



ザイマックス・リート投資法人

MUZA
KAWASAKI

第2期（2019年2月期） 決算説明会資料

証券コード：3488

I.本投資法人の概要	3
II.第2期決算概要及び第3期・第4期業績予想	7
III.第2期 運用ハイライト	13
IV.本投資法人の優位性と成長戦略	21
V.ESG	33
VI.市場分析	37
Appendix	45

<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おります。

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	: 川崎
ライフ川崎御幸店	: 川崎御幸	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	: 聖蹟桜ヶ丘
ホテルビスタ仙台	: 仙台	ルネッサンス21千早	: 千早

■ 用語説明

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、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



ザイマックス・リート投資法人



MUZA
KAWASAKI

A photograph of a modern multi-story office building with a glass facade. The name 'MUZA KAWASAKI' is visible on the building's exterior.

本投資法人の概要



基本理念

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有する国内No. 1*のプロパティマネジメント力を最大限活用し、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。

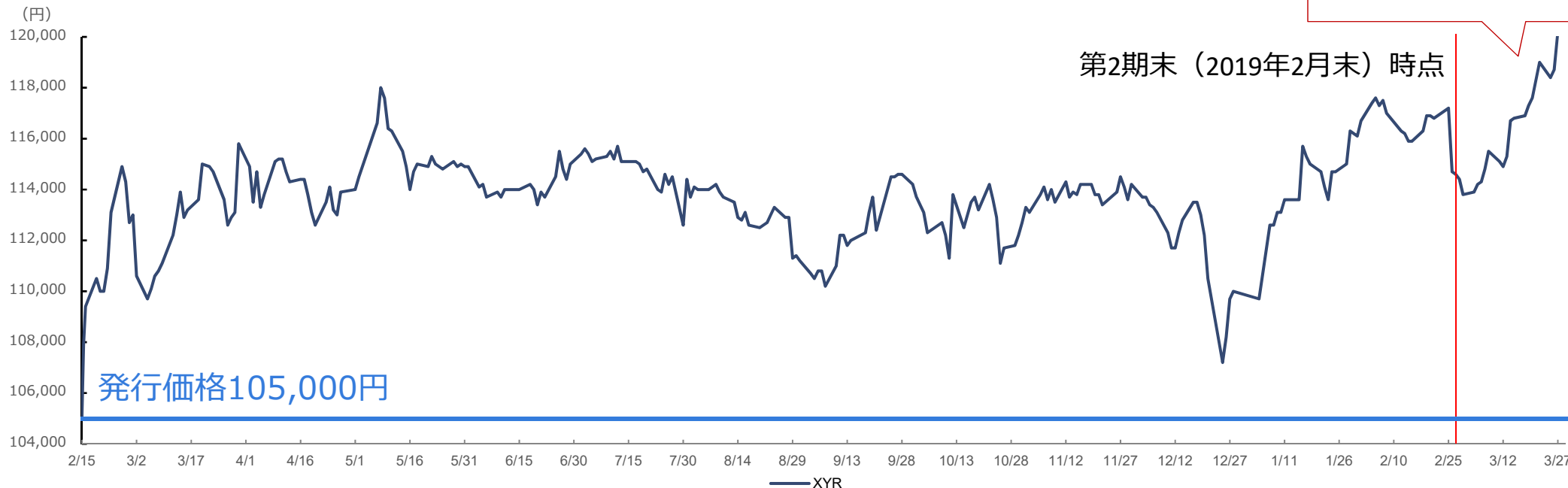
概要

商号	ザイマックス・リート投資法人
決算期（分配金支払予定月）	2月（5月）・8月（11月）
証券コード	3488
上場日	2018年2月15日
資産運用会社	株式会社ザイマックス不動産投資顧問
スポンサー	株式会社ザイマックス

(*） 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。

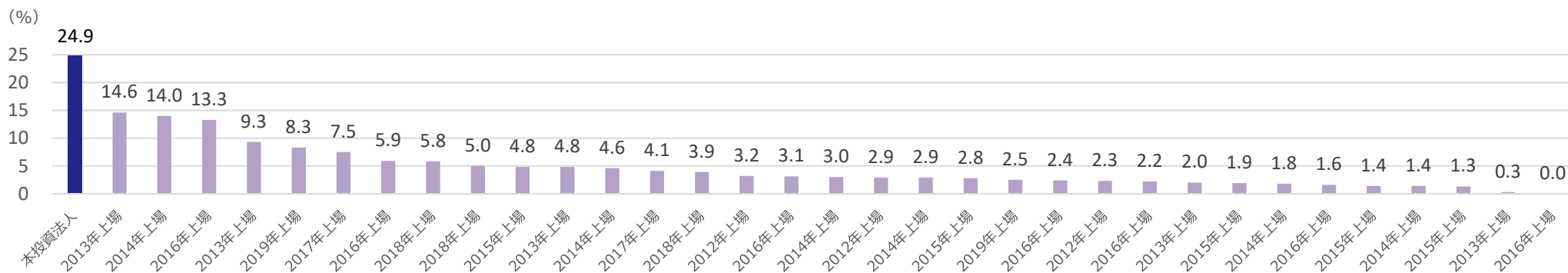
発行価格を上回る安定的な投資口価格推移と相対的に高水準な含み益率

本投資法人の投資口価格の推移



J-REITの上場時の含み益率*

(*) 他のJ-REITの含み益率は、2012年3月23日以降2019年3月末日までに新規上場したJ-REITの上場時の開示資料に記載の「取得価格」及び「鑑定評価額」から算出。



物件収益の最大化を実現する「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持つ
ザイマックスグループの総力を最大限活用できる投資法人

- 不動産マネジメント受託実績：**845**棟・延床面積 約**370**万坪（2018年12月31日現在）
- 人的リソース：不動産マネジメント **1,922**名、リーシング**87**名、CRE営業**85**名（2019年3月1日現在）
- 不動産オーナーリレーション：約**270**社
- 不動産売却・仲介実績：**269**棟、約**4,780**億円（2010年4月1日から2019年3月31日までの累計）

ザイマックスグループの事業基盤を最大限活用



投資主価値を最大化する「3つの力」



見極め力



マネジメント力



ソーシング力



IPOで確立した安定的な運営・財務基盤



ザイマックス・リート投資法人



MUZA
KAWASAKI

A photograph of a modern multi-story office building with a glass facade. The name 'MUZA KAWASAKI' is visible on the building's exterior.

第2期決算概要及び 第3期・第4期業績予想



一口当たり分配金の実績と見通し

	第1期	第2期	第3期	第4期
上場時開示 (2018年2月15日)	2,309円	3,279円	2,917円	—
第1期末開示	2,610円 (上場時予想+301円)	3,473円 (上場時予想+194円)	2,937円 (上場時予想+20円)	—
第2期末開示	—	3,596円 (上場時予想+317円) (第1期末予想+123円)	2,947円 (上場時予想+30円) (第1期末予想+10円)	2,901円

ポートフォリオ

資産規模	12物件 33,040百万円
期末稼働率	98.9%
期末算定価額	42,295百万円
含み益額	8,797百万円 (含み益率26.3%)

財務状況

期末有利子負債	11,680百万円
総資産LTV	31.8% (鑑定LTV25.7%)
1口当たり純資産額	101,100円
1口当たりNAV	140,479円

単位：百万円

	第2期予想(A) 2018年10月17日発表	第2期実績(B)	差異(B)-(A)
営業収益	1,270	1,312	41
営業費用	443	455	12
営業利益	827	856	29
経常利益	776	804	27
当期純利益	775	803	27
1口当たり 分配金(円)	3,473	3,596	123
運用日数	181日	181日	—

主な差異要因

第2期実績（対第2期予想比）

貸貸事業収支の差異（+29）

- 貸貸事業収支の改善（+22）
- 解約違約金の受領（+4）

営業外費用の差異（△2）

単位：百万円

	第2期 (2019年2月期) 実績(A)	第3期 (2019年8月期) 予想(B)	差異(B)-(A)	第4期 (2020年2月期) 予想
営業収益	1,312	1,296	△15	1,291
営業費用	455	591	136	591
営業利益	856	704	△151	699
経常利益	804	659	△144	649
当期純利益	803	658	△144	648
1口当たり 分配金(円)	3,596	2,947	△649	2,901
運用日数	181日	184日	+3日	182日

主な差異要因

第3期予想 (対第2期比)

賃貸事業収支の差異 (△151)

- 固定資産税・都市計画税の費用化
(△134)

営業外費用の差異 (+7)

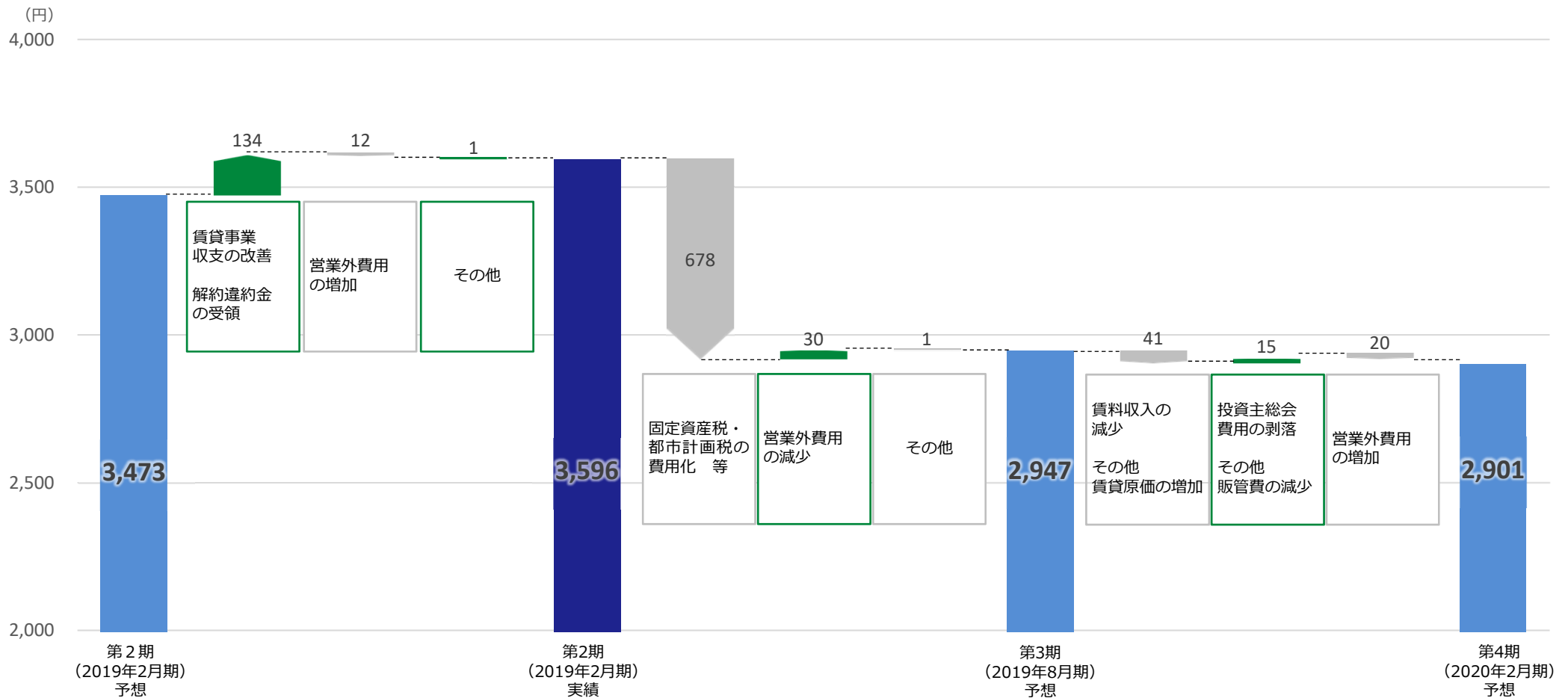
第4期予想 (対第3期比)

- 賃料収入等の減少 (△5)

分配金予想と実績の対比

第2期分配金	1口当たり3,596円	第3期予想分配金	1口当たり2,947円	第4期予想分配金	1口当たり2,901円
2018年10月17日予想対比+123円を達成		2018年10月17日予想対比+10円の修正			

第2期予想	第2期 (2019年2月期) 実績	第3期 (2019年8月期) 予想	第4期 (2020年2月期) 予想
-------	-------------------	-------------------	-------------------





ザイマックス・リート投資法人





MUZA
KAWASAKI

A photograph of a modern multi-story office building with a glass facade. The building is partially obscured by a white diagonal line. The text 'MUZA KAWASAKI' is overlaid on the image.

