

## 投資主メモ

決算期日	毎年2月末日・8月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第15条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日・8月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3488)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
郵便物送付先・電話照会先	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120-288-324(フリーダイヤル)

### ■ 投資口に関する諸手続きについて

投資口に関する諸手続き(住所及び氏名の変更、分配金振込口座の指定等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

### ■ 分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面にお受け取り方法を指定し、みずほ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行口座及び郵便貯金口座(通常貯金口座)への振込指定等のお手続きをご希望の方は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

## 『マイナンバー制度』のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、  
税務関係のお手続きが必要となります。

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主の皆様  
のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。投資主の皆様  
は、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

**支払調書** \* 配当金に関する支払調書

### マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

#### ● 証券口座にて投資口を管理されている投資主の皆様

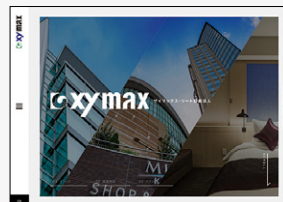
お取引の証券会社までお問い合わせください。

#### ● 証券会社とのお取引がない投資主の皆様

下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

みずほ信託銀行 証券代行部 フリーダイヤル 0120-288-324

## ウェブサイトのご案内



本投資法人の概要や投資戦略、分配金情報等、最新の情報を掲載しております。

access

<https://xymaxreit.co.jp/>

3488

検索

# XYMAX REIT Investment Corporation



## 第6期資産運用報告

自2020年9月1日 至2021年2月28日

# xy max

ザイマックス・リート投資法人

証券コード:3488

東京都港区赤坂一丁目1番1号

<https://xymaxreit.co.jp/>

基本理念

本投資法人は、  
 ザイマックスグループの有する不動産マネジメント力を活用した  
 適切なポートフォリオ運営をおこなうことにより、  
 不動産が持つ価値を最大限に引き出し、  
 投資主価値の最大化を図ります。

- 1 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
- 2 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
- 3 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

第6期決算ハイライト

1口当たり分配金		第7期予想分配金 (2021年8月期)	2,788円
第6期確定分配金 (2021年2月期)	2,911円	第8期予想分配金 (2022年2月期)	2,867円
運用状況		営業利益	716百万円
営業収益	1,293百万円	当期純利益	650百万円
経常利益	651百万円	取得価格総額	34,105百万円
期末算定 価額合計	44,416百万円	保有物件数	13物件
		期末稼働率	98.9%

平素はザイマックス・リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。  
 はじめに、新型コロナウイルス感染症に罹患された皆様に心よりお見舞い申し上げますとともに、1日も早いご回復を心よりお祈り申し上げます。また、治療に関わる医療従事者の皆様に心より敬意を表します。



株式会社ザイマックス不動産投資顧問 代表取締役社長  
 金光 正太郎

本投資法人は、投資主の皆様のご支援のもと、この度、第6期(2021年2月期)の決算を無事迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

第6期(2021年2月期)の決算は、新型コロナウイルス感染症の拡大の懸念がくすぶる環境下で、本投資法人が保有するオフィスにおいても一部でリーシング活動が長期化する影響を受けましたが、商業施設の業績は堅調に推移し、オフィス及び商業施設への影響は軽微なものにとどまりました。また、新型コロナウイルス感染症の影響を最も受けたホテルについては、オペレーターとの協議を重ねた結果、既存のオペレーター様に運営を継続いただくことが本投資法人の安定運営に寄与すると判断し、賃貸条件を改定することで合意いたしました。

当期の保有13物件(取得価格合計341億円)の運営による業績は、営業収益1,293百万円(業績予想比-7百万円)、経常利益651百万円(同+19百万円)、当期純利益650百万円(同+19百万円)となり、分配金は従来予想である1口当たり2,822円を89円

上回る2,911円となりました。

期初には、スポンサーであるザイマックスグループの顧客基盤を活用した相対取引により「ライフ福泉店」を取得し、ポートフォリオの安定性及び収益性の向上を実現しました。また、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、安心安全な保有物件の管理を遂行いたしました。

新型コロナウイルスの影響で国内外の経済活動が停滞する不透明な環境下ではございますが、本投資法人は、スポンサーであるザイマックスグループと一体となり、本投資法人の特徴である「3つの力」、即ち、不動産の価値を正確に分析する「見極め力」、不動産価値を向上すべく実行する「マネジメント力」、よりよい不動産を見つけてくる「ソーシング力」を十分に活用することで不動産が持つ本来の価値を最大限に引き出し、投資主価値の最大化を目指して参ります。


投資主の皆様におかれましては今後とも末永くご指導ご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

Contents

投資主の皆様へ	1	ESGへの取組み	10	V. 注記表	36
本投資法人の特徴と優位性	2	ザイマックスグループについて	11	VI. 金銭の分配に係る計算書	47
運営ハイライトと環境認識・今後の方針	3	ポートフォリオ情報	12	VII. 監査報告書	48
オフィスマーケットの動向	4	第6期末保有資産	14	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	50
商業施設の動向	6	I. 資産運用報告	16	本投資法人の仕組み/資産運用会社の概要	52
ホテルビスタ仙台について	7	II. 貸借対照表	32	投資主インフォメーション	53
外部成長、今後の運用戦略	8	III. 損益計算書	34		
財務状況、IR活動の状況	9	IV. 投資主資本等変動計算書	35		

本投資法人の「3つの力」


ザイマックスグループの事業基盤から生まれる「3つの力」を活用し、長期的な視点に立った力強い成長を目指します。



**見極め力**  
によるポートフォリオ構築

マーケット動向と物件ポテンシャルの見極めにより、  
将来性の高いポートフォリオを構築

オフィスビルの 都心8区比率	45.0%	オフィスビルの 最寄駅からの 平均徒歩分数	3.0
ザイマックスグループによる 物件関与期間		平均 14.0 年の実績	
第6期末含み益額 <b>99</b> 億円 (含み益率28.7%)			



**マネジメント力**  
による内部成長

国内トップクラスの実績を誇るザイマックスグループの  
不動産マネジメント力を、最大限活用

不動産マネジメント 受託実績	965 棟	延床面積 約	500 万坪の スケール
不動産マネジメント	2,022 名	リーシング	66 名
		法人営業	67 名
		を誇る人的 リソース	

ノウハウをNOIの向上につなげる、  
バリューアップとリスクマネジメントの実践



**ソーシング力**  
による外部成長

ザイマックスグループの受託実績を基盤とした、  
不動産オーナーとのダイレクトリレーション

不動産オーナー	約 320 社	とのダイレクトリレーション
不動産売却・ 仲介実績	345 棟	取り扱い 総額 約 5,800 億円
(2010年4月1日から2021年3月末日現在までの累計)		

全国各地の様々な用途を網羅した不動産売却・仲介実績

力強い成長を実現させる安定的な財務基盤 (LTV (総資産ベース): 34.0%)

ポートフォリオ運営ハイライト

新型コロナウイルスの影響が継続する中、アセット毎・テナント毎の状況に応じたポートフォリオ運営を実施しました。

		新型コロナウイルス影響	
		賃料減額対応	解約申し入れ
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>緊急事態宣言の発出の影響で、リーシング期間が通常期よりも長期化</li> <li>テナントからの賃料減額要請に対しては、個別具体的に検討のうえ対応</li> <li>一部テナントとの間では賃料の増額改定に成功</li> </ul>	2件/70件	0件/70件
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業テナントと賃貸借契約は固定賃料であり、売上減少による減収なし</li> <li>マルチテナント型商業施設(ミューザ川崎)のテナント売上は、前年同期間との対比で約83%まで回復</li> </ul>	1件/21件	0件/21件
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテルオペレーターからの賃料減免要請に対し、一時的に完全GOP変動型契約とすることで合意</li> </ul>	1件/1件	—
その他 (住宅)	<ul style="list-style-type: none"> <li>期末稼働率99.0% (前期末比+2.3%)</li> <li>入替による住戸区画の値上げの実現、店舗区画の賃料増額改定実施</li> </ul>	0件/139件	—
外部成長 財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>期初にライフ福泉店取得</li> <li>リファイナンス時に新規行からの借入れ、長期化、固定化を実現</li> </ul>		

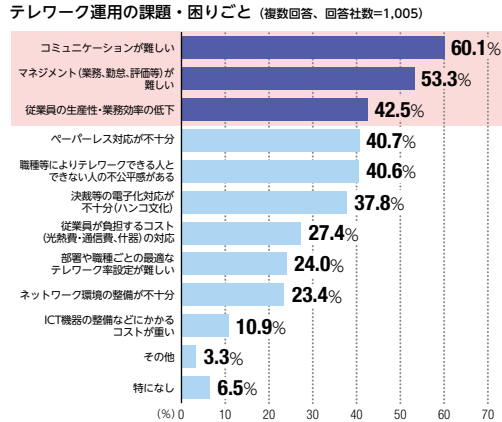
環境認識・今後のポイント

	環境認識	今後のポイント
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>新型コロナウイルスの影響により、各企業がオフィス戦略を模索し始めており、オフィスの「使われ方」に変化が見られるが、都心部に本社を構えるニーズも依然として存在</li> <li>大企業においては、BCPや社員の健康と安全への意識の高まりを受け「働き方改革」が加速し、サテライトオフィスのニーズも顕在化</li> <li>本社ビルが「集まる場」であることはコロナ禍前後で不変であり、立地や管理面等で優れたビルが競争力を持つ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサーグループのネットワークを活用し、賃貸マーケットの動向を早期に把握し、個々の物件の市場価値を見極め、妥協しない賃料目標を維持</li> <li>キャッシュ・フローダウンタイムが従前よりも長期化する傾向にあるが、「立地の良さ」、「管理の質の高さ」といった優位性を活かし、優良なテナントを誘致</li> <li>テナントリレーションや感染症対策等も含めた丁寧な運営により、既存テナントの退去リスクを軽減</li> </ul>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>業種や事業規模による差異はあるが、総じて郊外型・デイリーユース型の施設は底堅い売上傾向</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ほぼ全てのテナントとの契約は固定賃料型であるが、テナントの業況把握のため売上動向を注視</li> </ul>
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテルオペレーターの民事再生手続開始</li> <li>客室売上は回復傾向にあるが、新型コロナウイルスの感染再拡大もあり、楽観視はできない状況</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント民事再生手続の動向を注視(原契約の継続意向は確認済み)</li> <li>客室売上の動向を注視するとともに、コスト面の適正管理も実施</li> </ul>
外部成長 財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>売買マーケットでは厳しい取得競争が継続</li> <li>金融機関の融資姿勢に大きな変化はない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一定の利回り目標を堅持しつつ、物件ポテンシャルを的確に見極め、パイプラインを積上げ</li> <li>低位なLTV水準(第6期末時点:34.0%)を背景に、借入余力の戦略的な活用を継続</li> <li>スポンサーグループと連携し、レンダーリレーションの深耕を継続</li> </ul>

ポストコロナにおけるオフィスニーズの方向性

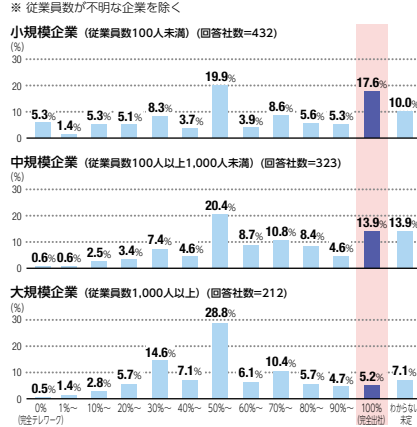
ウィズコロナでのリモートワークの経験を経てメリットやデメリットが見えてきた中、コミュニケーション等の課題を解決する、人や機能が「集まる場」としてのオフィスの機能が再認識されています。コロナ収束後の出社率として、50%を意向する企業の割合が最も多いですが、中小規模企業は大規模企業と比較した場合、出社率100%を意向する割合も多くなっています。

