

## 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7期資産運用報告

自2021年3月1日 至2021年8月31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

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



**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



**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

第7期決算ハイライト

1口当たり分配金

第7期確定  
 分配金  
 (2021年8月期) **2,900**円

第8期予想  
 分配金  
 (2022年2月期) **2,977**円

第9期予想  
 分配金  
 (2022年8月期) **3,013**円

営業収益 **1,305**百万円

営業利益 **701**百万円

経常利益 **648**百万円

当期純利益 **647**百万円



ザイマックス・リート投資法人執行役員  
 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

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。

本投資法人は、投資主の皆様のご支援のもと、この度、第7期(2021年8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7期(2021年8月期)は、新型コロナウイルス感染症の影響が依然として残る環境下での運営となりました。本投資法人が保有するオフィスにおいては期初想定を上回る速度でリテナントが進捗したこと、新たな解約や賃料減額がなかったことにより、期初予想を上回っての着地となりました。また、商業施設の業績は堅調に推移しました。新型コロナウイルス感染症の影響を最も受けているホテル

は、業績予想策定時の想定よりも緊急事態宣言の発出期間が長期化したために期初予想を下回る結果となりましたが、ポートフォリオ全体としては期初予想を上回る業績となりました。

第7期における外部成長では、「ザイマックス三田ビル」及び「ザ・パークハウス戸塚フロント(1階・2階商業部分)」の2物件を取得し、ポートフォリオの規模拡大を実現しました。

期初保有の13物件に期中取得の2物件を加えた合計15物件(取得価格合計353億円)の運営による業績は、営業収益1,305百万円(業績予想比+13百万円)、経常利益648百万円(同+24百万円)、当期純利益647百万円(同+24百万円)となり、分配金は従来予想である1口当たり2,788円を112円上回る2,900円となりました。

第8期以降に関しては、引き続き保有物件の安定運営に努めるとともに、継続的な外部成長の実現やESGに配慮した運用の実行を進めて参ります。

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	第7期末保有資産	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	43
第7期新規取得物件	2	I. 資産運用報告	12	VII. 監査報告書	44
ポートフォリオデータ・取得検討中物件	3	II. 貸借対照表	28	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
物件の運営状況	4	III. 損益計算書	30	財務状況	48
ESGへの取組み	6	IV. 投資主資本等変動計算書	31	投資主インフォメーション	49
ポートフォリオ情報	8	V. 注記表	32		



### ザイマックス三田ビル

#### 底堅い需要が期待できる小型オフィスビル

- 複数の大手企業が本社を構えるオフィスの集積地に立地
- 主要ビジネスエリアへの高いアクセス性を有し、周辺の飲食店街などオフィスサポート機能も充実
- 内装リノベーションに加えて、入退居時のコスト抑制など成長途上の企業に訴求可能な賃貸条件を採用

取得価格	668百万円
鑑定評価額	727百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
所在地	東京都港区芝五丁目13番11号
アクセス	都営地下鉄三田線他「三田」駅 徒歩5分 JR「田町」駅 徒歩7分
賃貸可能面積	741.41m <sup>2</sup>
稼働率	89.7% (2021年9月末時点)



### ザ・パークハウス戸塚フロント (1階・2階商業部分)

#### 「ZXY」が入居する近郊駅前型商業施設

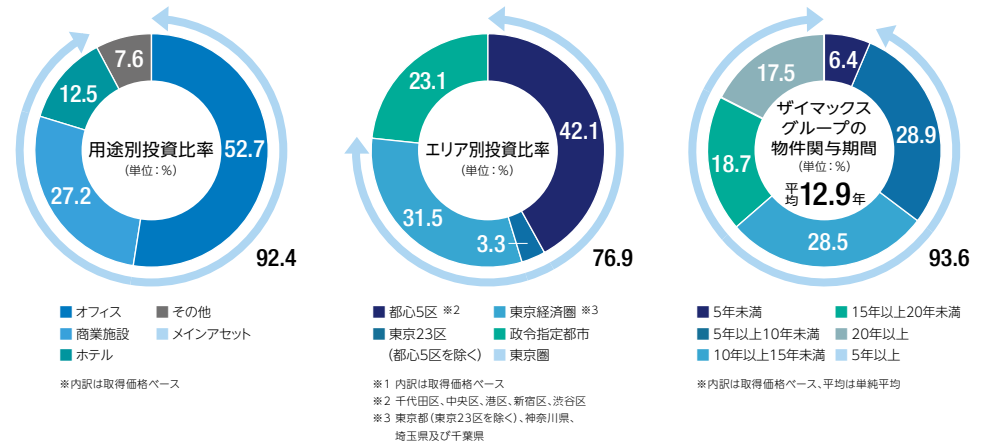
- 「戸塚」駅の駅前に所在し、後背に住宅地を抱えた立地
- クリニック、調剤薬局及びザイマックスが運営する「ZXY(ジザイ)」など近隣居住者をターゲットとし、コロナ禍においても売上減少などの影響が少ないテナント構成
- ザイマックスグループが開発段階から関与している物件

取得価格	540百万円
鑑定評価額	622百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
所在地	神奈川県横浜市戸塚区戸塚町4018番地1
アクセス	JR・横浜市営地下鉄ブルーライン「戸塚」駅 徒歩3分
賃貸可能面積	861.60m <sup>2</sup>
稼働率	100% (2021年9月末時点)

