

ザイマックス・リート投資法人

略称 (ザイマックス / XYR)

ホームページURL : <https://xymaxreit.co.jp/>



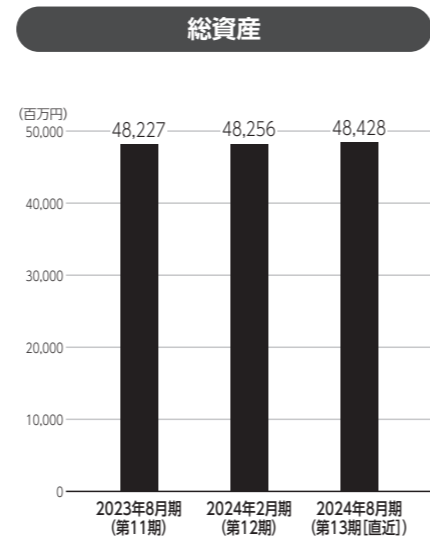
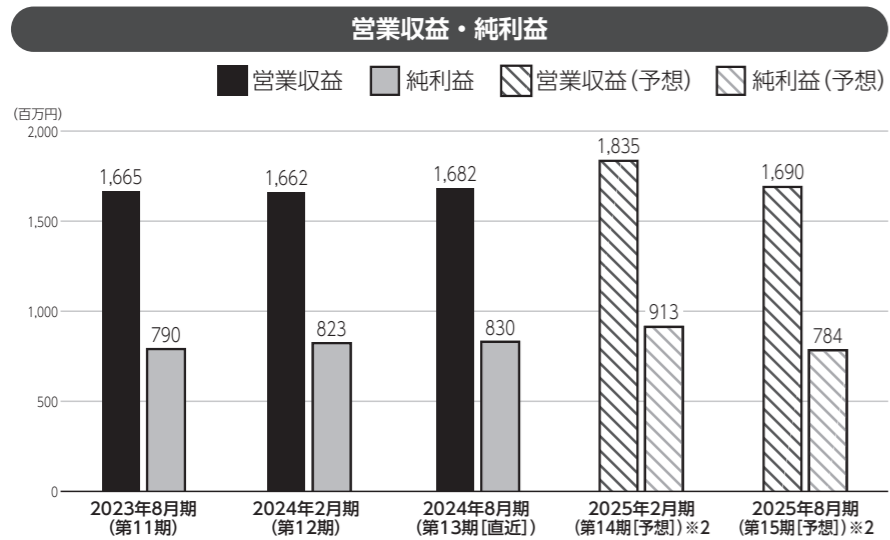
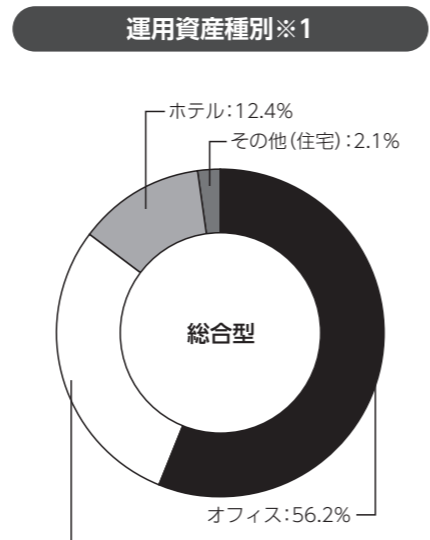
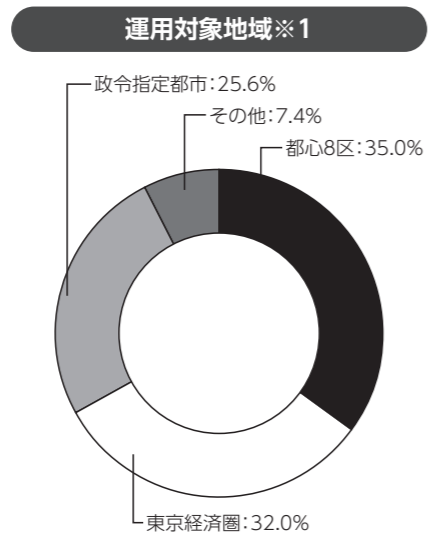
才 住 ホ 物 商 へ 他

ザイマックス・リート投資法人は、不動産マネジメントのリーディングカンパニーであるザイマックスグループをスポンサーとする、オフィス・商業施設・ホテルを主要な投資対象とする総合型リートです。全国各地で豊富な不動産マネジメント実績を有するザイマックスグループと一体となり、本投資法人の特徴である「3つの力」、即ち、不動産の価値を正確に分析する「見極め力」、不動産価値を向上すべく実行する「マネジメント力」、よりよい不動産を見つける「ソーシング力」を十分に活用することで不動産が持つ本来の価値を最大限に引き出し、投資主価値の最大化を目指します。



