



2024年7月29日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区赤坂一丁目11番30号  
ザイマックス・リート投資法人  
代表者名 執行役員 山口 恭司  
(コード番号 3488)

資産運用会社名  
株式会社ザイマックス不動産投資顧問  
代表者名 代表取締役社長 深江 秀樹  
問合せ先 公募投資運用部長 中山 達也  
TEL: 03-5544-6880

## 国内不動産信託受益権の譲渡（ザイマックス三田ビル）に関するお知らせ

ザイマックス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産運用を委託する株式会社ザイマックス不動産投資顧問（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 本譲渡の概要

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| (1) 譲渡予定資産                 | : 不動産を信託財産とする信託の受益権                    |
| (2) 物件名称                   | : ザイマックス三田ビル                           |
| (3) 譲渡予定価格（注1）             | : 890百万円                               |
| (4) 帳簿価額（注2）               | : 704百万円                               |
| (5) 譲渡予定価格と<br>帳簿価額の差額（注3） | : 185百万円                               |
| (6) 譲渡決定日                  | : 2024年7月29日                           |
| (7) 売買契約締結日                | : 2024年7月31日                           |
| (8) 譲渡予定日・代金受取日            | : 2024年9月3日                            |
| (9) 譲渡先                    | : 非開示（注4）                              |
| (10) 媒介の有無                 | : あり。後記「6. 媒介の概要」をご参照ください。             |
| (11) 譲渡代金の使途               | : 後記「2. 本譲渡の理由」をご参照ください。               |
| (12) 決済方法                  | : 契約日に手付金（注5）91,920千円を受領し、譲渡時に残代金全額を受領 |

（注1）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る売買契約に記載された譲渡予定資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「帳簿価額」は、2024年2月期（第12期）末日時点の金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）譲渡予定価格と帳簿価額との差額として算定された参考数値であり、譲渡損益とは異なります。

（注4）開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

（注5）手付金は証約手付けとしての性質のみを有し、解約手付けとしての性質を有しません。

## 2. 本譲渡の理由

本投資法人は、本資産運用会社の運用ガイドラインにおける投資基準に合致した新規物件の取得による資産規模の拡大を進める一方で、現在及び将来に亘る不動産マーケット動向、個別物件ごとの特性（現在の収益性、収益性の今後の見通し、築年数及びエリア等）を総合的に勘案し、保有物件の売却及びそれに伴う資産の入れ替え等を行うことで、ポートフォリオの質の向上を図るとともに、獲得した売却益を投資主へ還元していく方針です。

また、本投資法人は、現状のポートフォリオの収益特性を踏まえ、本資産運用会社が優先交渉権を有している物件群のうち収益成長性の高さに着目して物件を選定し、新たな物件の取得に向けて具体的な検討を進めています。

かかる新たな物件取得については、保有物件の売却により得られる譲渡代金の活用方法や、本投資法人が保有する各物件の特性や当該物件との入れ替えの適合性を踏まえ検討しており、以下の理由から、売却候補物件として譲渡予定資産を選定しました。

- ✓ 収益性の向上を企図し、「ブリッジスキーム」の活用による本資産運用会社の優先交渉権獲得以降、空室区画が発生した機会に貸室のリニューアル工事を実施し、10フロア中9フロアのリニューアル工事が完了していること。
- ✓ 本日時点で、満室稼働を達成するとともに「ブリッジスキーム」の開始時点との比較で平均賃料単価も約38.9%上昇しており、収益成長を達成していること。
- ✓ 足元のオフィス売買マーケットも好調を維持している環境であること。

譲渡予定資産の買主候補の探索についてはスポンサーグループの株式会社ザイマックストラストのネットワークを活用して実施してまいりました。かかる活動の結果、譲渡予定資産に対して鑑定評価額及び帳簿価額を上回る水準で譲渡予定先からの購入意向を受け、本資産運用会社にて売却条件等を検討した結果、本譲渡を決定しました。

本投資法人は、本譲渡によって得られる譲渡代金のうち、売却益を投資主へ還元する予定です。また、譲渡代金の残額に加えて手元資金や借入金も活用して現在取得の検討を進めている物件の取得を実現するとともに資産規模を拡大し、中長期的な投資主価値の向上を図ります。



3. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の概要は、以下のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、参考資料2「取引予定資産の内容における記載事項説明」をご参照ください。