### ポートフォリオデータ

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。

取得価格総額	<b>35,313</b> 百万円	期末算定価額合計	<b>45,887</b> 百万円
保有物件数	<b>15</b> 物件	期末稼働率	<b>97.9</b> %

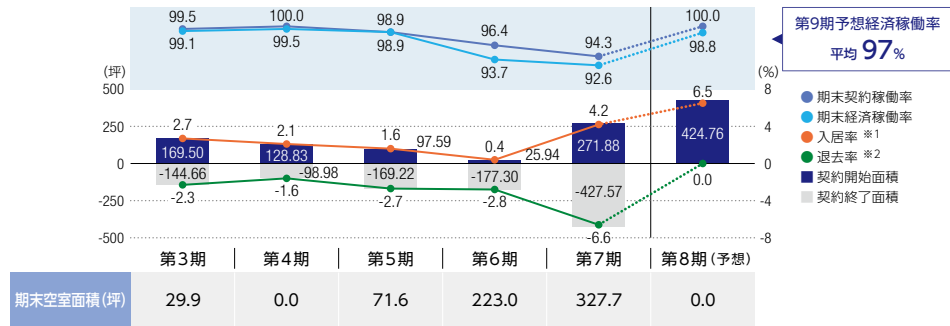


### 取得検討中物件

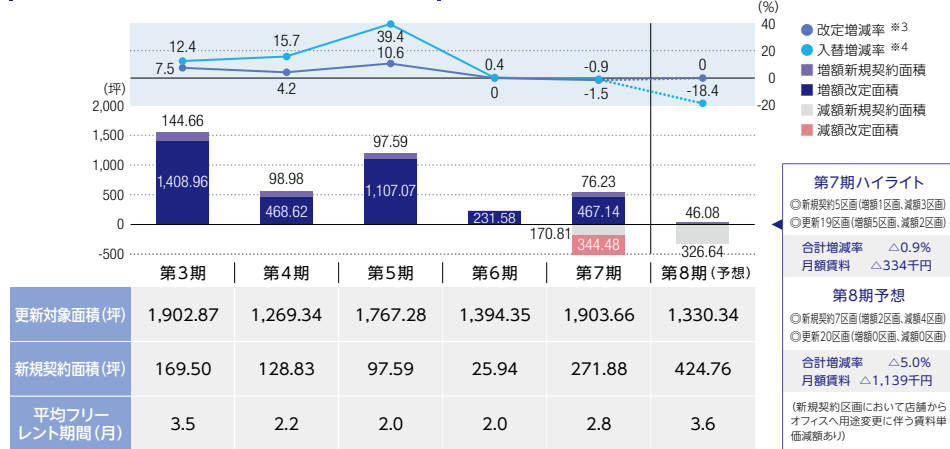
所在地	アセットタイプ	情報元	着目ポイント
東京23区	オフィス	CRE営業先	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一部テナントにマーケットとのレントギャップがあり、賃貸借契約の更改時やテナント入替による内部成長を期待可能</li> <li>● 居住エリアに位置し、幅広いテナントニーズが見込める物件</li> </ul>
地方政令指定都市	オフィス	PMオーナー	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 所在都市における希少な新築オフィスビルであり、与信の高いテナントがアンカーテナントとして入居中</li> </ul>
地方中核都市	商業施設 (開発予定)	スポンサーグループ CRE営業先	<ul style="list-style-type: none"> <li>● CRE営業先企業が出店意欲の高い立地の商業開発案件</li> <li>● 売上が堅調なデイルーユース型の業態でテナントを構成する予定</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>
東京23区	その他(寮) (企業1棟借り)	CRE営業先	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 与信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</li> </ul>

オフィス

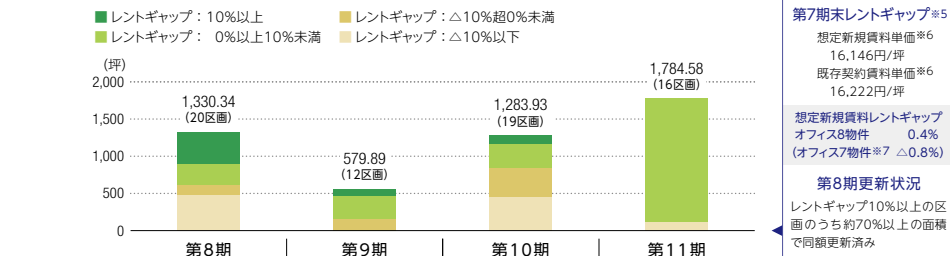
稼働率及び入退去の状況 オフィス8物件(附置住宅除く)



テナント新規入居(リテナント)、契約更新の状況 オフィス8物件(附置住宅除く)



