



ザイマックス・リート投資法人

補足説明資料

証券コード 3488

「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」及び「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」の概要

2024年7月29日

本譲渡のポイント

- リニューアル工事の実施や賃料単価の引き上げにより、譲渡予定資産の収益性向上を達成
- 鑑定評価額を15.4%上回る価格での売却を実現
- 1口当たり分配金は2024年4月18日時点予想対比で456円増加する見込み
- 譲渡代金の一部は外部成長への活用を企図しており、取得物件及び取得時期を具体的に検討中

譲渡予定資産の概要

ザイマックス三田ビル



譲渡予定先	非開示
譲渡予定日	2024年9月3日
所在地	東京都港区芝五丁目13番11号
建築時期	1991年5月31日
帳簿価額 (2024年2月29日時点)	704百万円
鑑定評価額 (2024年2月29日時点)	771百万円
譲渡予定価格	890百万円

収益性の向上について

- ✓ 貸室のリニューアルによる内部成長余地に着目し、ブリッジスキームも活用して投資を実行
→全10フロア中9フロアでリニューアル工事完了
- ✓ ブリッジスキーム開始時点との対比で、平均賃料単価は約**38.9%**上昇
- ✓ 2024年4月より**満室稼働**



リニューアル後の貸室

譲渡予定先の探索について

- ✓ スポンサーグループ（株式会社ザイマックス・リート）のネットワークを活用し、立地や物件規模等の物件特性にマッチする買主探索を実施
- ✓ 複数社による競争の結果、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打診を受け、本譲渡を決定