第2期 運用ハイライト



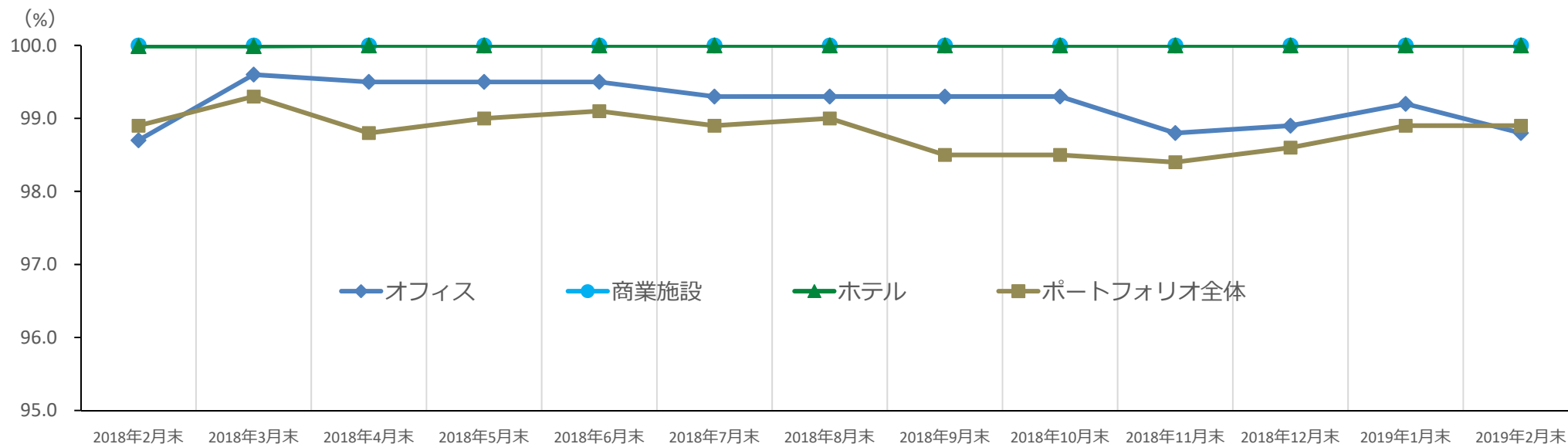
個々の不動産の強みを見極め、ポートフォリオ全体の収益成長性と収益安定性の拡大を図ります。

	収益性区分	修正後 NOI*	運用戦略	第2期までの成果
収益成長性   収益安定性	OF-01 OF-02 OF-03 OF-04 OF-05 OF-06 西新橋 岩本町 新宿御苑 神谷町 東麻布 東上野	38%	収益成長のドライバーとして、継続的な賃料増額を図る 逼迫するオフィス賃貸需要や競合の動向を見極め、より高い賃料単価によるテナント入替と増額改定を実現する	<ul style="list-style-type: none"> 第2期末時点稼働率：100%（附置住宅の空室を除く） 新規成約による賃料増額： 4件（212坪）うち増額3件（113坪） 月額賃料収入 +約38万円（前契約比 +約20%） 契約更新における増額： 18件（1,521坪）うち増額10件（755坪） 月額賃料収入 +約100万円（前契約比 +約10%）
	RT-01 川崎	12%	区画とテナント双方の特性を見極め、既存テナントとの再契約の是非を的確に判断し、収益の維持向上を図る	<ul style="list-style-type: none"> 売上好調なテナントと増額での再契約締結 将来の契約満了を見据えたリースアップ工事を計画
	OT-01 千早	7%	安定収益の維持を原則としつつ、マネジメントの知見・ノウハウにより見出された収益向上機会の実現を図る	<ul style="list-style-type: none"> 平均賃料単価の維持向上（2018年2月末比 +1.1%） 安定した稼働率
	OF-07 八王子	9%		<ul style="list-style-type: none"> 安定した稼働率、平均賃料単価を維持
	HT-01 仙台	14%	実力あるオペレーターの運営のもと、安定した収益を享受する	<ul style="list-style-type: none"> 安定した稼働率、ADRを維持
	RT-02 RT-03 川崎御幸 聖蹟桜ヶ丘	20%	ポートフォリオ全体の基盤として与信あるテナントからの固定賃料による安定した収益を享受する	<ul style="list-style-type: none"> 100%稼働、高利回りを維持

(*) 第2期は固定資産税・都市計画税が費用化されていないため、各保有物件の第2期実績NOIから各保有物件の固都税（6か月相当額）を控除して算出した割合を用いています。

2019年2月末時点におけるポートフォリオ平均稼働率は98.9%となり、第1期に引き続き高水準を維持しています。

アセットタイプ別稼働率推移



2019年2月末時点稼働率

オフィス	98.8%	ホテル	100.0%
商業施設	100.0%	全体	98.9%

オフィス7物件とミュージア川崎における新規成約時と契約更新*時の賃料増額により、月額170万円超の収益拡大を達成しています。

新規契約による賃料増額実績

第1期	8件	473.41坪	月額賃料増額 (前テナント比)	
			合計	平均
うち増額	5件	297.76坪	425,083円	10.7%
※うち減額0件				
第2期	3件	94.83坪	月額賃料増額 (前テナント比)	
			合計	平均
うち増額	2件	64.98坪	191,300円	17.3%
※うち減額0件				
計	11件	568.24坪	月額賃料増額 (前テナント比)	
			合計	平均
うち増額	7件	362.74坪	616,383円	12.1%
※うち減額0件				

契約更新による賃料増額実績

第1期	15件	1069.31坪	月額賃料増額 (前テナント比)	
			合計	平均
うち増額	2件	215.25坪	292,824円	9.6%
※うち減額0件				
第2期	17件	1203.15坪	月額賃料増額 (前テナント比)	
			合計	平均
うち増額	9件	678.96坪	837,122円	8.6%
※うち減額0件				
計	32件	2272.46坪	月額賃料増額 (前テナント比)	
			合計	平均
うち増額	11件	894.21坪	1,129,946円	8.8%
※うち減額0件				

2期までの新規契約・契約更新による月額賃料の増加額 (前契約比)

1,746,329円

第3期の見通し**

新規成約3件 うち増額2件： 月額賃料 +約316,000円 月額賃料平均 +約17% (前契約比)
 契約更新23件 うち増額9件： 月額賃料 +約1,640,000円 月額賃料平均 +約10% (前契約比)

(*)契約更新には、定期借家契約のテナントとの再契約を含みます。 (オフィス附置住宅除く・契約締結日を基準として集計)
 (**)見通しには、2019年4月15日時点における契約締結済、条件合意済を含みます。 (第3期の割合は、小数点以下を四捨五入して算出)

収益成長性を担うオフィスとミュージア川崎においては、
値上げ余地があると判断したテナントに対し、契約更新での賃料増額改定を進めています。

アセット区分別 契約更新面積の推移

都心オフィス (6棟)

～第1期実績		第3期見通し	
更新	547.64坪 6件	更新	1538.86坪 17件
うち増額	76.23坪 1件	うち増額	986.48坪 9件
月額賃料	+25.0%	月額賃料	+約10%

第2期実績	
更新	973.36坪 12件
うち増額	678.96坪 9件
月額賃料	+8.6%

※うち減額0件

ミュージア川崎

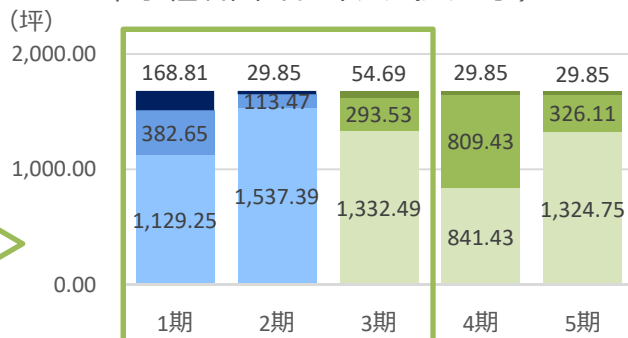
～第1期実績	第2期実績	第3期見通し
更新	更新	更新
139.02坪 1件	116.32坪 4件	42.67坪 2件
うち増額	(同額更新のみ)	(同額更新のみ)
139.02坪 1件		
月額賃料		
+5.3%		

※うち減額0件

東京経済圏オフィス (八王子)

～第1期実績	
更新	382.65坪 8件
	(同額更新のみ)
第2期実績	
更新	113.47坪 1件
	(同額更新のみ)
第3期見通し	
更新	293.53坪 4件
	(同額更新のみ)

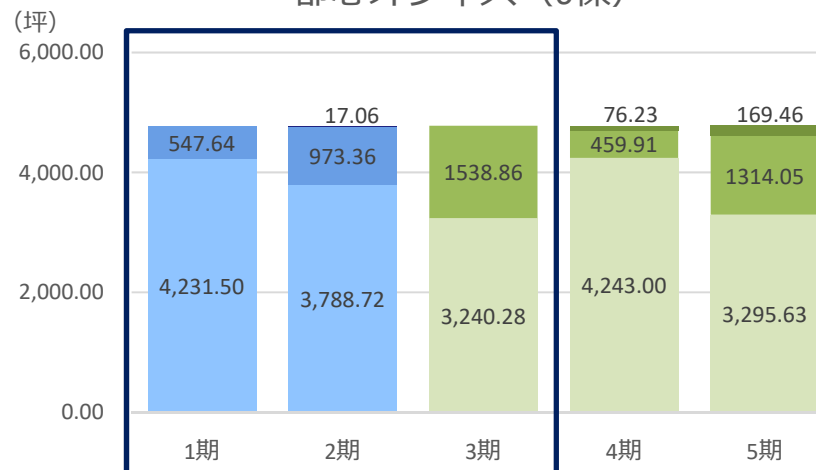
東京経済圏オフィス (八王子)



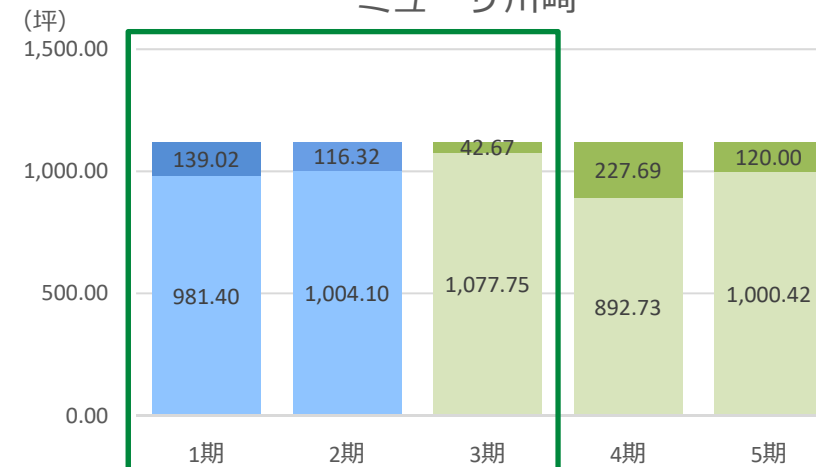
契約更新には、定期借家契約のテナントとの再契約を含みます。
見通しには、2019年4月15日時点における契約締結済、条件合意済を含みます。
月額賃料+%は、増額区画における従前契約賃料との比較です。

■ 初期時点空室 ■ 当期更改 ■ 翌期以降更新予定 ■ 初期時点空室 ■ 当期更改 ■ 翌期以降更新予定

都心オフィス (6棟)



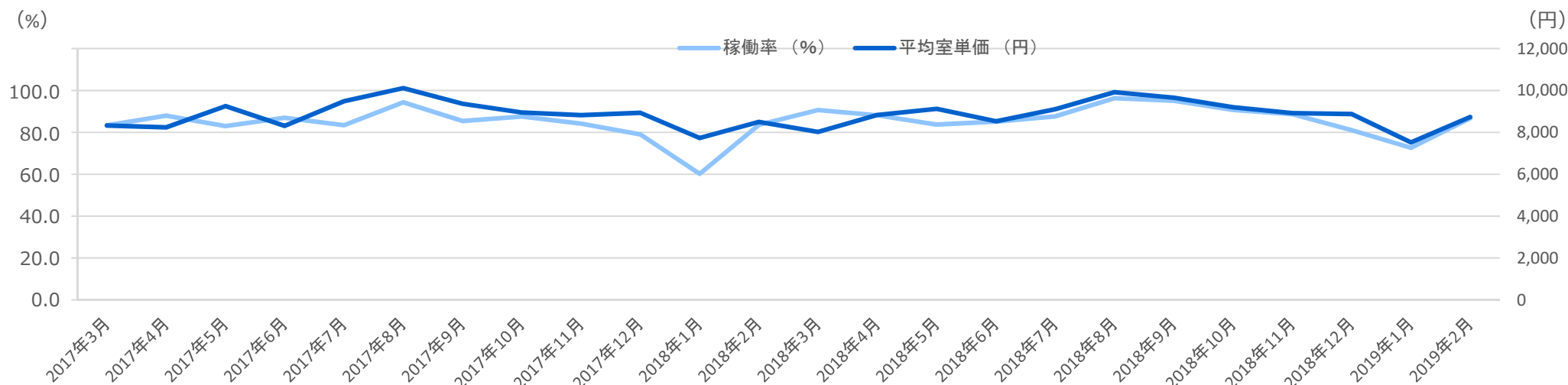
ミュージア川崎



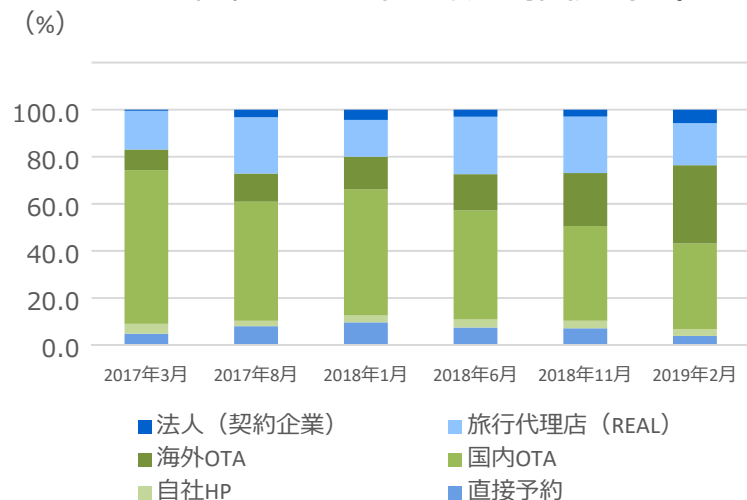
(オフィス附置住宅除く・契約締結日を基準として集計) (第3期の割合は小数点以下を四捨五入して算出)

国内宿泊客やインバウンド旅行者の需要を確実に取り込み、
昨年より引き続き安定的な稼働と収益を実現しています。

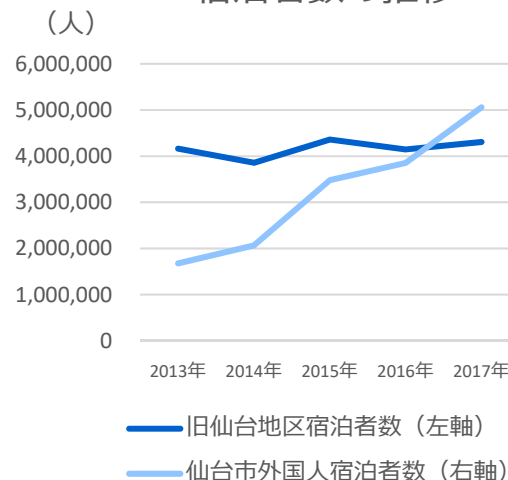
稼働率（左軸）・平均室単価（右軸）の推移



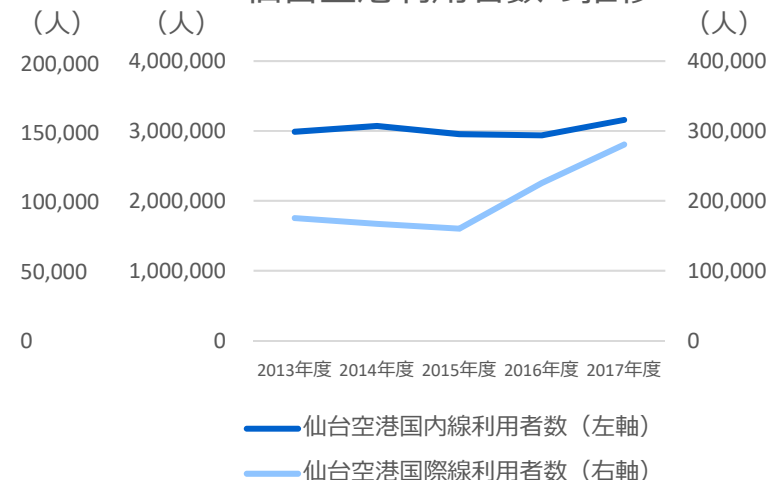
予約経路別予約室数の推移 (%)



宿泊者数の推移



仙台空港利用者数の推移



都心オフィス5棟の駐車場における新規サブリース契約への切替えと契約の改定により、77%の収益増額を実現しました。

| 駐車場サブリース契約の見直し |

複数の駐車場サブリース業者による入札を通じて物件毎に最適な契約先を選定

	従前 契約台数	従前 月額駐車場料	変更後 契約台数	変更後 月額駐車場料
西新橋	1台	33,000円	2台	85,000円
岩本町	12台	336,000円	17台	722,500円
新宿御苑	4台	0円	4台	120,000円
東上野	1台	38,000円	1台	40,500円
東麻布	15台	345,000円	15台	360,000円
合計	33台	752,000円	39台	1,328,000円

月額収益増額

576,000円
77%

本投資法人が所有する駐車場区画については、今後も稼働状況やテナント異動に伴うニーズの変動に応じて駐車場サブリース契約の検討や見直しを行って参ります。



ザイマックス・リート投資法人



MUZA
KAWASAKI

A photograph of a modern multi-story building with a glass facade. The text 'MUZA KAWASAKI' is overlaid on the image.

