

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

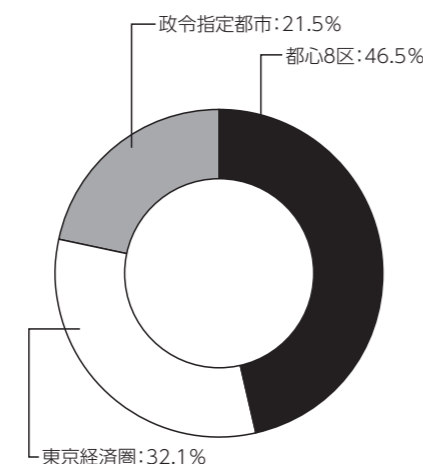
ザイマックス・リート投資法人は、総合不動産マネジメント会社であるザイマックスをスポンサーとする、オフィス・商業施設・ホテルを主要な投資対象とする総合型リートです。全国各地で豊富な不動産マネジメント実績を有するザイマックスグループと一体となり、本投資法人の特徴である「三つの力」、即ち、不動産の価値を正確に分析する「見極め力」、不動産価値を向上すべく実行する「マネジメント力」、よりよい不動産を見つけてくる「ソーシング力」を十分に活用することで不動産が持つ本来の価値を最大限に引き出し、投資主価値の最大化を目指します。



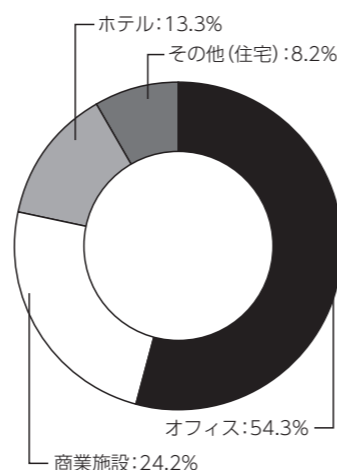
ザイマックス新宿御苑ビル

(取得価格ベース)

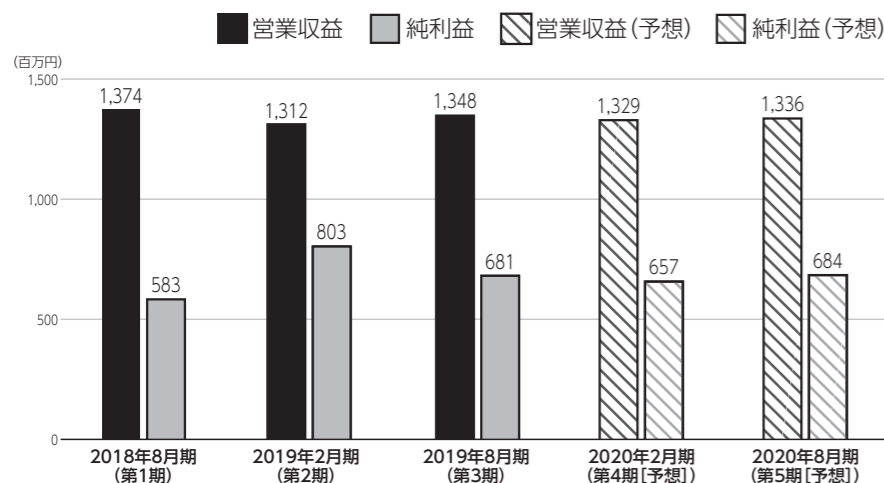
運用対象地域



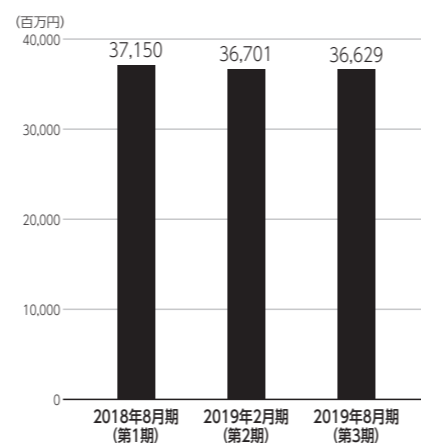
運用資産種別



営業収益・純利益



総資産



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】稲月 伸仁【取締役】山口 恭司 【取締役】(非常勤)吉村 竜一【監査役】(非常勤)川北 茂樹		
	株主	株式会社ザイマックス (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	税理士法人 令和会計社	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	みずほ信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	-	

2019年9月30日時点の投資口価格	130,900円/1口	2019年8月期 (第3期) 分配金	3,052円/1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3期 (2019年3月1日~2019年8月31日)		
所在地	〒107-0052	TEL	03-5544-6880
	東京都港区赤坂一丁目1番1号	URL	https://xymaxreit.co.jp/
役員	【執行役員】稲月 伸仁【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	【総合型】 オフィス: 54.3% 商業施設: 24.2% ホテル: 13.3% その他(住宅): 8.2%		
運用対象地域	都心8区: 46.5% 東京経済圏: 32.1% 政令指定都市: 21.5%		
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	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。 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。		
上場時発行	209,905口	105,000円/口	主幹事
出資総額	22,585,746千円		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
発行済投資口数	223,400口		

	2018年8月期 (第1期)	2019年2月期 (第2期)	2019年8月期 (第3期)	2020年2月期 (第4期 [予想])	2020年8月期 (第5期 [予想])
営業収益	1,374百万円	1,312百万円	1,348百万円	1,329百万円	1,336百万円
営業利益	897百万円	856百万円	726百万円	715百万円	730百万円
経常利益	584百万円	804百万円	682百万円	658百万円	685百万円
当期純利益	583百万円	803百万円	681百万円	657百万円	684百万円
短期借入金	2,916百万円	1,014百万円	1,014百万円		
長期借入金	9,344百万円	10,666百万円	10,666百万円		
投資法人債	-	-	-		
総資産額	37,150百万円	36,701百万円	36,629百万円		
純資産額	23,168百万円	23,389百万円	23,267百万円		
分配金	2,610円/1口	3,596円/1口	3,052円/1口	2,943円/1口	3,062円/1口

保有物件数	12棟	テナント数	225	総賃貸面積	71,846.80㎡
主要テナント	株式会社新都市ライフホールディングス				
主要物件 ※投資額上位3物件	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	15.2%	
	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	4,400百万円	13.3%	
	ザイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	4,250百万円	12.9%	
格付	-				

※テナント数、総賃貸面積については2019年8月31日時点の数値を記載しております。
 ※第4期予想、第5期予想は2019年10月15日発表の決算短信に記載の数値を記載しております。
 ※主要テナントは2019年8月末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おります。