



ザイマックス・リート投資法人

# 第10期（2023年2月期） 決算説明会資料

証券コード：3488

MUZA  
KAWASAKI

## 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10期決算概要及び第11期・第12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	・バロー勝川店(底地)	: 勝川
・ホテルピスタ仙台	: 仙台	・エルプレイス西葛西	: 西葛西

## ■ 第10期業績は期初予想を上回り着地

- ✓ 営業収益16.4億円 (前期比△12.2%、期初予想比+0.7%)
- ✓ DPU3,262円 (前期比△757円、期初予想比+142円)  
(但し、第10期は前期の売却益2.2億円 (DPU換算約900円) が剥落)

## ■ 保有物件の運営は堅調に推移

- ✓ オフィス：安定的な運営により高い稼働率を維持し、  
第10期末は契約稼働率99.2%、経済稼働率98.7%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
- ✓ ホテル：運営成績が期初予想を上回って推移し、変動賃料は345万円  
(期初予想比+114万円)

## ■ リファイナンスの実行及びESGへの取組みの深化

- ✓ 本投資法人初のESGファイナンスの取組みとしてグリーンボンド（投資法人債）の発行準備を進めるも、マーケット環境を鑑みて2023年1月のリファイナンスは29.1億円全額を借入れにて調達
- ✓ 2023年3月にCASBEE不動産評価認証を取得、環境認証の取得率は延床面積ベースで85.2%に向上
- ✓ 2023年3月に資産運用会社にてTCFD提言への賛同表明

## 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	549億円
含み益 (含み益率)	107億円 (+24.2%)
収益性 (取得価格ベース)	NOI利回り : 5.6% 償却後利回り : 4.9%
平均築年数 (取得価格加重平均)	19.6年
総賃貸可能面積	85,318.01m <sup>2</sup> (25,808.56坪)
稼働率 (ポートフォリオ全体)	99.6%
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	197億円
総資産LTV	40.8%
鑑定LTV	33.4%
平均調達金利 <sup>*1</sup>	0.722%
平均残存期間	2年10ヶ月
固定金利比率	99.0%

## Equity

時価総額	284億円
出資総額	254億円(発行済投資口総数249,650口)
投資口価格	113,900円
1口当たり純資産	101,902円
1口当たりNAV	144,793円
一口当たり分配金	3,074円(第11期予想)

\*1 変動金利の借入金の基準金利は、2023年2月28日時点の全銀協1か月日本円TIBORを基に算出しています。



# 第10期決算概要及び 第11期・第12期業績予想

A photograph of a modern building with a glass facade. The text 'MUZAT KAWASAKI' is visible on the building's facade.

MUZAT  
KAWASAKI

営業収益は前期比△12.2%の1,646百万円、当期純利益は同△18.9%の814百万円となりました。

単位：百万円

	第9期 (A)	第10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	1,523	1,497	△26	ホテル賃料 (固定賃料+3 / 変動賃料△21)
その他賃貸収入	125	148	23	テナント請求電気料の増加 (+19)
不動産等売却益	226	-	△226	前期売却益の剥落 (△226)
<b>営業収益</b>	<b>1,874</b>	<b>1,646</b>	<b>△228</b>	
賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	398	422	23	電気料の増加 (+25) BMフィーの増加 (+1)
NOI*1	1,250	1,224	△26	
減価償却費	158	162	3	
<b>賃貸事業利益</b>	<b>1,091</b>	<b>1,061</b>	<b>△29</b>	
その他営業費用	195	152	△43	譲渡成果報酬の剥落 (△33)
<b>営業利益</b>	<b>1,121</b>	<b>908</b>	<b>△213</b>	
営業外収益	0	0	0	
営業外費用	117	94	△23	リファイナンスに伴う利息・融資関連費用 (△23)
<b>経常利益</b>	<b>1,004</b>	<b>815</b>	<b>△189</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>1,003</b>	<b>814</b>	<b>△189</b>	
<b>1口当たり分配金(円)</b>	<b>4,019*2</b>	<b>3,262</b>	<b>△757</b>	<b>2022年10月開示予想分配金(3,120円)比+142円</b>

- 運用日数：第9期184日、第10期181日
- \*1 NOIには、不動産等売却益を含みません
- \*2 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

<p><b>物件運営関連</b></p>	<p><b>オフィス</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経済稼働率 11期：98.8%（第11期末時点）、12期：97.0%（期中平均）</li> <li>・ 水光熱費 供給会社からの値上げを受け、テナントへの請求金額変更対応</li> <li>・ 管理コスト BMコストにおいて一定の値上げ要請もあり、インフレを考慮</li> </ul>
	<p><b>商業施設</b></p>	<p>ミューザ：第12期に10区画で契約満了。1区画のみダウンタイムを見込む</p>
	<p><b>ホテル</b></p>	<p>固定賃料：月額20.5百万円                      変動賃料：（過去1年間のGOP ÷ 12 - 21.5百万円）× α%                      2019年対比：売上5%減、費用8%増でGOPを想定</p>
<p><b>法人運営関連</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>販売費及び一般管理費</b> 第11期に投資主総会関連費用を計上</li> <li>■ <b>営業外費用</b> 第12期の2024年1月末に総額43.76億円のリファイナンスに伴う融資関連費用を計上 リファイナンス後の金利も上昇を見込む</li> </ul>	

単位：百万円

	第10期 (A)	第11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	1,497	1,509	12	オフィス賃料収入 (+4)、ホテル賃料 (変動賃料+13)
その他賃貸収入	148	156	7	テナント請求電気料の増加 (+8)
不動産等売却益	-	-	-	
<b>営業収益</b>	<b>1,646</b>	<b>1,666</b>	<b>20</b>	
賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	422	473	51	2022年取得物件の固都税費用化 (+16) 修繕費の増加 (+16) 電気料の増加 (+7) BMフィー (+1)
<b>NOI</b>	<b>1,224</b>	<b>1,193</b>	<b>△30</b>	
減価償却費	162	164	2	
<b>賃貸事業利益</b>	<b>1,061</b>	<b>1,028</b>	<b>△33</b>	
その他営業費用	152	165	13	投資主総会費用 (+6)
<b>営業利益</b>	<b>908</b>	<b>862</b>	<b>△46</b>	
営業外収益	0	0	△0	
営業外費用	94	93	△0	リファイナンス時のベース金利アップによる利息増加 (+8) 融資関連費用の剥落 (△8)
<b>経常利益</b>	<b>815</b>	<b>768</b>	<b>△46</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>814</b>	<b>767</b>	<b>△46</b>	
<b>1口当たり分配金(円)</b>	<b>3,262</b>	<b>3,074</b>	<b>△188</b>	2022年10月開示予想分配金(3,058円)比+16円

• 運用日数：第10期181日、第11期184日



単位：百万円

	第11期予想 (A)	第12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	1,509	1,493	△16	賃料収入 (△6)
その他賃貸収入	156	154	△1	
不動産等売却益	-	-	-	
<b>営業収益</b>	<b>1,666</b>	<b>1,648</b>	<b>△17</b>	
賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	473	456	△17	修繕費の減少 (△13) BMフィー (+1)
<b>NOI</b>	<b>1,193</b>	<b>1,192</b>	<b>△0</b>	
減価償却費	164	171	6	
<b>賃貸事業利益</b>	<b>1,028</b>	<b>1,020</b>	<b>△7</b>	
その他営業費用	165	156	△8	投資主総会費用の剥落 (△6)
<b>営業利益</b>	<b>862</b>	<b>863</b>	<b>1</b>	
営業外収益	0	0	-	
営業外費用	93	111	17	リファイナンスに伴う融資関連費用の発生・ ベース金利アップによる利息増加 (+17)
<b>経常利益</b>	<b>768</b>	<b>752</b>	<b>△16</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>767</b>	<b>751</b>	<b>△16</b>	
<b>1口当たり分配金(円)</b>	<b>3,074</b>	<b>3,010</b>	<b>△64</b>	

• 運用日数：第11期184日、第12期182日



ザイマックス・リート投資法人

# 運用状況及び成長戦略

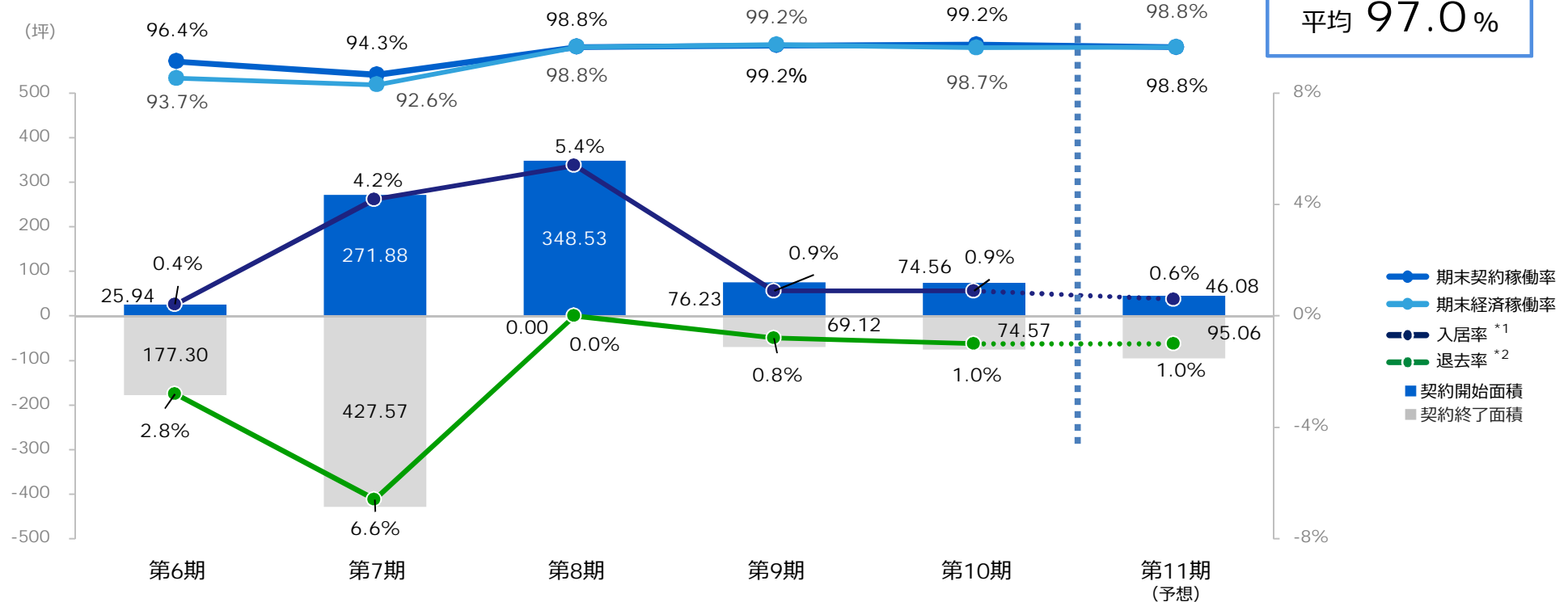
MUZAT  
KAWASAKI

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。

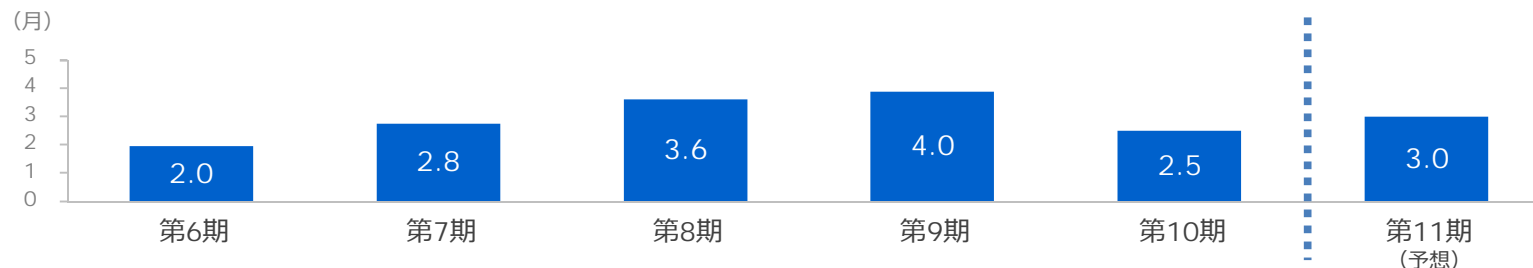
## 稼働率及び入退去の状況 | オフィス物件 (附置住宅除く)

第10期対象面積 8,212.44 坪

第12期  
予想経済稼働率  
平均 97.0%



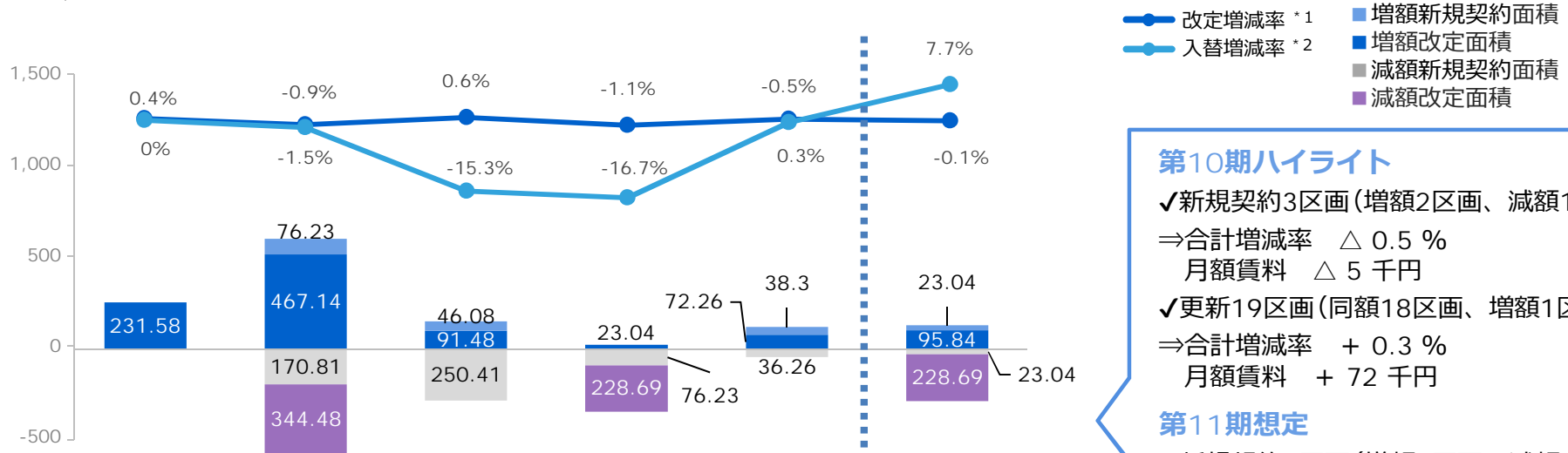
## 平均フリーレント期間<sup>\*3</sup> | オフィス物件 (附置住宅除く)



\*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 平均フリーレント期間: 各期に契約期間が開始した契約 (新規契約) でのフリーレント付与期間 × 新規契約にてフリーレントを付与した契約の契約面積の合計 ÷ 新規契約の契約面積の合計

【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6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期(予想)
更新対象面積(坪)	1,394.35	1,903.66	1,307.30	883.01	1,339.31	2,983.10
新規契約面積(坪)	25.94	271.88	348.53	76.23	38.30	46.08

