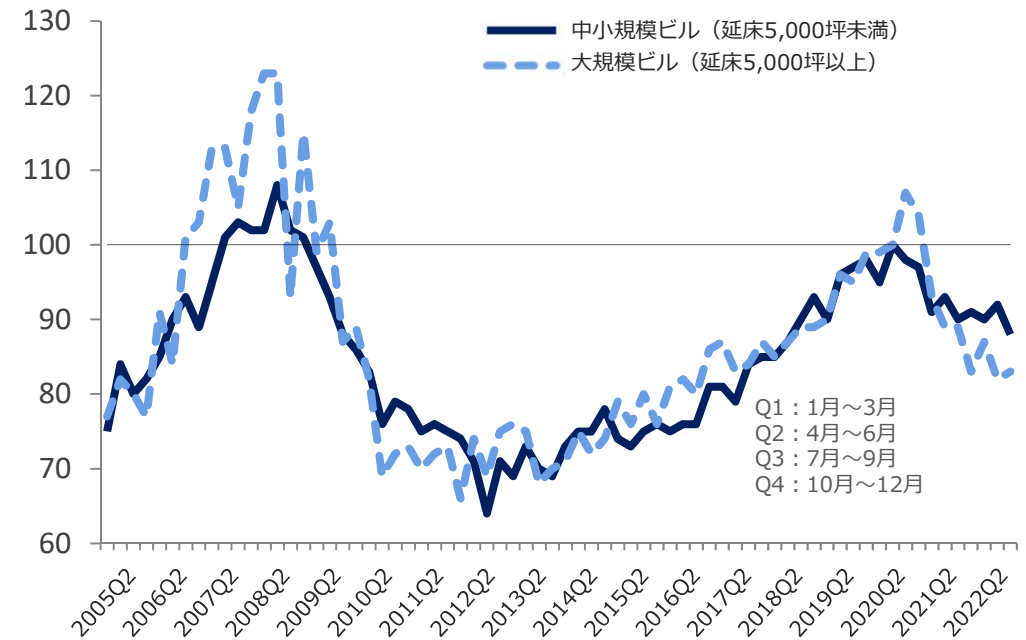


	2021 Q2	2021 Q3	2021 Q4	2022 Q1	2022 Q2
空室率	2.96%	3.41%	3.58%	3.60%	3.91%
新規成約賃料インデックス	89	86	88	86	85

(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)

オフィス規模別に見た新規成約賃料の推移

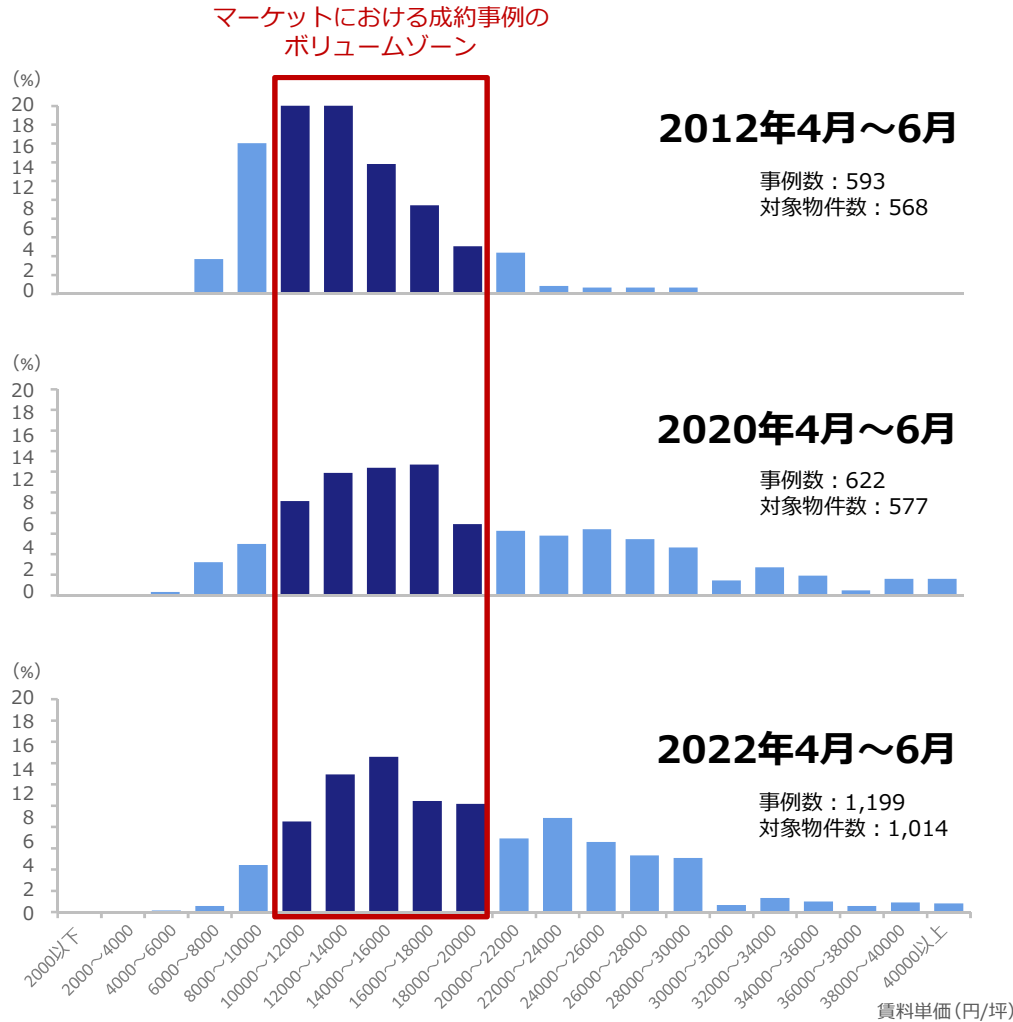
賃料指数 (100 = 2020年Q1)