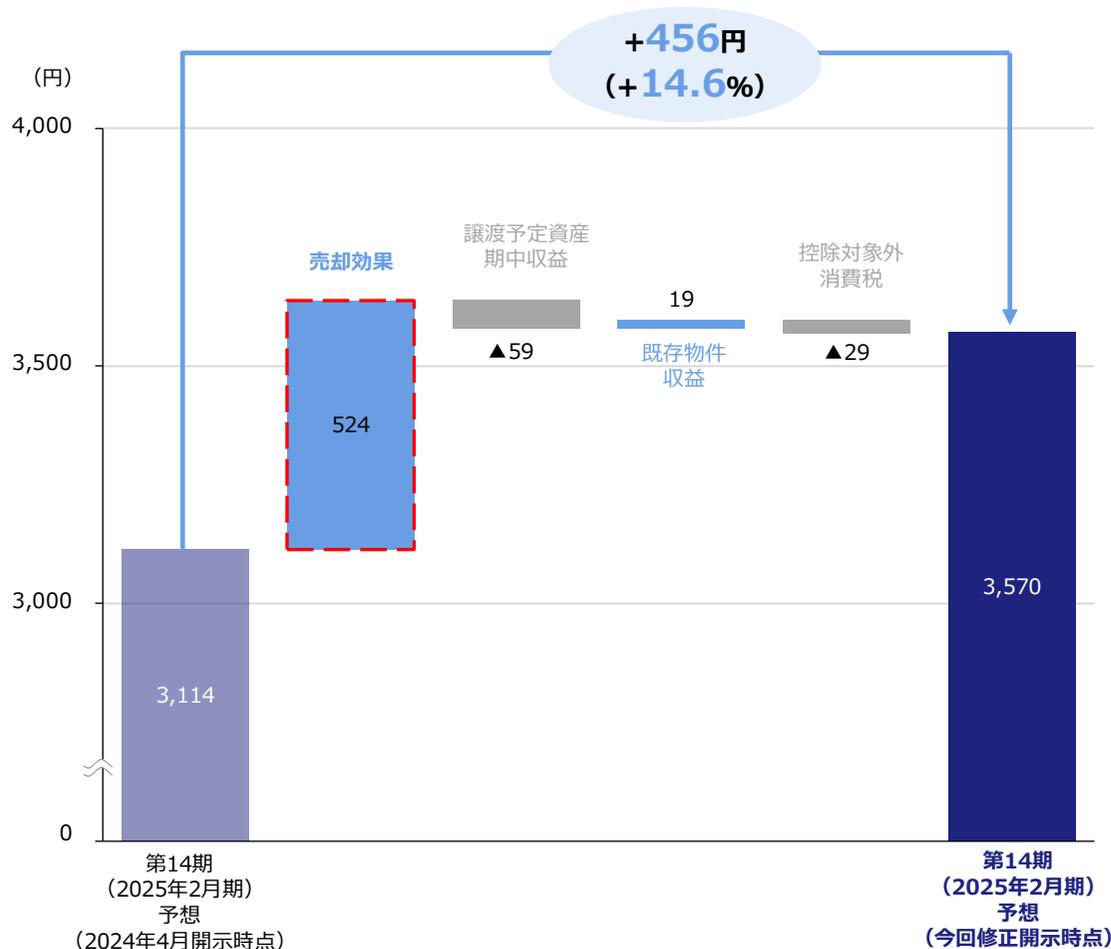
第14期の1口当たり予想分配金について

含み益の顕在化により、第14期の1口当たり予想分配金は456円の増加を見込みます。また、本投資法人は引き続き高い1口当たり含み益を有しており、今後も譲渡益実現による投資主還元の余地が大きいと考えています。

第14期予想分配金 1口当たり**3,570円**

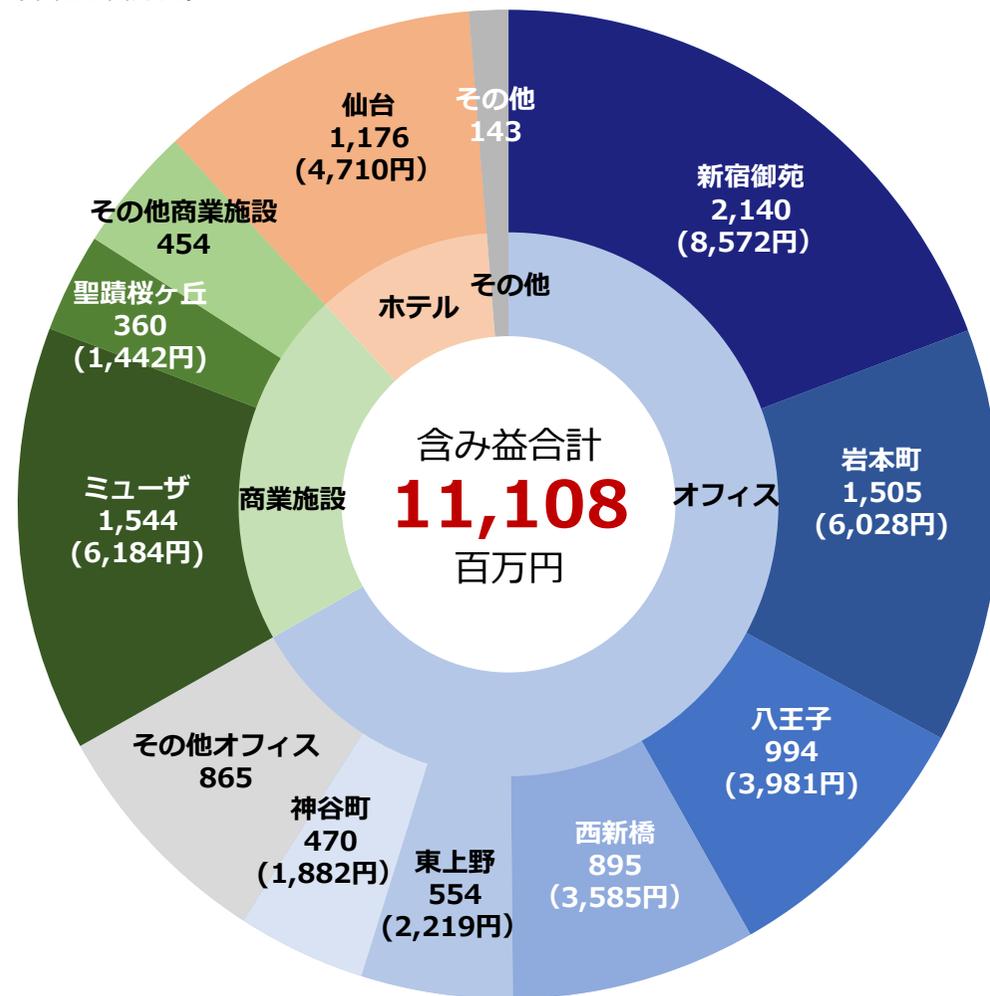
2024年4月18日予想対比+**456円 (+14.6%)**の修正

第14期 (2025年2月期) 予想



本投資法人の物件別含み益 (本譲渡後)

