



ザイマックス・リート投資法人



karaksa hotel

第14期(2025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、国内有数の不動産マネジメント受託実績を有するスポンサーグループの知見・ノウハウを基盤とした「見極め力」「マネジメント力」「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. 2025年2月期(第14期)決算概要及び 2025年8月期(第15期)・2026年2月期(第16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
・ホテルビスタ仙台	: 仙台	・エルプレイス西葛西	: 西葛西
・からくさホテル札幌	: KH札幌		

Asset

物件数	18物件
資産規模 (取得価格ベース)	438億円
鑑定評価額	567億円
含み益 (含み益率)	122億円 (+27.4%)
収益性 (取得価格ベース)	NOI利回り : 5.8% 償却後利回り : 4.9%
平均築年数 (取得価格加重平均)	21.0年
総賃貸可能面積	86,030.33㎡
稼働率 (ポートフォリオ全体)	99.3%
アセットタイプ (取得価格ベース)	オフィス : 56.2% 商業施設 : 29.3% ホテル : 12.4% その他 : 2.1%

Debt

有利子負債残高	199億円
総資産LTV	40.9%
鑑定LTV	32.7%
平均調達金利*1	1.041%
平均残存期間	2年9ヶ月
固定金利比率	94.6%

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	114,000円
1口当たり純資産	101,903円
1口当たりNAV	150,781円
1口当たり分配金	3,160円 (2025年8月期(第15期)予想)

*1 変動金利の借入金の基準金利は、2025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。

■ 2025年2月期(第14期)業績は前期比増収増益で着地

- ✓ 当期純利益9.3億円(前期比+12.0%、期初予想比+1.8%)
- ✓ **DPU3,728円**(前期比+400円、期初予想比+67円)

■ 運営状況

- ✓ 保有物件の運営状況は引き続き堅調に推移
 - ・ オフィス：2025年2月期末は契約稼働率・経済稼働率ともに**97.9%**で着地
 - ・ 商業施設：100%稼働を維持
聖蹟桜ヶ丘はザイマックスとの間で2年間の固定マスターリース契約を締結し、2025年8月末の現テナント退去の際の空室・無収入期間の発生を回避
 - ・ ホテル：RevPARは前年同期間比、仙台 115%、KH札幌 138%にて推移

■ ESGの取り組み

- ・ CASBEE不動産評価認証において、2物件で最上位評価である**Sランク**を取得
- ・ TCFD提言に即した情報開示を推進(ガバナンス・戦略・リスク管理・指標と目標)



2025年2月期(第14期)決算概要及び
2025年8月期(第15期)・2026年2月期(第16期)業績予想

The image shows the exterior of a modern building with a glass facade. The building has a curved section on the left. The text 'MUZA KAWASAKI' is visible on the building's facade, with 'MUZA' on the top line and 'KAWASAKI' on the bottom line. The building is surrounded by other buildings and a street with a traffic light.

MUZA
KAWASAKI

2025年2月期(第14期)決算概要



2025年2月期(第14期)決算の概要

	2024年8月期 (第13期) 実績 (A)	2025年2月期 (第14期) 予想 (B)	2025年2月期 (第14期) 実績 (C)	実績 (C) - 実績 (A)	実績 (C) - 予想 (B)
不動産賃貸事業収入 a	1,682	1,681	1,686	+4	+5
賃貸事業収入	1,549	1,554	1,559	+9	+5
その他賃貸収入	132	127	127	△5	+0
不動産売却益	-	154	154	+154	+0
営業収益 b	1,682	1,835	1,841	+158	+5
賃貸事業費用 (除く、減価償却費) c	414	429	420	+5	△9
NOI ① (a - c)	1,267	1,251	1,266	△1	+14
減価償却費 d	174	180	185	+10	+4
償却後NOI ① - d	1,093	1,070	1,080	△12	+10
その他営業費用	157	192	192	+34	△0
営業費用 e	747	803	798	+51	△5
営業利益 b - e	935	1,031	1,042	+107	+11
営業外収益	0	0	1	+1	+1
営業外費用	103	116	113	+9	△3
経常利益	831	914	931	+99	+16
当期純利益	830	913	930	+99	+16
1口当たり分配金(円)	3,328	3,661	3,728	+400	+67

・運用日数：2024年8月期(第13期)184日、2025年2月期(第14期)181日

2024年8月期(第13期)実績との比較

主な変動要因	(百万円)
営業収益	
オフィス賃料収入(三田除く)	△11.3
ホテル変動賃料(仙台)	+10.5
不動産売却益(三田)の発生	+154.4
賃貸事業費用	
修繕費の増加*1	+6.4
火災保険料の増加*1	+4.6
リーシングコストの増加*1	+1.5
償却後NOI	
三田・KH札幌入替え効果	+13.5
その他営業費用	
三田・KH札幌入替えに伴う一時費用 (控除対象外消費税等)	+8.2
譲渡報酬(三田)の発生	+23.1
営業外費用	
支払利息及び融資関連コストの増加	+8.6

*1 三田及びKH札幌を除いた金額で算出しています。

2025年2月期(第14期)予想との比較

主な変動要因	(百万円)
営業収益	
ホテル変動賃料	+4.0
賃貸事業費用	
修繕費等の減少	△6.8
リーシングコストの不発生と期ずれ	△1.3
営業外収益	
受取利息の増加	+1.7
営業外費用	
支払利息の増加・融資関連コストの減少	△4.2

2025年8月期(第15期)・2026年2月期(第16期)業績予想の概要

(百万円)

	2025年2月期 (第14期) 実績 (A)	2025年8月期 (第15期) 予想 (B)	2026年2月期 (第16期) 予想 (C)	予想 (B) - 実績 (A)	予想 (C) - 予想 (B)
不動産賃貸事業収入 a	1,686	1,704	2,144	+17	+440
賃貸事業収入	1,559	1,575	1,586	+15	+11
その他賃貸収入	127	129	557	+1	+428
不動産売却益	154	-	-	△154	-
営業収益 b	1,841	1,704	2,144	△136	+440
賃貸事業費用 (除く、減価償却費) c	420	428	872	+7	+443
NOI ① (a - c)	1,266	1,276	1,272	+10	△3
減価償却費 d	185	189	193	+4	+4
償却後NOI ① - d	1,080	1,086	1,078	+5	△8
その他営業費用	192	175	162	△16	△12
営業費用 e	798	793	1,228	△5	+435
営業利益 b - e	1,042	911	915	△131	+4
営業外収益	1	3	3	+1	-
営業外費用	113	124	133	+11	+9
経常利益	931	789	785	△141	△4
当期純利益	930	788	784	△141	△4
1口当たり分配金(円)	3,728	3,160	3,140	△568	△20

2025年8月期(第14期)実績と2026年2月期(第15期)予想の比較

主な変動要因	(百万円)
営業収益	
オフィス・商業賃料収入	+5.1
ホテル変動賃料	+10.9
不動産売却益(三田)の剥落	△154.4
賃貸事業費用	
修繕費の減少	△2.6
公租公課(KH札幌)の費用化開始	+2.4
公課公課(三田・KH札幌除く)の増加	+3.2
BM費用の増加	+3.7
その他営業費用	
譲渡報酬(三田)の剥落	△23.1
総会・格付費用の発生等	+12.6
営業外収益	
受取利息の増加	+1.1
営業外費用	
支払利息の増加及び融資関連コストの剥落	+15.3
投資口交付費償却の剥落	△4.4

2025年8月期(第15期)予想と2026年2月期(第16期)予想の比較

主な変動要因	(百万円)
営業収益	
オフィス・商業賃料収入	+12.3
ホテル変動賃料	+4.0
原状回復収入(聖蹟桜ヶ丘)	+426.3
賃貸事業費用	
修繕費の増加	+16.9
原状回復工事等の業務委託費(聖蹟桜ヶ丘)	+425.4
その他営業費用	
総会・格付費用の剥落等	△13.4
営業外費用	
支払利息の増加及び融資関連コストの発生	+9.2

・運用日数：2025年2月期(第14期)181日、2025年8月期(第15期)184日、2026年2月期(第16期)181日



karaksa hotel

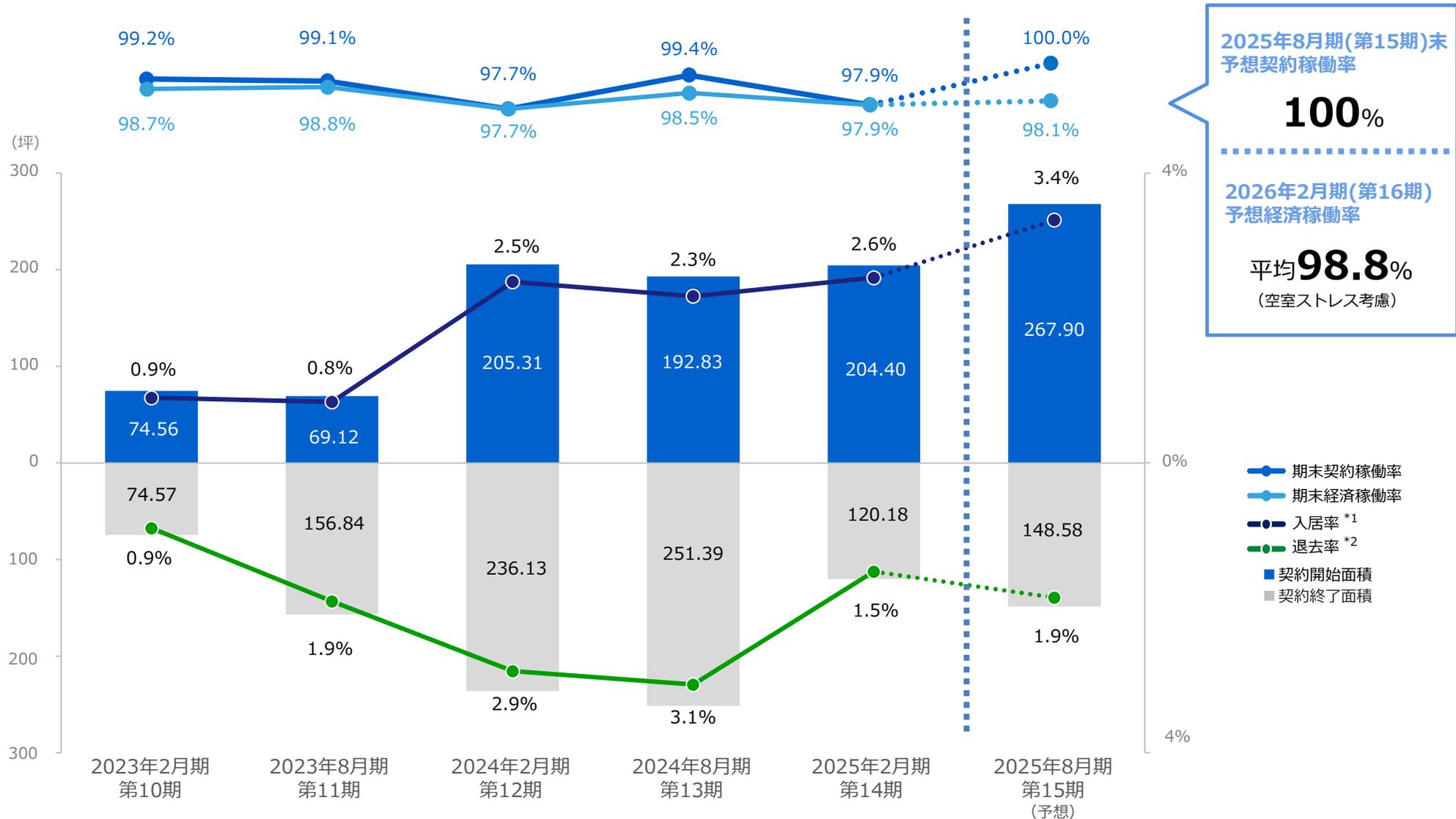
運用状況及び成長戦略



MUZA
KAWASAKI

稼働率及び入退去の状況 | ・オフィス物件（附置住宅除く）

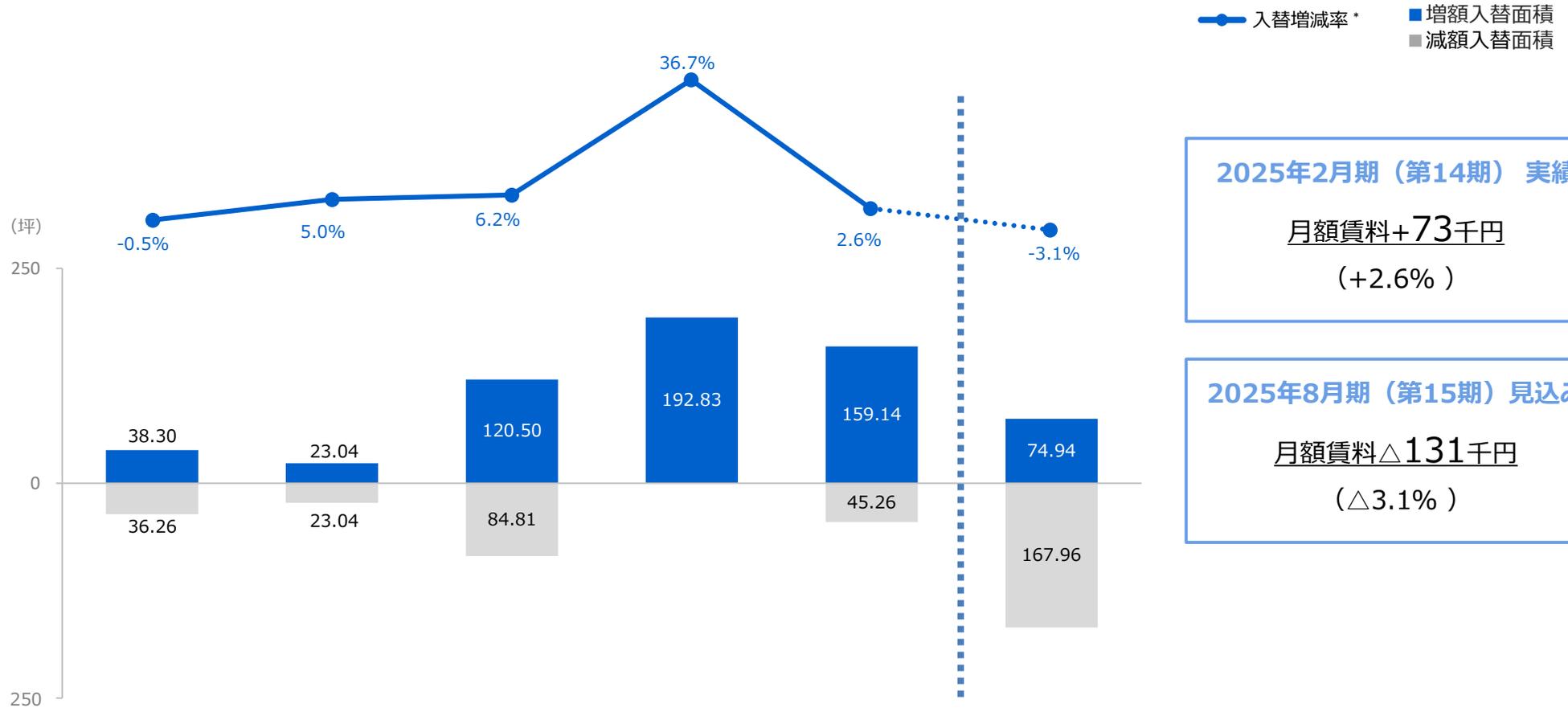
2025年2月期(第14期)・2025年8月期(第15期)
対象面積 7,994.17坪



*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

「テナント新規入居（リテナント）の推移」 ・ オフィス物件（附置住宅除く）



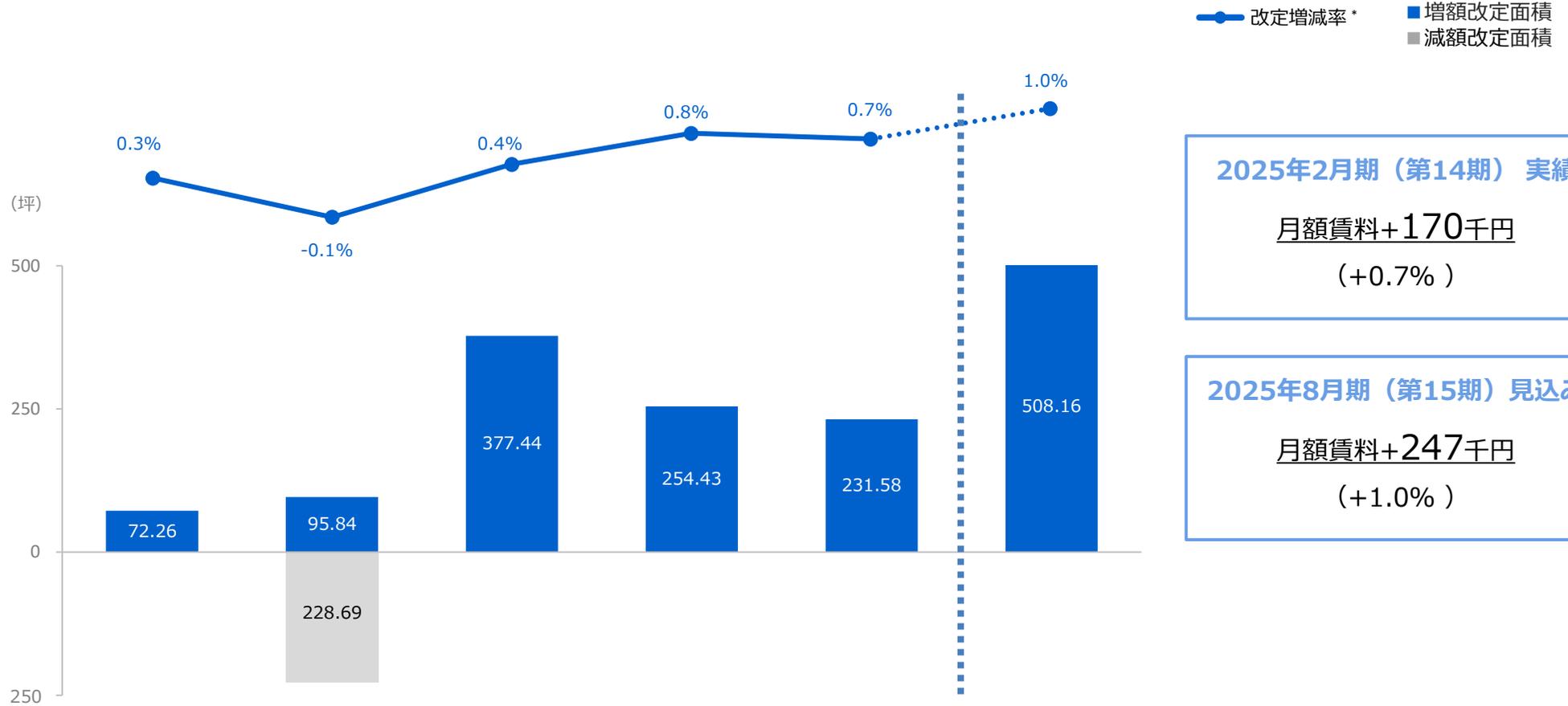
2025年2月期（第14期）実績
 月額賃料+73千円
 (+2.6%)

2025年8月期（第15期）見込み
 月額賃料△131千円
 (△3.1%)