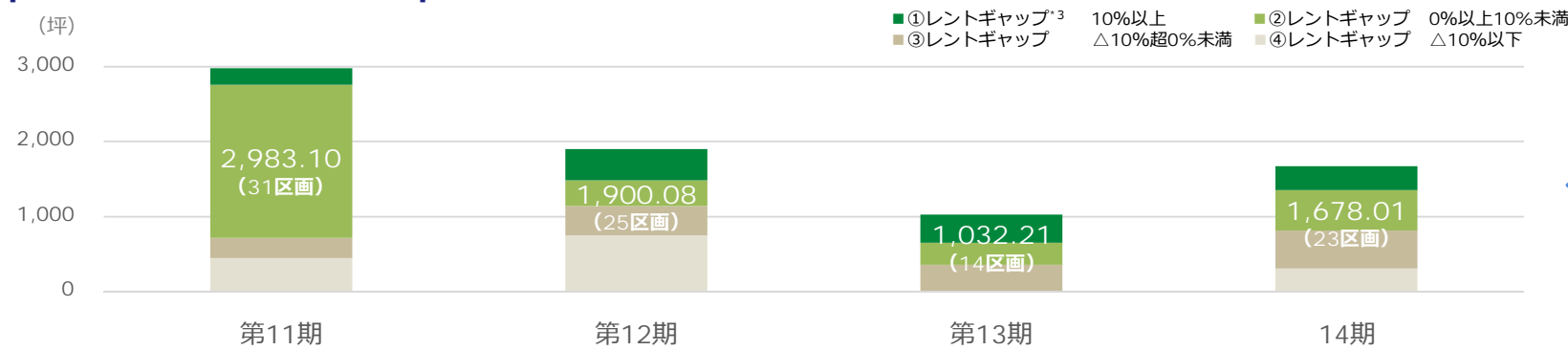
**第10期ハイライト**

- ✓新規契約3区画(増額2区画、減額1区画)  
⇒合計増減率 △ 0.5 %  
月額賃料 △ 5 千円
- ✓更新19区画(同額18区画、増額1区画)  
⇒合計増減率 + 0.3 %  
月額賃料 + 72 千円

**第11期想定**

- ✓新規契約2区画(増額1区画、減額1区画)  
⇒合計増減率 + 7.7 %  
月額賃料 + 54 千円
- ✓更新31区画(同額26区画、増額2区画、減額3区画)  
⇒合計増減率 △ 0.1 %  
月額賃料 △ 60 千円

【今後の更新予定面積】 ・ オフィス物件（附置住宅除く）



**第10期末時点**  
(オフィス区画のみ)

既存契約賃料単価\*4  
: 16,290円 / 坪

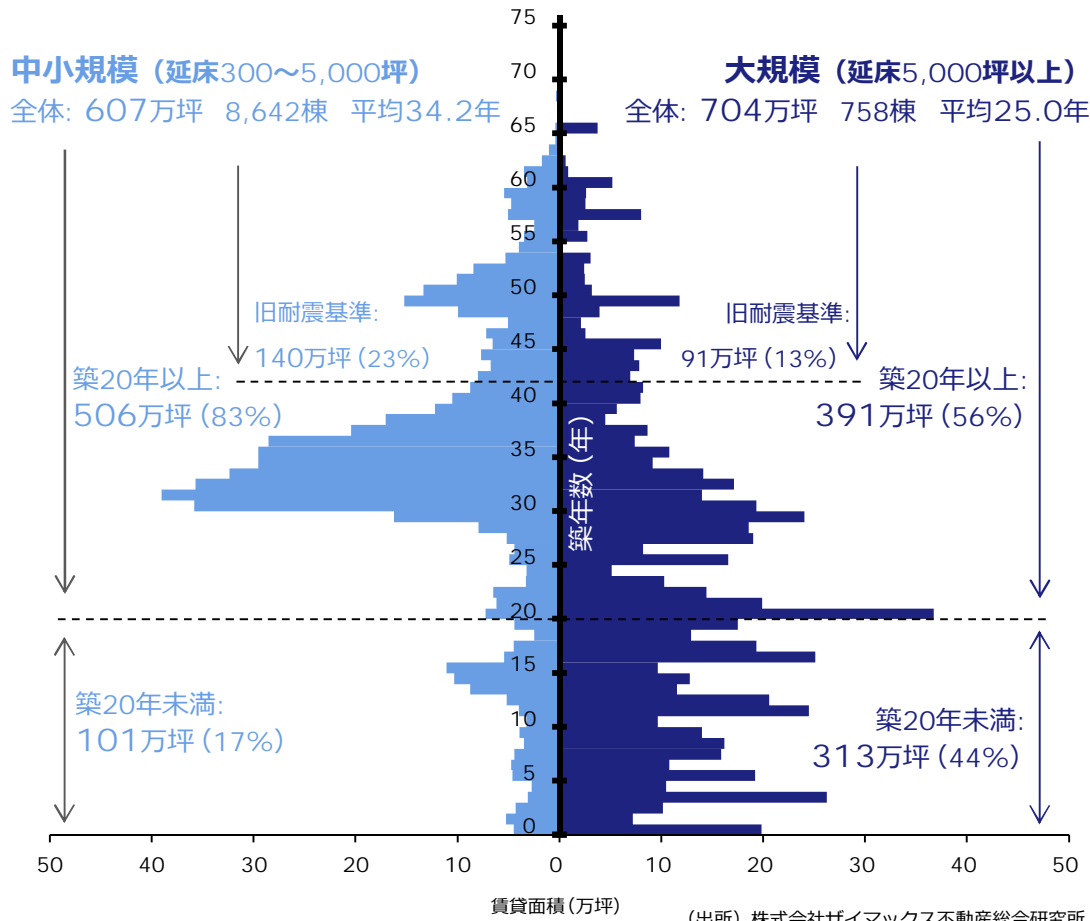
想定新規賃料単価\*4  
: 16,069円 / 坪

\*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

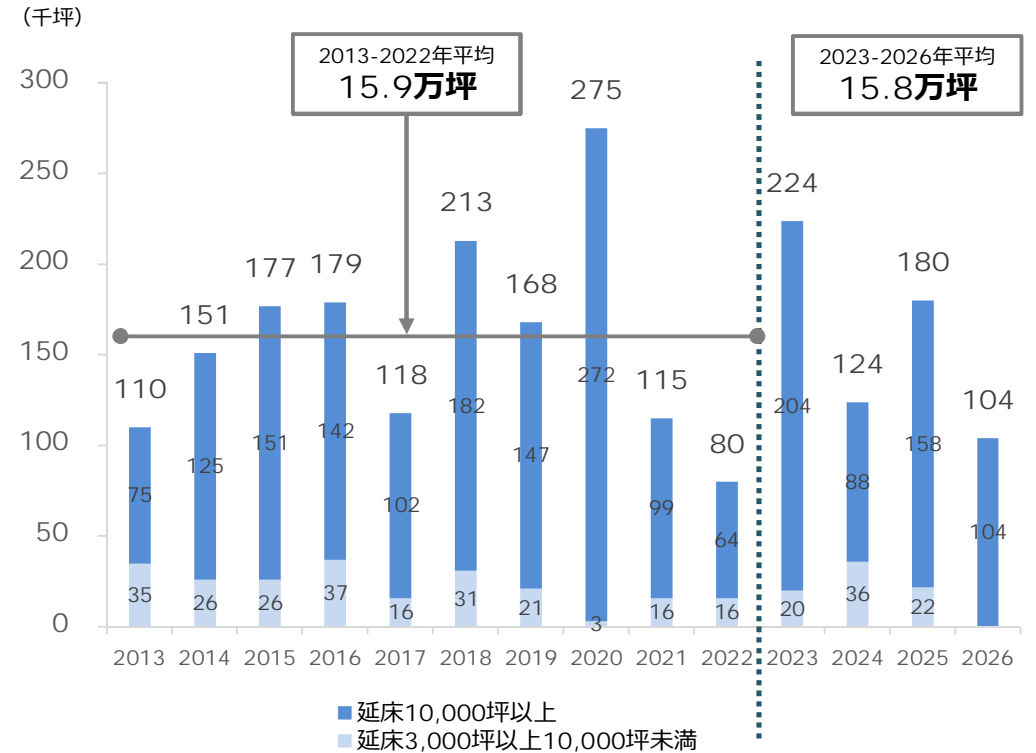
\*3 レントギャップ: (既存契約賃料単価 - 想定新規賃料単価) ÷ 想定新規賃料単価  
\*4 各賃料単価: オフィス10物件における共益費を含む月額賃料単価を賃貸面積に応じ加重平均

## 東京23区オフィスピラミッド2023 (賃貸面積ベース)

東京23区 1,311万坪 9,400棟 平均築年数33.4年



## 東京23区オフィス新規供給量2023 (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2023」

- ✓ 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量は大規模オフィスと比較して少ない

⇒本投資法人が保有するオフィス10物件の平均築年数 **22.8年**(\*)

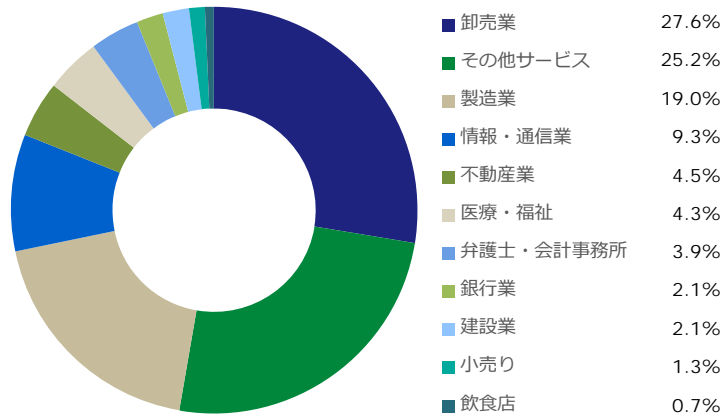
\* オフィス10物件の築年数を延床面積で加重平均 (第10期末時点)



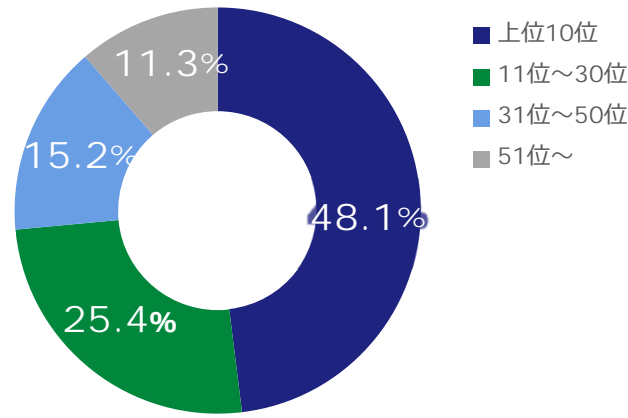
スポンサーグループのマネジメント力等を背景に、オフィステナントの長期安定的な入居を実現しています。

## ｜ 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67件) | 第10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 : 11年4ヶ月**  
**面積上位10社 : 12年11ヶ月**

---

**オフィスビルの  
平均テナント入居期間**

**9.6年<sup>\*1</sup>**

<sup>\*1</sup> (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)」

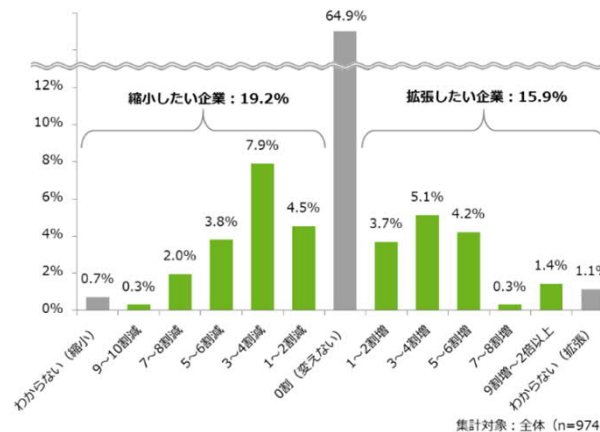
## ｜ 現在のワークプレイスの動向 ｜

### ザイマックス不動産総合研究所の 動き方 × 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

- ✓ オフィス面積については縮小意向が拡大意向を上回る状況
- ✓ 企業規模や業種によって意向の傾向にはややばらつきがある

### ■ 現在のオフィス面積から増減したい割合の分布



### ■ <従業員数別、業種別> オフィス面積の意向

	拡大したい	変えない	縮小したい
従業員数			
100人未満 (n=550)	14.9%	67.5%	17.6%
100人以上1,000人未満 (n=309)	19.1%	62.5%	18.4%
1,000人以上 (n=115)	12.2%	59.1%	<b>28.7%</b>
業種			
サービス業 (他に分類されないもの) (n=233)	16.7%	63.1%	20.2%
情報通信業 (n=165)	17.6%	55.8%	<b>26.7%</b>
卸売業、小売業 (n=141)	<b>19.9%</b>	66.0%	14.2%
製造業 (n=114)	7.0%	68.4%	<b>24.6%</b>
学術研究、専門・技術サービス業 (n=70)	10.0%	68.6%	21.4%
建設業 (n=54)	13.0%	75.9%	11.1%
金融業、保険業 (n=33)	12.1%	81.8%	6.1%
総計 (n=974)	15.9%	64.9%	19.2%

※その他業種 (n=164) は省略

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

季節変動の影響を緩和する目的で、移動平均方式の変動賃料を採用しています。  
 第11期以降は変動賃料の算定期間が概ね2022年4月以降となり、コロナ禍の影響が軽減します。

## 賃貸条件

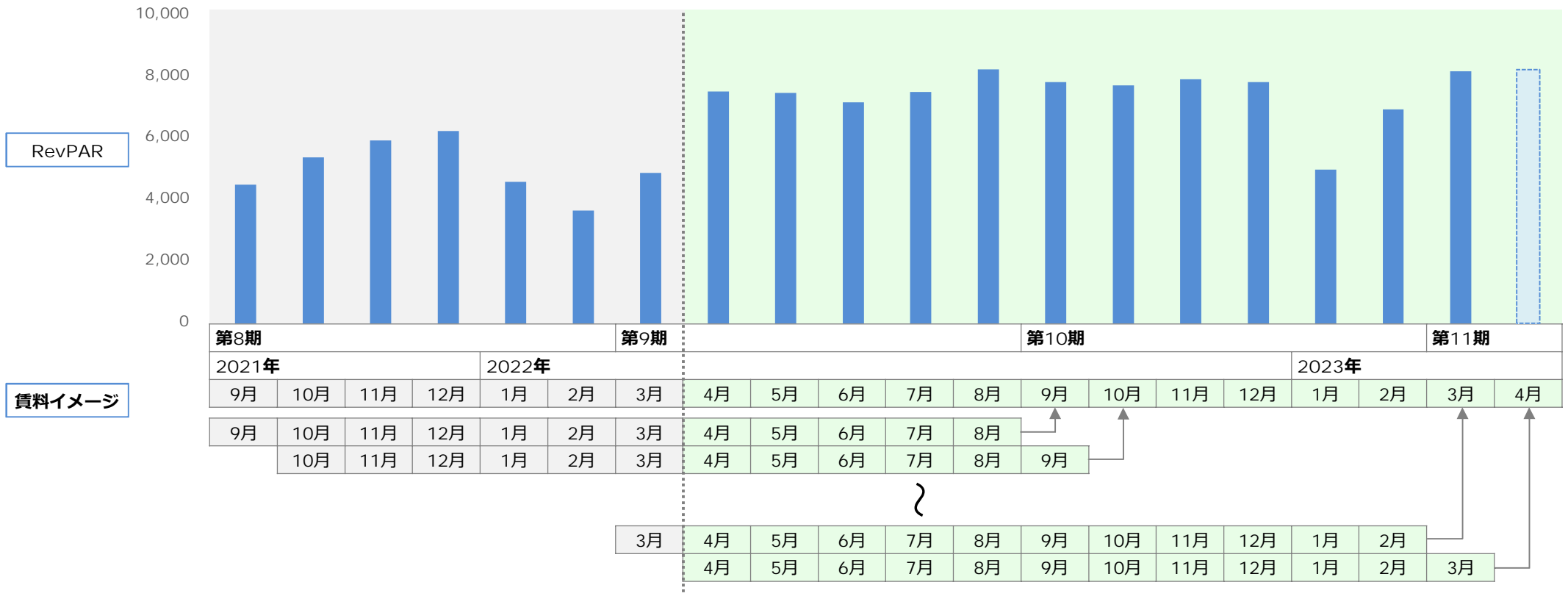
	固定賃料	変動賃料
賃貸条件	月額20.5百万円	(過去1年間のGOP ÷ 12 - 21.5百万円) × α%*