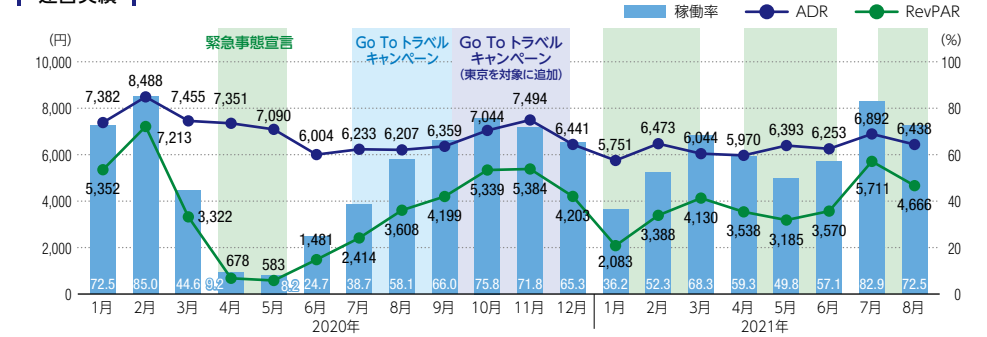
今後の更新予定面積 オフィス8物件(附置住宅除く)



※1 入居率:入居開始面積÷各物件の総賃貸可能面積  
 ※2 退去率:契約終了面積÷各物件の総賃貸可能面積  
 ※3 改定増減率:(更新後の共益費を含む賃料-更新前の共益費を含む賃料)÷更新前の共益費を含む賃料  
 ※4 入替増減率:(入替後の共益費を含む賃料-入替前の共益費を含む賃料)÷入替前の共益費を含む賃料  
 ※5 レントギャップ:(既存契約賃料単価-想定新規賃料単価)÷想定新規賃料単価  
 ※6 各賃料単価:オフィス8物件における共益費を含む月額賃料単価を賃貸面積に応じ加重平均  
 ※7 オフィス7物件:八王子を除くオフィス物件

ホテル

運営実績



RevPAR同月比(%)

	2020年												2021年							
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
対2019年	△2.0	△4.8	△54.8	△92.0	△92.9	△81.3	△69.6	△62.1	△49.1	△34.5	△36.1	△42.6	△61.9	△55.3	△43.8	△58.2	△61.3	△54.9	△28.2	△51.0
対2020年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	△61.1	△53.0	124.3	521.5	546.1	241.0	236.5	129.3
GOP指数	100.0	149.3	24.4	△65.5	△59.5	△21.9	10.1	48.0	64.8	110.7	102.4	74.2	△20.3	27.0	78.0	47.8	39.3	56.0	118.4	72.0

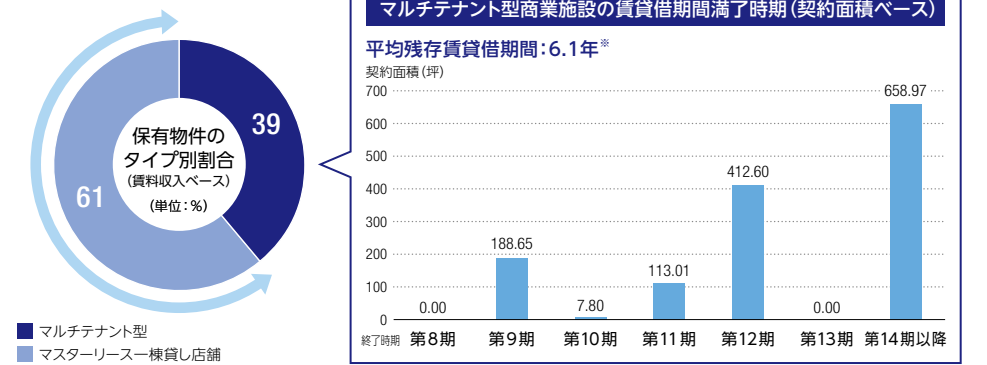
※2020年1月のGOPを100として算出しています。

直近3期の運営KPI

	第5期	第6期	第7期
ADR	6,587円	6,693円	6,364円
稼働率	30.7%	61.3%	65.1%
RevPAR	2,024円	4,104円	4,140円

商業施設

保有物件の状況



商業施設物件のテナント動向

- テナント解約申入2区画(第9期解約): 1区画は有力商談あり
- 賃料減額、支払猶予、テナント破綻、賃料滞納は0件

\*平均残存賃貸借期間:マルチテナント型商業施設(ニューザ、戸塚)の各テナントの残存賃貸借期間×各テナントの賃貸面積÷総賃貸面積

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)

ザイマックス 西新橋ビル	ザイマックス 岩本町ビル	ザイマックス 新宿御苑ビル	ザイマックス 東麻布ビル	ザイマックス 東上野ビル	ザイマックス 八王子ビル
--------------	--------------	---------------	--------------	--------------	--------------

BELS

ホテルビスタ 仙台	ザイマックス 東麻布ビル
評価ランク ★★★★★	評価ランク ★★

取得状況

認証取得物件数	7物件
取得率 (延床面積ベース)	39.9%

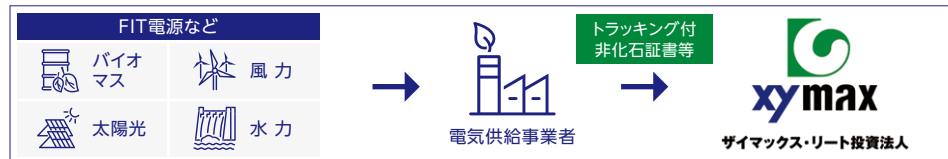
※ザイマックス東麻布ビルはCASBEEとBELSを取得

環境負荷低減にむけた取組み

再生可能エネルギー100%電力の導入

導入物件 新宿御苑、神谷町、東麻布、東上野

- 2021年11月よりオフィス4物件にて再生可能エネルギー100%の電力を導入します。
- トラッキング付非化石証書の活用により、実質的CO<sub>2</sub>排出量ゼロを実現します。