	2023年2月期 第10期	2023年8月期 第11期	2024年2月期 第12期	2024年8月期 第13期	2025年2月期 第14期	2025年8月期 第15期 (予想)
新規契約面積(坪)	74.56	69.12	205.31	192.83	204.40	267.90
増額割合	51.4%	33.3%	58.7%	100%	77.9%	28.0%

* 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

賃料改定の推移 | オフィス物件（附置住宅除く）



2025年2月期（第14期）実績
 月額賃料+170千円
 (+0.7%)

2025年8月期（第15期）見込み
 月額賃料+247千円
 (+1.0%)

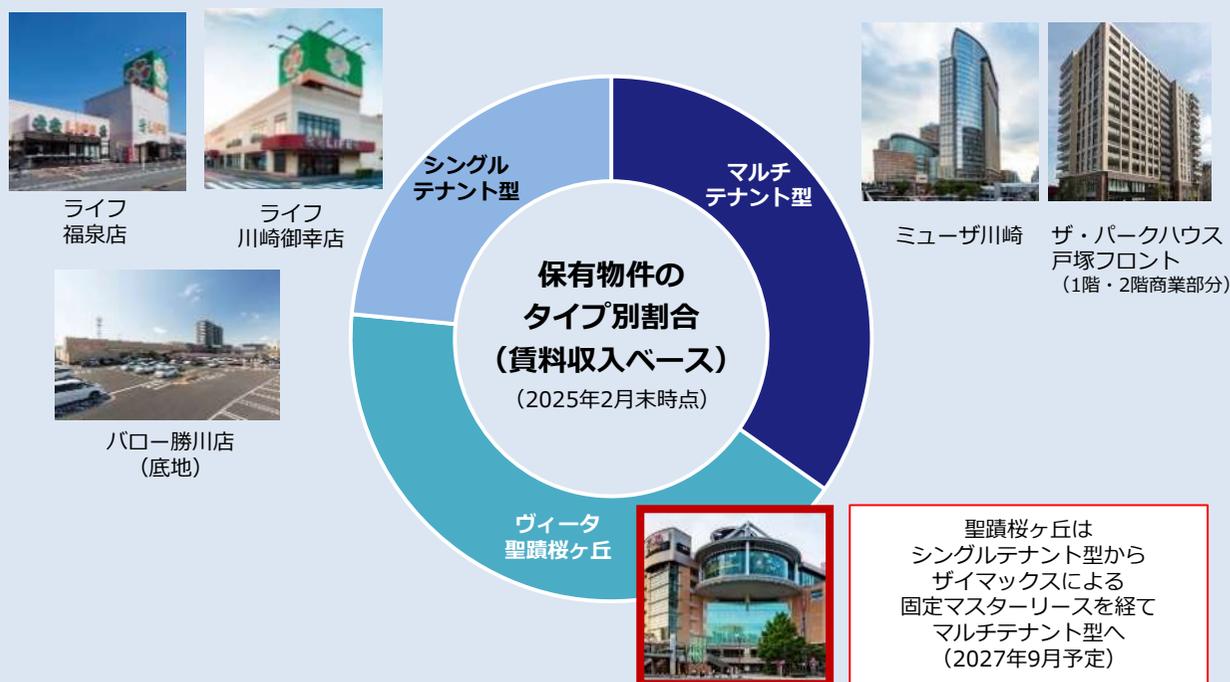
	2023年2月期 第10期	2023年8月期 第11期	2024年2月期 第12期	2024年8月期 第13期	2025年2月期 第14期	2025年8月期 第15期 (予想)
改定対象 面積(坪)	1,339.31	2,983.10	2,655.47	1,176.87	1,388.32	1,481.18
増額割合	5.4%	3.2%	14.2%	21.6%	16.7%	34.3%

* 改定増減率：(賃料改定後の共益費を含む賃料 - 賃料改定前の共益費を含む賃料) ÷ 賃料改定前の共益費を含む賃料

本投資法人の商業施設は固定賃料をベースに安定的な収益を獲得しています。現在のインフレ局面を考慮し賃料増額改定・売上歩合賃料の設定等、収益向上に寄与する運用を目指します。

- 本投資法人の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
- シングルテナント型商業施設への出店者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
- テナント入替や賃料増額改定協議においては、スポンサーグループの知見・ノウハウを活用した内部成長を実現
- 安定的・継続的な収益源を土台としながら、インフレへの対応として収益向上機会の獲得を目指す

商業ポートフォリオの変化



収益向上機会を意識した運用

- マルチテナント型施設の割合増加により契約条件協議機会の増加
- 契約条件協議のタイミングで売上歩合賃料の設定の他、賃料改定規定等の見直しを協議
- 物件取得にあたってはインフレへの対応可能性に着目

ザイマックスによる施設コンセプト・テナントミックスの再構築を経て、リニューアルオープン予定。

ザイマックスとの賃貸借契約の概要（2025年9月1日～）

<p>固定賃料 現テナントと同額の賃料を収受</p>	×	<p>ダウンタイムなし リニューアルに伴う空室期間・無収入期間の発生を回避</p>	×	<p>定期借家契約2年 2年経過後はマルチテナント化・売上歩合賃料導入が実現しインフレ耐性を備えた収益構造へ移行する予定</p>
---------------------------------------	---	--	---	---

VITA MALL SEISEKI

新施設名称
ヴィータモールせいせき

オープン予定日
2025年10月末頃予定

広域商圈型・来館動機となるようなアンカーテナントを誘致

契約済+申込書受領済エンドテナント
面積ベースで **約82%**（2025年4月現在）

（仮称）テックランド聖蹟桜ヶ丘店（※ヤマダデンキ様）
スターバックスコーヒー、丘の上薬局、クリニックモール
食品スーパー（※名称非開示）
他、継続営業テナント&新規テナント

8F	多摩市役所 出張所 イベントホール・会議室・ギャラリー 市民ロビー・市民活動支援センター
7F	
6F	日常を楽しむフロア
5F	安心と便利が揃うフロア
4F	
3F	
2F	
1F	日常に寄り添う ライフスタイルフロア
B1F	食品スーパー（※名称非開示）

立地・ファシリティにおける競争優位性や、ホテルの新規供給が限定的なマーケット環境を追い風にKPIが向上しています。

| 運営実績の推移 |

*2018年3月～2019年2月の売上・費用・GOPをそれぞれ100として指数化

■売上 ■費用 ● GOP ○ 2018年3月～2019年2月のGOP



| 2023年～2027年の仙台市中心部のホテル開業動向* |

行政区	開業時期	室数	ホテル名
青葉区	2023年6月	184室	スーパーホテルPremier仙台国分町天然温泉
宮城野区	2024年9月	114室	スーパーホテル仙台駅東口天然温泉
青葉区	2026年春	56室	ホテルメトロポリタン ベース仙台
青葉区	2027年末定	未定	さくら野百貨店仙台店 跡地開発 (詳細未定)

*リブランド/リニューアルを除く *赤枠は今後OPEN予定のホテル

| ホテルビスタ仙台の特徴 |

- ✓ 仙台駅、東口バスターミナルより徒歩5分圏内の立地
- ✓ レジャー、出張等用途に応じた客室構成
- ✓ 「シルキーバス(超微細発泡風呂)」完備の大浴場
- ✓ バスルーム、洗面台、トイレの3点独立設計



仙台駅徒歩5分圏内



大浴場付



水廻り3点独立
※シャワードシングル除く

| 競合ホテルとの比較 |

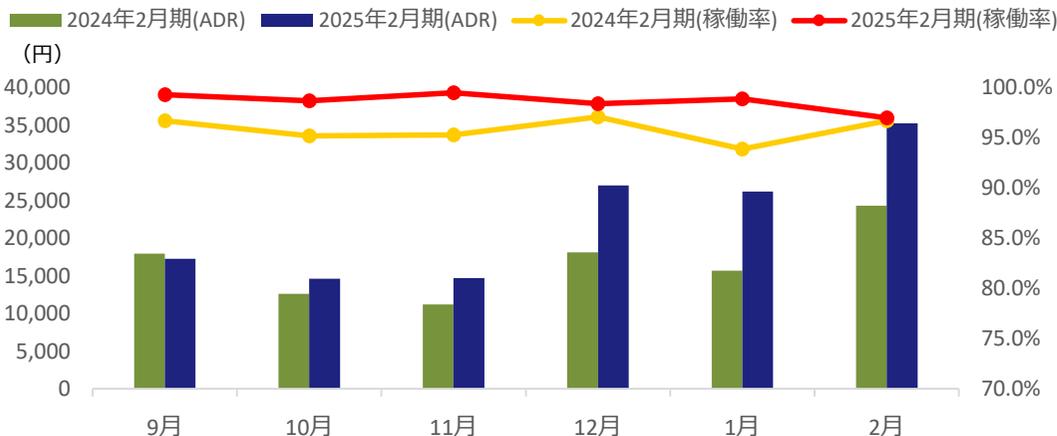
ホテル名	築年数*	客室数	仙台駅徒歩約	大浴場	水廻り3点独立
ホテルビスタ仙台	2016年	238室	東口4分	○	○
ホテルA	2010年	270室	東口2分	×	×
ホテルB	1996年	238室	西口3分	×	×
ホテルC	2013年	223室	西口3分	×	▲ (バスタイレ別)
ホテルD	2001年 (2022年)	165室	東口6分	×	×
ホテルE	2010年 (2024年)	114室	東口4分	×	▲ (一部客室)

* () 内はリニューアル年



主要指標 2025年2月期実績

■ 客室稼働率98.7% ADR22,332円 RevPAR22,031円 同伴係数2.32人 インバウンド比率87.6%



	2024年2月期 (9月-2月)	2025年2月期 (9月-2月)
客室稼働率	95.8%	98.7%
ADR	16,618円	22,232円
RevPAR	15,925円	22,031円
同伴係数	2.25人	2.32人
インバウンド比率	80.2%	87.6%

「からくさホテル」ブランド (KH札幌) の強み

インバウンド

「インバウンド」をターゲットにした販売戦略により高稼働・高ADRでの販売を実現

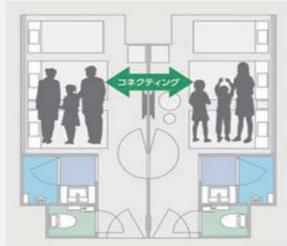
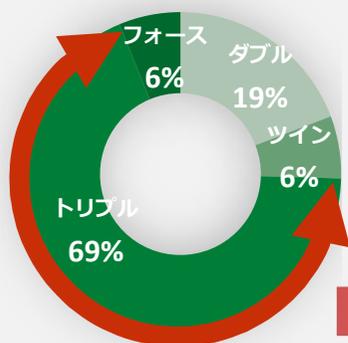
商品力

多種多様な宿泊ニーズに対応可能なファシリティ・人材

納品力

高稼働を実現可能とするリネン・清掃業務の内製化とシステム構築

【KH札幌客室構成】



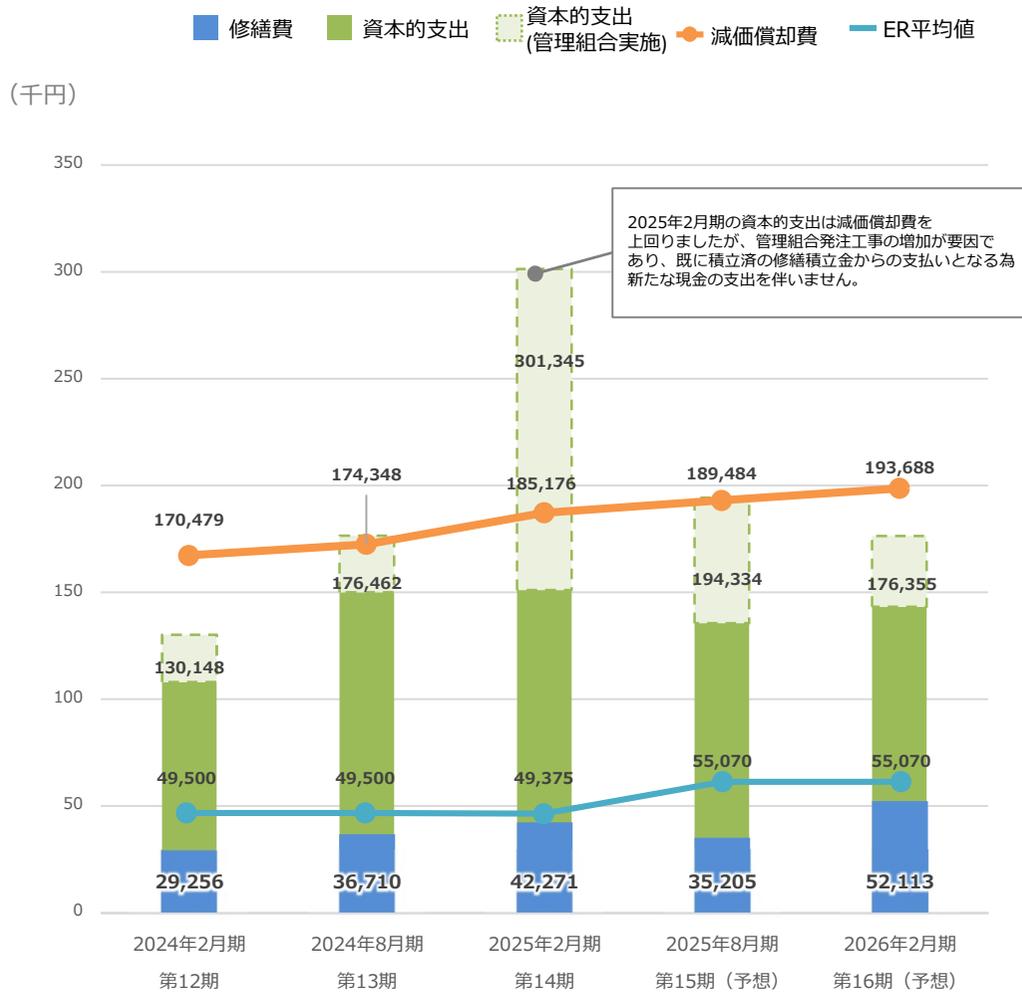
コネクティング仕様 62%

- ✓ すすきの駅より地下街、アーケードでのアクセス
- ✓ トリプル中心の客室構成
- ✓ コネクティングルーム
- ✓ 外国人スタッフの雇用 (ランゲージインセンティブ等雇用施策の推進)



- ✓ リネン・清掃業務の内製化により通年の高稼働を実現
- ✓ 自動部屋割りシステム
- ✓ 独自のレベニューマネジメント機能
- ✓ リネン・清掃・ホテルの一体運営による効率化と安定供給

修繕・資本的支出の推移



*各期末時点の保有物件数は18物件
 *ER平均値：ERの長期修繕費における12年以内に必要とされる修繕費用を期毎平均額に換算した数値

2025年2月期(第14期)の主な環境関連設備改修工事

物件名	工事内容	削減電力量 (削減率 ^{*1})
木場	専有部照明LED化 (一部区画)	8,000kWh/年 (69.6%)
木場	共用部照明LED化	73kWh/年 (64.6%)
八王子	専有部照明LED化 (1フロア)	11,250kWh/年 (68.5%)
八王子	専有部照明LED化 (一部区画)	8,325kWh/年 (68.5%)

2025年8月期(第15期)の主な環境関連設備改修工事(予定)

物件名	工事内容	削減電力量 (削減率 ^{*1})
八王子	専有部照明LED化 (一部区画)	2,250kWh/年 (71.4%)
木場	専有部照明LED化 (1フロア)	13,250kWh/年 (68.8%)
神谷町	専有部照明LED化 (1フロア)	7,425kWh/年 (70.2%)
西新橋	専有部照明LED化 (1フロア)	5,352kWh/年 (69.0%)

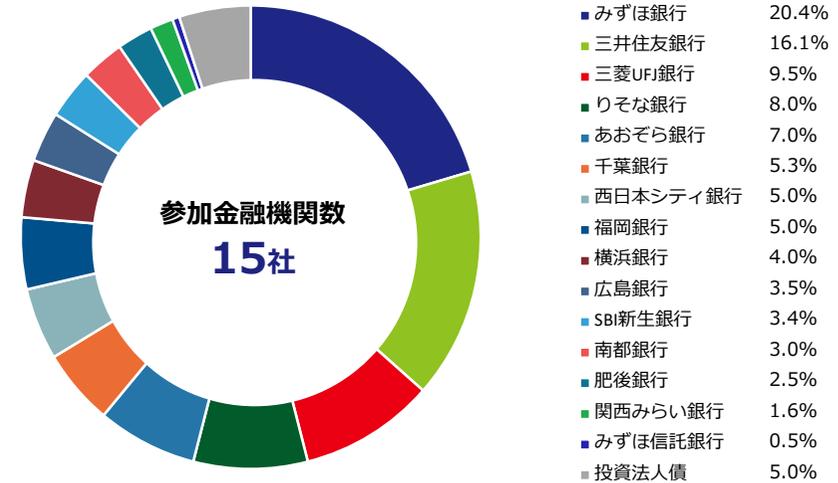
*1 削減率：年間削減電力量 ÷ 改修前の年間使用電力量

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しています。

有利子負債及び外部格付の状況

	2024年2月期末時点 (第12期)	2025年2月期末時点 (第14期)
有利子負債残高	197.1億	199.0億
鑑定LTV	33.2%	32.7%
総資産LTV	40.9%	40.9%
平均残存期間	2年9ヶ月	2年9ヶ月
平均利率 *1	0.807%	1.041%
長期借入金比率	100.0%	100.0%
固定金利比率	95.0%	94.6%
外部格付 (R&I)	A - (安定的)	A - (安定的)
グリーンファイナンスによる 調達資金残高	43.7億円	88.6億円
グリーンファイナンスによる 調達上限額	131.1億円	131.1億円

レンダーシェア



マチュリティラダー



今後の重点取組事項 資産規模の拡大

資産規模の拡大による効果

コスト吸収力の向上

ポートフォリオ分散の進展

投資口流動性の向上

投資家の裾野の拡大

格付けの向上

スポンサーグループが有するダイレクトリレーションや「見極め力」を活用し、収益安定性や収益成長性が見込まれる物件を厳選していきます。

資産規模拡大のための施策例

- 公募増資
- 第三者割当増資
- 借入による物件取得
- 規模の拡大を伴う資産入替
・・・等

本投資法人の強み

含み益率・1口当たり含み益額
27.4%・48,876円

厳選したパイプライン物件
250億円以上

デット調達余力
総資産LTV **40.9%**

所在地	アセットタイプ	情報元	着目ポイント
東京経済圏	オフィス	スポンサーグループ	スポンサーが常駐管理しているPBM旗艦物件 国家戦略特区・脱炭素先行地域に所在するランドマークビル
都心8区	オフィス (開発中)	スポンサーグループ CRE営業先	CRE顧客の建替ニーズに由来する案件 駅前の好立地に所在 幹線道路に面し視認性が高い
大阪府枚方市	商業施設	スポンサーグループ CRE営業先	CRE顧客の出店ニーズに由来する案件 デイリーユース型業態のテナントが入居
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	地域経済の拠点かつ観光資源も豊富な都市に立地 変動賃料を含む賃料設計
地方都市	商業施設 (底地)	スポンサーグループ CRE営業先	CRE顧客の売却ニーズを補足した案件 NSC型施設の底地 地代と価格の設定から関与し適正な利回りを確保
東京経済圏	オフィス	資産運用会社 独自ルート	首都圏近郊のベッドタウンに所在 駅前立地の複合用途ビルで利便性が高い
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	スポンサーグループの運営する インバウンド特化型ホテルの旗艦物件 からくさホテル札幌の準共有持分 (80%)






karaksa hotel

ESG

MUZA
KAWASAKI

GRESB評価への参加

- 2024年度リアルエステイト評価：3年連続「3スター」及び「グリーンスター」
- 開示評価：最上位の「Aレベル」



21世紀金融行動原則への署名

- 本資産運用会社では、持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（通称：21世紀金融行動原則）の考え方に賛同し、2013年12月27日に署名



