



ザイマックス・リート投資法人

# 第5期（2020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	
<b>I .第5期決算概要・運用報告</b>	<b>3</b>
<b>II .業績予想・本投資法人の成長戦略</b>	<b>15</b>
<b>III . ESG</b>	<b>33</b>
<b>APPENDIX</b>	<b>39</b>

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	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滿を切り捨て、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
ライフ福泉店	: 福泉	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5期決算概要・運用報告



オフィス・商業施設での賃料減免要請・解約申入は限定的です。賃料減免要請等を受領したテナントの一部に対しては、一時的な支払猶予や敷金からの充当を実施しています。

｜ポートフォリオ運営への影響｜

<p>オフィス </p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 賃料減免要請：9件/70件（ポートフォリオ賃料総額に占める割合：7.5%）→ 減免対応：0件</li> <li>■ 新型コロナウイルスに起因する解約申入：3件</li> <li>■ 賃料回収率：100%</li> </ul>
<p>商業施設 </p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 賃料減免要請：6件/20件（ポートフォリオ賃料総額に占める割合：3.5%）→ 減免対応：0件</li> <li>■ 支払猶予対応：1件（ポートフォリオ賃料総額に占める割合：0.3%）</li> <li>■ 敷金充当対応：1件（ポートフォリオ賃料総額に占める割合：0.2%）</li> <li>■ 新型コロナウイルスに起因する解約申入：0件</li> <li>■ 支払猶予を除く賃料回収率：100%</li> </ul>
<p>ホテル </p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 賃料減免要請：1件/1件（20～21ページ参照）</li> </ul>
<p>その他（住宅）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 賃料減免要請：2件/134件（ポートフォリオ賃料総額に占める割合：0.5%）→ 減免対応：0件</li> <li>■ 新型コロナウイルスに起因する解約申入：0件</li> <li>■ 賃料回収率：100%</li> </ul>
<p>リーシング・修繕への一部影響</p>	<p>一部スケジュールの延期、工事資材の納期遅れ等</p>

｜影響への対応状況｜

- テナントからの賃料減免要請に対しては、賃貸借契約の規定に従った対応を原則としつつ、金融庁の「賃料の支払いに係る事業者等への配慮について（要請）」を踏まえ、各テナントからの要請内容や各テナントの事業内容・財務状況を勘案の上で個別に対応しています。分配金の悪化を抑制するために、一時的な支払猶予・敷金からの充当を優先して選択しています。
- 緊急事態宣言の発出に伴う商談の停滞により、リーシング活動に一部遅延が発生するものの、緊急事態宣言明け以降の新規成約実績も出てきております。
- 修繕工事では、一部工事資材の納入が遅れることが判明し、当初予算での実施が難しいケースが発生。PMとの連携力を駆使し、予定工事の優先度を再検討の上、必要なものから優先的に実施しました。

営業収益は直近予測比△0.3%の1,364百万円、当期純利益は同+2.9%の724百万円となりました。

単位：百万円

	第5期 予想(A)	第5期 実績(B)	差異 (B)-(A)
営業収益	1,368	1,364	△3
営業費用	615	592	△22
営業利益	752	771	19
経常利益	704	725	20
当期純利益	703	724	20
1口当たり 分配金	3,150円	3,242円	92円

主なポイント (+：増益要因、△：減益要因)	DPU 換算
営業収益	
賃料収入の増加	+3.7百万円 +16円
収入ストレスの不発生	+5.6百万円 +25円
水光熱収入の計画比減	△9.6百万円 △43円
営業費用	
修繕費用の計画比減	+8.3百万円 +37円
水光熱原価の計画比減	+10.4百万円 +46円
リーシングコストの不発生	+2.5百万円 +11円
営業外収支	
支払利息の計画比減	+1.5百万円 +6円

\* 第5期の運用日数：184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	43,225百万円
含み益額	9,727百万円 (含み益率29.0%)
NOI利回り*	6.0%

## 財務状況

期末有利子負債	11,680百万円
総資産LTV	31.8% (鑑定LTV25.1%)
1口当たり純資産額	101,100円
1口当たりNAV	144,643円

## アセットタイプ別稼働率

	第2期末時点	第3期末時点	第4期末時点	第5期末時点	前期末比
全体	98.9%	98.8%	98.7%	99.2%	+0.5%
オフィス オフィス(店舗・附置住宅を除く)	98.8% 99.1%	99.5% 99.5%	100.0% 100.0%	98.9% 99.6%	△1.1% △0.4%
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)	95.1%	92.7%	91.0%	96.7%	+5.7%

\* NOI利回り：第5期実績NOIを年換算した額÷取得価格の合計額

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

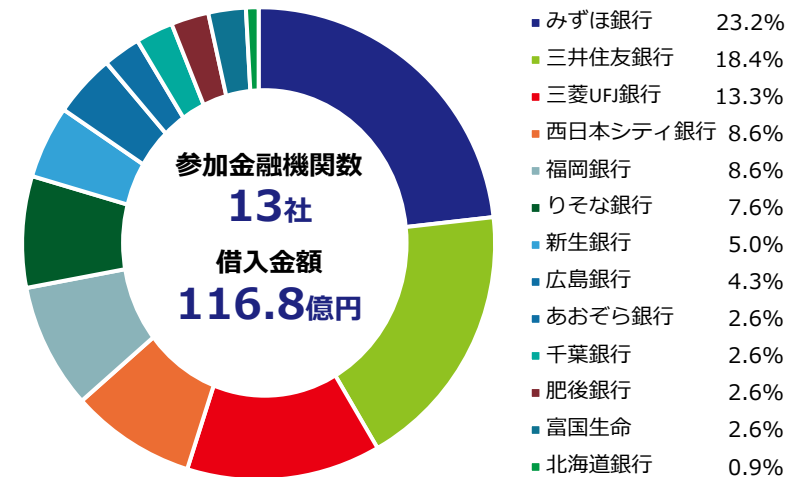
借入状況(第5期末時点)

■ 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

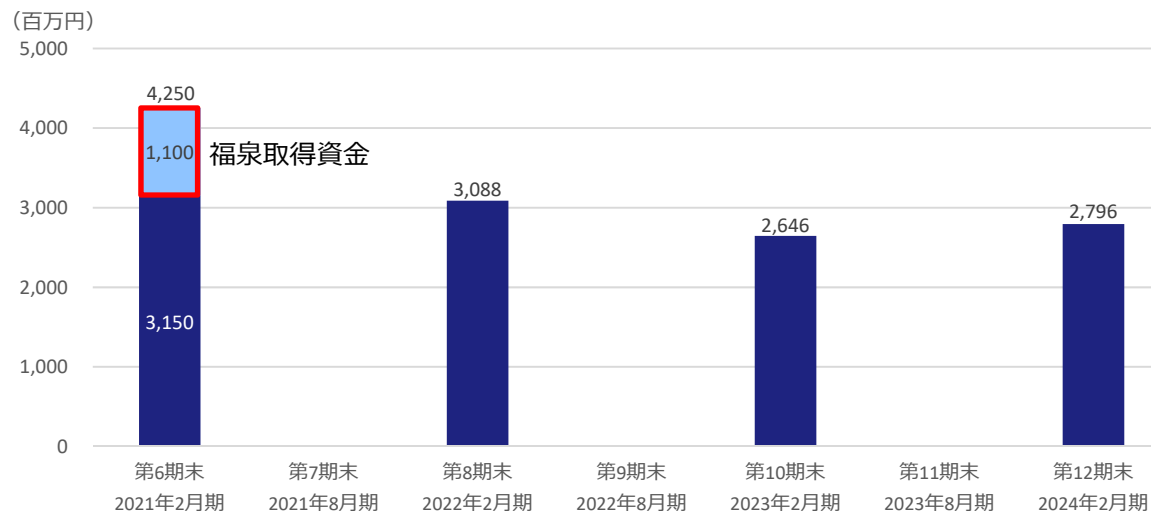
有利子負債残高	平均残存期間	平均利率
116.8億円	1年9ヶ月	0.624%
固定金利比率	長期借入金比率	総資産LTV
86.6%	93.0%	31.8%

レンダーシェア

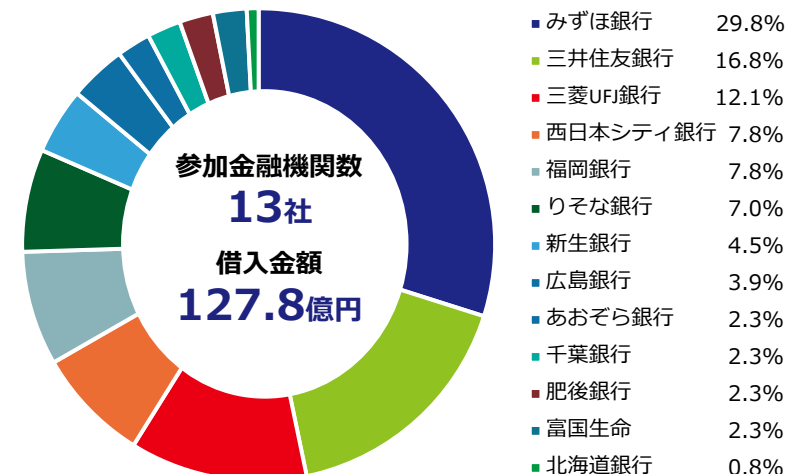
■ 第5期末時点



有利子負債の返済期限の状況 (2020年9月1日付新規借入後)



■ 2020年9月1日付新規借入後



高い業務継続性が見込まれる本物件の取得は、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ます。

### ｜インベストメント・ハイライト｜

- 今回の取得により、巡航期で1口当たり分配金約**60円**の上昇を想定
- スポンサーグループの顧客基盤を活用した、相対取引での取得
- 新型コロナウイルスの影響が軽微な食品スーパーが入居する物件を取得することで、ポートフォリオの安定性を強化

#### ● ライフ福泉店



### ｜取得資産の概要｜

取得価格	1,065百万円
鑑定評価額	1,090百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
償却後鑑定NOI利回り*	4.4%
所在地	大阪府堺市西区上444番地1
アクセス	JR阪和線「鳳」駅 徒歩12分
賃貸可能面積	3,309.29㎡

### ｜本投資法人による特徴分析｜

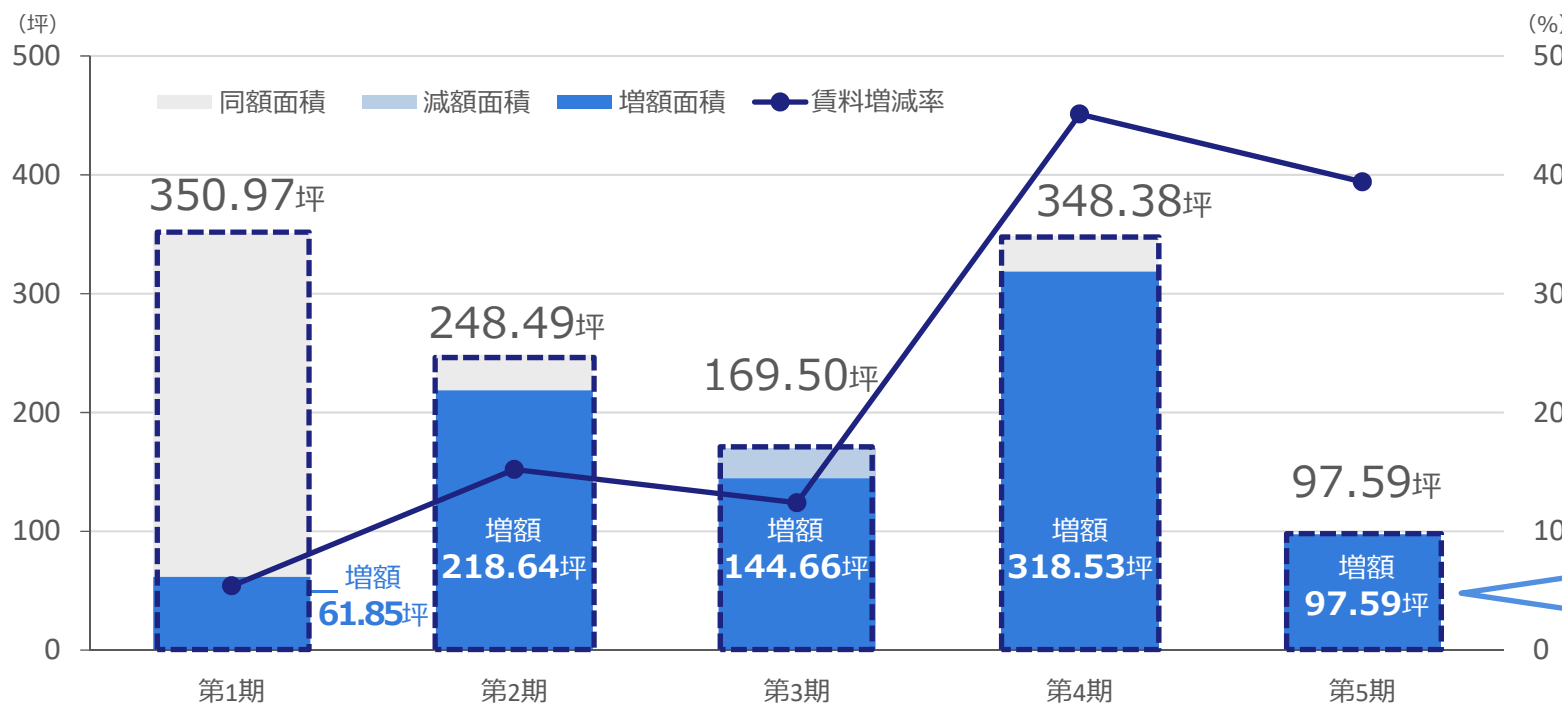
- 物件特性
  - ✓ 近隣地域の生活道路である府道36号線に接道し、合計144台の駐車場を有する2階建ての店舗です。ショートタイムショッピングの利便性が高い店舗フォーマットであり、近隣居住者による高い来店頻度が見込まれます。
- 商圏特性
  - ✓ 三大都市圏郊外部としては平均的商圏人口を有しています。  
1km商圏：2.9万人 2km商圏：10.3万人 3km商圏：21.8万人
  - ✓ 足元商圏の人口構成は30歳代～40歳代の比率が高く、次いで10歳未満の比率が高い若いファミリー層が多いエリアです。
  - ✓ 1人世帯の比率は低く、2人以上の世帯の比率が高くなっていることから、食品スーパーに適した立地です。

\* 償却後鑑定NOI利回り = (鑑定NOI (直接還元法) - 減価償却費) ÷ 取得価格  
 なお、減価償却費は、本資産運用会社が算出したものであり、実際の減価償却額と異なる可能性があります。



第5期のテナント入替により、月額51.5万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5期の入替 (2区画)**  
 東上野 68.43坪 (1区画)  
 賃料上昇率\*3 **+約51%**  
 神谷町 29.16坪 (1区画)  
 賃料上昇率\*3 **+約25%**

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	5期累計
賃料増減額 合計/月	<b>30,925円</b> (+5.4%)	<b>561,548円</b> (+15.2%)	<b>266,055円</b> (+12.4%)	<b>2,672,905円</b> (+45.1%)	<b>515,680円</b> (+39.4%)	<b>4,047,113円</b> (+29.6%)
増額入替率*1	17.6%	88.0%	85.3%	91.4%	100.0%	69.2%
退去率*2	4.2%	3.5%	2.0%	4.3%	2.3%	3.2%

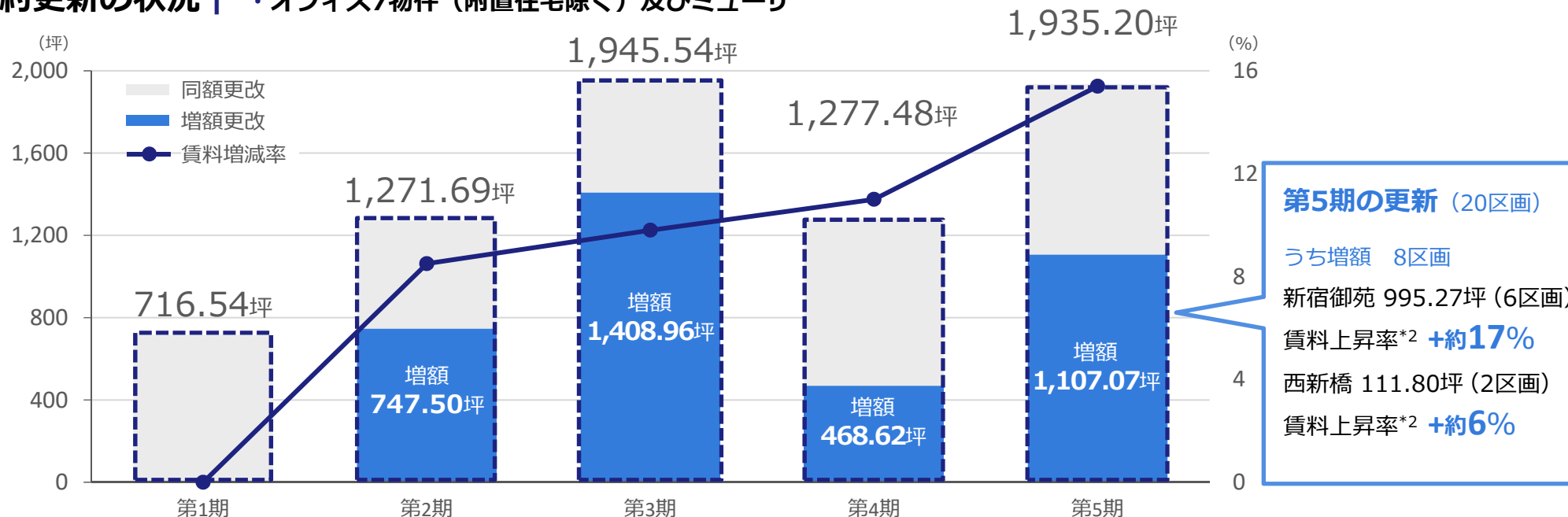
\*1 増額入替率：オフィス7物件（附置住宅除く）及びミューザの増額入替面積÷各物件の新規入居面積