\* 計算結果がマイナスの場合は、0円

## 変動賃料 第10期実績と第11期及び第12期の予想

■ 第11期及び第12期の1年間は、2019年（コロナ禍前）対比で売上約5%減、経費約8%増の前提条件の下で変動賃料を予想しています。

<b>第10期実績</b> <b>3,450千円</b> ※前回予想比150%	<b>第11期予想</b> <b>16,510千円</b> ※前回予想比137%	<b>第12期予想</b> <b>17,510千円</b>
--	---	-------------------------------

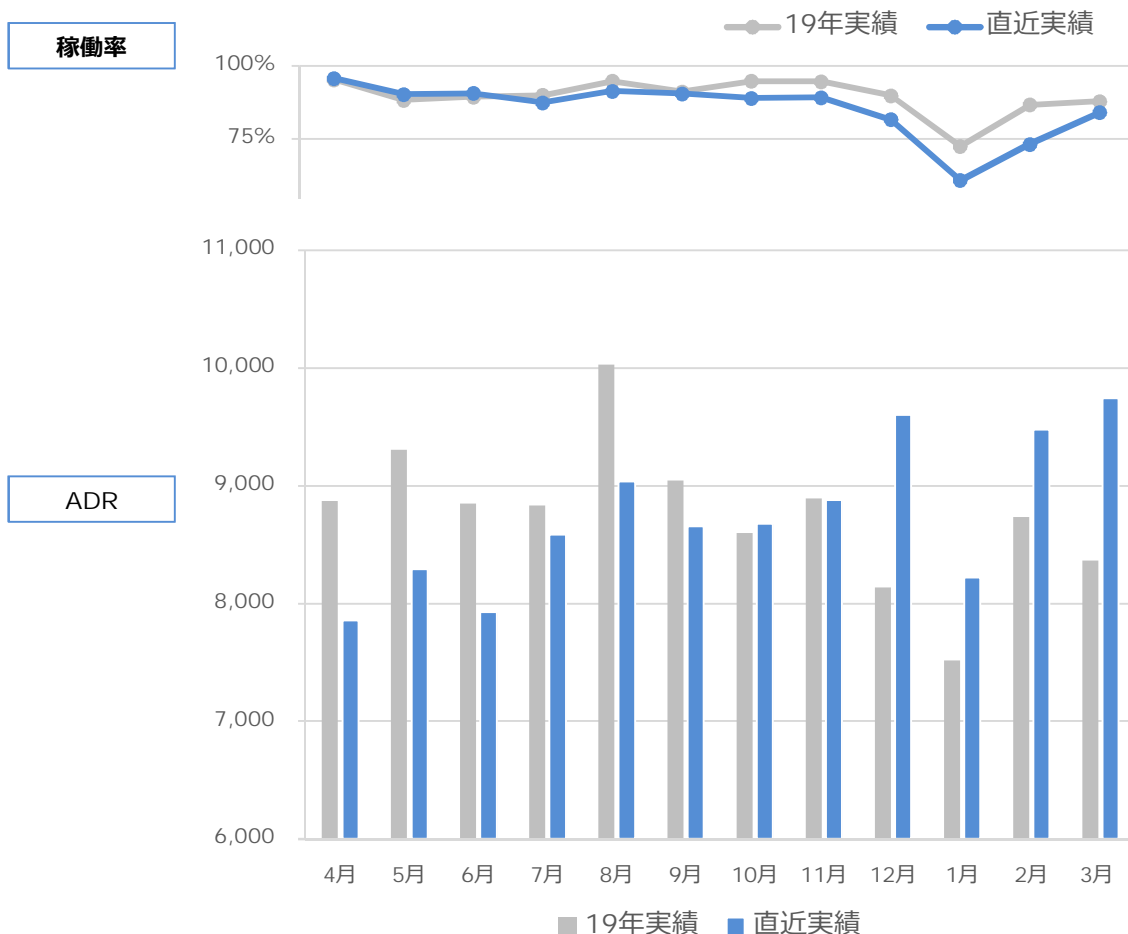


第10期の売上は2019年の同期間比で94%まで回復しました。

第10期の経費は水道光熱費等の値上がりにより2019年同期間比で103%と上昇しており、第11期及び第12期においても運営経費の上昇を想定しています。

稼働率・ADRの比較

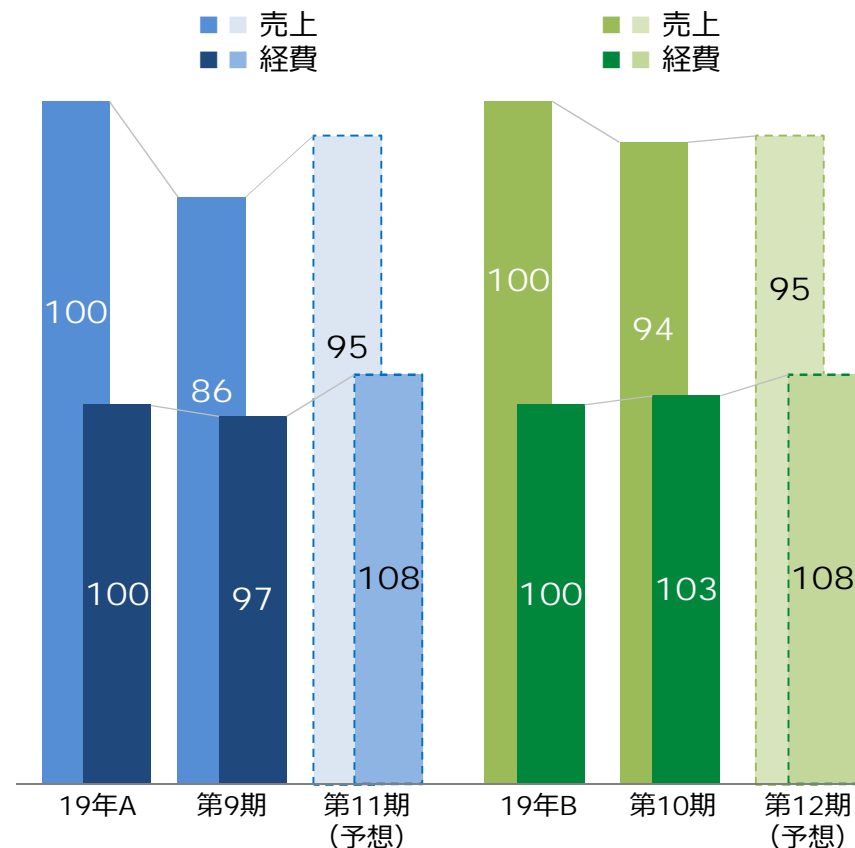
- 昨年12月以降、2019年同月対比で稼働率は下回るものの、ADRは上回って推移しています。



\*19年実績：19年4月～12月及び19年1月～3月

売上と経費の推移

- 第10期の経費は2019年同期間を上回っており、第11期・第12期も経費の上昇傾向が続くと想定して業績予想を立てています。

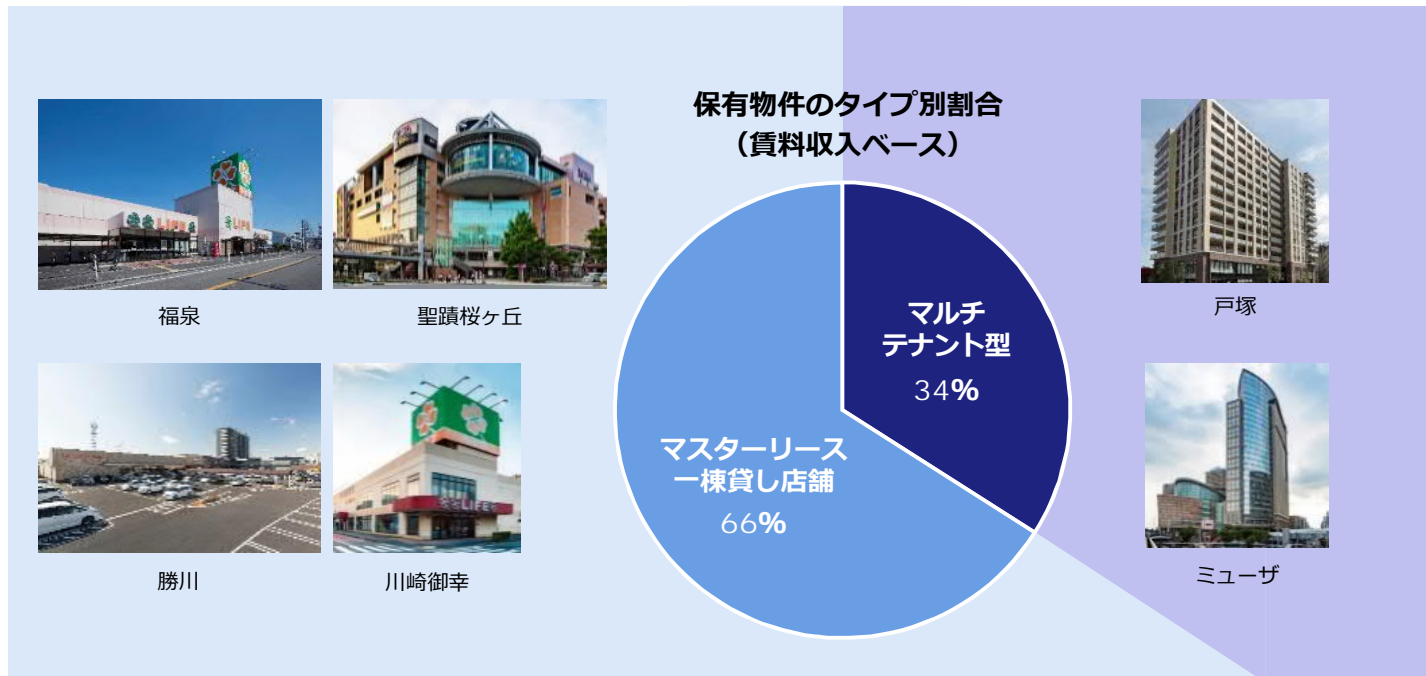


\*19年A：19年3月～19年8月  
\*19年B：19年9月～12月及び19年1月・2月

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



**ミューザ**

- 第12期：全20区画中10区画（428.03坪）契約満了
- 9区画は再契約の明確な意向あり
- 各区画の再契約内容についてテナント交渉中

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8期	第9期	第10期
スポンサーグループ情報入手数	767件	765件	473件
本投資法人検討物件数	28件	26件	18件

LTV (第10期末時点)

総資産LTV : 40.8%、鑑定LTV : 33.4%

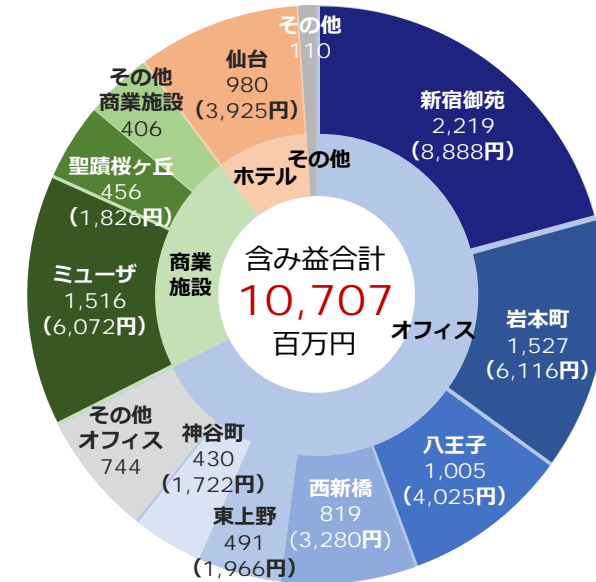
総資産LTV水準	調達可能額	鑑定LTV
45%	約36億円	37.3%
50%	約88億円	42.1%

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
地方都市	商業施設 (底地)	ザイマックスグループ	商業施設の底地 地域密着で売上が堅調なデイリーユース型の業態

本投資法人の物件別含み益 (第10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。



(単位：百万円)  
\*括弧内の金額は各物件毎の1口当たり含み益を記載。



スポンサーと財務取引関係を有するメガバンク・地方銀行を中心に、安定性を重視した財務基盤を構築  
また、金利が今後上昇していく局面と判断し、2023年1月の借換えでは長期固定での調達を実施

■発行体格付け(R&I)  
**A-(安定的)**

■グリーンファイナンス・フレームワーク  
グリーンファイナンス・フレームワークを新たに策定し、  
JCRから最上位評価を取得

■発行登録書\*(投資法人債)の登録  
調達手段として投資法人債も選択可能  
\*2024年12月29日までに最大500億円発行可能

第10期調達実績

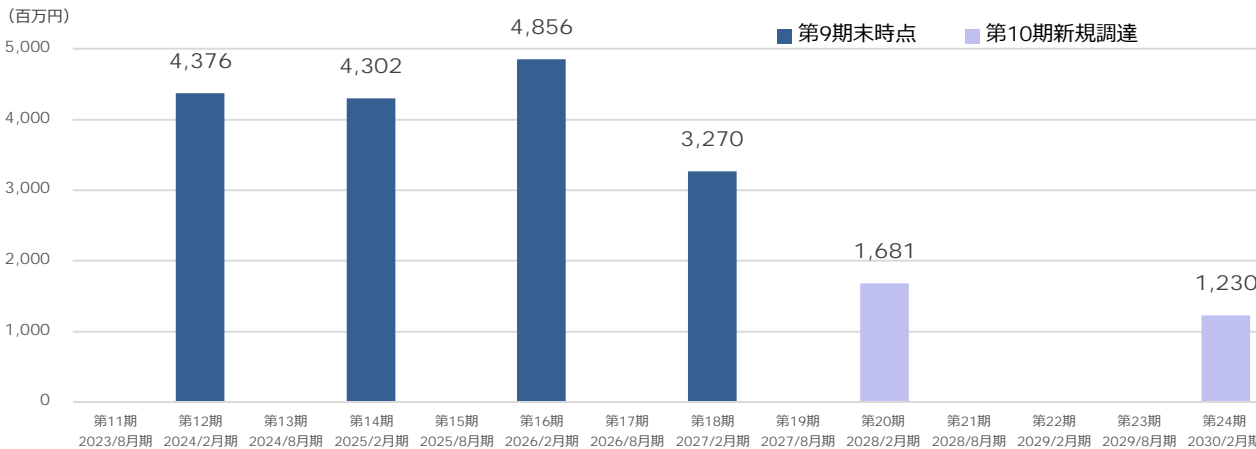
	期限到来分	新規調達分	増減
金額	31.41億円	29.11億円	△2.3億円
平均調達期間	4年2ヶ月	5年10ヶ月	+1年8ヶ月
平均調達金利	0.732%	1.352%	+0.620%

