

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2018年5月30日
【計算期間】	第1期中（自 2017年9月14日 至 2018年2月28日）
【発行者名】	ザイマックス・リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 稲月 伸仁
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂一丁目1番1号
【事務連絡者氏名】	株式会社ザイマックス不動産投資顧問 業務管理ディビジョンマネジャー 山口 理絵
【連絡場所】	東京都港区赤坂一丁目1番1号
【電話番号】	03-5544-6860
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

1 【投資法人の概況】

(1) 【主要な経営指標等の推移】

期		第1期中
決算年月		2018年2月
営業収益（注2）	百万円	90
経常損失（△）	百万円	△214
中間純損失（△）	百万円	△215
出資総額	百万円	21,524
発行済投資口の総口数	口	212,905
純資産額	百万円	21,309
総資産額	百万円	36,435
1口当たり純資産額	円	100,087
1口当たり中間純損失（△）（注3）	円	△9,909
分配総額（注4）	百万円	－
1口当たり分配金額（注4）	円	－
（うち1口当たり利益分配金）（注4）	円	－
（うち1口当たり利益超過分配金）（注4）	円	－
自己資本比率（注5）	%	58.5
自己資本利益率（注6）	%	△2.0

（注1）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。）における2018年8月中間期の計算期間は2017年9月14日から2018年2月28日までの168日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は2018年2月16日からの13日間です。

（注2）「営業収益」には、消費税等は含まれていません。

（注3）「1口当たり中間純損失」は、中間純損失を期間の日数による加重平均投資口数（21,741口）で除することにより算出しています。

（注4）中間計算期間には、中間分配制度がありませんので記載していません。

（注5）自己資本比率＝中間計算期間末純資産額／中間計算期間末総資産額×100

（注6）自己資本利益率＝中間純損失／{（期首純資産額＋中間計算期間末純資産額）÷2}×100

（注7）本書において特に記載する場合を除き、数値については記載未満を切り捨て、比率については四捨五入により表示しています。

(2) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在、本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数、発行済投資口の総口数は以下のとおりです。

出資総額	22,585,746,000円
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口の総口数	223,400口

最近5年間の発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年9月14日	私募設立	3,000	3,000	300	300	(注1)
2018年2月14日	公募増資	209,905	212,905	21,224	21,524	(注2)
2018年3月20日	第三者割当増資	10,495	223,400	1,061	22,585	(注3)

(注1) 1口当たり発行価格100,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格105,000円(発行価額101,115円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額101,115円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(3) 【主要な投資主の状況】

(2018年5月21日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資 口数 (口)	比率(注) (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	40,649	18.19
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会 社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	31,768	14.22
株式会社ザイマックス	東京都港区赤坂一丁目1番1号	12,500	5.59
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券 投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィス タワーZ棟	12,248	5.48
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	10,939	4.89
ゴールドマンサックスインターナショナル	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券 株式会社	10,606	4.74
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエ ム クライアント アカ운ツ イー ア イエスジー	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行 決済事業部	5,316	2.37
大和信用金庫	奈良県桜井市桜井281番11号	5,000	2.23
エスアイエックス エスアイエス エルデ ィーディ	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行 決済事業部	4,286	1.91
日本国土開発株式会社	東京都港区赤坂四丁目9番9号	3,000	1.34
合計		136,312	61.01

(注) 比率は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合を記載しています。また、小数第3位以下を切り捨てて表示しています。

(参考) 所有者別状況

(2018年5月21日現在)

区分	個人・その他	金融機関 (証券会社を含む)	その他 国内法人	外国 法人・個人	計
所有者別投資主数(人)	3,909	60	101	61	4,131
比率(注)(%)	94.62	1.45	2.44	1.47	100.00
所有者別投資口数(口)	30,817	119,828	22,572	50,183	223,400
比率(注)(%)	13.79	53.63	10.10	22.46	100.00