TCFD提言に賛同

- 本資産運用会社はTCFD提言の考え方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コンソーシアムにも加入
- 気候変動関連リスク及び機会に対するガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標を開示



環境認証の取得状況 (2025年2月末時点)

- 延床面積ベースでの取得率は84.6%
- 東上野、札幌においてCASBEE不動産評価認証を取得、2物件ともに「Aランク」から「Sランク」へ向上

評価ランク
Sランク
(素晴らしい)



認証取得物件数	11物件*	CASBEE 不動産評価認証	Sランク：9物件 Aランク：1物件
取得率 (延床面積ベース)	84.6%	BELS評価	★★★★：1物件 ★★★：1物件 ★★：1物件



*ザイマックス東麻布ビル、ザイマックス札幌大通ビルは、CASBEE不動産評価認証及びBELS評価の両方を取得しています。

TCFD提言に従い、1.5/2℃シナリオ、および4℃シナリオそれぞれのシナリオに基づく分析を行い、リスクと機会の特定とそれらの事業への影響を以下のように評価しました。

分類	不動産運用における関連	当ファンドへの財務的な影響	財務的影響								
			4℃シナリオ		1.5/2℃シナリオ						
			中期※	長期※	中期※	長期※					
移行リスク	政策と法	炭素税の導入	物件のGHG排出量に対する税負担等の増加				小	小	中	大	
		既存不動産における省エネ基準の強化	保有物件の設備陳腐化、改修費用の負担増加、低性能建物の収益性・資産価値低下や法令厳格化に伴う賦課金等の発生				小	小	小	大	
		排出量報告の強化	報告に対応するための外部業者への支払等の事業経費の増加				小	小	小	小	
	技術	省エネルギー技術の進化・普及、低炭素技術の進展	省エネ性能の高い設備の普及による設備更新費用増加				小	小	中	大	
		市場・評判	物件運営管理における光熱費（再生可能エネルギーの外部調達を含む）	エネルギー調達コストの増加				小	小	中	中
			環境性能の低い物件に対するテナント需要・不動産取引需要の低下	新規テナント、入居者の獲得が難しくなることや空室率の増加による賃料収入の減少				小	小	中	大
物理的リスク	急性	風水害の激甚化による損害の増加	修繕費、保険料の増加、退去増加による稼働率低下、賃料減額、未収金増加、営業保証の発生				中	大	小	中	
		集中的豪雨による内水氾濫や近傍河川の氾濫等による浸水					中	大	小	中	
	慢性	平均気温の上昇	空調関連費用、水光熱費用の増加				中	中	小	小	
		海面上昇の進行	海面上昇への対策にかかるコストの増加				小	大	小	小	
機会	資源の効率	高効率設備への改修等に伴うエネルギー利用の効率化	エネルギーコストの削減				小	中	中	中	
	製品、サービス	低排出な設備や環境性能の高い物件へのテナントニーズの増加	テナント、入居者誘致による収入増加				小	小	中	中	
	市場	テナントの嗜好の変化に合わせた賃貸物件を継続的に提供	賃料引き上げ、テナントや入居者の獲得による収入増加				小	小	中	中	
		新規投資家層の開拓	グリーンボンドの活用、環境問題を重視する投資家への対応・訴求による資金調達量の増加、調達コストの低下				小	小	小	中	
		環境性能に関する社会的価値観の変化	グリーンファイナンスによる資金調達コストの低下				小	小	中	中	
		グリーン性能向上による資産価値の向上	グローバルな評価機関からの高評価獲得により機関投資家の投資意欲が向上				小	小	中	中	
レジリエンス	防災性能向上による気候関連リスクへの適応能力向上	災害対応による事業停止リスクの低下				小	小	中	中		

※中期：2030年、長期：2050年と定義する

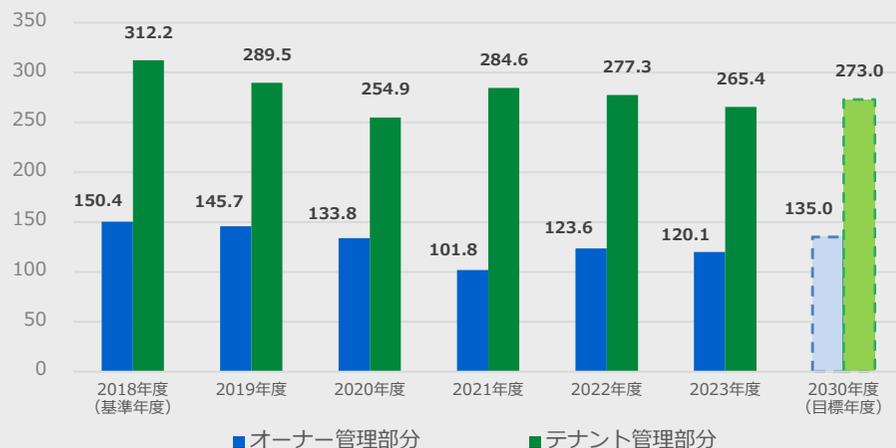
※「リスク管理、対応策、取組み」含むTCFD提言に基づく情報は本投資法人HPに詳細を記載しています。「気候変動への対応（<https://xymaxreit.co.jp/ja/esg/climate.html>）」をご参照ください。

環境パフォーマンス実績

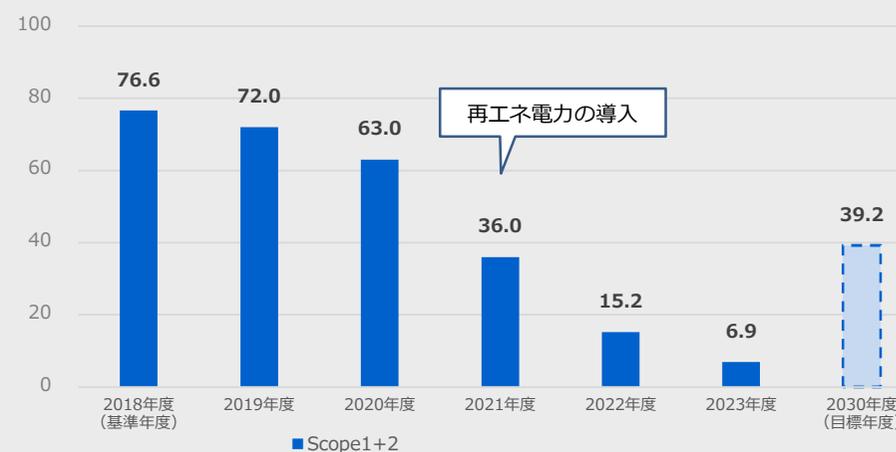
| 環境目標 |

■ エネルギー使用量及びGHG排出量は、ともに目標の削減率をクリアする水準を推移

指標	2030年までの目標
エネルギー原単位 (kWh/m ²)	12%削減 (2018年基準)



指標	2030年までの目標
GHG排出量原単位 (kg-CO ₂ /m ²)	50%削減 (2018年基準)



環境負荷低減に向けた取組み

| 再生可能エネルギー100%電力の導入 |

■ 9物件で再生可能エネルギー100%電力を導入(2025年2月末時点)

対象使用電力 1,731千kWh
2025年2月期(第14期)

| グリーンリースの取組み |

■ テナントとの協働による保有物件の環境性能の向上を目指し、グリーンリース導入を推進

導入件数 39件
2025年2月期(第14期)

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
- AEDの設置（オフィス9物件）



テナント満足度向上への取組み

- 都内オフィス8物件の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）
- オフィス9物件のテナントに対し、満足度調査を実施
- 保有物件に入居するすべてのテナントにESGマニュアルを配布



資産運用会社における従業員への取組み

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（2025年3月31日現在）
 - ・ 宅地建物取引士 25名
 - ・ 不動産証券化協会認定マスター 13名
 - ・ ビル経営管理士 7名
 - ・ 一級建築士 1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を導入し、業務繁忙に合わせた柔軟な働き方を支援しています。
- 首都圏各地に点在するサテライトオフィス利用や在宅勤務によるリモートワークも可能です。

ダイバーシティの尊重

- 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。
- コンプライアンス・マニュアルにおいて差別とハラスメントの禁止を明示し、すべての従業員が働きやすい職場環境づくりを実践しています。

	役職員数				出産 休暇取得者
	男性	女性	(女性比)	合計	
2023年4月	15	17	53.1%	32	1
2024年4月	20	23	53.5%	43	0
2025年4月	22	30	57.7%	52	0

スポンサーグループのESG活動

- 「ザイマックスヴィレッジ」で農業研修を通じて社内コミュニケーションを活性化
- 「ZXY」等を通じたサテライトオフィスサービスの提供により企業の働き方をサポート
- 「からくさ不動産みらい塾」を通じて不動産ビジネス人材を育成



「ザイマックスヴィレッジ」 Photo by Kazashito Nakamura

- 「ARES不動産証券化マスター」養成講座での講師活動
- 「MEQQE（めっけ）」を通じた地域活性・創生への貢献
- 若手スポーツ選手の育成支援
- 産学・産官連携による取組み

例：不動産管理業界で有効活用できるBIMの検証、
監視センサを用いた道路沿線斜面等の防災管理の研究、
働く場所とワーク・エンゲイジメントに関する調査等

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%

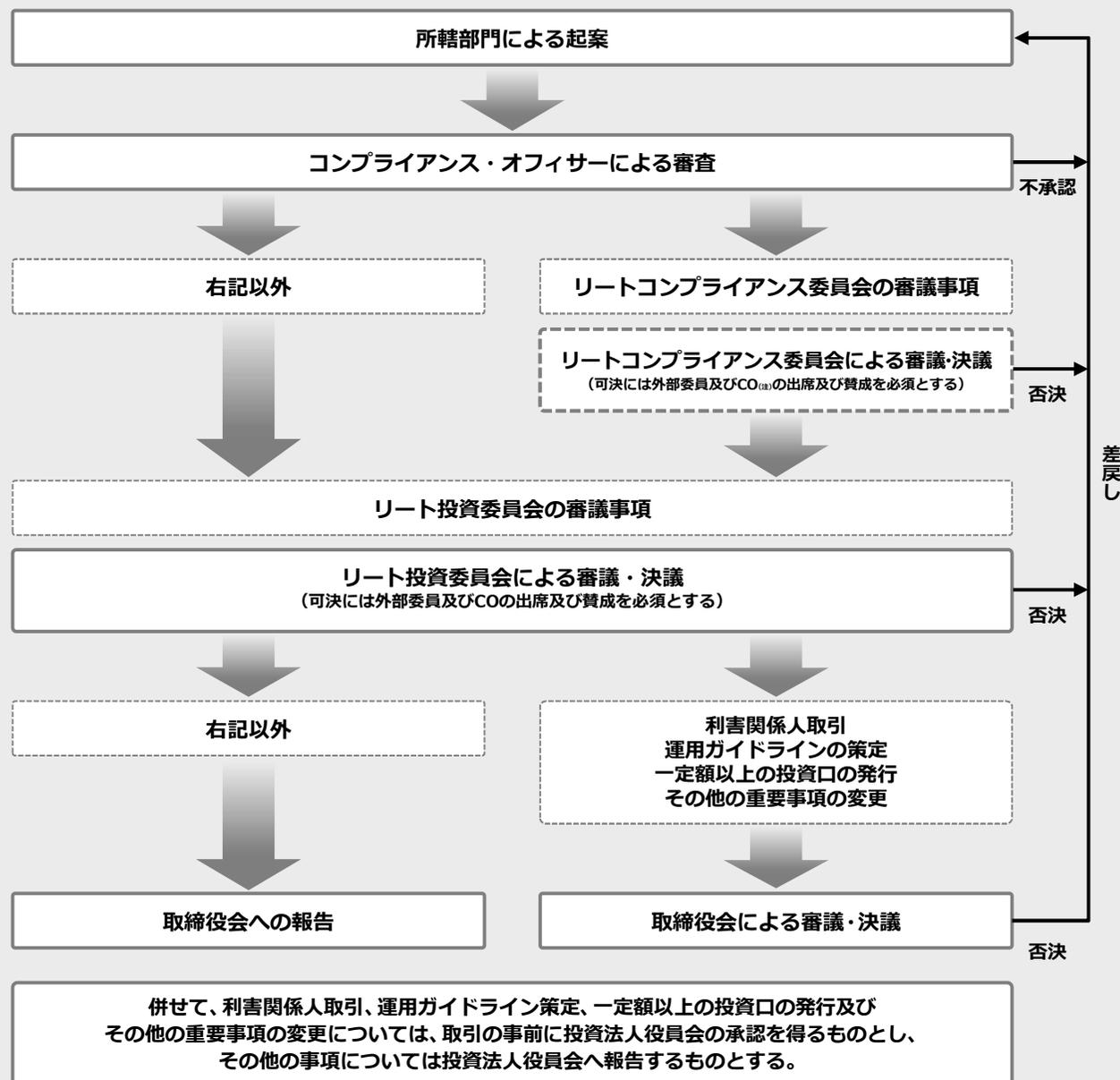
<取得・譲渡報酬>

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 %
2025年2月期(第14期)



(注) 「CO」は、コンプライアンス・オフィサーを意味します。



karaksa hotel

APPENDIX



MUZA
KAWASAKI

本投資法人は、スポンサー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実現します。

スポンサーグループの特徴

■ 国内有数の不動産マネジメント受託実績

- ✓ 不動産運営・建物管理受託実績：**1,177**棟・延床面積 約**690**万坪(2025年1月末日時点)
- ✓ 本投資法人以外のJ-REITからの受託実績：**32**社・**233**物件(2025年1月末日時点)
- ✓ 人的リソース：不動産マネジメント**2,427**名、リーシング**64**名、CRE営業**136**名(2025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**43,148**棟/**152,537**件(2025年3月末日時点までの累計)、募集賃料データ**63,046**棟(2025年3月末日時点までの累計) / **16,245**件(2025年3月末日時点)、工事データ**194,033**件(2025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**460**社(2025年1月末日時点)
- ✓ 不動産売却・仲介実績：**441**件、約**6,969**億円(2010年4月1日から2025年3月31日までの累計)

スポンサーグループの知見・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)

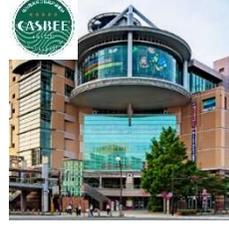
(単位：千円)

	2024年8月期(第13期)	2025年2月期(第14期)		2024年8月期(第13期)	2025年2月期(第14期)
資産の部			負債の部		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	1,332,410	1,070,012	営業未払金	148,642	85,115
信託現金及び信託預金	2,563,477	2,565,335	1年内返済予定の長期借入金	4,302,000	4,856,000
営業未収入金	42,392	57,270	未払金	124,341	158,887
前払費用	46,818	66,225	未払法人税等	805	692
未収還付法人税等	-	61	未払消費税等	34,756	11,938
その他	949	1,237	前受金	339,349	237,046
流動資産合計	3,986,048	3,760,141	預り金	88	-
固定資産			その他	6,386	2,454
有形固定資産			流動負債合計	4,956,370	5,352,134
建物（純額）	289,441	285,888	固定負債		
構築物（純額）	1,596	1,561	投資法人債	1,000,000	1,000,000
機械及び装置（純額）	9,377	9,174	長期借入金	14,413,000	14,045,000
工具、器具及び備品（純額）	5,911	5,022	預り敷金及び保証金	33,988	33,988
土地	230,346	230,346	信託預り敷金及び保証金	1,753,464	1,776,863
信託建物（純額）	9,847,416	10,230,250	デリバティブ債務	-	26,542
信託構築物（純額）	48,599	47,170	固定負債合計	17,200,452	16,882,395
信託機械及び装置（純額）	0	4,130	負債合計	22,156,823	22,234,529
信託工具、器具及び備品（純額）	21,154	17,679	純資産の部		
信託土地	33,661,874	33,750,329	投資主資本		
信託建設仮勘定	-	374	出資総額	25,440,013	25,440,013
有形固定資産合計	44,115,717	44,581,926	出資総額控除額		
投資その他の資産			一時差異等調整引当額	△ 998	-
投資有価証券	51,109	42,805	出資総額控除額合計	△ 998	-
長期前払費用	56,752	92,923	出資総額（純額）	25,439,014	25,440,013
繰延税金資産	12	14	剰余金		
差入敷金及び保証金	22,600	22,600	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	831,954	930,846
デリバティブ債権	430	-	剰余金合計	831,954	930,846
その他	178,732	92,272	投資主資本合計	26,270,969	26,370,859
投資その他の資産合計	309,637	250,614	評価・換算差額等		
固定資産合計	44,425,355	44,832,541	繰延ヘッジ損益	430	△ 26,542
繰延資産			その他有価証券評価差額金	-	24,763
投資口交付費	4,498	-	評価・換算差額等合計	430	△ 1,779
投資法人債発行費	12,320	10,926	純資産合計	26,271,399	26,369,080
繰延資産合計	16,819	10,926	負債純資産合計	48,428,223	48,603,609
資産合計	48,428,223	48,603,609			

(単位：千円)

	2024年8月期(第13期)	2025年2月期(第14期)
営業収益		
賃貸事業収入	1,549,432	1,559,200
その他賃貸事業収入	132,755	127,425
不動産等売却益	-	154,486
営業収益合計	1,682,188	1,841,112
営業費用		
賃貸事業費用	589,103	605,774
資産運用報酬	99,109	121,605
資産保管手数料	1,265	1,269
一般事務委託手数料	14,836	15,046
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	40,371	52,052
営業費用合計	747,087	798,148
営業利益	935,100	1,042,964
営業外収益		
受取利息	327	1,744
還付加算金	-	46
未払分配金戻入	37	18
営業外収益合計	364	1,809
営業外費用		
支払利息	75,684	79,232
投資法人債利息	5,833	5,000
融資関連費用	16,418	22,308
投資口交付費償却	4,498	4,498
投資法人債発行費償却	1,394	1,394
有償減資払戻損	-	717
営業外費用合計	103,829	113,152
経常利益	831,636	931,621
税引前当期純利益	831,636	931,621
法人税、住民税及び事業税	855	897
法人税等調整額	0	△ 2
法人税等合計	856	895
当期純利益	830,779	930,725
前期繰越利益	1,174	120
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	831,954	930,846

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㎡	4,791.23㎡	1,205.27㎡	2,015.51㎡	1,750.17㎡
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 (2025年2月期末時点)	8	13	6	6	6	7
稼働率 (2025年2月期末時点)	100.0%	98.7%	100.0%	73.7%	100.0%	100.0%