	2021 Q2	2021 Q3	2021 Q4	2022 Q1	2022 Q2
中小規模ビル (延床5,000坪未満)	90	91	90	92	88
大規模ビル (延床5,000坪以上)	89	83	87	82	83

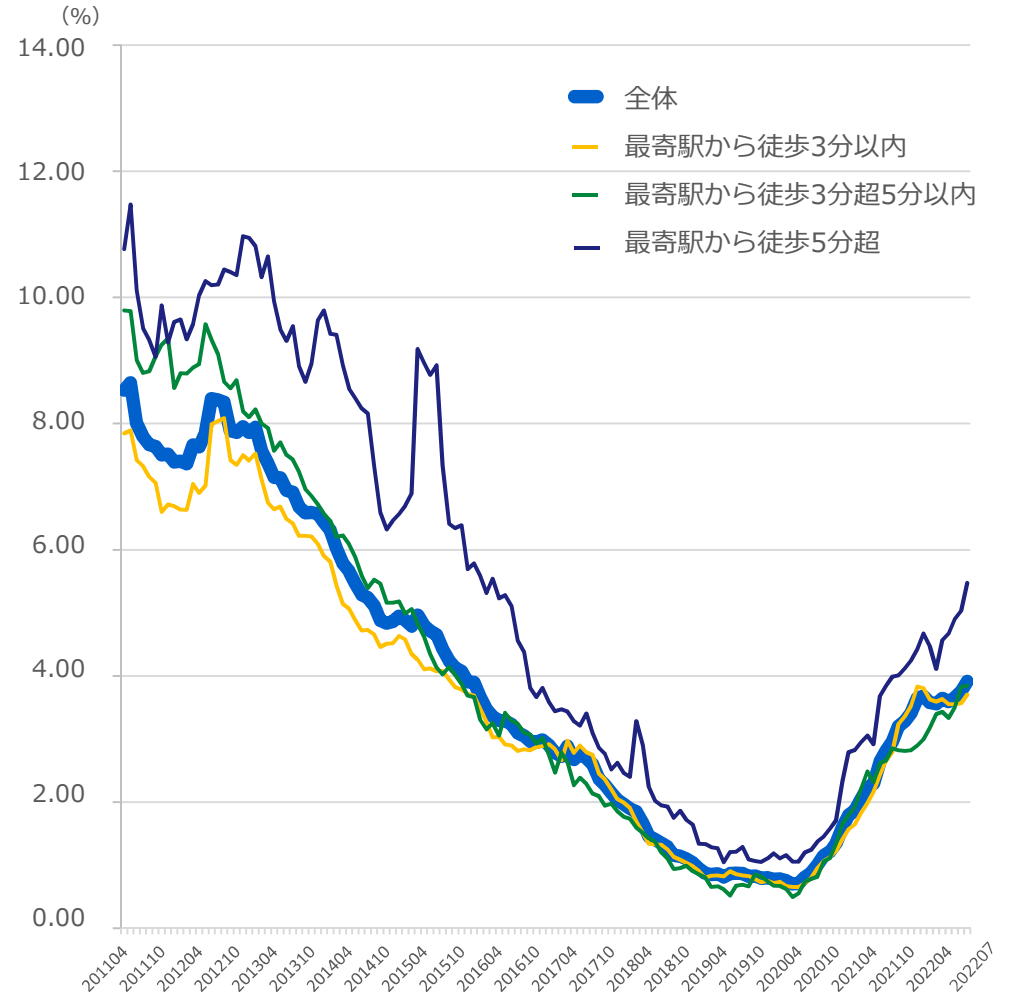
(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所
「オフィスマーケットレポート 東京 2022Q2」