\*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5期の契約更新時の増額改定により、月額314.2万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1期	第2期	第3期	第4期	第5期	5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%)	3,142,150円 (+15.4%)	6,941,062円 (+11.6%)
増額改定率*1	0%	58.8%	72.4%	36.7%	57.2%	52.2%

第5期の入替・契約更新による賃料増加額 **約365万円/月**

第5期までの入替・契約更新による賃料増加額累計 **約1,098万円/月** (第1期初比+15.0%)

\*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 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

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、新型コロナウイルスの影響拡大以前からの商談を確実に実現。

入替

ザイマックス東上野ビル

スポンサーネットワークを駆使し、マーケット動向を的確に捉え、早期に高単価で成約



- ✓ スポンサーグループのネットワークを活用したマーケット分析により、周辺相場より高い賃料目線で募集可能と判断
- ✓ 新型コロナウイルスの影響が拡大する中、好条件の申込書を受領
- ✓ 先行きが不透明な状況下、早期に交渉を進め、市場の混乱によるマイナス影響を回避。ダウンタイムもほぼ無く、好条件の商談を確実にクローズ

入替による賃料上昇率

約**51.0%**\*

入居

ザイマックス八王子ビル

郊外サテライトオフィスの新設ニーズをキャッチ



- ✓ 従前より、周辺競合に対するスペック面での優位性を重視したリーシング戦略を展開
- ✓ 新型コロナウイルスの影響が拡大する中、本物件の所在エリアの特性を活かして、サテライトオフィスニーズを確保
- ✓ スポンサーグループの持つサテライトオフィスのノウハウ等も助力となり、早期成約を達成

入替前と同水準での成約

\* 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

ザイマックス神谷町ビル

長期管理を通じて構築した  
テナントとの良好なリレーション  
により賃料増額を実現



- ✓ スポンサーグループによる長年の物件管理により、**良好なリレーションを構築**
- ✓ 前回の増額更新以降も**テナント満足度向上に向けた細やかな対応**を継続
- ✓ 新型コロナウイルスにより増額交渉が一時中断するも、テナントの状況に配慮したタイミングで交渉を再開し、増額にて成約。

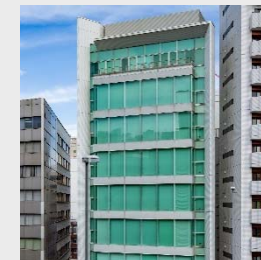
更新による賃料上昇率

約**13.3%**\*

駐車場更新

ザイマックス岩本町ビル

周辺マーケットのニーズを  
見極めた交渉により  
増額更新を達成



- ✓ 周辺相場の情報収集により、ハイルーフ対応可能な当駐車場に対するニーズの高さを把握
- ✓ オフィス内外のテナントに対し、周辺相場と既存賃料との乖離を説得。3テナントに対し**賃料増額での更新を実現**

更新による賃料上昇率

約**13.0%**\*

\* 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5期までの賃料増額の成果により、鑑定賃料単価とのレントギャップが解消されました。

## | オフィス6物件\*<sup>1</sup>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	第5期末時点
<b>契約賃料単価</b>	16,277円	16,524円	17,059円	17,246円	<b>18,048円</b>
前期末比	-	+247円	+535円	+187円	+802円
(前期末比%)	-	(+1.5%)	(+3.2%)	(+1.1%)	(+4.7%)
<b>① 想定新規賃料単価</b>	-	-	19,732円	19,810円	<b>19,240円</b>
前期末比	-	-	-	+78円	△570円
(前期末比%)	-	-	-	(+0.4%)	(△2.9%)
<b>対新規賃料レントギャップ</b>	-	-	△15.7%	△14.9%	△6.6%
前期末比	-	-	-	0.8%	8.3%
<b>② 鑑定賃料単価</b>	17,526円	17,526円	17,831円	17,948円	<b>17,948円</b>
前期末比	-	0円	+305円	+117円	0円
(前期末比%)	-	-	-	(+0.7%)	(+0.0%)
<b>対鑑定賃料レントギャップ</b>	△7.7%	△6.1%	△4.5%	△4.1%	<b>0.6%</b>
前期末比	-	1.6%	1.6%	0.4%	4.7%

\*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。

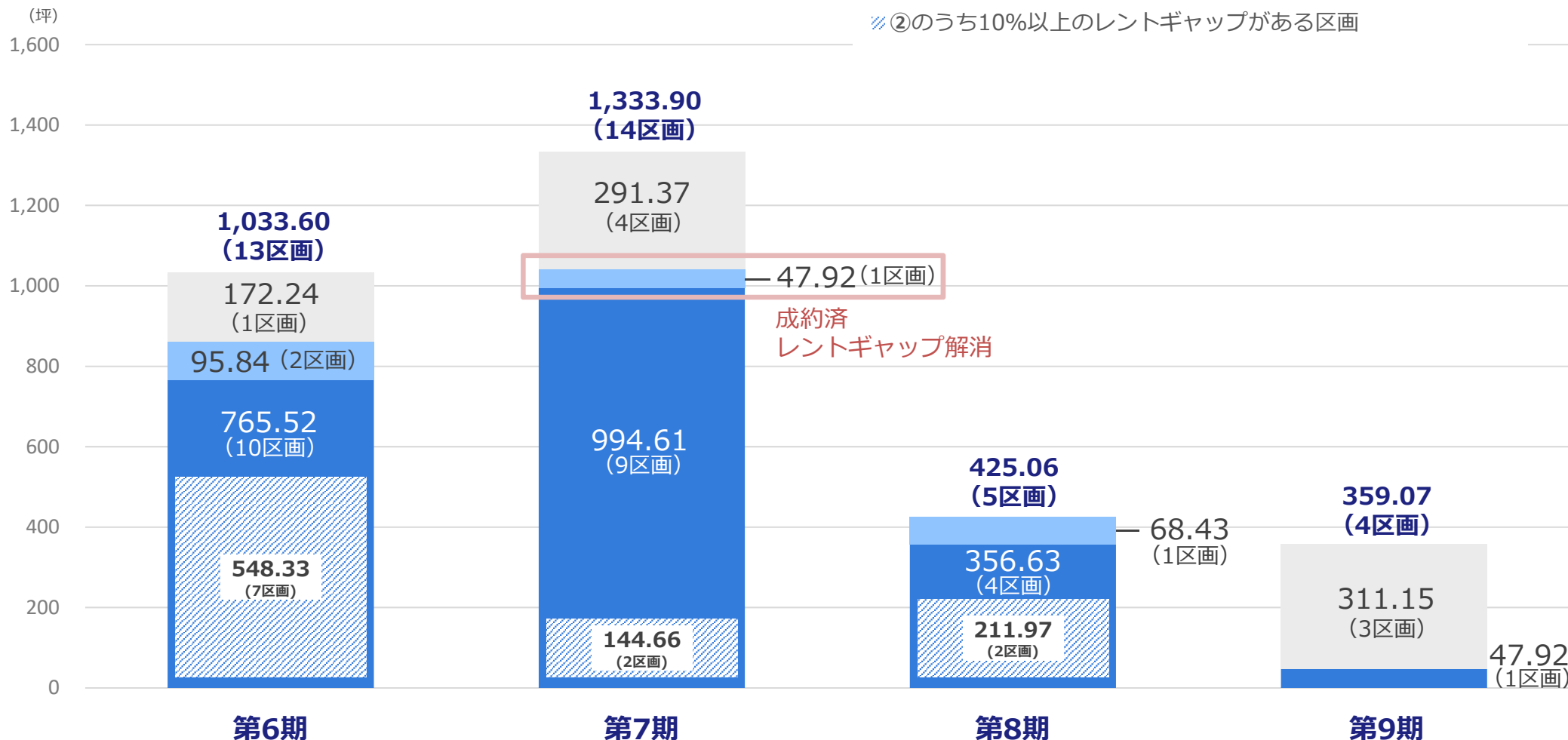
\*2 各賃料単価：共益費を含む月額賃料単価を賃貸面積に応じ加重平均

テナント個々の状況に応じた交渉により、引き続き賃料増額による内部成長を目指します。

## オフィス6物件\*1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 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。

\*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






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



新型コロナウイルスの影響による賃貸マーケットの停滞傾向を踏まえ、第6期及び第7期の業績予想においては、一定の範囲でダウンサイドを織り込んだ計画を立案しています。

物件運営関連	<b>オフィス</b> 	<p>【第6期】 稼働率：第5期末時点の稼働率98.9%（6ページ参照）に対し97.3%で計画</p> <p>【第7期】 稼働率：97.9%で計画 （参考）リーマンショック後のボトム年平均稼働率95.9%（2010年度）（25ページ参照）</p>
	<b>商業施設</b> 	<p>テナントからの賃料減額・支払猶予の申入れ状況や各テナントとの契約条件から、第6期・第7期とも大きな変動は見込んでいません。</p>
	<b>ホテル</b> 	<p>オペレーターから賃料減免要請を受け、協議を継続中。協議後の条件を合理的に見積もることが困難であることから、以下の想定で計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・固定賃料：2020年11月以降は0円</li> <li>・変動賃料：第6期は△3百万円、第7期は0円</li> </ul>
	<b>その他</b>	<p>リテナント順調であり、大きな変動は見込んでいません。</p>
法人運営関連	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 販管費及び一般管理費 第7期に投資主総会関連費用を計上</li> <li>■ 営業外費用 第6期の2021年1月末に総額42.5億円のリファイナンスに伴う融資関連費用を計上 上記リファイナンス時に、福泉取得資金として借入れた11億円のブリッジローンの長期化を想定（金利コスト増）</li> </ul>	



単位：百万円

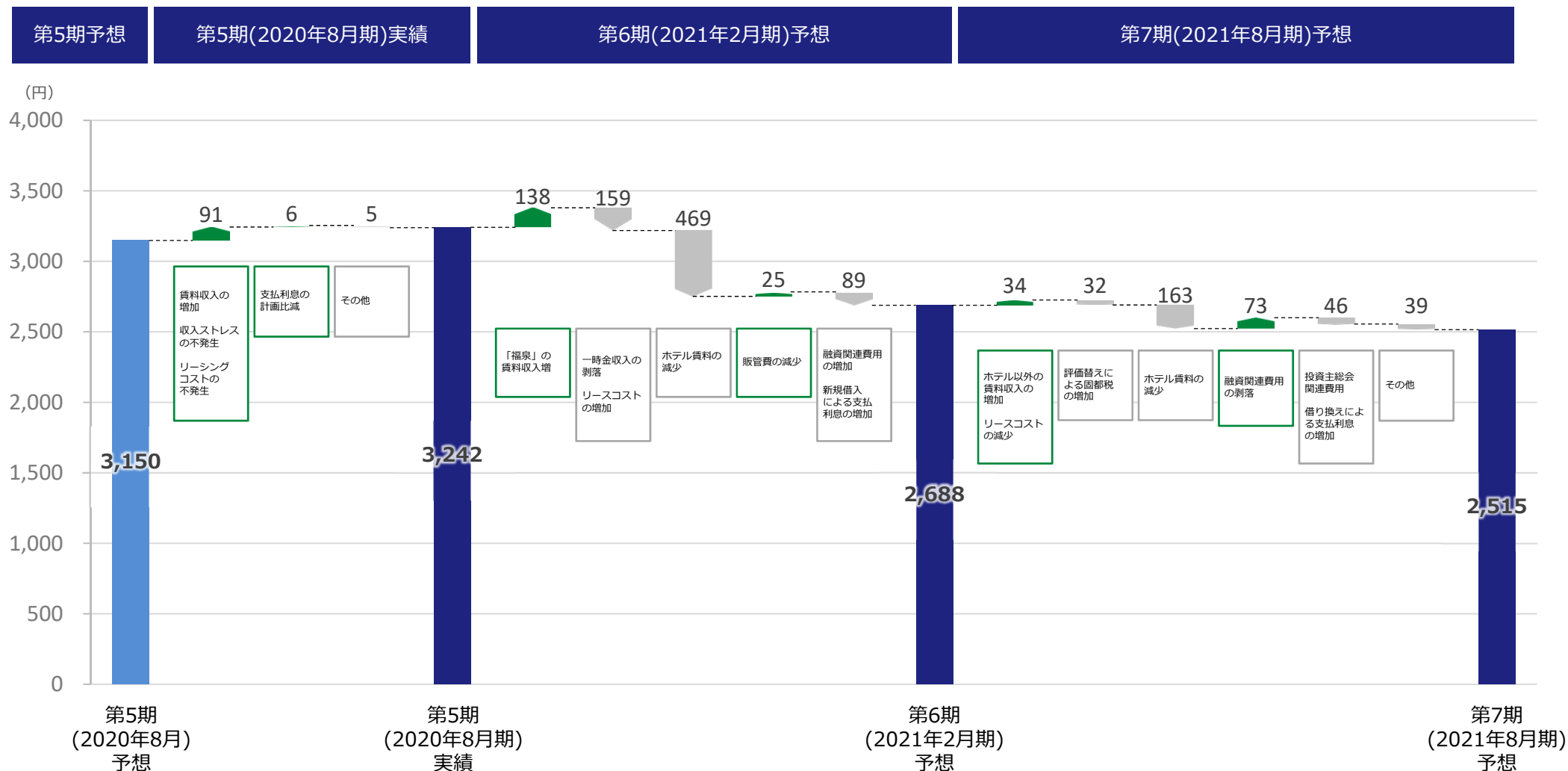
	第5期 実績(A)	第6期 前回予想	第6期 予想(B)	差異 (B)-(A)	第5期実績と第6期予想の 差異の主なポイント (+：増益要因、△：減益要因)	DPU 換算
営業収益	1,364	1,323	1,270	△94	営業収益	
営業費用	592	599	601	9	「福泉」の賃料収入増	+30.8百万円 +138円
営業利益	771	723	668	△103	ホテル賃料の減少	△104.8百万円 △469円
経常利益	725	663	601	△123	一時金収入の剥落	△12.3百万円 △55円
当期純利益	724	662	600	△123	営業費用	
1口当たり 分配金	3,242円	2,966円	2,688円	△554円	リースコストの増加	△11.3百万円 △50円
運用日数	184日	181日	181日	△3日	営業外収支	
					融資関連費用の増加、 新規借入による 支払利息の増加	△19.9百万円 △89円

単位：百万円

	第6期 予想(A)	第7期 予想(B)	差異 (B)-(A)	第6期予想と第7期予想の 差異の主なポイント (+：増益要因、△：減益要因)	DPU 換算
営業収益	1,270	1,227	△42	営業収益	
営業費用	601	611	9	ホテル以外の賃料収入の増加	+3.8百万円 +17円
営業利益	668	615	△52	ホテル賃料の減少	△36.4百万円 △163円
経常利益	601	562	△38	営業費用	
当期純利益	600	561	△38	リースコストの減少	+7.7百万円 +34円
1口当たり 分配金	2,688円	2,515円	△173円	評価替えによる固都税の増加（予測 値）	△7.3百万円 △32円
運用日数	181日	184日	3日	投資主総会関連費用	△4.3百万円 △19円
				営業外収支	
				融資関連費用の剥落	+16.4百万円 +73円
				借り換えによる支払利息の増加	△2.6百万円 △11円