(注) 比率は、小数第3位以下を切り捨てて表示しています。

(4) 【役員の状況】

本書の日付現在における本投資法人の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資 口数 (口)
執行役員	稲月 伸仁	1989年 4月 ファーストファイナンス株式会社 入社 1995年 10月 株式会社リクルート 入社 2003年 1月 株式会社ザイマックス 入社 2003年 6月 株式会社マックスリアルティ 出向 2007年 12月 株式会社ザイマックス不動産投資顧問 代表取締役 2011年 4月 株式会社ザイマックスアクシス（現：株式会社ザイマックスアルファ） 出向 株式会社マックスリアルティ 出向 2012年 4月 株式会社ザイマックス不動産投資顧問 代表取締役（現任） 2017年 9月 ザイマックス・リート投資法人 執行役員（現任）	—
監督役員	栗林 康幸	1992年 4月 由本・高後・森法律事務所 入所 1997年 6月 米国ニューヨーク市クデール・ブラザーズ法律事務所 入所 1999年 6月 栗林法律事務所（クデール・ブラザーズ法律事務所との特定共同事業） 開設 2000年 12月 田中・高橋法律事務所 入所 2001年 4月 ユーワパートナーズ法律事務所（現：シティユーワ法律事務所） パートナー弁護士（現任） 2005年 11月 トップリート投資法人（現：野村不動産マスターファンド投資法人） 監督役員 2017年 9月 ザイマックス・リート投資法人 監督役員（現任）	—
監督役員	石渡 朋徳	1998年 4月 株式会社河村不動産鑑定事務所 入所 2000年 4月 監査法人太田昭和センチュリー（現：新日本有限責任監査法人） 入社 2014年 7月 ファーストブラザーズ株式会社 入社 2017年 6月 東京共同会計事務所 入所（現任） 2017年 9月 ザイマックス・リート投資法人 監督役員（現任）	—

(5) 【その他】

① 役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任されます（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ます。）（以下「投信法」といいます。）第96条、規約第17条第1項）。但し、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めたときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項、第225条第1項及び第6項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です。但し、投資主総会の決議によって、その期間を延長又は短縮することを妨げないものとします。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第2項）。なお、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（但し、当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、その直前に執行役員又は監督役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第17条第3項）。

執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有する者に限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第854条第1項第2号）。

② 規約の変更

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項、第92条第1項）。また、投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2第1項）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有する投資主1名に限られます（規約第11条第2項）。また、投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項、規約第11条第3項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の規則に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

③ 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

④ 出資の状況その他の重要事項

前記「（2）投資法人の出資総額」をご参照ください。

⑤ 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

2【投資法人の運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の当中間計算期末における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域（注1）	当中間期 (2018年2月28日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	オフィス	都心5区	14,370	39.4
		東京23区	1,164	3.2
		東京経済圏	2,629	7.2
	商業施設	東京経済圏	8,132	22.3
	ホテル	政令指定都市	4,463	12.3
	その他	政令指定都市	2,833	7.8
信託不動産合計			33,595	92.2
預金・その他の資産			2,840	7.8
資産総額			36,435	100.0

(注1) 「都心5区」とは、東京都のうち千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

「東京経済圏」とは、都心8区（東京都のうち千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び品川区をいいます。）を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注2) 「保有総額」は、2018年2月28日現在における中間貸借対照表（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、用途がホテルである信託不動産の保有総額には、ホテルに付随する動産の帳簿価額を含みます。

(注3) 「対総資産比率」については、少数第2位以下を四捨五入して記載しています。

	当中間期 (2018年2月28日現在)	
	金額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額	15,126	41.5
純資産総額	21,309	58.5
資産総額	36,435	100.0

(注1) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、2018年2月28日現在における中間貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」については、少数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(2) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額は、以下のとおりです。

年月日	総資産額（百万円） （注1）（注2）	純資産総額（百万円） （注1）（注2）	1口当たり純資産額（円） （注2）
第1期中 （2018年2月28日）	36,435	21,309	100,087