物件番号	OF-07	OF-09	OF-10	RT-01	RT-02	RT-03
アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	商業施設	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 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	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘
所在地						
所在地	東京都八王子市	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	東京都多摩市
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	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	京王電鉄京王線 「聖蹟桜ヶ丘」駅 直結
取得価格	2,600百万円	4,707百万円	2,003百万円	4,100百万円	790百万円	3,100百万円
土地面積	1,220.58㎡	499.24㎡	851.46㎡	10,669.34㎡ *1	1,879.15㎡	9,003.26㎡ *1
延床面積	7,404.81㎡	4,270.89㎡	2,995.81㎡	108,955.90㎡ *1	2,596.80㎡	62,849.56㎡ *1
賃貸可能面積	5,561.96㎡	3,106.42㎡	2,586.67㎡	3,703.87㎡	2,677.54㎡	27,610.61㎡
竣工年	1993年	2020年	1992年	2003年	1997年	1999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 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	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
テナント数 (2025年2月期末時点)	25	7	6	18	1	1
稼働率 (2025年2月期末時点)	100.0%	100.0%	90.8%	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。

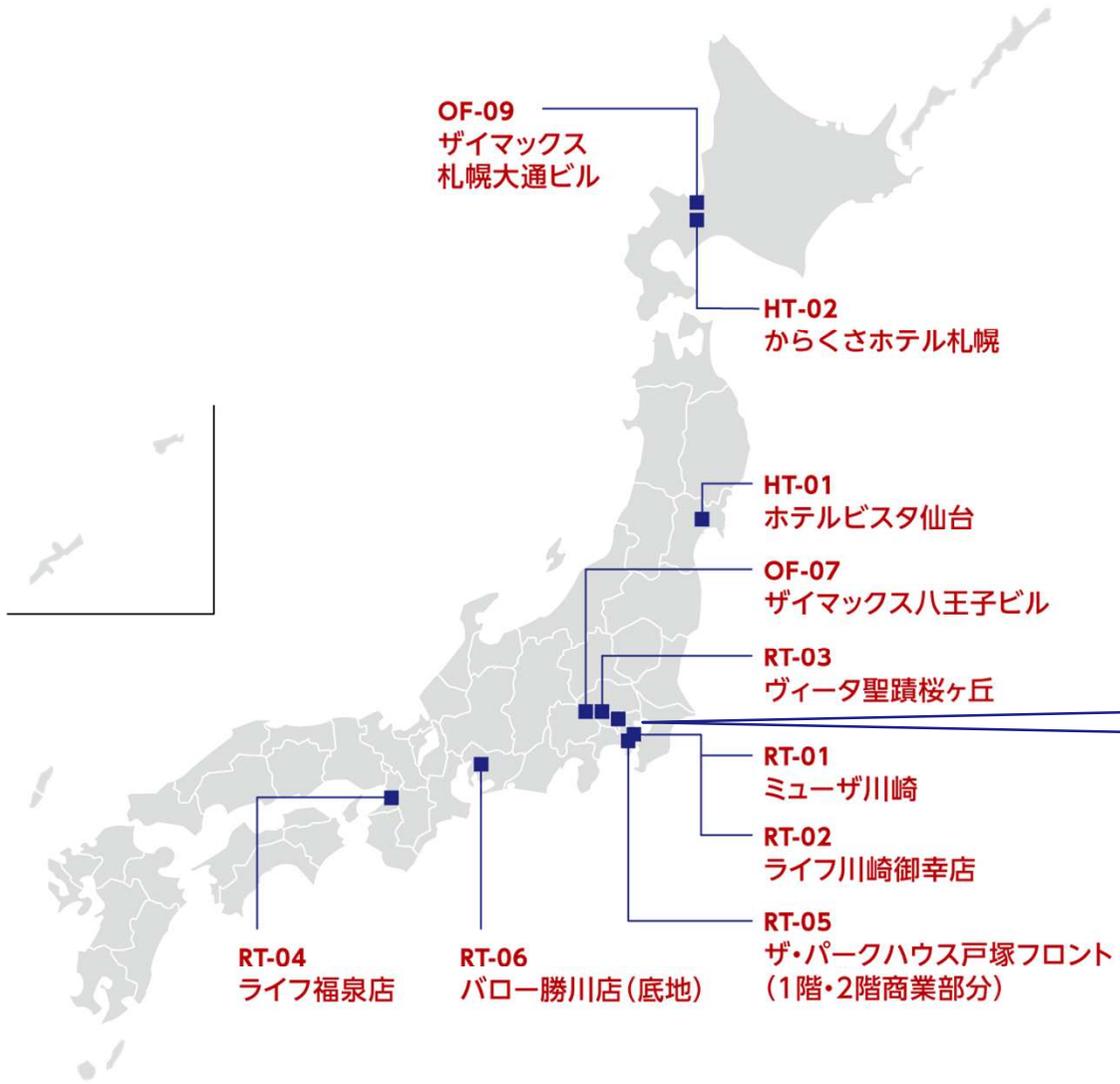
物件番号	RT-04	RT-05	RT-06	HT-01	HT-02	OT-02
アセットタイプ	商業施設	商業施設	商業施設	ホテル	ホテル	その他(住宅)
物件名	ライフ福泉店	ザ・パークハウス 戸塚フロント (1階・2階商業部分)	パロー勝川店 (底地)	ホテルビスタ仙台	からくさホテル札幌	エルプレイス西葛西
						
所在地	大阪府堺市	神奈川県横浜市	愛知県春日井市	宮城県仙台市	北海道札幌市	東京都江戸川区
アクセス	JR阪和線「鳳」駅 徒歩12分	JR・横浜市営地下鉄ブルー ライン「戸塚」駅 徒歩3分	JR中央本線「勝川」駅 徒歩7分	JR「仙台」駅 徒歩4分 仙台市地下鉄東西線 「宮城野通」駅 徒歩1分	札幌市営地下鉄南北線 「すすきの」駅 徒歩5分 札幌市営地下鉄南北線・ 東西線・東豊線「大通」駅 徒歩5分	東京メトロ東西線 「西葛西」駅 徒歩5分
取得価格	1,065百万円	540百万円	3,245百万円	4,400百万円	1,060百万円	901百万円
土地面積	6,225.21㎡	1,595.49㎡ ^{*1}	20,509.10㎡ ^{*1}	1,461.36㎡ ^{*3}	819.16㎡ ^{*1}	854.00㎡
延床面積	3,358.26㎡	12,236.50㎡ ^{*1}	-	6,977.47㎡	6,707.22㎡ ^{*1}	2,044.18㎡
賃貸可能面積	3,309.29㎡	861.60㎡	10,254.55㎡ ^{*2}	7,066.25㎡	7,174.48㎡ ^{*1}	2,044.18㎡
竣工年	1996年	2018年	-	2016年	2017年	1986年
構造・階数	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	鉄骨造陸屋根 地下1階付 地上13階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
テナント数 (2025年2月期末時点)	1	5	1	1	1	1
稼働率 (2025年2月期末時点)	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 |



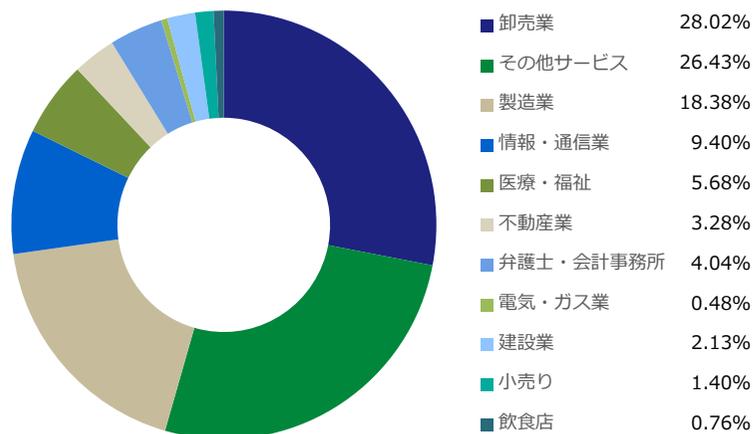
| 東京23区エリア |



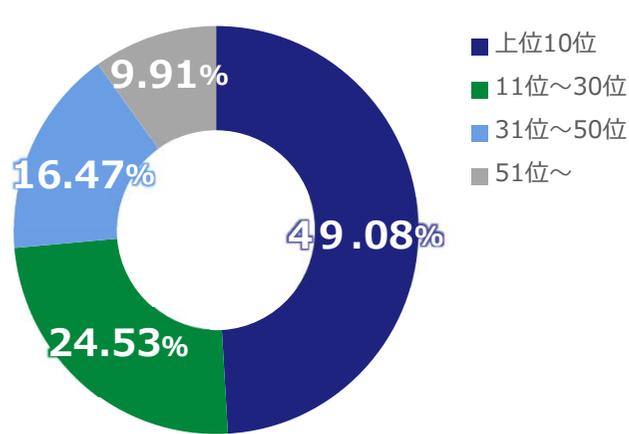
スポンサーグループのマネジメント力等を背景に、オフィステナントの長期安定的な入居を実現しています。

【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75件) | 2025年2月期末時点 (三田を除く)

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**

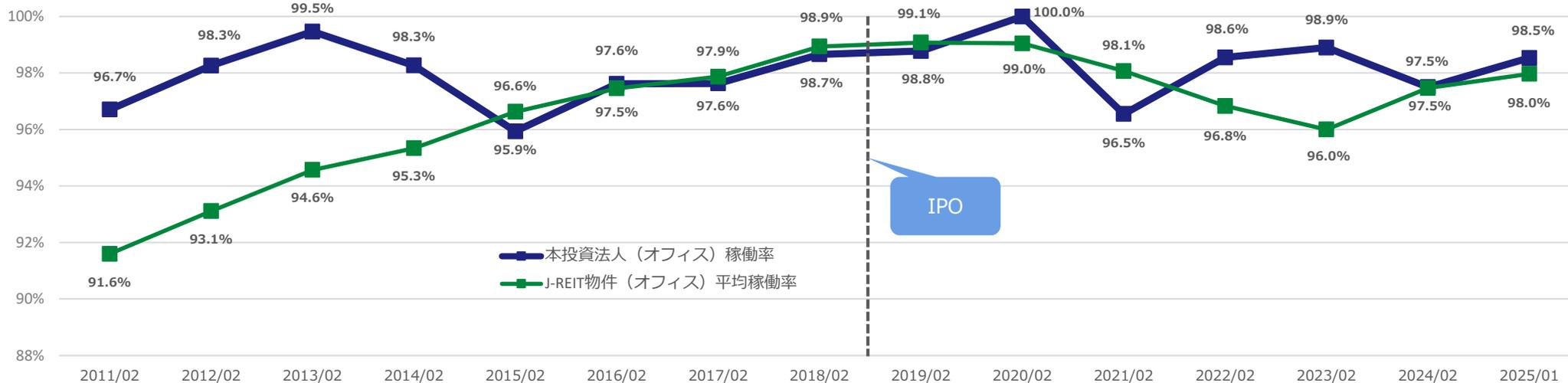
**全テナント : 12年10ヶ月
面積上位10社 : 14年10ヶ月**

**オフィスビルの
平均テナント入居期間**

9.6年 *1

*1 (出所) 株式会社ザイマックス総研
「東京23区オフィステナントの入居期間分析(2018年)」

過去のオフィス稼働率推移 (附置住宅を含む)

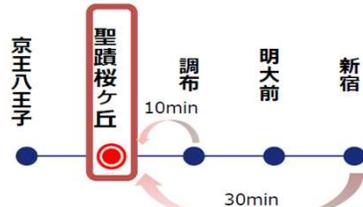


聖蹟桜ヶ丘 周辺マーケット分析

■ヴィータ聖蹟桜ヶ丘



◆京王線による所要時間



◆ 聖蹟桜ヶ丘について

・多摩市最大の商業集積地で、ファッション・雑貨・飲食・サービスなど幅広いジャンルの店舗が揃っています。駅周辺は住宅エリアが広がっており、また多摩市の方針で、近年は大型マンションが竣工したことで人口は増加傾向、マーケットも拡大傾向にあると言えます。トピックスとして、26年3月には当該物件隣接地に、大手デベロッパー開発の大型高級マンションが竣工予定です。

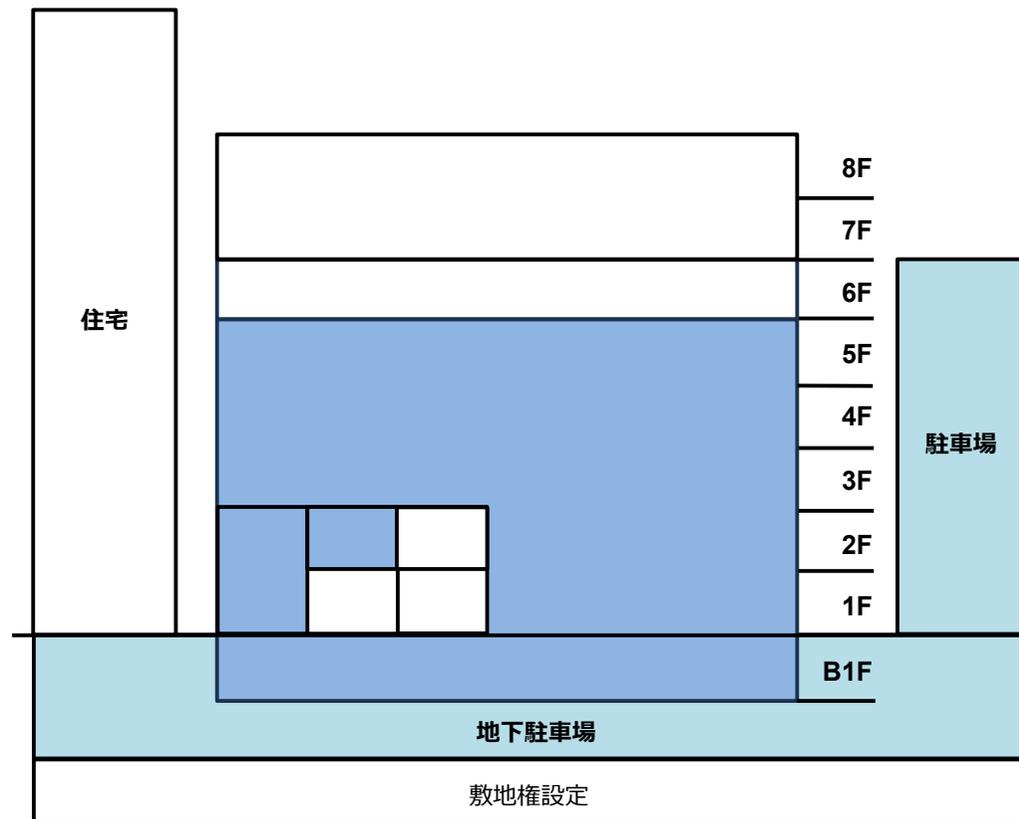
◆当該物件のマーケット分析

・駅前百貨店もあり、新宿から距離がある多摩エリアの中でも利便性が高く、比較的高所得の世帯が多い場所です。またショッピングセンター（SC）の概況としては、半径3km圏内で競合する大型商業施設の集積は少なく、大型の商業施設は、隣接する府中市や多摩センターエリア側に集中しています。

・商業マーケット人口は、当該物件を中心に半径3kmで19万人、車15分圏内で24万人と肥沃です。具体的には、単身者・家族世帯の人口比率が全国より高い、持家比率や2人以上の世帯比率も東京都の平均より高い、世帯年収507万円と全国平均（477万円）よりも高い、などの特徴があります。

本投資法人の保有区画

□ : 投資法人単独保有区画
 □ : 投資法人と第三者の共有保有区画



賃料（月額）の条件

固定賃料	変動賃料
20.5百万円	(直近1年間のGOP合計額÷12-21.5百万円) × 規定料率*

*計算結果がマイナスの場合は、0円

トラックレコードと変動賃料の対象期間



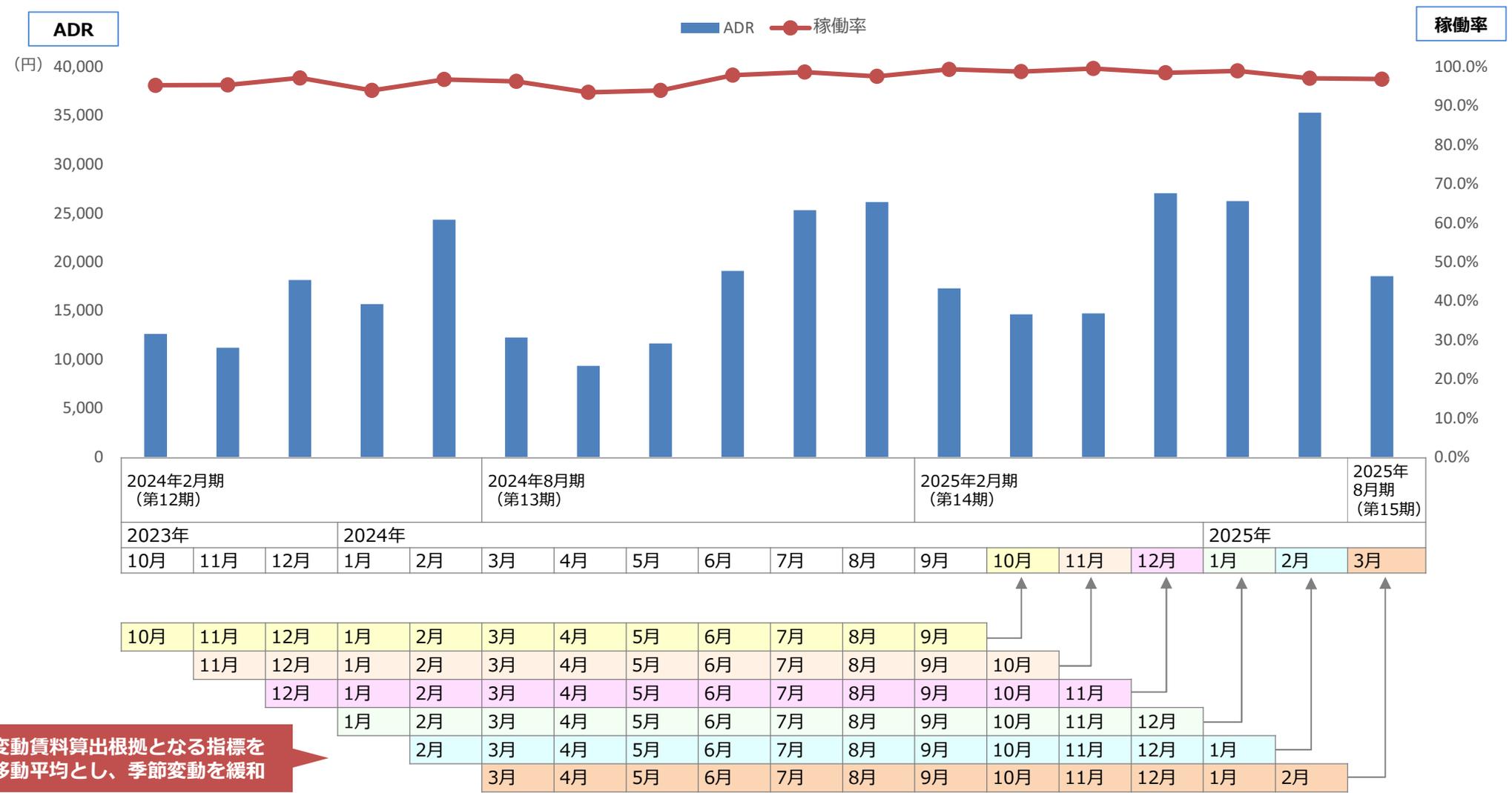
変動賃料算出根拠となる指標を移動平均とし、季節変動を緩和

賃料（月額）の条件

固定賃料	変動賃料
10百万円	直近1年間の客室売上合計額×金額に応じた規定料率÷12

*上記の金額に、本投資法人の持分割合20%を乗じた金額を計上しています。

トラックレコードと変動賃料の対象期間



変動賃料算出根拠となる指標を移動平均とし、季節変動を緩和

(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	札幌	木場	ミューザ
不動産賃貸事業収入	85,155	145,592	189,555	37,917	54,885	54,531	122,589	134,197	55,931	183,714
賃貸事業収入	76,160	127,801	175,524	34,080	47,195	47,708	105,225	123,626	48,220	158,735
その他賃貸事業収入	8,995	17,790	14,031	3,836	7,689	6,823	17,363	10,571	7,710	24,978
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	27,378	36,761	39,422	35,293	17,950	14,862	42,347	26,662	17,217	51,820
公租公課	8,161	14,458	15,981	2,124	7,185	4,254	8,384	8,358	4,105	12,135
外注委託費	5,635	10,287	12,447	4,557	5,922	4,638	16,329	7,587	6,628	15,049
水道光熱費	6,904	9,950	8,967	2,929	3,641	4,332	9,763	9,271	5,232	20,239
修繕費	5,129	502	583	21,368	240	836	1,526	230	344	3,374
損害保険料	174	599	543	117	202	156	690	492	237	496
その他賃貸事業費用	1,374	963	898	4,195	758	642	5,653	723	668	526
NOI	57,777	108,831	150,133	2,624	36,935	39,669	80,241	107,534	38,714	131,893
減価償却費	3,268	17,964	18,052	2,836	7,616	3,902	12,727	22,836	5,726	18,229
償却後NOI	54,508	90,867	132,080	-211	29,318	35,766	67,513	84,698	32,987	113,663