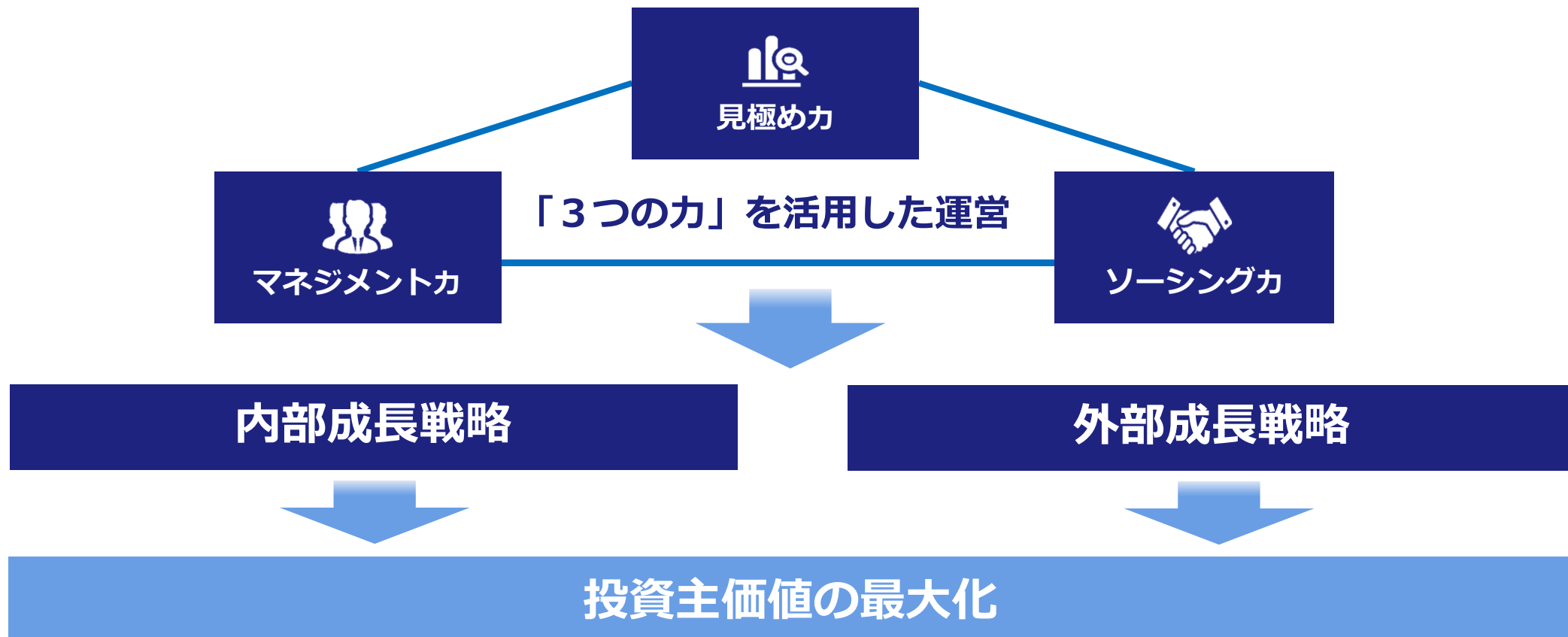
本投資法人の優位性と成長戦略



本投資法人は、「見極め力」・「マネジメント力」・「ソーシング力」を活用し、投資主価値の最大化を目指します。

安定的な運営基盤と強固な財務基盤

- 割安な価格での物件取得により実現した、低LTV水準（第2期末LTV31.8%）
- スポンサーの取引金融機関を中心とした、安定的なレンダーフォーメーション
- 借入余力を活用し、銀行借り入れによる機動的な物件取得も選択可能



	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			
	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
	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	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
店舗施設一元管理 ファシリティマネジメント				

不動産コンサルティング・
マネジメントサービス

その他
専門サービス

賃貸仲介	マーケット調査・分析 管理修繕研究・計画立案	ホテル事業	不動産鑑定 不動産評価・調査
ザイマックス インフォニスタ	ザイマックス 不動産総合研究所	からくさホテルズ	ザイマックスアセット コンサルティング
清掃	警備	サテライトオフィス	リスクマネジメント
ザイマックスサラ	マックスセキュリティサービス	ザイマックス ジネットワーク事業部	都市開発安全機構

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

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または
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

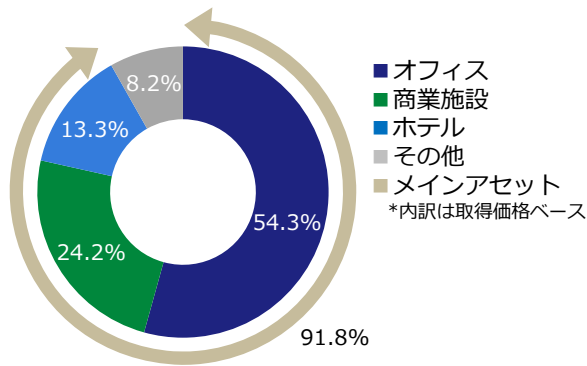
✓交通結節点への
良好なアクセス性を有する
エリアに所在する物件

✓訪日外国人の増加が見込まれる
エリアに所在する物件

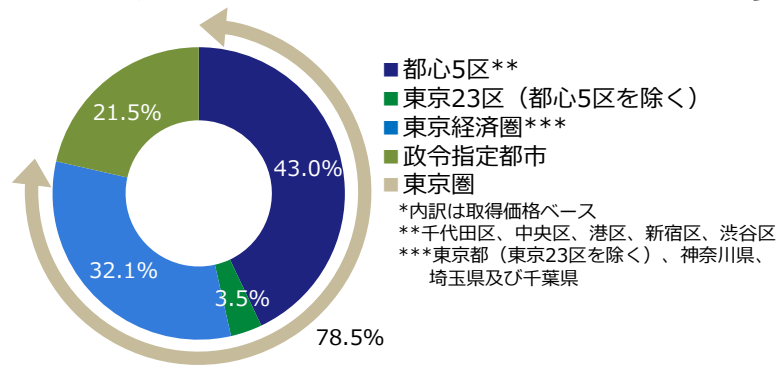


ポートフォリオの80%以上をオフィス・商業施設・ホテルで構成

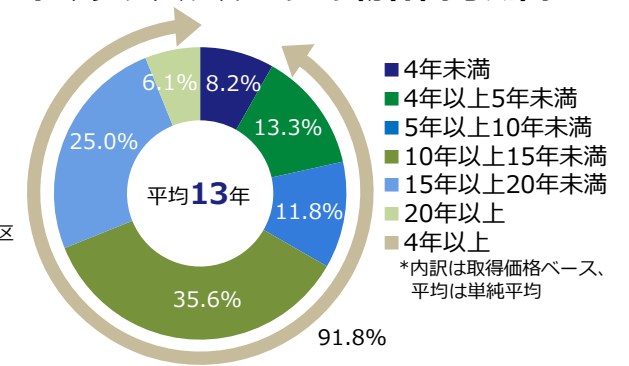
用途別投資比率



エリア別投資比率

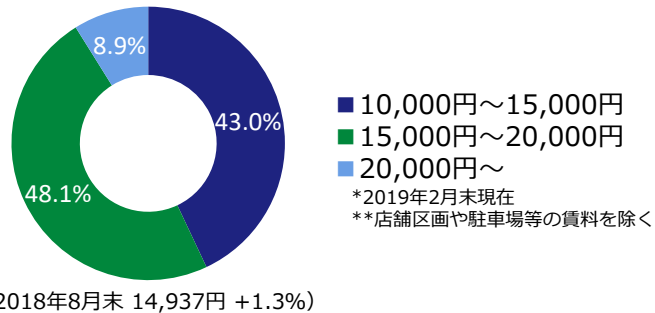


ザイマックスグループの物件関与期間

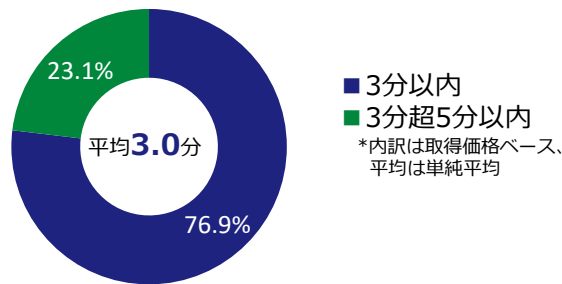


オフィス

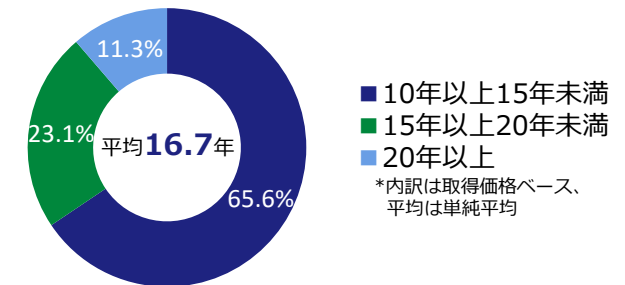
平均賃料単価 15,135円



最寄駅からの徒歩分数

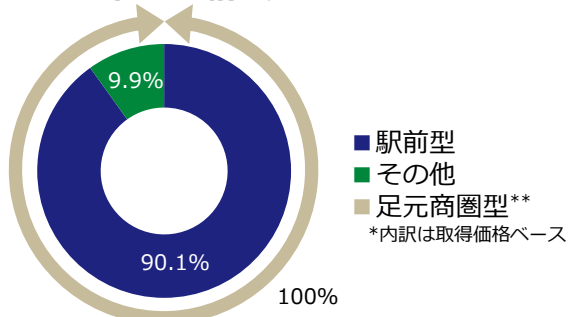


物件関与期間

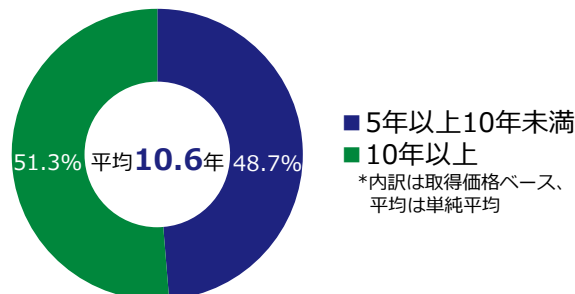


商業施設

商業施設構成

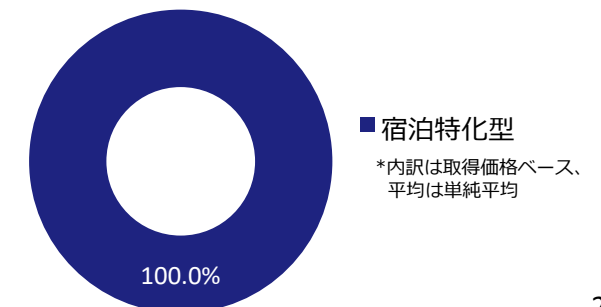


物件関与期間



ホテル

宿泊特化型割合



(**) 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。

個々の不動産の強みを見極め、ポートフォリオ全体の収益成長性と収益安定性の拡大を図ります。

収益性区分		修正後 NOI*	運用戦略	第2期までの成果	
収益成長性 ↑ OF-01 OF-02 OF-03 OF-04 OF-05 OF-06	西新橋 岩本町 新宿御苑 神谷町 東麻布 東上野	38%	収益成長のドライバーとして、継続的な賃料増額を図る 逼迫するオフィス賃貸需要や競合の動向を見極め、より高い賃料単価によるテナント入替と増額改定を実現する	<ul style="list-style-type: none"> 第2期末時点稼働率：100%（附置住宅の空室を除く） 新規成約による賃料増額： 4件（212坪）うち増額3件（113坪） 月額賃料収入 +約38万円（前契約比 +約20%） 契約更新における増額： 18件（1,521坪）うち増額10件（755坪） 月額賃料収入 +約100万円（前契約比 +約10%） 	
	RT-01	川崎	12%	区画とテナント双方の特性を見極め、既存テナントとの再契約の是非を的確に判断し、収益の維持向上を図る	<ul style="list-style-type: none"> 売上好調なテナントと増額での再契約締結 将来の契約満了を見据えたリースアップ工事の計画
	OT-01	千早	7%	安定収益の維持を原則としつつ、マネジメントの知見・ノウハウにより見出された収益向上機会の実現を図る	<ul style="list-style-type: none"> 平均賃料単価の維持向上（2018年2月末比 +1.1%） 安定した稼働率
	OF-07	八王子	9%		<ul style="list-style-type: none"> 安定した稼働率、平均賃料単価を維持
	HT-01	仙台	14%	実力あるオペレーターの運営のもと、安定した収益を享受する	<ul style="list-style-type: none"> 安定した稼働率、ADRを維持
	RT-02 RT-03	川崎御幸 聖蹟桜ヶ丘	20%	ポートフォリオ全体の基盤として与信あるテナントからの固定賃料による安定した収益を享受する	<ul style="list-style-type: none"> 100%稼働、高利回りを維持
↓ 収益安定性					

(*) 第2期は固定資産税・都市計画税が費用化されていないため、各保有物件の第2期実績NOIから各保有物件の固都税（6か月相当額）を控除して算出した割合を用いています。