（注1）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を記載しています。

（注2）総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため各月末における推移は記載していません。

また、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に2018年2月15日付にて上場されており、同所における市場相場は以下のとおりです。

計算期間別最高・最低投資口価格（注）	回次	第1期中
	決算年月	2018年2月
	最高（円）	114,900
	最低（円）	107,900

月別最高・最低投資口価格及び本投資口売買高（注）	月別	2018年2月	2018年3月	2018年4月
	最高（円）	114,900	115,800	115,200
	最低（円）	107,900	109,700	112,600
	売買高（口）	135,277	84,692	27,929

（注）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

② 【分配の推移】

計算期間		分配総額（千円）	1口当たり分配金（円）
第1期中	自 2017年9月14日 至 2018年2月28日	中間分配制度がないため、該当事項はありません。	

③ 【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率（%） （注1）	年換算値（%） （注2）
第1期中	自 2017年9月14日 至 2018年2月28日	△2.0	△4.3

（注1）自己資本利益率＝中間純損失／{（期首純資産額＋中間計算期間末純資産額）÷2}×100

（注2）第1期中間計算期間における年換算の数値は、当中間計算期間である2017年9月14日から2018年2月28日までの日数を年換算したものを記載しています。

(3) 【投資リスク】

- a. 最近の有価証券届出書に記載した投資リスクについて、重要な変更はありません。
- b. 本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他本投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象はありません。

3 【資産運用会社の概況】

(1) 【資本金の額】

2 億円（本書の日付現在）

(2) 【大株主の状況】

本書の日付現在、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。）の大株主の状況は以下のとおりです。

名称	住所	所有株式数 (株)	比率（注） (%)
株式会社ザイマックス	東京都港区赤坂一丁目 1 番 1 号	5, 000	100. 0
合計		5, 000	100. 0

（注）発行済株式総数に対する所有株式数の比率を記載しています。

(3) 【役員の状況】

本書の日付現在、本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数 (株)
代表取締役	稲月 伸仁	1989年 4月 ファーストファイナンス株式会社 入社 1995年 10月 株式会社リクルート 入社 2003年 1月 株式会社ザイマックス 入社 2003年 6月 株式会社マックスリアルティ 出向 2007年 12月 株式会社ザイマックス不動産投資顧問 代表取締役 2011年 4月 株式会社ザイマックスアクシス（現：株式会社ザイマックスアルファ） 出向 株式会社マックスリアルティ 出向 2012年 4月 株式会社ザイマックス不動産投資顧問 代表取締役（現任） 2017年 9月 ザイマックス・リート投資法人 執行役員（現任）	-
取締役 兼 業務管理 ディビジョン長	山口 恭司	1984年 4月 東京ビルディング株式会社 入社 1989年 11月 日本トータルファイナンス株式会社 入社 1999年 1月 株式会社リクルートビルマネジメント（現：株式会社ザイマックス） 入社 2006年 4月 株式会社ザイマックスアカウンティングパートナー（現：株式会社ザイマックスウィズ） 取締役 2012年 4月 株式会社ザイマックス不動産投資顧問 取締役（非常勤） 2018年 4月 同社 取締役兼業務管理ディビジョン長（常勤）（現任）	-