テレワークの課題から見える「集まる場」としてのオフィス意義



(出所)株式会社ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査 2021年1月」  
 ※ 首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の法人向けサテライトオフィスサービス(ZZY)利用登録企業、ザイマックスインフォスタの取引先企業へ配信したアンケート調査(有効回答数1,005社)に基づく。調査期間2021年1月27日~2021年2月5日

コロナ危機収束後の出社率の将来意向(企業規模別)



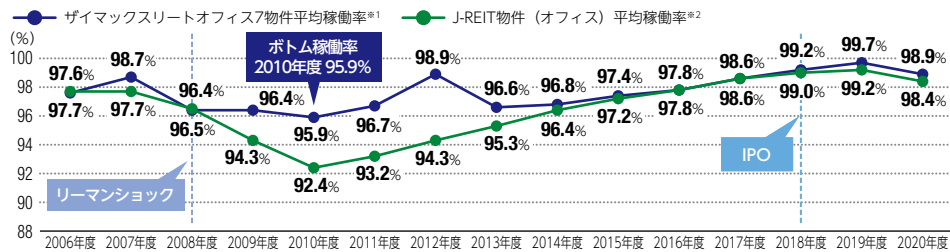
保有オフィスの優位性

オフィスアセットの優位性

新型コロナウイルスの拡大に端を発した経済環境の悪化と、オフィスの使われ方の変化により、オフィスニーズが変化していますが、「立地の良さ」と「管理の質の高さ」を強みとする本投資法人の保有するオフィスは、ポストコロナにおいて優位性を持つと考えます。リーマンショック後に他のJ-REIT保有オフィス対比で高い稼働率を維持していた点は、その証左です。

立地の良さ	「集まる場」としての本社機能の集約に適した最寄駅から3~5分以内の立地
管理の質の高さ	プロパティマネジメントのノウハウを活かしたきめ細やかな管理による安心安全なオフィス環境の提供や多様化するテナントニーズへの柔軟な対応
郊外サテライトオフィスとしてのポテンシャル	勤務地と居住地のギャップの解消に向けた、郊外サテライト拡充ニーズに適応(東京経済圏オフィス/八王子)

過去のオフィス平均稼働率推移



※1 ザイマックスリートオフィス(7物件)における各年度平均稼働率  
 ※2 J-REITのオフィスにおける各年度平均稼働率

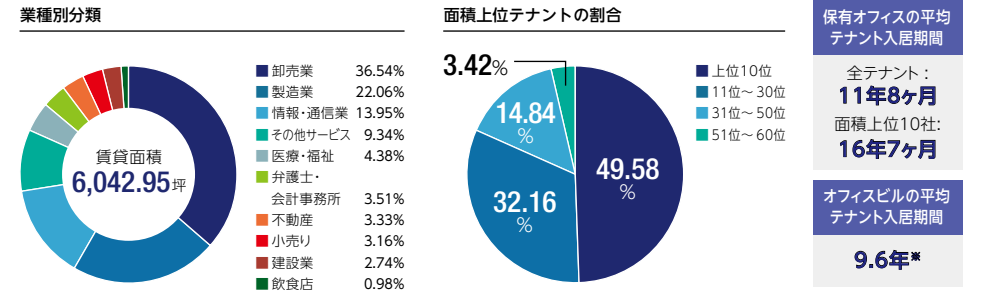
入居テナントの特徴

アセットタイプとテナントの分散状況は以下のとおりです。本投資法人が保有するオフィスビルの入居テナントは業種の偏りが少なく、また、賃貸面積上位テナントの入居期間が平均以上と高い粘着性を有します。

ポートフォリオ分散状況<賃料収入ベース>(第6期末時点) | 保有物件数:13物件(テナント数231件)



オフィステナント分散状況<賃料収入ベース> (附置住宅を除く)(オフィステナント60件)



保有オフィスの平均テナント入居期間	全テナント: 11年8ヶ月 面積上位10社: 16年7ヶ月
オフィスビルの平均テナント入居期間	9.6年*

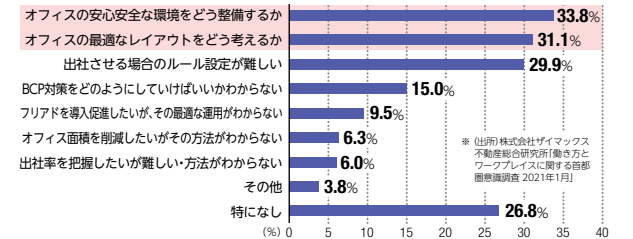
※(出所)株式会社ザイマックス不動産総合研究所「東京23区オフィステナントの入居期間分析(2018年)」

オフィス運営・感染症対策

スポンサーグループの管理運営ノウハウを集約し「安心・安全」なオフィスに向けた取組みを進めています。

オフィスの安心安全性に対する意識調査

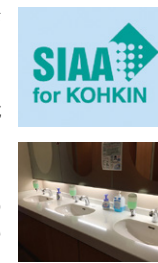
首都圏企業1,005社を対象とした「オフィス運用の課題・困りごと」に関する意識調査の結果からも、ポストコロナにおけるオフィス選択基準の一つとして「安心安全性」の重要度が高まっていると考えられます。



※(出所)株式会社ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査 2021年1月」

保有物件における感染症対策実施例

- ウィルス不活性化コーティングを全オフィス7物件に実施
  - ・ 空間丸ごと接触感染対策
  - ・ 安心して働ける職場環境を提供
- 共用部へのアルコール消毒・足踏式スタンドの設置
- 洗面所手洗自動水栓への更新
- 洗面所ハンドドライヤー使用停止
- 管理清掃スタッフの感染症対策の徹底(マスク着用、手洗い・消毒・つがいの実施等)



「Withコロナオフィス」に向けた提案ラインナップ

スポンサーグループ各現場における感染症対策の課題を集約し、PMにより解決策を各ビルオーナーへ提案しています。

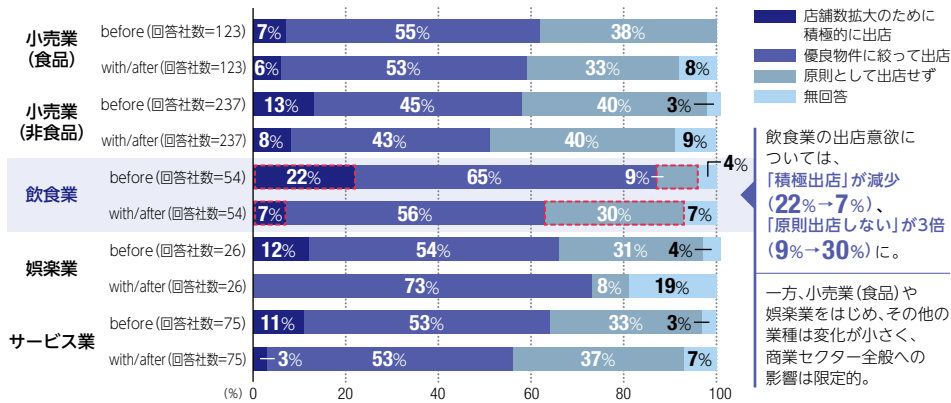
提案例

- アルコールスタンド
- ソーシャルディスタンスシール
- 抗ウイルス壁紙
- 抗菌フィルター
- アクリルパネル
- ウィルス不活性化コーティング 他



1 商業セクターのテナント動向

新型コロナウイルスの影響により、飲食業の退潮が鮮明な一方、その他の業種は変化が小さく影響は限定的となっております。消費者行動や価値観が変化していますが、郊外施設は堅調と見込まれます。



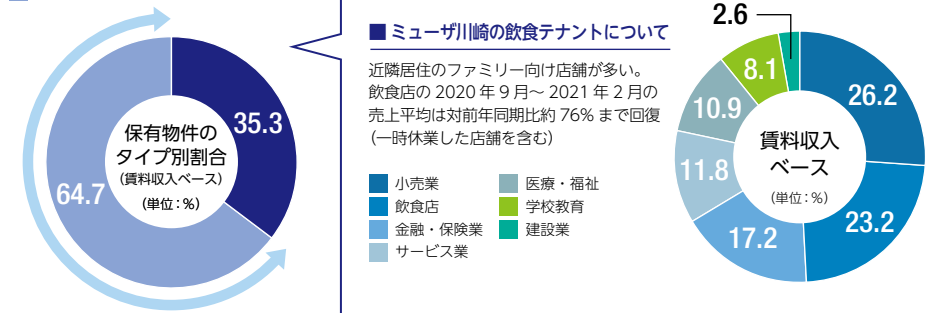
2 本投資法人が保有する商業施設の動向

新型コロナウイルスの影響は極めて軽微な状況であり、安定的な賃料収入を獲得しています。

- 本投資法人が保有する全ての商業施設が、堅調なテナント業況が見込まれる大都市圏の近郊に立地
- マスターリース物件の多くは売上が堅調なスーパー等の施設
- マルチテナント型商業施設のミューザ川崎に飲食テナントが含まれるが、売上は回復傾向
- ミューザ川崎の賃料シェア30%を占める目的来店型業種は後背の住宅地のニーズを獲得

本投資法人の物件

- マルチテナント型
- マスターリース一棟貸し店舗



商業施設物件のテナント動向

- 賃料支払猶予 1件 支払猶予分の賃料を回収済み
- 賃料減額 1件 個人飲食店減額要望に短期契約で減額対応
- テナント破綻、解約申入、賃料滞納は 0件

ホテルビスタ仙台の経緯

ホテルビスタ仙台の賃貸借契約の経緯

2020年9月	●新型コロナウイルスの影響による宿泊需要の“蒸発”を背景に、オペレーターから賃料減額の要請を受ける。
2020年10月 (第5期決算開示)	●賃料減額協議が継続しており、協議後の条件を合理的に見積もることが困難な状況であった。 ●ホテルビスタ仙台のNOIが本投資法人のポートフォリオNOIの10%超を占め、協議の結果が業績に与える影響が大きい。 ➡ ホテルビスタ仙台の減収リスクを最大限織り込んだ業績予想を公表。(第6期DPU2,688円)
2021年1月 (修正業績予想公表)	●オペレーターと賃料条件の変更に合意。(詳細下記) ●変更後の賃料条件を前提に、修正業績予想を公表。(第6期DPU2,822円)
2021年3月	●3月11日付でオペレーターが東京地方裁判所に民事再生手続開始の申立てを行い、3月18日付で手続開始の決定がなされる。 ●オペレーターからはホテルビスタ仙台の賃貸借契約を継続したい意向を受領済み。 ➡ 2021年1月に合意した契約条件が継続する前提で、業績予想を計画。