ザイマックスグループは、プロパティマネジメントの分野で2010年より6年連続で国内No.1の受託実績*を誇ります。

不動産マネジメント受託実績 (2018年12月末日現在)

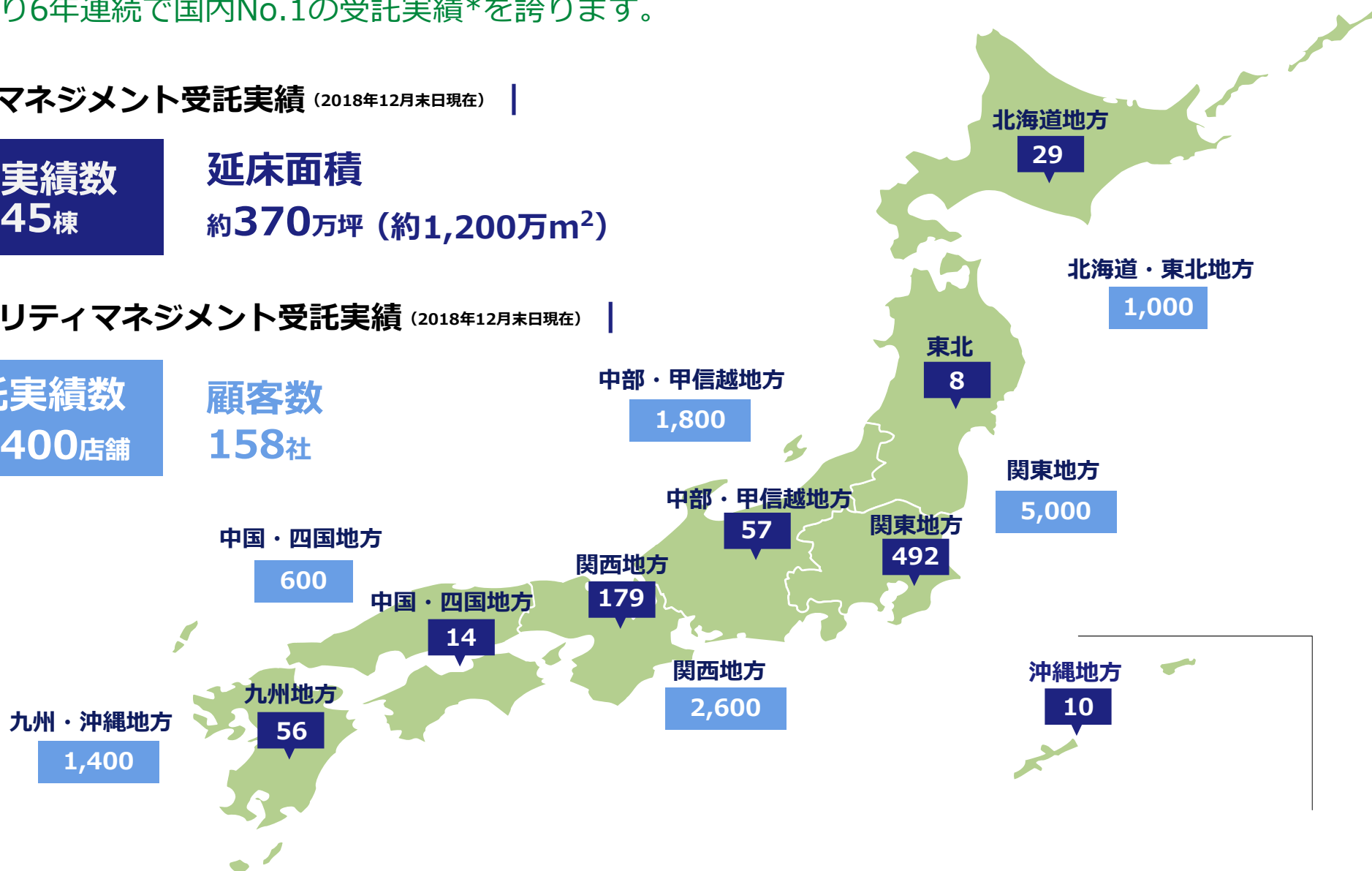
受託実績数
845棟

延床面積
約370万坪 (約1,200万m²)

ファシリティマネジメント受託実績 (2018年12月末日現在)

受託実績数
約12,400店舗

顧客数
158社

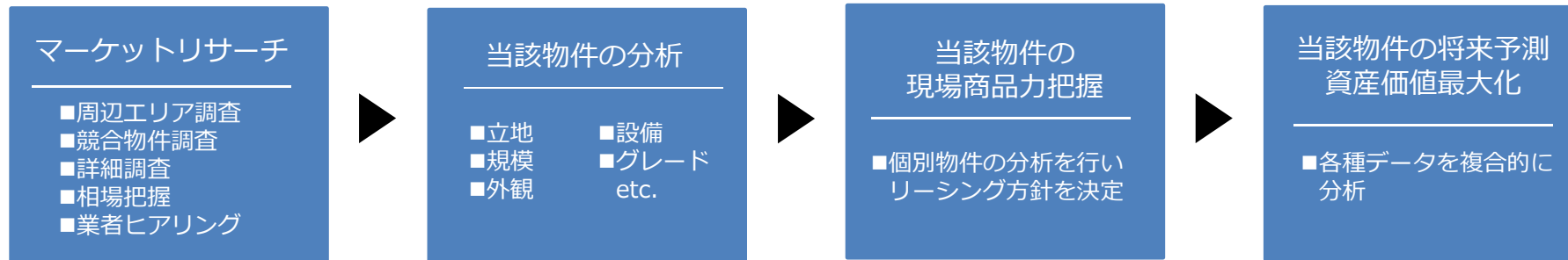


(*) 2010年から2015年までの各「月刊プロパティマネジメント 11月号」において、2010年より6年連続でPM受託面積上位企業第1位とされています。

本投資法人は、高い専門性と豊富な経験を誇るザイマックスグループ各専門会社のノウハウを、スピーディーな連携体制により最大限活用し、不動産価値の最大化を図ります。

ザイマックスグループの不動産マネジメントの知見・ノウハウ及びネットワークの活用


「テナント誘致 戦略立案」



「ザイマックスグループによる賃貸仲介サービスメニュー」

ダイレクトアプローチ

賃貸仲介部門（ザイマックスインフォニスタ）では、首都圏（1都3県）のオフィスビルの賃貸仲介を行っています。2019年3月末日現在、WEBサイト「インフォニスタ」には約24,000件の最新空室情報を掲載し、オーナー様・借主様双方に充実したサービスを提供しています。



賃貸仲介会社ネットワーク

- 賃貸仲介会社約2,000社・5,000名とのリレーション
賃貸仲介担当者に対し、戦略的・即時的な情報を開示しています。2019年3月末日現在、賃貸仲介担当者が「使いやすい」、**全国500棟を超える空室情報を提供しています。**
- システムティックな情報発信
空室情報を1週間毎に**賃貸仲介会社に向けてメールを配信しています。**（空室速報・エリア別空室一覧・内覧会案内）
- 定期的な情報交換会の実施

高い成約率の実現

データの蓄積に基づくグループ内での一貫したコンストラクションマネジメントにより、コストの最適化と確実な工事差配を実現します。

データに基づいたコンストラクションマネジメント

ザイマックスグループ各社技術セクション



データベース 工事履歴管理システム

一級建築士、ファシリティマネージャー、
電気主任技術者、ビル経営管理士 等

工事差配実績 **137,455件** (2000年4月1日～2019年2月末日実績)
(出所) 株式会社ザイマックス

コンストラクションマネジメントとは・・・

- ✓ 工事履歴のデータベース化
- ✓ システムを活用した修繕計画の作成
- ✓ 大規模改修・リニューアルの立案・コントロール
- ✓ 修繕に係る入札の実施
- ✓ 難易度の高い突発修繕についてフォロー

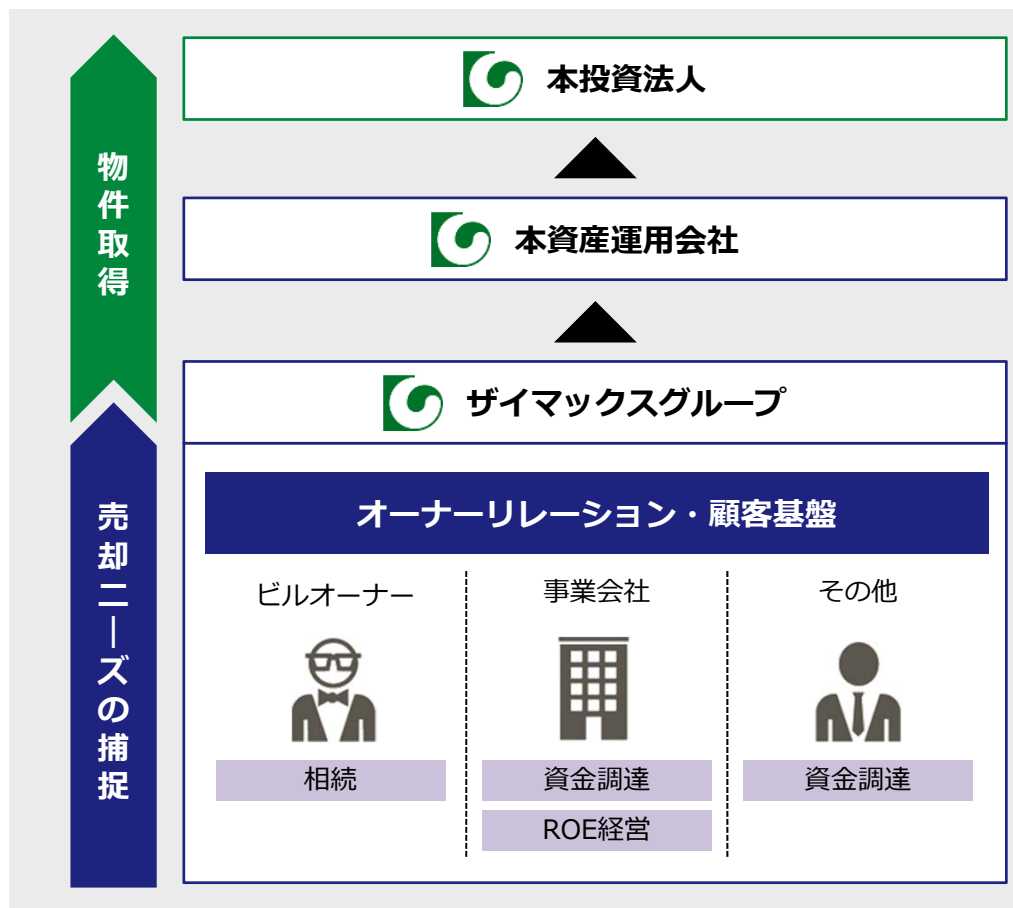
ザイマックスグループにある技術者とデータベースを活用することで修繕に係る効率化を図る

コンストラクションマネジメントを通じた修繕コントロール

- ✓ 長年蓄積された工事实績に基づく、確実な工事差配
- ✓ ネットワークの活用による、業者・ゼネコンへの適切な調整
- ✓ 現状に即した修繕計画の見直しによる適切な施工時期の策定
- ✓ 本投資法人の大規模修繕・リニューアル工事へのノウハウ活用
- ✓ 類似工事实績との比較と技術者の査定によるコストの最適化
- ✓ ノウハウと技術者による適切な突発修繕フォロー

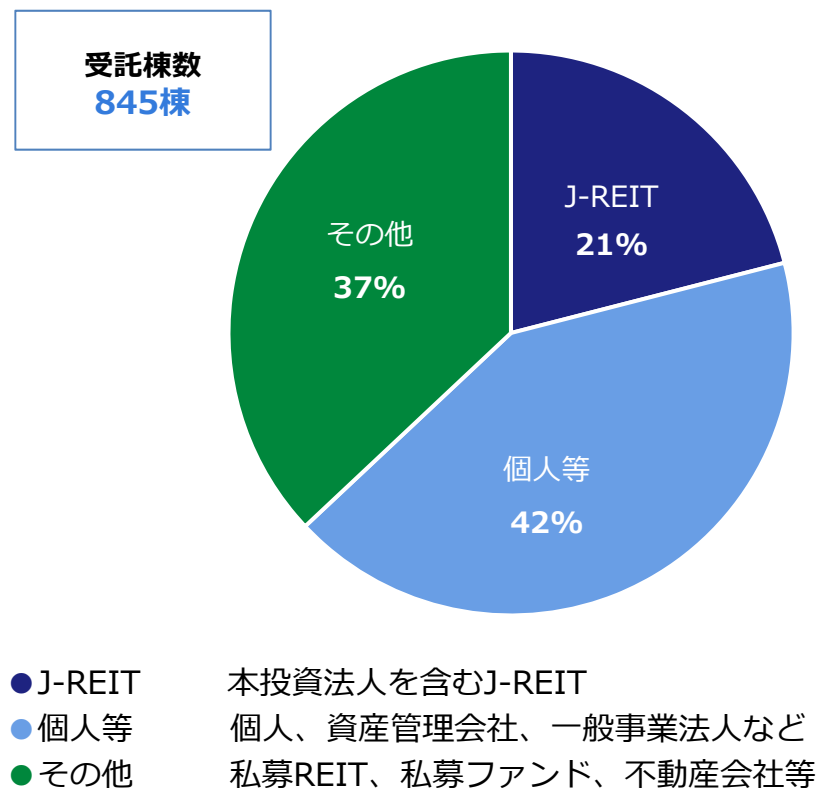
スポンサーであるザイマックスグループの豊富な顧客基盤から得られる多様な不動産売却ニーズを捕捉します。

不動産オーナーとのダイレクトリレーション



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 (2018年12月末日現在)