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数 (株)
取締役 (非常勤)	吉村 竜一	1988年 4月 株式会社リクルート 入社 1990年 4月 株式会社リクルートビルマネジメント（現：株式会社ザイマックス） 出向 1996年 10月 同社 転籍 2002年 11月 株式会社マックスリアルティ 出向 2004年 6月 同社 取締役 2006年 4月 株式会社ザイマックス ストラクチャー企画部 部長 2006年 6月 同社 取締役 2007年 1月 アルファリート・アドバイザーズ株式会社 取締役 2007年 6月 株式会社ザイマックス 執行役員 2008年 11月 株式会社マックスリアルティアドバイザー 取締役 2010年 4月 株式会社ザイマックスアクシス 取締役 2011年 4月 株式会社ザイマックス不動産投資顧問 代表取締役 2012年 4月 株式会社ザイマックス 常務執行役員 株式会社マックスリアルティ 取締役 株式会社ザイマックスフェロー 取締役 株式会社ザイマックスアセットコンサルティング 取締役 2012年 10月 株式会社ケーマックス 取締役 2013年 4月 株式会社ザイマックスアクシス 取締役 株式会社ザイマックスキューブ 取締役 株式会社ザイマックスサガーシア 取締役 株式会社ザイマックス・スクエア 取締役 2013年 4月 S Gアセットマックス株式会社 取締役 2013年 10月 株式会社ザイマックス 常務執行役員 株式会社アイテックス 取締役 2014年 8月 株式会社ザイマックスフェロー 取締役 同社 代表取締役 2015年 4月 株式会社ザイマックスアセットコンサルティング 代表取締役 2015年 10月 株式会社ケーマックス 取締役 2016年 3月 オライオン資産運用株式会社 社外取締役 2016年 4月 株式会社マックスリアルティ 取締役（非常勤） 同社 代表取締役 2017年 4月 株式会社ザイマックス不動産投資顧問 取締役（非常勤）（現任） 2018年 4月 株式会社ザイマックストラスト 代表取締役社長（現任）	-

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数 (株)
監査役 (非常勤)	川北 茂樹	1984年 4月 株式会社リクルート 入社 1990年 4月 株式会社リクルートビルマネジメント（現：株式会社ザイマックス） 出向 1992年 2月 株式会社イー・エイ・エイチ（株式会社ニュー・ステージ・エイへ商号変更） 取締役 1992年 5月 株式会社アール・オー・エステート 取締役 1992年 5月 株式会社アール・ケー・エステート 代表取締役 株式会社ニュー・ステージ・エイ 監査役 1996年 10月 株式会社リクルートビルマネジメント（現：株式会社ザイマックス） 転籍 2002年 6月 株式会社ザイマックスプロパティズ（現：株式会社ザイマックスアルファ） 取締役 2002年 10月 株式会社朝日ビルマネジメントサービス（現：株式会社ザイマックスアルファ） 出向 2003年 5月 同社 取締役 2006年 6月 同社 常務取締役 2006年 6月 株式会社ザイマックス 取締役 2007年 6月 株式会社ビイマックス 取締役（非常勤） 2007年 10月 株式会社ザクテクノサービス 取締役 2011年 9月 株式会社ザイマックスメンテナンスファクトリー 代表取締役社長 2012年 1月 株式会社ザイマックスファシリティズ 取締役 2015年 7月 株式会社ザイマックスジェペット 代表取締役（非常勤）（現任） 2015年 10月 株式会社ザイマックスアルファ 常務取締役 2016年 1月 株式会社ザイマックス 執行役員 株式会社ザイマックスアルファ 監査役（非常勤）（現任） 株式会社ザイマックス関西 監査役（非常勤）（現任） 株式会社ザイマックス九州 監査役（非常勤）（現任） 株式会社ザイマックスファシリティズ 監査役 株式会社ザイマックス不動産投資顧問 監査役（非常勤）（現任） 株式会社ザクテクノサービス 監査役（非常勤） 株式会社スポーツ・クリエイション 監査役（非常勤） 株式会社アイテックス 監査役（非常勤） 株式会社都市開発安全機構 監査役（非常勤）（現任） 2016年 4月 S Gアセットマックス株式会社 取締役（非常勤）（現任） 株式会社ザイマックス 常務執行役員（現任） 株式会社ザ・カントリークラブ・ジャパン 取締役（非常勤） 2017年 6月 同社 監査役（非常勤）（現任） 2018年 4月 株式会社ザイマックストラスト 監査役（非常勤）（現任）	-