(単位：百万円)



注：括弧内の金額は各物件毎の1口当たり含み益を記載。

譲渡代金を活用した外部成長について、具体的な検討を進めています。譲渡代金に加えて手元資金や借入金も活用し、資産規模の拡大を図ります。新規物件の選定にあたっては、現状のポートフォリオの収益特性を踏まえ、収益成長性の高さに着目しています。

アセットタイプごとの着目ポイント

	外部環境	今後の着目ポイント
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ✓ インフレによるコストの増加（管理費、修繕工事費、水道光熱費） ✓ 賃貸需要はエリアや物件特性により強弱がまちまち ✓ 都心部での取引利回りは依然として低い状況 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 地方都市や東京経済圏の郊外に所在する物件の投資妙味に着目 ✓ リーシング、管理運営、修繕工事においてスポンサーグループのマネジメント力を活用し、CFの安定と成長を目指す
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ✓ コロナ禍以降もデイリーユース型商業施設の安定性は不変 ✓ 売上歩合賃料によりインフレ効果を楽しむ可能性が存在 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 売上動向が安定的なデイリーユース型の商業施設への着目は継続
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ✓ インバウンドを含む観光需要が回復 ✓ 円安効果もあり、コロナ禍前を上回る業績のホテルも出てきている 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ インバウンドを含む観光需要を取り込むことで、収益のアップサイドを獲得する余地のある物件を積極的に検討

（参考）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）	スポンサーグループ 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
大阪府枚方市	商業施設（開発予定）	スポンサーグループ CRE営業先	CRE営業先企業の出店ニーズを捕捉し、開発に着手した案件 デイリーユース型の業態でテナントを構成する予定 （当該物件の開発を行う特定目的会社の優先出資証券を本投資法人で取得済み）
地方中核都市	ホテル（宿泊特化型）	スポンサーグループ 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 変動賃料を含む賃料設計のホテル
地方都市	商業施設（底地）	スポンサーグループ	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
東京経済圏	オフィス	資産運用会社 独自ルート	職住近接エリアの駅前に所在し、幅広いテナント需要が見込まれるオフィス
地方政令指定都市	ホテル（宿泊特化型）	スポンサーグループ	地方の政令指定都市に所在するホテル インバウンドを含む観光需要にマッチする客室を有し、変動賃料を含む賃料設計のホテル

本資料に記載する数値は、別途注記する場合を除き、表示単位未満を切り捨てて記載し、比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

P.3

- (注1) 「売却効果」とは、譲渡予定資産の譲渡価額から本譲渡に伴う諸費用を控除した金額を予想期末発行済投資口の総口数249,650口で除した数値を記載しています。
- (注2) 「譲渡予定資産期中収益」とは、譲渡予定日（2024年9月3日）から第14期末（2025年2月28日）までの期間の予想収益の金額を記載しています。
- (注3) 「既存物件収益」とは、第12期（2024年2月期）決算短信発表時点で見込んでいた譲渡予定資産除く既存保有物件の収益が、本日付開示の「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」の前提条件の通り変化したものをいいます。
- (注4) 本資料において、物件名は以下の略称を用いています。
「新宿御苑」：ザイマックス新宿御苑ビル、「岩本町」：ザイマックス岩本町ビル、「八王子」：ザイマックス八王子ビル、
「西新橋」：ザイマックス西新橋ビル、「東上野」：ザイマックス東上野ビル、「神谷町」：ザイマックス神谷町ビル、
「ミュージア」：ミュージア川崎、「聖蹟桜ヶ丘」：ヴィータ聖蹟桜ヶ丘、「仙台」：ホテルビスタ仙台