基準金利の上昇と  
年限の長期化による

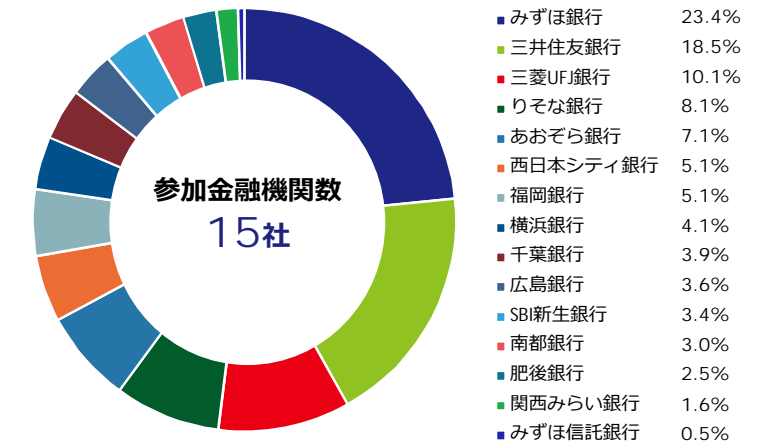
有利子負債の状況

	第9期末時点	第10期末時点	前期比
有利子負債残高	199.4億円	197.1億円	△2.3億円
総資産LTV	41.0%	40.8%	△0.2%
平均残存期間	2年5ヶ月	2年10ヶ月	+5ヶ月
平均利率	0.632%	0.722%	+0.090%
長期借入金比率	98.3%	100.0%	+1.7%
固定金利比率	96.5%	99.0%	+2.5%

マチュリティアダー



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「33.4%」の財務健全性
- GRESB「3スター」、環境認証取得率「85.2% (延床面積ベース)」

## 今後の成長ドライバー

### 内部成長

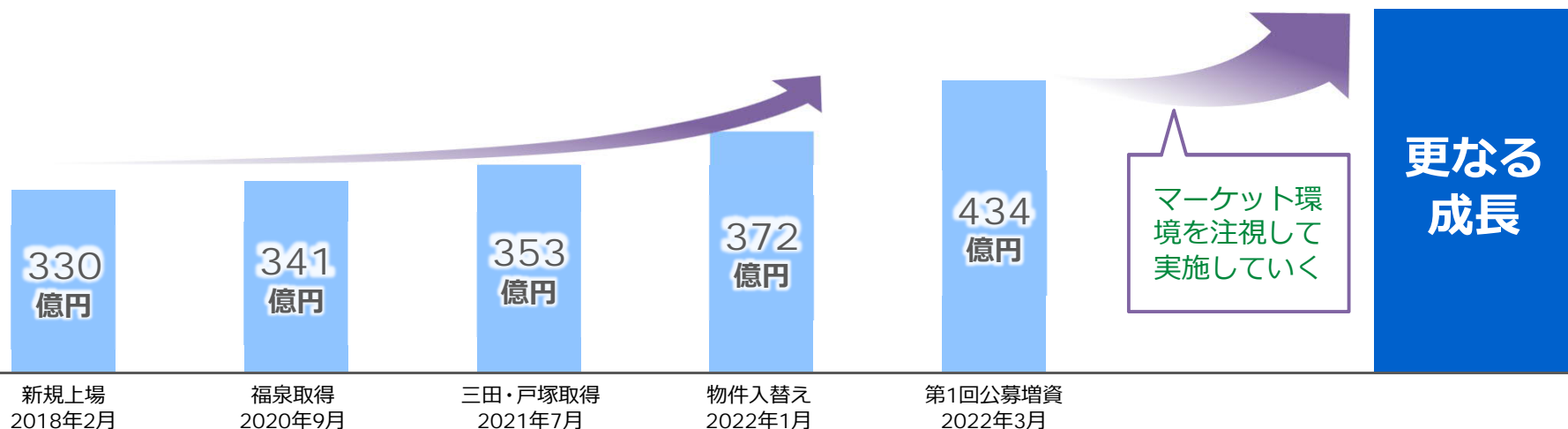
- オフィス・商業施設 : 稼働率の維持とコストマネジメントによる安定的な収益の獲得
- ホテル : 売上げ回復に伴う変動賃料のアップ

### 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

- 不透明な環境下ではあるが、投資法人債、ESGファイナンスなど資金調達手法の多様化を検討
- 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





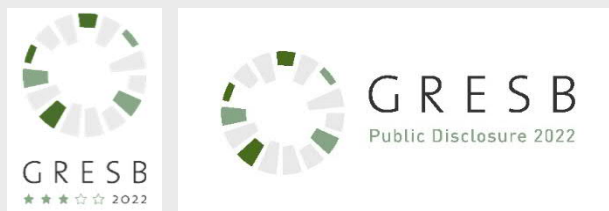
ザイマックス・リート投資法人

# ESG

MUZZA  
KAWASAKI

### GRESB評価への参加

- 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」



### TCFD提言に賛同

- 本資産運用会社はTCFD提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業を構成メンバーとするTCFDコンソーシアムへも加入



### 21世紀金融行動原則への署名

- 本資産運用会社では、本原則の考え方に賛同し、2013年12月27日に署名



### 環境認証の取得状況 (2023年3月末時点)

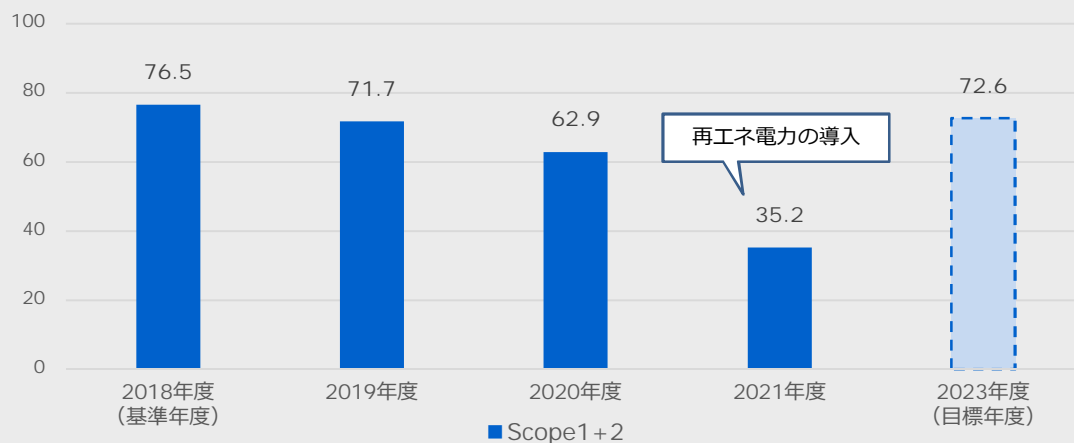
- 新たに1物件で環境認証を取得し、取得率85.2%まで進捗

 評価ランク <b>Sランク</b> (素晴らしい)	 ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	認証取得 物件数	11物件
		取得率 (延床面積 ベース)	85.2%

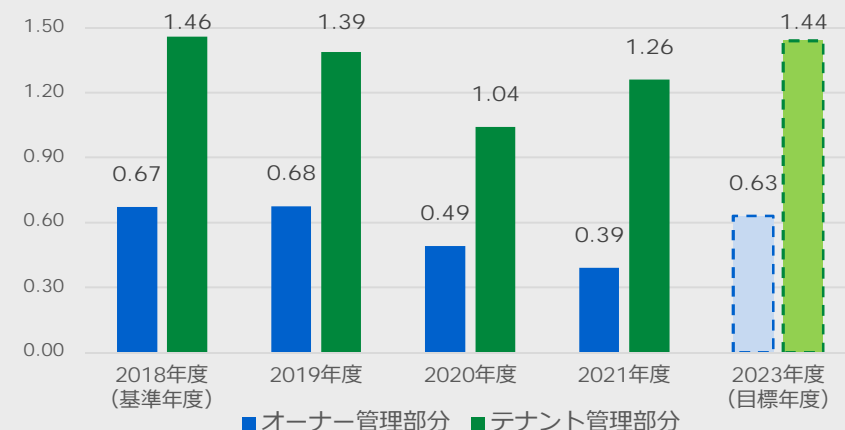
## 環境パフォーマンス実績

■ 目標年度での目標達成確度が高いため、目標の再設定を検討中

| GHG排出原単位 (kg-CO<sub>2</sub>/㎡) |



| 水使用量原単位 (㎡/㎡) |



## 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10期の主な設備改修工事

**新宿御苑** 専用部空調更新 (2フロア) ▶ 電力使用量 **約56%削減**

**東麻布** 専用部LED化 (3フロア) ▶ 電力使用量 **約71%削減**

**東麻布** 共用部LED化 ▶ 電力使用量 **約77%削減**

**木場** 専用部LED化 (1フロア) ▶ 電力使用量 **約69%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** 1,700千kWh (第10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



## 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



### テナント満足度向上への取組み

- 共用部にデジタルサイネージを設置 (電気使用量や避難場所の掲示、節電の呼びかけ)



## 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 (2023年4月1日現在)
  - 宅地建物取引士 23名
  - 不動産証券化協会認定マスター7名
  - ビル経営管理士 5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の導入、本社勤務と在宅勤務を選択可能とし、柔軟な働き方を支援しています。

### ダイバーシティの尊重

- 役職員の半数超が女性社員で構成されており、運用フロント/ミドルバックを問わず、幅広い分野で女性社員が活躍しています。

	役職員数				出産・育児 休暇取得者
	男性	女性	(女性比)	合計	
2021年4月	15	19	55.9%	34	1
2022年4月	14	19	57.6%	33	0
2023年4月	15	17	53.1%	32	1

## 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%

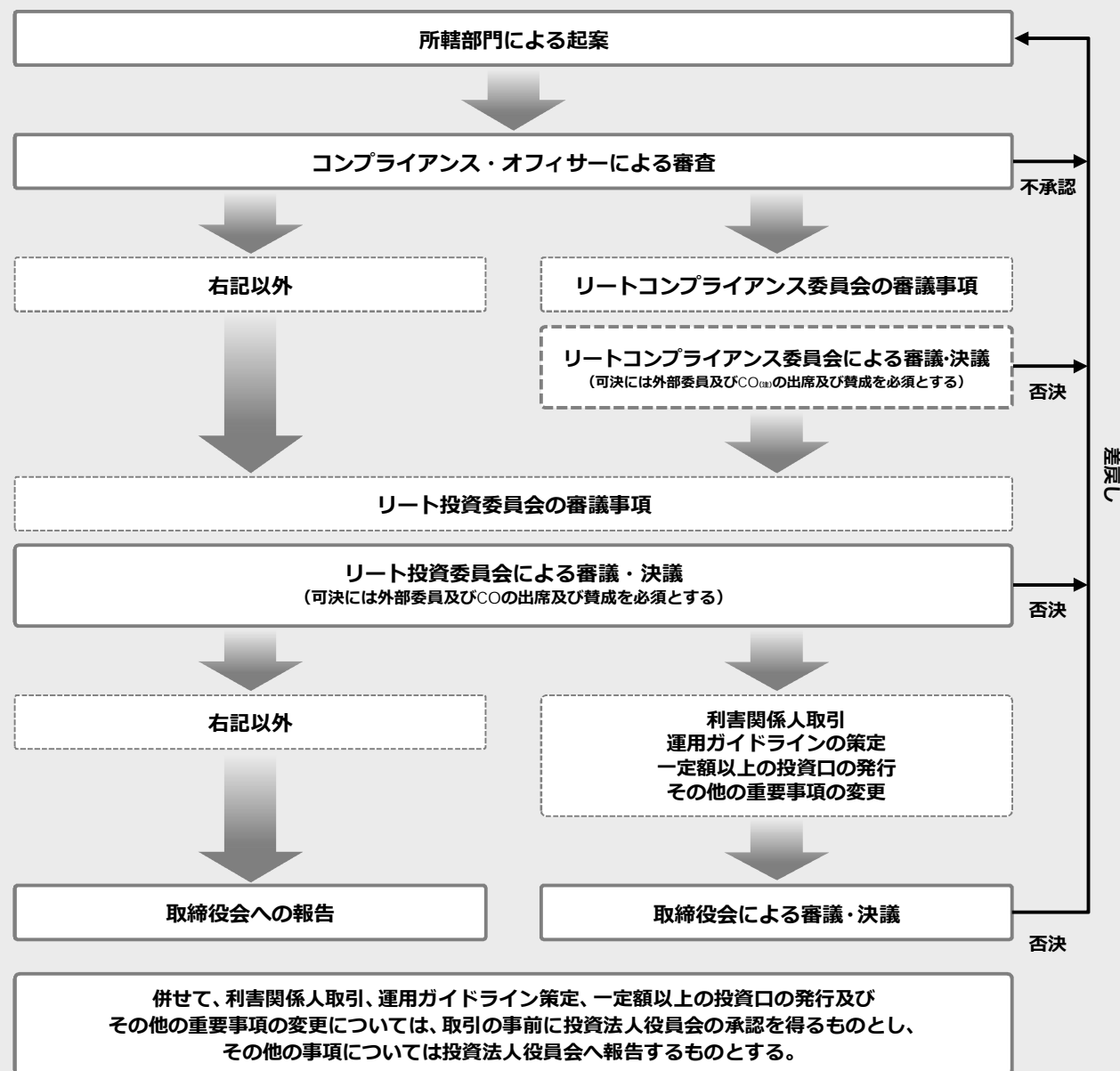
### <取得・譲渡報酬>

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10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



MUZAT  
KAWASAKI

The image shows the lower portion of a modern building facade with large glass windows and a sign that reads 'MUZAT KAWASAKI'. The building is partially obscured by a white diagonal line that runs from the top left towards the bottom right.

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：1,076棟・延床面積 約590万坪(2023年1月末日時点)
- ✓ 本投資法人以外のJ-REITからの受託実績：33社・199物件(2023年1月末日時点)
- ✓ 人的リソース：不動産マネジメント2,360名、リーシング59名、CRE営業66名(2023年4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41,718棟/142,373件(2023年3月末日時点までの累計)、募集賃料データ59,151棟(2023年3月末日時点までの累計) /19,254件(2023年3月末日時点)、工事データ173,316件(2023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430社(2023年1月末日時点)
- ✓ 不動産売却・仲介実績：388棟、約6,108億円(2010年4月1日から2023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。



# APPENDIX 貸借対照表

(単位：千円)

(単位：千円)

貸借対照表	第9期(2022年8月期)	第10期(2023年2月期)
<b>資産の部</b>		
流動資産	4,309,869	3,943,785
現金及び預金	1,540,074	1,387,993
信託現金及び信託預金	2,523,504	2,474,091
営業未収入金	37,046	31,293
前払費用	46,125	48,911
未収消費税等	162,235	-
その他	882	1,496
固定資産	44,337,396	44,353,180
有形固定資産	44,189,725	44,205,397
建物	303,653	300,100
構築物	1,733	1,699
機械及び装置	10,187	9,984
工具、器具及び備品	14,947	11,751
土地	230,346	230,346
信託建物	9,888,545	9,912,281
信託構築物	53,393	52,195
信託機械及び装置	0	0
信託工具、器具及び備品	25,008	25,057
信託土地	33,661,874	33,661,874
信託建設仮勘定	33	104
投資その他の資産	147,670	147,783
長期前払費用	56,133	61,157
繰延税金資産	15	10
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
その他	68,921	64,014
繰延資産	22,494	17,995
投資口交付費	22,494	17,995
<b>資産合計</b>	<b>48,669,759</b>	<b>48,314,961</b>

貸借対照表	第9期(2022年8月期)	第10期(2023年2月期)
<b>負債の部</b>		
流動負債	3,690,587	4,974,180
営業未払金	139,620	144,126
短期借入金	345,000	-
1年内返済予定の長期借入金	2,796,000	4,376,000
未払金	155,651	121,245
未払法人税等	922	822
未払消費税等	-	92,151
前受金	247,938	238,201
その他	5,454	1,633
固定負債	18,538,775	17,086,617
長期借入金	16,804,000	15,339,000
預り敷金及び保証金	33,349	33,349
信託預り敷金及び保証金	1,698,290	1,713,997
デリバティブ債務	3,135	270
<b>負債合計</b>	<b>22,229,363</b>	<b>22,060,798</b>
<b>純資産の部</b>		
投資主資本	26,443,532	26,254,434
出資総額	25,440,013	25,440,013
一時差異等調整引当額	-	△2,995
出資総額(純額)	25,440,013	25,437,017
剰余金	1,003,518	817,416
評価・換算差額等	△3,135	△270
繰延ヘッジ損益	△3,135	△270
<b>純資産合計</b>	<b>26,440,396</b>	<b>26,254,163</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>48,669,759</b>	<b>48,314,961</b>