物件名称	ザイマックス三田ビル		分類	オフィス	
			物件番号	0F-08	
<b>特定資産の概要</b>					
譲渡予定年月日	2024年9月3日		特定資産の種類	信託受益権	
譲渡予定価格	890百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	771百万円 (2024年2月29日)			信託期間満了日	2031年6月末日
所在地	東京都港区芝五丁目13番11号				
交通	都営地下鉄三田線・都営地下鉄浅草線「三田」駅徒歩5分/JR山手線他「田町」駅徒歩7分				
土地	地番	東京都港区芝五丁目3番39	敷地面積	137.02 m <sup>2</sup>	
	建蔽率	80%	容積率	600%	
	用途地域	商業地域	所有形態	所有権	
建物	建築年月日	1991年5月31日	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建	
	用途	事務所	延床面積	799.78 m <sup>2</sup>	
	設計者	株式会社公建設計	施工者	東成建設株式会社	
	確認検査機関	港区建築主事	所有形態	所有権	
ML会社	株式会社ザイマックス		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	株式会社ザイマックス				
特記事項	該当事項はありません。				
<b>賃貸借の概要</b>					
賃貸可能面積	741.41 m <sup>2</sup>		賃貸面積	741.41 m <sup>2</sup>	
稼働率	100%		テナント数	9	
年間賃料	44百万円		敷金・保証金	15百万円	
<b>損益情報 (2023年8月期と2024年2月期の実績値の合算)</b>					
賃貸事業収入	28百万円				
NOI	12百万円				
賃貸事業利益	8百万円				
稼働率の推移	2022年 2月期末	2022年 8月期末	2023年 2月期末	2023年 8月期末	2024年 2月期末
	100%	69.2%	69.2%	79.4%	79.4%

鑑定評価書の概要		
物件名称	ザイマックス三田ビル	
鑑定評価額	771,000 千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年2月29日	
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
収益価格	771,000	直接還元法と DCF 法を併用し査定。
直接還元法による収益価格	771,000	
(1) 運営収益 (①-②)	44,202	
① 可能総収益	46,521	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに査定。
② 空室等損失等	2,319	同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定
(2) 運営費用 (a. +b. +c. +d. +e. +f. +g. +h.)	12,766	
a. 維持管理費	3,780	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
b. 水道光熱費	2,200	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
c. 修繕費	1,570	今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及び ER における修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
d. PM フィー	1,800	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
e. テナント募集費用等	347	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
f. 公租公課	2,974	関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上。
g. 損害保険料	95	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
h. その他費用	0	計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	31,436	
(4) 一時金の運用益	108	運用利回りを 1.0% として査定。
(5) 資本的支出	3,772	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び ER における修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益 ((3) + (4) - (5))	27,772	
還元利回り	3.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による収益価格	771,000	
割引率	3.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	674,000	
土地比率	89.9%	
建物比率	10.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

**4. 譲渡先の概要**

譲渡先は国内の一般事業会社ですが、譲渡先からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。なお、本日現在、本投資法人及び本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、譲渡先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

**5. 利害関係人との取引**

譲渡予定資産の媒介業務委託先である株式会社ザイマックストラストは本資産運用会社の親会社等であり、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の社内規程であるリート利害関係人取引管理規程に定める利害関係人に該当するため、信託受益権売買に係る媒介契約書を締結するにあたり、本資産運用会社は当該リート利害関係人取引管理規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。

**6. 媒介の概要**

名称	株式会社ザイマックストラスト
所在地	東京都港区赤坂一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 大山 泉之
事業内容	(1) オフィスビル・商業施設などの不動産に関する運營業務の受託 (2) 建物及び建築工事・設備工事に関する企画、設計、施工、監理、請負、及びコンサルティング業 (3) 不動産の所有、売買、賃貸、賃借、監理及びその仲介、代理、あっせん並びに鑑定
資本金	30百万円（2024年3月末現在）
設立年月日	2005年11月1日
大株主及び持株比率	株式会社ザイマックス（100%）
本投資法人・本資産運用会社と当該会社との関係	
資本関係	当該会社は、本資産運用会社の親会社である株式会社ザイマックスグループの100%子会社である株式会社ザイマックスの100%子会社です。株式会社ザイマックスグループは本日現在において、本投資法人の発行済投資口数の5.00%の投資口を保有しています。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	該当事項はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社の親会社である株式会社ザイマックスの親会社である株式会社ザイマックスグループは本資産運用会社の親会社であり、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。
媒介手数料等の内訳及び金額	信託受益権の売買の媒介手数料 26,760,000円（消費税等別途）

**7. フォワード・コミットメント等に関する事項**

本譲渡における譲渡予定日は2024年9月3日であり、売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本件売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

売買契約においては、一方当事者が売買契約に定める合意事項に違反した場合、一方当事者に対し、合理的な期間を定めて、当該違反状態の速やかな治癒を求め、当該期間内にかかる治癒がなされない場合、又はかかる違反により売買契約の目的が達せられないことが明らかである場合は、合意事項に違反した