また、上記の他、本書の日付現在、本資産運用会社の主要な役職員は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数 (株)
コンプライ アンス・ オフィサー	徳永 寛	1982年 4月 安田信託銀行株式会社（現：みずほ信託銀行株式会社） 入行 2004年 5月 株式会社ザイマックス 法務部兼情報システム部 担当部長 2014年 9月 S Gアセットマックス株式会社 出向 業務ディビジョン 担 当部長 2016年 4月 株式会社ザイマックス不動産投資顧問 出向 コンプライア ンス・オフィサー（現任）	-
公募投資 運用ディビ ジョン長	佐々 一真	2003年 10月 株式会社インテリジェンス（現：パーソルキャリア株式会社） 入社 2006年 1月 株式会社ザイマックス 入社 2008年 7月 株式会社ザイマックス不動産投資顧問 出向 2012年 6月 みずほ証券プリンシパルインベストメント株式会社 出向 2015年 4月 株式会社ザイマックス不動産投資顧問 出向 2017年 10月 同社 公募投資運用ディビジョン長（現任）	-

(4) 【事業の内容及び営業の状況】

① 資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、資産運用委託契約に基づき、以下の業務を行います。

- (ア) 運用資産の運用に係る業務
- (イ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ウ) 運用資産の状況についての本投資法人への報告業務
- (エ) 運用資産に係る運用計画の策定業務
- (オ) その他本投資法人が随時委託する前記（ア）ないし（エ）に付随し又は関連する業務

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

4 【投資法人の経理状況】

1. 中間財務諸表の作成方法について

本投資法人の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号。その後の改正を含みます。）及び同規則第38条並びに第57条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1期中間計算期間（2017年9月14日から2018年2月28日まで）の中間財務諸表については、新日本有限責任監査法人の中間監査を受けています。

3. 中間連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、中間連結財務諸表は作成しておりません。

(1) 【中間貸借対照表】

(単位：千円)

当中間期 (2018年2月28日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	706,673
信託現金及び信託預金	1,371,433
営業未収入金	18,743
前払費用	27,523
未収消費税等	630,051
その他	7,339
流動資産合計	2,761,765
固定資産	
有形固定資産	
工具、器具及び備品	108,288
減価償却累計額	△1,006
工具、器具及び備品（純額）	107,281
信託建物	8,848,149
減価償却累計額	△7,286
信託建物（純額）	8,840,863
信託構築物	45,500
減価償却累計額	△55
信託構築物（純額）	45,445
信託土地	24,601,597
有形固定資産合計	33,595,187
投資その他の資産	
長期前払費用	53,078
差入敷金及び保証金	22,600
その他	3,170
投資その他の資産合計	78,849
固定資産合計	33,674,036
資産合計	36,435,802

(単位：千円)

当中間期
(2018年2月28日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	159,734
短期借入金	3,976,000
未払金	307,384
前受金	140,850
その他	8,409
流動負債合計	4,592,378
固定負債	
長期借入金	9,344,000
信託預り敷金及び保証金	1,190,315
固定負債合計	10,534,315
負債合計	15,126,694
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	21,524,544
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	△215,435
剰余金合計	△215,435
投資主資本合計	21,309,108
純資産合計	※1 21,309,108
負債純資産合計	36,435,802

(2) 【中間損益計算書】

(単位：千円)

	当中間期 自 2017年 9 月 14 日 至 2018年 2 月 28 日
営業収益	
賃貸事業収入	※ 1 88,553
その他賃貸事業収入	※ 1 1,999
営業収益合計	90,553
営業費用	
賃貸事業費用	※ 1 20,958
資産運用報酬	5,646
資産保管手数料	107
一般事務委託手数料	2,414
役員報酬	2,400
その他営業費用	7,803
営業費用合計	39,331
営業利益	51,222
営業外収益	
受取利息	6
営業外収益合計	6
営業外費用	
支払利息	2,156
融資関連費用	90,788
投資口交付費	92,462
創立費	72,000
開業費	8,753
営業外費用合計	266,160
経常損失 (△)	△214,931
税引前中間純損失 (△)	△214,931
法人税、住民税及び事業税	504
法人税等合計	504
中間純損失 (△)	△215,435
中間未処分利益又は中間未処理損失 (△)	△215,435