# 第5期から第7期までの分配金推移

第5期から第7期までの分配金の推移及びその主な要因は、以下のとおりです。



賃料の支払原資であるGOPが2020年3月下旬以降に“蒸発”したことを背景にオペレーターから賃料に関する協議を要請されており、協議を継続しています。

### | オペレーターとの協議及び本投資法人の対応経緯 |

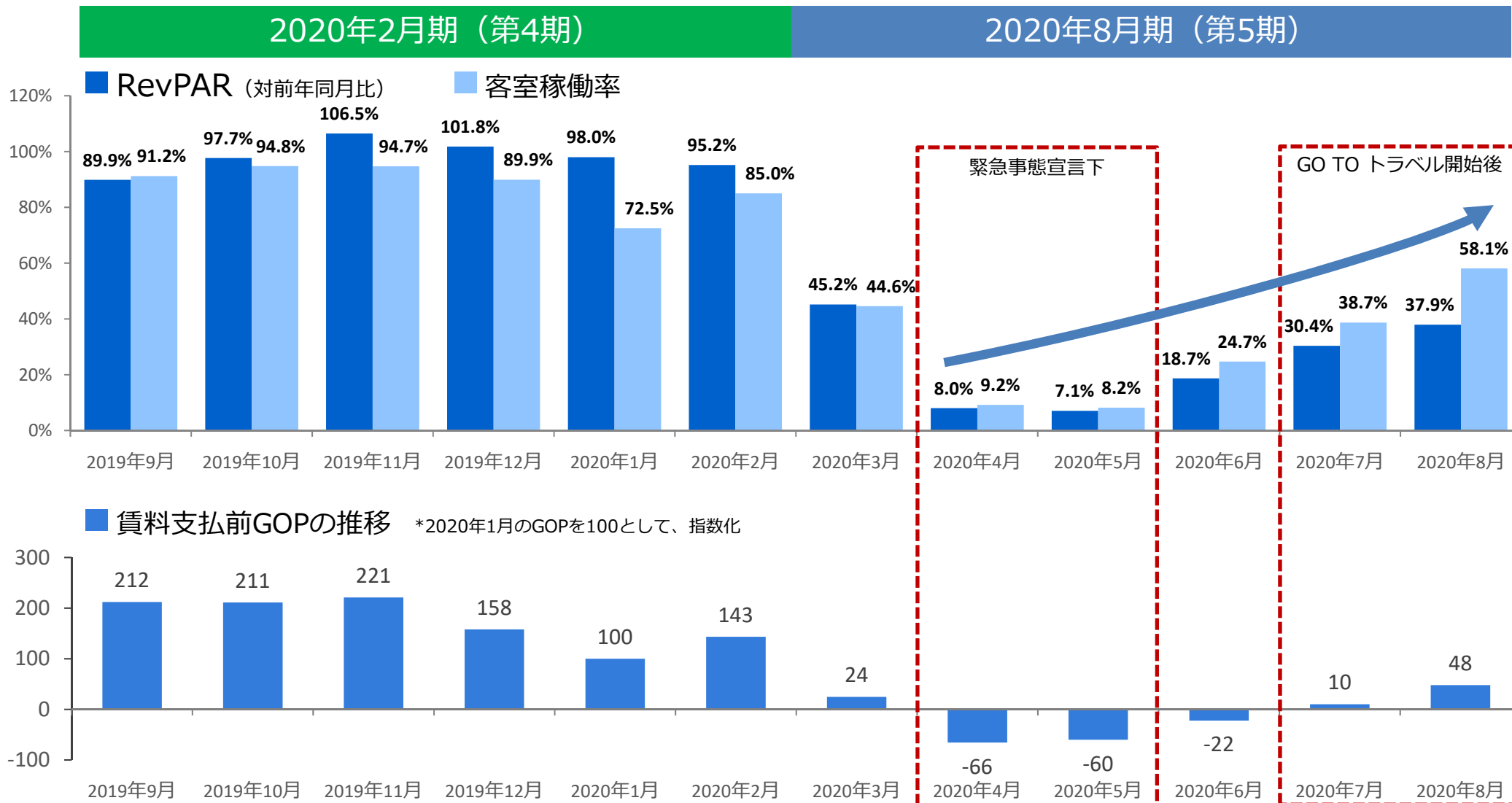
- ✓ GOPの大幅な減少に伴う資金繰りの悪化を背景に、オペレーターから賃料に関する相談を受ける。  
→オペレーター支援の見地から、資金繰り援助として固定賃料1ヶ月分の支払猶予を実施。  
支払猶予分は、敷金から回収可能。
- ✓ 支払猶予の実施後、改めて賃料減免の要請を受けており、継続協議中。

### | 業績予想への反映状況、本投資法人の今後の方針 |

- ✓ 支払猶予の時点では業績への影響がないことから、業績予想への織り込みは実施せず。
- ✓ 賃料減額については現時点で継続協議中であり、協議後の条件を合理的に見積もることが困難な状況。また、本物件のNOIは本投資法人のポートフォリオNOIの10%超を占めることから、本投資法人の業績は本協議の結果に大きく左右される。  
→2020年11月以降の賃料を現時点で想定しうる最大限に保守的な水準で計画し、第6期及び第7期の業績予想を立案。
- ✓ 協議成立後には、当該協議結果を前提とする業績予想を速やかに開示する方針。

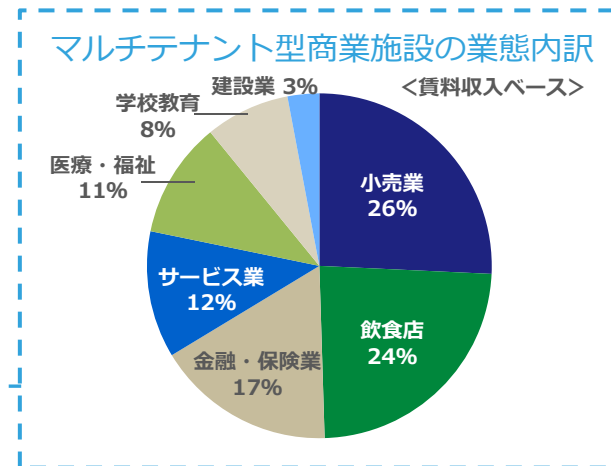
新型コロナウイルスの影響拡大によりRevPARは前年同月を大きく下回りました。  
 メインターゲット層である国内需要の回復に伴い、RevPAR、GOPともに回復の兆しも見えています。

| 運営トラックレコード |



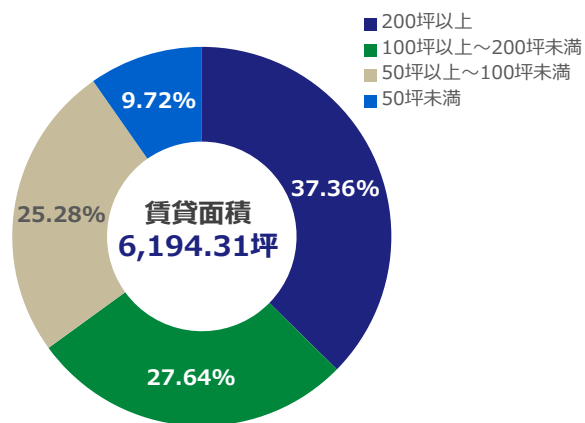
アセットタイプとテナントの分散状況は以下のとおりであり、マルチテナント型のアセットについては一定の分散が利いています。

ポートフォリオ分散状況<賃料収入ベース> (第5期末時点) | アセット数12棟 (テナント数225件)

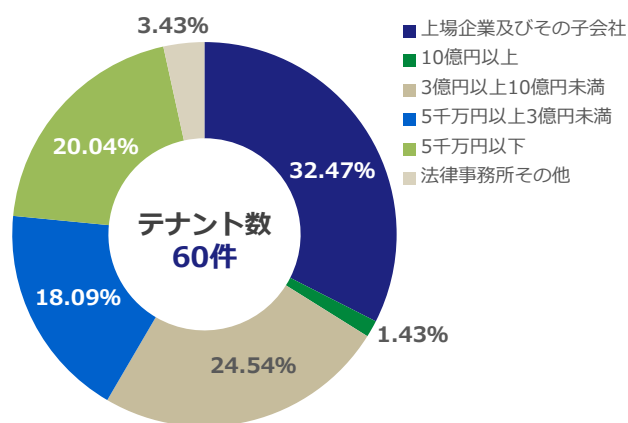


オフィステナント分散状況<賃料収入ベース> (附置住宅を除く)

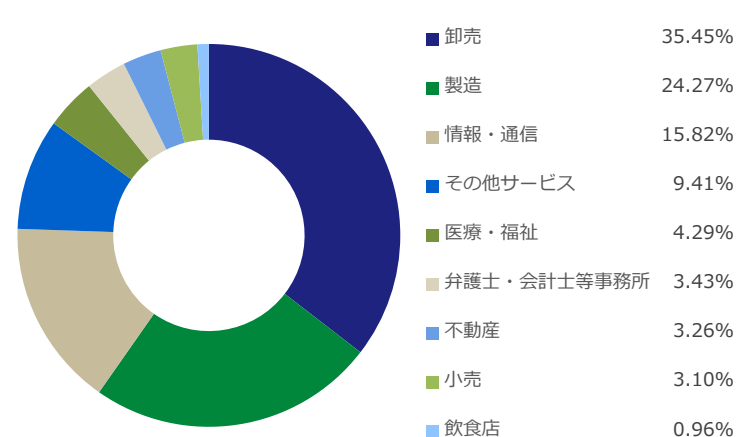
面積別分類



資本金別分類



業種別分類



ポストコロナにおけるワークプレイスの方向性には、企業規模によって相違がみられます。本投資法人が保有するオフィスビルのメインターゲットである中小規模企業は、大規模企業と比較した場合、「ビフォーコロナと同様のオフィス利用に戻る」意向が高く、「メインオフィスを縮小する」意向が低くなっています。

### ｜ポストコロナのワークプレイスの方向性（企業規模別）｜

	小規模企業 (従業員数100人未満) (n=834)	中規模企業 (従業員数100人以上 1000人未満) (n=631)	大規模企業 (従業員数1000人以上) (n=326)
「メインオフィスとテレワークの両方を使い分ける」	39.8%	46.4%	63.8%
「テレワークを拡充し、メインオフィスを縮小する」	13.5%	12.4%	20.2%
「収束後は以前同様に戻り、あまり変わらない」	31.2%	26.3%	14.4%
「メインオフィスをこれまで以上に拡充する」	1.6%	0.8%	1.2%
「オフィスを郊外に分散させる」	2.5%	2.5%	4.9%
「健康や感染症対策に配慮したオフィス運用に見直す (衛生管理・人口密度等)」	18.5%	23.5%	31.6%
「健康や感染症対策に配慮したオフィス設計に見直す (換気、面積、動線等)」	11.0%	14.7%	18.7%
「BCP対策をこれまで以上に重視する」	13.2%	23.5%	26.1%
「その他」	3.0%	2.7%	4.0%
「わからない」	6.1%	8.2%	6.4%

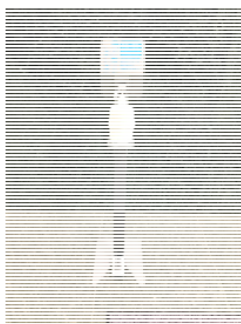
(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所「コロナ危機における企業の働き方とワークプレイス」\*

\* 「大都市圏オフィス需要調査2020春」全国のザイマックスグループの管理運営するオフィス物件に入居中のテナント企業、法人向けサテライトオフィスサービス「ZXY」利用登録企業、ザイマックスインフォニスタの取引先企業へ配信したアンケート調査（有効回答数1,795社）に基づく。調査期間2020年6月4日～2020年6月16日。複数回答含む。

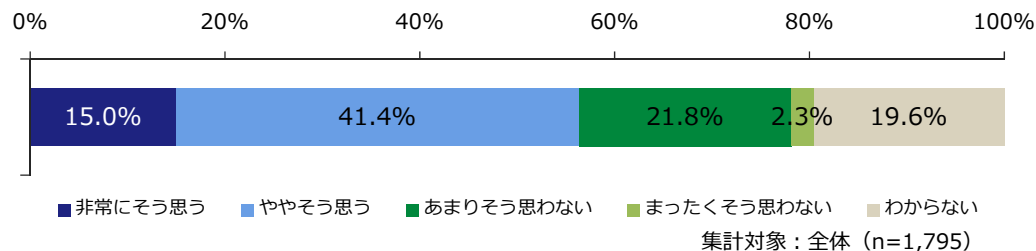
スポンサーグループの管理運営ノウハウを集約し、感染症対策を実行しています。

### 保有物件における感染症対策実施例

- 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)
- 共用部へのアルコール消毒・足踏式スタンドの設置
- 洗面所手洗自動水栓への更新
- 洗面所ハンドドライヤー使用停止



### オフィスの安心・安全性に対する意識調査



「現在入居中のオフィスについて、ワーカーに安心・安全な環境が提供されていると思うか」という全国アンケート調査において「非常にそう思う」回答は15%に留まり、今回の新型コロナウイルス危機は人々の衛生観念や安心・安全に対する意識を底上げしたと考えられます。

(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所  
「コロナ危機における企業の働き方とワークプレイス」

### PM現場の声を集約した「ストップコロナ！コロナ対策提案リスト」

- ・ 新型コロナウイルスの拡大が見られ始めた3月より、スポンサーグループの各現場における感染症対策の課題と解決策を収集
- ・ 50を超える提案の中から「新しい生活様式」も踏まえた「ストップコロナ！コロナ対策提案リスト」を作成。スピード感を重視し、緊急事態宣言明け早々に、各ビルオーナーへ提案
- ・ 感染症対策二ーズの更なる拡大を受け、第2弾を提案

#### ストップコロナ！コロナ対策提案リスト

提案内容 (取り組み・工事)	目的	提案内容 (取り組み・工事)	目的
トイレの蓋を開けて流すよう注意喚起 	トイレ洗浄水の飛沫飛散の防止。	エレベーターのボタン等に抗菌シート貼付 	エレベーターのボタン・ドアノブ等の菌対策
並ぶ際は距離を取るよう注意喚起 	エレベーターホールやトイレ等で並んでいる人同士で一定距離 (ソーシャルディスタンス) を保つため。	抗菌用スプレー 	エレベーターのボタン・ドアノブの菌対策
ペーパータオルホルダー設置 	ハンドドライヤーによる飛沫飛散の防止。	ソーシャルディスタンスのマーク設置 	ソーシャルディスタンス確保
自動水栓への更新 	水栓への接触による感染防止のため。	アクリル板の設置 	飛沫感染防止のため。
サーマルカメラの設置 	発熱者の把握、入館阻止。コロナ対策のアピール。	除菌マットの設置 	靴裏の除菌のため。



# ポストコロナにおける保有オフィスの優位性

## ｜ オフィスアセットの優位性 ｜

新型コロナウイルスの拡大に端を発した経済環境の悪化と、オフィスの使われ方の変化により、ポストコロナにおいては、オフィスニーズが変化する可能性があります。しかし、「立地の良さ」と「管理の質の高さ」を強みとする本投資法人の保有するオフィスは、ポストコロナにおいて優位性を持つと考えます。

リーマンショック後に他のJ-REIT保有オフィス対比で高い稼働率を維持していた点は、その証左です。

### ✓ 立地の良さ

Hubとしての本社機能の集約に適した**最寄り駅から3～5分以内の立地**

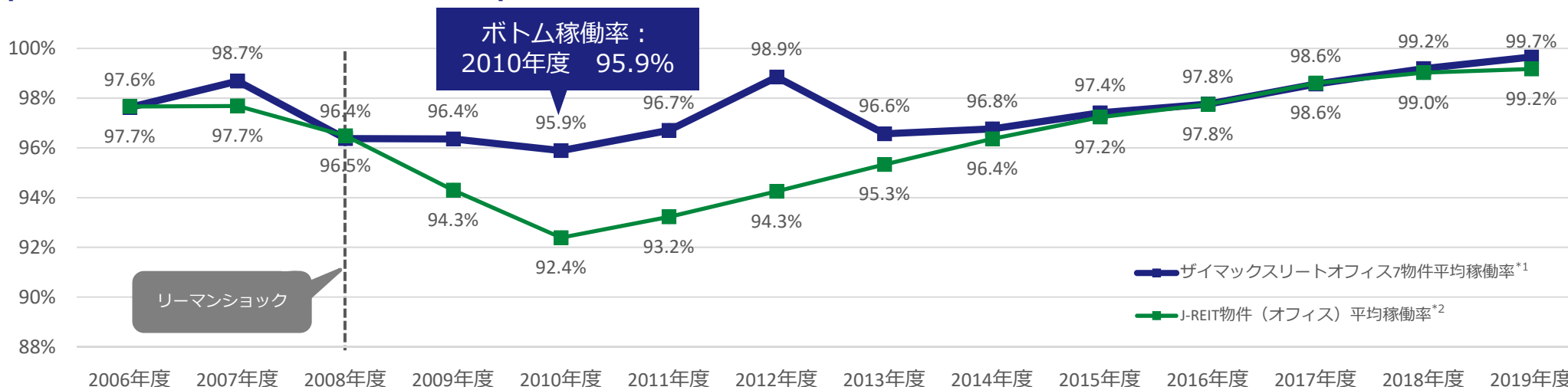
### ✓ 管理の質の高さ

PMのノウハウを活かしたきめ細やかな管理による**安心安全なオフィス環境の提供**や多様化するテナントニーズへの柔軟な対応

### ✓ 郊外サテライトオフィスとしてのポテンシャル

勤務地と居住地のギャップの解消に向けた、オフィスのHub & Spoke化や郊外サテライト拡充ニーズに適応（東京経済圏オフィス）

## ｜ 過去のオフィス平均稼働率推移 ｜



\*1 ザイマックスリートオフィス（7物件）における各年度の平均稼働率

\*2 J-REIT（30銘柄）のオフィスにおける各年度の平均稼働率

マーケットの変化を適切に認識し、安定性の維持とマーケット好転後の再成長に向けた準備を進めます。

	現状認識
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>新型コロナウイルスの影響により、<b>各企業がオフィス戦略を模索し始め</b>オフィスの「使われ方」に変化はみられるが、<b>一定の本社利用ニーズも依然として存在</b></li> <li>特に大企業においては、BCPや社員の健康と安全への意識の高まりを受け「働き方改革」が加速し、<b>サテライトオフィスのニーズも顕在化</b></li> <li>景気後退等によるオフィスニーズの縮小が起きた場合には、<b>立地や管理面等で優位性を持つビルの差別化が発生</b></li> <li>商業テナントは、業種や規模による違いが大きく、個々の売上や業績に基づいた個別の判断を要する</li> </ul>
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス：テレワークの急速な拡大に伴う、<b>オフィスニーズの変化の兆しあり</b> 一方で大企業を中心とした<b>郊外サテライトオフィスニーズも顕在化</b></li> <li>商業施設：業種による差異があるが、新型コロナウイルスの影響が少なかった商業施設もあり</li> <li>ホテル：観光需要の急激な減少による需給バランス崩壊。<b>需要ニーズを注視</b></li> </ul>
財務方針	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>低位なLTV水準</b>は本投資法人の強みであり、戦略的な活用が肝要</li> <li>新型コロナウイルスの影響により財務体質が悪化する企業も散見される中、安定的な財務運営には<b>良好なレンダーリレーション</b>が必要不可欠</li> </ul>