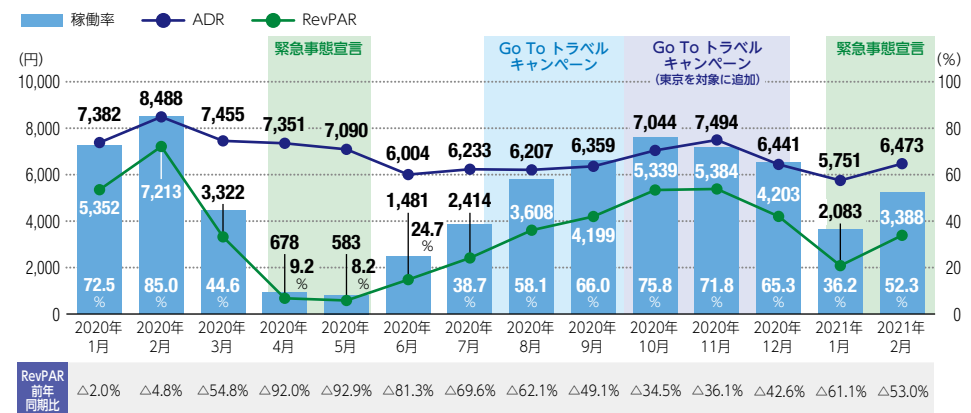
ホテルビスタ仙台の賃料改定

改定後の賃貸条件

	宿泊需要	賃料形態	固定賃料	変動賃料	
改定前	—	—	年額240百万円	(年間GOP-252百万円) × α%	
改定後	2020年11月～2021年2月	低迷期	I-1	なし	当月のGOP × β%*
	I-2		なし	当月のGOP × γ%*	
	2021年9月～2022年8月	回復期	II	月額20百万円	(当月のGOP-21百万円) × α%
	2022年9月以降	安定期	III	月額20.5百万円	(過去1年間のGOP÷12-21.5百万円) × α%

※ 当月のGOPがマイナスの場合は、0円

ホテルビスタ仙台の実績推移



外部成長

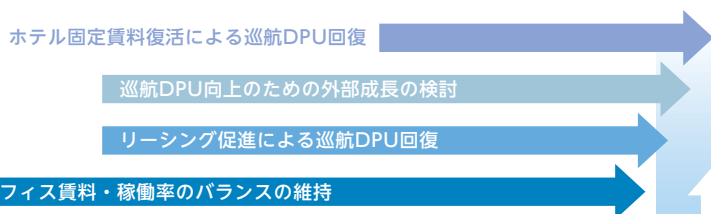
本投資法人はアセットタイプ別着目点を堅持し、ポートフォリオ戦略に則り、物件の取得検討をしています。分配金成長と財務健全性のバランスを意識し、対象物件の根源的な価値を見極める取得活動を継続します。

取得検討中物件

所在地	アセットタイプ	情報元	着目ポイント
都心5区	オフィス	PMオーナー	一部テナントにマーケットとのレントギャップがあり、賃貸借契約の更改時やテナント入替による内部成長を期待可能 テナント退去区画をセットアップオフィス化し、高単価でのリテナントを促進
東京23区 (NEW)	オフィス	CRE営業先	一部テナントにマーケットとのレントギャップがあり、賃貸借契約の更改時やテナント入替による内部成長を期待可能 居住エリアに位置し、幅広いテナントニーズが見込める物件
地方政令指定都市 (NEW)	オフィス	PMオーナー	所在都市における希少な新築オフィスビルであり、信用力の高いテナントがアンカーテナントとして入居中
地方中核都市	ホテル (宿泊特化型)	スポンサーグループ 私募ファンド	地域経済の拠点であり、且つ観光資源も豊富な都市に所在し、底堅い宿泊需要が存在
東京23区	その他(寮) (企業1棟借り)	CRE営業先	信用力の高いテナントと長期安定的な契約が締結されており、一定の利回り確保が見込まれる物件

今後の運用成長戦略

新型コロナウイルスの影響を受けてDPUが減少しているものの、オフィス物件の収益回復や外部成長による巡航DPUの向上を通じて投資主価値の向上を目指します。



将来を見据えたオフィス賃料・稼働率のバランスの維持

第6期	第7期	第8期
<ul style="list-style-type: none"> <li>新型コロナウイルス感染拡大により、オフィス区画の一部においてリーシング期間が長期化（リースコストが翌期以降へ期ズレ）</li> <li>テナントの経済状況・契約賃料に応じて一時減額対応を実施し、退去リスクを低減</li> <li>ホテルオペレーターとの契約を暫定的にGOP完全連動型の体系とし、オペレーターの撤退リスクを回避</li> <li>ライブ福泉店の取得によるDPU向上（巡航期想定+60円）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス区画において、賃料収受不能期間やリーシングコストの発生による減配を見込む（DPU換算△95円）</li> <li>スポンサーグループとの連携によりオフィスのリテナントを促進し、DPUの回復を目指す</li> <li>低位なLTV水準を活用し、状況を見定めて物件の取得を検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス区画の賃料収受開始により、DPU回復効果を開始し始める</li> <li>ホテル固定賃料の復活による増収を見込む</li> <li>低位なLTV水準を活用し、状況を見定めて物件の取得を検討</li> </ul>

巡航DPU向上

財務状況

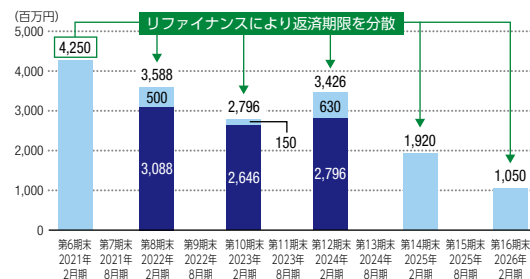
安定性及び健全性を重視し、かつ資金調達機の機動性を確保する財務基盤を構築しています。

借入状況(第6期末時点)

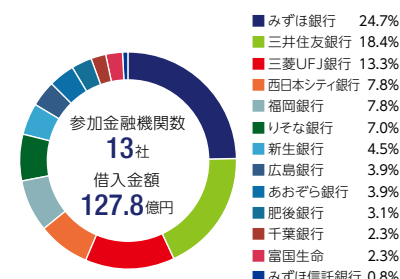
●スポンサーと財務取引関係を有するメガバンク・地方銀行等を中心に、幅広い、かつ、安定的なレンダーフォーメーションを構築



マチュリティラダー



レンダーシェア (第6期末時点)



IR活動について

IR活動実績

新型コロナウイルス感染拡大防止に配慮したオンラインセミナー等の取組みに参加しています。

**個人向けIR活動実績**

- 2020年12月: 日経リポート・インフラファンドフォーラム

**機関投資家向けIR活動実績**

- 国内IR: 中央16件、地方10件
- 海外IR: 9件
- Property Conference Tokyo 2020 (主催: SMBC日興証券)
- Nomura Global Real Estate Forum 2021 (主催: 野村證券)

日経リポート・インフラファンドフォーラム

スポンサーグループのESG活動

●「からくさ不動産塾」を通じた不動産ビジネス人材の育成

**からくさ不動産塾**

- 国土交通省 環境不動産普及促進検討委員会での講演
- 国土交通省 土地・建設産業局での講演
- 「ARES不動産証券化ジャーナル」への寄稿
- 「ARES不動産証券化マスター」養成講座での講師活動
- 働く場所や時間の多様化を推進
- ヤンゴン工科大学の学生への奨学金付与
- 海外からの技能実習生の受け入れ

**E 環境への取組み**

環境認証の取得状況

以下の物件で環境認証を取得しており、引き続き、保有物件の環境・省エネ対策やエネルギー利用の効率化を推進していきます。

**CASBEE - 不動産**

評価ランク **A**ランク (大変良い)

**BELS**

取得状況

認証取得物件数	7 物件
取得率(延床面積ベース)	42.5%

※ ザイマックス東麻布ビルはCASBEEとBELSを取得

**S 社会への取組み**

本資産運用会社社員への取組み

**資格取得の支援**

- 一定の資格取得時に、資格報奨金を授与する制度を導入しています。
- 本資産運用会社社員の資格合格状況(2021年4月1日現在)

宅地建物取引士	24名
不動産証券化協会認定マスター	7名
ビル経営管理士	5名

**フレックスタイム制・ウィズコロナの働き方**

- フレックスタイム制を導入し、業務繁忙に合わせた柔軟な働き方を支援しています。
- 各人の業務状況に応じて本社勤務と在宅勤務を選択可能とすることで、ウィズコロナにおける業務継続性と社員の安全性の双方を確保しています。(フィジカルディスタンス確保のため、本社勤務人数の上限を設定)

**ダイバーシティの尊重**

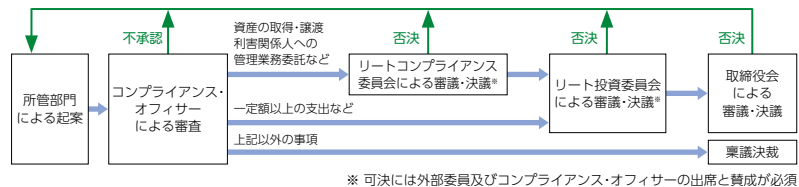
役職員の半数超が女性社員で構成されており、運用フロント/ミドルバックを問わず、幅広い分野で女性社員が活躍しています。

	役職員数			合計	出産・育児休暇取得者
	男性	女性	女性比		
2019年4月	15	23	60.5%	38	1
2020年4月	13	23	63.9%	36	1
2021年4月	15	19	55.9%	34	1

**ガバナンスへの取組み**

本資産運用会社の意思決定フロー

- 投資主の利益に重大な影響を及ぼす事項について、外部委員が参加する委員会を経る意思決定フローとし、投資主の利益保護を図っています。
- リートコンプライアンス委員会及びリート投資委員会では、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席と賛成が決議要件となっており、資産運用会社による恣意的な運用を防止するガバナンス体制が構築されています。



**本資産運用会社でのコンプライアンス教育**

- 四半期に1度以上の頻度で、コンプライアンス・オフィサー主催のコンプライアンス勉強会を実施しています。
- 資産運用にかかるコンプライアンス知識の維持向上を図るとともに、本資産運用会社社員のコンプライアンス意識の醸成を推進しています。

**スポンサーによる本投資法人への投資割合**

- スポンサーが本投資法人の投資口を保有することで投資主と利害を一致させ、投資主価値の向上を実現します。

スポンサーによる本投資法人の投資口保有割合	5.6%
	(2021年2月末現在)

ザイマックスグループの国内有数の不動産マネジメント力

**国内有数の不動産マネジメント受託実績**

ザイマックスグループは、「プロパティマネジメント」において国内トップクラスの実績を有しており、2010年より6年連続で国内No.1の受託実績\*を誇ります。

不動産マネジメント受託実績(2021年1月末日現在)

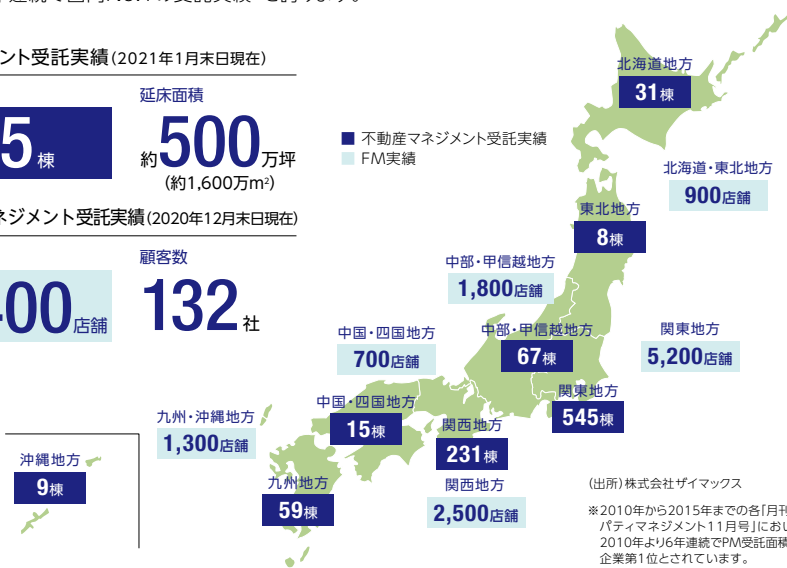
受託実績数 **965** 棟

延床面積 **500** 万坪 (約1,600万m<sup>2</sup>)

