



Corporate Profile

# 不動産をジザイ(ZXY)に 使いこなす社会の実現に貢献します

代表取締役 代表執行役員会長兼CEO 島田 雅文



新型コロナウイルスが世界を席卷し、国家間・宗教間などの対立が浮彫りにされる中、人類がこれまで経験しなかったほどの「激動」が起こり、次に来る「社会的な激変」の大きさが想像出来る時代になって来ました。

わが国でも、すでに多くの変化が予見されますが、中でも「働き方」については、コロナ拡散予防の見地からも、いち早く変化が起こり、会社が集まって仕事をするというスタイルに、大きな変化が起こり始めました。

わたしたちは、「ZXY（ジザイ）」という、個室型のワークスペースを提供するサービスをスタートさせており、「出社」「在宅」「サードプレイス」の組み合わせ型の「働き方」を提案することで、一定のご評価をいただいております。

働くことも、もちろんですが、「人が集まる」ことを前提にした、あらゆるものには、一定の変化が見られ、不動産の持つ「社会的役割」「経済的役割」にも、変化が起こり始めています。

その変化は、不動産の「資産的価値」にも無関係ではなく、不動産投資も、これまでのように、「過去データに頼った投資」ではなくなると考えます。

わたしたちXYMAXは、2000年に、リクルートから「従業員参加型のマネジメントバイアウト」で、独立・誕生したグループです。

当時は、「金融と不動産の融合」という事が言われ始めた時代で、J-REITの誕生を間近に控えた時期でした。

以後、カネ余りの時代背景もあって、不動産ビジネスの主流は、「投資」の側面が主流でした。

しかし、E-コマースの影響から、「商業店舗のあり方」も変化を始め、「物流」の進化も、社会のしくみを大きく変え、以降、「不動産の使われ方」には、大きな変化が起こって来ました。

そういう中、このコロナが加速させた「働き方の変化」は、「働く場所」の変化はもちろんのこと、「店舗」や「住まい」に対する考え方にまで影響を与え、あらゆる分野で、社会における「不動産の使われ方」にも変化を与え、その結果、不動産の「投資価値」にまで大きな影響をもたらすと考えます。

わたしたちは、前身であるリクルートのビル事業部時代から、リクルートという事業会社の資産戦略・投資戦略に加えて、変わりゆく時代に合わせた「利用者の立場」から、変化の速い情報産業の経営を支えてきた歴史を持っています。

また、不動産・建物の「保守・管理」についても、短期的なコスト意識よりも、長期的、また科学的な視野で「経営する」大切さを学んで来ました。

「投資対象」としての不動産の保守・管理では、コストにスポットが当たりがちですが、「事業を支える不動産」という意味では、変化に対応出来る「柔軟性・可変性」も重要になります。

変わりゆくこれからの時代に、多様な経験に裏打ちされた「不動産管理力」に加えて、不動産投資マーケットで積んできた一定の経験も生かして、不動産の用途（使われ方）にフォーカスした視点からのビジネスにチャレンジしたいと考えます。

使い方が多様化すれば、それぞれの「目的不動産」を、利用する人それぞれが「自前で所有する」ことの非効率さも出ると思われます。

不動産を、空間的にシェアする手法も増えると思われそうですし、時間的なシェア、それも時間単位・分単位もあれば、年単位・数年単位のシェアの仕方も出来るでしょう。

20年前に「金融と不動産の融合」が始まった後に、不動産投資マーケットが成長したように、「激動」の後には、新しい動きが生まれます。

今回の変化からは、「事業そのものと不動産の融合」が始まり、「自由自在に不動産を使いこなす」事業者が、勝者になれる時代が来るのではないのでしょうか。

わたしたちは、「働き方改革」の推進に力を尽くしながら、不動産が社会の発展に、より役立つ資産として活用されるよう、「不動産を自在（ZXY・ジザイ）に使いこなす社会の実現」に貢献して行きたいと考えます。

