

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

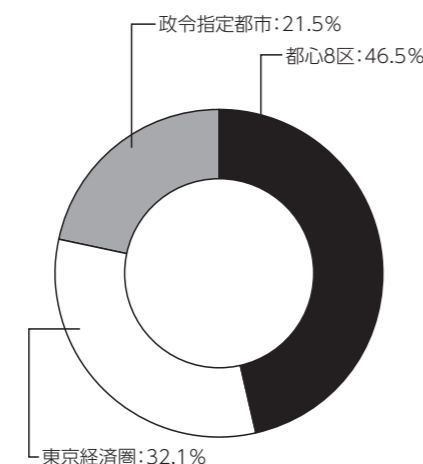
ザイマックス・リート投資法人は、総合不動産マネジメント会社であるザイマックスをスポンサーとして、2018年2月15日に東京証券取引所に上場したオフィス・商業施設・ホテルを主要な投資対象とする総合型リートです。アセットマネジメント～プロパティマネジメント～ビルメンテナンスを一貫通貫でカバーする不動産マネジメント体制により、スポンサーグループが有する不動産マネジメントの知見・ノウハウを活用した内部成長を実現するとともに、スポンサーグループがマネジメントビジネスを通じて培った不動産オーナーとのダイレクトなリレーションを活用した外部成長により、投資主価値の最大化を目指します。



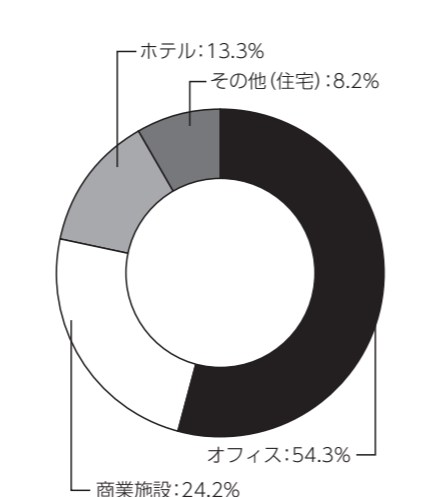
ザイマックス新宿御苑ビル

(取得価格ベース)

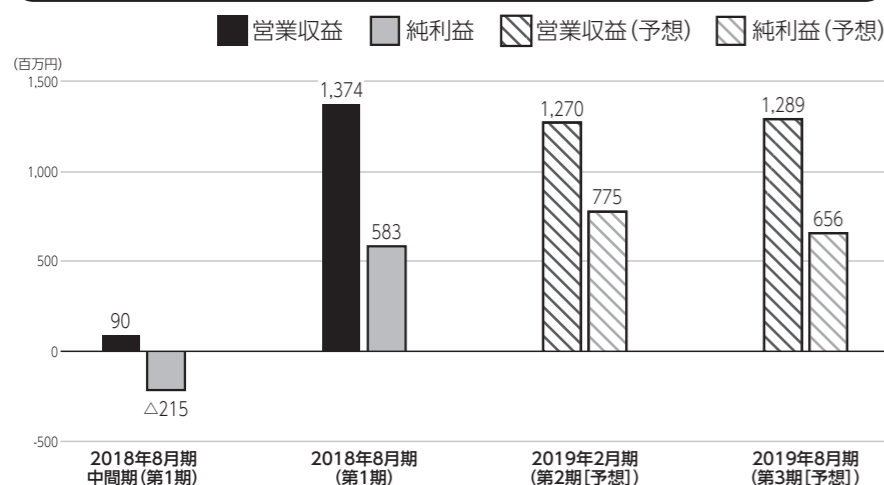
運用対象地域



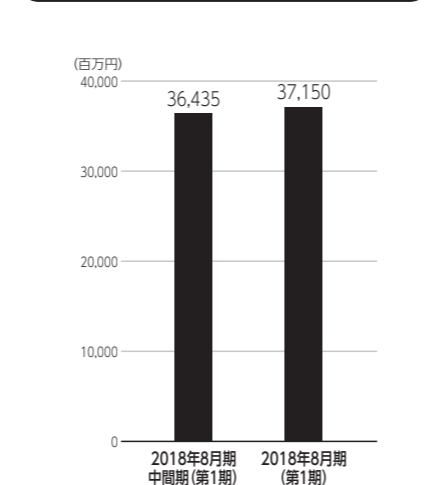
運用資産種別



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 平成会計社	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	-	

2018年12月28日時点の投資口価格	110,000円/1口	2018年8月期(第1期)分配金	2,610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1期 (2017年9月14日～2018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
発行済投資口数	223,400口		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	22,585,746千円		

	2018年8月期中間期(第1期)	2018年8月期(第1期)	2019年2月期(第2期【予想】)	2019年8月期(第3期【予想】)
営業収益	90百万円	1,374百万円	1,270百万円	1,289百万円
営業利益	51百万円	897百万円	827百万円	702百万円
経常利益	△214百万円	584百万円	776百万円	657百万円
当期純利益	△215百万円	583百万円	775百万円	656百万円
短期借入金	3,976百万円	2,916百万円		
長期借入金	9,344百万円	9,344百万円		
投資法人債	-	-		
総資産額	36,435百万円	37,150百万円		
純資産額	21,309百万円	23,168百万円		
分配金	-	2,610円/1口	3,473円/1口	2,937円/1口

保有物件数	12棟	テナント数	226	総賃貸面積	71,679.32㎡
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2018年12月31日時点の数値を記載しております。
 ※第2期予想、第3期予想は2018年10月17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2018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。