ファシリティマネジメント受託実績(2020年12月末日現在)

受託実績数 **約12,400** 店舗

顧客数 **132** 社



市場分析

**ザイマックス不動産総合研究所による、独自のデータ蓄積と活用**

ザイマックスグループ内に不動産総合研究所を擁することにより、豊富な蓄積データを有するのみならず、その独自の調査・分析結果を活用することにより、本投資法人は、マーケットを先読みする戦略構築が可能と考えています。

株式会社ザイマックス 不動産総合研究所	成約賃料データ	募集賃料データ	工事データ
技術・情報提供 ↑ ↓ 情報発信	128,747 件	32,789 件	154,621 件 (過去20年11ヶ月)
ザイマックスグループ事業 ↓ ↑ マスメディア 諸媒体	39,779 棟 (過去25年6ヶ月)	56,237 棟 (過去10年)	

マスメディア・諸媒体への掲載・寄稿・講演(一例)

- 掲載 日本経済新聞、日経産業新聞 他
- 寄稿 ARES不動産証券化ジャーナル 日本不動産学会誌 BUILDING TOKYO 他
- 講演 早稲田大学スマート社会技術融合研究機構 国土交通省 土地・建設産業局 (財)建築環境・省エネルギー機構(IBEC) 東京テレワーク推進センター Nomura Global Real Estate Forum 2021 日本経済新聞社メディアビジネスイベント
- 共同研究 公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会(JFMA) 他
- そのほか 東京大学 日本大学 早稲田大学 兵庫県立大学 他 MIT不動産センターへ イングストリアル・パートナーとして参画

ポートフォリオサマリー

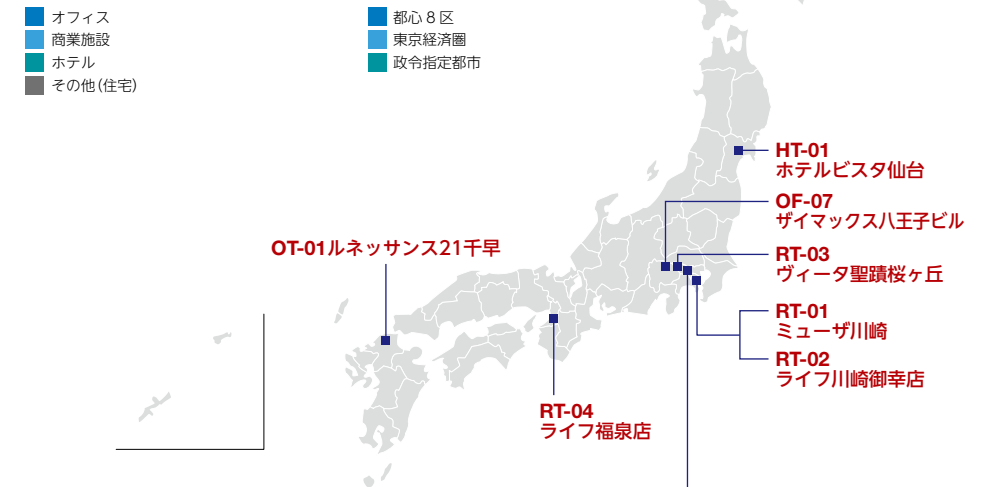
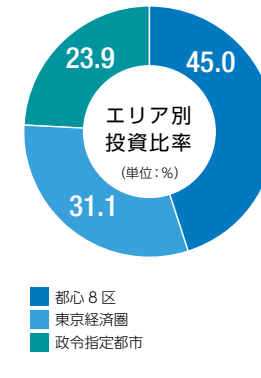
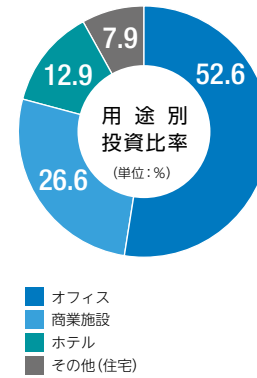
2021年2月28日現在

保有物件数	<b>13</b> 物件	取得価格合計	<b>341.0</b> 億円
期末算定価額合計	<b>444.1</b> 億円	期末稼働率	<b>98.9</b> %

物件番号	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末算定価額 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	稼働率 (%)
OF-01	オフィス	ザイマックス西新橋ビル	東京都港区	2,500	3,120	7.3	2000年8月	100.0
OF-02		ザイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	4,250	5,740	12.5	2001年3月	100.0
OF-03		ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	5,020	7,300	14.7	2001年2月	100.0
OF-04		ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	880	1,220	2.6	1991年4月	100.0
OF-05		ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	1,550	2,140	4.5	1999年11月	75.0
OF-06		ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	1,150	1,620	3.4	1999年4月	100.0
OF-07		ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	2,600	3,570	7.6	1993年1月	95.8
RT-01	商業施設	ミューザ川崎	神奈川県川崎市	4,100	5,390	12.0	2004年1月	100.0
RT-02		ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	790	976	2.3	1997年1月	100.0
RT-03		ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	3,100	3,870	9.1	1999年9月	100.0
RT-04		ライフ福泉店	大阪府堺市	1,065	1,090	3.1	1996年12月	100.0
HT-01	ホテル	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	4,400	5,170	12.9	2016年3月	100.0
OT-01	その他(住宅)	ルネッサンス21千早	福岡県福岡市	2,700	3,210	7.9	2006年10月	99.0
合計/平均				34,105	44,416	100.0	-	98.9

ポートフォリオ分散状況

2021年2月28日現在



RT-04 ライフ福泉店(第6期取得資産)

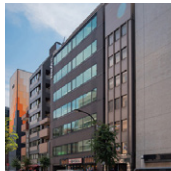


商業施設	政令指定都市
取得価格	1,065百万円
所在地	大阪府堺市西区上444-1
アクセス	JR阪和線「鳳」駅 徒歩12分
延床面積	3,358.26m <sup>2</sup>
構造/階数	鉄骨造陸屋根2階建
竣工年月	1996年12月



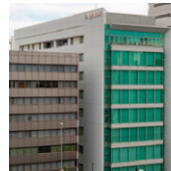
OF-01 ザイマックス西新橋ビル

オフィス	都心5区
取得価格	2,500百万円
所在地	東京都港区西新橋2-6-2
アクセス	都営地下鉄三田線「内幸町」駅 徒歩3分 JR・東京メトロ銀座線「新橋」駅 徒歩6分 他
延床面積	2,517.50m <sup>2</sup>
構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
竣工年月	2000年8月



OF-02 ザイマックス岩本町ビル

オフィス	都心5区
取得価格	4,250百万円
所在地	東京都千代田区岩本町2-3-3
アクセス	都営地下鉄新宿線「岩本町」駅 徒歩3分
延床面積	6,261.06m <sup>2</sup>
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
竣工年月	2001年3月



OF-03 ザイマックス新宿御苑ビル

オフィス	都心5区
取得価格	5,020百万円
所在地	東京都新宿区新宿1-1-11
アクセス	東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅 徒歩2分
延床面積	6,084.32m <sup>2</sup>
構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
竣工年月	2001年2月



OF-04 ザイマックス神谷町ビル

オフィス	都心5区
取得価格	880百万円
所在地	東京都港区虎ノ門5-12-13
アクセス	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅 徒歩1分
延床面積	1,356.51m <sup>2</sup>
構造/階数	鉄骨造陸屋根8階建
竣工年月	1991年4月



OF-05 ザイマックス東麻布ビル

オフィス	都心5区
取得価格	1,550百万円
所在地	東京都港区東麻布1-5-2
アクセス	都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅 徒歩5分 東京メトロ日比谷線「神谷町」駅 徒歩7分
延床面積	2,570.13m <sup>2</sup>
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
竣工年月	1999年11月



OF-07 ザイマックス八王子ビル

オフィス	東京経済圏
取得価格	2,600百万円
所在地	東京都八王子市横山町25-6
アクセス	京王電鉄京王線「八王子」駅 徒歩4分 JR「八王子」駅 徒歩5分
延床面積	7,404.81m <sup>2</sup>
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
竣工年月	1993年1月



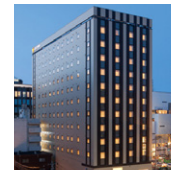
RT-02 ライフ川崎御幸店

商業施設	東京経済圏
取得価格	790百万円
所在地	神奈川県川崎市幸区小向西町4-9-3
アクセス	JR「鹿島田」駅・「矢向」駅 徒歩15分
延床面積	2,596.80m <sup>2</sup>
構造/階数	鉄骨造陸屋根2階建
竣工年月	1997年1月



HT-01 ホテルビスタ仙台

ホテル	政令指定都市
取得価格	4,400百万円
所在地	宮城県仙台市宮城野区榴ヶ岡1-7-3
アクセス	JR「仙台」駅 徒歩4分 仙台市地下鉄東西線「宮城野通」駅 徒歩1分
延床面積	6,977.47m <sup>2</sup>
構造/階数	鉄骨造陸屋根12階建
竣工年月	2016年3月



OF-06 ザイマックス東上野ビル

オフィス	東京23区
取得価格	1,150百万円
所在地	東京都台東区東上野1-11-4
アクセス	東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅 徒歩3分 JR「御徒町」駅 徒歩4分 他
延床面積	1,942.54m <sup>2</sup>
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
竣工年月	1999年4月



RT-01 ミューザ川崎

商業施設	東京経済圏
取得価格	4,100百万円
所在地	神奈川県川崎市幸区大宮町1310
アクセス	JR「川崎」駅 直結
延床面積 <sup>#1</sup>	3,671.09m <sup>2</sup>
構造/階数 <sup>#2</sup>	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下2階付27階建
竣工年月	2004年1月



※1 本建物は区分所有建物であり、本投資法人の保有区画の登記記録に登録された面積の合計を記載しています。  
※2 本建物は区分所有建物ですが、ミューザ川崎全体の建物の構造/階数を記載しています。

RT-03 ヴィータ聖蹟ヶ丘

商業施設	東京経済圏
取得価格	3,100百万円
所在地	東京都多摩市関戸4-7-2
アクセス	京王電鉄京王線「聖蹟ヶ丘」駅 直結
延床面積 <sup>#1</sup>	27,161.00m <sup>2</sup>
構造/階数 <sup>#2</sup>	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付27階建
竣工年月	1999年9月



※1 本建物は区分所有建物であり、本投資法人の保有区画の登記記録に登録された面積(但し、共有者と共有している区画については、当該区画にかかる本投資法人の共有持分を乗じた面積)の合計を記載しています。  
※2 本建物は区分所有建物ですが、ヴィータ聖蹟ヶ丘全体の建物の構造/階数を記載しています。

OT-01 ルネッサンス21千早

その他	政令指定都市
取得価格	2,700百万円
所在地	福岡県福岡市東区千早5-4-25
アクセス	JR鹿児島本線「千早」駅 西日本鉄道貝塚線「西鉄千早」駅 徒歩6分
延床面積	10,856.15m <sup>2</sup>
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
竣工年月	2006年10月