## 沿革

- 1982年 8月 (株)リクルート ビル事業部創部(リクルートの自社ビル用地の確保、企画開発から建築・管理・運営までを行う)
- 1990年 3月 (株)リクルートからビル事業部が分社し、(株)リクルートビルマネジメントを設立
- 1996年 リクルートグループ以外の企業・個人オーナー様から物件管理の受託を開始
- 1998年 不動産証券化に対応した業務を開始
- 2000年 1月 MBO(マネジメントバイアウト)により、(株)リクルートから独立  
4月 (株)ザイマックスに商号変更  
5月 (株)ザイマックスビルディングサイエンス(現(株)ザイマックス不動産総合研究所)を設立、「科学的ビル経営」の礎となる不動産マネジメントデータの蓄積・分析・解析を本格的に開始
- 2002年 6月 (株)ダイエーの子会社であった(株)朝日ビルマネジメントサービス(現(株)ザイマックスアルファ)と業務・資本提携  
11月 三井住友銀行グループとの合併会社(株)マックスリアルティ設立  
商業施設の運営をスタート
- 2004年 4月 (株)長谷工アネシスとの合併会社(株)ザクテクノサービス設立  
7月 (株)ザイマックスアカウンティングパートナー設立
- 2006年 6月 (株)朝日ビルマネジメントサービス(現(株)ザイマックスアルファ)の株式を(株)ダイエーより100%取得  
10月 オフィスビル運営事業と商業施設運営事業を分社し、不動産用途別のマネジメントノウハウの専門性を高める
- 2007年 8月 (株)ザイマックス不動産投資顧問設立
- 2008年 2月 (株)マックスセキュリティサービス設立  
12月 (株)マックスクリーン3社を設立し、清掃事業のドミナント戦略開始
- 2010年 10月 (株)ザイマックスアセットコンサルティング設立(不動産鑑定業登録)
- 2011年 4月 (株)ザイマックスサガーシア事業開始、賃貸オフィスのWEB検索サイト「SAGARCIA」オープン
- 2012年 4月 ファシリティマネジメント事業の営業機能を分社化  
7月 アビリティス ホスピタリティ(株)の株式をゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社から100%取得  
10月 シンガポールに初めての海外拠点となる駐在員事務所を設立  
韓国に株式会社ケーマックスを設立
- 2013年 4月 (株)ザイマックス不動産総合研究所設立  
5月 第一号ファンドを組成し、(株)ザイマックス不動産投資顧問にて運用を開始  
10月 関西エリア、九州エリアにおいて、より地域に密着してサービスを提供するため、不動産運営管理サービスの機能を統合して、(株)ザイマックスプロパティズ関西、(株)ザイマックスプロパティズ九州の事業開始
- 2014年 7月 主にオフィスビルを保有する事業法人に対する営業部門と(株)ザイマックスサガーシアのオフィス賃貸仲介部門を統合し、(株)ザイマックスエステートデザインとして事業開始
- 2015年 3月 SGホールディングス(株)傘下のSGリアルティ(株)と合併で資産運用会社(SGアセットマックス(株))を設立し、私募REITの運用を開始する  
10月 東日本エリアの不動産運営管理サービスの機能を統合し、(株)ザイマックスアルファとして事業を開始  
全国を3つのエリアに分割し各エリアにてワンストップで不動産マネジメントサービスが提供できる体制を構築  
(株)ザイマックスプロパティズ関西、(株)ザイマックスプロパティズ九州の社名を  
(株)ザイマックス関西、(株)ザイマックス九州へ変更
- 2016年 3月 「からくさホテル大阪心斎橋Ⅰ」「からくさホテル京都Ⅰ」を開業  
4月 柔軟な働き方を支える、モバイルワークオフィス事業を開始  
10月 株式会社ザイマックスアルファにファシリティマネジメント事業の営業機能を統合  
また、(株)ザクテクノサービスの東日本エリアにおける運営管理事業を(株)ザイマックスアルファに、関西エリアにおける運営管理事業を(株)ザイマックス関西に統合

- 2017年
  - 1月 「からくさスプリングホテル関西エアゲート」を開業
  - 4月 (株) ザイマックスエステートデザインの役割・機能を発展的に分化・進化させ、CRE 営業部門を(株) ザイマックス内にて再編し、不動産情報を蓄積し不動産仲介を行う新会社(株) ザイマックスインフォニスタを設立。  
(株) マックスクリーン銀座、渋谷、新宿、神田の東京4社を統合し、社名を(株) マックスクリーンに。
  - 11月 「からくさホテル大阪なんば」を開業
- 2018年
  - 1月 「からくさホテル札幌」を開業  
ザイマックス不動産投資顧問が資産の運用を行う「ザイマックス・リート投資法人」が東京証券取引所に上場
  - 12月 働き方を自在にするワークプレイスサービス「ZXY (ジザイ)」を開始
- 2019年
  - 4月 (株) マックスクリーン、マックスクリーン関西、マックスクリーン札幌、マックスクリーン博多を統合し、社名を(株) ザイマックスサラに
  - 9月 北海道エリアで不動産総合マネジメントサービスを提供する(株) ザイマックス北海道設立
- 2021年
  - 7月 東海エリアで不動産総合マネジメントサービスを提供する(株) ザイマックス東海事業開始
  - 11月 (株) ザイマックスは(株) ザイマックスアルファを吸収合併し、様々な不動産に対するマネジメントサービスと、オフィスや店舗における不動産の使われ方の変化に即したサービスを組み合わせ提供できる体制に

