

2024年6月19日

格付投資情報センター（R&I）は以下の格付を公表しました。

## ザイマックス・リート投資法人（証券コード：3488）

### 【維持】

発行体格付： A- [安定的]

債券格付： A-

### 【格付理由】

ザイマックス・リート投資法人は、2018年に上場した総合型の不動産投資法人。オフィス、商業施設、ホテルを主たる投資対象とする。スポンサーは不動産マネジメント会社のザイマックスグループである。

保有物件の用途比率はオフィス58.3%、商業施設29.5%、ホテル10.1%などとなっている。オフィスは主に東京23区にある交通アクセスに優れた中規模物件で構成され、2024年4月時点の稼働率は99.1%と高い水準にある。商業施設は豊富な商圏人口を有した地域に密着した物件であり、運用状況に特段の変化はみられない。ホテルは仙台駅に近接する築浅のビジネスホテル1物件のみで、賃料の原資となるGOPはコロナ前の水準を上回って推移している。

資産規模が小さいため、今後外部成長によりポートフォリオの分散を着実に進めていくことが重要となろう。ザイマックスグループはプロパティ・マネジメントの受託等を通じて多数の不動産オーナーとリレーションを有しており、不動産売却・仲介実績も豊富で、ザイマックス・リートはこうしたスポンサーのネットワークを活用して外部成長を図る方針。

ESGに関しては、保有物件の空調設備更新やLED照明による省エネルギー化に取り組むとともに、再生可能エネルギー100%電力の導入を進めている。環境認証の取得率は85.2%（延床面積ベース）と高い。

総資産有利子負債比率は2024年2月時点で40.9%と良好な水準。保有物件の含み益は簿価の25.3%と後発のREITとしては大きく、鑑定ベースの負債比率は非常に低い。資金調達についてはみずほ銀行を主力とした大手金融機関から成る安定したバンクフォーメーションを構築している。2024年1月には初めて投資法人債を発行しており、引き続き資金の長期化や返済期限の分散への取り組みを見守りたい。

格付の方向性は安定的。好立地の中規模オフィスや生活密着型商業施設を中心に安定性のあるポートフォリオを構築し、高い稼働率を維持している。不動産マネジメントで豊富な実績を有するスポンサーのサポートは安定運用に寄与しよう。負債比率が低く、含み益が大きいことも評価できる。資産規模が小さいことが課題であり、スポンサーのネットワークを活用した物件取得が進み、ポートフォリオの分散が改善していくか注目していく。

### 【格付対象】

発行者：ザイマックス・リート投資法人

### 【維持】

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A-	安定的

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画部(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054東京都千代田区神田錦町三丁目22番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っており、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

名称	発行額	発行日	償還日	格付
第1回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同 順位特約付)(グリーンボンド)	10億円	2024年1月31日	2029年1月31日	A-

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画部(広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054東京都千代田区神田錦町三丁目22番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っており、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

## 信用格付に関わる事項

格付関係者	ザイマックス・リート投資法人、ザイマックス不動産投資顧問
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付を付与した日	2024年6月19日
主要な格付方法	REITの格付方法 [2022/07/01]
情報提供者	格付関係者

利用した主要な情報	決算書類、開示情報、格付関係者から入手した情報等
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。格付アナリストが妥当性を判断した情報であること。
格付方法の概要	次のウェブサイト上に上記格付方法及び考慮した他の格付方法をともに掲載しています。 <a href="https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html">https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html</a>
評価の前提	次のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。 <a href="https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html">https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html</a>
格付符号と定義	次のウェブサイトに掲載しています。 <a href="https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html">https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html</a>

## 信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を取り下げることがあります。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがあります。

一般に投資に当たって信用格付に過度に依存することが金融システムの混乱を引き起こす要因となり得ることが知られています。

信用格付の付与について代表して責任を有する者	丸山 博哉
信用格付業者登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官(格付)第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画部(広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054東京都千代田区神田錦町三丁目22番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。