(単位：千円)

損益計算書	第9期(2022年8月期)	第10期(2023年2月期)
営業収益	1,874,817	1,646,016
賃貸事業収入	1,523,202	1,497,162
その他賃貸事業収入	125,327	148,853
不動産等売却益	226,287	-
営業費用	752,828	737,209
賃貸事業費用	557,144	584,571
資産運用報酬	125,416	97,093
資産保管手数料	1,108	1,275
一般事務委託手数料	12,549	14,497
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	54,210	37,372
営業利益	1,121,988	908,806
営業外収益	129	493
受取利息	20	19
還付加算金	-	286
未払分配金戻入	108	175
その他	-	12
営業外費用	117,761	94,224
支払利息	63,457	63,741
融資関連費用	49,879	23,194
投資口交付費償却	4,425	4,498
その他	-	2,789
経常利益	1,004,355	815,075
税引前当期純利益	1,004,355	815,075
法人税等合計	923	830
法人税、住民税及び事業税	925	825
法人税等調整額	△2	4
当期純利益	1,003,432	814,245
前期繰越利益	86	3,171
当期末処分利益(又は損失)	1,003,518	817,416

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						
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10期末時点)	8	13	6	7	6	8
稼働率 (第10期末時点)	100.0%	98.1%	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	ミューザ川崎	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㎡	2,587.15㎡	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10期末時点)	23	7	6	7	19	1
稼働率 (第10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・ 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10期末時点)	1	1	5	1	1	1
稼働率 (第10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。

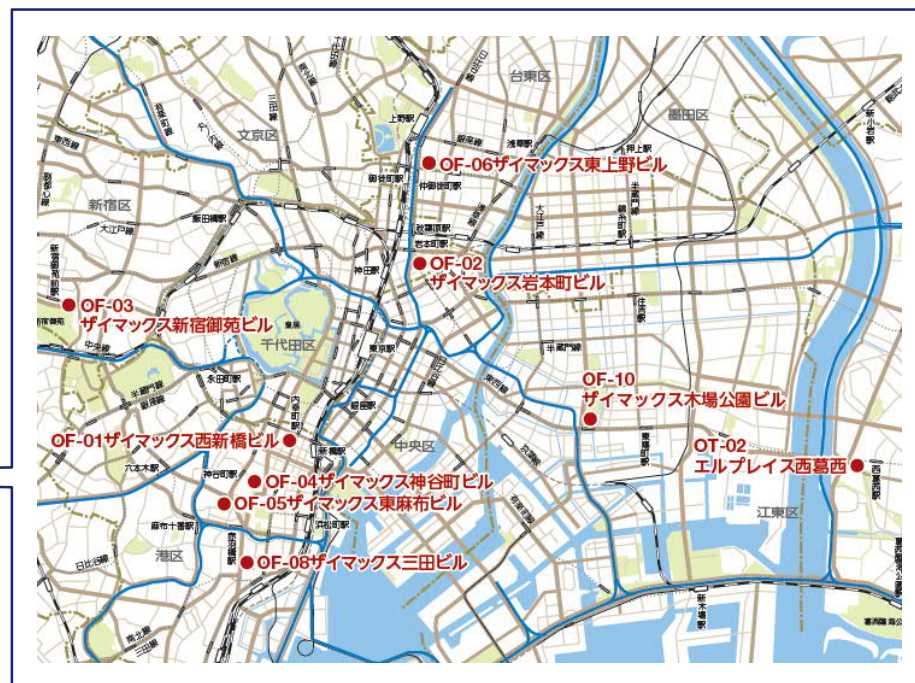
\*3 土地面積のうち524.21㎡は地上権です。



| 全国エリア |



| 東京23区エリア |



## 物件別収支 (1/2)

(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	85,937	143,528	193,059	44,720	59,093	50,694	134,484	14,723	137,267	64,653
賃貸事業収入	76,160	124,443	175,296	38,732	51,171	43,583	114,850	12,648	124,558	49,822
その他賃貸事業収入	9,777	19,084	17,763	5,987	7,921	7,111	19,634	2,074	12,709	14,831
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	23,711	38,756	49,093	16,960	24,671	17,176	42,502	9,163	21,944	19,991
公租公課	7,182	13,726	14,715	4,782	6,631	3,805	8,398	1,350	4	8
外注委託費	5,482	10,370	12,342	4,672	5,904	4,419	16,377	2,730	7,767	6,741
水道光熱費	8,135	11,419	14,698	5,061	5,175	6,272	12,086	991	12,425	6,545
修繕費	2,243	1,345	5,755	1,834	6,261	2,061	3,760	76	680	132
損害保険料	60	215	207	45	80	58	269	36	299	110
その他賃貸事業費用	606	1,678	1,374	564	618	558	1,610	3,979	766	6,454
NOI	62,226	104,772	143,965	27,759	34,421	33,518	91,982	5,560	115,322	44,661
減価償却費	3,167	17,523	14,186	1,459	6,486	3,360	11,397	1,369	22,718	5,237
不動産賃貸事業損益	59,059	87,249	129,779	26,300	27,934	30,158	80,585	4,190	92,603	39,424

(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	181,693	非開示	非開示	非開示	26,572	非開示	非開示	非開示	1,646,016
賃貸事業収入	156,655	非開示	非開示	非開示	23,214	非開示	非開示	非開示	1,497,162
その他賃貸事業収入	25,037	非開示	非開示	非開示	3,357	非開示	非開示	非開示	148,853
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	51,644	非開示	非開示	非開示	11,492	非開示	非開示	非開示	422,003
公租公課	10,872	非開示	非開示	非開示	1,840	非開示	非開示	非開示	133,961
外注委託費	15,032	非開示	非開示	非開示	5,078	非開示	非開示	非開示	109,286
水道光熱費	20,696	非開示	非開示	非開示	4,462	非開示	非開示	非開示	108,845
修繕費	4,325	非開示	非開示	非開示	24	非開示	非開示	非開示	39,128
損害保険料	186	非開示	非開示	非開示	51	非開示	非開示	非開示	3,792
その他賃貸事業費用	530	非開示	非開示	非開示	34	非開示	非開示	非開示	26,988
NOI	130,049	22,662	171,056	26,037	15,080	69,049	99,573	26,314	1,224,013
減価償却費	18,068	1,669	25,902	2,223	3,790	-	21,558	2,450	162,568
不動産賃貸事業損益	111,980	20,992	145,153	23,814	11,289	69,049	78,014	23,864	1,061,444

物件番号	物件名称	取得年月	取得価格 (百万円)	第10期末 帳簿価額 (百万円)	第9期末 (2022年8月末)		第10期末 (2023年2月末)		増減		鑑定会社 <sup>*3</sup>	含み損益 <sup>*4</sup> (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 <sup>*1</sup> (百万円)	直接還元 <sup>*2</sup> 利回り(%)		
OF-01	ザイマックス西新橋ビル	2018年2月	2,500	2,520	3,270	3.4	3,340	3.3	70	△0.1	谷澤	819
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	2018年2月	4,250	4,402	5,920	3.3	5,930	3.3	10	-	不動研	1,527
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	2018年2月	5,020	5,110	7,340	3.3	7,330	3.3	△10	-	不動研	2,219
OF-04	ザイマックス神谷町ビル	2018年2月	880	889	1,290	3.5	1,320	3.4	30	△0.1	谷澤	430
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	2018年2月	1,550	1,608	1,990	3.8	1,990	3.8	-	-	大和	381
OF-06	ザイマックス東上野ビル	2018年2月	1,150	1,168	1,660	3.9	1,660	3.9	-	-	大和	491
OF-07	ザイマックス八王子ビル	2018年2月	2,600	2,644	3,650	4.6	3,650	4.6	-	-	不動研	1,005
OF-08	ザイマックス三田ビル	2021年7月	668	683	755	3.7	759	3.7	4	-	不動研	75
OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	2022年3月	4,707	4,732	4,920	3.9	4,970	3.8	50	△0.1	不動研	237
OF-10	ザイマックス木場公園ビル	2022年3月	2,003	2,100	2,150	4.3	2,150	4.3	-	-	不動研	49
RT-01	ミューザ川崎	2018年2月	4,100	4,033	5,540	4.1	5,550	4.1	10	-	谷澤	1,516
RT-02	ライフ川崎御幸店	2018年2月	790	790	970	4.2	971	4.2	1	-	大和	180
RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	2018年2月	3,100	3,483	3,900	5.0	3,940	5.0	40	-	谷澤	456
RT-04	ライフ福泉店	2020年9月	1,065	1,074	1,090	4.5	1,090	4.5	-	-	大和	15
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	542	631	4.5	633	4.5	2	-	谷澤	90
RT-06	パロー勝川店(底地)	2022年1月	3,245	3,289	3,400	-	3,410	-	10	-	谷澤	120
HT-01	ホテルビスタ仙台	2018年2月	4,400	4,199	5,170	4.9	5,180	4.7	10	△0.2	谷澤	980
OT-02	エルブレイス西葛西	2022年3月	901	929	1,020	4.5	1,040	4.4	20	△0.1	谷澤	110
合計/平均			43,469	44,205	54,666	-	54,913	-	247	-		10,707

\*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

## 本投資法人の投資口価格の推移 | 2023年3月31日時点

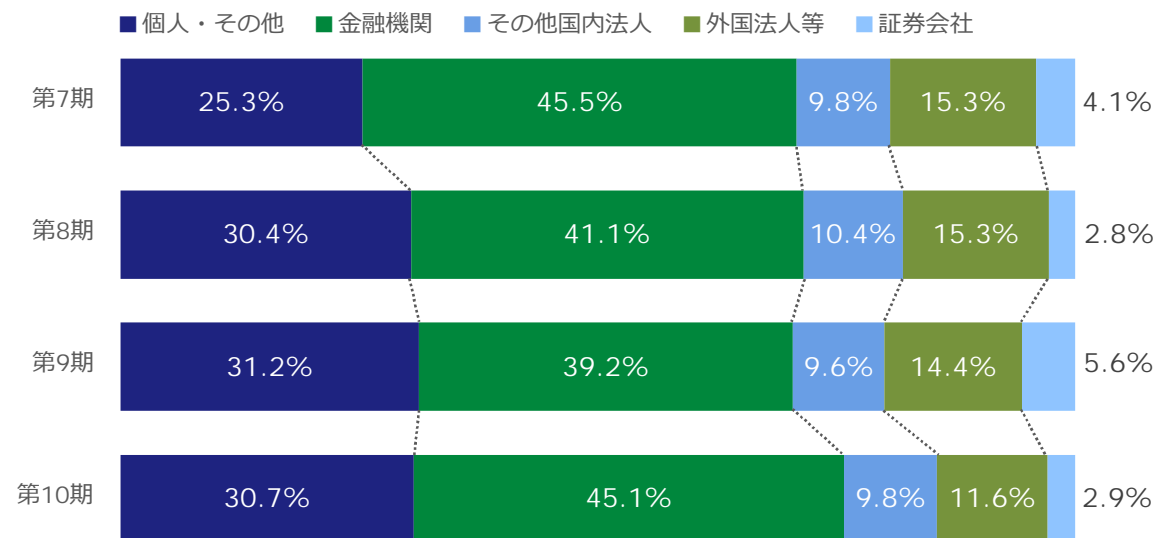
(円) 150,000



\*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7期	第8期	第9期	第10期
個人・その他	6,604人	8,214人	9,681人	9,916人
金融機関	35人	33人	34人	34人
その他国内法人	132人	162人	184人	193人
外国法人等	91人	110人	110人	129人
証券会社	24人	24人	23人	19人
合計	6,886人	8,543人	10,032人	10,291人

## 主要な投資主

第10期末時点

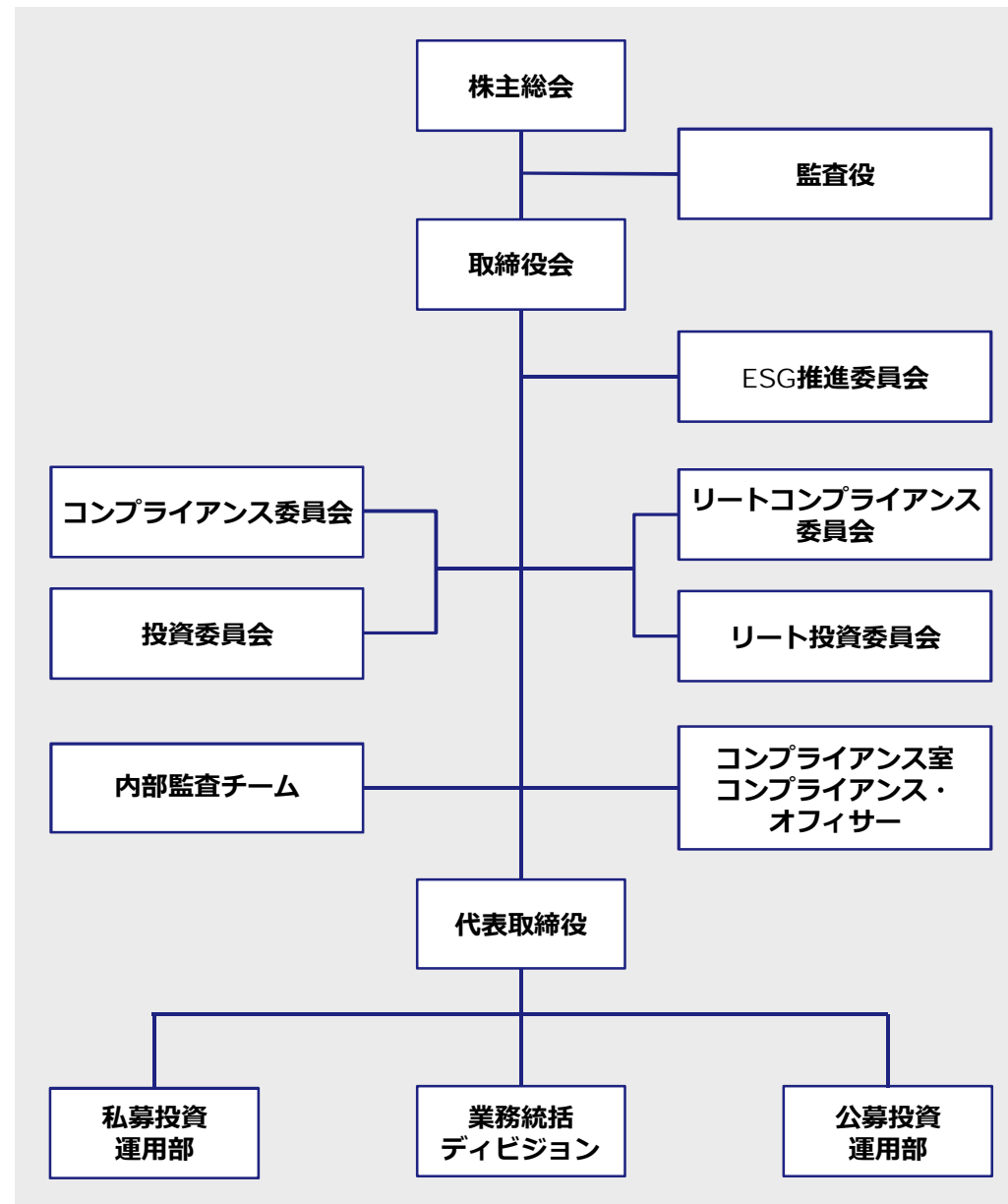
名称	投資口数 (口)	比率* (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	43,334	17.35%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	39,804	15.94%
株式会社ザイマックス	12,500	5.00%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	10,131	4.05%
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	6,341	2.53%
BNP PARIBAS FRANKFURT/2S/JASDEC/ GERMAN RESIDENTS-AIFM	5,176	2.07%
個人	4,734	1.89%
日本国土開発株式会社	3,000	1.20%
大阪商工信用金庫	2,526	1.01%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	2,123	0.85%
合計	129,669	51.94%