(単位：千円)

	川崎御幸	聖蹟桜ヶ丘	福泉	戸塚	勝川	仙台	KH札幌	西葛西	ポートフォリオ 合計
不動産賃貸事業収入	非開示	非開示	非開示	27,486	非開示	非開示	非開示	非開示	1,686,625
賃貸事業収入	非開示	非開示	非開示	23,669	非開示	非開示	非開示	非開示	1,559,200
その他賃貸事業収入	非開示	非開示	非開示	3,816	非開示	非開示	非開示	非開示	127,425
不動産賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	非開示	非開示	非開示	9,774	非開示	非開示	非開示	非開示	416,704
公租公課	非開示	非開示	非開示	1,842	非開示	非開示	非開示	非開示	153,009
外注委託費	非開示	非開示	非開示	5,089	非開示	非開示	非開示	非開示	106,818
水道光熱費	非開示	非開示	非開示	2,700	非開示	非開示	非開示	非開示	84,783
修繕費	非開示	非開示	非開示	-	非開示	非開示	非開示	非開示	40,695
損害保険料	非開示	非開示	非開示	108	非開示	非開示	非開示	非開示	8,990
その他賃貸事業費用	非開示	非開示	非開示	34	非開示	非開示	非開示	非開示	26,300
NOI	22,443	168,488	26,078	17,711	65,691	155,858	30,652	25,159	1,420,514
減価償却費	1,678	37,165	2,223	3,833	-	19,942	4,570	2,578	185,176
償却後NOI	20,764	131,323	23,855	13,877	65,691	135,916	26,081	22,581	1,235,337

* ポートフォリオ合計には、2025年2月期（第14期）に譲渡が完了している三田も含んだ金額を記載しています。

物件 番号	物件名称	取得年月	取得価格 (百万円)	2025年2月期末 (第14期末) 帳簿価額 (百万円)	2024年8月期末 (第13期末)		2025年2月期末 (第14期末)		増減		鑑定会社*3	含み損益*4 (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*1 (百万円)	直接還元*2 利回り(%)		
OF-01	ザイマックス西新橋ビル	2018年2月	2,500	2,528	3,400	3.2	3,400	3.2	-	-	谷澤	871
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	2018年2月	4,250	4,356	5,880	3.3	5,890	3.3	+10	-	不動研	1,533
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	2018年2月	5,020	5,151	7,290	3.3	7,290	3.3	-	-	不動研	2,138
OF-04	ザイマックス神谷町ビル	2018年2月	880	951	1,370	3.3	1,350	3.3	△20	-	谷澤	398
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	2018年2月	1,550	1,604	2,000	3.7	2,000	3.7	-	-	大和	395
OF-06	ザイマックス東上野ビル	2018年2月	1,150	1,169	1,750	3.8	1,750	3.8	-	-	大和	580
OF-07	ザイマックス八王子ビル	2018年2月	2,600	2,651	3,640	4.5	3,710	4.5	+70	-	不動研	1,058
OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	2022年3月	4,707	4,646	5,060	3.6	5,060	3.6	-	-	不動研	413
OF-10	ザイマックス木場公園ビル	2022年3月	2,003	2,084	2,190	4.2	2,190	4.2	-	-	不動研	105
RT-01	ミュージア川崎	2018年2月	4,100	3,974	5,670	4.0	5,660	4.0	△10	-	谷澤	1,685
RT-02	ライフ川崎御幸店	2018年2月	790	785	973	4.2	974	4.2	+1	-	大和	188
RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	2018年2月	3,100	3,658	3,930	4.9	4,150	4.7	+220	△0.2	谷澤	491
RT-04	ライフ福泉店	2020年9月	1,065	1,065	1,090	4.5	1,090	4.5	-	-	大和	24
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	527	670	4.5	660	4.5	△10	-	谷澤	132
RT-06	パロー勝川店(底地)*6	2022年1月	3,245	3,289	3,410	-	3,420	-	+10	-	谷澤	130
HT-01	ホテルビスタ仙台	2018年2月	4,400	4,143	5,610	4.6	5,960	4.6	+350	-	谷澤	1,816
HT-02	からくさホテル札幌*7	2024年9月	1,060	1,069	-	-	1,170	4.3	-	-	JLL	100
OT-02	エルプレイス西葛西	2022年3月	901	921	1,060	4.3	1,060	4.3	-	-	谷澤	138
			43,861	44,581	54,993 *5	-	56,784	-	+1,791	-		12,202

*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」、JLL森井鑑定株式会社を「JLL」とそれぞれ表示しています。

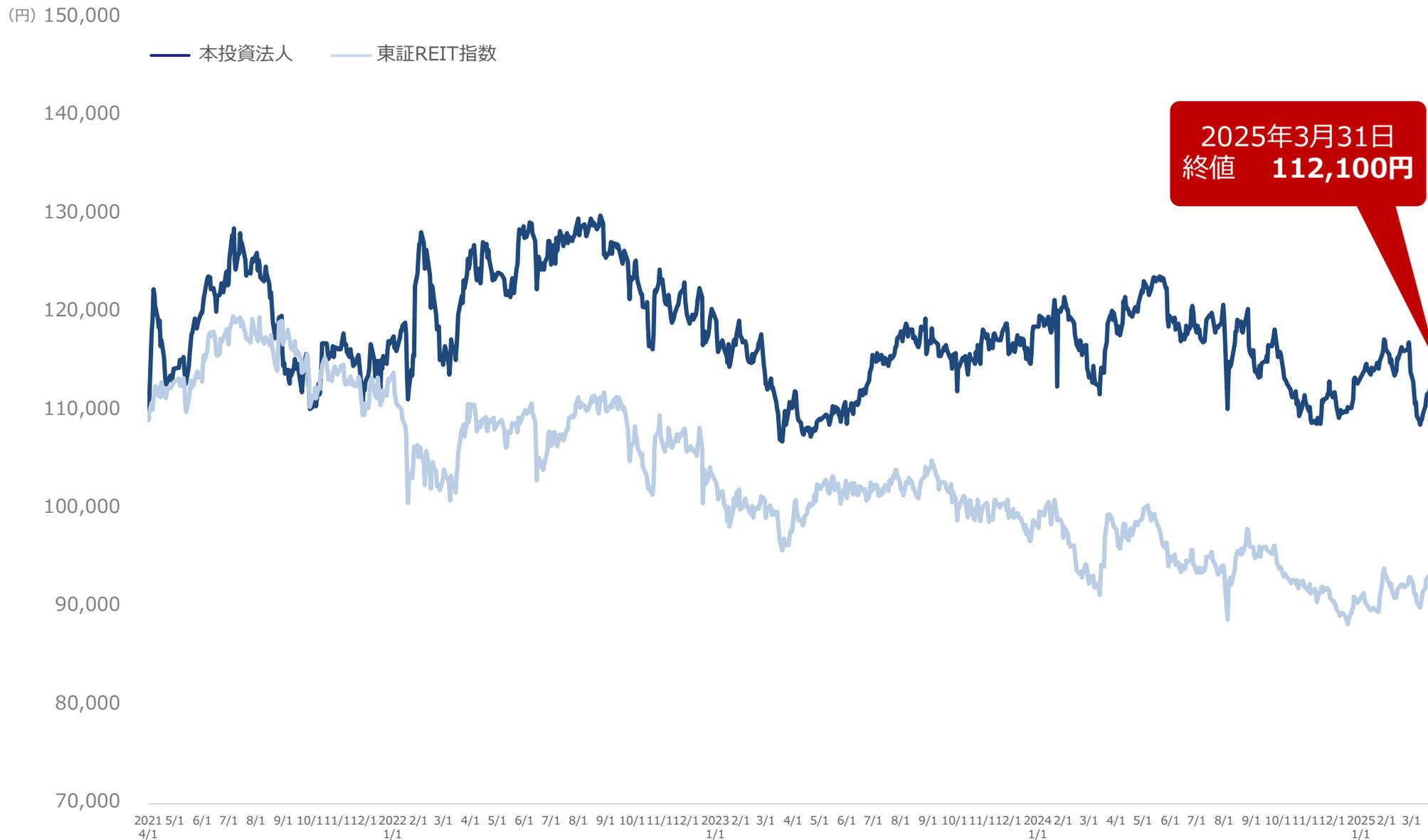
*4 当期末算定価額 - 当期末帳簿価額

*5 2024年8月期末(第13期末)保有資産のうち、2025年2月期(第14期)に譲渡が完了している三田を除いています。

*6 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%に係る数値を記載しています。

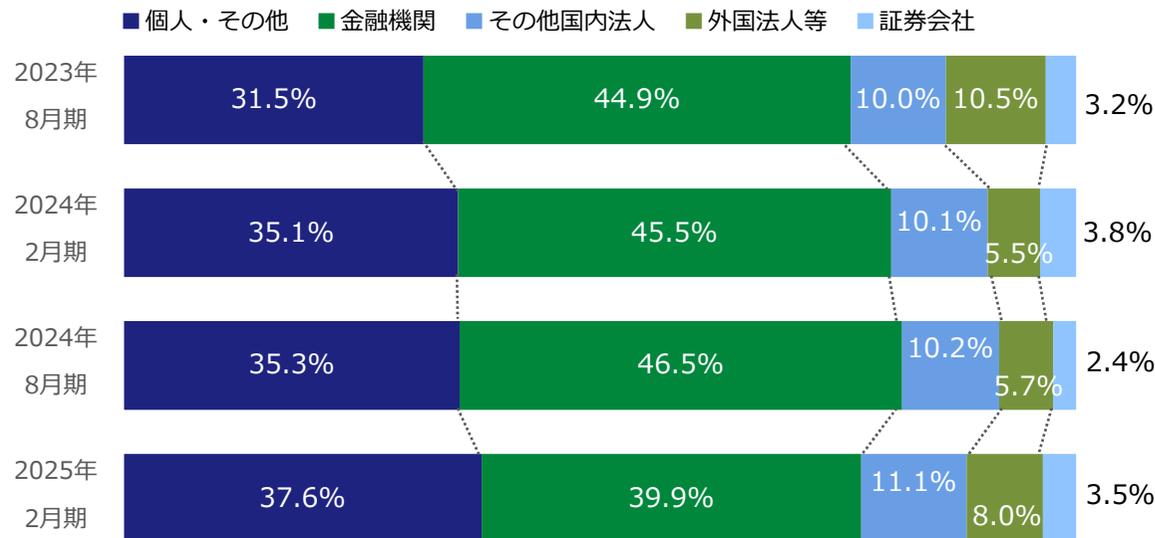
*7 本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分20%に係る数値を記載しています。

本投資法人の投資口価格の推移 | 2025年3月31日時点



* 本投資法人の投資口価格は2021年4月1日を起点として記載し、東証REIT指数は2021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

	2023年8月期 (第11期)	2024年2月期 (第12期)	2024年8月期 (第13期)	2025年2月期 (第14期)
個人・その他	10,306人	10,926人	10,958人	11,345人
金融機関	33人	33人	34人	34人
その他国内法人	193人	198人	192人	214人
外国法人等	124人	121人	123人	116人
証券会社	19人	22人	20人	22人
合計	10,675人	11,300人	11,327人	11,731人

主要な投資主

2025年2月期(第14期)末時点

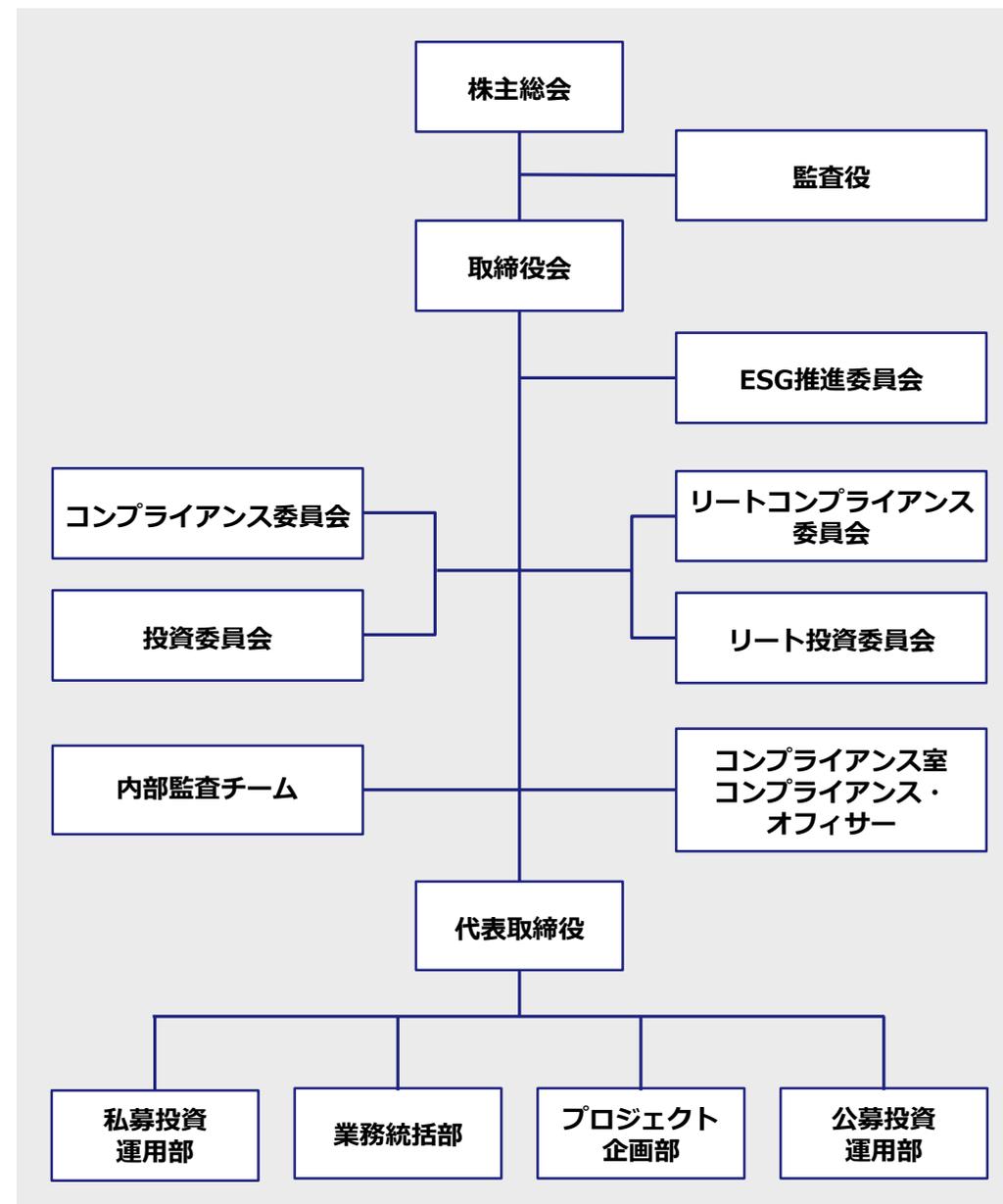
名称	投資口数 (口)	比率* (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	39,006	15.62%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	29,956	11.99%
株式会社ザイマックスグループ	12,500	5.00%
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,185	4.48%
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	7,109	2.84%
個人	4,323	1.73%
日本国土開発株式会社	3,000	1.20%
大阪商工信用金庫	2,526	1.01%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,150	0.86%
富士伊豆農業協同組合	2,100	0.84%
合計	113,855	45.60%

* 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11番30号
設立	2007年8月6日（平成19年）
資本金	2億円
主な株主	株式会社ザイマックスグループ（100%出資）
役職員数	52名（2025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 深江 秀樹 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



スポンサーグループ概要

社名	株式会社ザイマックスグループ（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	36億6,607万5,000円
売上高	1,187億5,600万円 （2024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 辛島 秀夫
主な株主	ザイマックスグループ持株会ならびに 役員・従業員、取引先、金融機関 合計 494名（2025年3月31日現在）
従業員数	7,760名（2024年4月1日現在） *グループ連結 366名（2024年4月1日現在） *株式会社ザイマックスグループ単体

総合不動産サービス

	オフィス	商業施設・店舗	物流施設	ホテル
不動産ソリューション CRE戦略、有効活用、 売買仲介、賃貸仲介 など	ザイマックス ザイマックスインフォニスタ			
資産管理 アセットマネジメント 資産戦略 など	ザイマックス不動産投資顧問 / マックスリアルティ			
		パローマックス	SGアセット マックス	
不動産マネジメント プロパティマネジメント ビルメンテナンス ※不動産運営・建物管理	<ul style="list-style-type: none"> 北海道 ザイマックス北海道 全国/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 			
ファシリティマネジメント ※店舗施設一元管理				

その他専門領域

防災	内装・修繕	ホテル事業	リネンサプライ	マーケット調査・分析
ザイマックス 防災テクニカ	ザイマックス ジェベット ザイマックスギノウズ	からくさホテルズ	ザイマックスカレス	ザイマックス総研
清掃	警備	サテライトオフィス	DX	海外
ザイマックスサラ	マックスセキュリティ サービス	ザイマックスグループ ジザイワーク事業部	ザイマックスデジタル	ザイマックス グローバルパートナー

スポンサー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（マネジメントバイアウト）
によりリクルートから独立
商号をザイマックスと変更

商業プロパティマネジメント事業に本格参入

2001年：商業施設マネジメント事業部創部

アセットマネジメント事業開始

2007年：運用会社分社化

REIT運用開始

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

サテライトオフィス事業開始（ZXY）

2016年：ZXYワーク事業部創部

2000年
以前

2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024

三井住友銀行
グループとの
合併会社であ
るマックスリ
アルティー設
立により、不
動産と金融の
融合サービス
を提供開始

長谷工アネシ
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
携し、物流施
設の不動産運
営・建物管理
を開始