	これまでの戦略	当面の運営方針						
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京都区部に立地するオフィス6物件*のレントギャップ解消</li> <li>テナント満足度を維持した費用削減を検討</li> <li>適切な修繕、CAPEXの実行により、資産価値を維持</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td>リーシング</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサーグループのネットワークを活用し、マーケットの変化を早期に把握</li> <li>アセット個々の市場価値を見極め、妥協しない賃料目線を維持</li> <li>当面はマーケットの停滞により一定のダウンタイムも想定されるが、「立地の良さ」、「管理の質の高さ」といった優位性を活かし、多少時間をかけても優良なテナントを誘致</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>運営</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>感染症対策等も含めた丁寧な運営により、既存テナントの退去リスクを軽減</li> <li>テナントリレーションを活かし、オフィス利用状況を早期に把握</li> <li>商業テナントにおいては、売上の動向を注視</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>修繕</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>バリューアップ工事等は、費用対効果や実施時期をより慎重に検討</li> <li>スポンサーグループのノウハウを活かし、感染症対策等を柔軟に検討</li> </ul> </td> </tr> </table>	リーシング	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサーグループのネットワークを活用し、マーケットの変化を早期に把握</li> <li>アセット個々の市場価値を見極め、妥協しない賃料目線を維持</li> <li>当面はマーケットの停滞により一定のダウンタイムも想定されるが、「立地の良さ」、「管理の質の高さ」といった優位性を活かし、多少時間をかけても優良なテナントを誘致</li> </ul>	運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>感染症対策等も含めた丁寧な運営により、既存テナントの退去リスクを軽減</li> <li>テナントリレーションを活かし、オフィス利用状況を早期に把握</li> <li>商業テナントにおいては、売上の動向を注視</li> </ul>	修繕	<ul style="list-style-type: none"> <li>バリューアップ工事等は、費用対効果や実施時期をより慎重に検討</li> <li>スポンサーグループのノウハウを活かし、感染症対策等を柔軟に検討</li> </ul>
リーシング	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサーグループのネットワークを活用し、マーケットの変化を早期に把握</li> <li>アセット個々の市場価値を見極め、妥協しない賃料目線を維持</li> <li>当面はマーケットの停滞により一定のダウンタイムも想定されるが、「立地の良さ」、「管理の質の高さ」といった優位性を活かし、多少時間をかけても優良なテナントを誘致</li> </ul>							
運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>感染症対策等も含めた丁寧な運営により、既存テナントの退去リスクを軽減</li> <li>テナントリレーションを活かし、オフィス利用状況を早期に把握</li> <li>商業テナントにおいては、売上の動向を注視</li> </ul>							
修繕	<ul style="list-style-type: none"> <li>バリューアップ工事等は、費用対効果や実施時期をより慎重に検討</li> <li>スポンサーグループのノウハウを活かし、感染症対策等を柔軟に検討</li> </ul>							
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>取得環境は厳しいが、一定の利回り目線を堅持</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>外部成長における戦略については大きな変更はないものの、各アセット毎に不動産の使われ方の変化による新たなニーズも踏まえながら、取得の是非を検討</li> <li>低位なLTVを活用した機動的な物件取得も選択可能</li> <li>取得における目線は従前と変わらず堅持する方針</li> </ul>						
財務方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>低位なLTV水準を背景に、借入余力を戦略的に活用</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低位なLTV水準（第5期末時点：31.8%）を背景に、借入余力の戦略的な活用を継続</li> <li>第6期のリファイナンスは、返済期限と調達コストの両面を検討のうえ実行</li> <li>キャッシュマネジメント等を通じた、財務安定性の維持向上</li> </ul>						

\* 西新橋、岩本町、新宿御苑、神谷町、東麻布、東上野の6物件を総称してまいります。

本投資法人は、これまでの投資目線は堅持しつつ、ポストコロナにおける足元の不動産の需要の変化を捉え、現状アセット毎に着目している物件や近い将来の投資比率については以下の通り想定しています。

福泉取得後のメインアセット投資比率：92.1%

	投資比率		ポストコロナの投資戦略
	福泉取得後	今後の想定	
オフィス	52.6%	50～55%	スポンサーが運営するZXY事業のデータから、サテライトオフィス需要の高まりが期待される郊外型オフィスの取得を視野に入れて検討
商業施設	26.6%	25～30%	消費動向が底堅いスーパーマーケット・ドラッグストア・ホームセンター等の地域密着型の商業施設、底地といった収益安定性の高い物件を中心に検討
ホテル	12.9%	10～15%	対象物件所在エリアの宿泊需要の回復状況や客室の供給動向、ホテルアセットの売買動向を注視
その他	7.9%	5～15%	生活様式の変化に伴う「不動産の使われ方の変化」に着目し、スポンサーグループが有する物件情報と不動産の利用ニーズを活用して、投資機会を探索

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 |

- 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 |

福泉取得後のLTV水準：33.8%

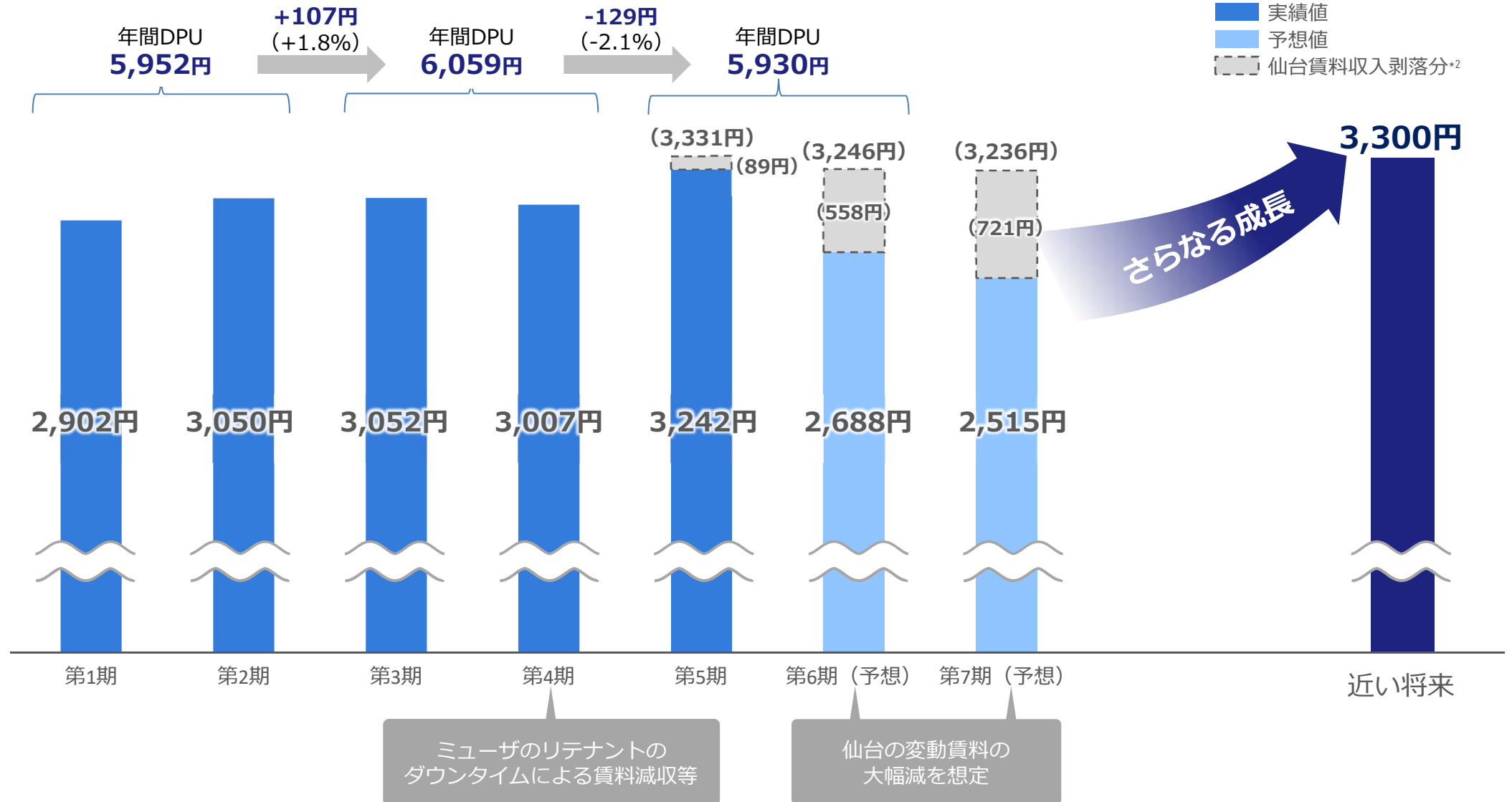
総資産LTV水準	調達可能額	鑑定LTV
40%	約39億円	32.5%
45%	約77億円	37.1%
50%	約122億円	41.9%

### | 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
地方中核都市	ホテル (宿泊特化型) (2020年11月開業予定)	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

新型コロナウイルスの影響により一時的な減配はあるものの、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\*1DPUの推移



\*1 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。

\*2 第4期の賃料実績値と当該期の実績値又は予想値の差により想定値として算出しています。



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



第5期  
新規取得



ザイマックス  
西新橋ビル

評価ランク

**Aランク**  
(大変良い)

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)

ザイマックス  
東上野ビル

評価ランク

**Aランク**  
(大変良い)

### BELS



この物件のエネルギー消費量 23 未満  
2020年10月1日現在



この物件のエネルギー消費量 9 未満  
2020年10月1日現在

ホテルビスタ  
仙台



評価ランク

★★★

ザイマックス  
東麻布ビル

第5期新規取得



評価ランク

★★

### 第5期までの取得状況 | \*東麻布はCASBEEとBELSを取得

認証取得物件数

7棟

取得率  
(延床面積ベース)

42.5%

### 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はなく、省エネルギー化と環境負荷の低減に取り組んでいます。

### 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

### 水力発電タイプ自動水栓の導入 | 導入物件：新宿御苑

- 省エネルギー化と非常停電時の対策として、水力発電タイプの自動水栓を導入しています。発電ユニット内の羽根車が水流により回転する事によって電気エネルギーを発生・貯蓄し、トイレ洗面台用の自動水栓に利用します。



## テナント・地域社会への取組み

### 「ストップコロナ! コロナ対策提案リスト」を活用した感染症対策

- 新型コロナウイルスの拡大が見られ始めた2020年3月より、スポンサーグループにて各現場の感染症対策をとりまとめた、「ストップコロナ! コロナ対策提案リスト」を活用。PMと協力し、先行した感染症対策を検討・実施しています。






### 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



## ストップコロナ! コロナ対策提案リスト

提案内容(取り組み・工事)	目的
トイレの蓋を開けて流すよう注意喚起 	トイレ洗浄水の飛沫飛散の防止。
並ぶ際は距離を取るよう注意喚起 	エレベーターホールやトイレ等で並んでいる人同士で一定距離(ソーシャルディスタンス)を保つため。
ペーパータオルホルダー設置 	ハンドドライヤーによる飛沫飛散の防止。
自動水栓への更新 	水栓への接触による感染防止のため。
サーマルカメラの設置 	発熱者の把握、入館阻止。コロナ対策のアピール。

提案内容(取り組み・工事)	目的
エレベーターのボタン等に抗菌シート貼付 	エレベーターのボタン・ドアノブ等の菌対策
抗菌用スプレー 	エレベーターのボタン・ドアノブの菌対策
ソーシャルディスタンスのマーク設置 	ソーシャルディスタンス確保
アクリル板の設置 	飛沫感染防止のため。
除菌マットの設置 	靴裏の除菌のため。

### 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：東麻布、東上野、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。



21世紀金融行動原則

## 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・ウィズコロナの働き方

- 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。
- 各人の業務状況に応じて本社勤務と在宅勤務を選択可能とすることで、ウィズコロナにおける業務継続性と社員の安全性の双方を確保しています。（フィジカルディスタンス確保のため、本社勤務人数の上限を設定）

### 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

新型コロナウイルス拡大防止に配慮したオンラインセミナー等の取り組みに参加しています。

### 個人向けIR活動実績

- ・ 2020年6月：  
日経Jリート・インフラファンドフォーラム



日経Jリート・インフラ  
ファンドフォーラム

### 機関投資家向けIR活動実績

- ・ 国内IR：中央15件、地方5件
- ・ 海外IR：11件（香港・シンガポール投資家）
- ・ Global Recon 2020（主催：みずほ証券）

## スポンサーグループのESG活動

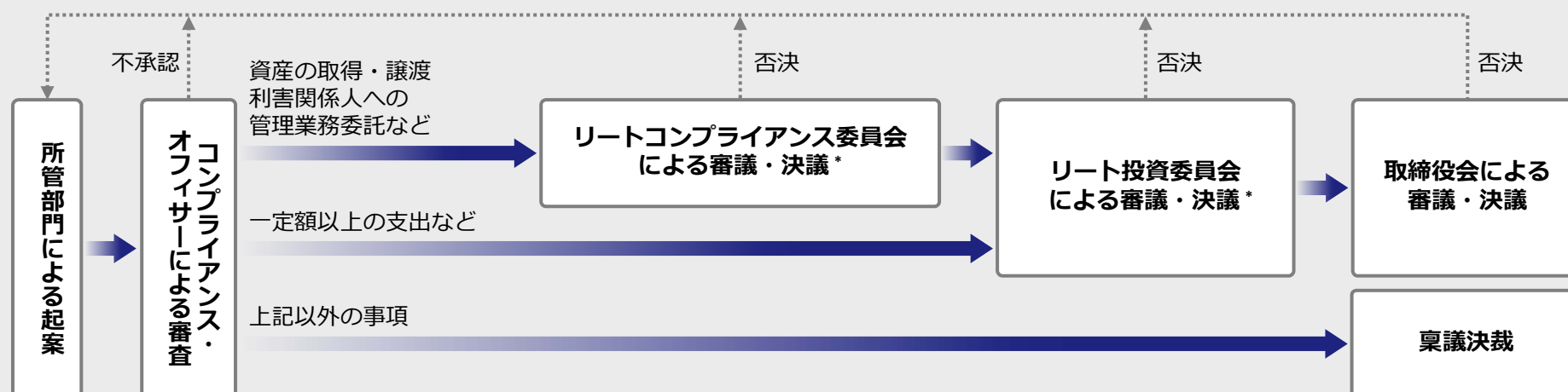
- 「からくさ不動産塾」を通じた不動産ビジネス人材の育成

### 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
- 海外からの技能実習生の受け入れ

## 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8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	1,008億3,100万円 (2020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	6,501名 (2020年4月1日現在) *グループ連結

	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・マネジメントサービス	<b>不動産コンサルティング</b> ・ 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			
	<b>資産管理</b> ・ アセットマネジメント 資産戦略 など			
	<b>不動産マネジメント</b> ・ プロパティマネジメント ビルメンテナンス			
	<b>店舗施設一元管理</b> ・ ファシリティマネジメント			
その他専門サービス	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
	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

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  
提供開始

長谷エアネシスとの合  
弁会社であるザクテ  
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齋  
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。

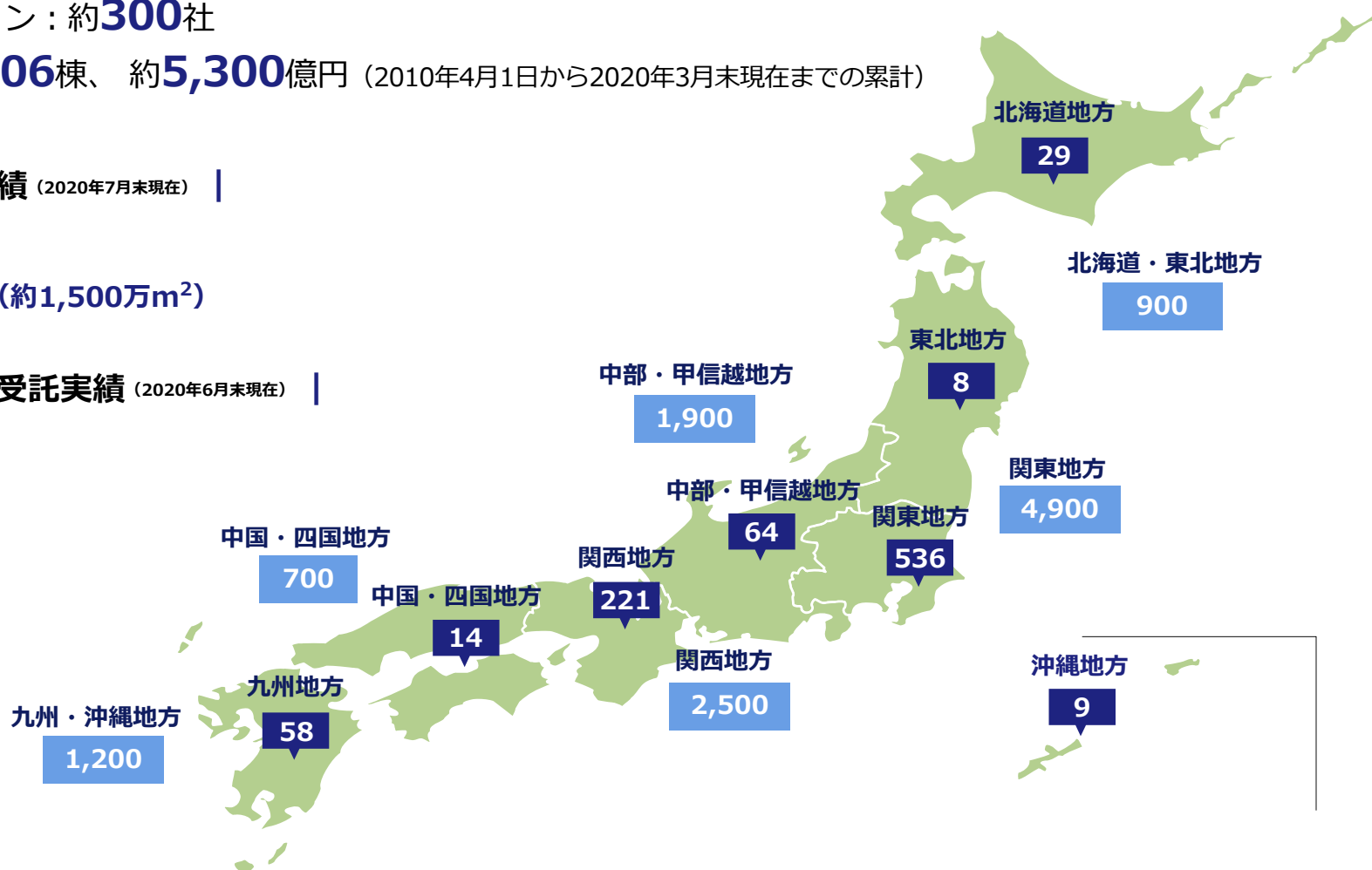
- 人的リソース：不動産マネジメント **1,995**名、リーシング**69**名、CRE営業**82**名（2020年9月1日現在）
- 不動産オーナーリレーション：約**300**社
- 不動産売却・仲介実績：**306**棟、約**5,300**億円（2010年4月1日から2020年3月末現在までの累計）