建物・設備改修による環境パフォーマンスの向上

<p>空調更新工事を計画的に実施しています。</p>	<p>共用部・専用部のLED更新工事を計画的に実施しています。</p>	<p>水力発電タイプの自動水栓を導入し、節水と省エネルギー化を図っています。</p>
----------------------------	-------------------------------------	--

実施物件	岩本町、新宿御苑、東麻布、東上野
実施物件	西新橋、岩本町、新宿御苑、神谷町、東麻布、東上野
実施物件	西新橋、新宿御苑、東麻布、東上野

社会への取組み

テナント・地域社会への取組み

エレベーター非常用収納ボックスの設置

- 震災時の閉じ込め対策として、エレベーター非常用収納ボックスを導入しています。

導入物件 岩本町、新宿御苑、神谷町、東麻布、東上野、八王子

災害救援ベンダーの導入

- 非常時に遠隔操作等により飲料を無料で提供する「災害救援ベンダー」を導入しています。

導入物件 東麻布、東上野、八王子

感染症対策の実施

- ウイルス不活性化コーティング
- 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
- 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・うがいの実施等)

導入物件 西新橋、岩本町、新宿御苑、神谷町、東麻布、東上野、八王子

資産運用会社における取組み

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10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	9名
ビル経営管理士	5名

ダイバーシティの尊重

役員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。

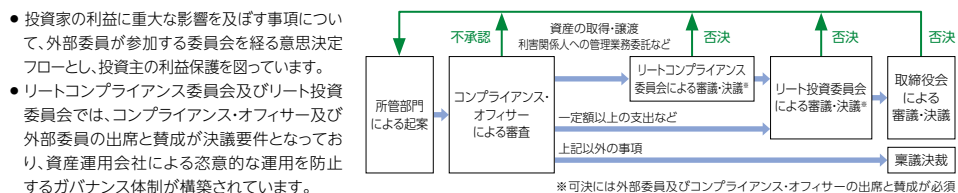
	役員員数				出産・育児休暇取得者
	男性	女性	女性比	合計	
2019年4月	15	23	60.5%	38	1
2020年4月	13	23	63.9%	36	1
2021年10月	16	18	52.9%	34	0

フレックスタイム制・働く場所の多様化

- 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。
- 本社勤務と在宅勤務を選択可能とし、事業継続と感染症対策を両立しています。
- 緊急事態宣言下においては、本社出社人数割合3割以下を徹底しています。

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

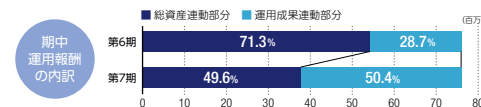


資産運用報酬体系の改定

第7期より運用成果への連動性を従前よりも高める体系に変更し、投資主利益と運用会社の利益の連動性を高めています。

期中運用報酬 運用成果連動部分の比率をアップ

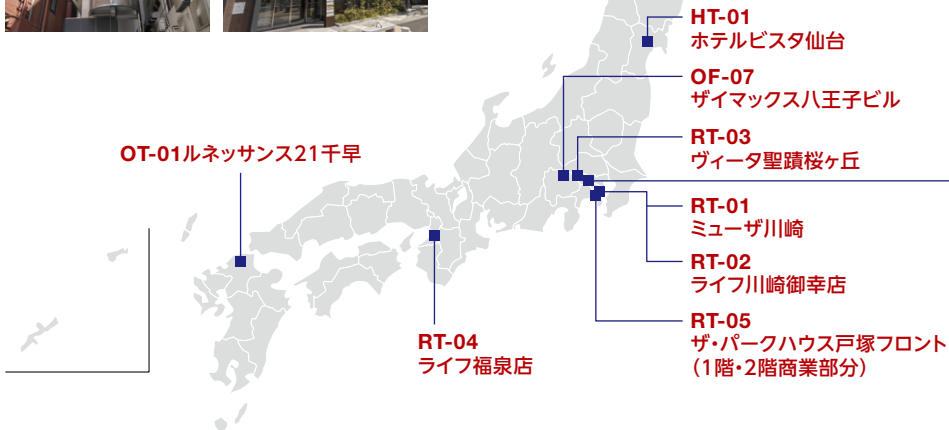
譲渡報酬 譲渡益発生時のみ報酬が発生する体系に変更



スポンサーによる本投資法人への出資割合

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8月末現在)



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	3,220	7.1	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	5,710	12.0	2001年3月	92.1
OF-03		ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	5,020	7,300	14.2	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	1,260	2.5	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	4.4	1999年11月	87.5
OF-06		ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	1,150	1,620	3.3	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	7.4	1993年1月	91.0
OF-08		ザイマックス三田ビル	東京都港区	668	727	1.9	1991年5月	79.4