SGリアルティ
との合併会社
であるSGア
セットマック
ス設立により、
私募リート運
用を開始

からくさホテ
ルオープン

**ザイマックス・リー
ト投資法人上場**
ワークプレイスサー
ビス「ZXY（ジザ
イ）」を開始

ザイマックスがザイマックスグ
ループへと商号変更するととも
に、吸収分割により完全子会社
であるザイマックスに不動産マ
ネジメント事業および不動産ソ
リューション事業を承継

「総合不動産サービスプロバイ
ダー」としてのさらなる展開を
目的としてグループ体制を再編

スポンサーグループは、不動産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います。

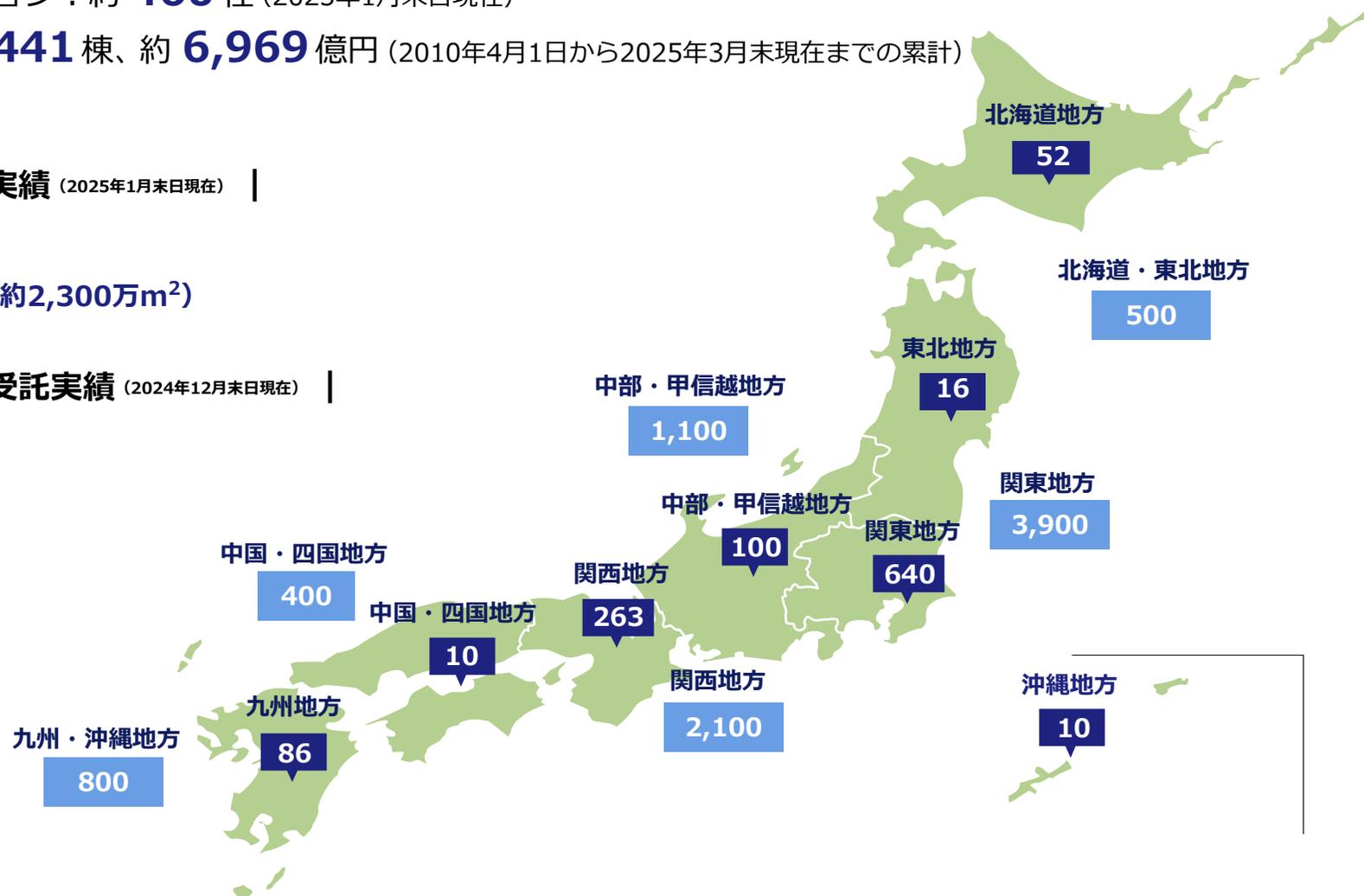
- 人的リソース：不動産マネジメント **2,427** 名、リーシング **64** 名、CRE営業 **136** 名 (2025年4月1日現在)
- 不動産オーナーリレーション：約 **460** 社 (2025年1月末日現在)
- 不動産売却・仲介実績：**441** 棟、約 **6,969** 億円 (2010年4月1日から2025年3月末現在までの累計)

不動産運営・建物管理受託実績 (2025年1月末日現在)

受託実績数	延床面積
1,177棟	約690万坪(約2,300万m ²)

ファシリティマネジメント受託実績 (2024年12月末日現在)

受託実績数	顧客数
約8,800店舗	117社

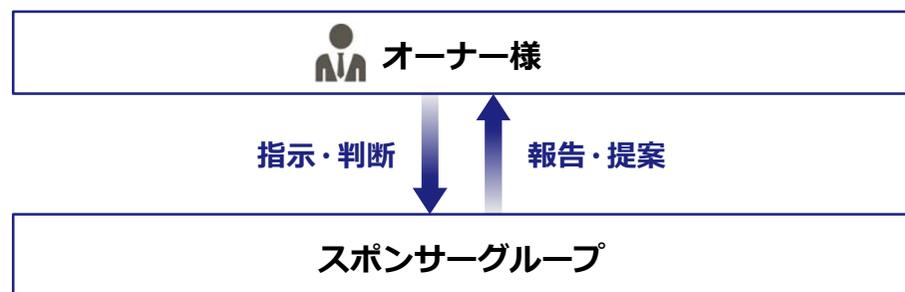


「不動産運営・建物管理」について

スポンサーグループは、不動産運営業務（プロパティマネジメント）から建物管理業務（ビルメンテナンス）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。

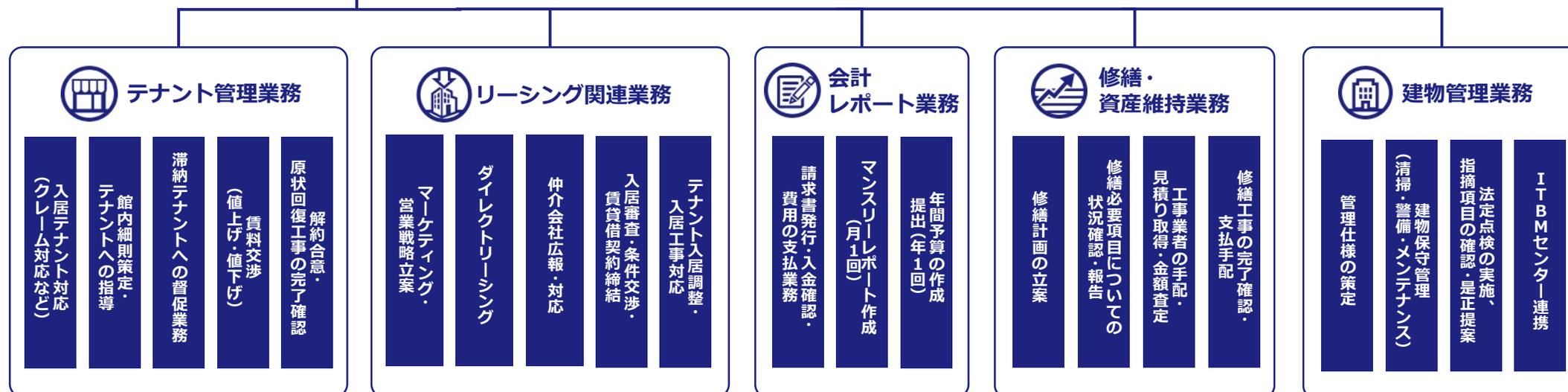
また、長年にわたる実績を通じて、不動産運営・建物管理に関する豊富なデータを有しています。

不動産運営・建物管理の業務領域



不動産運営・建物管理に関するデータストック

成約賃料データ	43,148 棟 / 152,537 件 (2025年3月末日時点までの累計)
募集賃料データ	63,046 棟 (2025年3月末日時点までの累計) 16,245 件 (2025年3月末日時点)
工事データ	194,033 件 (2025年2月末日までの累計)



テナント管理業務

- 入居テナント対応 (クレーム対応など)
- 館内細則策定・テナントへの指導
- 滞納テナントへの督促業務
- 賃料交渉 (値上げ・値下げ)
- 解約合意・原状回復工事の完了確認

リーシング関連業務

- マーケティング・営業戦略立案
- ダイレクトリーシング
- 仲介会社広報・対応
- 入居審査・条件交渉・賃貸借契約締結
- テナント入居調整・入居工事対応

会計レポート業務

- 請求書発行・入金確認・費用の支払業務
- マンスリーレポート作成 (月1回)
- 年間予算の作成提出 (年1回)

修繕・資産維持業務

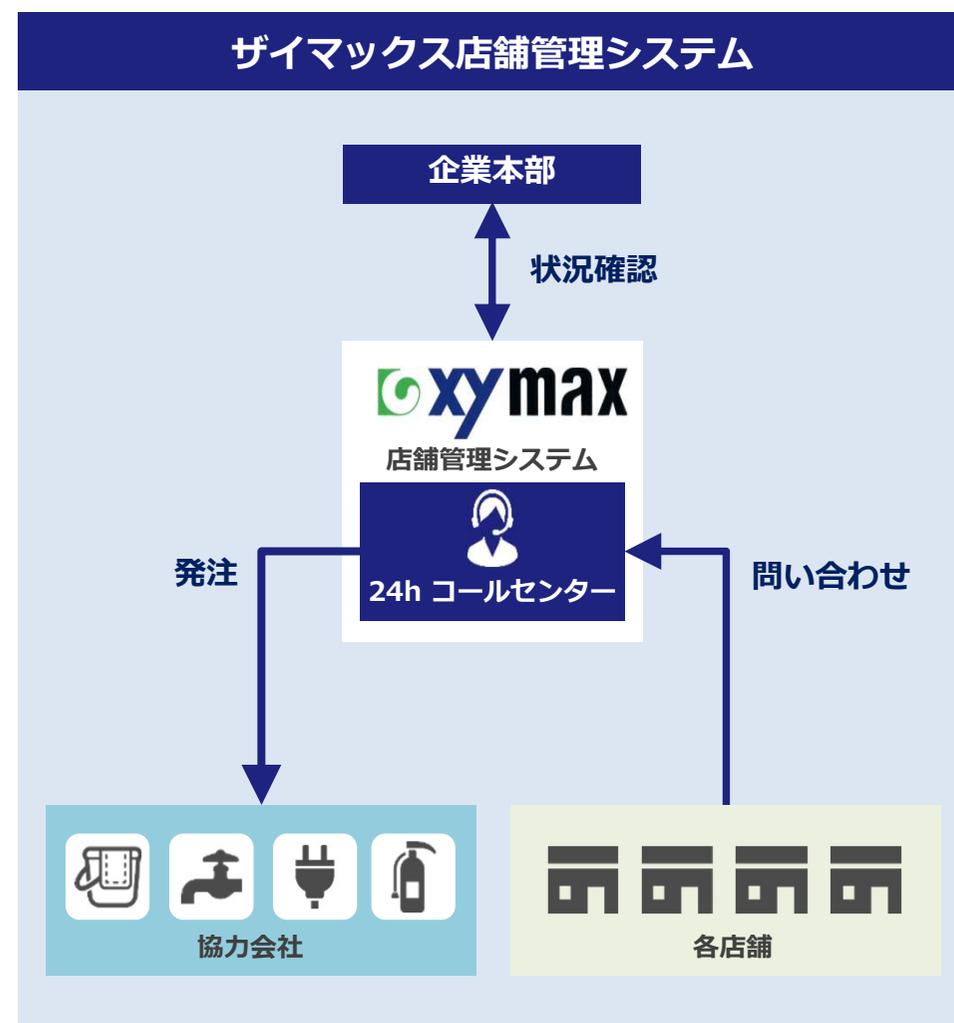
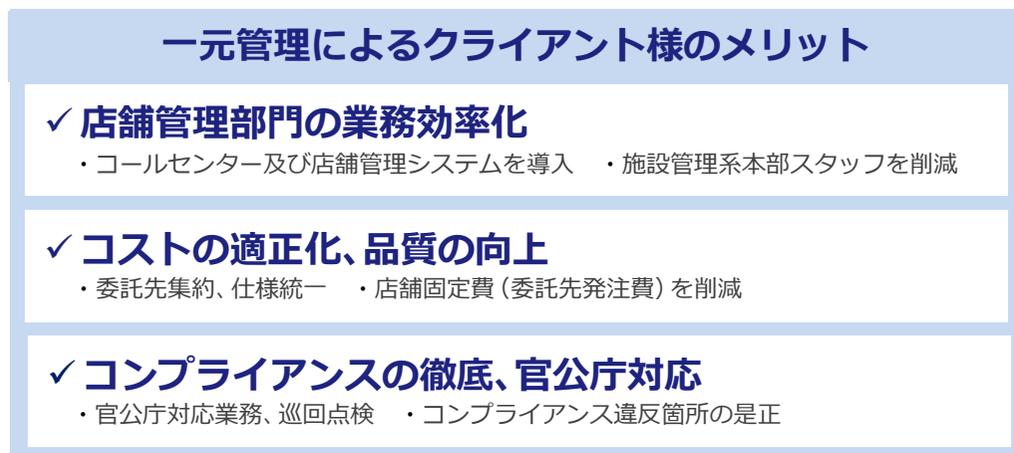
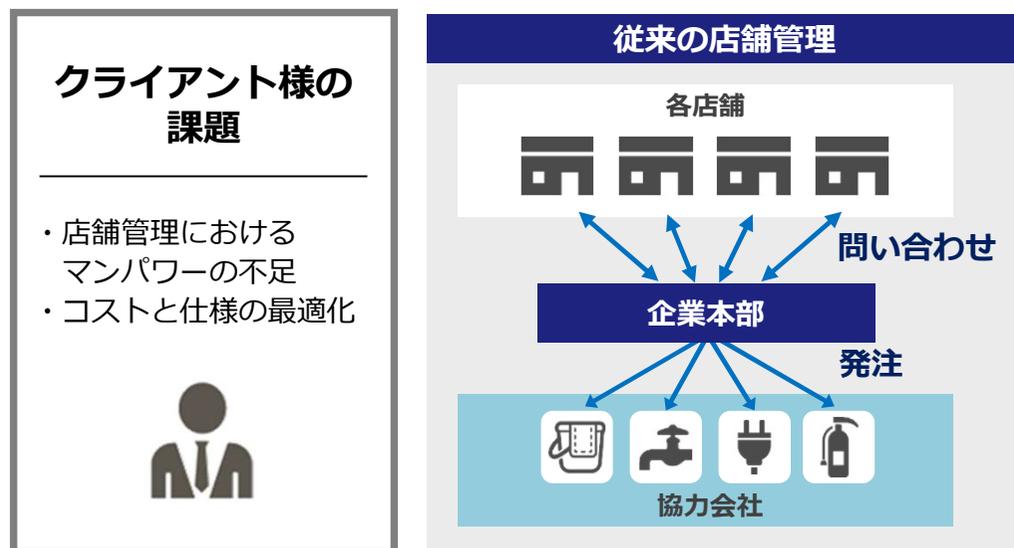
- 修繕計画の立案
- 修繕必要項目についての状況確認・報告
- 工事業者の手配・見積り取得・金額査定
- 修繕工事の完了確認・支払手配

建物管理業務

- 管理仕様の策定
- 建物保守管理 (清掃・警備・メンテナンス)
- 法定点検の実施、指摘項目の確認・是正提案
- ITBMセンター連携

「ファシリティマネジメント」について

スポンサーグループは、多店舗展開事業者様向けの不動産マネジメントサービスとして、店舗設備を一元的に管理し、店舗管理にかかる業務負荷を大幅に軽減するサービス（ファシリティマネジメント）を提供しています。



スポンサーグループではITを活用したサポート体制の構築、また、弊社独自の研修センターを活用しており、平準的に高レベルなビルメンテナンスを実現しています。

| ITBM センター |

情報通信技術を導入した、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

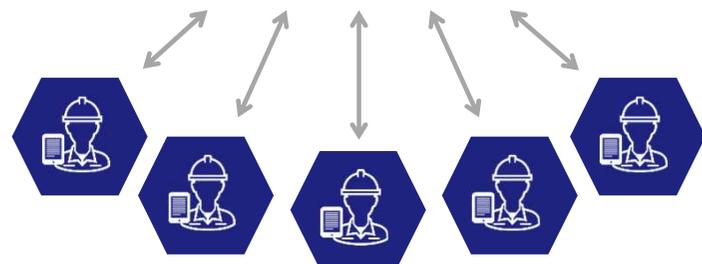
ビルメンテナンスのすべての現場をTAがバックアップ

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・どこでも専用Webサイトから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。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。



現場設備員 (巡回・常駐)

| ザイマックスBM技能研修センター |

BM業務に必要な技能と知識を身につける為、**弊社独自のBM研修センター**として、教育用の**模擬設備等を実装**。実技研修を行い、**BM現場力の育成**を図っております。



4F	<ul style="list-style-type: none"> 座学スペース クリーン実技練習スペース
3F	<ul style="list-style-type: none"> 電気模擬設備 (低圧) 消防模擬設備 (感知器等) 内装工事実技練習スペース
2F	<ul style="list-style-type: none"> 電気設備 (高圧) 空調模擬設備
1F	<ul style="list-style-type: none"> 講師用サテライトオフィス 給排水衛生模擬設備 消防模擬設備