不動産マネジメント受託実績（2020年7月末現在）

受託実績数	延床面積
939棟	約460万坪（約1,500万m <sup>2</sup> ）

ファシリティマネジメント受託実績（2020年6月末現在）

受託実績数	顧客数
約12,100店舗	134社



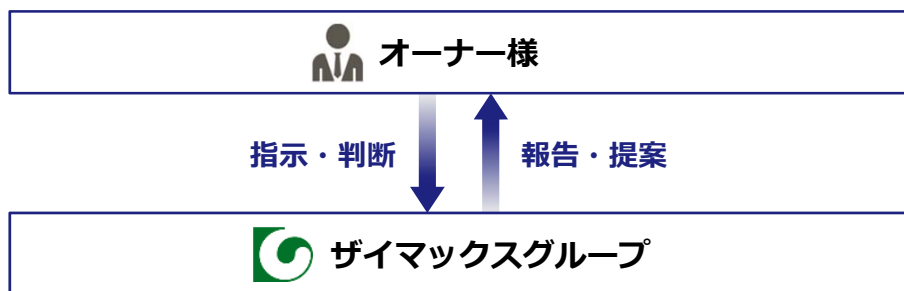
\* 2010年から2015年までの各「月刊プロパティマネジメント 11月号」において、2010年より6年連続でPM受託面積上位企業第1位とされています。

# 「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。

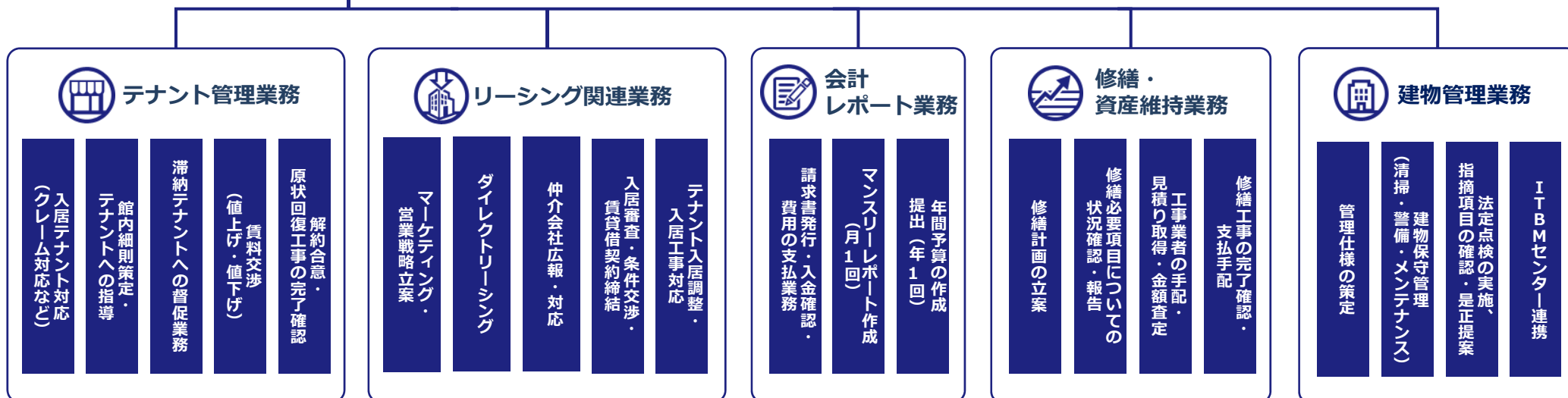
また、長年にわたる実績を通じて、不動産マネジメントに関する豊富なデータを有しています。

## 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	126,376件	39,544棟 (過去25年間)
募集賃料データ	29,191件	55,053棟 (過去9.5年間)
工事データ	150,053件 (2000年4月1日～2020年8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
- ダイレクトリージング
- 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。

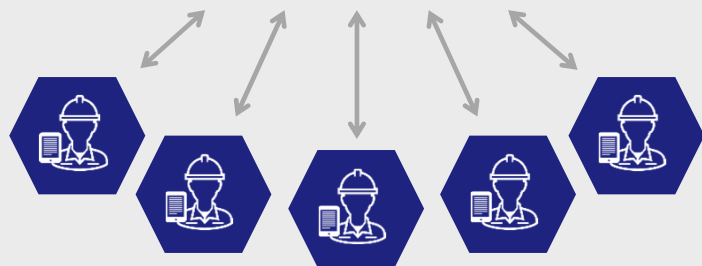
より**先進的**、より**高品質**、より**安全・安心**なビルメンテナンスの仕組みと価値の創造。

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。



現場設備員（巡回・常駐）



ITBMセンターから現場への確認・指示



### 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。

#### 緊急・災害発生時のリアルタイムな情報集約機能

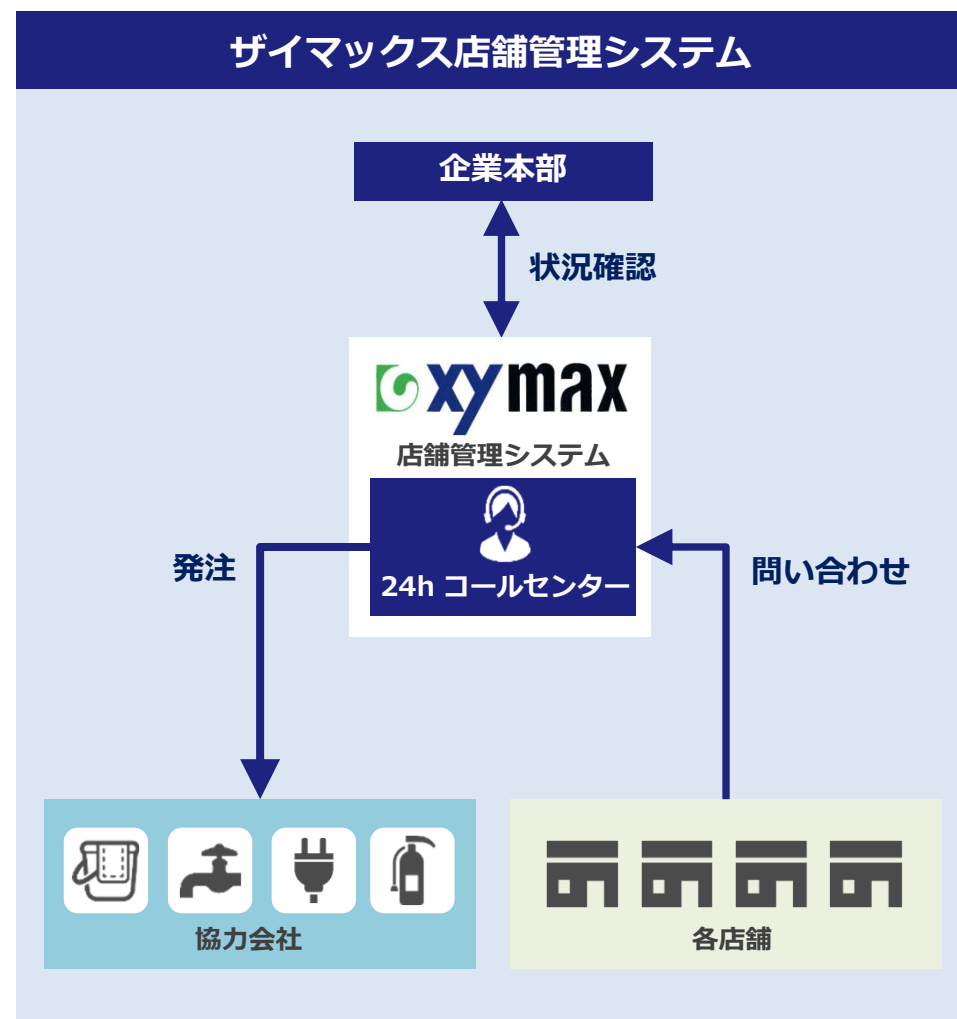
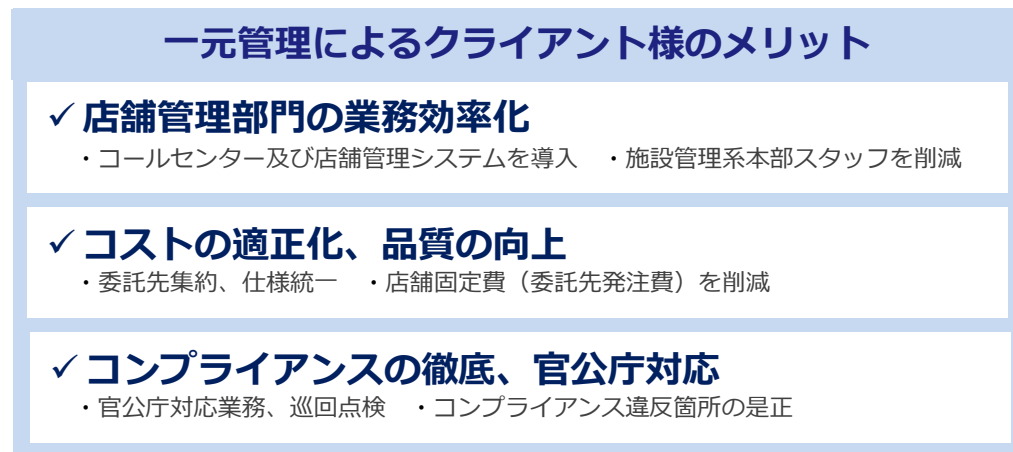
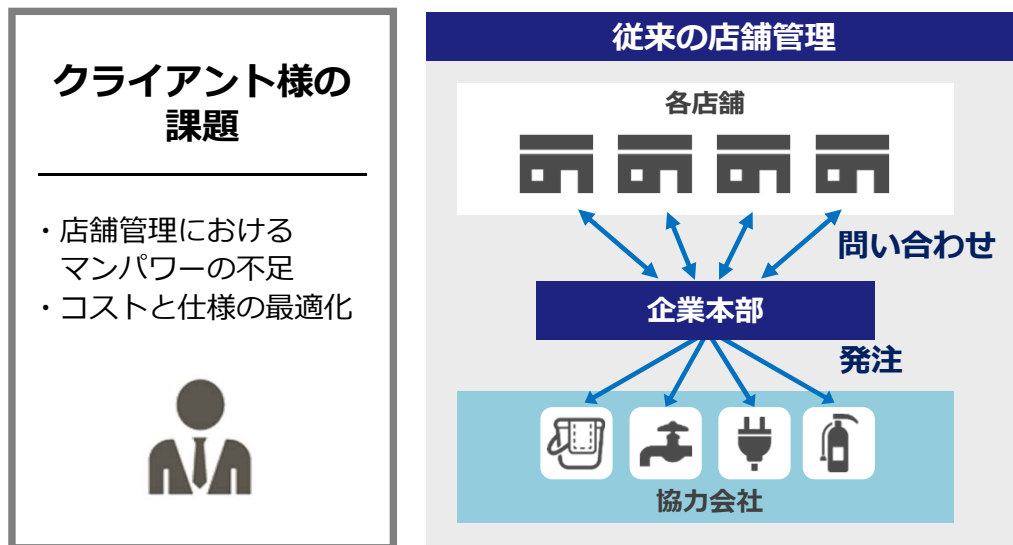
火災や自然災害発生時に、現場のスマートデバイスとITBMセンターを繋ぐことで、関係部門や本社機能との情報共有を、動画でリアルタイムに実施することが可能となります。

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。



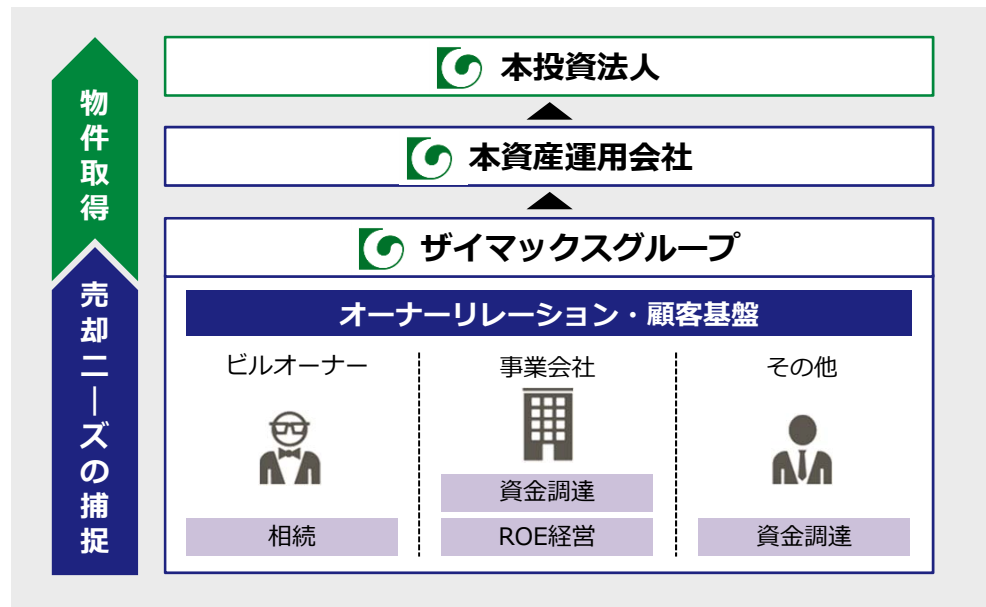
管理物件の近隣ビルにて火災が発生した際の動画の一コマ。在館者を安全に避難させた後、本動画をITBMセンターとつなぎ、その後のオーナー様や本社への状況報告に活用しました。

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

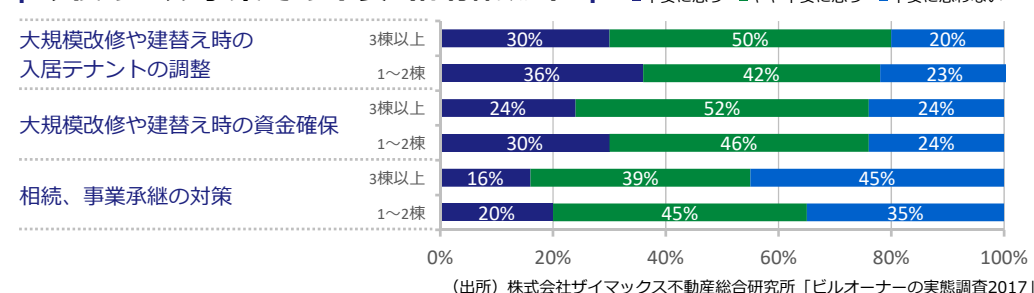


- ビルオーナーの70%超が、保有物件の大規模改修や建替え時のテナント調整や資金確保を不安視 →必要資金との兼ね合いから生じる売却ニーズを捕捉
- ビルオーナーの年齢が上昇するにつれて、相続、事業承継への不安が高まる傾向 →ビルオーナーの事業承継・相続発生時の売却ニーズを捕捉