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 (%)
RT-01	商業施設	ミューザ川崎	神奈川県川崎市	4,100	5,310	11.6	2004年1月	100.0
RT-02		ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	790	978	2.2	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	3,860	8.8	1999年9月	100.0
RT-04		ライフ福泉店	大阪府堺市	1,065	1,090	3.0	1996年12月	100.0
RT-05		ザ・パークハウス戸塚フロント (1階・2階商業部分)	神奈川県横浜市	540	622	1.5	2018年5月	100.0
HT-01	ホテル	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	4,400	5,200	12.5	2016年3月	100.0
OT-01	その他 (住宅)	ルネサンス21千早	福岡県福岡市	2,700	3,280	7.6	2006年10月	96.5
合計/平均				35,313	45,887	100.0	-	97.9

OF-08 ザイマックス三田ビル

オフィス	都心5区	取得価格	668百万円
	所在地	東京都港区芝五丁目13番11号	
	アクセス	都営地下鉄三田線他「三田」駅 徒歩5分 JR[田町]駅 徒歩7分	
	延床面積	799.78m <sup>2</sup>	
	構造/階数	鉄骨造陸屋根10階建	
	竣工年月	1991年5月	

第7期取得資産

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-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	東京メトロ丸の内線「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-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	



RT-05 ザ・パークハウス戸塚フロント(1階・2階商業部分)

商業施設	東京経済圏	取得価格	540百万円
	所在地	神奈川県横浜市戸塚区戸塚町4018番地1	
	アクセス	JR・横浜営地下鉄ブルーライン「戸塚」駅 徒歩3分	
	延床面積*	12,236.50m <sup>2</sup>	
	構造/階数*	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建	
	竣工年月	2018年5月	

第7期取得資産

\*本建物は区分所有建物ですが、ザ・パークハウス戸塚フロント全体の建物の延床面積及び構造/階数を記載しています。

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-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-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「仲羽」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	



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「京王八王子」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	

RT-04 ライフ福泉店

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	

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	

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*	108,955.90m <sup>2</sup>	
	構造/階数*	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	

\*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延床面積及び構造/階数を記載しています。

RT-03 ヴィータ聖蹟桜ヶ丘

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「聖蹟桜ヶ丘」駅 直結	
	延床面積*	62,849.56m <sup>2</sup>	
	構造/階数*	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付27階建	
	竣工年月	1999年9月	

\*本建物は区分所有建物ですが、ヴィータ聖蹟桜ヶ丘全体の建物の延床面積及び構造/階数を記載しています。

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	



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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		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	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
営業収益	(百万円)	1,348	1,343	1,364	1,293	1,305
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,348	1,343	1,364	1,293	1,305
営業費用	(百万円)	621	619	592	576	604
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	498	500	469	456	481
営業利益	(百万円)	726	724	771	716	701
経常利益	(百万円)	682	672	725	651	648
当期純利益	(百万円)	681	671	724	650	647
総資産額	(百万円)	36,629	36,587	36,716	37,636	38,971
(対前期比)	(%)	△0.2	△0.1	0.4	2.5	3.5
純資産額	(百万円)	23,267	23,257	23,310	23,236	23,233
(対前期比)	(%)	△0.5	△0.0	0.2	△0.3	△0.0
有利子負債額	(百万円)	11,680	11,680	11,680	12,780	14,050
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)	104,152	104,107	104,342	104,011	104,000
分配金総額	(百万円)	681	671	724	650	647
うち利益分配金総額	(百万円)	681	671	724	650	647
うち利益超過分配金総額	(百万円)	-	-	-	-	-
1口当たり分配金	(円)	3,052	3,007	3,242	2,911	2,900
うち1口当たり利益分配金	(円)	3,052	3,007	3,242	2,911	2,900
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)	(%)	1.9	1.8	2.0	1.8	1.7
(年換算値)	(%)	3.7	3.7	3.9	3.5	3.4
自己資本利益率 (注4)	(%)	2.9	2.9	3.1	2.8	2.8
(年換算値)	(%)	5.8	5.8	6.2	5.6	5.5
自己資本比率 (注4)	(%)	63.5	63.6	63.5	61.7	59.6
(対前期増減)		△0.2	0.0	△0.1	△1.8	△2.1
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)	184	182	184	181	184
期末投資物件数	(件)	12	12	12	13	15
減価償却費	(百万円)	121	124	129	134	137
資本的支出額	(百万円)	93	131	144	72	302
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	(百万円)	971	967	1,024	971	960
FFO (Funds from Operation) (注4)	(百万円)	803	796	853	785	784
1口当たりFFO (注4)	(円)	3,596	3,565	3,820	3,514	3,513
期末総資産有利子負債比率 (LTV) (注4)	(%)	31.9	31.9	31.8	34.0	36.1

(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か月間です。  
(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（サプ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、住宅への投資の増加や先送りしていた企業の設備投資の再開が見られた影響もあり、2021年4～6月期の実質GDP成長率は0.5%の増加（年率1.9%の増加）となりました。また、金融市場については、日本銀行が公表している「貸出先別貸出金」によれば、2021年6月末時点での総貸出残高は541兆円、不動産向けの貸出残高は88.9兆円と、非常に高い水準で推移しています。ワクチン接種率の増加による経済活動の順次再開も期待されるものの、新型コロナウイルス感染症の先行きが全世界的に不透明であるため、今後も資本市場及び金融市場の動向に注視していく必要があると考えています。