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

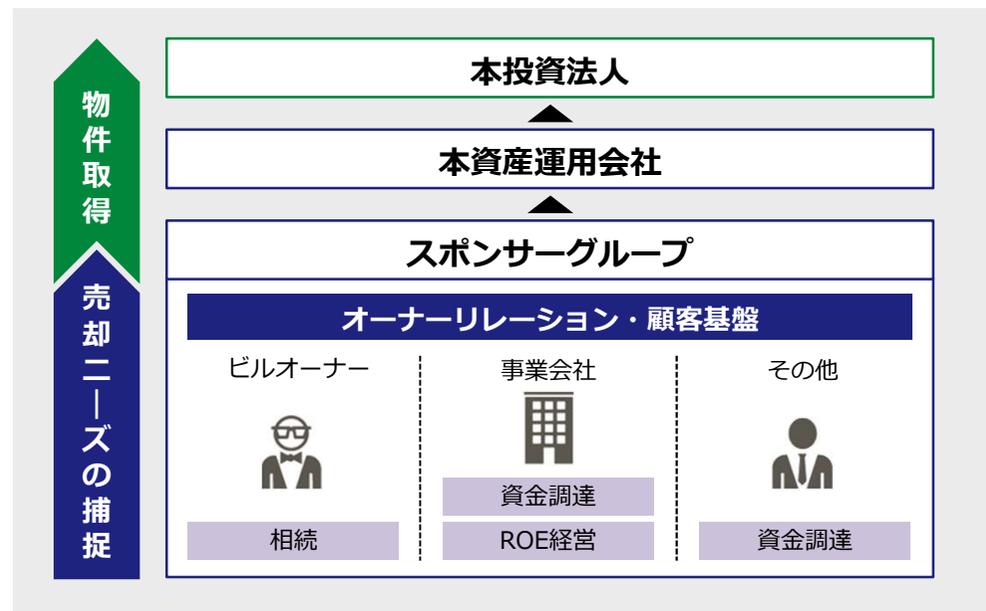
交通結節点に所在する
宿泊特化型ホテルに着目

- ✓ 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

スポンサー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

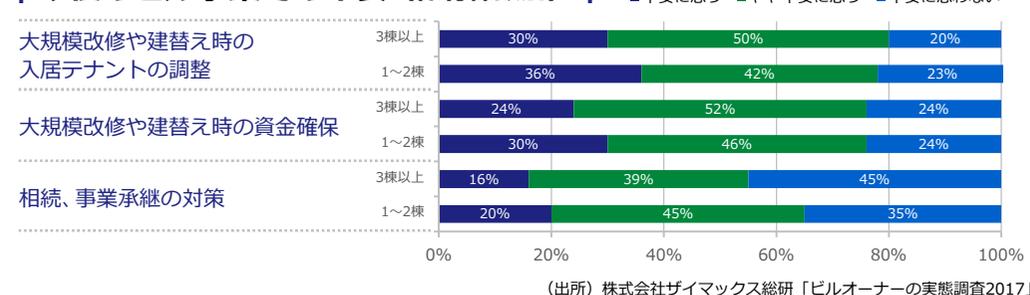


- ビルオーナーの70%超が、保有物件の大規模改修や建替え時のテナント調整や資金確保を不安視 → **必要資金との兼ね合いから生じる売却ニーズを捕捉**
- ビルオーナーの年齢が上昇するにつれて、相続、事業承継への不安が高まる傾向 → **ビルオーナーの事業承継・相続発生時の売却ニーズを捕捉**

外部成長の実現

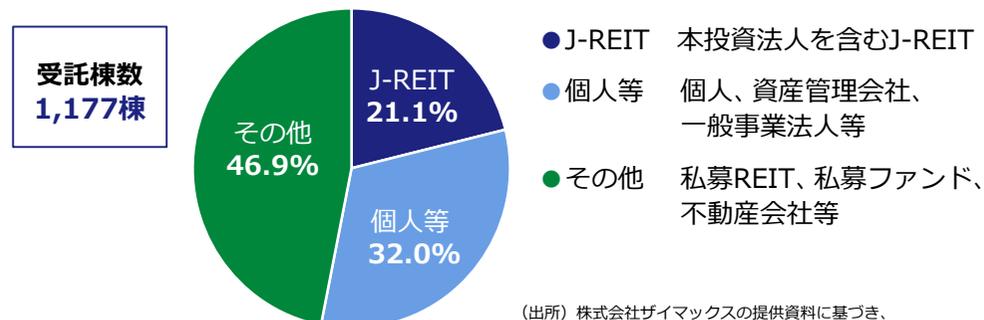
ザイマックス総研によるビルオーナー実態調査

今後のビル事業での不安（保有棟数別）

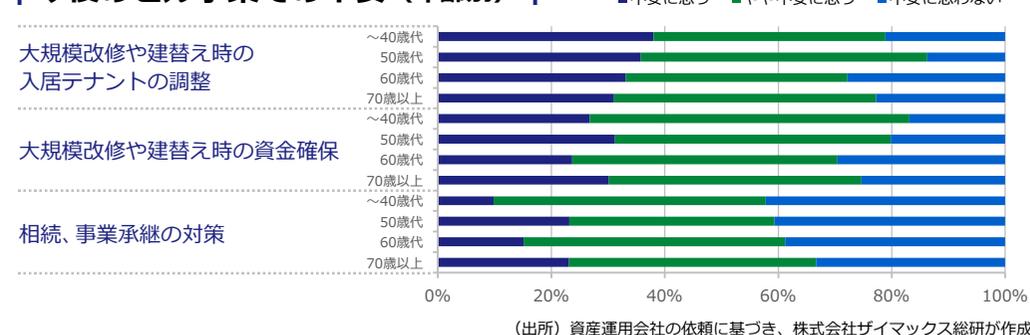


リレーションを有する不動産オーナーの多様性

不動産運営・建物管理業務受託オーナーの属性の割合（2025年1月末現在）



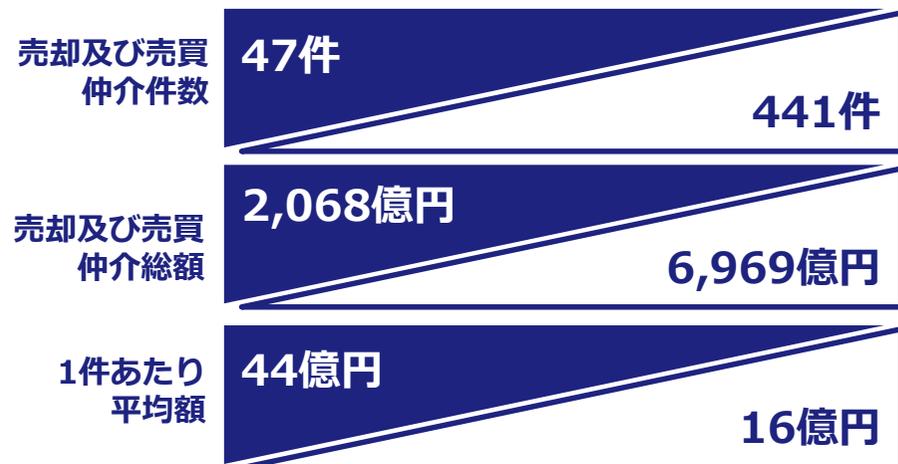
今後のビル事業での不安（年齢別）



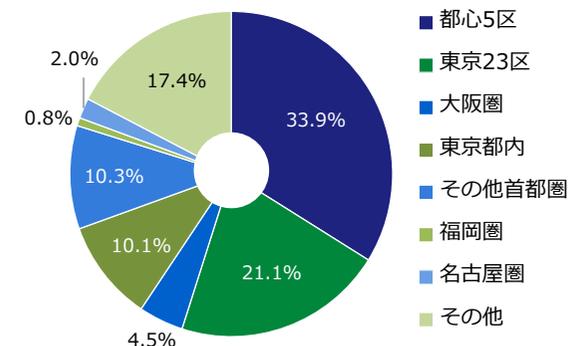
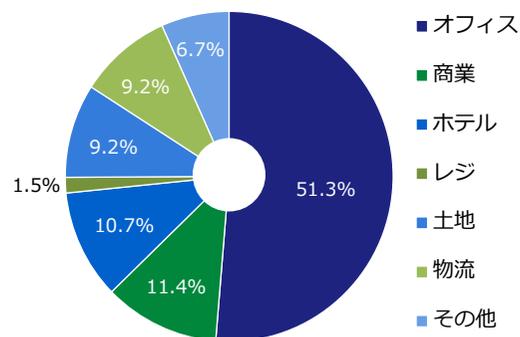
スポンサーグループの売却・仲介実績

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



アセット別 (全体) (取引価格ベース)

エリア別 (全体) (取引価格ベース)

(出所) 株式会社ザイマックスグループ

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グループ

* 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・保有するピークルをいいます。



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

- 月次、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の調査
- オフィス・商業テナントの入居期間分析
- オフィステナントの意識調査、オフィス防災、オフィス利用実態等
- CRE、新リース会計基準の研究

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
- フレキシブルオフィス市場調査

労働市場に関する調査分析

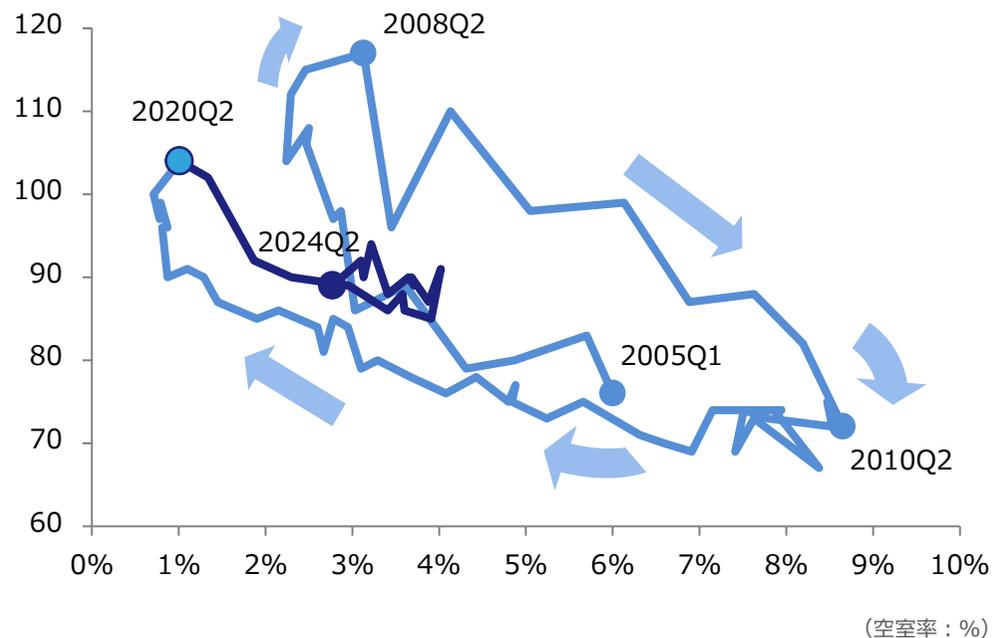
- 未来の人手不足問題の調査
- ホテル、ビルメンテナンス業の人手不足問題の調査

マスメディア・諸媒体への掲載・寄稿・講演 (一例)

- 掲載 各種新聞、雑誌、TV 他
- 寄稿 ARES不動産証券化ジャーナル
不動産経済ファンレビュー
日本不動産学会誌、経済分析(内閣府) 他
- 講演 国土交通省、東京都
(一社)不動産協会
(公社)日本ファシリティマネジメント協会
(一社)日本ビルディング協会連合会
日本テレワーク学会 他
- 共同研究 一橋大学、早稲田大学、慶應義塾大学、
日本大学、兵庫県立大学、千葉大学 他

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 (2020Q1 =100)

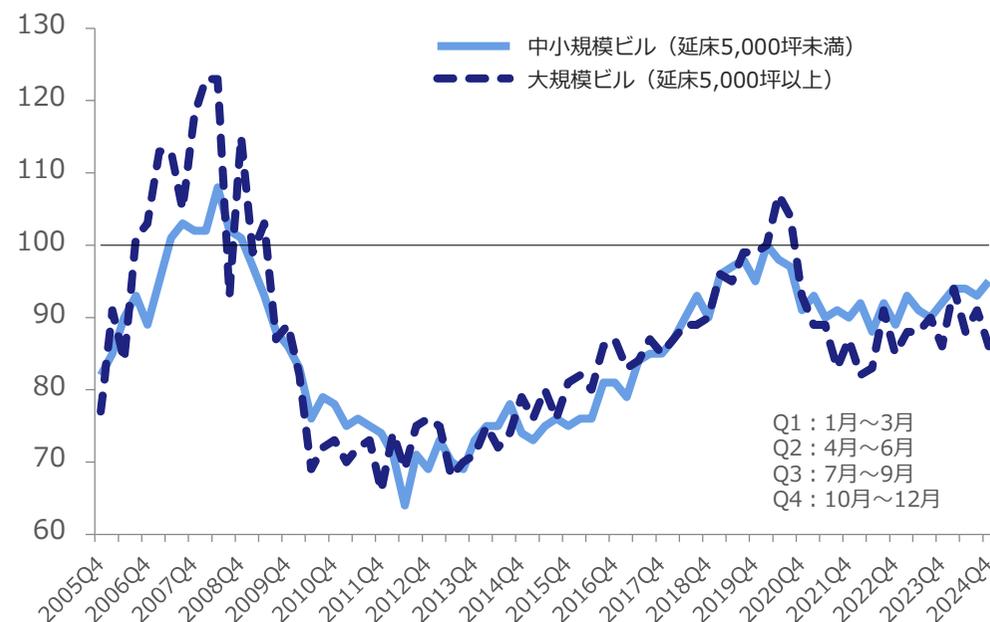


	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4
空室率	3.41%	3.22%	3.13%	3.10%	2.77%
新規成約賃料インデックス	88	94	90	92	89

(出所) 株式会社ザイマックス総研
「四半期オフィスマーケットレポート 東京2024Q4」
(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 (2020Q1 =100)



	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4
大規模ビル (延床5,000坪以上)	86	94	88	91	86
中小規模ビル (延床5,000坪未満)	92	94	94	93	95

(出所) 株式会社ザイマックス総研
「四半期オフィスマーケットレポート 東京2024Q4」

オフィス市況の動向と本投資法人の優位性①

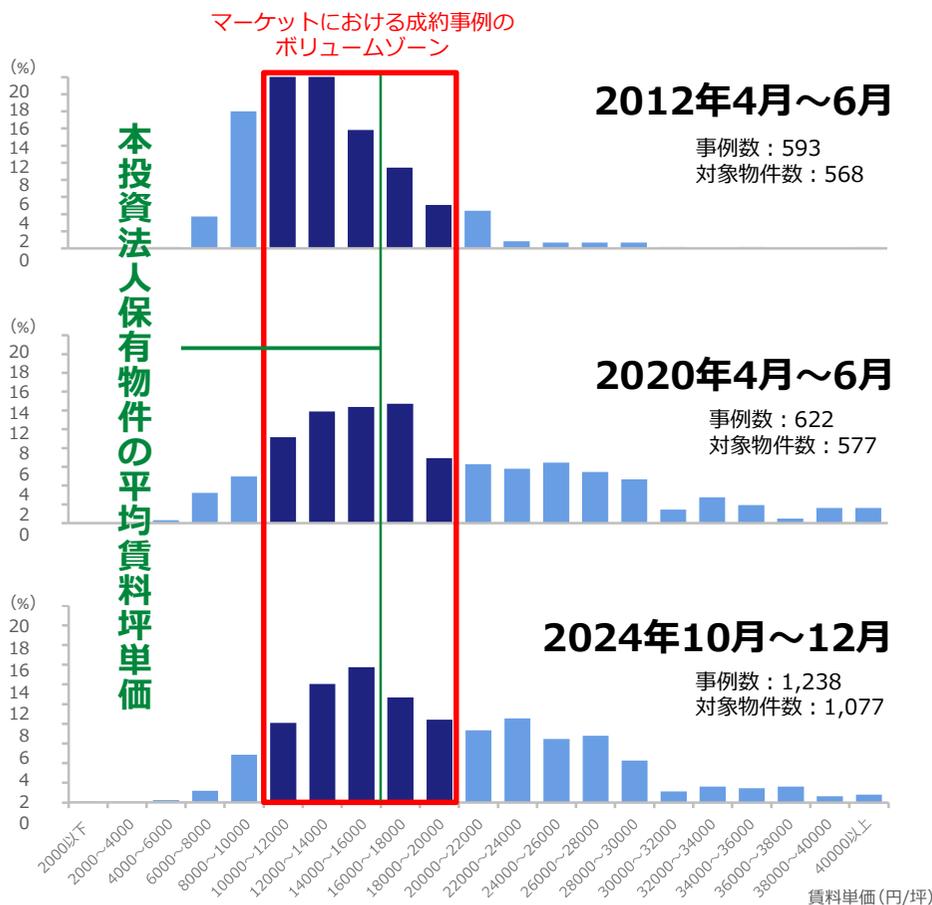
東京23区における成約件数分布 (成約賃料単価帯別)

成約事例のボリュームゾーンで需要の厚い、
坪10,000~20,000円の賃料単価物件を多く保有

本投資法人が保有するオフィス8物件*

既存契約平均賃料単価：16,518円/坪

* 札幌を除く (以下同じ)