(3) 【中間投資主資本等変動計算書】

当中間期（自 2017年9月14日 至 2018年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		中間未処分利益 又は中間未処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当中間期変動額					
新投資口の発行	21, 524, 544			21, 524, 544	21, 524, 544
中間純損失（△）		△215, 435	△215, 435	△215, 435	△215, 435
当中間期変動額合計	21, 524, 544	△215, 435	△215, 435	21, 309, 108	21, 309, 108
当中間期末残高	※ 1 21, 524, 544	△215, 435	△215, 435	21, 309, 108	21, 309, 108

(4) 【中間キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当中間期 自 2017年9月14日 至 2018年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純損失 (△)	△214,931
減価償却費	8,348
投資口交付費	92,462
受取利息	△6
支払利息	2,156
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△18,743
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△630,051
前払費用の増減額 (△は増加)	△27,523
営業未払金の増減額 (△は減少)	11,918
未払金の増減額 (△は減少)	48,196
前受金の増減額 (△は減少)	140,850
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△53,078
その他の資産の増減額 (△は増加)	△7,339
その他の負債の増減額 (△は減少)	7,672
小計	△640,070
利息の受取額	6
利息の支払額	△1,988
法人税等の支払額	△1
営業活動によるキャッシュ・フロー	△642,052
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△108,288
信託有形固定資産の取得による支出	△33,143,257
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,190,315
敷金及び保証金の差入による支出	△22,600
その他	△3,170
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,087,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	3,976,000
長期借入れによる収入	9,344,000
投資口の発行による収入	21,487,161
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,807,161
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,078,107
現金及び現金同等物の期首残高	—
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 2,078,107

(5) 【中間注記表】

[継続企業の前提に関する注記]

該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>3～63年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>13～51年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～13年</td></tr></table> (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～63年	構築物	13～51年	工具、器具及び備品	2～13年
建物	3～63年						
構築物	13～51年						
工具、器具及び備品	2～13年						
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 開業費 支出時に全額費用処理しています。 (3) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。						
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当中間期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当中間期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、229百万円です。						
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 <table><tr><td>ヘッジ手段</td><td>金利スワップ取引</td></tr><tr><td>ヘッジ対象</td><td>借入金金利</td></tr></table> (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利		
ヘッジ手段	金利スワップ取引						
ヘッジ対象	借入金金利						
5. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。						

6. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、中間貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。
------------------------------	---

[中間貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

当中間期 (2018年2月28日)
50,000千円

[中間損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

当中間期 自 2017年9月14日 至 2018年2月28日		
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	76,527	
共益費収入	12,025	88,553
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	15	
駐車場収入	1,875	
その他賃貸収入	109	1,999
不動産賃貸事業収益合計		90,553
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	4,462	
プロパティ・マネジメント報酬	2,824	
水道光熱費	1,764	
支払地代	325	
修繕費	2,047	
損害保険料	183	
信託報酬	398	
減価償却費	8,348	
その他賃貸事業費用	604	20,958
不動産賃貸事業費用合計		20,958
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		69,594

※ 2. 減価償却実施額は、次のとおりです。

	当中間期 自 2017年9月14日 至 2018年2月28日
有形固定資産	8,348千円
無形固定資産	-

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	当中間期 自 2017年9月14日 至 2018年2月28日
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口の総口数	212,905口

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※ 1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当中間期 自 2017年9月14日 至 2018年2月28日
現金及び預金	706,673千円
信託現金及び信託預金	1,371,433千円
現金及び現金同等物	2,078,107千円