\*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	32名(2023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 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(4)第88223号

## 組織図



# ザイマックスグループ概要

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	33億2,136万5,000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 351名 (2023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

	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 ・不動産鑑定、不動産評価・調査					
	<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					
	<b>ザイマックス不動産投資顧問 / マックスリアルティー</b>					
		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				
<b>賃貸仲介</b>		マーケット調査・分析 管理修繕研究・計画立案	<b>ホテル事業</b>		リネンサプライ・ クリーニング	
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 ザイマックスカレス		
<b>清掃</b>		<b>警備</b>		<b>サテライトオフィス</b>		<b>リスクマネジメント</b>
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 2,360名、リーシング 59名、CRE営業 66名（2023年4月1日現在）
- 不動産オーナーリレーション：約 430社（2023年1月末日現在）
- 不動産売却・仲介実績：388棟、約 6,108億円（2010年4月1日から2023年3月末日現在の累計）

## 不動産マネジメント受託実績（2023年1月末日現在）

受託実績数

1,076棟

延床面積

約590万坪（約1,900万m<sup>2</sup>）

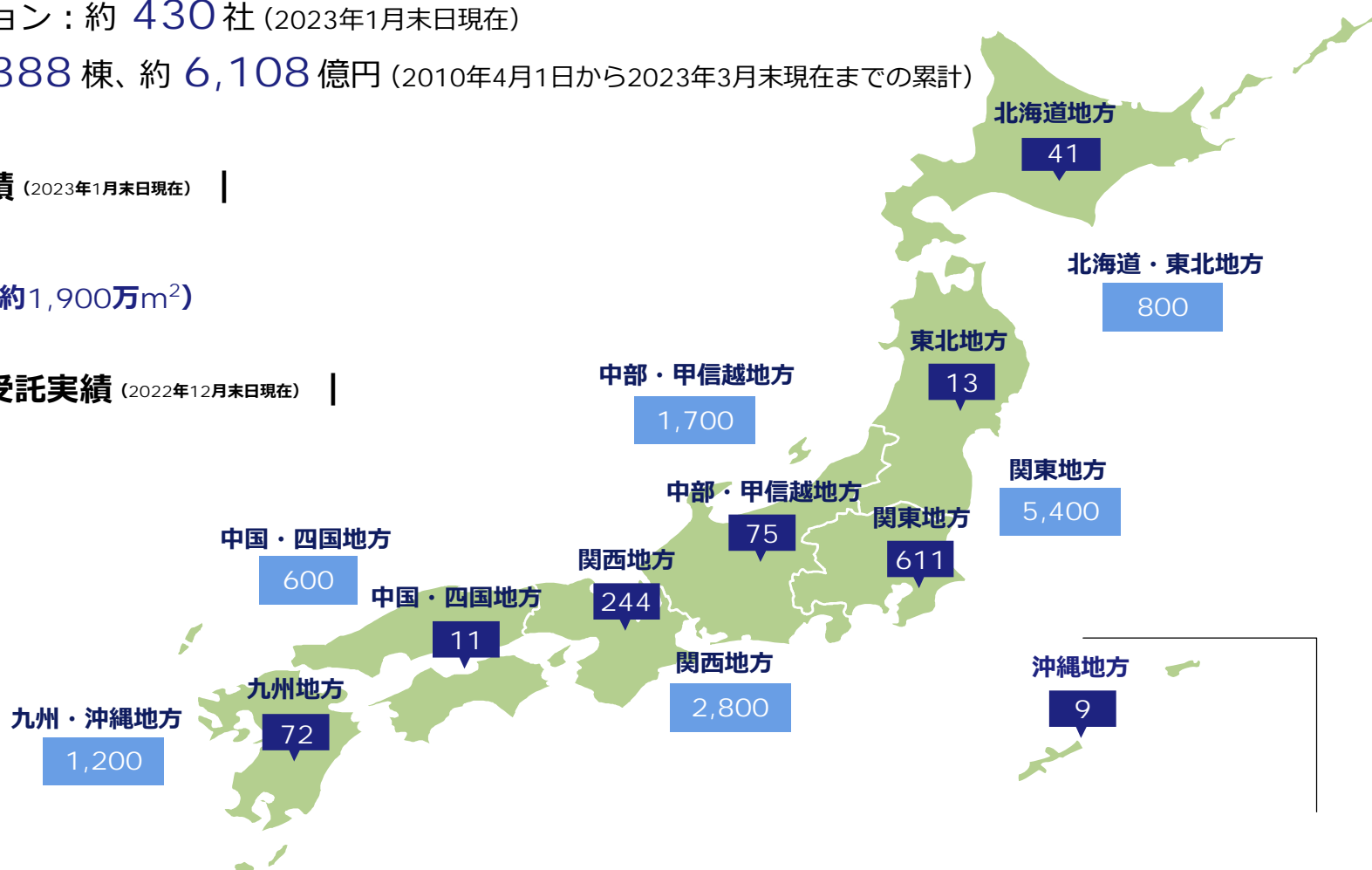
## ファシリティマネジメント受託実績（2022年12月末日現在）

受託実績数

約12,500店舗

顧客数

130社



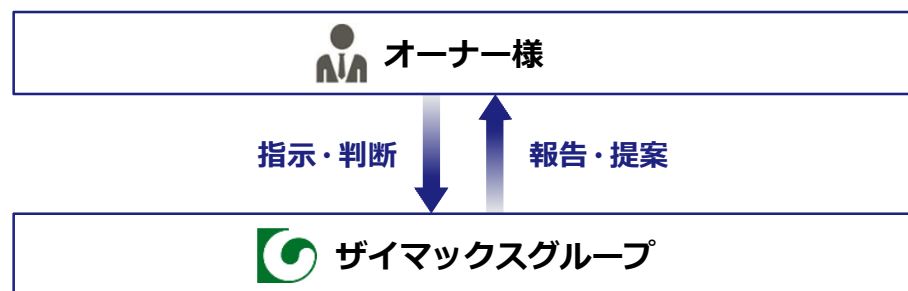
\* 2010年から2015年までの各「月刊プロパティマネジメント 11月号」において、2010年より6年連続でPM受託面積上位企業第1位とされています。



# 「不動産マネジメント」について

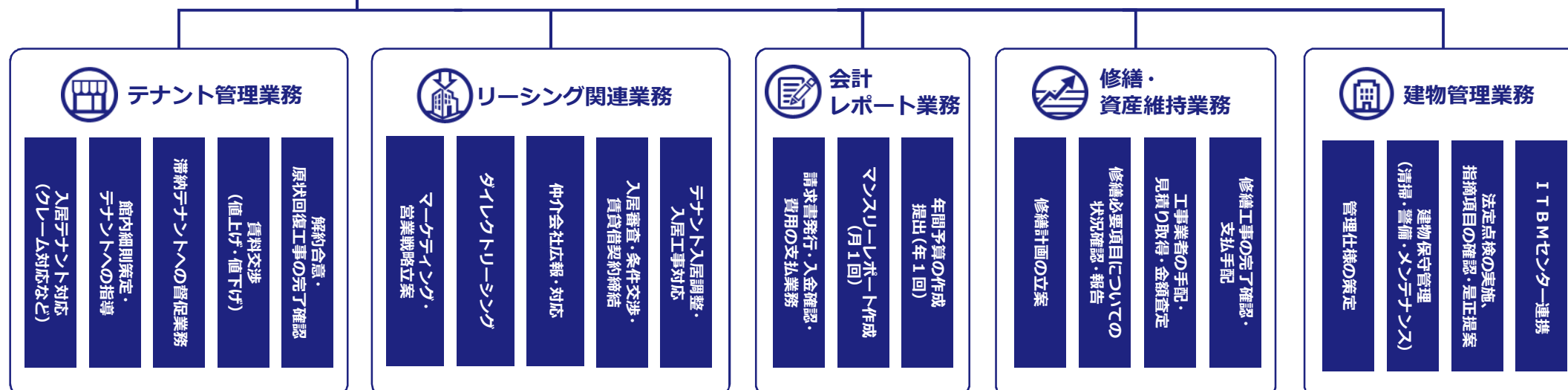
ザイマックスグループは、プロパティマネジメント（不動産オーナー代行）業務からビルメンテナンス業務まで、不動産の管理運営に関するサービスを一通りで提供しています。  
また、長年にわたる実績を通じて、不動産マネジメントに関する豊富なデータを有しています。

## 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	41,718棟 / 142,373件 (2023年3月末日時点までの累計)
募集賃料データ	59,151 棟 (2023年3月末日時点までの累計) 19,254件 (2023年3月末日時点)
工事データ	173,316 件 (2023年2月末日までの累計)



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。



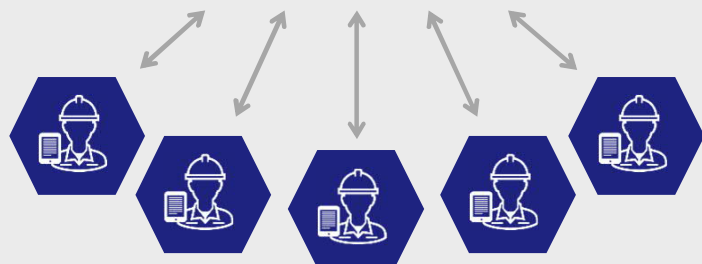
ITBMセンターから現場への確認・指示

### 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。

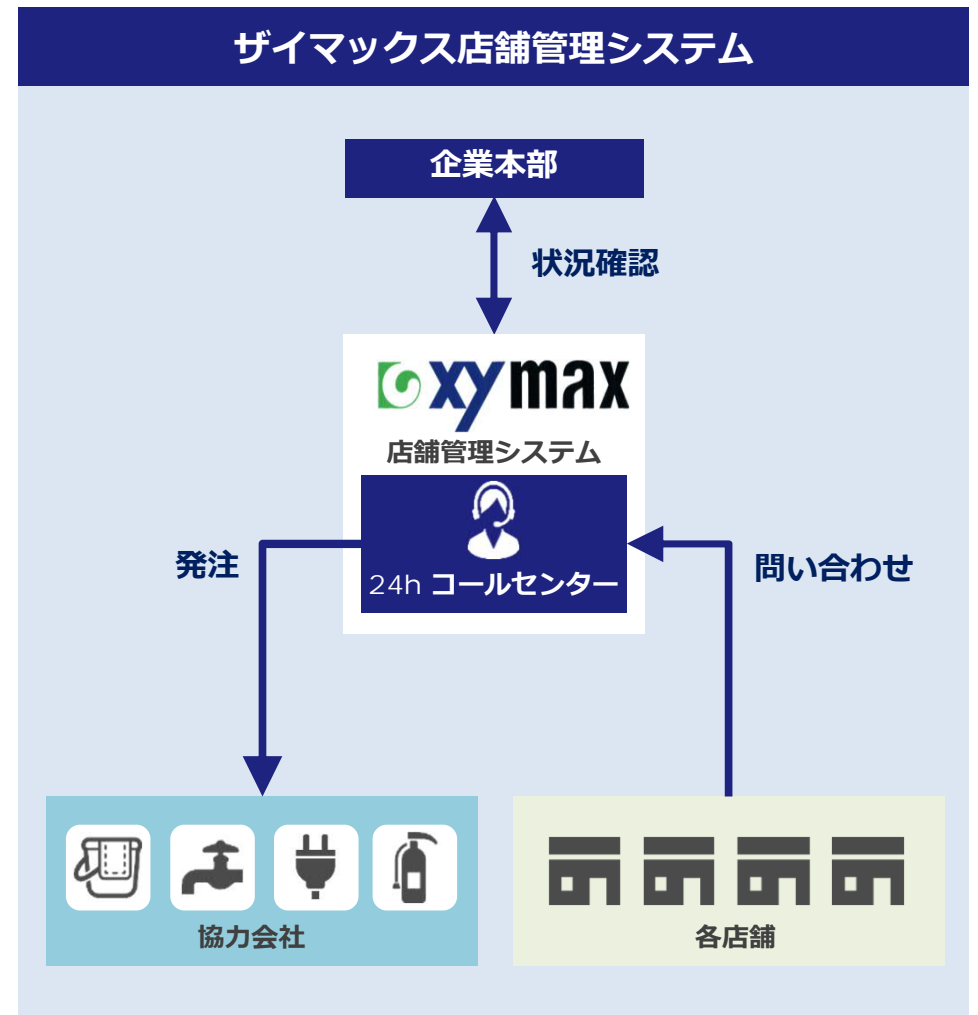
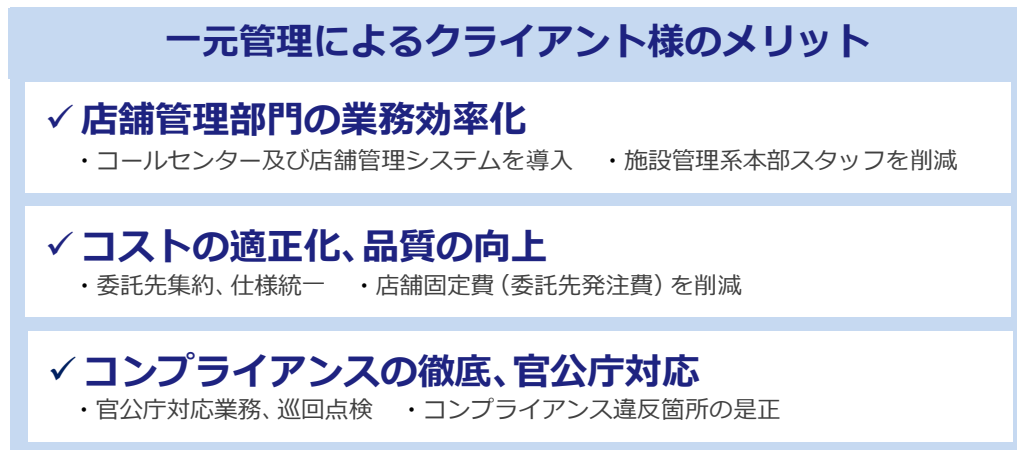
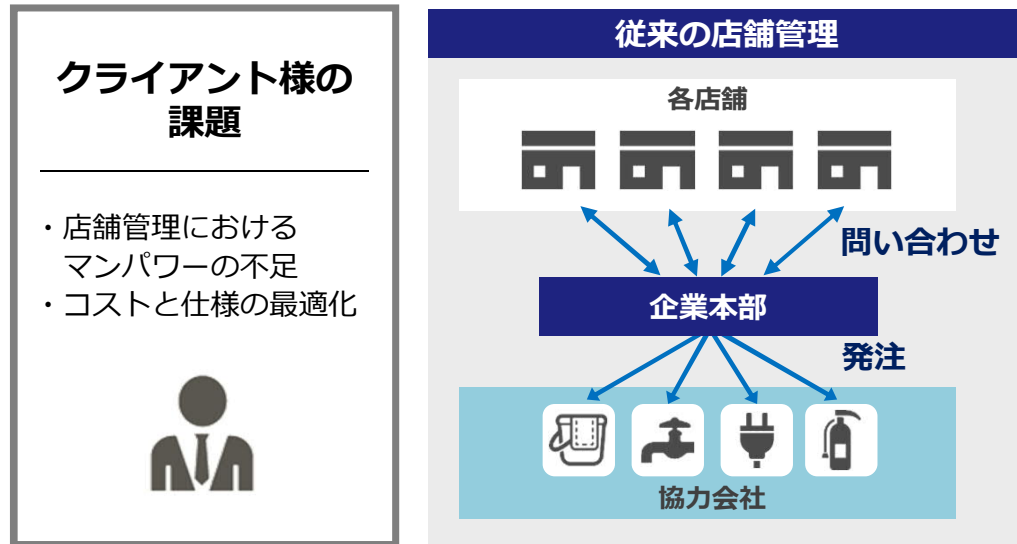