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 2021Q2」（注）によれば、2021年第2四半期の東京23区の空室率は、前四半期比0.66ポイント増加し2.96%となっていますが、一方で、2021年第2四半期の東京23区の空室消化率は、前四半期比3.6ポイント増加し34.5%となっています。新型コロナウイルス感染症予防対策としてテレワークを行った経験を基に、アフターコロナに向けたオフィス戦略を各社が模索しています。例えば、本社オフィスと本社オフィス以外の場所（サテライトオフィスや自宅等）を併用する方針から、本社オフィスの面積を縮小する動きが見られた一方で、サテライトオフィスの開設や分散したオフィスの集約を目的として新たに物件を契約する動きなども見られました。

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、2021年第2四半期の小売販売額は前年同四半期比6.5%の増加となりました。日常必需品の販売を主としているスーパーマーケットやドラッグストアの販売額は、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11.9%の増加となっていますが、本格的な回復にはまだ時間がかかるものと考えられます。

ホテルについては、観光庁の宿泊旅行統計調査によると、2021年上半年（1～6月）の延べ宿泊者数は前年同期比16.4%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は、同上半年は97.6%の減少となり、新型コロナウイルス感染症拡大以前の訪日外客数まで回復するには相応の時間を要するものと考えられます。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、引き続きホテル業界全体が大きなマイナス影響を受けていますが、イベント等の開催制限の段階的な緩和等の影響もあり、少しずつ回復の兆しが見られるエリアも出てきています。

不動産売買市場については、良好な資金調達環境や海外投資家の旺盛な需要を背景に、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ほか、本社ビルの売却案件など大型の取引事例も観測されるなど、不動産市場は活況であり、不動産価格は高値圏で推移しました。

(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15物件となっています。取得価格の合計は35,313百万円、総賃貸可能面積は77,616.68㎡、総賃貸面積は76,020.50㎡となりました。当期末日における稼働率は97.9%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、2021年7月1日に1,270百万円の借入れを新規に実施しました。

この結果、当期末日現在における借入金残高は14,050百万円となっています。

## ⑤業績の概要

当期の業績は、営業収益1,305百万円、営業利益701百万円、経常利益648百万円、当期純利益647百万円となりました。

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647,860,000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2,900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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	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	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
最高	136,000円	141,400円	123,900円	113,600円	128,600円
最低	113,800円	121,000円	72,400円	84,700円	104,400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2,900円となりました。

期別		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		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	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
当期末処分利益総額	(千円)	681,845	671,911	724,336	650,410	647,952
利益留保額	(千円)	29	147	73	92	92
金銭の分配金総額	(千円)	681,816	671,763	724,262	650,317	647,860
(1口当たり分配金)	(円)	(3,052)	(3,007)	(3,242)	(2,911)	(2,900)
うち利益分配金総額	(千円)	681,816	671,763	724,262	650,317	647,860
(1口当たり利益分配金)	(円)	(3,052)	(3,007)	(3,242)	(2,911)	(2,900)
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)	第7期 (2021年8月31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)	4,117	4,318	6,138	6,575	6,886

## (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)	33,612	15.04
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	30,896	13.82
株式会社ザイマックス	12,500	5.59
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	11,192	5.00
BNP-PARIBAS SECURITIES SERVICES FRANKFURT BRANCH/JASDEC/GERMAN RESIDENTS-AIFM	8,300	3.71
野村信託銀行株式会社 (投信口)	8,129	3.63
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	5,875	2.62
金塚 孝助	5,566	2.49
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	4,793	2.14
株式会社あおぞら銀行	3,086	1.38
合計	123,949	55.48

(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	金光 正太郎	株式会社ザイマックス不動産投資顧問 代表取締役社長	-
監督役員	栗林 康幸	シティニューワ法律事務所 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、 特定非営利活動法人日本不動産カウンセラ ー協会 監事	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	-	7,450

(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います。

(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。

## 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) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	保険契約の内容の概要
執行役員及び 監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。
	(保険料の負担割合) 本保険契約には投資主代表訴訟に係る保険特約が付されており、当該特約部分の保険料については執行役員及び監督役員の負担、それ以外の保険料については本投資法人の負担としています。
	(職務の執行の適正性が損なわれないようするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等に係る被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

## (5) 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)	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者 (納税事務)	税理士法人令和会計士

## 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6期 (2021年2月28日現在)		第7期 (2021年8月31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)
不動産	商業施設	東京経済圏	-	-	549	1.4
不動産合計			-	-	549	1.4
信託不動産	オフィス	都心5区	14,438	38.4	15,133	38.8
		東京23区	1,173	3.1	1,170	3.0
		東京経済圏	2,599	6.9	2,671	6.9
	商業施設	東京経済圏	8,193	21.8	8,300	21.3
		政令指定都市	1,083	2.9	1,081	2.8
	ホテル	政令指定都市	4,277	11.4	4,255	10.9
	その他	政令指定都市	2,749	7.3	2,748	7.1
	信託不動産合計			34,515	91.7	35,360
預金・その他の資産(注4)			3,120	8.3	3,060	7.9
資産総額			37,636	100.0	38,971	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（不動産及び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 (m) (注1)	賃貸面積 (m) (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
ザイマックス新宿御苑ビル	5,047	4,792.21	4,792.21	100.0	14.3	オフィス
ザイマックス岩本町ビル	4,393	4,152.40	3,825.18	92.1	10.6	オフィス
ホテルビスタ仙台	4,255	7,066.25	7,066.25	100.0	非開示 (注5)	ホテル
ミュウザ川崎	4,078	3,703.88	3,703.88	100.0	13.1	商業施設
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	3,428	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	2,748	10,290.99	9,926.99	96.5	8.5	その他
ザイマックス八王子ビル	2,671	5,556.05	5,055.45	91.0	10.6	オフィス
ザイマックス西新橋ビル	2,519	1,897.92	1,897.92	100.0	5.9	オフィス
ザイマックス東麻布ビル	1,602	2,015.97	1,763.97	87.5	3.4	オフィス
ザイマックス東上野ビル	1,170	1,735.29	1,735.29	100.0	3.8	オフィス
合計	31,915	68,821.57	67,377.75	97.9	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不動産等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不動産等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不動産等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。