(出所) 株式会社ザイマックスの提供資料に基づき、資産運用会社が作成

日々のコミュニケーションを通じ不動産オーナーの動向を早期に把握し、ダイレクトリレーションを通じて、外部成長の好機に繋がります。

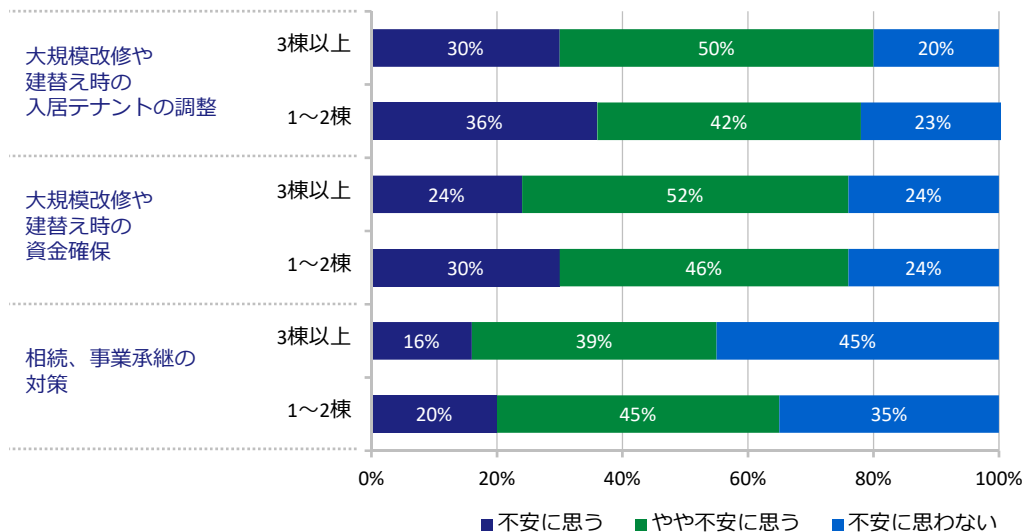
- ビルオーナーの70%超が、保有物件の大規模改修や建替え時のテナント調整や資金確保を不安視
→必要資金との兼ね合いから生じる売却ニーズを捕捉
- ビルオーナーの年齢が上昇するにつれて、相続、事業承継への不安が高まる傾向
→ビルオーナーの事業承継・相続発生時の売却ニーズを捕捉



外部成長の実現

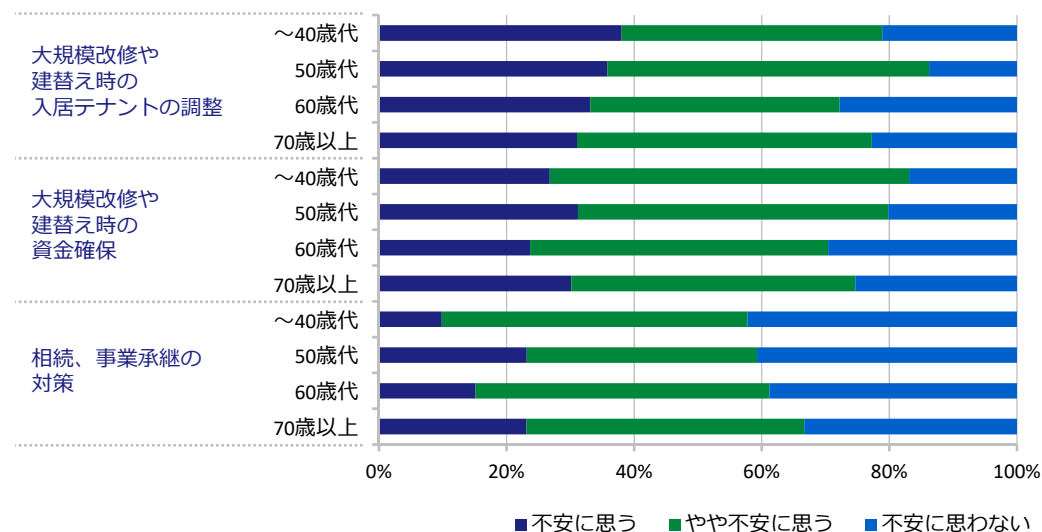
ザイマックス不動産総合研究所によるビルオーナー実態調査

| 今後のビル事業での不安（保有棟数別） |



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査2017」

| 今後のビル事業での不安（年齢別） |



(出所) 資産運用会社の依頼に基づき、ザイマックス不動産総合研究所が作成

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。

第2期の実績

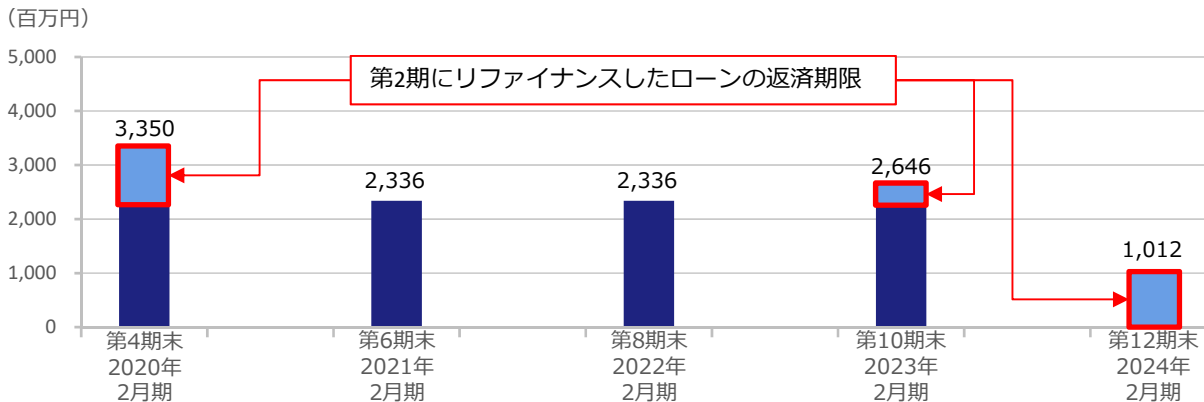
- スポンサーと財務取引関係を有するメガバンク・地方銀行等を中心に、幅広い、かつ、安定的なバンクフォーメーションを構築
- 消費税還付金を原資として、借入金を一部返済（580百万円）。総資産LTVは31.8%に低下。
- 第2期中に返済期限が到来した借入金（2,336百万円）については、全額の借り換えを実行。

有利子負債残高	平均残存年数	平均利率
116.8億円	2.5年	0.575%
固定金利比率	長期借入金比率	総資産LTV
71.3%	71.3%	31.8%

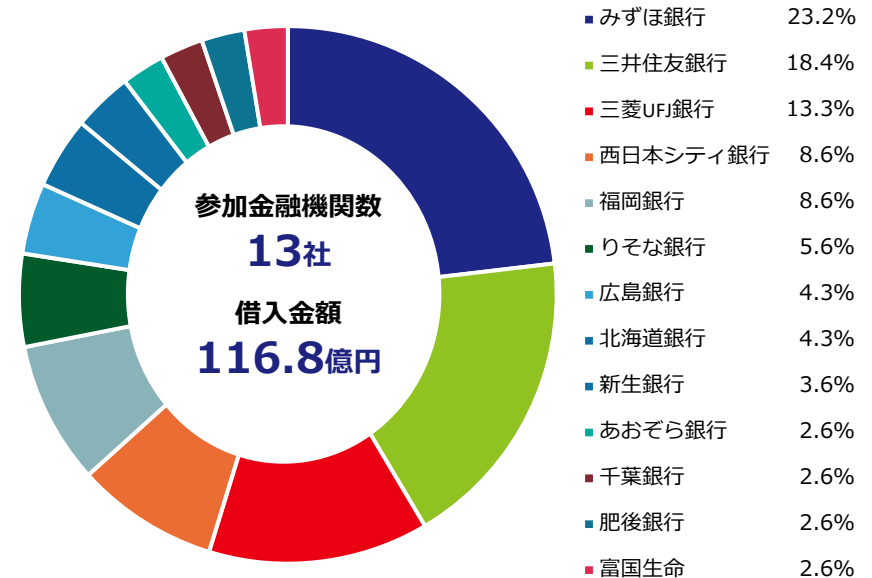
第3期以降の見通し

- 第3期は、借入金返済等のイベントは予定なし。
- 第4期以降のリファイナンスについては、返済期限と調達コストの両面から最適な選択肢を検討。

有利子負債の返済期限の状況（第2期末時点）



借入先の状況（第2期末時点）



LTV水準ごとの借入余力

総資産LTV水準	調達可能額	鑑定LTV
40.0%	約50億円	約33.4%
45.0%	約87億円	約38.1%
50.0%	約133億円	約43.0%



ザイマックス・リート投資法人



MUZA
KAWASAKI

A photograph of a modern multi-story building with a glass facade. The text 'MUZA KAWASAKI' is overlaid on the image.

ESG



環境認証の取得状況

以下の物件で環境認証を取得済み。引き続き、保有物件の環境・省エネ対策やエネルギー利用の効率化を推進していきます。

CASBEE - 不動産

ザイマックス東麻布ビル



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)

BELS

ホテルビスタ仙台



評価ランク
★★★

省エネルギーへの取り組み

共用部照明LED化工事の実施

- 共用部照明のLED化工事を実施し、省エネルギー化と環境負荷の低減に取り組んでいます。

ザイマックス岩本町ビルでの工事例



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

持続可能な社会への取り組み

21世紀金融行動原則への署名

- 持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21世紀金融行動原則）とは、地球の未来を憂い、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として2011年10月4日に策定された原則です。
- 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。



従業員への取り組み

勤務環境・女性登用について

- フレックスタイム制の導入
 - ・ スポンサーグループにて幅広くフレックスタイム制が導入されており、本資産運用会社の社員にも同制度が適用されています。
 - ・ フレックスタイム制の導入により、業務繁忙に合わせた柔軟な働き方を支援することで、各社員のワークライフバランスの向上を推進しています。

- 女性社員比率
 - ・ 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			合計	出産・育児 休暇取得者
	男性	女性	(女性比)		
2017年4月	16	14	46.7%	30	0
2018年4月	15	21	58.3%	36	0
2019年4月	15	22	59.5%	37	1

人材育成について

- 資格報奨金制度の導入

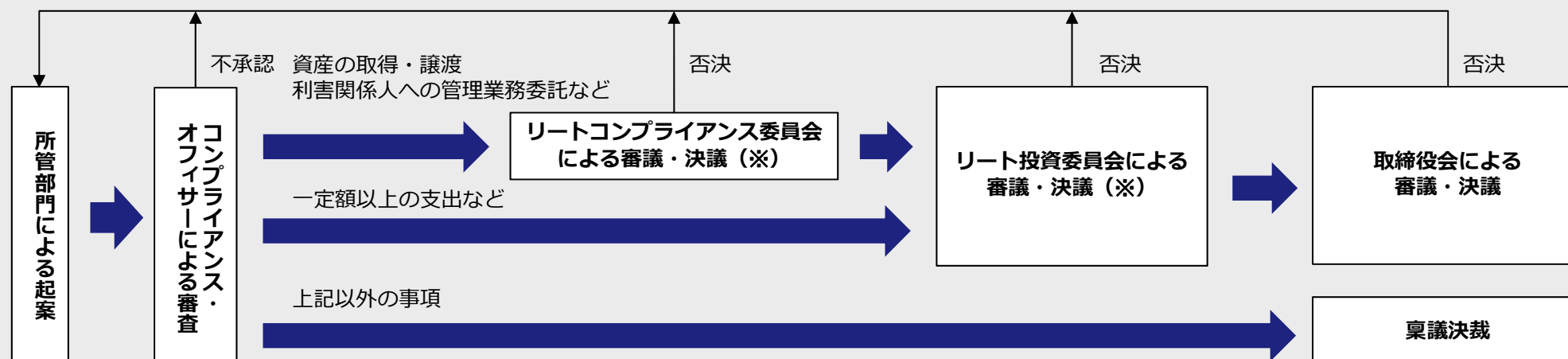
宅地建物取引士や不動産証券化協会認定マスターをはじめとして、不動産の運用・管理に必要となる一定の資格を取得した社員に資格報奨金を授与する制度を導入し、社員の育成と自己研鑽のモチベーションアップを推進しています。

(スポンサーグループ共通の制度)

- 本資産運用会社社員の資格保有状況（2019年4月1日現在）
 - ・ 宅地建物取引士 26名
 - ・ 不動産鑑定士 1名
 - ・ 不動産証券化協会認定マスター 6名
 - ・ 一級建築士 1名
 - ・ ビル経営管理士 3名
 - ・ 不動産コンサルティングマスター 3名

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。



(※) 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。
- 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 %

(2019年2月28日現在)



ザイマックス・リート投資法人



MUZA
KAWASAKI

A photograph of a modern multi-story building with a glass facade. The text 'MUZA KAWASAKI' is overlaid on the image.

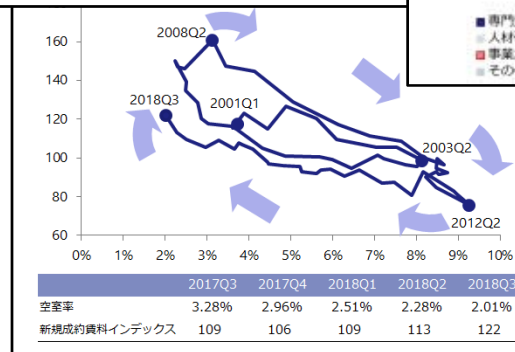
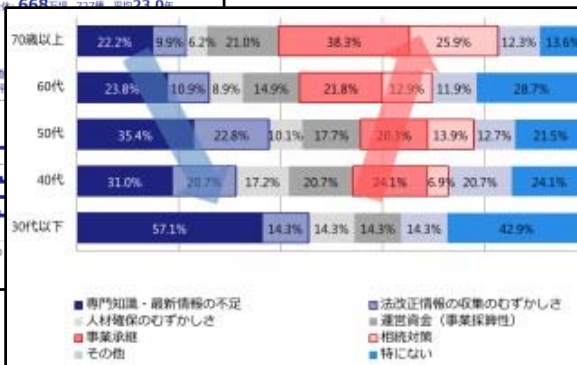
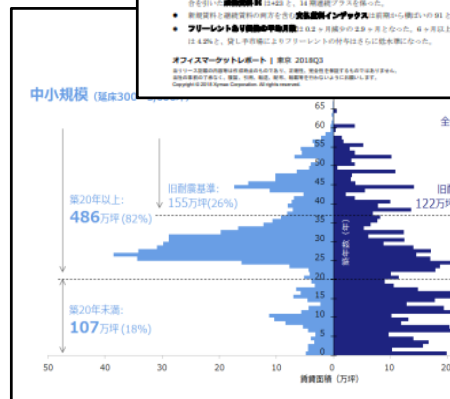
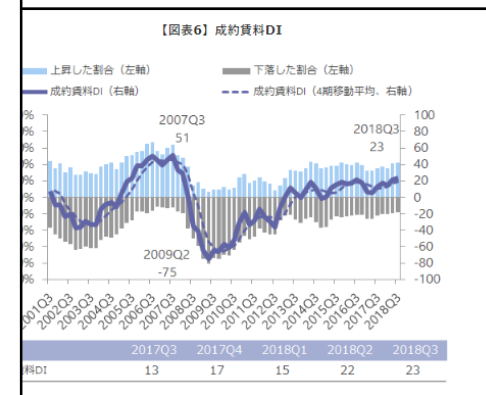
市場分析