(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総研が作成

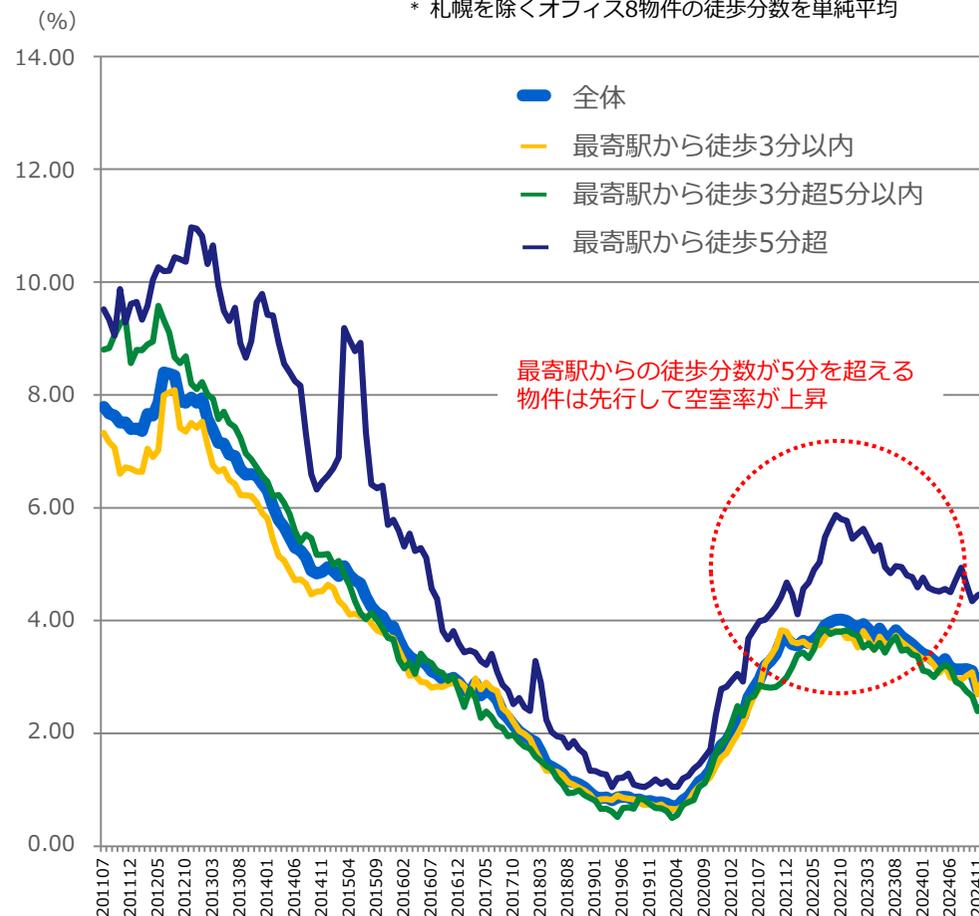
東京23区における最寄駅からの徒歩分数別空室率

空室率の上昇が比較的緩やかな、
最寄駅から徒歩5分以内の物件を多く保有

本投資法人が保有するオフィス8物件

最寄駅からの平均徒歩分数*：2.8分

* 札幌を除くオフィス8物件の徒歩分数を単純平均



(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総研が作成

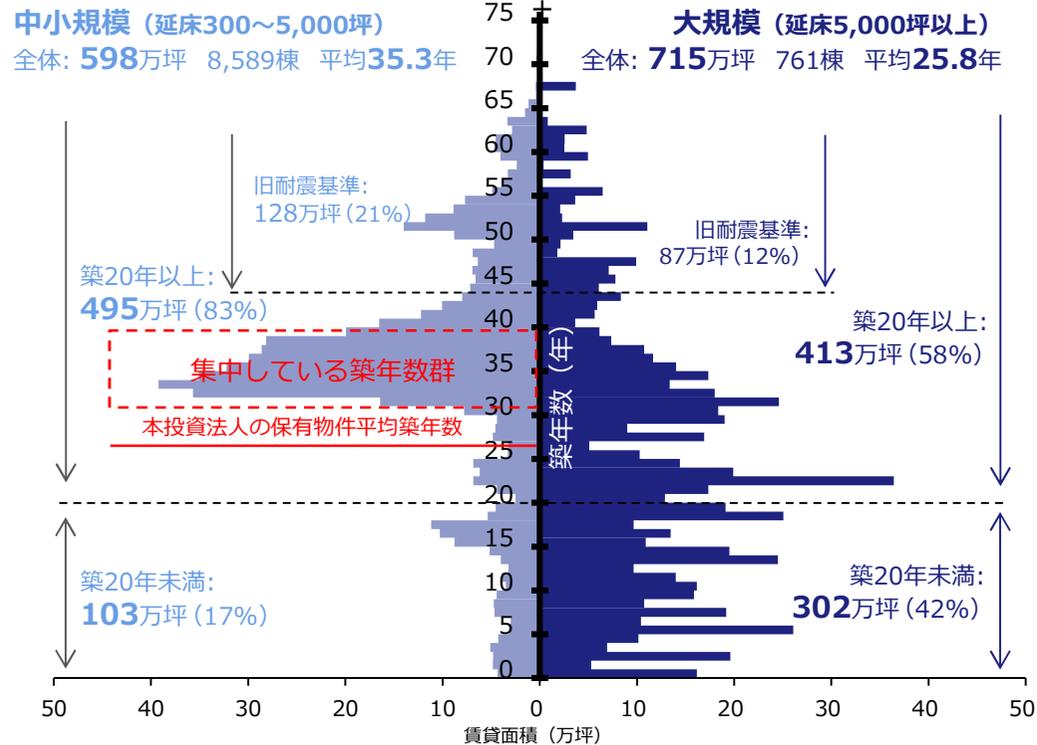
東京23区オフィスピラミッド2025（賃貸面積ベース）

中小規模オフィス供給のボリュームゾーンである
築30年～40年を下回る物件を多く保有

本投資法人が保有するオフィス8物件
平均築年数*：26.6年

* 札幌を除くオフィス8物件の築年数を取得価格で加重平均（2025年2月期末時点）

東京23区 **1,314万坪** 9,350棟 平均築年数**34.6年**

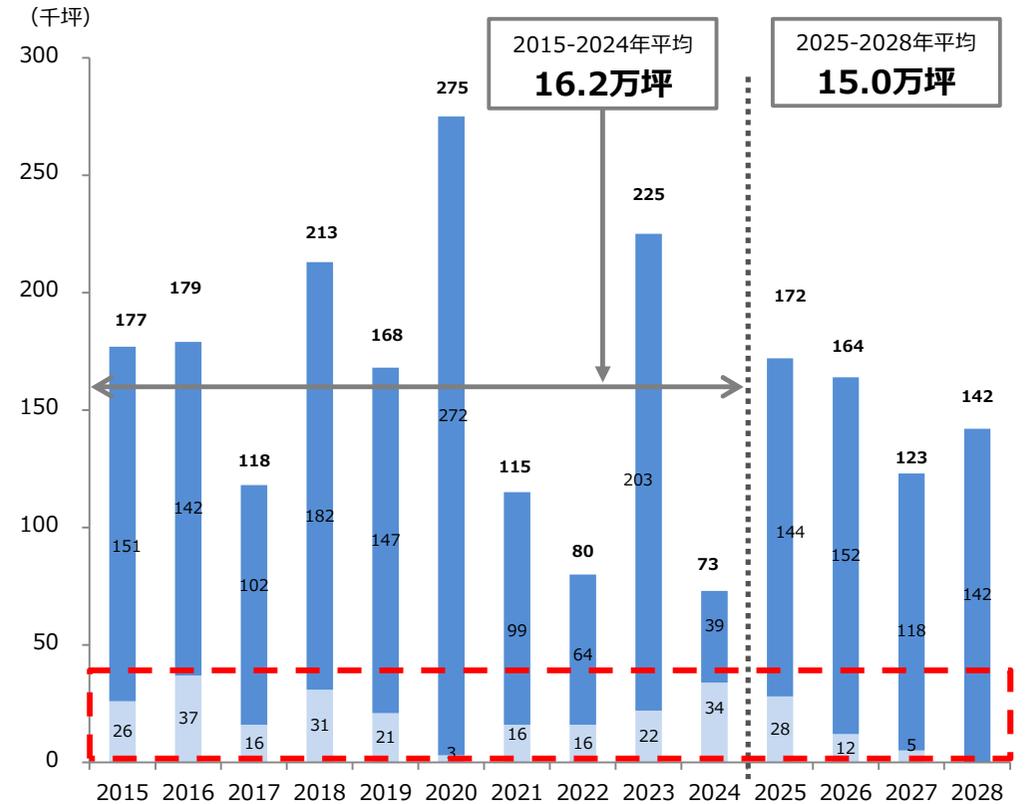


(出所) 株式会社ザイマックス総研
「オフィスピラミッド 2025 東京23区・大阪市」

東京23区オフィス新規供給量2025（賃貸面積ベース）

今後も中小規模ビルの市場供給は限定的となる見通し

本投資法人が保有するオフィス8物件
平均延床面積：1,177坪



* 中小規模オフィス（延床3,000坪以上10,000坪未満）の供給量

■ 延床3,000坪以上10,000坪未満
■ 延床10,000坪以上

(出所) 株式会社ザイマックス総研
「オフィス新規供給量 2025 東京23区・大阪市」

多様な働き方を実現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 | 2024年10月には空港への初出店、ZXY伊丹空港がオープン。ゲーミングチェア等を導入し、より快適に過ごせる空間に。



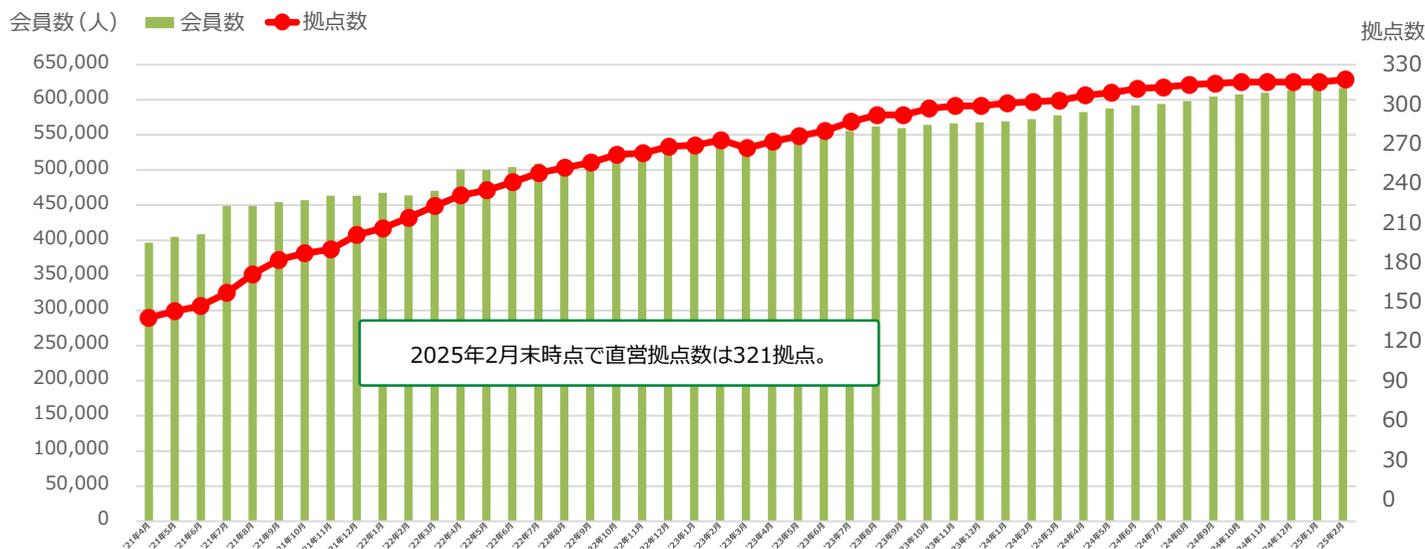
クリーンなエネルギーの活用

ZXY直営拠点におけるエネルギー使用に伴うCO2排出量を、再生可能エネルギー由来の非化石証書等を活用し、実質的にCO2排出量ゼロとしております。



(ZXY伊丹空港)

■ 会員数と拠点数の推移



2025年2月末時点で直営拠点数は321拠点。



2022年12月より富士フィ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125台設置されているCocoDeskがZXY会員サイトから利用可能に。

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。

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ズ東京八重洲



からくさホテル
プレミア東京銀座



からくさホテル
TOKYO STATION



からくさホテル
カラーズ東京八重洲

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

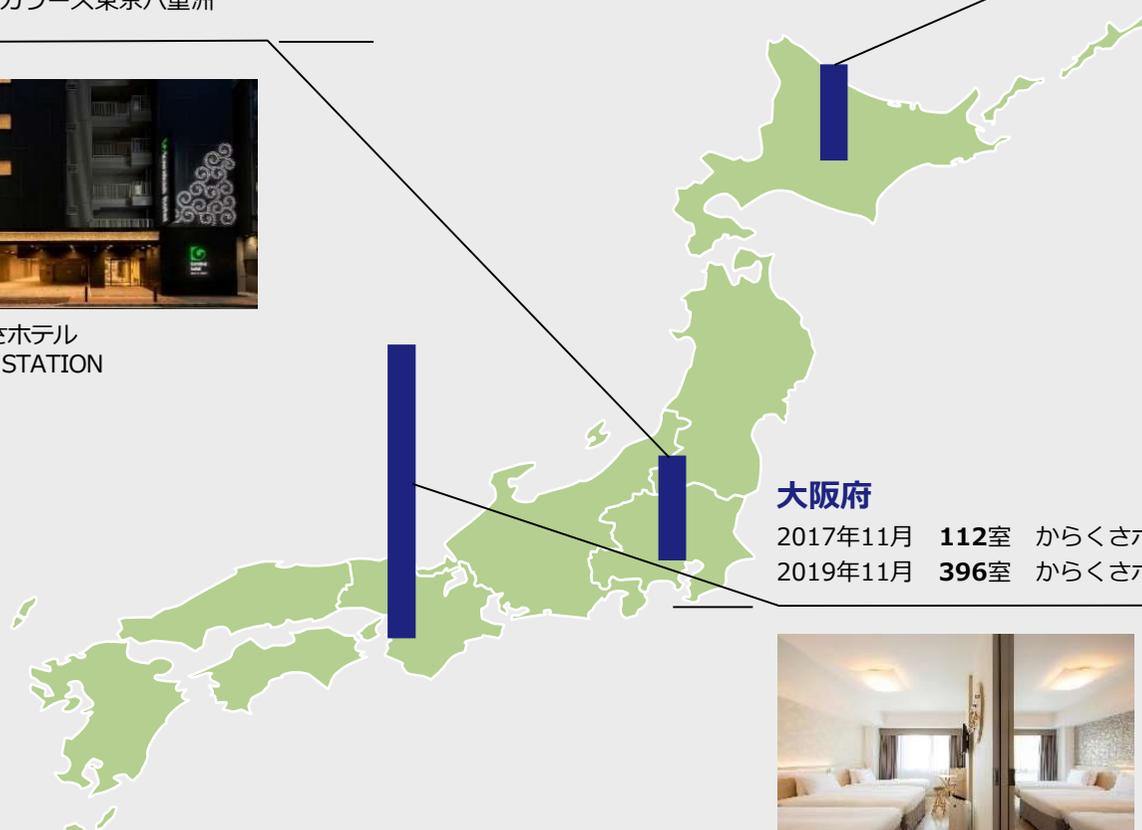
- 2017年11月 112室 からくさホテル大阪なんば
- 2019年11月 396室 からくさホテルグランデ新大阪タワー



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

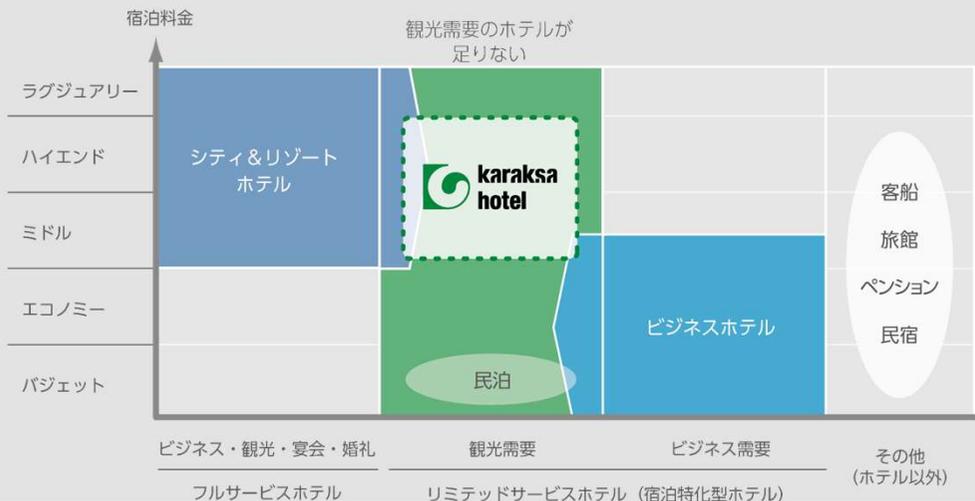


(出所) 株式会社からくさホテルズ

● 観光客をメインターゲットとし、多種多様な宿泊ニーズにマッチした機能の追求

【ポジショニング】

■ 需給にギャップがある「観光客向け宿泊特化型」セグメント



【観光目的に適した機能】

【アセット】

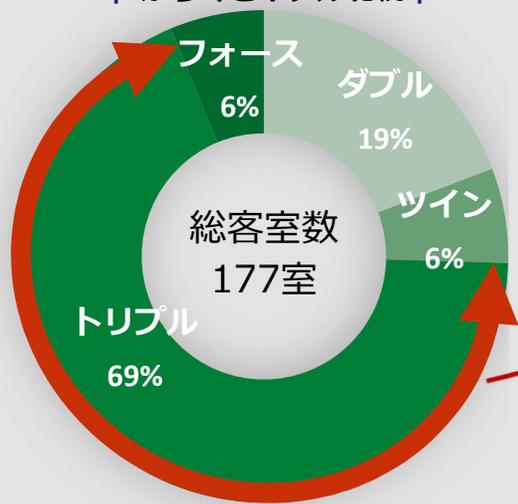
- 定員3名の客室タイプを主要とする構成
- 客室の半数以上をコネクティングルームとすることで、多様な宿泊人数にフレキシブルに対応が可能
- 洗面・シャワーブース・トイレが独立、ベッド下ストレージ等多人数多泊時の快適性を追求

【サービス】

- 従業員の外国人比率は約4割、多様なスタッフ構成（10言語）
- 公式ウェブサイトは7言語対応、非対面チェックイン/アウトで5言語対応の非接触決済が可能
- 自動部屋割システムの導入や清掃システムと基幹システムとの連携により、効率的なホテル運営を推進

【客室構成】

からくさホテル札幌



コネクティング仕様 62%

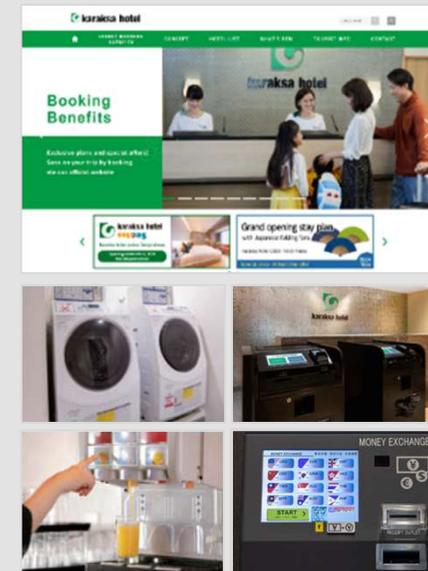


隣り合う客室を一体利用することで、最大6名での宿泊が可能

【室内設備 例】



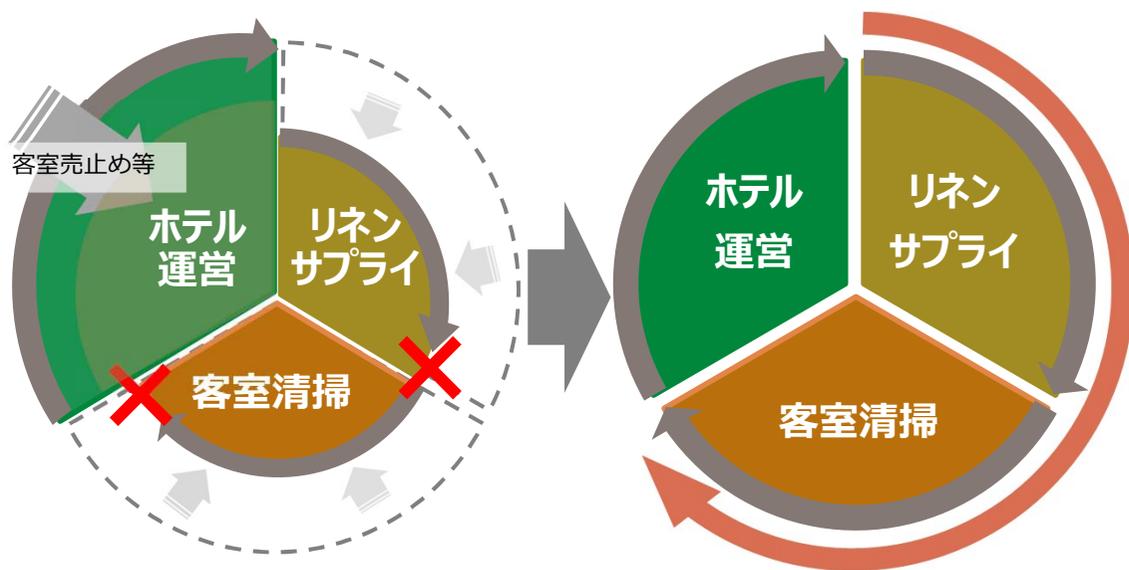
【ホテルサービス 例】



からくさホテル札幌

客室供給関連事業の内製化により
高稼働・高品質を実現しホテル売上を極大化

増加する宿泊需要に対し人材不足等を背景に
客室供給が追い付かず客室販売の足枷となる中、
グループ体での運営により客室供給のボトルネックを解消



ホテル業界の抱える課題への貢献

ホテル業界に特化した人材育成への取組み

札幌国際大学と包括連携協定を締結し、
スポンサーグループが運営するからくさホテル札幌、
ANAクラウンプラザホテル札幌、ザイマックスカレス
北海道を実施施設とした、ホテル業界に特化した
専門知識と実施スキルを身につける「ホテル人材育成
総合講座」を開設



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