## (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 (m) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注2)
オフィス	ザイマックス西新橋ビル	東京都港区	信託受益権	1,897.92	2,519	3,220
	ザイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	信託受益権	4,152.40	4,393	5,710
	ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	信託受益権	4,792.21	5,047	7,300
	ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	信託受益権	1,205.27	892	1,260
	ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	信託受益権	2,015.97	1,602	2,140
	ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	信託受益権	1,735.29	1,170	1,620
	ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	信託受益権	5,556.05	2,671	3,570
	ザイマックス三田ビル	東京都港区	信託受益権	741.41	678	727
	小計				22,096.52	18,974
商業施設	ミュウザ川崎	神奈川県川崎市	信託受益権	3,703.88	4,078	5,310
	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	信託受益権	2,677.54	792	978
	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	信託受益権	27,610.61	3,428	3,860
	ライブ福泉店	大阪府堺市	信託受益権	3,309.29	1,081	1,090
	ザ・パークハウス 戸塚フロント (1階・2階商業部分)	神奈川県横浜市	不動産	861.60	549	622
小計				38,162.92	9,931	11,860
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	4,255	5,200
	小計				7,066.25	4,255
その他	ルネッサンス21千早	福岡県福岡市	信託受益権	10,290.99	2,748	3,280
	小計				10,290.99	2,748
合計				77,616.68	35,910	45,887

(注1) 「賃貸可能面積」は、当期末日現在における各不動産等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8月31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6期(2020年9月1日~2021年2月28日)				第7期(2021年3月1日~2021年8月31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 (期中) (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 (期中) (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
オフィス	ザイマックス西新橋ビル	8	100.0	81	6.3	8	100.0	77	5.9
	ザイマックス岩本町ビル	14	100.0	140	10.9	13	92.1	138	10.6
	ザイマックス新宿御苑ビル	6	100.0	184	14.3	6	100.0	186	14.3
	ザイマックス神谷町ビル	7	100.0	41	3.2	7	100.0	41	3.2
	ザイマックス東麻布ビル	4	75.0	47	3.7	5	87.5	44	3.4
	ザイマックス東上野ビル	8	100.0	48	3.8	8	100.0	49	3.8
	ザイマックス八王子ビル	23	95.8	127	9.9	23	91.0	138	10.6
	ザイマックス三田ビル (注6)	-	-	-	-	8	79.4	5	0.4
小計	70	96.5	671	51.9	78	94.4	682	52.3	
商業施設	ミュージア川崎	18	100.0	171	13.2	18	100.0	171	13.1
	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)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
	ザ・パークハウス 戸塚フロント (1階・2階商業部 分) (注7)	-	-	-	-	5	100.0	8	0.7
	小計	21	100.0	448	34.7	26	100.0	457	35.1
ホテル	ホテルビスタ仙台	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)
	小計	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)
その他	ルネッサンス21千早	139	99.0	109	8.5	138	96.5	110	8.5
	小計	139	99.0	109	8.5	138	96.5	110	8.5
合計		231	98.9	1,293	100.0	243	97.9	1,305	100.0

(注1) 「テナント数」は、期末日における各不動産等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。当該物件につきパス・スルー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、期末日における各不動産等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) 借入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。  
(注6) 「ザイマックス三田ビル」は、2021年7月1日付で取得しました。  
(注7) 「ザ・パークハウス戸塚フロント（1階・2階商業部分）」は、2021年7月1日付で取得しました。

(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例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
ザイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	空調更新工事	自2022年7月至2022年7月	53,720	-	-
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2022年度改修工事	自2022年7月至2022年7月	54,335	-	-

(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302,282千円であり、当期費用に区分された修繕費31,610千円と合わせて、合計333,892千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主要な資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	工事期間	工事金額(千円)
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	38,025
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	82,651

(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6期		第7期	
	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
資産運用報酬(注)	76,213	76,297		
資産保管手数料	826	876		
一般事務委託手数料	10,641	10,074		
役員報酬	2,400	2,400		
その他営業費用	30,499	32,768		
合計	120,581	122,417		

(注) 資産運用報酬には上記記載の金額のほか、第6期に不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が10,650千円、第7期に不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が9,380千円あります。

