



2024年12月26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

取得資産の裏付けとなる不動産の竣工に関するお知らせ
(特定目的会社枚方商業施設開発 優先出資証券)

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。）から以下の通りお知らせします。
2023年8月7日付「国内資産の取得に関するお知らせ（特定目的会社枚方商業施設開発 優先出資証券）」、
2024年5月30日付「（変更）国内資産の取得に関するお知らせ（特定目的会社枚方商業施設開発 優先出資証券）」、および、
2024年7月16日付「国内資産の取得に関するお知らせ（特定目的会社枚方商業施設開発 第2回優先出資証券）」
でお知らせした特定目的会社枚方商業施設開発の優先出資証券の裏付けとなる不動産である（仮称）ひらかたIMプラザ（旧（仮称）枚方商業施設）（以下「本物件」といいます。）が竣工いたしました。詳細は下記をご覧ください。

記

本物件の概要

本物件の概要は、以下のとおりです。下線部は、2023年8月7日時点からの変更箇所を示しています。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「本物件の概要における記載事項説明」をご参照ください。また、本物件の概要記載の情報は、本日現在までに、特定目的会社枚方商業施設開発（以下「本特定目的会社」といいます。）から提供を受けた情報に基づき記載したものであり、時点の注記がないものについては、原則として、2024年12月26日時点の状況又は想定を記載しています。

物 件 名 称	<u>(仮称) ひらかた IMプラザ</u>	
分 類	商業施設	
特 定 資 産 の 種 類	不動産 (注)	
所 在 地	<u>大阪府枚方市伊加賀緑町3-1</u>	
土 地	敷 地 面 積	<u>13,908.03 m²</u>
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	用 途 地 域	準工業地域
	所 有 形 態	一般定期借地権
建 物	<u>建 築 年 月 日</u>	<u>2024年12月6日</u>
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき2階建
	用 途	店舗・診療所
	延 床 面 積	<u>8,308.73 m²</u>
	所 有 形 態	所有権
賃 貸 借 の 内 容	<u>テ ナ ン ト 数</u>	<u>3</u>
	<u>年 間 賃 料 収 入</u>	<u>329 百万円</u>
	<u>敷 金 ・ 保 証 金</u>	<u>228 百万円</u>
	<u>賃 貸 面 積</u>	<u>8,773.65 m²</u>

	賃貸可能面積	8,773.65 m ²			
	稼働率	100%			
M	L	会社	—		
M	L	種別	—		
P	M	会社	株式会社ザイマックス関西		
稼働率の推移	2020年12月末	2021年12月末	2022年12月末	2023年12月末	2024年12月末
	—	—	—	—	100%
特記事項 ・該当ありません。					
(注) 本投資法人は本物件の優先交渉権を取得しており、信託受益権での取得を予定しておりますが、詳細は確定していません。					

本日現在、本物件について、本投資法人が取得の決定をしているものではなく、また、必ず取得できるという保証はありません。本物件の取得に当たっては、必要なデュー・ディリジェンスを行った上で、本投資法人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。）の社内規程に基づき意思決定を行います。なお、本物件に係る優先交渉権の取得に際し、本投資法人及び本資産運用会社は、契約締結先に対価を支払っていません。

以上

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

参考資料 1 物件写真・物件位置図



参考資料 2 本物件の概要における記載事項説明

「本物件の概要」欄に関する説明

- ・「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。
- ・「所在地」は、原則として、住居表示を記載しています。
- ・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、本特定目的会社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。
- ・「特記事項」には、本日現在において本物件の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、本物件の評価額、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。
- ・「テナント数」は、本日現在における本物件について締結されている各賃貸借契約書に基づく本物件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。
- ・「年間賃料収入」は、本日現在における本物件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当該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、本日現在における本物件について締結されている各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、本物件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各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。
- ・「賃貸面積」は、本日現在における本物件に関する各賃貸借契約及び各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、本物件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各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。

- ・「賃貸可能面積」は、本日現在における本物件に関する各賃貸借契約及び各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。
- ・「稼働率」は、本日現在における本物件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。
- ・「ML会社」及び「PM会社」は、本特定目的会社による本物件の取得後にマスターリース会社及びPM会社となる者を記載しています。また、「ML種別」については、本特定目的会社による本物件の取得後に予定されている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。