マスメディア・諸媒体への掲載・寄稿・講演（一例）

- 掲載 **日本経済新聞**
日経産業新聞 他
- 寄稿 **ARES不動産証券化ジャーナル**
BUILDING TOKYO 他
- 講演 **早稲田大学スマート社会技術融合研究機構**
国土交通省 土地・建設産業局
(財) 建築環境・省エネルギー機構 (IBEC)



図上右・上左・下 (出所) 株式会社ガ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 2018Q3」より抜粋

図中右 (出所) 株式会社ガイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査 (2015年)」より抜粋

図中左 (出所) 株式会社ガイマックス不動産総合研究所「オフィスビル2016」より抜粋

既存中小規模ビルのストック面積及び今後の供給動向を鑑み、特にバブル期以降に供給された中小規模のオフィスの希少性は高まっていくと本投資法人は考えています。

東京23区オフィスピラミッド2019（賃貸面積ベース）

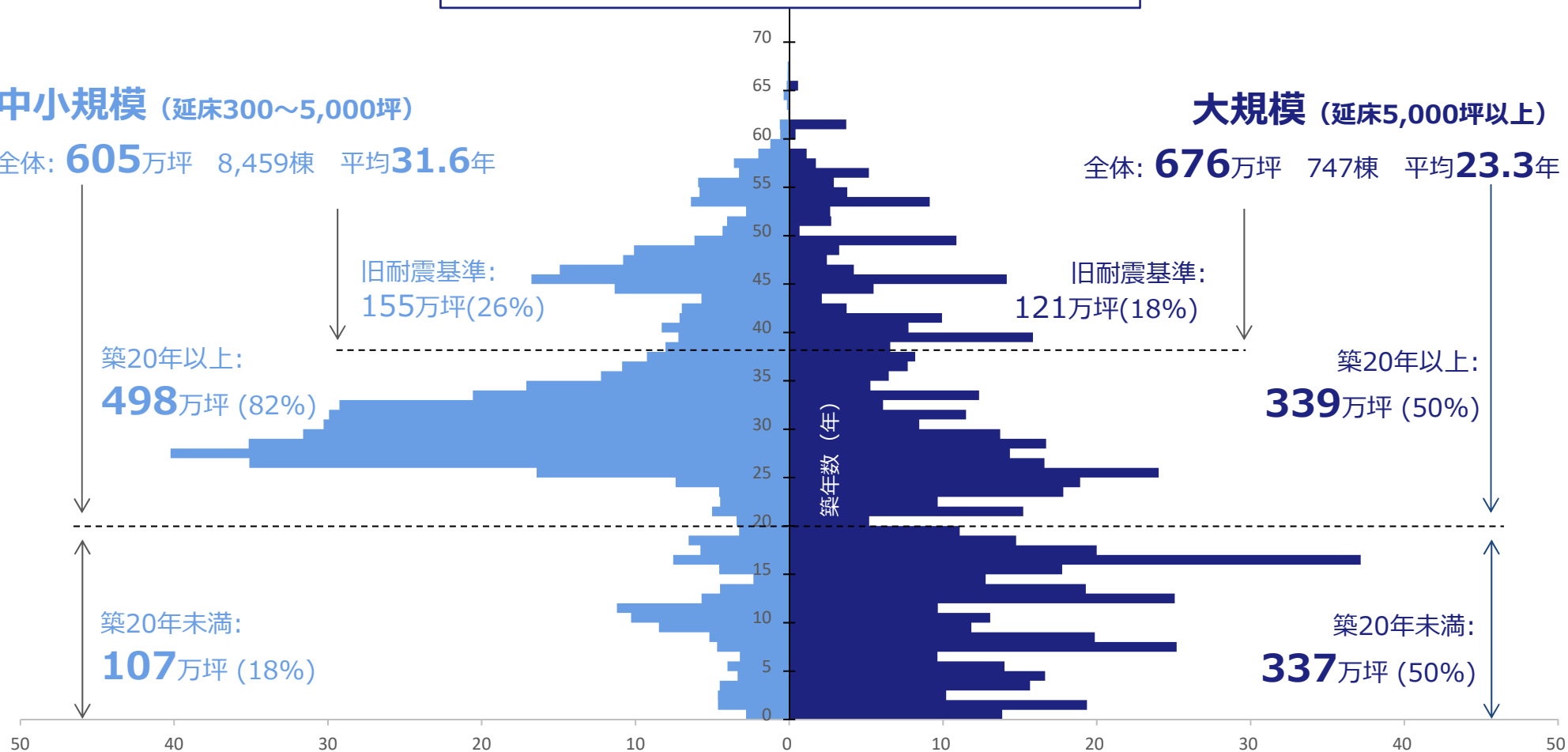
東京23区 **1,281**万坪 9,206棟 平均築年数**30.9**年

中小規模（延床300～5,000坪）

全体: **605**万坪 8,459棟 平均**31.6**年

大規模（延床5,000坪以上）

全体: **676**万坪 747棟 平均**23.3**年

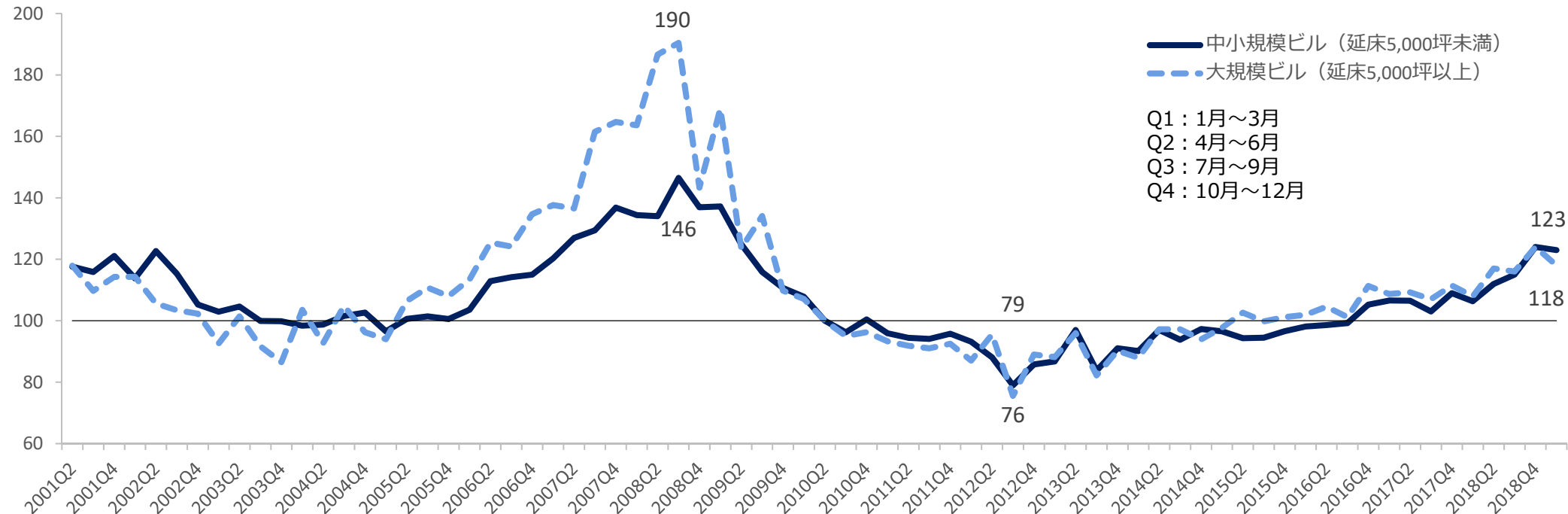


(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所
「【東京23区】オフィス新規供給量 2019・オフィスピラミッド 2019」

中小規模ビルは大規模ビルに比して相対的に賃料の変動性が低く、安定性が高いと本投資法人は考えています。

｜ オフィス規模別に見た新規成約賃料の推移 ｜

賃料指数 (100 = 2010年Q1)

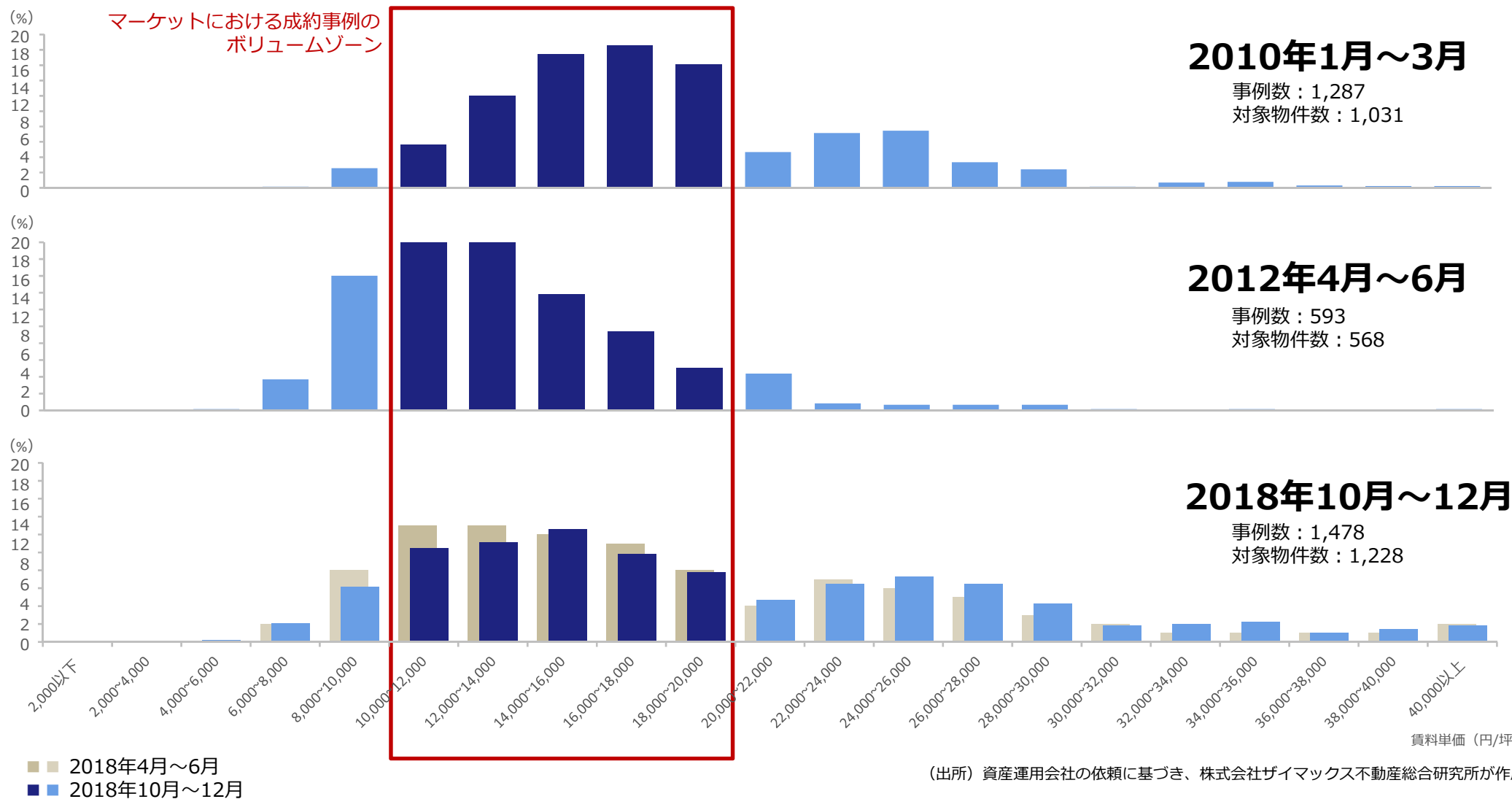


	2017Q4	2018Q1	2018Q2	2018Q3	2018Q4
中小規模ビル (延床5,000坪未満)	106	112	115	124	123
大規模ビル (延床5,000坪以上)	108	117	116	124	118

(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 2018Q4」

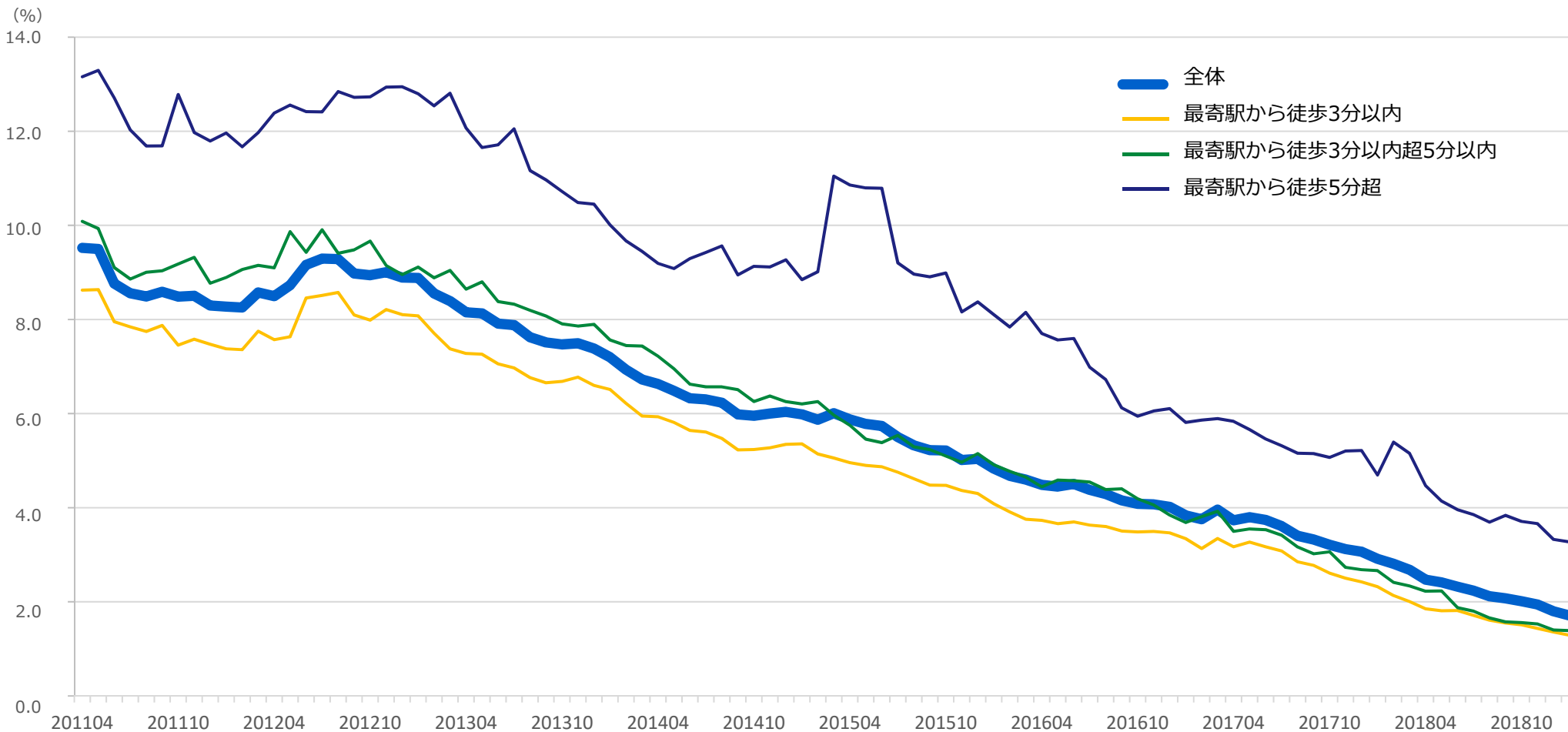
マーケット環境に関わらず、概ね1万円～2万円台までに
旺盛なテナントニーズが見られると本投資法人は考えています。