# 企業における不動産戦略マネジメント

企業は、事業活動において様々な不動産を保有・賃借し、「利用」しています。またその企業を取りまく事業環境の変化のスピードはどんどん増しており、企業の競争力を維持・向上していくためには、経営的視点から不動産戦略を立案する必要があります。ザイマックスグループでは、その戦略立案をサポートするコンサルティングから、その戦略に基づく実践サービスまでワンストップで提供し、お客様の企業価値の最大化を目指します。

## 1 戦略立案

—実行のフローと特徴—



## 2 実践サービス

不動産戦略立案から実践まで、ワンストップでサービスの提供が可能です。

### 実践サービスのご紹介

#### ファシリティマネジメント

多店舗・多拠点展開事業者の本部代行、一元管理業務を実施

#### 不動産マネジメント

オフィスビル・商業施設・物流施設・ホテル等様々なアセットタイプの運営管理・証券化不動産への対応

#### 賃貸仲介

オフィス賃貸仲介サービス

#### 不動産の有効活用

所有不動産の有効活用コンサルおよびその実行、賃借不動産の用途転換

#### 所有不動産の購入・売却サポート

様々なチャネルでの売主買主探索から契約・引渡までサポート

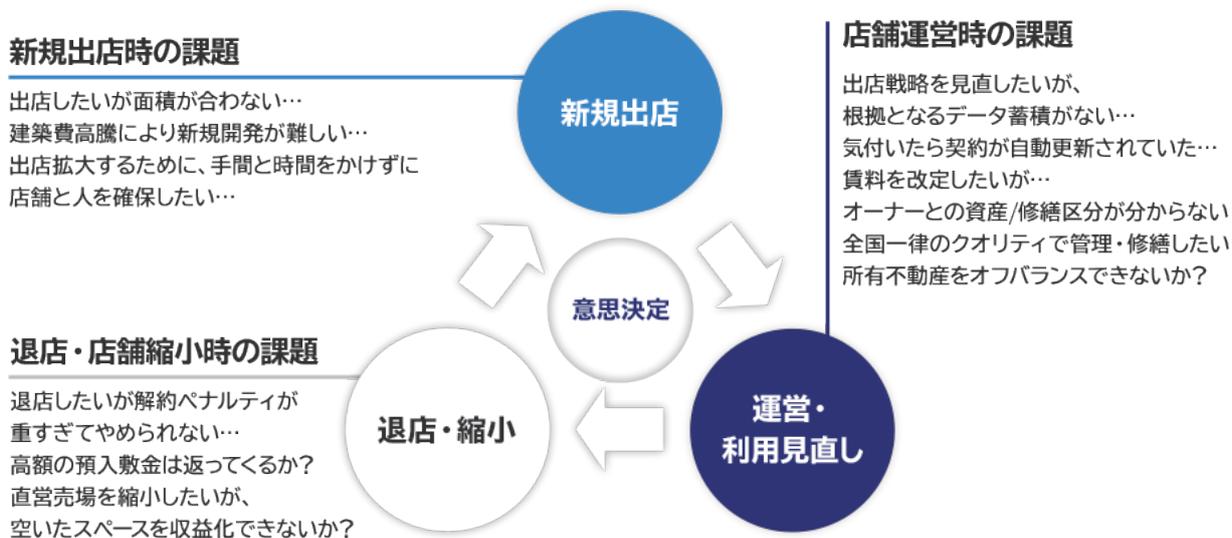
#### 不動産の評価鑑定

不動産取引の価格根拠となる鑑定評価書の作成

# 多店舗、多拠点展開事業者様向け不動産戦略マネジメント

スーパーやドラッグストア、コンビニエンスストアなどの小売事業者をはじめ、物流事業者や金融機関等、様々な企業が多く店舗や拠点を利用しながら事業活動を行なっています。それらの企業においては、店舗や拠点展開を検討するにとどまらず、経営的に非効率となった店舗・拠点の統廃合・有効活用等も戦略的に行っていく必要があります。ザイマックスグループではお客様が利用する既存店舗の契約関係や売上状況等、あらゆる状況を把握し、かつ各不動産のポテンシャルも調査しながら、お客様の事業戦略に照らして最適な事業用資産のポートフォリオを構築すべく全体戦略立案・実行のサポートをいたします。

