



2021年1月5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1番1号  
ザイマックス・リート投資法人  
代表者名 執行役員 稲月 伸仁  
(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 稲月 伸仁  
問合せ先 企画ディビジョン長 中山 達也  
TEL: 03-5544-6880

## 定期建物賃貸借契約の改定に関するお知らせ

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。）は、株式会社ビスタホテルマネジメントとの間で、同社を賃借人として締結しているホテルビスタ仙台に係る定期建物賃貸借契約について、下記のとおり改定する内容の覚書（以下「本覚書」といいます。）を本日付で締結いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 改定理由

2020年2月以降、新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大により、国内外での経済活動が大幅に抑制され、国内の宿泊需要は諸外国からの日本への渡航制限の影響による訪日外国人の減少のみならず、政府による緊急事態宣言（以下、単に「緊急事態宣言」といいます。）の発出等に伴う全国的な出張やイベントの自粛等の影響を大きく受けました。2020年5月に緊急事態宣言が解除され、2020年7月以降は「Go To キャンペーン」による需要喚起によって国内の宿泊需要は回復の兆しを見せていますが、新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大前の程度まで回復するには更なる時間を要する状況です。

本投資法人が保有するホテルビスタ仙台（以下「本物件」といいます。）についても「Go To キャンペーン」が開始した2020年7月以降の営業成績には改善の傾向が見られますが、緊急事態宣言が発出されていた2020年4月及び5月並びに緊急事態宣言解除直後の2020年6月の期間においては賃料支払前のGOP（注）がマイナスとなる等、極度の営業不振に陥りました。

かかる事態を背景に、本投資法人は本物件の賃借人である株式会社ビスタホテルマネジメント（以下「賃借人」といいます。）から本物件に係る賃料の減免要請を受けており、賃借人による本物件でのホテル運営に係る今後の計画（運営コストの削減を含みます。）、賃借人の経営状況、賃借人の資金繰り状況を踏まえて、賃借人との間で今後の本物件に係る賃料条件について協議を重ねました。

協議の結果、宿泊需要が回復するまでの暫定的な措置として本物件に係る賃料条件を改定することが本物件及び本投資法人の運営の安定に資すると判断し、以下「2. 改定の概要」に記載のとおり条件に改定することに合意いたしました。

（注） GOPとはGross Operating Profit（売上高営業粗利益）であり、ホテルの売上高から人件費・一般管理費等ホテルの運営にかかる費用を控除した残額をいいます。以下同じです。

#### 2. 改定の概要

本覚書の締結に伴う本物件の賃料の改定方式は、3つの段階に大別されます。

2020年11月1日から2021年8月31日までの期間は、宿泊需要が回復の途上にあり、賃借人が月次の固定賃料の支払に十分なGOPを生み出せない可能性を考慮し、かかるリスクに対して最も柔軟な賃料スキームである全額変動賃料方式とします。なお、月次の賃料算出に際して月次GOPに乗じる料率については、本物件の賃料対GOP比率のトラックレコードを踏まえ、従前と同程度の対GOP負担率となる設

計としています。

2021年9月1日から2022年8月31日までの期間は、賃借人が月次の固定賃料の支払に必要なGOPを継続して生み出すことが可能な程度にまで宿泊需要が回復すると想定されることから、賃料改定前と同水準の月額固定賃料を設定したうえで、月次のGOPが一定額を超過した場合には当該超過部分に対して一定歩合を乗じた金額を変動賃料として受領可能な方式としています。

2022年9月1日以降は、宿泊需要がさらに回復すると想定されることから、月額固定賃料を改定前から増額したうえで、各月の変動賃料を当月の前月を含む過去1年間のGOPを用いて算出することにより、季節変動を緩和することが可能な方式としています。

**【賃料体系の概要】**

		固定賃料 (注1)	変動賃料 (注1)
改定前		年額 240,000 千円	毎年4月から翌年3月までのGOPの合計額(以下「年間GOP I」といいます。)から固定賃料の年間合計額及びトランシェ12百万円を差し引いた金額に一定歩合(注2)を乗じて算出した額。但し、年間GOP Iが一定額を超過した場合、当該超過部分に乘じる歩合は、年間GOPが一定額以下の場合の歩合と比較して低位となっています。
改定後	2020年11月1日から 2021年8月31日	—	当月のGOPに一定歩合(注3)を乗じて算出した額。但し、当月のGOPがマイナスとなった場合は、当月の賃料は0円とする。
	2021年9月1日から 2022年8月31日	月額 20,000 千円	当月のGOPから当月分の固定賃料及びトランシェ1百万円を差し引いた金額(以下「変動賃料算出基準値 I」といいます。)に一定歩合(注4)を乗じて算出した額。但し、変動賃料算出基準値 Iがマイナスとなった場合は、当月の変動賃料は0円とする。
	2022年9月1日以降	月額 20,500 千円	当月の前月を含む過去1年間のGOPの合計額(以下「年間GOP II」といいます。)を12で除した金額から当月分の固定賃料及びトランシェ1百万円を差し引いた金額(以下「変動賃料算出基準値 II」といいます。)に一定歩合(注4)を乗じて算出した額。 但し、変動賃料算出基準値 IIがマイナスとなった場合は、当月の変動賃料は0円とする。 また、年間GOPが一定額を超過した場合、当該超過部分に乘じる歩合は、年間GOPが一定額以下の場合の歩合と比較して低位となっています。

(注1) 消費税及び地方消費税相当額を含まない金額を記載しています。

(注2) 各歩合の開示については賃借人の同意が得られていないため非開示とします。

(注3) 歩合の開示については賃借人の同意が得られていないため非開示とします。なお、2020年11月1日から2021年2月28日までの期間にかかる歩合と、2021年3月1日から2021年8月31日までの期間にかかる歩合とは、その料率が異なります。

(注4) 歩合の開示については賃借人の同意が得られていないため非開示とします。なお、2021年9月1日以降の歩合は、賃料条件改定前と同水準です。

**3. 今後の見通し**

本覚書の影響を反映した2021年2月期(第6期:2020年9月1日~2021年2月28日)及び2021年



## ザイマックス・リート投資法人

8月期（第7期：2021年3月1日～2021年8月31日）の運用状況の予想及び分配金予想につきましては、本日付「2021年2月期（第6期）及び2021年8月期（第7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/>