東京23区における成約件数分布（成約賃料単価帯別）



「立地のよさ」即ち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本投資法人は考えています。

東京23区における最寄駅からの徒歩分数別空室率

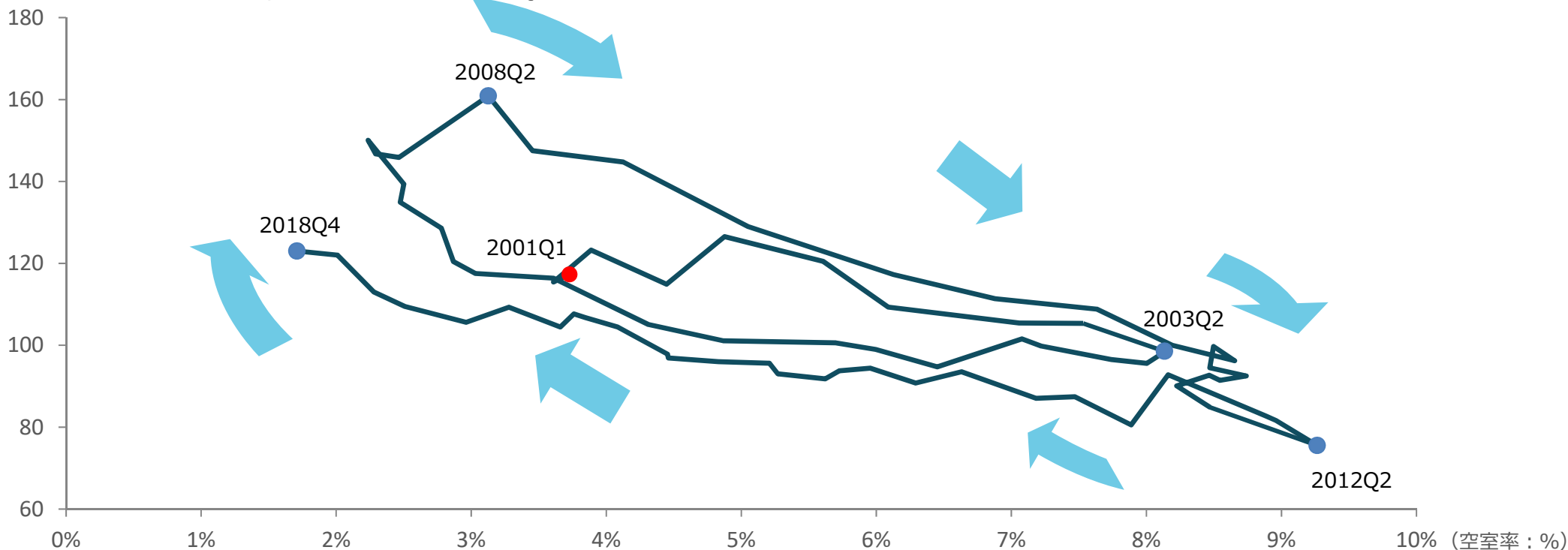


(出所) 資産運用会社の依頼に基づき、株式会社ザイマックス不動産総合研究所が作成

オフィス賃貸マーケットは、賃料上昇・空室率低下の局面が続いています。

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)



	2017Q4	2018Q1	2018Q2	2018Q3	2018Q4
空室率	2.96%	2.51%	2.28%	2.01%	1.71%
新規成約賃料インデックス	106	109	113	122	123

(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)



ザイマックス・リート投資法人



MUZA
KAWASAKI

A photograph of a modern multi-story building with a glass facade. The text 'MUZA KAWASAKI' is overlaid on the image.

Appendix



物件番号	OF-01	OF-02	OF-03	OF-04	OF-05	OF-06
アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
物件名	ザイマックス西新橋ビル	ザイマックス岩本町ビル	ザイマックス新宿御苑ビル	ザイマックス神谷町ビル	ザイマックス東麻布ビル	ザイマックス東上野ビル
所在地	東京都港区	東京都千代田区	東京都新宿区	東京都港区	東京都港区	東京都台東区
アクセス	都営地下鉄三田線 「内幸町」駅 徒歩3分 JR・東京メトロ銀座線 「新橋」駅 徒歩6分他	都営地下鉄新宿線 「岩本町」駅 徒歩3分	東京メトロ丸ノ内線 「新宿御苑前」駅 徒歩2分	東京メトロ日比谷線 「神谷町」駅 徒歩1分	都営地下鉄大江戸線 「赤羽橋」駅 徒歩5分 東京メトロ日比谷線 「神谷町」駅 徒歩7分	東京メトロ日比谷線 「仲御徒町」駅 徒歩3分 JR「御徒町」駅 徒歩4分他
取得価格	2,500百万円	4,250百万円	5,020百万円	880百万円	1,550百万円	1,150百万円
土地面積	402.53㎡	864.83㎡	839.09㎡	228.83㎡	365.05㎡	368.84㎡
延床面積	2,517.50㎡	6,261.06㎡	6,084.32㎡	1,356.51㎡	2,570.13㎡	1,942.54㎡
賃貸可能面積	1,897.75㎡	4,152.30㎡	4,792.13㎡	1,205.29㎡	2,016.00㎡	1,735.34㎡
竣工年	2000年	2001年	2001年	1991年	1999年	1999年
構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付地上9階建	鉄骨造陸屋根8階建	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建
テナント数 (第2期末時点)	8	13	6	8	5	8
稼働率 (第2期末時点)	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
     						

物件番号	OF-07	RT-01	RT-02	RT-03	HT-01	OT-01
アセットタイプ	オフィス	商業施設	商業施設	商業施設	ホテル	その他（住宅）
物件名	ザイマックス八王子ビル	ミュージア川崎	ライフ川崎御幸店	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	ホテルピスタ仙台	ルネッサンス21千早
						
所在地	東京都八王子市	神奈川県川崎市	神奈川県川崎市	東京都多摩市	宮城県仙台市	福岡県福岡市
アクセス	京王電鉄京王線 「京王八王子」駅 徒歩4分 JR「八王子」駅 徒歩5分	JR「川崎」駅 直結	JR「鹿島田」駅 「矢向」駅 徒歩15分	京王電鉄京王線 「聖蹟桜ヶ丘」駅 直結	JR「仙台」駅 徒歩4分 仙台市地下鉄東西線 「宮城野通」駅 徒歩1分	JR鹿児島本線「千早」駅 西日本鉄道貝塚線 「西鉄千早」駅 徒歩6分
取得価格	2,600百万円	4,100百万円	790百万円	3,100百万円	4,400百万円	2,700百万円
土地面積	1,220.58 m ²	742.44 m ² (*1)	1,879.15 m ²	4,467.51 m ² (*2)	1,461.36 m ² (*3)	2,644.63 m ²
延床面積	7,404.81m ²	3,671.09m ² (*1)	2,596.80m ²	27,161.00m ² (*2)	6,977.47m ²	10,856.15m ²
賃貸可能面積	5,556.03m ²	3,703.87m ²	2,677.54m ²	27,610.61m ²	7,066.25m ²	10,287.93m ²
竣工年	1993年	2004年	1997年	1999年	2016年	2006年
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下2階付27階建	鉄骨造陸屋根2階建	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付27階建	鉄骨造陸屋根12階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階
テナント数 (第2期末時点)	23	17	1	1	1	138
稼働率 (第2期末時点)	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%

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

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

(*3) 土地面積のうち524.21m²は地上権です。

好立地に所在するポートフォリオ群

東京エリア



東京経済圏エリア



福岡エリア



仙台エリア



(単位：千円)

貸借対照表	第1期 (2018年8月期)	第2期 (2019年2月期)
資産の部		
流動資産	3,528,713	3,078,538
現金及び預金	943,567	1,161,697
信託現金及び信託預金	1,958,065	1,860,121
営業未収入金	19,928	22,951
前払費用	32,703	33,557
未収消費税等	572,370	-
その他	2,077	210
固定資産	33,621,490	33,623,212
有形固定資産	33,521,850	33,497,562
工具、器具及び備品	93,436	79,400
信託建物	8,773,693	8,762,281
信託構築物	44,635	43,862
信託工具、器具及び備品	3,814	5,747
信託土地	24,606,271	24,606,271
投資その他の資産	99,639	125,649
長期前払費用	43,504	41,701
繰延税金資産	28	11
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
その他	33,507	61,336
資産合計	37,150,203	36,701,751
負債の部		
流動負債	3,409,184	3,786,023
営業未払金	201,131	100,769
短期借入金	2,916,000	1,014,000
1年内返済予定の長期借入金	-	2,336,000
未払金	106,382	95,119
未払法人税等	1,687	836
未払消費税等	-	65,039
前受金	181,442	173,375
その他	2,540	883
固定負債	10,572,116	9,526,612
長期借入金	9,344,000	8,330,000
信託預り敷金及び保証金	1,228,116	1,196,612
負債合計	13,981,301	13,312,636
純資産の部		
投資主資本	23,168,901	23,389,114
出資総額	22,585,746	22,585,746
剰余金	583,155	803,368
純資産合計	23,168,901	23,389,114
負債純資産合計	37,150,203	36,701,751

(単位：千円)

損益計算書	第1期 (2018年8月期)	第2期 (2019年2月期)
営業収益	1,374,843	1,312,404
貸貸事業収入	1,268,583	1,204,800
その他貸貸事業収入	106,260	107,604
営業費用	477,330	455,677
貸貸事業費用	352,220	333,945
資産運用報酬	85,797	79,815
資産保管手数料	882	835
一般事務委託手数料	12,040	9,902
役員報酬	4,800	2,400
その他営業費用	21,588	28,778
営業利益	897,512	856,727
営業外収益	16	767
受取利息	16	14
還付加算金	-	752
営業外費用	312,710	53,351
支払利息	32,979	30,776
融資関連費用	102,607	22,575
投資口交付費	93,423	-
創立費	72,045	-
開業費	11,654	-
経常利益	584,818	804,142
税引前当期純利益	584,818	804,142
法人税等合計	1,662	855
法人税、住民税及び事業税	1,690	838
法人税等調整額	△28	16
当期純利益	583,155	803,287
前期繰越利益	-	81
当期末処分利益(又は損失)	583,155	803,368

(単位：千円)

	西新橋	岩本町	新宿御苑	神谷町	東麻布	東上野
不動産賃貸事業収入	78,324	141,627	161,945	42,727	58,596	43,869
不動産賃貸事業収入	72,210	124,378	149,523	32,731	51,668	37,586
その他賃貸事業収入	6,114	17,249	12,421	9,996	6,928	6,282
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	12,824	28,220	25,602	17,699	12,408	9,902
公租公課	-	-	-	0	0	0
外注委託費	5,285	10,304	10,728	4,471	6,161	4,235
水道光熱費	5,540	10,331	10,905	2,626	3,741	3,750
修繕費	766	5,976	3,234	758	1,242	1,040
損害保険料	61	218	210	46	81	59
その他賃貸事業費用	1,170	1,389	524	9,797	1,180	816
NOI	65,500	113,407	136,343	25,028	46,188	33,967
減価償却費	2,569	9,766	9,893	1,258	3,679	2,336
不動産賃貸事業損益	62,930	103,640	126,449	23,769	42,508	31,630

(単位：千円)

	八王子	川崎	川崎御幸	聖蹟桜ヶ丘	仙台	千早	ポートフォリオ 合計
不動産賃貸事業収入	129,527	158,990	非開示	非開示	148,200	101,852	1,312,404
不動産賃貸事業収入	109,854	138,827	非開示	非開示	148,200	96,640	1,204,800
その他賃貸事業収入	19,672	20,162	非開示	非開示	-	5,212	107,604
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	33,083	34,426	非開示	非開示	6,878	21,606	215,266
公租公課	0	4	非開示	非開示	-	4	13
外注委託費	15,600	14,566	非開示	非開示	1,800	7,682	82,636
水道光熱費	9,289	14,732	非開示	非開示	-	1,624	62,542
修繕費	5,341	4,153	非開示	非開示	-	6,358	36,351
損害保険料	272	188	非開示	非開示	212	291	3,720
その他賃貸事業費用	2,580	780	非開示	非開示	4,865	5,645	30,003
NOI	96,443	124,563	26,017	208,109	141,321	80,246	1,097,138
減価償却費	9,175	15,953	1,502	11,545	32,016	18,979	118,679
不動産賃貸事業損益	87,267	108,610	24,515	196,563	109,304	61,266	978,458