## 1 資産運用の概況

## (1) 投資法人の運用状況等の推移

期別	第2期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	第3期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	第4期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	第5期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	第6期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
営業収益 (百万円)	1,312	1,348	1,343	1,364	1,293
うち不動産賃貸事業収益 (百万円)	1,312	1,348	1,343	1,364	1,293
営業費用 (百万円)	455	621	619	592	576
うち不動産賃貸事業費用 (百万円)	333	498	500	469	456
営業利益 (百万円)	856	726	724	771	716
経常利益 (百万円)	804	682	672	725	651
当期純利益 (百万円)	803	681	671	724	650
総資産額 (百万円)	36,701	36,629	36,587	36,716	37,636
(対前期比) (%)	△1.2	△0.2	△0.1	0.4	2.5
純資産額 (百万円)	23,389	23,267	23,257	23,310	23,236
(対前期比) (%)	1.0	△0.5	△0.0	0.2	△0.3
有利子負債額 (百万円)	11,680	11,680	11,680	11,680	12,780
出資総額 (百万円)	22,585	22,585	22,585	22,585	22,585
発行済投資口の総口数 (口)	223,400	223,400	223,400	223,400	223,400
1口当たり純資産額 (円)	104,696	104,152	104,107	104,342	104,011
分配金総額 (百万円)	803	681	671	724	650
うち利益超過分配金総額 (百万円)	803	681	671	724	650
うち利益超過分配金総額 (百万円)	—	—	—	—	—
1口当たり分配金 (円)	3,596	3,052	3,007	3,242	2,911
うち1口当たり利益分配金 (円)	3,596	3,052	3,007	3,242	2,911
うち1口当たり利益超過分配金 (円)	—	—	—	—	—
総資産経常利益率 (注4) (%)	2.2	1.9	1.8	2.0	1.8
(年換算値) (%)	4.4	3.7	3.7	3.9	3.5
自己資本利益率 (注4) (%)	3.5	2.9	2.9	3.1	2.8
(年換算値) (%)	7.0	5.8	5.8	6.2	5.6
自己資本比率 (注4) (%)	63.7	63.5	63.6	63.5	61.7
(対前期増減) (%)	1.4	△0.2	0.0	△0.1	△1.8
配当性向 (注4) (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】					
当期運用日数 (日)	181	184	182	184	181
期末投資物件数 (件)	12	12	12	12	13
減価償却費 (百万円)	118	121	124	129	134
資本的支出額 (百万円)	94	93	131	144	72
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4) (百万円)	1,097	971	967	1,024	971
FFO (Funds from Operation) (注4) (百万円)	921	803	796	853	785
1口当たりFFO (注4) (円)	4,126	3,596	3,565	3,820	3,514
期末総資産有利子負債比率 (LTV) (注4) (%)	31.8	31.9	31.9	31.8	34.0

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間です。

(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注3) 特に記載のない限り、いずれの金額についても単位未満を切り捨て、また、いずれの比率についても小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100
自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たり分配金 (利益超過分を含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100
賃貸NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO (Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100

## (2) 当期の資産の運用の経過

## ① 投資法人の主な推移

本投資法人は、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。）に基づき、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。）を設立企画人として、2017年9月14日に出資金300百万円（3,000口）で設立され、2017年10月31日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第131号）。その後、本投資法人は、2018年2月14日を払込期日として公募による新投資口（209,905口）の発行を行い、2018年2月15日に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。）不動産投資信託証券市場（銘柄コード3488）に上場しました。また、2018年3月20日には、第三者割当による新投資口の発行（10,495口）を実施しました。

これらにより、当期末日現在での発行済投資口の総口数は223,400口となっています。

本投資法人は、ザイマックスグループ（注1）の有する不動産マネジメント（注2）力を活用した適切なポートフォリオ運営を行うことにより、不動産が持つ価値を最大限に引き出し、投資主価値の最大化を図ります。

(注1) 「ザイマックスグループ」とは、株式会社ザイマックス並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(注2) 「不動産マネジメント」とは、プロパティマネジメント、総合ビルメンテナンス業務並びにプロパティマネジメント及び総合ビルメンテナンス業務の複合受託業務（サブリースを受託する場合に当該業務を受託する場合を含みます。）を総称していいます。以下同じです。

## ② 運用環境

当期における経済環境について、政府の各種需要喚起策による個人消費の回復や企業の設備投資の増加が見られた影響もあり、2020年10～12月期の実質GDP成長率が2.8%の増加（年率11.7%の増加）と2期連続のプラス成長となりましたが、2020年通年では4.8%の減少と11年ぶりのマイナス成長となりました。また、金融市場については、新型コロナウイルス感染症による実体経済の悪化に伴う手元資金の拡充の動きや企業の合併・買収の動きなどから、日本銀行が公表している「貸出先別貸出金」によれば、2020年12月末時点での総貸出残高は54.1兆円、不動産向けの貸出残高は84.3兆円と、非常に高い水準で推移しています。

このような環境下で、本投資法人が主として投資対象とするオフィス、商業施設及びホテルの各市場並びに不動産売買市場においては、以下の動きが見られます。

オフィスについては、株式会社ザイマックス不動産総合研究所が公表している「オフィスマーケットレポート 東京 2020Q4」（注）によれば、2020年第4四半期の東京23区の空室率は、前四半期比0.53ポイント増加し1.87%となっています。新型コロナウイルス感染症予防対策の為、在宅勤務の実施やシェアオフィスサービスを利用するなどのテレワークの動きが業種を問わず浸透したことなどにより、オフィスの縮小移転や部分解約を行なう動きなどが見られました。

商業施設については、経済産業省の商業動態統計によると、2020年第4四半期の小売販売額は前年同期比2.1%の増加となりました。百貨店ではGo Toキャンペーンなどによる消費の押し上げの影響を受け、第4四半期は第2四半期に比べて販売額が約2倍になるなど回復の兆しが見られた他、日常必需品の販売を主としているスーパーマーケットにおける販売額は全国平均3.6%の増加となり、新型コロナウイルス感染症拡大の影響下においても堅調に推移しています。また、総務省統計局のサービス産業動向調査によると、飲食店の売上高は前年同四半期比で21.1%の減少となりました。

ホテルについては、観光庁の宿泊旅行統計調査によると、2020年下半年（7～12月）の延べ宿泊者数は前年同期比45.7%の減少となりました。また日本政府観光局の公表による訪日外客数も同下半年は98.9%の減少となりました。2020年上半年に引き続き新型コロナウイルス感染症による国内外の人の移動の制限により、ホテル業界全体が大きなマイナス影響を受けています。2020年下半年にはGo Toトラベル事業などにより日本国内の宿泊需要には一部持ち直しの動きも出ていましたが、新型コロナウイルス感染症の収束への先行き不透明感などから宿泊需要の本格的な回復には相応の時間を要するものと考えられます。また、訪日外客数に関しては、新型コロナウイルス感染症の世界的な蔓延が続いていることや変異株の存在の確認による入国制限などから、依然として非常に低い水準となっています。

不動産売買市場については、新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けているホテルの売買が引き続き停滞している一方で、売買市場全体としては、良好な資金調達環境を背景に、特に共同住宅や物流施設などのアセットタイプでは投資活動の継続が見られた他、本社ビルの売却案件など大型の取引事例も複数観測されました。(注) 調査結果の詳細については、株式会社ザイマックス不動産総合研究所のホームページ（<https://soken.xymax.co.jp/>）をご参照ください。

## ③ 運用状況

当期末日現在において本投資法人が保有する物件は13物件となっています。取得価格の合計は34,105百万円、総賃貸可能面積は76,010.33㎡、総賃貸面積は75,168.96㎡となりました。当期末日における稼働率は98.9%となりました。

## ④資金調達状況

(エクイティ・ファイナンス)

当期は、新投資口の発行による資金調達を実施していません。当期末日現在における出資総額は、22,585百万円となっています。

(デット・ファイナンス)

当期は、新規物件取得資金の一部に充当するため、2020年9月1日に1,100百万円の借入れを新規に実施したほか、2021年1月29日に返済期限が到来した短期借入金1,914百万円および長期借入金2,336百万円について借り換えを行いました。

この結果、当期末日現在における借入金残高は12,780百万円となっています。

## ⑤業績の概要

当期の業績は、営業収益1,293百万円、営業利益716百万円、経常利益651百万円、当期純利益650百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数223,400口の整数倍の最大値である650,317,400円を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,911円となりました。

## (3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降当期末日まで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（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年9月14日	私募設立	3,000	3,000	300,000	300,000	(注1)
2018年2月14日	公募増資	209,905	212,905	21,224,544	21,524,544	(注2)
2018年3月20日	第三者割当増資	10,495	223,400	1,061,201	22,585,746	(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、SMBC日興証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

## 【投資口の取引所価格の推移】

本投資法人の投資口が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
最高	117,600円	136,000円	141,400円	123,900円	113,600円
最低	107,200円	113,800円	121,000円	72,400円	84,700円

## (4) 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,911円となりました。

期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
当期末処分利益総額（千円）	803,368	681,845	671,911	724,336	650,410
利益留保額（千円）	22	29	147	73	92
金銭の分配金総額（千円）	803,346	681,816	671,763	724,262	650,317
（1口当たり分配金）（円）	(3,596)	(3,052)	(3,007)	(3,242)	(2,911)
うち利益分配金総額（千円）	803,346	681,816	671,763	724,262	650,317
（1口当たり利益分配金）（円）	(3,596)	(3,052)	(3,007)	(3,242)	(2,911)
うち出資払戻総額（千円）	-	-	-	-	-
（1口当たり出資払戻額）（円）	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額（千円）	-	-	-	-	-
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）（円）	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額（千円）	-	-	-	-	-
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）（円）	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

## (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

## ①外部成長戦略

不動産マネジメントの顧客基盤を通じた幅広い不動産売却ニーズの捕捉

本投資法人は、スポンサーである株式会社ザイマックスとのスポンサー・サポート契約に基づき、ザイマックスグループの顧客基盤から得られる不動産売却ニーズを捕捉し、本投資法人の物件取得機会に繋げることを目指します。

## ②内部成長戦略

ザイマックスグループの不動産マネジメントの知見・ノウハウ及びネットワークの活用

本投資法人は、スポンサー・サポート契約に基づき、ザイマックスグループから、各種不動産マネジメントに関する知見・ノウハウの提供を受けております。これにより、本投資法人は、ザイマックスグループの不動産マネジメントの知見・ノウハウ、データベース、管理システム及び私募ファンドの運用経験等を活かした安定的かつ効率的な運用を行います。

## ③財務戦略

安定性及び健全性を重視した財務運営及びLTVコントロール

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を考慮し、安定性及び健全性を重視し、かつ、資金調達の機動性を確保する財務戦略を実行してまいります。

## (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 2 投資法人の概況

## (1) 出資の状況

期別	第2期 (2019年2月28日)	第3期 (2019年8月31日)	第4期 (2020年2月29日)	第5期 (2020年8月31日)	第6期 (2021年2月28日)
発行可能投資口総口数 (口)	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	223,400	223,400	223,400	223,400	223,400
出資総額 (百万円)	22,585	22,585	22,585	22,585	22,585
投資主数 (名)	4,450	4,117	4,318	6,138	6,575

## (2) 投資口に関する事項

当期末日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (注) (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	38,066	17.03
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	23,894	10.69
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	12,776	5.71
株式会社ザイマックス	12,500	5.59
野村信託銀行株式会社 (投信口)	8,822	3.94
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES FRANKFURT / JASDEC / SGSS DEUTSCHLAND KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH FOR REIT ASIEN 1	7,772	3.47
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	5,875	2.62
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	4,589	2.05
株式会社あおぞら銀行	3,508	1.57
日本国土開発株式会社	3,000	1.34
合計	120,802	54.07

(注) 小数第3位以下を切り捨てて表示しています。

## (3) 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に おける役職毎の 報酬の総額 (千円)
執行役員	稲月 伸仁	株式会社ザイマックス不動産投資顧問 代表取締役社長 (注4)	-
監督役員	栗林 康幸	シティユーワ法律事務所 弁護士	1,200
	石渡 朋徳	東京共同会計事務所 公認会計士、 不動産鑑定士	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	-	7,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しております。