ザイマックス新宿御苑ビル

(取得価格ベース)



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	株式会社ザイマックス不動産投資顧問	資本金	2億円
	役員	【代表取締役】 深江 秀樹 【取締役】 山口 恭司 【取締役】 (非常勤) 杉本 和也 【監査役】 (非常勤) 高木 章光	従業員数	48名
	株主	株式会社ザイマックスグループ (100%出資)		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	
会計事務受託者	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社	投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	
納税事務受託者	税理士法人 令和会計社	投資法人債事務受託者	株式会社みずほ銀行	

2024年11月29日時点の投資口価格	112,000円/口	2024年8月期 (第13期) 分配金	3,328円/口	
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月			
直近の決算期	第13期 (2024年3月1日~2024年8月31日)			
所在地	〒107-0052	TEL	03-5544-6880	
	東京都港区赤坂一丁目11番30号	URL	https://xymaxreit.co.jp/	
役員	【執行役員】 山口 恭司 【監督役員】 栗林 康幸 石渡 朋徳			
設立年月日	2017年9月14日	登録年月日	2017年10月31日	
上場年月日	2018年2月15日			
運用資産種別※1	【総合型】 オフィス: 56.2% 商業施設: 29.3% ホテル: 12.4% その他 (住宅): 2.1%			
運用対象地域※1	都心8区: 35.0% 東京経済圏: 32.0% 政令指定都市: 25.6% その他: 7.4%			
運用方針	<p><ザイマックスグループの不動産マネジメント力を活用した安定運用></p> <ul style="list-style-type: none"> ザイマックスグループがこれまで培ってきた不動産マネジメント力を用いて、安定した資産運用を目指します。 <p><ザイマックスグループが長期間蓄積した知見・ノウハウを活用した物件選定></p> <ul style="list-style-type: none"> ザイマックスグループの不動産マネジメント力を活用し、物件取得後の安定運用が見込める物件の選定を行います。 ザイマックスグループの提案によるCRE戦略の実行時に発生する物件売却機会を本投資法人の物件取得機会に活用します。 <p><ザイマックスグループの豊富な顧客基盤を活用したソーシング></p> <ul style="list-style-type: none"> ザイマックスグループがこれまで築き上げてきた豊富な顧客基盤及び実績に基づいた情報力を活用したソーシングを通じて、資産規模の拡大を図ります。 			
財務方針	<p>長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランス、返済期限の分散等にも十分配慮して借入れを行うものとします。</p> <p>LTVは原則として60%程度を上限として運用しますが、借入金による機動的な物件取得を可能にするための一定の取得余力を確保するため、LTVについては保守的な水準で運営することを基本方針とします。</p>			
上場時発行	209,905口	105,000円/口	主幹事	SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、野村證券株式会社
出資総額	25,440,013千円		発行済投資口数	249,650口

	2023年8月期 (第11期)	2024年2月期 (第12期)	2024年8月期 (第13期 [直近])	2025年2月期 (第14期 [予想])※2	2025年8月期 (第15期 [予想])※2
営業収益	1,665百万円	1,662百万円	1,682百万円	1,835百万円	1,690百万円
営業利益	882百万円	922百万円	935百万円	1,031百万円	902百万円
経常利益	791百万円	824百万円	831百万円	914百万円	785百万円
当期純利益	790百万円	823百万円	830百万円	913百万円	784百万円
短期借入金	-	-	-	-	-
長期借入金	19,715百万円	18,715百万円	18,715百万円	-	-
投資法人債	-	1,000百万円	1,000百万円	-	-
総資産額	48,227百万円	48,256百万円	48,428百万円	-	-
純資産額	26,228百万円	26,262百万円	26,271百万円	-	-
分配金	3,166円/口	3,300円/口	3,328円/口	3,661円/口	3,141円/口

保有物件数※3	18	テナント数※3	122	総賃貸面積※3	85,175.83㎡
主要テナント※4	株式会社新都市ライフホールディングス、株式会社パローホールディングス				
主要物件投資額上位3物件※3	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	5,020百万円	11.5%	
	ザイマックス札幌大通ビル	北海道札幌市	4,707百万円	10.8%	
	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	4,400百万円	10.1%	
格付	【R&I】発行体格付: A-				

※1 2024年9月6日時点の数値を記載しています。
 ※2 2024年10月18日発表の決算短信をベースに記載しています。
 ※3 2024年8月末日時点の数値を記載しています。
 ※4 2024年8月末日時点で総賃貸面積の10%以上を占めるテナントを記載しています。