Appendix

鑑定評価概要

物件番号	物件名称	取得年月	取得価格 (百万円)	第2期末 帳簿価額 (百万円)	第1期末 (2018年8月末)		第2期末 (2019年2月末)		増減		鑑定会社	含み損益*3 (百万円)
					算定価額 (百万円)	直接還元 利回り (%)	算定価額 (百万円)	直接還元 利回り (%)	算定価額*1 (百万円)	直接還元*2 利回り (%)		
OF-01	ザイマックス西新橋ビル	2018年2月	2,500	2,525	3,080	3.7	3,080	3.7	-	-	株式会社 谷澤総合鑑定所	554
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	2018年2月	4,250	4,332	5,350	3.7	5,540	3.6	190	▲0.1	一般財団法人 日本不動産研究所	1,207
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	2018年2月	5,020	5,066	6,340	3.7	6,520	3.6	180	▲0.1	一般財団法人 日本不動産研究所	1,453
OF-04	ザイマックス神谷町ビル	2018年2月	880	894	1,140	3.8	1,160	3.8	20	-	株式会社 谷澤総合鑑定所	265
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	2018年2月	1,550	1,584	2,090	3.9	2,100	3.9	10	-	大和不動産鑑定 株式会社	515
OF-06	ザイマックス東上野ビル	2018年2月	1,150	1,160	1,590	4.0	1,590	4.0	-	-	大和不動産鑑定 株式会社	429
OF-07	ザイマックス八王子ビル	2018年2月	2,600	2,618	3,510	4.9	3,570	4.8	60	▲0.1	一般財団法人 日本不動産研究所	951
RT-01	ミューザ川崎	2018年2月	4,100	4,112	5,200	4.1	5,210	4.1	10	-	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,097
RT-02	ライフ川崎御幸	2018年2月	790	799	974	4.2	975	4.2	1	-	大和不動産鑑定 株式会社	175
RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	2018年2月	3,100	3,212	3,870	5.0	3,870	5.0	-	-	株式会社 谷澤総合鑑定所	657
HT-01	ホテルビスタ仙台	2018年2月	4,400	4,399	5,550	4.6	5,550	4.6	-	-	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,150
OT-01	ルネッサンス21千早	2018年2月	2,700	2,791	3,130	5.0	3,130	5.0	-	-	株式会社 谷澤総合鑑定所	338
	合計/平均		33,040	33,497	41,824	-	42,295	-	471	-	-	8,797

(*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。

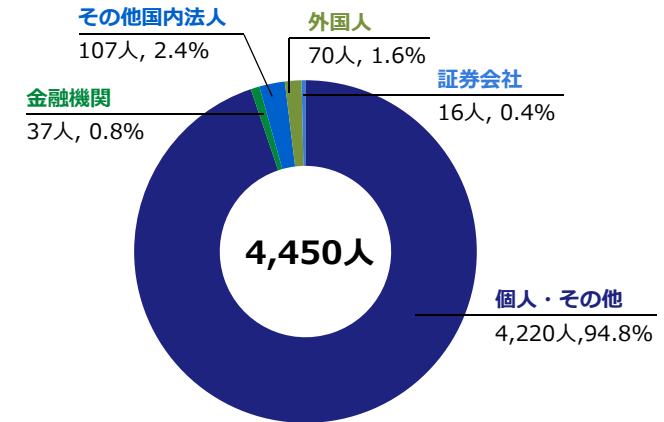
(*3) 各保有資産の第2期末算定価額と第2期末帳簿価格との差を記載しています。

主要な投資主

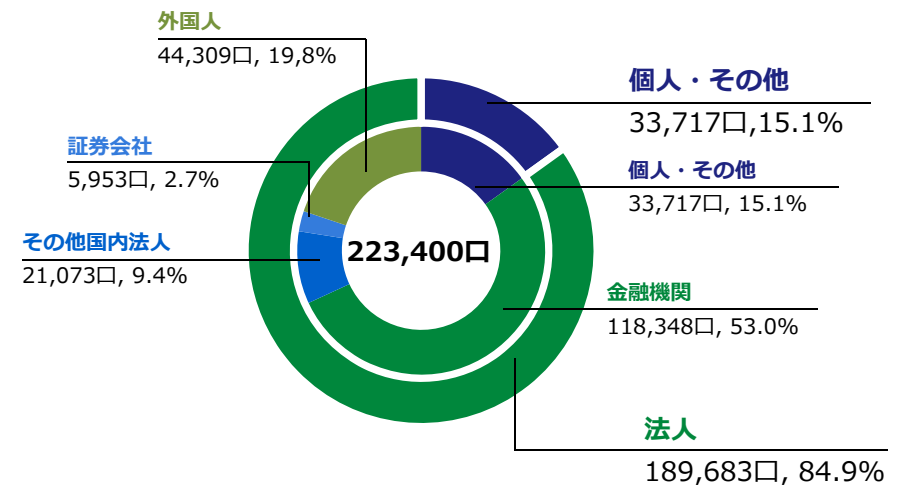
注：2019年2月28日現在

名称	投資口数 (口)	比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	47,130	21.10
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	33,245	14.88
株式会社ザイマックス	12,500	5.60
野村信託銀行株式会社（投信口）	12,116	5.42
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,516	2.92
SIX SIS LTD.	4,594	2.06
株式会社あおぞら銀行	4,589	2.05
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	3,694	1.65
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG / JASDEC / SECURITIES-AIFM	3,564	1.60
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES FRANKFURT / JASDEC / SGSS DEUTSCHLAND KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH FOR REIT ASIEN 1	3,255	1.46
合計	131,203	58.73

所有者別投資主数



所有者別投資口数



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	37名（2019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 吉村 竜一 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

沿革

2007年8月6日	会社設立
2007年9月22日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号 東京都知事（3）第88223号）
2008年6月17日	金融商品取引法上の投資運用業、投資助言・代理業の登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第1907号）
2011年6月28日	金融商品取引法上の第二種金融商品取引業の登録 （変更登録）（登録番号 関東財務局長（金商）第1907号）
2015年4月22日	一般社団法人日本投資顧問業協会 加入
2017年6月30日	宅建業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号 国土交通大臣認可第118号）
2017年9月4日	特定投資運用行為に係る兼業承認取得
2017年10月19日	一般社団法人投資信託協会 加入

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	26億1,286万5,000円（2019年3月末日現在）
売上高	791億9,500万円（2018年3月期実績）※グループ連結
代表者	代表取締役代表執行役員会長兼CEO 島田 雅文
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 276名（2018年9月末日現在）
従業員数	5,026名（2019年3月1日現在）※グループ連結

オフィス

- 新宿マインズタワー（東京都新宿区）*
プロパティマネジメント受託事例



- E・スペースタワー（東京都渋谷区）*
プロパティマネジメント・ビルメンテナンス受託事例

商業施設

- LINOAS（リノアス）（大阪府）*
リニューアル事例



- おやまゆうえんハーヴェストウォーク（栃木県）*
開発事例

働き方改革を牽引するオフィス事業「ZXY（ジザイ）」

- 働き方を「自在」にするワークプレイスサービス
- キッズスペース付きサテライトワークオフィス



ZXY Share

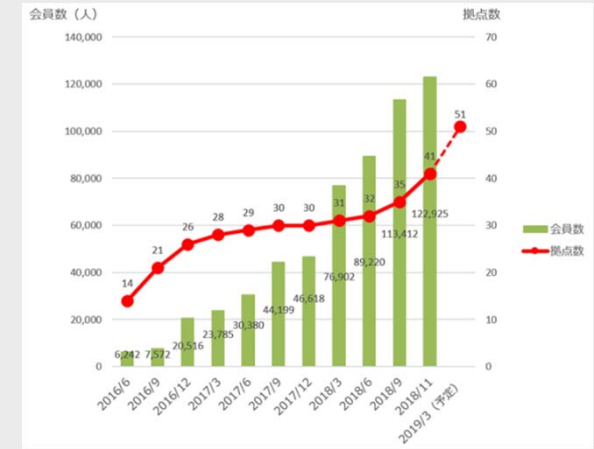


ZXY Monthly



ZXY kids space (イメージ)

会員数と拠点数の推移



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」

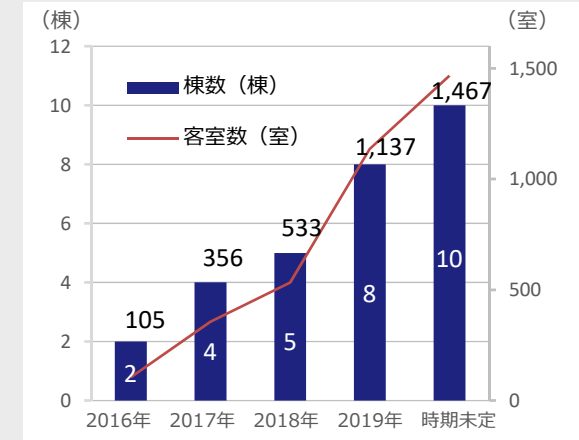
開業済み：5 棟・533 室、開業予定：5 棟・934 室（2019年3月末日現在）



からくさホテル大阪なんば*

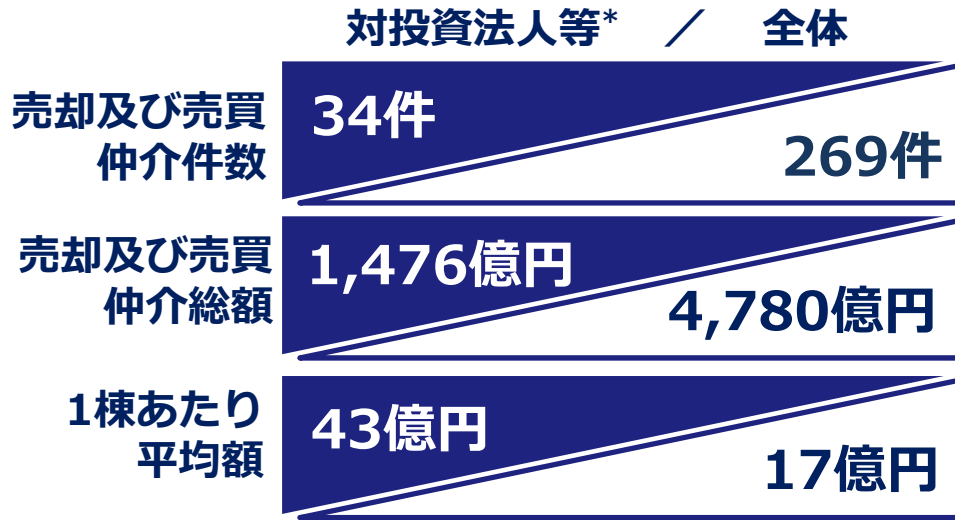
からくさスプリングホテル関西エアゲート*

開発・運営棟数と客室数の推移

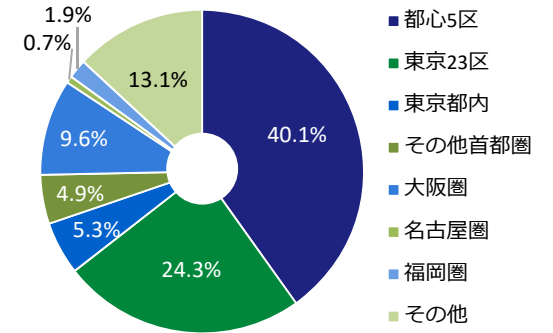
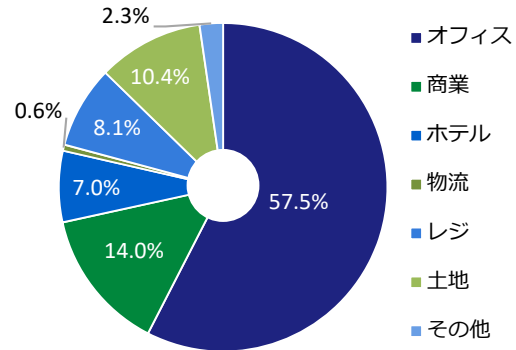


(*) 本日現在、本投資法人がこれらの物件の取得を決定した事実はなく、また将来的にこれらの物件が本投資法人に組み入れられる保証はありません。

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。



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

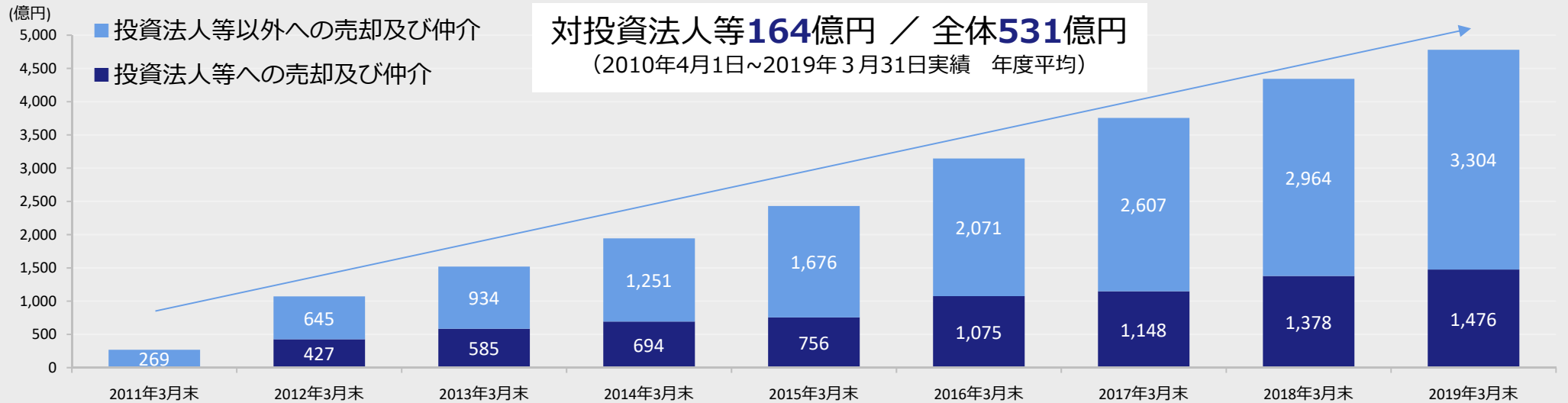


アセット別 (全体) (取引価格ベース)

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

IR活動の状況

機関投資家向けIR活動実績

- 国内IR
 - 2018年10月～11月 中央21社、地方13社の計34社を訪問
- 海外IR
 - 2018年11月 シンガポール、香港の計7社を訪問
- 国際カンファレンスへの参加
 - 2018年9月 Mizuho Investment Conference Tokyo（主催：みずほ証券）
 - 2018年12月 Property Conference Tokyo 2018（主催：SMBC日興証券）
 - 2019年2月 Nomura Global Real Estate Forum 2019（主催：野村證券）

個人向けIR活動実績

- 個人投資家向け説明会
 - 2018年12月10日 みずほ証券北九州支店個人向けセミナー（北九州）
 - 2018年12月17日 SMBC日興J-REITセミナー（神戸）
 - 2018年12月21日 日経Jリートセミナー（東京）
 - 2019年1月30日 ラジオNIKKEI第1アサザイ
 - 2019年2月22日 東証IRフェスタ（東京）

スポンサーグループでのESGの取り組み

拠点ビルにおけるDBJ Green Building認証の取得

ザイマックス赤坂111ビル*



ザイマックス溜池山王ビル*



社会に向けた取り組み

- 「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

- CASBEE不動産 評価員への就任
- 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
- バックオフィス部門でのテレワークの導入

(*) 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。

Disclaimer

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。