外部成長の実現

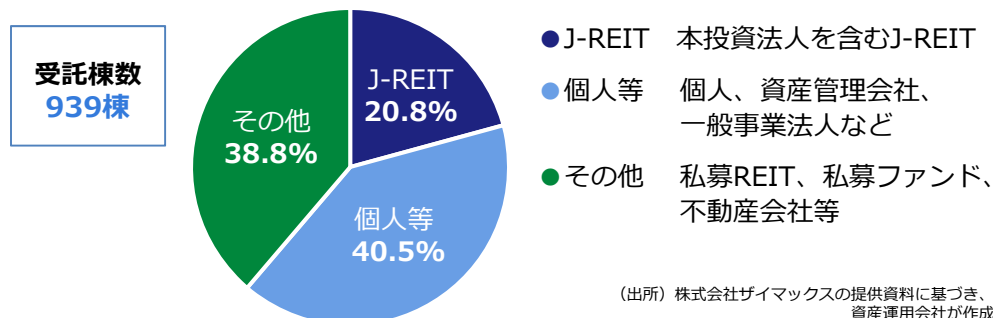
ザイマックス不動産総合研究所によるビルオーナー実態調査

今後のビル事業での不安（保有棟数別）

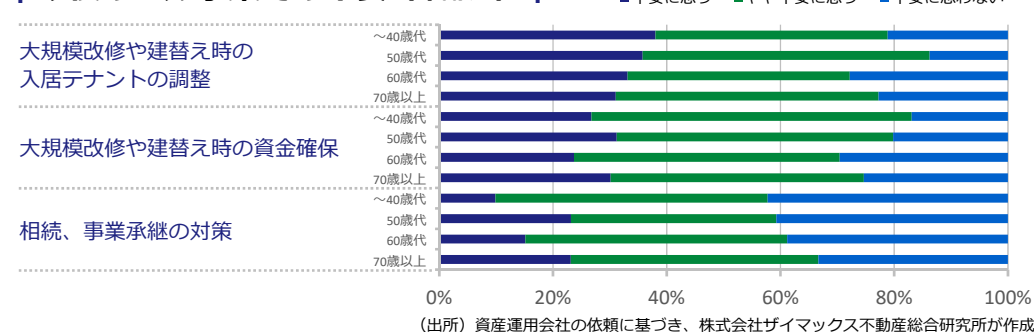


リレーションを有する不動産オーナーの多様性

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）

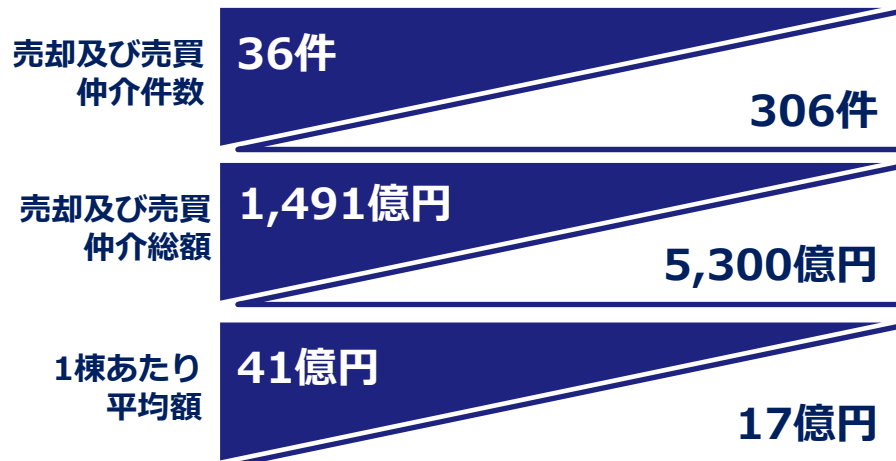


今後のビル事業での不安（年齢別）

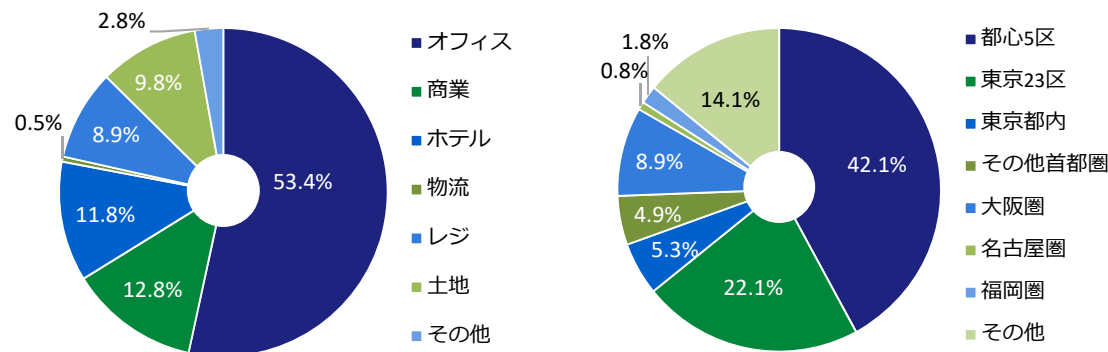


取り扱い件数・総額・エリアともに豊富な不動産売却・仲介実績を活用し、外部成長を図ります。

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

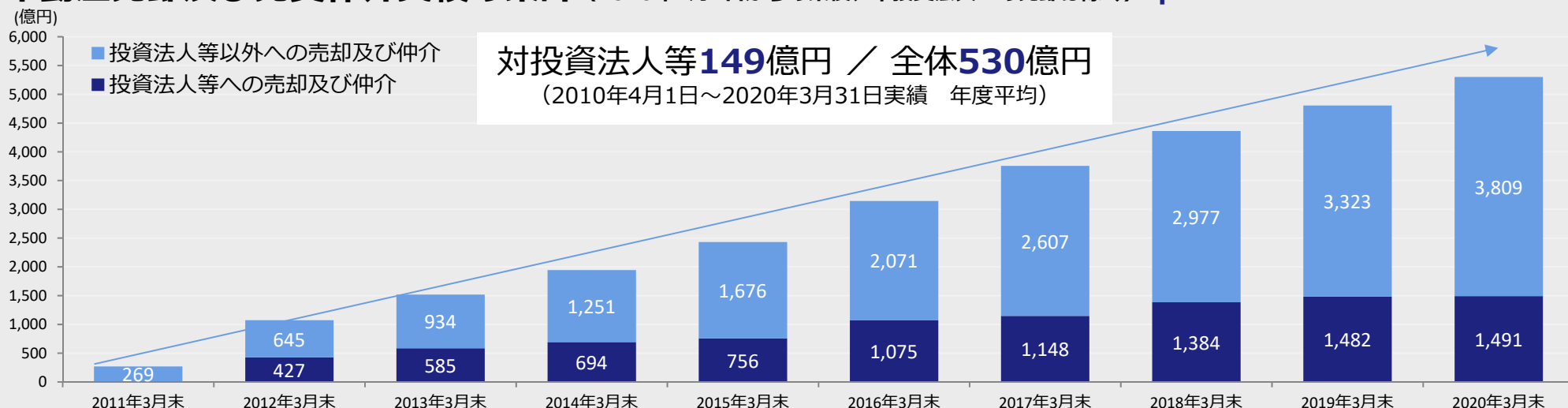


アセット別 (全体) (取引価格ベース)

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。

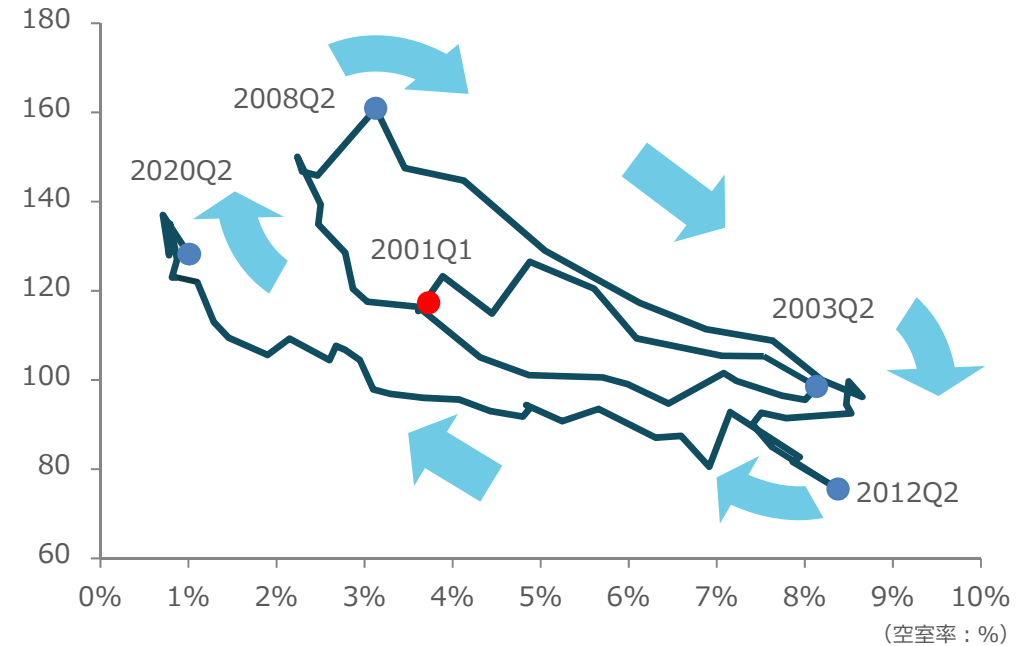


マスメディア・諸媒体への掲載・寄稿・講演（一例）

- 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
  - 日本不動産学会誌
  - 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
  - 東京テレワーク推進センター
- 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）

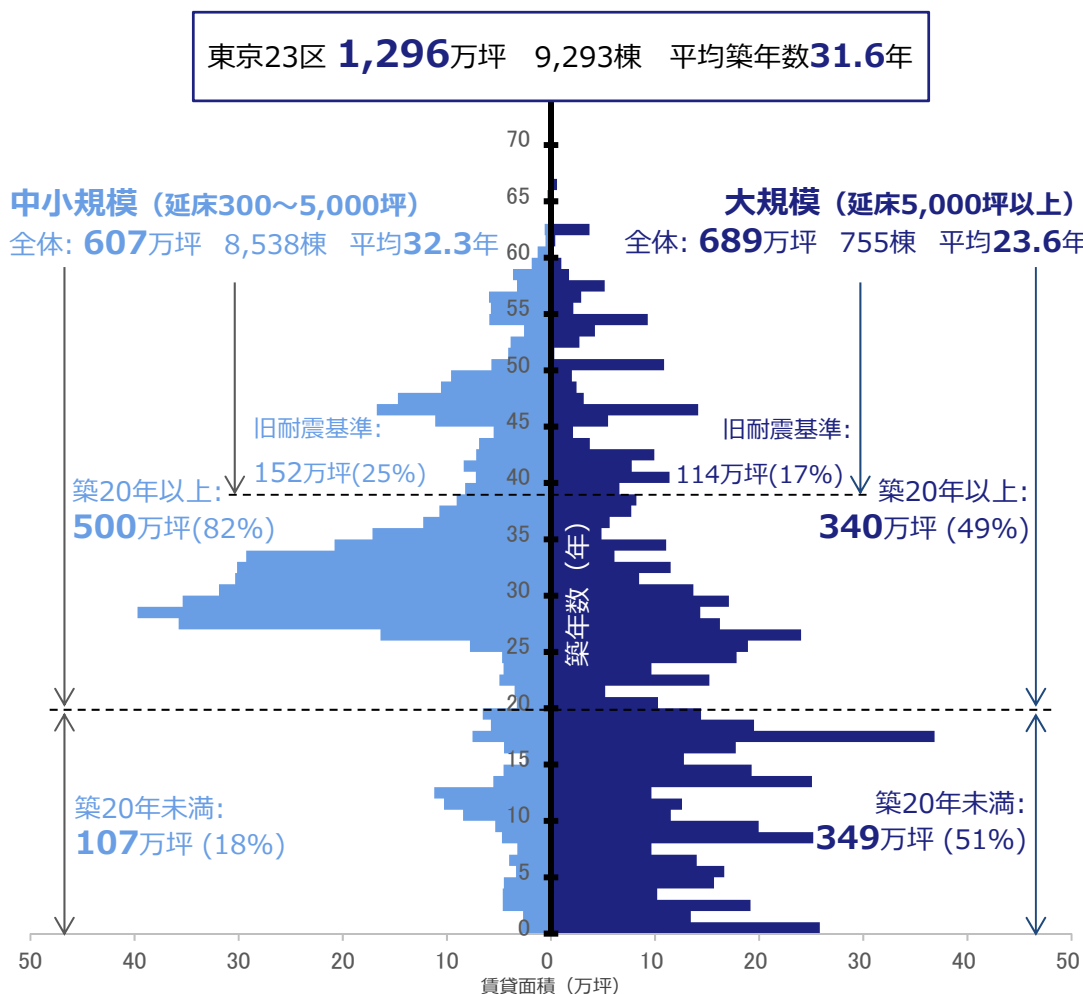


	2019 Q2	2019 Q3	2019 Q4	2020 Q1	2020 Q2
空室率	0.87%	0.79%	0.78%	0.71%	1.01%
新規成約賃料インデックス	127	135	128	137	128

（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）

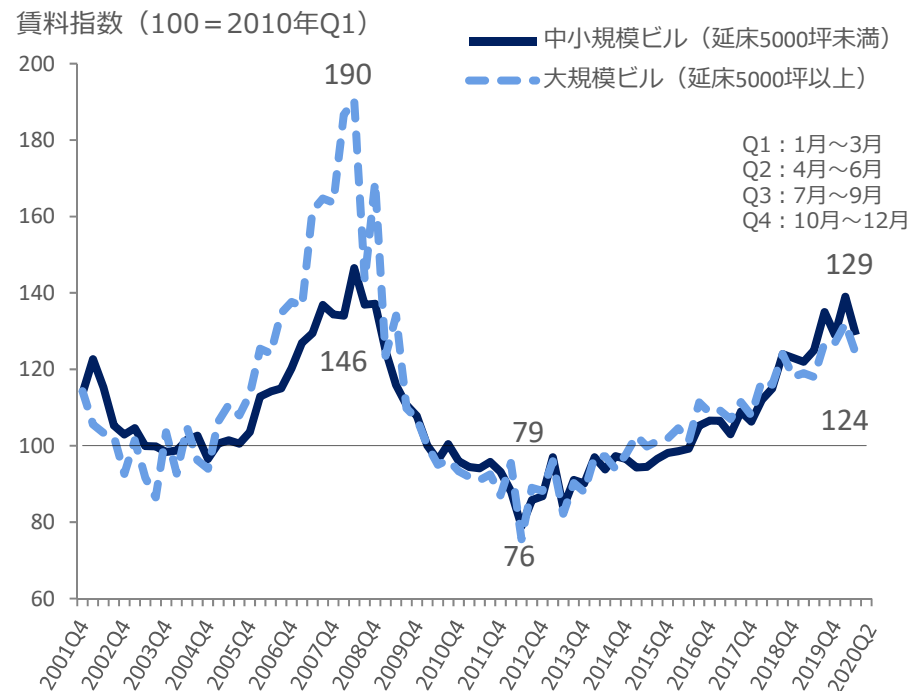
中小規模のオフィスビルは新規供給が限定的であり、その希少性は今後も高まると考えられます。  
また、中小規模ビルは大規模ビルに比して賃料のボラティリティが低く、収益の安定性が高いと考えられます。

東京23区オフィスピラミッド2020 (賃貸面積ベース)



(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



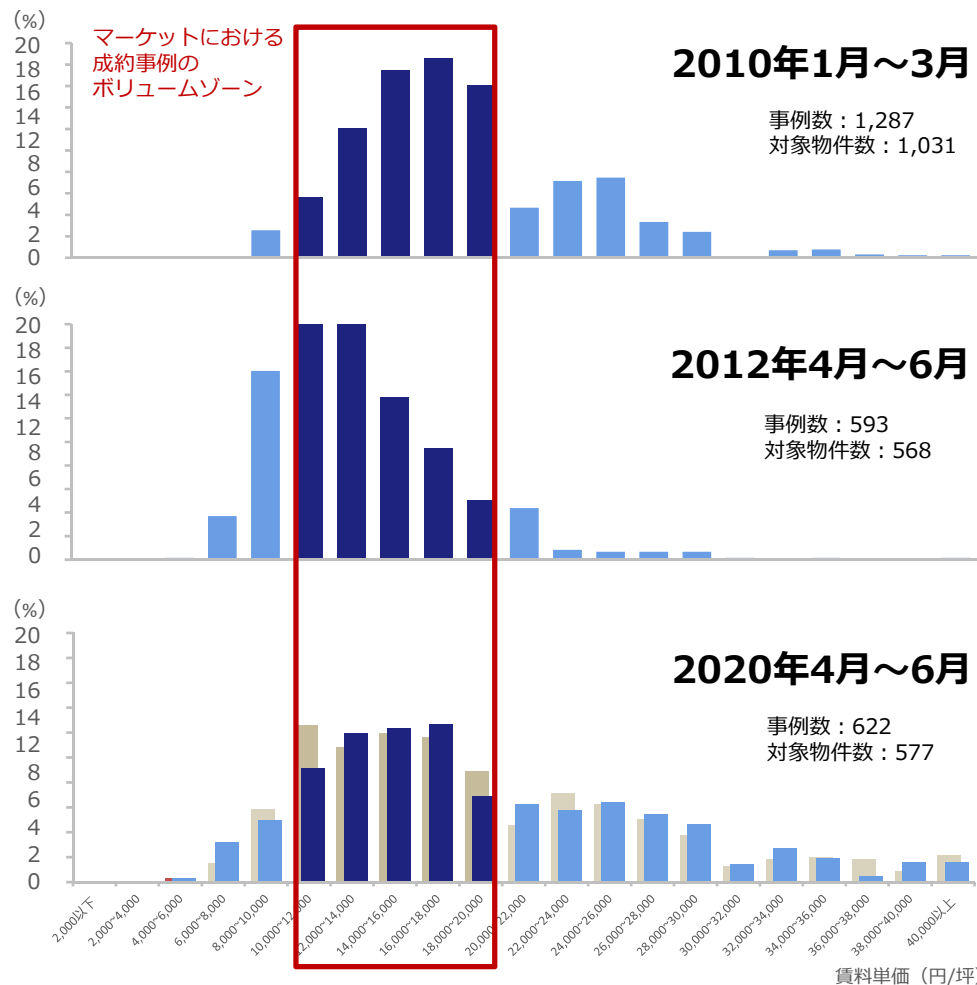
	2019 Q2	2019 Q3	2019 Q4	2020 Q1	2020 Q2
中小規模ビル (延床5,000坪未満)	125	135	129	139	129
大規模ビル (延床5,000坪以上)	118	127	127	132	124