(注3) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

(注4) 稲月伸仁は、2021年4月1日付けで、株式会社ザイマックス不動産投資顧問の代表取締役社長を退任し、同日付けで資産運用会社の親会社である株式会社ザイマックスの執行役員に就任いたしました。

## ② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法第105条第1項各号のいずれかに該当すると認められた場合にこれを行い、また、不再任については、監査の質及び監査報酬の額等諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

## (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	株式会社ザイマックス不動産投資顧問
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理、機関運営事務)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	税理士法人令和会計社 (注)

(注) 2021年3月1日付けで、会計事務等のうち、計算に関する事務及び会計帳簿の作成に関する事務の一般事務受託者を令和アカウンティング・ホールディングス株式会社に変更しています。なお、納税に関する事務の一般事務受託者は、引き続き、税理士法人令和会計社となっております。

## 3 投資法人の運用資産の状況

## (1) 投資法人の資産の構成

当期末日現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域 (注1)	第5期 (2020年8月31日現在)		第6期 (2021年2月28日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	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	14,444	39.3	14,438	38.4
		東京23区	1,176	3.2	1,173	3.1
		東京経済圏	2,591	7.1	2,599	6.9
	商業施設	東京経済圏	8,206	22.4	8,193	21.8
		政令指定都市	-	-	1,083	2.9
		ホテル	4,307	11.7	4,277	11.4
その他	政令指定都市	2,765	7.5	2,749	7.3	
信託不動産合計			33,491	91.2	34,515	91.7
預金・その他の資産			3,225	8.8	3,120	8.3
資産総額			36,716	100.0	37,636	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。

「東京23区」には「都心5区」を含みません。

「東京経済圏」とは、「都心5区」「東京23区」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、各期末日における貸借対照表計上額 (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、ホテルに付随する不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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「預金・その他の資産」は、信託建設仮勘定の金額を含みます。

(2) 主要な保有資産

当期末日現在における本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	主たる用途
ガイマックス新宿御苑ビル	5,058	4,792.13	4,792.13	100.0	14.3	オフィス
ガイマックス岩本町ビル	4,368	4,152.30	4,152.30	100.0	10.9	オフィス
ホテルビスタ仙台	4,277	7,066.25	7,066.25	100.0	非開示 (注5)	ホテル
ミュウザ川崎	4,095	3,703.87	3,703.87	100.0	13.2	商業施設
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	3,303	27,610.61	27,610.61	100.0	非開示 (注5)	商業施設
ルネッサンス21千早	2,749	10,287.93	10,183.73	99.0	8.5	その他
ガイマックス八王子ビル	2,599	5,556.03	5,322.89	95.8	9.9	オフィス
ガイマックス西新橋ビル	2,515	1,897.75	1,897.75	100.0	6.3	オフィス
ガイマックス東麻布ビル	1,605	2,016.00	1,511.97	75.0	3.7	オフィス
ガイマックス東上野ビル	1,173	1,735.34	1,735.34	100.0	3.8	オフィス
合計	31,747	68,818.21	67,976.84	98.8	非開示 (注5)	

(注1)「賃貸可能面積」は、当期末日現在における各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。  
 (注2)「賃貸面積」は、当期末日現在における各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。  
 (注3)「稼働率」は、当期末日現在における各信託不動産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
 (注4)「対総不動産賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入しています。  
 (注5) 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。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注2)
オフィス	ガイマックス西新橋ビル	東京都港区	信託受益権	1,897.75	2,515	3,120
	ガイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	信託受益権	4,152.30	4,368	5,740
	ガイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	信託受益権	4,792.13	5,058	7,300
	ガイマックス神谷町ビル	東京都港区	信託受益権	1,205.29	890	1,220
	ガイマックス東麻布ビル	東京都港区	信託受益権	2,016.00	1,605	2,140
	ガイマックス東上野ビル	東京都台東区	信託受益権	1,735.34	1,173	1,620
	ガイマックス八王子ビル	東京都八王子市	信託受益権	5,556.03	2,599	3,570
	小計			21,354.84	18,211	24,710
商業施設	ミュウザ川崎	神奈川県川崎市	信託受益権	3,703.87	4,095	5,390
	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	信託受益権	2,677.54	794	976
	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	信託受益権	27,610.61	3,303	3,870
	ライフ福泉店	大阪府堺市	信託受益権	3,309.29	1,083	1,090
	小計			37,301.31	9,277	11,326

用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注2)
ホテル	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	信託受益権及びホテルに付随する不動産	7,066.25	4,277	5,170
	小計			7,066.25	4,277	5,170
その他	ルネッサンス21千早	福岡県福岡市	信託受益権	10,287.93	2,749	3,210
	小計			10,287.93	2,749	3,210
合計				76,010.33	34,515	44,416

(注1)「賃貸可能面積」は、当期末日現在における各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。  
 (注2)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による2021年2月28日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

用途	不動産等の名称	第5期 (2020年3月1日～2020年8月31日)				第6期 (2020年9月1日～2021年2月28日)			
		テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業収益 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業収益 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
オフィス	ガイマックス西新橋ビル	8	100.0	81	6.0	8	100.0	81	6.3
	ガイマックス岩本町ビル	14	100.0	145	10.7	14	100.0	140	10.9
	ガイマックス新宿御苑ビル	6	100.0	182	13.3	6	100.0	184	14.3
	ガイマックス神谷町ビル	7	100.0	51	3.8	7	100.0	41	3.2
	ガイマックス東麻布ビル	4	100.0	59	4.3	4	75.0	47	3.7
	ガイマックス東上野ビル	8	100.0	47	3.5	8	100.0	48	3.8
	ガイマックス八王子ビル	23	95.7	130	9.5	23	95.8	127	9.9
	小計	70	98.9	696	51.1	70	96.5	671	51.9
商業施設	ミュウザ川崎	18	100.0	171	12.6	18	100.0	171	13.2
	ライフ川崎御幸店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
	ライフ福泉店	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
	小計	20	100.0	418	30.7	21	100.0	448	34.7
ホテル	ホテルビスタ仙台	1	100.0	141	10.4	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
	小計	1	100.0	141	10.4	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
その他	ルネッサンス21千早	133	96.7	108	7.9	139	99.0	109	8.5
	小計	133	96.7	108	7.9	139	99.0	109	8.5
合計		224	99.2	1,364	100.0	231	98.9	1,293	100.0

(注1)「テナント数」は、期末日における各信託不動産において締結されている各賃貸借契約上のテナント数を記載しています。当該物件につきバス・スループ型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。  
 (注2)「稼働率」は、期末日における各信託不動産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。  
 (注3)「賃貸事業収益」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収益（その他賃貸事業収入を含みます。）の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。  
 (注4)「対総不動産賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
 (注5) 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。

## (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	デリバティブ取引の 種類等	契約額等 (千円) (注1)		時 価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	630,000	630,000	(注2)

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は想定元本に基づいて記載しています。  
(注2) 金融商品会計基準上の特別処理の要件を満たしているため、時価の記載を省略しています。

## (5) その他資産の状況

当期末日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に記載のもの以外に本投資法人が投資対象とする特定資産の組入はありません。

## (6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 4 保有不動産の資本的支出

## (1) 資本的支出の予定

本投資法人が当期末日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれる場合があります。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
				総 額	当期 支払額	既支出 総額
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都 多摩市	自動火災報知設 備本体更新	自2021年3月 至2021年3月	65,953	-	-
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都 多摩市	駐車場A(施設 棟)に係る2021 年度改修工事	自2021年7月 至2021年7月	38,530	-	-
ザイマックス八王子ビル	東京都 八王子市	外壁改修工事	自2021年7月 至2021年7月	84,586	-	-

## (2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期末日現在保有する資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する工事は72,627千円であり、当期費用に区分された修繕費31,927千円と合わせて、合計104,555千円の工事を実施しています。なお、保有資産において当期に行った重要な資本的支出に該当する工事はありません。

## (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

## 5 費用・負債の状況

## (1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第5期	第6期
	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
資産運用報酬	78,106	76,213
資産保管手数料	823	826
一般事務委託手数料	9,932	10,641
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	32,050	30,499
合 計	123,313	120,581

## (2) 借入状況

当期末日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2020年 1月31日	230	-	0.21696	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 1月31日	170	-	0.21696	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2020年 1月31日	130	-	0.21696	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社新生銀行	2020年 1月31日	84	-	0.21696	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社千葉銀行	2020年 1月31日	100	-	0.21696	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社肥後銀行	2020年 1月31日	100	-	0.21696	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2021年 1月29日	-	230	0.22817	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2021年 1月29日	-	170	0.22817	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社千葉銀行	2021年 1月29日	-	100	0.22817	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	小 計			814	500				

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
1 年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	2018年 2月16日	382	-	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 2月16日	430	-	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月16日	310	-	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2018年 2月16日	200	-	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2018年 2月16日	200	-	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2018年 2月16日	130	-	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社広島銀行	2018年 2月16日	200	-	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社北海道銀行	2018年 2月16日	100	-	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社新生銀行	2018年 2月16日	84	-	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	2018年 2月16日	100	-	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社千葉銀行	2018年 2月16日	100	-	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社肥後銀行	2018年 2月16日	100	-	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2018年 2月16日	-	682	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2018年 2月16日	-	430	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月16日	-	310	0.60436	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2018年 2月16日	-	200	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2018年 2月16日	-	200	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2018年 2月16日	-	130	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社広島銀行	2018年 2月16日	-	200	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社新生銀行	2018年 2月16日	-	84	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	2018年 2月16日	-	100	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2020年 1月31日	-	152	0.31888	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2020年 1月31日	-	240	0.31888	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社新生銀行	2020年 1月31日	-	160	0.31888	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社千葉銀行	2020年 1月31日	-	100	0.31888	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社肥後銀行	2020年 1月31日	-	100	0.31888	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
小計			2,336	3,088					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2018年 2月16日	682	-	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 2月16日	430	-	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月16日	310	-	0.60436	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2018年 2月16日	200	-	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2018年 2月16日	200	-	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2018年 2月16日	130	-	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社広島銀行	2018年 2月16日	200	-	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社新生銀行	2018年 2月16日	84	-	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	2018年 2月16日	100	-	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2018年 2月16日	482	482	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2018年 2月16日	430	430	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月16日	310	310	0.78039	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2018年 2月16日	200	200	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2018年 2月16日	200	200	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2018年 2月16日	130	130	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社広島銀行	2018年 2月16日	100	100	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社新生銀行	2018年 2月16日	84	84	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	2018年 2月16日	100	100	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	富国生命保険相互会社	2018年 2月16日	300	300	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 1月31日	310	310	0.65606	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2019年 1月31日	352	352	0.77117	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2019年 1月31日	260	260	0.77117	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2019年 1月31日	200	200	0.77117	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2019年 1月31日	200	200	0.77117	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2020年 1月31日	152	-	0.31888	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2020年 1月31日	240	-	0.31888	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
株式会社新生銀行	2020年 1月31日	160	-	0.31888	2022年 1月31日	期限一括	(注2)		