一方当事者の相手方は、売買契約を解除することができるものとされています。また、売買契約が解除された場合には、違反当事者に対して違約金として売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の20%相当額を請求することができるものとされています。なお、本投資法人は売主であり、本件売買契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないため、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

### 8. 今後の見通し

本譲渡による2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の見通しについては、本日付「2025年2月期（第14期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

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

（参考プレスリリース等）

2024年7月29日付「2025年2月期（第14期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」

2024年7月29日付「補足説明資料」

<添付資料>

参考資料1 本譲渡後のポートフォリオ状況

参考資料2 譲渡予定資産の内容における記載事項説明

## 参考資料1 本譲渡後のポートフォリオ状況

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
オフィス	OF-01	ザイマックス西新橋ビル	東京都港区	2018年2月16日	2,500	5.8
	OF-02	ザイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	2018年2月16日	4,250	9.9
	OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	2018年2月16日	5,020	11.7
	OF-04	ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	2018年2月16日	880	2.1
	OF-05	ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	2018年2月16日	1,550	3.6
	OF-06	ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	2018年2月16日	1,150	2.7
	OF-07	ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	2018年2月16日	2,600	6.1
	OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	北海道札幌市	2022年3月2日	4,707	11.0
	OF-10	ザイマックス木場公園ビル	東京都江東区	2022年3月2日	2,003	4.7
		小計		—	—	24,660
商業施設	RT-01	ミューザ川崎	神奈川県川崎市	2018年2月16日	4,100	9.6
	RT-02	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	2018年2月16日	790	1.8
	RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	2018年2月16日	3,100	7.2
	RT-04	ライフ福泉店	大阪府堺市	2020年9月1日	1,065	2.5
	RT-05	ザ・パークハウス戸塚フロント (1階・2階商業部分)	神奈川県横浜市	2021年7月1日	540	1.3
	RT-06	パロー勝川店(底地)(注3)	愛知県春日井市	2022年1月31日	3,245	7.6
	小計		—	—	12,840	30.0
ホテル	HT-01	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	2018年2月16日	4,400	10.3
		小計		—	—	4,400
その他	OT-02	エルブレイス西葛西	東京都江戸川区	2022年3月2日	901	2.1
		小計		—	—	901
合計			—	—	42,801	100.0

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

(注2)「投資比率」は、保有資産に係る取得価格の合計に対して各保有資産に係る取得価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)「パロー勝川店(底地)」に係る取得価格は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に基づく価格を記載しています。

## 参考資料2 取引予定資産の内容における記載事項説明

## (ア) 「分類」欄及び「物件番号」欄に関する説明

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

## (イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「譲渡予定年月日」は、譲渡予定資産に係る売買契約に記載された信託受益権の譲渡予定日を記載しています。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別及びこれに付随又は関連する資産を記載しています。
- ・「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに媒介手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「鑑定評価額（価格時点）」は、一般財団法人日本不動産研究所から取得した譲渡予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、譲渡予定資産について信託受託者との間で締結されている信託契約の内容を記載しています。
- ・「所在地」は、原則として、住居表示を記載しています。
- ・「交通」は、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速 80m で歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況評価報告書に記載された時間を記載しています。
- ・土地の「地番」は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「建蔽率」は、原則として、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「建築年月日」は、主たる建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」は、主たる建物について不動産登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「用途」は、主たる建物について不動産登記簿上の建物種類の記載に基づいています。

- ・建物の「延床面積」は、不動産登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・建物の「設計者」、「施工者」及び「確認検査機関」は、主たる建物について設計、施工及び確認検査がなされた当時の社名で記載しています。
- ・「ML 会社」及び「PM 会社」は、譲渡予定資産のマスターリース会社及び PM 会社を記載しています。また、「ML 種別」については、譲渡予定資産のマスターリース種別（パス・スルー型、固定賃料型又は変動賃料型の別）を記載しています。
- ・「特記事項」には、本日現在において譲渡予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、譲渡予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(ウ) 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「賃貸可能面積」は、2024 年 6 月末時点における譲渡予定資産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、2024 年 6 月末時点における譲渡予定資産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。なお、譲渡予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。
- ・「稼働率」は、2024 年 6 月末時点における譲渡予定資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- ・「テナント数」は、2024 年 6 月末時点における譲渡予定資産について締結されている各賃貸借契約書に基づく譲渡予定資産に関するテナント数（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数）の合計を記載しています。
- ・「年間賃料」は、2024 年 6 月末時点における譲渡予定資産について締結されている各賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した 1 年分の賃料）の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、入居済みのテナントに関して、2024 年 6 月末時点における譲渡予定資産に係る敷金及び保証金として認識している帳簿価額の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている敷金及び保証金その他の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。