(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 2020Q2」



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。

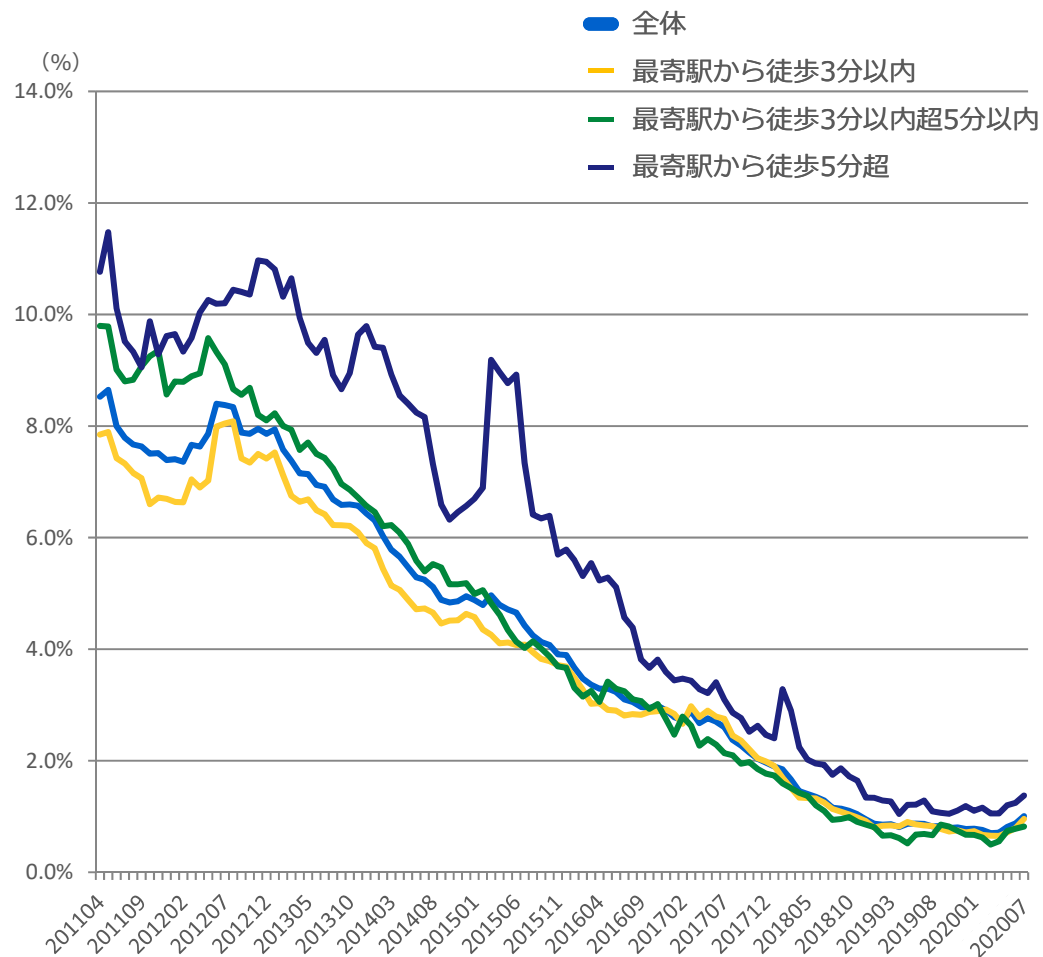
東京23区における成約件数分布（成約賃料単価帯別）



■ 2019年 4月～6月  
■ 2020年 4月～6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

2020年4月：ZXYの様々なタイプを体験できるモデルルームとしての役割も担う「ZXY溜池山王」がオープン



ZXY Share



ZXY Share

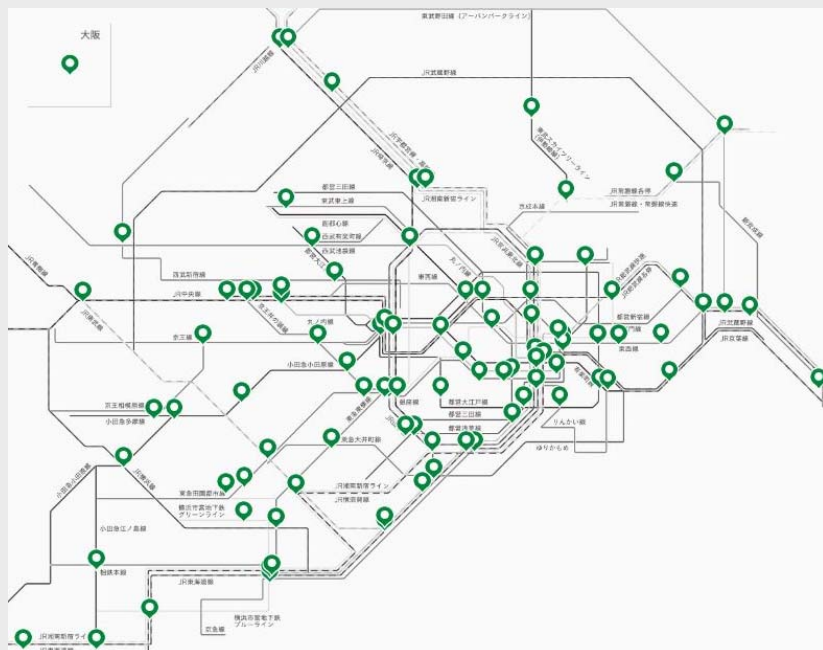


ZXY Monthly

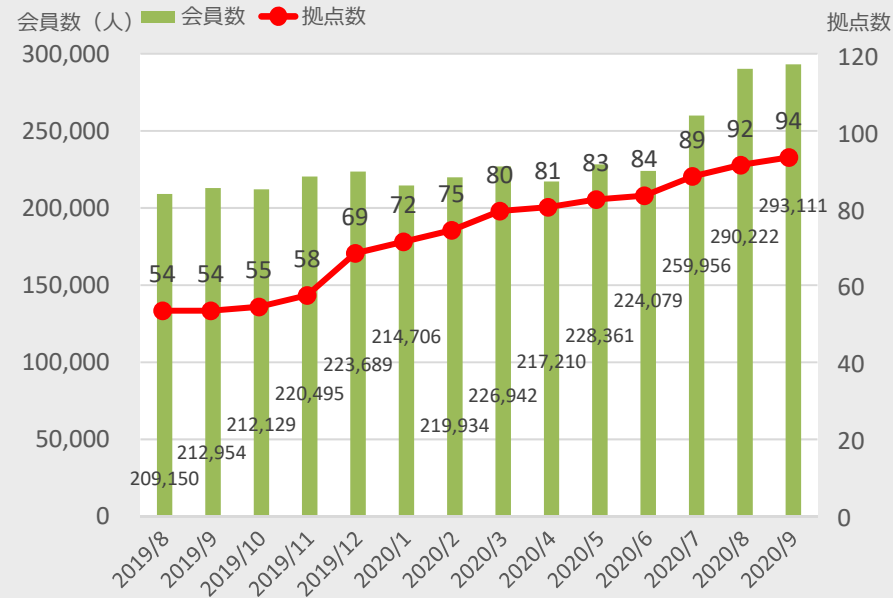


ZXY Kids Space

■ 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

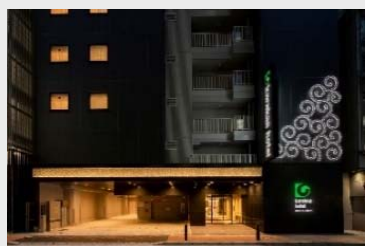
- 2016年3月 69室 からくさホテル大阪心斎橋 I\*
- 2017年1月 139室 からくさスプリングホテル関西エアゲート\*
- 2017年11月 112室 からくさホテル大阪なんば\*
- 2019年11月 396室 からくさホテルグランデ新大阪タワー\*
- 開業時期未定 176室



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

■ 開業済み ■ 開業予定

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

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\*
- 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

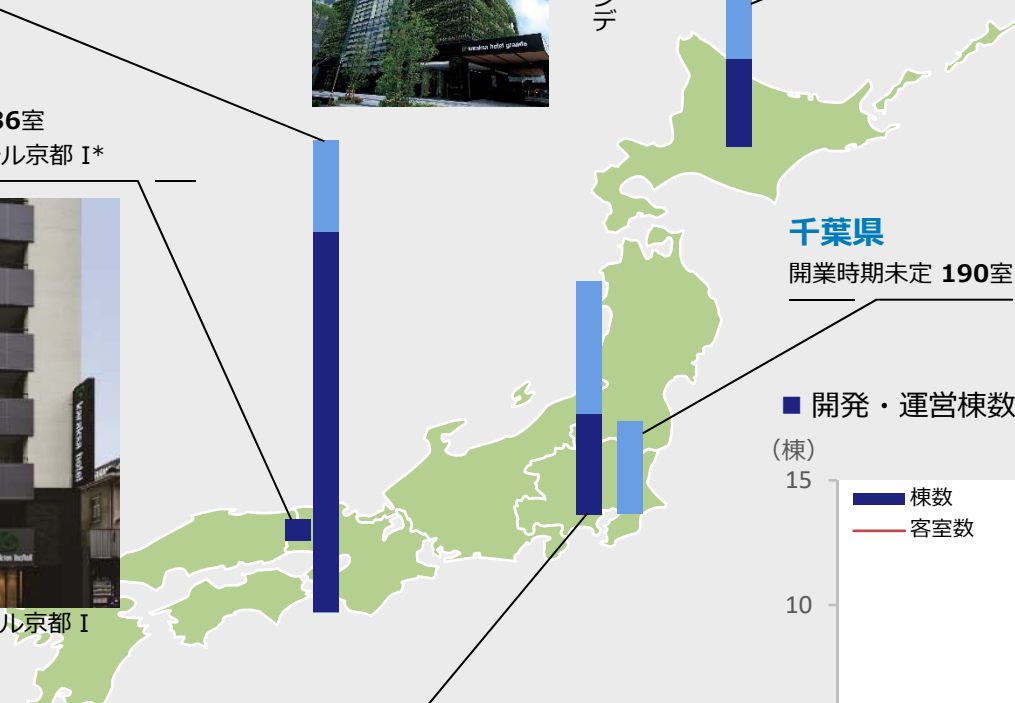
- 2018年1月 177室 からくさホテル札幌\*
- 開業時期未定 140室



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 (2020年4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	OF-07
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	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	ザイマックス八王子ビル
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	東京都八王子市
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	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
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	2,600百万円
土地面積	402.53㎡	864.83㎡	839.09㎡	228.83㎡	365.05㎡	368.84㎡	1,220.58㎡
延床面積	2,517.50㎡	6,261.06㎡	6,084.32㎡	1,356.51㎡	2,570.13㎡	1,942.54㎡	7,404.81㎡
賃貸可能面積	1,897.75㎡	4,152.30㎡	4,792.13㎡	1,205.29㎡	2,016.00㎡	1,735.34㎡	5,556.03㎡
竣工年	2000年	2001年	2001年	1991年	1999年	1999年	1993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	鉄骨鉄筋コンクリート ・鉄骨造陸屋根地下1 階付9階建
テナント数 (第5期末時点)	8	14	6	7	4	8	23
稼働率 (第5期末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.7%

物件番号	RT-01	RT-02	RT-03	RT-04	HT-01	OT-01
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	ミュージア川崎	ライフ川崎御幸店	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	ライフ福泉店	ホテルビスタ仙台	ルネッサンス21千早
						
所在地	神奈川県川崎市	神奈川県川崎市	東京都多摩市	大阪府堺市	宮城県仙台市	福岡県福岡市
アクセス	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阪和線「鳳」駅 徒歩12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	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	4,100百万円	790百万円	3,100百万円	1,065百万円	4,400百万円	2,700百万円
土地面積	742.44 m <sup>2</sup> *1	1,879.15 m <sup>2</sup>	4,467.51 m <sup>2</sup> *2	6,225.21 m <sup>2</sup>	1,461.36 m <sup>2</sup> *3	2,644.63 m <sup>2</sup>
延床面積	3,671.09m <sup>2</sup> *1	2,596.80m <sup>2</sup>	27,161.00m <sup>2</sup> *2	3,358.26m <sup>2</sup>	6,977.47m <sup>2</sup>	10,856.15m <sup>2</sup>
賃貸可能面積	3,703.87m <sup>2</sup>	2,677.54m <sup>2</sup>	27,610.61m <sup>2</sup>	3,309.29m <sup>2</sup>	7,066.25m <sup>2</sup>	10,287.93m <sup>2</sup>
竣工年	2004年	1997年	1999年	1996年	2016年	2006年
構造・階数	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2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5期末時点)	18	1	1	-	1	133
稼働率 (第5期末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	96.7%

\*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524.21m<sup>2</sup>は地上権です。

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



大阪エリア



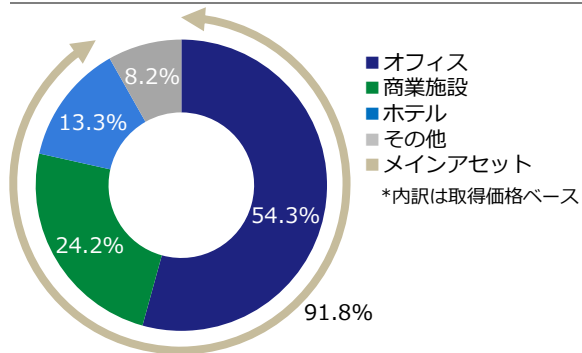
福岡エリア



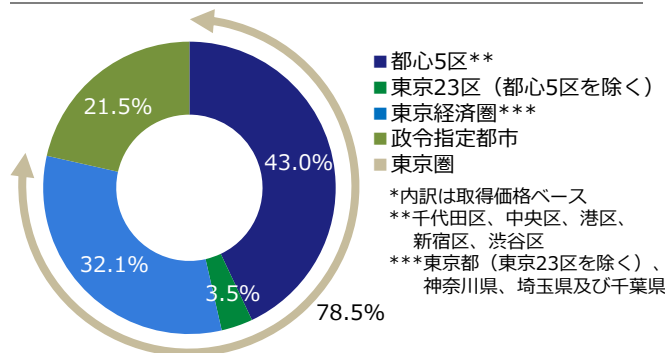
仙台エリア



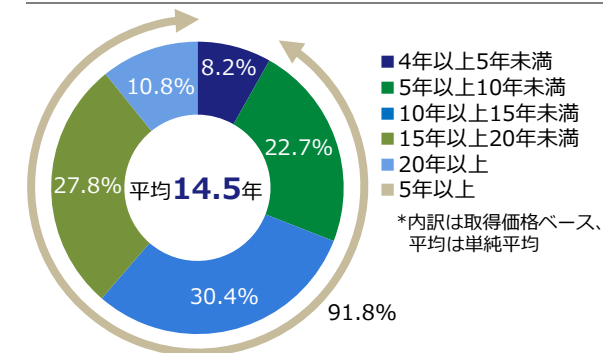
用途別投資比率



エリア別投資比率

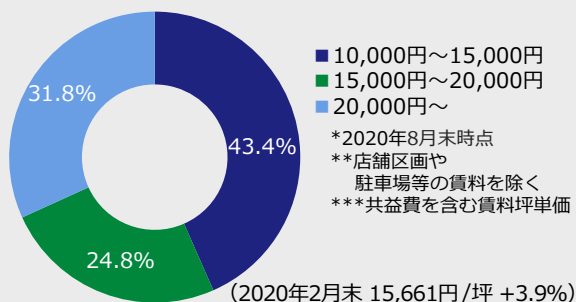


ザイマックスグループの物件関与期間

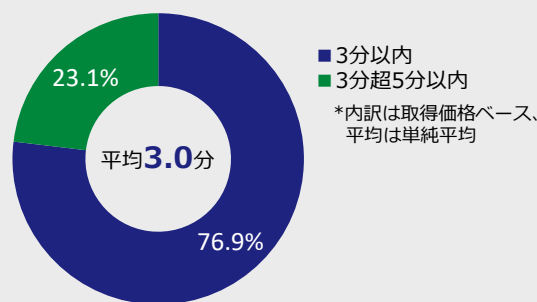


オフィス

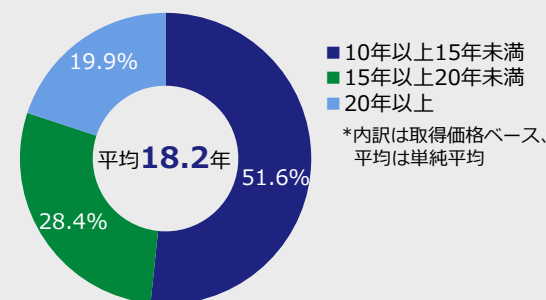
平均賃料単価 16,277円/坪



最寄駅からの徒歩分数

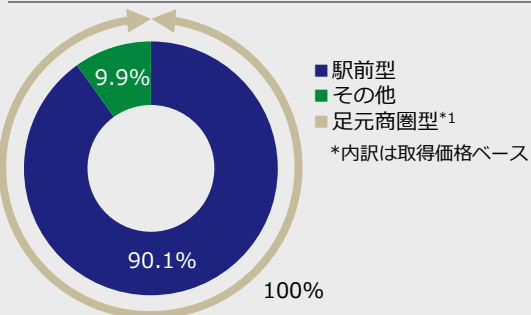


物件関与期間

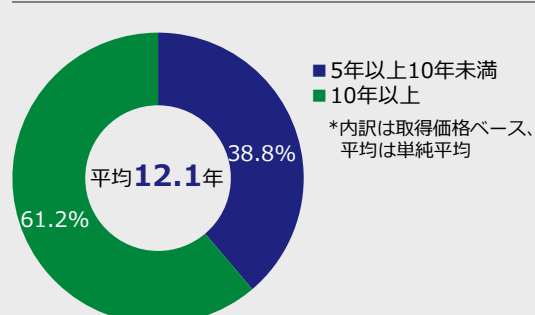


商業施設

商業施設構成

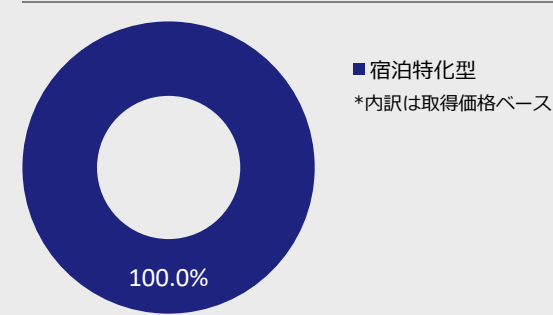


物件関与期間



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	八王子
不動産賃貸事業収入	81,244	145,755	182,067	51,199	59,075	47,093	130,227
賃貸事業収入	75,810	129,611	170,022	36,424	52,964	41,528	114,052
その他賃貸事業収入	5,433	16,163	12,045	14,774	6,110	5,564	16,175
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	17,688	36,401	39,300	29,855	21,904	14,989	35,064
公租公課	6,949	13,419	14,466	4,677	6,640	3,684	8,383
外注委託費	5,314	10,424	11,709	4,468	5,912	4,214	15,628
水道光熱費	3,933	7,914	7,921	2,087	2,738	2,857	7,415
修繕費	503	2,755	3,802	9,658	5,451	1,778	1,072
損害保険料	62	221	213	46	82	60	276
その他賃貸事業費用	926	1,665	1,188	8,917	1,078	2,392	2,288
<b>NOI</b>	<b>63,555</b>	<b>109,373</b>	<b>142,766</b>	<b>21,343</b>	<b>37,171</b>	<b>32,104</b>	<b>95,163</b>
減価償却費	2,626	11,976	10,359	1,316	5,086	3,053	9,185
<b>不動産賃貸事業損益</b>	<b>60,928</b>	<b>97,397</b>	<b>132,407</b>	<b>20,026</b>	<b>32,084</b>	<b>29,050</b>	<b>85,977</b>

