



2025年4月18日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区赤坂一丁目11番30号  
ザイマックス・リート投資法人  
代表者名 執行役員 山口 恭司  
(コード番号 3488)

資産運用会社名  
株式会社ザイマックス不動産投資顧問  
代表者名 代表取締役社長 深江 秀樹  
問合せ先 公募投資運用部長 中山 達也  
TEL: 03-5544-6880

### 賃貸借契約の変更に関するお知らせ（ヴィータ聖蹟桜ヶ丘）

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。）が資産運用を委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、本日、本投資法人の運用資産である「ヴィータ聖蹟桜ヶ丘」（以下「本物件」といいます。）に関して株式会社ザイマックス（以下「ザイマックス」といいます。）を賃借人として締結している賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」といいます。）について、敷金の金額を変更する旨の契約（以下「本変更契約」といいます。）を締結することを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、ザイマックスは、本資産運用会社の親会社等であり、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含み、以下「投信法」といいます。）第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含み、以下「投信法施行令」といいます。）第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の社内規程であるリート利害関係人取引管理規程に定める利害関係人に該当するため、本変更契約を締結するにあたり、本資産運用会社は当該リート利害関係人取引管理規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。また、本資産運用会社は投信法及び社内規程に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

#### 記

##### 1. 本変更契約の概要

本賃貸借契約の締結の決定時点では本物件の現賃借人である株式会社新都市ライフホールディングスとの間の賃貸借契約における敷金と同額とする条件で本賃貸借契約を締結しましたが、本賃貸借契約に基づく支払債務を担保することは本投資法人にとって有益なことであること、ザイマックスが賃借人となる転貸借契約に基づく敷金返還債務を承継する場合や将来的に本賃貸借契約をパススルー型の賃貸借契約に変更する場合において金銭の承継を円滑に行う必要があることなどの事情に鑑みてザイマックスと協議を行い、本賃貸借契約における敷金の金額の変更を行うことになりました。本賃貸借契約における敷金の金額を2025年4月18日付で下記の通り変更します（変更箇所は下線で記載しています。）。

##### 【変更前】

・敷金・保証金 : 0円

##### 【変更後】

・敷金・保証金 : 219,810,000円  
(区画①151,417,482円、区画②68,392,518円)



## 2. 利害関係人との取引

本変更契約の相手方であるザイマックスは、本資産運用会社の親会社等であり、投信法第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 123 条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の社内規程であるリート利害関係人取引管理規程に定める利害関係人に該当するため、本変更契約を締結するにあたり、本資産運用会社は当該リート利害関係人取引管理規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。また、本資産運用会社は投信法及び社内規程に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

## 3. 今後の見通し

本変更契約の締結による 2025 年 8 月期（2025 年 3 月 1 日から 2025 年 8 月 31 日）の運用状況に与える影響は軽微であり、2025 年 4 月 18 日付で公表した 2025 年 8 月期（第 15 期）の運用状況の予想及び分配金予想に変更はありません。

以上

\*本投資法人のホームページアドレス：<https://xymaxreit.co.jp/>