管理物件の近隣ビルにて火災が発生した際の動画の一コマ。在館者を安全に避難させた後、本動画をITBMセンターとつなぎ、その後のオーナー様や本社への状況報告に活用しました。



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

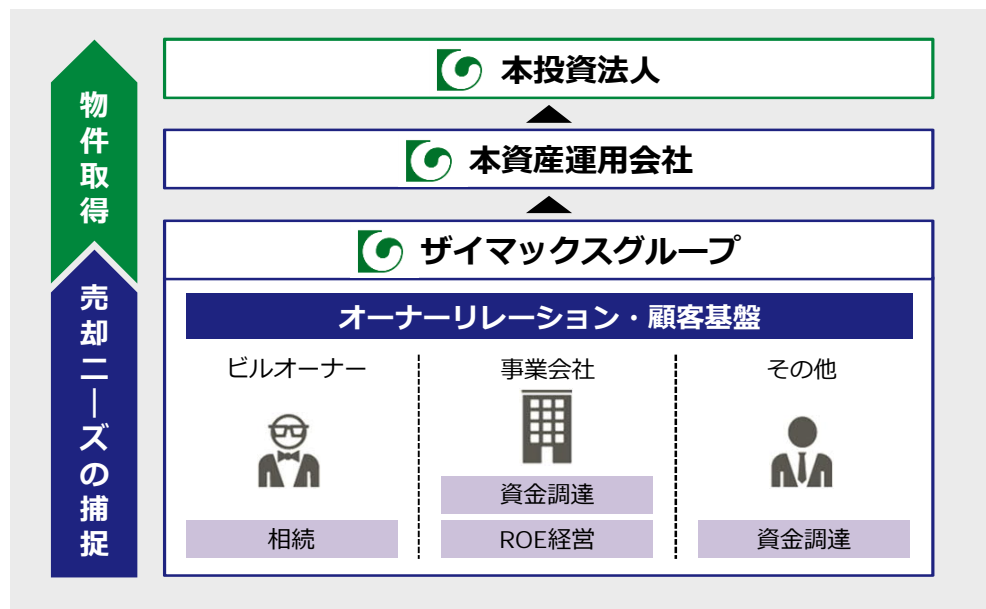
✓ 交通結節点への  
**良好なアクセス性**を有する  
エリアに所在する物件

✓ **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

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

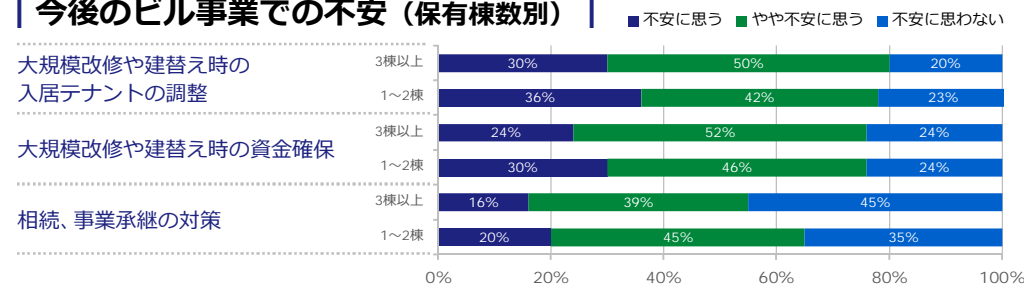


- ビルオーナーの70%超が、保有物件の大規模改修や建替え時のテナント調整や資金確保を不安視 → **必要資金との兼ね合いから生じる売却ニーズを捕捉**
- ビルオーナーの年齢が上昇するにつれて、相続、事業承継への不安が高まる傾向 → **ビルオーナーの事業承継・相続発生時の売却ニーズを捕捉**

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

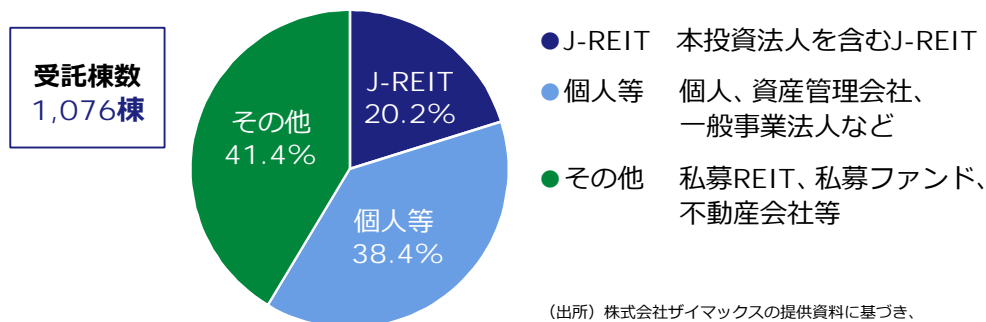
### 今後のビル事業での不安 (保有棟数別)



(出所) 株式会社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」

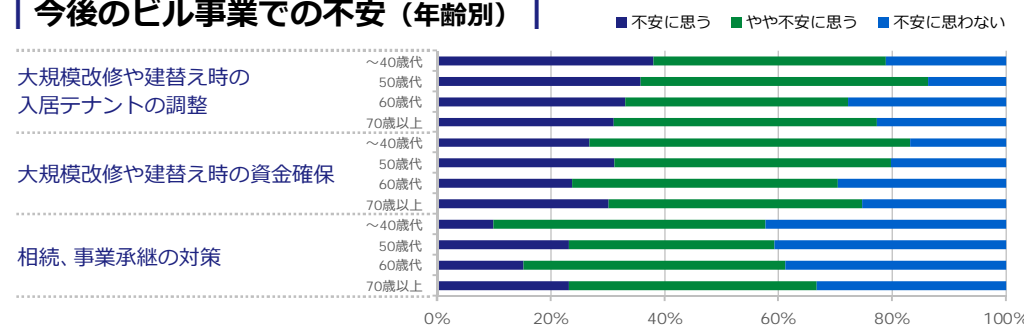
## リレーションを有する不動産オーナーの多様性

不動産マネジメント業務受託オーナーの属性の割合 (2023年1月末現在)



(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

### 今後のビル事業での不安 (年齢別)



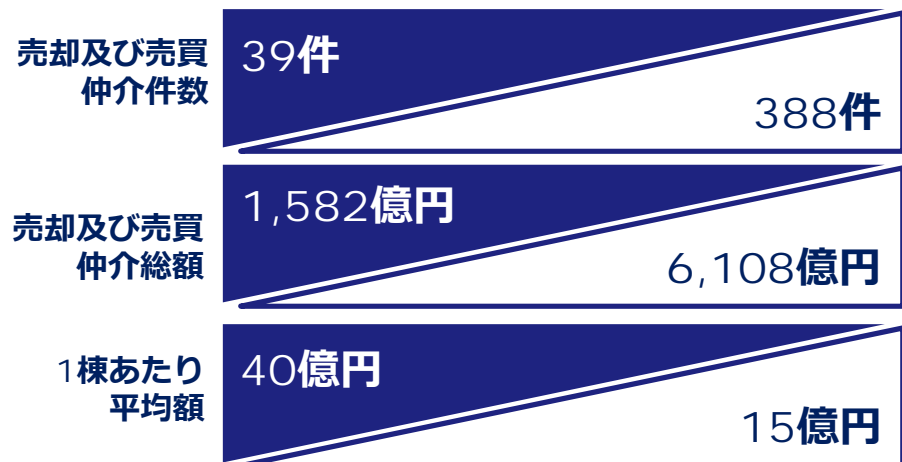
(出所) 資産運用会社の依頼に基づき、株式会社ザイマックス不動産総合研究所が作成



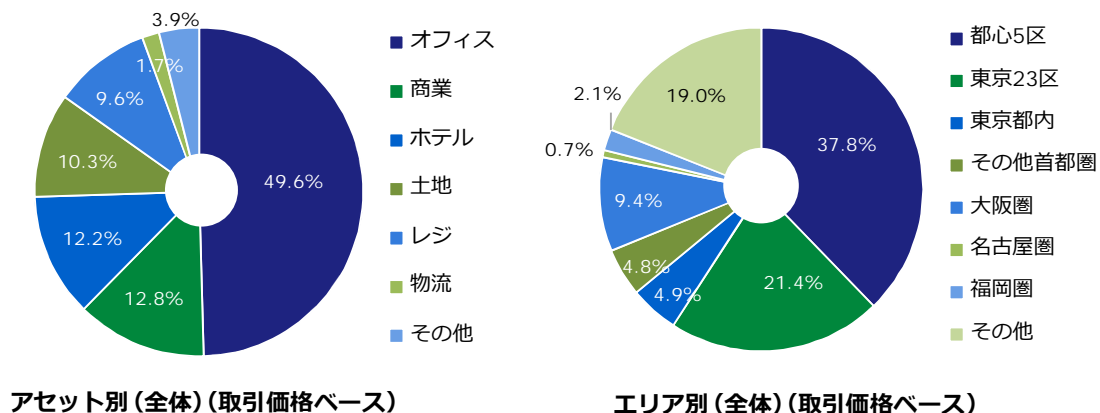
# ザイマックスグループの売却・仲介実績

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

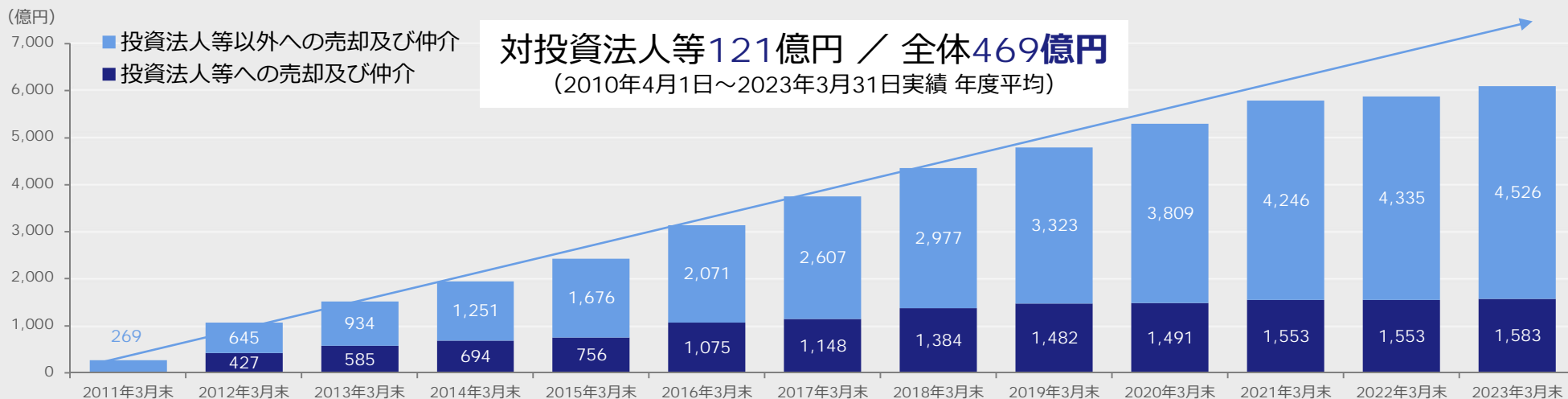


不動産売却及び不動産売買仲介実績における不動産の用途・エリア



(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HP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

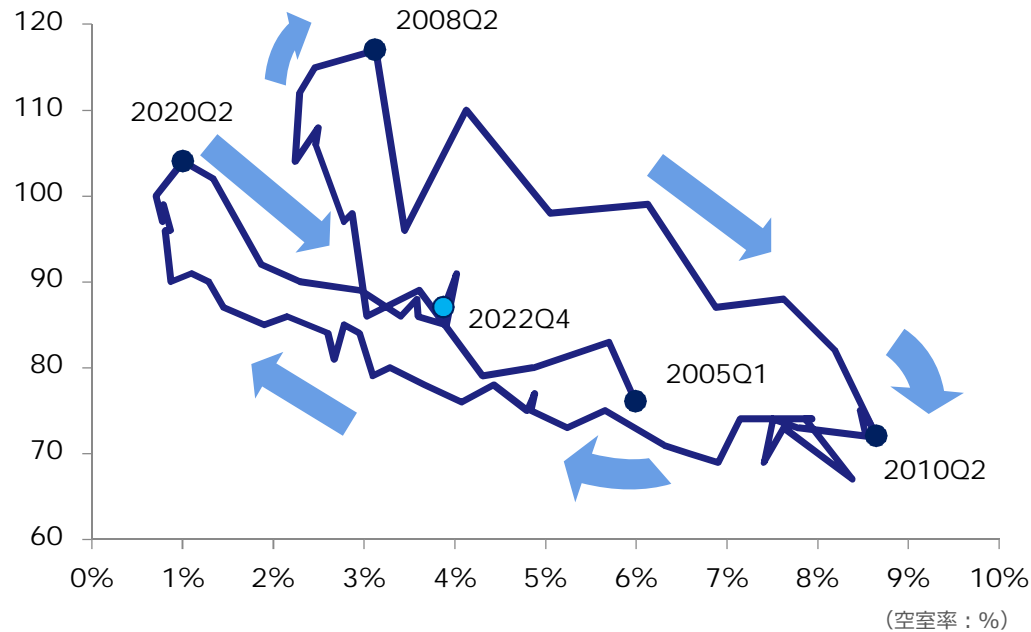
- 大都市圏オフィス需要調査
- 首都圏オフィスワーカー調査

### 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  
不動産経済ファンドレビュー 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  
(一社)日本ビルディング協会連合会 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

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)

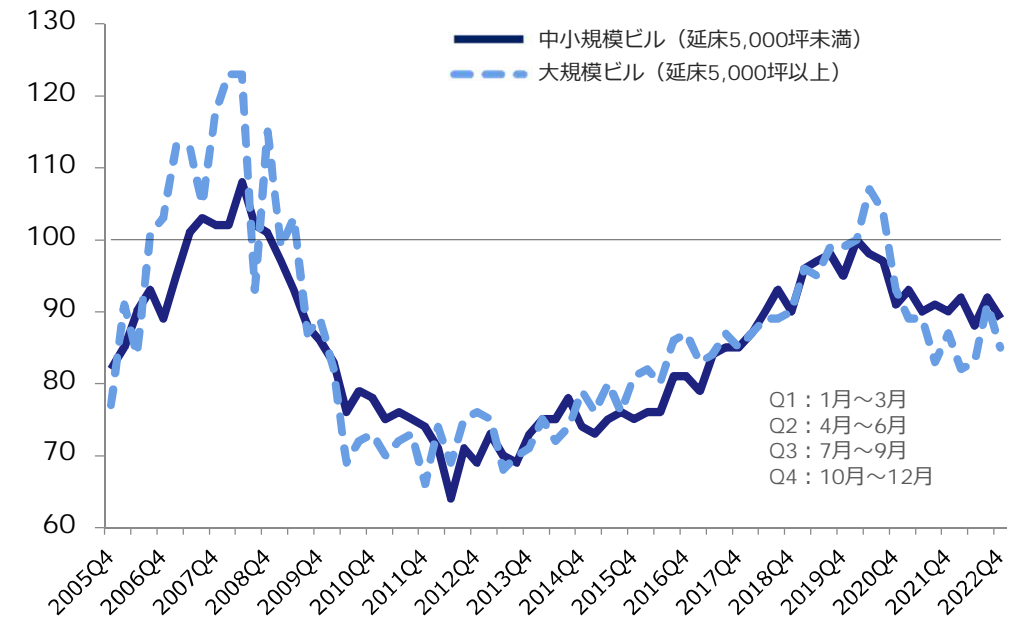


	2021 Q4	2022 Q1	2022 Q2	2022 Q3	2022 Q4
空室率	3.58%	3.60%	3.91%	4.02%	3.88%
新規成約賃料インデックス	88	86	85	91	87

(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)