(単位：千円)

	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
<b>不動産賃貸事業収入</b>	171,491	非開示	非開示	141,284	108,322	<b>1,364,523</b>
賃貸事業収入	153,120	非開示	非開示	141,284	100,614	<b>1,258,613</b>
その他賃貸事業収入	18,370	非開示	非開示	-	7,707	<b>105,909</b>
<b>不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)</b>	39,954	非開示	非開示	20,210	31,401	<b>340,020</b>
公租公課	10,586	非開示	非開示	11,095	8,635	<b>133,746</b>
外注委託費	14,885	非開示	非開示	1,800	7,960	<b>84,120</b>
水道光熱費	13,436	非開示	非開示	-	1,595	<b>49,901</b>
修繕費	323	非開示	非開示	450	2,429	<b>31,670</b>
損害保険料	192	非開示	非開示	217	296	<b>3,541</b>
その他賃貸事業費用	529	非開示	非開示	6,647	10,484	<b>37,040</b>
<b>NOI</b>	131,536	21,788	171,705	121,074	76,920	<b>1,024,502</b>
減価償却費	17,368	1,547	15,541	31,407	19,755	<b>129,226</b>
<b>不動産賃貸事業損益</b>	114,167	20,240	156,164	89,667	57,164	<b>895,276</b>

物件 番号	物件名称	取得年月	取得価格 (百万円)	第5期末 帳簿価額 (百万円)	第4期末 (2020年2月末)		第5期末 (2020年8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	2,518	3,110	3.7	3,120	3.7	10	-	株式会社 谷澤総合鑑定所	601
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	2018年2月	4,250	4,363	5,720	3.5	5,730	3.5	10	-	一般財団法人 日本不動産研究所	1,366
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	2018年2月	5,020	5,065	7,200	3.5	7,200	3.5	-	-	一般財団法人 日本不動産研究所	2,134
OF-04	ザイマックス神谷町ビル	2018年2月	880	891	1,190	3.8	1,200	3.8	10	-	株式会社 谷澤総合鑑定所	308
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	2018年2月	1,550	1,604	2,160	3.8	2,140	3.8	△20	-	大和不動産鑑定 株式会社	535
OF-06	ザイマックス東上野ビル	2018年2月	1,150	1,176	1,600	3.9	1,620	3.9	20	-	大和不動産鑑定 株式会社	443
OF-07	ザイマックス八王子ビル	2018年2月	2,600	2,591	3,590	4.8	3,590	4.8	-	-	一般財団法人 日本不動産研究所	998
RT-01	ミュージア川崎	2018年2月	4,100	4,105	5,380	4.1	5,380	4.1	-	-	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,274
RT-02	ライフ川崎御幸店	2018年2月	790	795	975	4.2	975	4.2	-	-	大和不動産鑑定 株式会社	179
RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	2018年2月	3,100	3,304	3,930	5.0	3,910	5.0	△20	-	株式会社 谷澤総合鑑定所	605
HT-01	ホテルビスタ仙台	2018年2月	4,400	4,307	5,480	4.7	5,210	4.9	△270	0.2	株式会社 谷澤総合鑑定所	902
OT-01	ルネッサンス21千早	2018年2月	2,700	2,765	3,130	5.0	3,150	5.0	20	-	株式会社 谷澤総合鑑定所	384
合計/平均			<b>33,040</b>	<b>33,491</b>	<b>43,465</b>	-	<b>43,225</b>	-	<b>△240</b>	-	-	<b>9,733</b>

\*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。

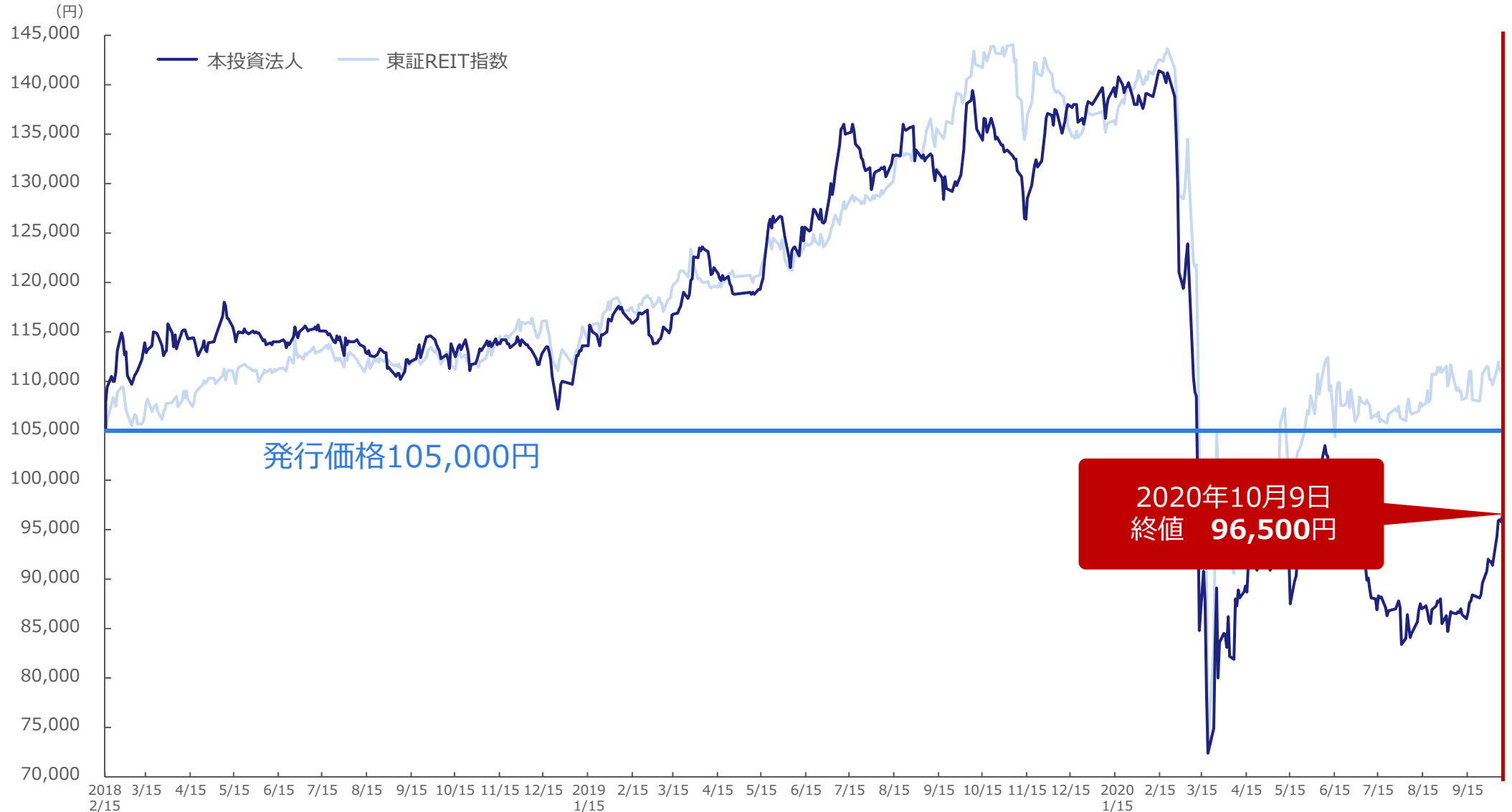
(単位：千円)

貸借対照表	第4期 (2020年2月期)	第5期 (2020年8月期)
<b>資産の部</b>		
流動資産	2,958,929	3,051,092
現金及び預金	1,005,416	1,022,211
信託現金及び信託預金	1,895,489	1,974,404
営業未収入金	23,904	21,642
前払費用	33,746	32,279
その他	372	554
固定資産	33,628,935	33,665,883
有形固定資産	33,476,361	33,497,350
工具、器具及び備品	53,244	39,837
信託建物	8,759,344	8,770,285
信託構築物	49,391	50,411
信託工具、器具及び備品	8,108	25,034
信託土地	24,606,271	24,606,271
信託建設仮勘定	-	5,511
投資その他の資産	152,574	168,532
長期前払費用	41,111	39,058
繰延税金資産	16	11
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
その他	88,847	106,862
<b>負債の部</b>		
流動負債	3,547,233	3,618,707
営業未払金	90,363	125,758
短期借入金	814,000	814,000
1年内返済予定の長期借入金	2,336,000	2,336,000
未払金	90,777	105,716
未払法人税等	937	841
未払消費税等	29,347	34,459
前受金	183,695	198,430
その他	2,112	3,501
固定負債	9,782,973	9,788,186
長期借入金	8,530,000	8,530,000
信託預り敷金及び保証金	1,252,973	1,258,186
負債合計	13,330,207	13,406,893
<b>純資産の部</b>		
投資主資本	23,257,657	23,310,082
出資総額	22,585,746	22,585,746
剰余金	671,911	724,336
純資産合計	23,257,657	23,310,082
負債純資産合計	36,587,864	36,716,975

(単位：千円)

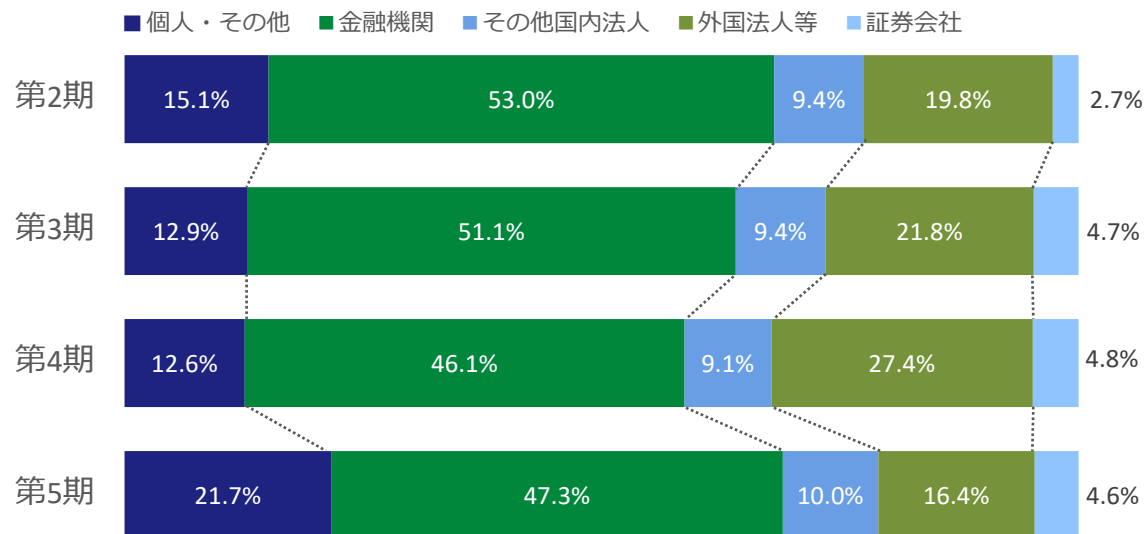
損益計算書	第4期 (2020年2月期)	第5期 (2020年8月期)
営業収益	1,343,421	1,364,523
賃貸事業収入	1,240,652	1,258,613
その他賃貸事業収入	102,769	105,909
営業費用	619,206	592,560
賃貸事業費用	500,341	469,247
資産運用報酬	76,442	78,106
資産保管手数料	824	823
一般事務委託手数料	8,936	9,932
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	30,261	32,050
営業利益	724,215	771,962
営業外収益	4,662	14
受取利息	14	14
受取保険金	4,647	-
営業外費用	56,058	46,940
支払利息	34,098	36,745
融資関連費用	21,960	10,194
経常利益	672,819	725,036
税引前当期純利益	672,819	725,036
法人税等合計	937	848
法人税、住民税及び事業税	939	843
法人税等調整額	△2	4
当期純利益	671,882	724,188
前期繰越利益	29	147
当期末処分利益(又は損失)	671,911	724,336

本投資法人の投資口価格の推移 | 2020年10月9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2期	第3期	第4期	第5期
個人・その他	4,220人	3,892人	4,089人	5,889人
金融機関	37人	40人	37人	38人
その他国内法人	107人	88人	90人	125人
外国法人等	70人	76人	79人	62人
証券会社	16人	21人	23人	24人
合計	4,450人	4,117人	4,318人	6,138人

\*投資主の比率は小数第3位を切り捨てています。

## 主要な投資主

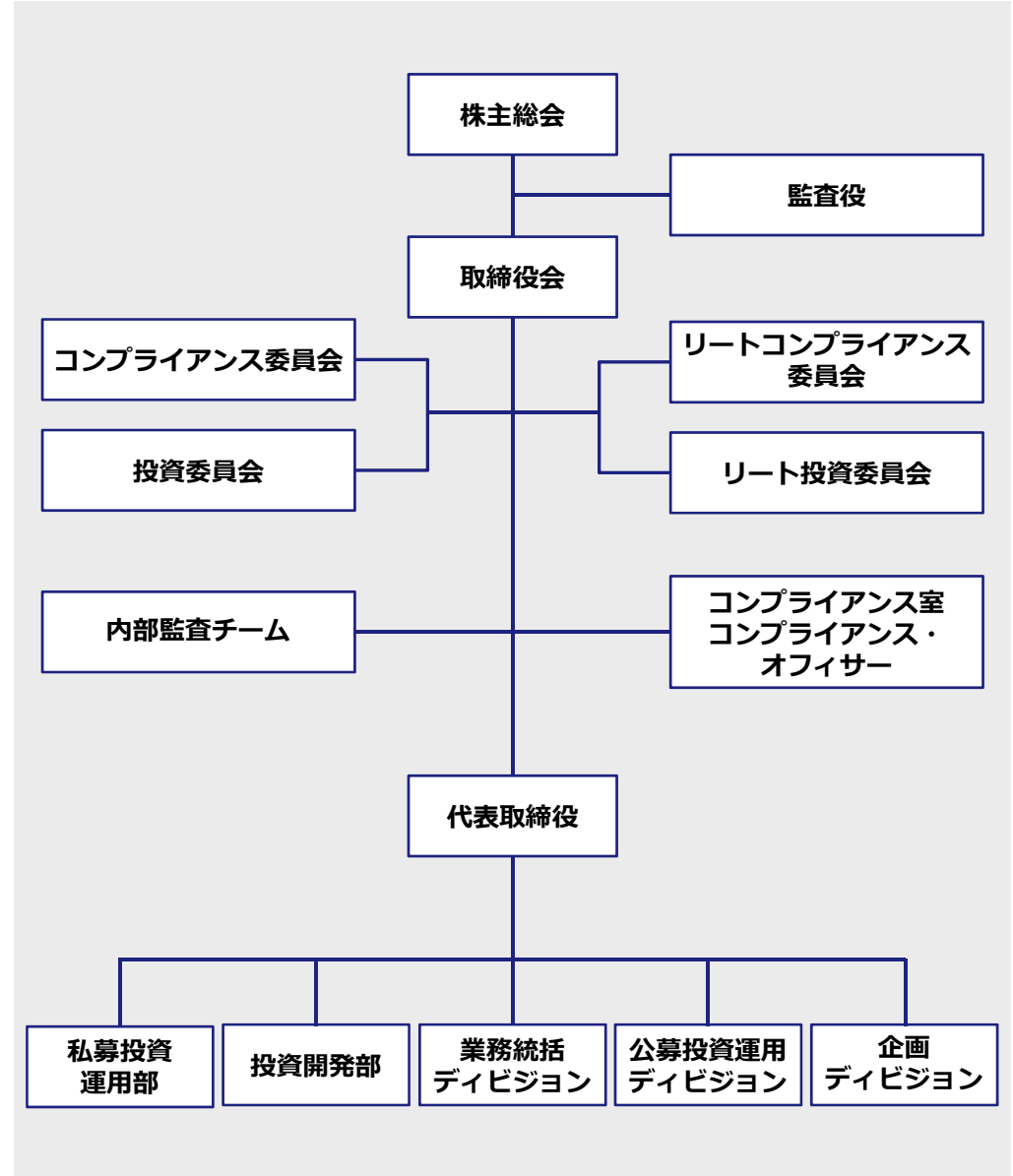
2020年8月末日現在

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）	37,994	17.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	25,994	11.63
株式会社ザイマックス	12,500	5.59
野村信託銀行株式会社（投信口）	10,296	4.60
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES FRANKFURT / JASDEC / SGSS DEUTSCHLAND KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH FOR REIT ASIEN 1	8,491	3.80
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	7,621	3.41
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	5,711	2.55
株式会社横浜銀行	5,238	2.34
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	3,704	1.65
株式会社あおぞら銀行	3,508	1.57
合計	121,057	54.18

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	32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**