[リース取引に関する注記]

該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価等に関する事項

2018年2月28日における中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	706,673	706,673	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,371,433	1,371,433	-
資産計	2,078,107	2,078,107	-
(1) 短期借入金	3,976,000	3,976,000	-
(2) 長期借入金	9,344,000	9,411,887	67,887
負債計	13,320,000	13,387,887	67,887
デリバティブ取引	-	△4,011	△4,011

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。）及び固定金利による長期借入金の時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

	当中間期 (2018年2月28日)
信託預り敷金及び保証金	1,190,315千円

※信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があるため、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

[有価証券に関する注記]

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの当中間期における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注1）		時価（注2）
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	2,336,000	2,336,000	△4,011

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

[持分法損益関係に関する注記]

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

当中間期（自 2017年9月14日 至 2018年2月28日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が中間貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社新都市ライフホールディングス	非開示（注）	不動産賃貸事業
株式会社ザイマックス	12,795	不動産賃貸事業

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、オフィスビル、商業施設、ホテル及び住宅等を所有しています。これら賃貸等不動産の中間貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

		当中間期 自 2017年9月14日 至 2018年2月28日
中間貸借対照表計上額		
	期首残高	—
	期中増減額	33,595,187
	中間期末残高	33,595,187
中間期末時価		41,253,000

(注1) 中間貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権12物件の取得（33,603,535千円）、主な減少額は減価償却費（8,348千円）です。

(注3) 中間期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、価格時点は、2017年11月30日です。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「中間損益計算書に関する注記」に記載しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	当中間期 自 2017年9月14日 至 2018年2月28日
1口当たり純資産額	100,087円
1口当たり中間純損失(△)	△9,909円

(注1) 1口当たり中間純損失は、中間純損失を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり中間純損失については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり中間純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当中間期 自 2017年9月14日 至 2018年2月28日
中間純損失(△) (千円)	△215,435
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—
普通投資口に係る中間純損失(△) (千円)	△215,435
期中平均投資口数(口)	21,741

[重要な後発事象に関する注記]

2018年1月11日及び2018年2月6日開催の本投資法人役員会における決議に基づく第三者割当による新投資口発行の払込が2018年3月20日に完了しました。この結果、本投資法人の出資総額は22,585,746,000円、発行済投資口の総口数は223,400口となりました。

(第三者割当による新投資口発行)

発行新投資口数 10,495口

発行価額 1口当たり 101,115円

発行価額の総額 1,061,201,925円

払込期日 2018年3月20日

割当先 S M B C 日興証券株式会社

なお、本新投資口の発行による手取金により、2018年3月20日付で借入金1,060,000,000円(借入実行日：2018年2月16日、返済期限：2019年1月31日)について期限前弁済を実施しています。

5 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期中 自 2017年9月14日 至 2018年2月28日	2017年9月14日	3,000口 (0口)	0口 (0口)	3,000口 (0口)
	2018年2月14日	209,905口 (0口)	0口 (0口)	212,905口 (0口)

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数、買戻し口数及び発行済口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

(注3) 第1期中間決算後から本書提出日までの間、2018年3月20日に10,495口を販売しており、本書提出日現在の発行済投資口数は、223,400口となっています。

独立監査人の中間監査報告書

2018年5月30日

ザイマックス・リート投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	向出 勇治	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	齋木 夏生	印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているザイマックス・リート投資法人の2017年9月14日から2018年8月31日までの第1期計算期間の中間計算期間（2017年9月14日から2018年2月28日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間投資主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び中間注記表について中間監査を行った。

中間財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間財務諸表を作成し有用な情報を表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した中間監査に基づいて、独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、中間財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するために年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。また、中間監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め中間財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

中間監査意見

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、ザイマックス・リート投資法人の2018年2月28日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する中間計算期間（2017年9月14日から2018年2月28日まで）の損益及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注） 1. 上記は独立監査人の中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。