オフィス規模別に見た新規成約賃料の推移

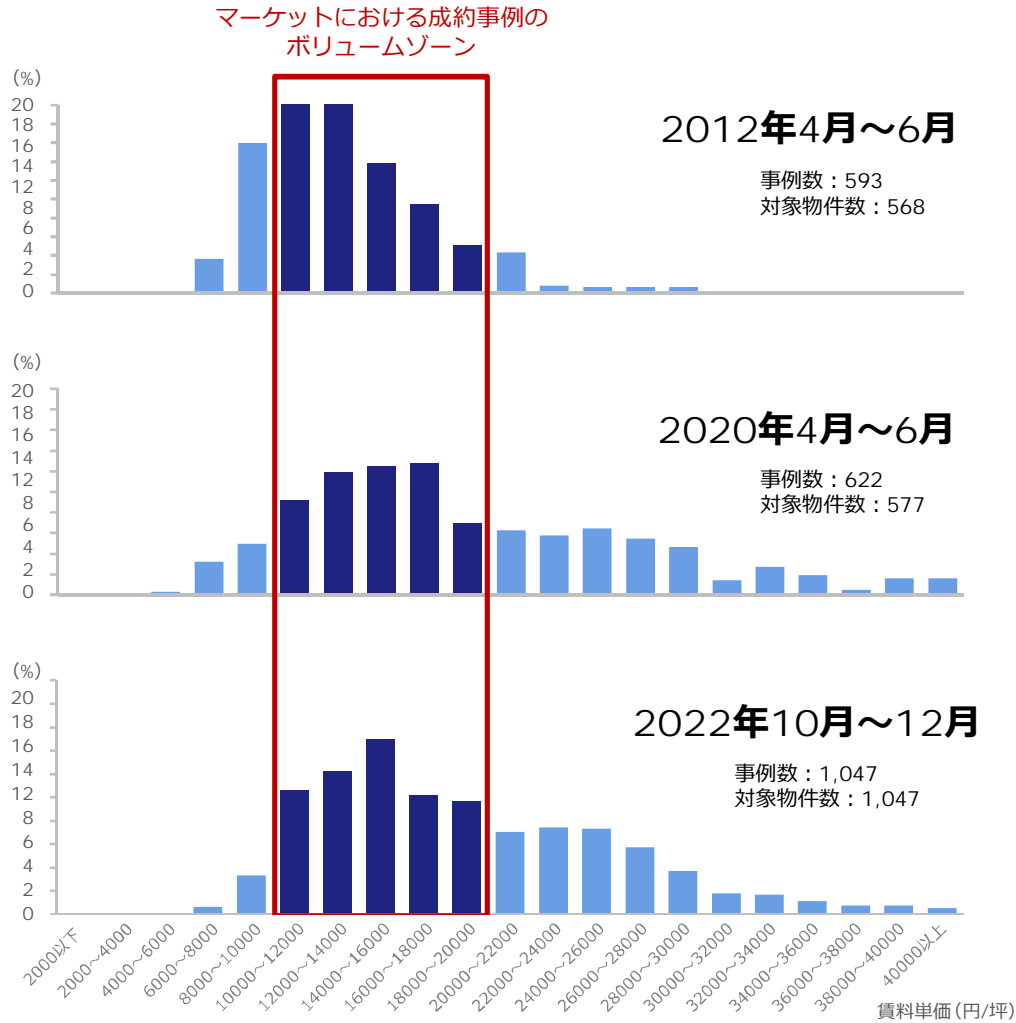
賃料指数 (100 = 2020年Q1)



	2021 Q4	2022 Q1	2022 Q2	2022 Q3	2022 Q4
中小規模ビル (延床5,000坪未満)	90	92	88	92	89
大規模ビル (延床5,000坪以上)	87	82	83	91	85

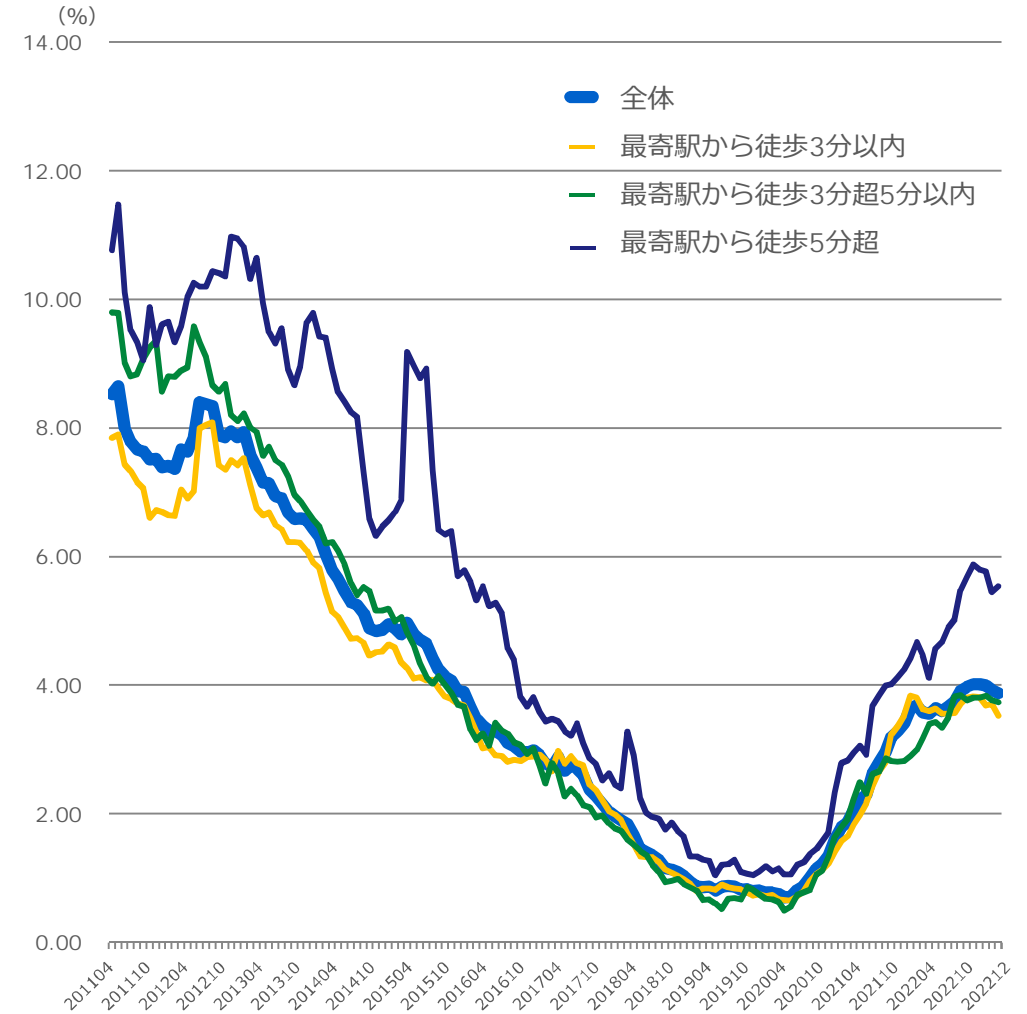
(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所  
「オフィスマーケットレポート 東京 2022Q4」

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

## 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)

#### オフィス受託実績

実績数 606棟  
延床面積 約175万坪

### ジギワーク事業

ZXY戸塚



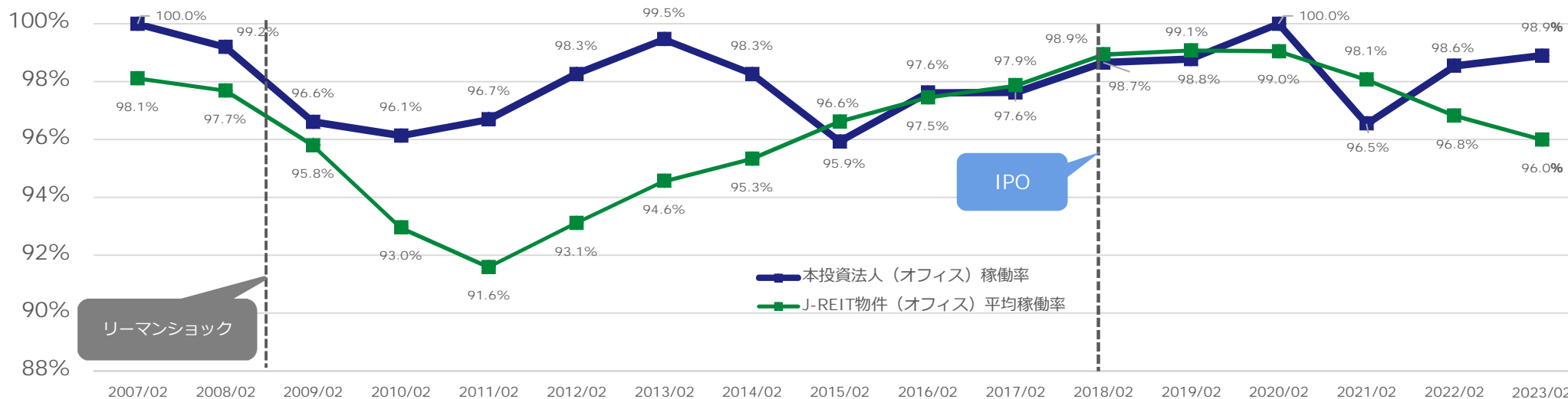
ZXY木場 **New!**  
(2023年3月オープン)



### ザイマックス不動産 総合研究所



## 過去のオフィス稼働率推移 (附置住宅を含む)



## 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。

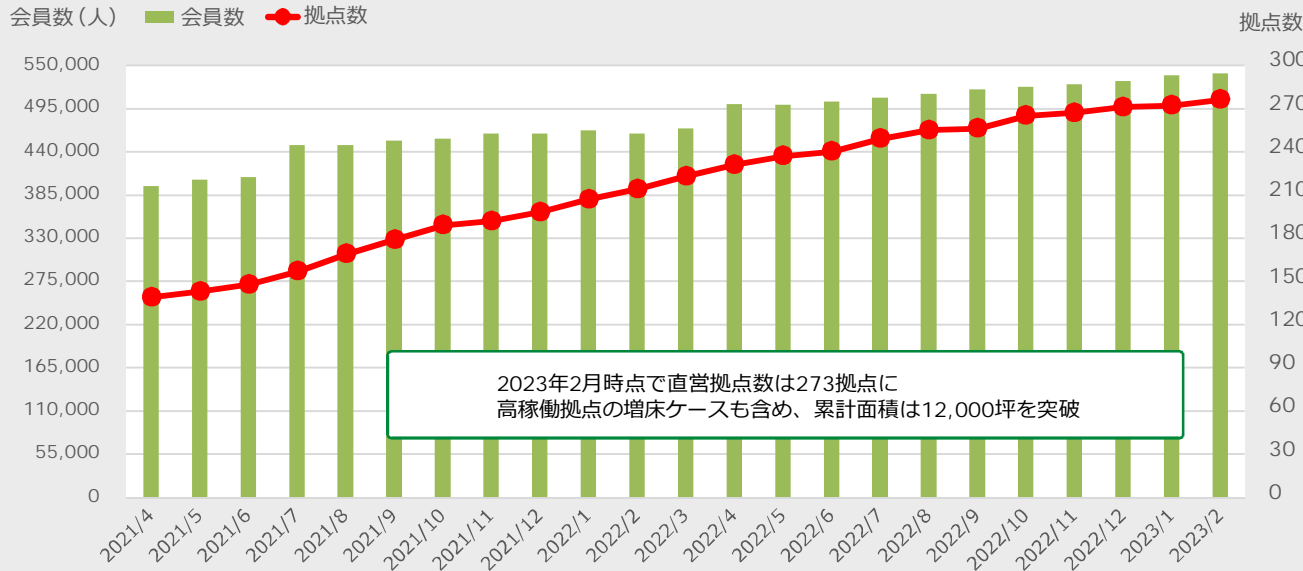
※2022年度の年間CO2排出量に相当する再生可能エネルギー由来のJ-Cクレジットを調達し、活用しております。



2022年12月より富士フイルムビジネスイノベーション株式会社運営のCocoDeskとの提携を開始。

東京メトロ駅構内を中心に計100台設置されているCocoDeskがZXY会員サイトから利用可能に。

### ■ 会員数と拠点数の推移



関西、仙台エリアに続き、2022年12月に札幌、2023年1月には博多と地方主要都市へ新規出店を実施。出張時の利用や首都圏外エリアでのリモートワークニーズへの対応を加速。

(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。



からくさホテル  
カラース東京八重洲

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3月 95室 からくさホテルカラース東京八重洲\*



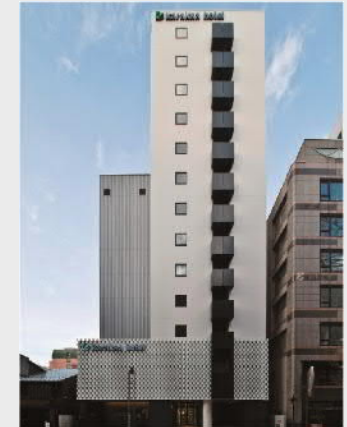
からくさホテル  
プレミア東京銀座



からくさホテル  
TOKYO STATION

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

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



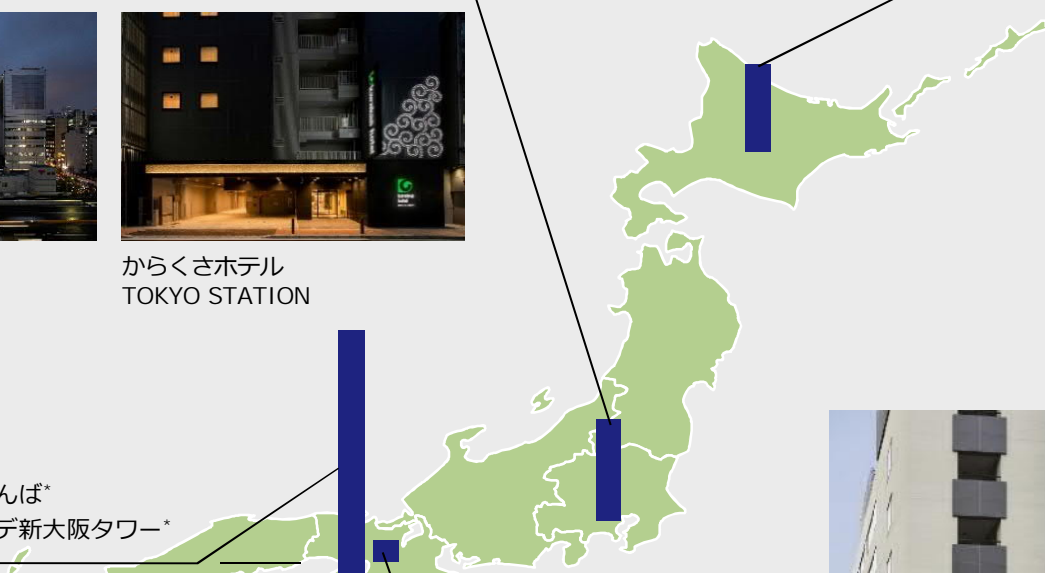
からくさホテル  
グランデ  
新大阪タワー

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



(出所) 株式会社ザイマックス  
 (2023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は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**