## 1 小売業の店舗のサイクルにおける各種課題



## 2 不動産戦略に基づく実践サービス

上記のような課題を把握しつつ、不動産戦略を立案し、その戦略に基づく各実行業務もサポートいたします。

### 出退店サポート

多くの小売企業の出退店情報を基にマッチングによるサポート

### 店舗リモデル(店舗の活性化)

収益効率が悪い複合施設など、自営とテナント賃貸のスペースのバランスを変更し、施設の集客をあげるとともに収益性もアップ。

### 新規出店サポート(複合開発)

事業者単体でのスペース利用及び開発が難しい場合等、資金調達・テナントミックス等を計画し実行

### 店舗閉鎖サポート

店舗閉鎖時の閉鎖コスト(原状回復費・建物解体費・解約違約金等)を最小化するシナリオの構築・実行

### ファシリティマネジメント

管理部門業務の代行や、多店舗多拠点の一元管理業務を提供し、多拠点経営における様々な課題解決をサポート。

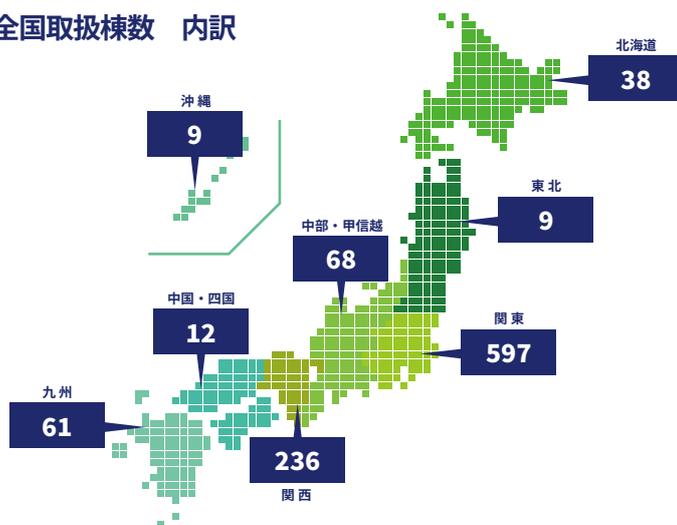
# 受託実績

## 不動産マネジメント

(不動産運営・建物管理)



### 全国取扱棟数 内訳

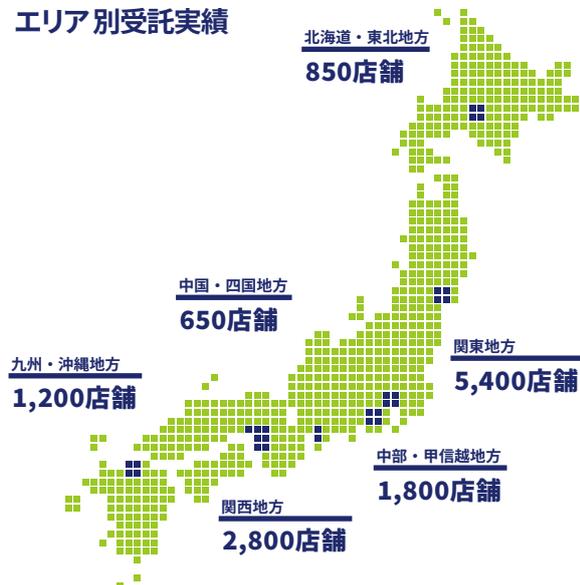


## ファシリティマネジメント

(全国の店舗施設マネジメント)



### エリア別受託実績



### 業種別受託実績

業種	店舗数
ドラッグストア	3,500店舗
小売	3,000店舗
金融	1,300店舗
飲食	1,000店舗
スーパーマーケット	1,800店舗
アミューズ	600店舗
その他	1,500店舗