東京23区における成約件数分布（成約賃料単価帯別）



(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

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

リモートワーク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



クリーンな エネルギーの活用

すべてのZXY直営拠点における電気・ガス等のエネルギーを、実質的に再生可能エネルギー由来の電力としております。

※2022年度の年間CO2排出量に相当する再生可能エネルギー由来のJ-クレジットを調達し、活用しております。

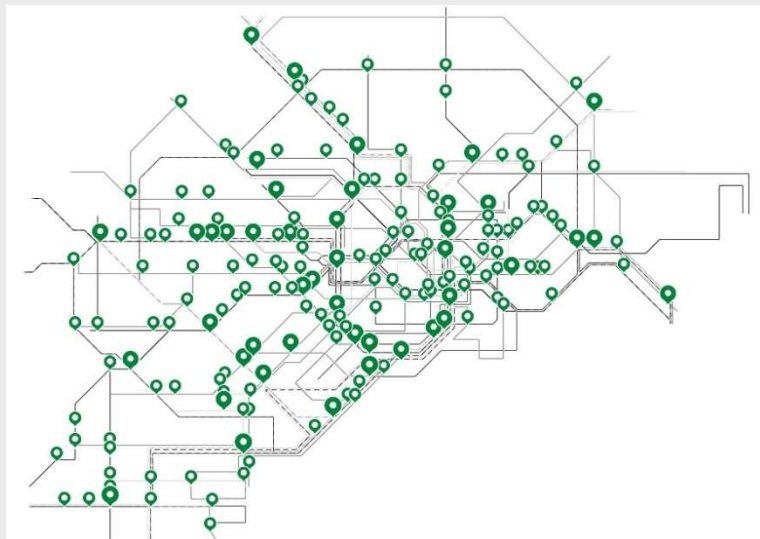


他社サービスとの提携により、ZXY会員サイトから提携拠点の利用が可能に。

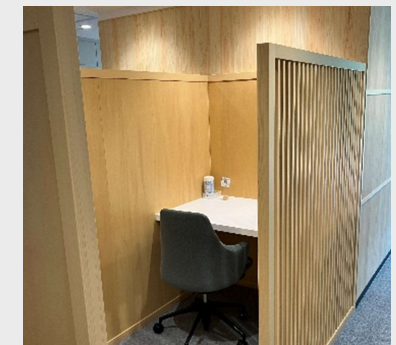
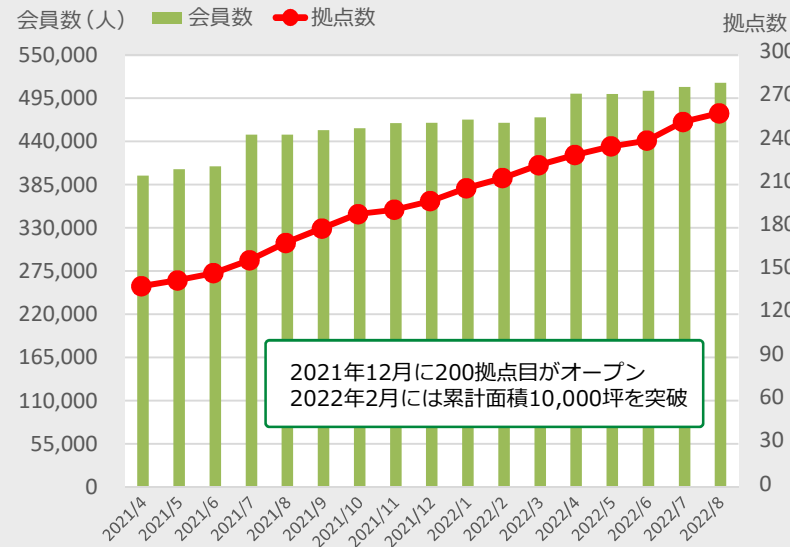
7月から京浜急行電鉄株式会社運営のRoomUs2拠点、京王電鉄株式会社運営のKEIO BIZ PLAZA2拠点のZXY会員利用がスタート。

(RoomUs金沢文庫)

■ 拠点図



■ 会員数と拠点数の推移



7月に関西エリアへの2拠点追加出店、8月には仙台への新規出店と地方主要都市への出店を加速。在宅に代わるワークプレイスとしての利用だけでなく、出張ニーズへも対応。

(ZXY仙台)

(出所) 株式会社ザイマックス

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。

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

京都府

2016年3月 **36**室
 からくさホテル京都 I*



からくさホテル京都 I

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

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年春 **95**室



からくさホテルプレミア東京銀座



からくさホテル TOKYO STATION

■ 開業済み ■ 開業予定

(出所) 株式会社ザイマックス (2022年10月現在)

* 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