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社千葉銀行	2020年 1月31日	100	-	0.31888	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社肥後銀行	2020年 1月31日	100	-	0.31888	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2020年 1月31日	430	430	0.62445	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2020年 1月31日	430	430	0.62445	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 1月31日	310	310	0.62445	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2020年 1月31日	200	200	0.62445	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2020年 1月31日	200	200	0.62445	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2020年 1月31日	130	130	0.62445	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社新生銀行	2020年 1月31日	84	84	0.62445	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 1月29日	-	150	0.32818	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2021年 1月29日	-	200	0.44300	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2021年 1月29日	-	130	0.44300	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社広島銀行	2021年 1月29日	-	200	0.44300	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社千葉銀行	2021年 1月29日	-	100	0.44300	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2021年 1月29日	-	382	0.53132	2025年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2021年 1月29日	-	430	0.53132	2025年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 1月29日	-	310	0.53132	2025年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2021年 1月29日	-	200	0.53132	2025年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2021年 1月29日	-	130	0.53132	2025年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社新生銀行	2021年 1月29日	-	168	0.53132	2025年 1月31日	期限一括	(注2)	
株式会社あおぞら銀行	2021年 1月29日	-	100	0.53132	2025年 1月31日	期限一括	(注2)		
株式会社肥後銀行	2021年 1月29日	-	100	0.53132	2025年 1月31日	期限一括	(注2)		
みずほ信託銀行株式会社	2021年 1月29日	-	100	0.53132	2025年 1月31日	期限一括	(注2)		
株式会社みずほ銀行	2021年 1月29日	-	450	0.64509	2026年 1月30日	期限一括	(注2)		
株式会社三井住友銀行	2021年 1月29日	-	200	0.64509	2026年 1月30日	期限一括	(注2)		

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2021年 1月29日	-	200	0.64509	2026年 1月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社肥後銀行	2021年 1月29日	-	200	0.64509	2026年 1月30日	期限一括	(注2)	
	小計		8,530	9,192					
合計			11,680	12,780					

(注1) 平均利率は期中加重平均利率を小数第6位を四捨五入して表示しています。  
(注2) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

## 6 期中の売買状況

## (1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託 受益権	ライフ福泉店	2020年9月1日	1,065	-	-	-	-

(注) 「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

## (2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

## (3) 特定資産の価格等の調査

## ① 不動産等

取得又は 譲渡	物件名	取得又は 譲渡日	取得価格又は 譲渡価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価機関	価格時点
取得	ライフ福泉店	2020年 9月1日	1,065	1,090	大和不動産鑑定株式会社	2020年 7月31日

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

(注2) 特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引につきましては、上記不動産鑑定評価機関が「不動産鑑定評価基準 各論 第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

## ② その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより、価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「① 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、ひなた監査法人にその調査を委託しています。

2020年9月1日から2021年2月28日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引11件であり、当該取引についてはひなた監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品若しくは金融指標の種類、取引期間その他当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

## (4) 利害関係人等との取引状況

## ① 取引状況

該当事項はありません。

## ② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (千円) (A)	利害関係人等 (注) との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (千円) (B)	
外注委託費	84,331	株式会社ザイマックス	600	0.7%
		株式会社ザイマックスアルファ	62,010	73.5%
		株式会社ザイマックス関西	630	0.7%

## ③ その他利害関係人等への主な支払金額

株式会社ザイマックスアルファ 51,264千円 (修繕費等)

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に開示する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

## (5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社である株式会社ザイマックス不動産投資顧問は、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業していますが、該当する取引はありません。

## 7 経理の状況

## (1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

## (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

## (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 8 その他

## (1) お知らせ

## ① 投資主総会

該当事項はありません。

## ② 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主なものは以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2021年2月10日	会計事務委託契約書(会計事務等)及び会計事務委託契約書(納税事務)の変更契約書の締結	本投資法人は、会計事務等(計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務)を税理士法人令和会計社に委託しておりましたが、2021年3月1日付けで、会計事務等のうち、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務の委託先を、税理士法人令和会計社から令和アカウンティング・ホールディングス株式会社に変更いたしました。なお、納税に関する事務は、引き続き税理士法人令和会計社に委託しています。

## (2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

## (3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

## (4) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

## Ⅱ. 貸借対照表

XYMAX REIT Investment Corporation

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2020年8月31日)	当 期 (2021年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,022,211	986,598
信託現金及び信託預金	1,974,404	1,881,240
営業未収入金	21,642	17,736
前払費用	32,279	37,043
その他	554	865
流動資産合計	3,051,092	2,923,484
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	109,618	109,618
減価償却累計額	△ 69,781	△ 82,383
工具、器具及び備品 (純額)	39,837	27,234
信託建物	9,309,855	9,524,508
減価償却累計額	△ 539,569	△ 657,756
信託建物 (純額)	8,770,285	8,866,751
信託構築物	54,827	73,944
減価償却累計額	△ 4,415	△ 5,989
信託構築物 (純額)	50,411	67,954
信託工具、器具及び備品	28,437	29,743
減価償却累計額	△ 3,402	△ 5,877
信託工具、器具及び備品 (純額)	25,034	23,865
信託土地	24,606,271	25,529,781
信託建設仮勘定	5,511	—
有形固定資産合計	33,497,350	34,515,588
投資その他の資産		
長期前払費用	39,058	46,443
繰延税金資産	11	13
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
その他	106,862	128,095
投資その他の資産合計	168,532	197,153
固定資産合計	33,665,883	34,712,741
資産合計	36,716,975	37,636,226

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2020年8月31日)	当 期 (2021年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	125,758	100,018
短期借入金	814,000	500,000
1年内返済予定の長期借入金	2,336,000	3,088,000
未払金	105,716	94,359
未払法人税等	841	891
未払消費税等	34,459	7,973
前受金	198,430	166,214
その他	3,501	9,347
流動負債合計	3,618,707	3,966,804
固定負債		
長期借入金	8,530,000	9,192,000
信託預り敷金及び保証金	1,258,186	1,241,265
固定負債合計	9,788,186	10,433,265
負債合計	13,406,893	14,400,070
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	22,585,746	22,585,746
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	724,336	650,410
剰余金合計	724,336	650,410
投資主資本合計	23,310,082	23,236,156
純資産合計	※1 23,310,082	※1 23,236,156
負債純資産合計	36,716,975	37,636,226

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日		自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月 28日	
<b>営業収益</b>				
賃貸事業収入	※1	1,258,613	※1	1,200,153
その他賃貸事業収入	※1	105,909	※1	93,222
営業収益合計		1,364,523		1,293,375
<b>営業費用</b>				
賃貸事業費用	※1	469,247	※1	456,312
資産運用報酬		78,106		76,213
資産保管手数料		823		826
一般事務委託手数料		9,932		10,641
役員報酬		2,400		2,400
その他営業費用		32,050		30,499
営業費用合計		592,560		576,894
営業利益		771,962		716,481
<b>営業外収益</b>				
受取利息		14		14
受取保険金		—		475
営業外収益合計		14		490
<b>営業外費用</b>				
支払利息		36,745		37,894
融資関連費用		10,194		27,850
営業外費用合計		46,940		65,744
経常利益		725,036		651,227
税引前当期純利益		725,036		651,227
法人税、住民税及び事業税		843		893
法人税等調整額		4		△2
法人税等合計		848		891
当期純利益		724,188		650,336
前期繰越利益		147		73
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		724,336		650,410

### Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

XYMAX REIT Investment Corporation

前期 (ご参考) (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	22,585,746	671,911	671,911	23,257,657	23,257,657
当期変動額					
剰余金の配当		△ 671,763	△ 671,763	△ 671,763	△ 671,763
当期純利益		724,188	724,188	724,188	724,188
当期変動額合計	—	52,424	52,424	52,424	52,424
当期末残高	※1 22,585,746	724,336	724,336	23,310,082	23,310,082

当期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	22,585,746	724,336	724,336	23,310,082	23,310,082
当期変動額					
剰余金の配当		△ 724,262	△ 724,262	△ 724,262	△ 724,262
当期純利益		650,336	650,336	650,336	650,336
当期変動額合計	—	△ 73,925	△ 73,925	△ 73,925	△ 73,925
当期末残高	※1 22,585,746	650,410	650,410	23,236,156	23,236,156

【継続企業の前提に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	当 期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日
該当事項はありません。	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】

項 目	前 期 (ご参考) 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	当 期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日
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。 建物 3~63年 構築物 10~51年 工具、器具及び備品 2~13年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(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。 建物 3~63年 構築物 10~51年 工具、器具及び備品 2~13年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 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ありませぬ。	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4,383千円です。
3. 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 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (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。	(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 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (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。

項 目	前 期 (ご参考) 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	当 期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日
4. その他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、貸借対照表及び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、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、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 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。	(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、貸借対照表及び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、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、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 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。

【表示方法の変更に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	当 期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【貸借対照表に関する注記】

前 期 (ご参考) (2020年8月31日)	当 期 (2021年2月28日)
※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 50,000千円	※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 50,000千円

【損益計算書に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日		当 期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月 28日	
※1. 不動産賃貸事業 損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業 損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業 収益		A. 不動産賃貸事業 収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	1,107,412	賃料収入	1,052,005
共益費収入	151,201	共益費収入	148,148
その他賃貸事業 収入		その他賃貸事業 収入	
水道光熱費 収入	54,508	水道光熱費 収入	53,885
駐車場収入	31,548	駐車場収入	32,164
その他賃貸 収入	19,852	その他賃貸 収入	7,172
不動産賃貸 事業収益合計	1,364,523	不動産賃貸 事業収益合計	1,293,375
B. 不動産賃貸事業 費用		B. 不動産賃貸事業 費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
公租公課	133,746	公租公課	133,386
外注委託費	84,120	外注委託費	84,331
水道光熱費	49,901	水道光熱費	45,456
修繕費	31,670	修繕費	31,927
損害保険料	3,541	損害保険料	3,517
減価償却費	129,226	減価償却費	134,838
その他賃貸 事業費用	37,040	その他賃貸 事業費用	22,854
不動産賃貸 事業費用合計	469,247	不動産賃貸 事業費用合計	456,312
C. 不動産賃貸事業 損益 (A-B)	895,276	C. 不動産賃貸事業 損益 (A-B)	837,062

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日		当 期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月 28日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総 口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総 口数	
発行可能投資口総口数	5,000,000口	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	発行済投資口の総口数	223,400口

【税効果会計に関する注記】

前 期 (ご参考) (2020年8月31日)	当 期 (2021年2月28日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳
(単位：千円)	(単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
11	13
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
11	13
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
11	13
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の 負担率との間に重要な差異があるときの、当該差 異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の 負担率との間に重要な差異があるときの、当該差 異の原因となった主要な項目別の内訳
(単位：%)	(単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
31.46	31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△ 31.43	△ 31.42
その他	その他
0.09	0.10
税効果会計適用後の法人税等 の負担率	税効果会計適用後の法人税等 の負担率
0.12	0.14

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日	当 期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月 28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【金融商品に関する注記】

前期（ご参考）（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得又は債務の返済等にあたって、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。資金調達の機動性と財務安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。

余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金は、主に不動産等の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済期限において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、変動金利比率と固定金利比率のバランスを取ることで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法とヘッジ対象、契約額等については、「2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照ください。

預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されていますが、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年8月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（下記（注2）をご参照ください）。

	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	1,022,211	1,022,211	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,974,404	1,974,404	—
資産計	2,996,615	2,996,615	—
(1) 短期借入金	814,000	814,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	2,336,000	2,336,000	—
(3) 長期借入金	8,530,000	8,567,813	37,813
負債計	11,680,000	11,717,813	37,813
デリバティブ取引	—	—	—

(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) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 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」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・フローを返済期限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

(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期末末日現在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（※1）		時 価
			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)

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記【金融商品に関する注記】2. 金融商品の時価等に関する事項（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 負債（2）1年内返済予定の長期借入金をご参照ください。）。

(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

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,258,186

(注) 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り、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。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,022,211	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,974,404	—	—	—	—	—
合 計	2,996,615	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	814,000	—	—	—	—	—
長期借入金	2,336,000	3,088,000	2,646,000	2,796,000	—	—
合 計	3,150,000	3,088,000	2,646,000	2,796,000	—	—