※2022年3月末時点

## 企業概要

社名	株式会社ザイマックス XYMAX Corporation		
所在地	東京都港区赤坂1丁目1番1号		
設立	1990年3月1日（平成2年） 株式会社リクルートより分社独立		
資本金	28億9,286万5,000円		
売上高	910億1,300万円（2021年3月期実績）※グループ連結		
主な株主	ザイマックス持株会ならびに役員・従業員、取引先、金融機関 321名（2021年3月31日現在）		
従業員数	6,170名（2021年4月1日現在）※グループ連結 1,342名（2021年10月1日現在）※ザイマックス単体		
グループ事業内容	(1) 不動産の所有、売買、賃貸、管理、仲介、コンサルティング及び鑑定 (2) オフィスビル・商業・物流施設・ホテルなどの不動産に関する運営業務の受託 (3) 建物及び関連設備に関する総合管理、メンテナンス業務 (4) 建物の管理運営に付随する物品の販売、その代理及び仲介 (5) 総合警備保障業務 (6) 建築工事等の企画・請負・施工・設計・工事監理・コンサルティング業 (7) 金融商品取引法に規定する金融商品取引業 (8) 不動産の管理運営及び不動産市場に関する調査・分析・研究 (9) ファシリティマネジメント (10) コールセンター業務		
役員	<b>取締役・監査役</b> 代表取締役 島田 雅文 代表取締役 吉本 健二 取締役 苧坂 隆 取締役 辛島 秀夫 取締役 宮島 智彦 社外取締役 相京 重信 監査役 高木 邦夫	<b>執行役員</b> 代表執行役員会長兼CEO 島田 雅文 執行役員副会長 苧坂 隆 代表執行役員社長 吉本 健二 執行役員副社長 辛島 秀夫 専務執行役員 佐々木 文裕 専務執行役員 杉本 和也 専務執行役員 中田 昌孝 専務執行役員 東浦 定宏 専務執行役員 宮島 智彦 専務執行役員 山本 晃 常務執行役員 有地 英之 常務執行役員 石黒 由高 常務執行役員 川北 茂樹 常務執行役員 小竹 久美子 常務執行役員 佐藤 亮祐 常務執行役員 守谷 尚子 執行役員 稲月 伸仁 執行役員 井上 武 執行役員 奥田 正明 執行役員 鍵田 友子 執行役員 金田 克明 執行役員 木村 昌之 執行役員 黒川 義民 執行役員 小坂 秀樹 執行役員 高木 章光 執行役員 武田 直 執行役員 中道 大輔 執行役員 長田 健登 執行役員 原田 徹哉 執行役員 宮崎 裕久 執行役員 森 隆平 執行役員 吉田 源弘	

免許	宅地建物取引業 一級建築士事務所 警備業 特定建設業 一般建設業 屋外広告業  金融商品取引業  貸金業	東京都知事 (4) 第86596号 東京都知事 第64572号 東京都公安委員会 第30004639号 東京都知事 特-03 第144478号 東京都知事 般-03 第144478号 東京都 都広( )第4530号 大阪府 第2021045号 福岡県 第2505号  関東財務局長 (金商) 第735号 (第二種金融商品取引業、投資助言・代理業)  東京都知事(1)第31742号
資格合格者	宅地建物取引士 533名 不動産コンサルティングマスター 26名 ビル経営管理士 55名 1級建築士 21名 2級建築士 15名 第1種電気主任技術者 2名 第2種電気主任技術者 29名 第3種電気主任技術者 121名 第1種電気工事士 95名 第2種電気工事士 598名 エネルギー管理士 31名 エネルギー管理員 67名 建築物環境衛生管理技術者 321名 1級建築施工管理技士 28名 2級建築施工管理技士 24名 1級電気工事施工管理技士 33名 2級電気工事施工管理技士 24名 1級管工事施工管理技士 50名 2級管工事施工管理技士 28名 マンション管理士 4名 第1種冷凍機械責任者 4名 第2種冷凍機械責任者 40名 第3種冷凍機械責任者 107名 1級ボイラー技士 36名 2級ボイラー技士 166名 危険物取扱者甲種 13名 危険物取扱者乙種 309名 防火・防災管理者 499名 消防設備士甲種 111名 消防設備士乙種 201名 防火対象物点検資格者 23名 防災管理点検資格者 8名 建築設備検査員資格者 29名 特定建築物調査員 18名 ビルクリーニング技能士 24名	
海外拠点	ミャンマー (駐在事務所) Xymax Global Partner Corporation Myanmar Branch #424, 4th Fl., Yuzana Hotel, No.130, Shwe Gon Taing Road, Bahan township, Yangon MYANMAR	
営業所	仙台営業所 宮城県仙台市青葉区大町1丁目2番16号 電話 022-716-7201 (代表)	