当期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得又は債務の返済等にあたって、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。資金調達の機動性と財務安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。

余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金は、主に不動産等の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済期限において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、変動金利比率と固定金利比率のバランスを取ることで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法とヘッジ対象、契約額等については、「2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照ください。

預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されていますが、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年2月28日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（下記（注2）をご参照ください）。

	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	986,598	986,598	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,881,240	1,881,240	—
資産計	2,867,839	2,867,839	—
(1) 短期借入金	500,000	500,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	3,088,000	3,088,000	—
(3) 長期借入金	9,192,000	9,200,968	8,968
負債計	12,780,000	12,788,968	8,968
デリバティブ取引	—	—	—

(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) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 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」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・フローを返済期限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

(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期末末日現在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（※1）		時 価
				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	630,000	630,000	(※2)

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（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 負債（3）長期借入金をご参照ください。）。

(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

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,241,265

(注) 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り、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。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	986,598	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,881,240	—	—	—	—	—
合 計	2,867,839	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	3,088,000	2,796,000	3,426,000	1,920,000	1,050,000	—
合 計	3,588,000	2,796,000	3,426,000	1,920,000	1,050,000	—

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

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、商業施設及びホテル等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
33,476,361	15,478	33,491,839	43,225,000

(注1) 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) 当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出（144,705千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（129,226千円）によるものです。  
 (注3) 当期末の時価は、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、2020年8月31日です。  
 (注4) 貸借対照表計上額には、信託建設仮勘定の金額は含まれていません。

なお、賃貸等不動産に関する2020年8月期（第5期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

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、商業施設及びホテル等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
33,491,839	1,023,748	34,515,588	44,416,000

(注1) 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) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得（1,085,958千円）及び資本的支出（72,627千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（134,838千円）によるものです。  
 (注3) 当期末の時価は、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、2021年2月28日です。  
 (注4) 貸借対照表計上額には、信託建設仮勘定の金額は含まれていません。

なお、賃貸等不動産に関する2021年2月期（第6期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前 期（ご参考） 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月 31 日	当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月 28 日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

属 性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有） 割合（%）	取引の内容	取引金額 （千円） （注2）	科 目	期末残高 （千円） （注2）
資産運用会社の利害関係人等	株式会社 ザイマックス	総合不動産サービス業	5.59	不動産の賃貸	141,284	営業未収入金	1,640
						前受金	22,000
						信託預り金及び保証金	50,000
資産運用会社の利害関係人等	株式会社 ザイマックス アルファ	不動産管理業	-	建物管理委託報酬等	61,143	営業未払金	11,252

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。  
 (注2) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。  
 (注3) 取引条件については、市場の美勢に基づいて決定しています。

当期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

属 性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有） 割合（%）	取引の内容	取引金額 （千円） （注2）	科 目	期末残高 （千円） （注2）
資産運用会社の利害関係人等	株式会社 ザイマックス	総合不動産サービス業	5.59	不動産の賃貸	40,773	営業未収入金	-
						前受金	-
						信託預り金及び保証金	-
資産運用会社の利害関係人等	株式会社 ザイマックス アルファ	不動産管理業	-	建物管理委託報酬等	62,010	営業未払金	11,517

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。  
 (注2) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。  
 (注3) 取引条件については、市場の美勢に基づいて決定しています。

## [1口当たり情報に関する注記]

前 期 (ご参考) 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日		当 期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	
1口当たり純資産額	104,342円	1口当たり純資産額	104,011円
1口当たり当期純利益	3,241円	1口当たり当期純利益	2,911円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を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。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日
当期純利益 (千円)	724,188	650,336	724,188	650,336
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	724,188	650,336	724,188	650,336
期中平均投資口数 (口)	223,400	223,400	223,400	223,400

## [重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日		当 期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

区 分	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	自 2020年 9月 1日 至 2020年 8月31日	自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日
I 当期末処分利益	724,336,212円		650,410,246円	
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	724,262,800円 (3,242円)		650,317,400円 (2,911円)	
III 次期繰越利益	73,412円		92,846円	
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数223,400口の整数倍の最大値となる724,262,800円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数223,400口の整数倍の最大値となる650,317,400円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

## 独立監査人の監査報告書

2021年4月14日

ザイマックス・リート投資法人

役員会御中

## EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

江下 聖

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

齋木 夏生

## 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、ザイマックス・リート投資法人の2020年9月1日から2021年2月28日までの第6期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、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。

## 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に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計算書類等を作成し適正に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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

## 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

## 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

（単位：千円）

	前期（ご参考）		当期	
	自 2020年 3月 1日	至 2020年 8月31日	自 2020年 9月 1日	至 2021年 2月28日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益	725,036		651,227	
減価償却費	129,226		134,838	
受取利息	△14		△14	
支払利息	36,745		37,894	
営業未収入金の増減額（△は増加）	2,261		3,906	
前払費用の増減額（△は増加）	1,467		△4,764	
営業未払金の増減額（△は減少）	12,325		△28,705	
未払金の増減額（△は減少）	9,427		△5,845	
未払消費税等の増減額（△は減少）	5,112		△26,486	
前受金の増減額（△は減少）	14,734		△32,216	
長期前払費用の増減額（△は増加）	2,052		△7,385	
その他	△16,030		△18,258	
小計	922,345		704,190	
利息の受取額	14		14	
利息の支払額	△36,943		△37,420	
法人税等の支払額	△939		△843	
営業活動によるキャッシュ・フロー	884,477		665,941	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出	△121,636		△1,155,620	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△17,399		△80,874	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	22,611		65,723	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△116,424		△1,170,772	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入	－		1,600,000	
短期借入金の返済による支出	－		△1,914,000	
長期借入れによる収入	－		3,750,000	
長期借入金の返済による支出	－		△2,336,000	
分配金の支払額	△672,343		△723,945	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△672,343		376,054	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	95,710		△128,776	
現金及び現金同等物の期首残高	2,900,905		2,996,615	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,996,615		※1 2,867,839	

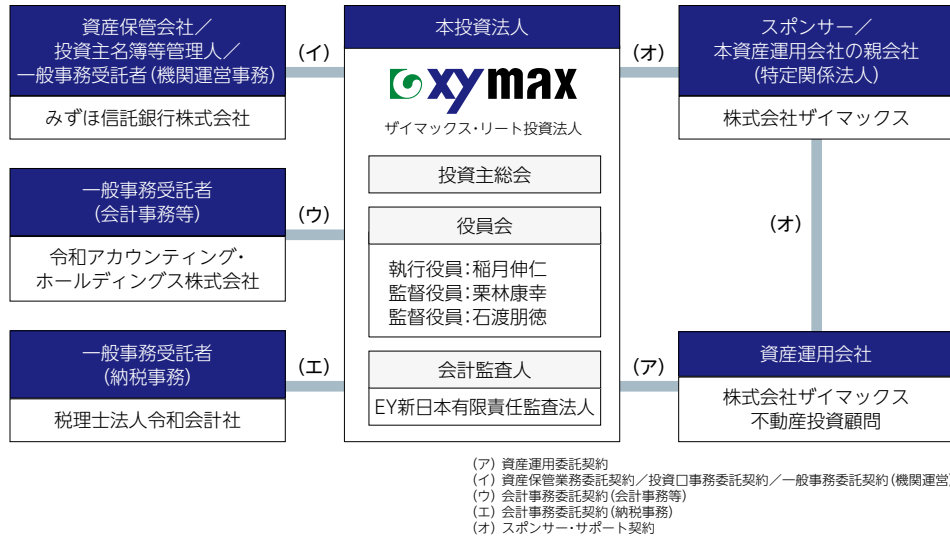
（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

項目	前期（ご参考）		当期	
	自 2020年 3月 1日	至 2020年 8月31日	自 2020年 9月 1日	至 2021年 2月28日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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ヶ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。		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ヶ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。	

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

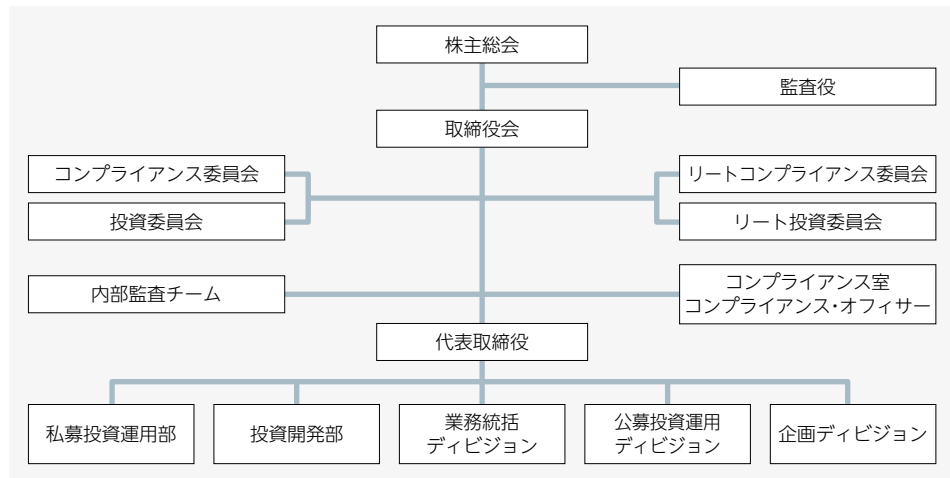
前期（ご参考）		当期	
自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日		自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(2020年8月31日現在)		(2021年2月28日現在)
現金及び預金	1,022,211千円	現金及び預金	986,598千円
信託現金及び信託預金	1,974,404千円	信託現金及び信託預金	1,881,240千円
現金及び現金同等物	2,996,615千円	現金及び現金同等物	2,867,839千円



資産運用会社の概要

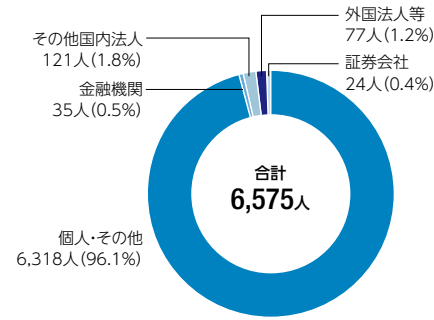
資産運用会社	株式会社ザイマックス不動産投資顧問
設立	2007年8月6日
資本金	2億円
主な株主	株式会社ザイマックス(100%出資)
事業内容	(1) 金融商品取引法に規定する金融商品取引業 (2) 不動産への投資に関する助言業務及び投資一任業務 (3) 投資法人の資産運用業務

組織図

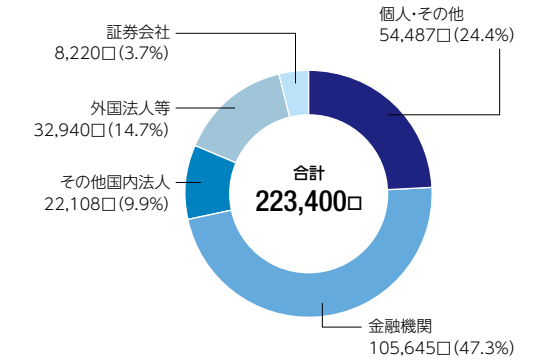


投資主の構成

所有者別投資主数



所有者別投資口数



投資口価格の推移

本投資法人の上場日である2018年2月15日から2021年3月31日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)の推移は、以下のとおりです。



※ 本投資法人の投資口価格は発行価格105,000円を起点として記載し、東証REIT指数は2018年2月15日の始値を基準に指数化しています。

年間スケジュール