(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	2021年1月29日	230	230	0.23262	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	2021年1月29日	170	170	0.23262	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	100	0.23262	2022年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2021年7月1日	-	1,270	0.23545	2022年1月31日	期限一括	(注2)	
	小計		500	1,770					
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	682	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	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	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	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	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	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	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	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	100	0.73065	2022年1月31日	期限一括	(注2)	
	小計		3,088	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
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	2020年1月31日	152	152	0.33262	2022年1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2020年1月31日	240	240	0.33262	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	160	0.33262	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	100	0.33262	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	100	0.33262	2022年1月31日	期限一括	(注2)	
	小計		3,088	3,088					
長期借入金	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)	無担保 無保証
	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	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)		

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	用途	摘要
長期借入金	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)	無担保 無保証
	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	150	0.33262	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	200	0.64509	2026年1月30日	期限一括	(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	2021年1月29日	200	200	0.64509	2026年1月30日	期限一括	(注2)	
	株式会社肥後銀行	2021年1月29日	200	200	0.64509	2026年1月30日	期限一括	(注2)	
小計			9,192	9,192					
合計			12,780	14,050					

(注1) 平均利率は期中加重平均利率を小数第6位を四捨五入して記載しています。  
(注2) 資金使途は、不動産等の購入資金、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)
信託受益権	ザイマックス 三田ビル	2021年7月1日	668	-	-	-	-
不動産	ザ・パークハウス 戸塚フロント (1階・2階商業部分)	2021年7月1日	540	-	-	-	-
合計		-	1,208	-	-	-	-

(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	取得日 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	ザイマックス 三田ビル	2021年 7月1日	668	727	一般財団法人日本不動産 研究所	2021年 5月31日
	ザ・パークハウス 戸塚フロント (1階・2階商業部分)	2021年 7月1日	540	622	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年 5月31日
合計			1,208	1,349	-	-

(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

該当事項はありません。

## (4) 利害関係人等との取引状況

## ①取引状況

区 分	売買金額等 (注2)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	1,208,000	—
利害関係人等 (注1) との取引状況の内訳		
株式会社ザイマックス (注3)	540,000 (44.7%)	— (—%)
合 計	540,000 (44.7%)	— (—%)

## 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1) 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	86,581	株式会社ザイマックスアルファ (注3)	64,206	74.2%
		株式会社ザイマックス関西	600	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 (注3) 166,737千円 (修繕費等)

(注1) 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関する規則第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。

(注2) 売買金額等には売買契約書に記載された売買金額を記載しております。

(注3) 株式会社ザイマックスと株式会社ザイマックスアルファは、効力発生日を2021年11月1日とし、株式会社ザイマックスを吸収合併存続会社とする吸収合併を行っています。

## (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

2021年5月24日に第3回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の主な概要は以下のとおりです。

決議事項	概要
規約一部変更の件	本投資法人の規約の一部を変更しました。
執行役員1名選任の件	執行役員に金光正太郎が選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に山口恭司が選任されました。
監督役員2名選任の件	監督役員に栗林康幸、石渡朋徳の2名が選任されました。

## 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4月14日	資産運用委託契約変更及び資産運用報酬に関する覚書締結	本投資法人と株式会社ザイマックス不動産投資顧問との間で締結した資産運用委託契約に定める資産運用報酬に関する変更覚書の締結について、2021年5月24日の投資主総会において規約の一部変更が承認されることを条件に承認しました。

## (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) (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	986,598	973,089
信託現金及び信託預金	1,881,240	1,904,372
営業未収入金	17,736	28,275
前払費用	37,043	33,683
未収消費税等	—	19,212
その他	865	694
流動資産合計	2,923,484	2,959,327
固定資産		
有形固定資産		
建物	—	308,882
減価償却累計額	—	△1,175
建物 (純額)	—	307,707
構築物	—	1,814
減価償却累計額	—	△11
構築物 (純額)	—	1,802
機械及び装置	—	10,659
減価償却累計額	—	△67
機械及び装置 (純額)	—	10,592
工具、器具及び備品	109,618	109,618
減価償却累計額	△ 82,383	△86,980
工具、器具及び備品 (純額)	27,234	22,637
土地	—	229,752
信託建物	9,524,508	9,895,194
減価償却累計額	△ 657,756	△784,826
信託建物 (純額)	8,866,751	9,110,368
信託構築物	73,944	74,366
減価償却累計額	△ 5,989	△7,573
信託構築物 (純額)	67,954	66,793
信託工具、器具及び備品	29,743	30,755
減価償却累計額	△ 5,877	△8,511
信託工具、器具及び備品 (純額)	23,865	22,243
信託土地	25,529,781	26,138,580
信託建設仮勘定	—	2,006
有形固定資産合計	34,515,588	35,912,484
投資その他の資産		
長期前払費用	46,443	36,432
繰延税金資産	13	13
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
その他	128,095	40,579
投資その他の資産合計	197,153	99,625
固定資産合計	34,712,741	36,012,109
資産合計	37,636,226	38,971,437

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	100,018	81,267
短期借入金	500,000	1,770,000
1年内返済予定の長期借入金	3,088,000	3,088,000
未払金	94,359	96,729
未払法人税等	891	878
未払消費税等	7,973	—
前受金	166,214	202,993
その他	9,347	4,577
流動負債合計	3,966,804	5,244,446
固定負債		
長期借入金	9,192,000	9,192,000
預り敷金及び保証金	—	33,349
信託預り敷金及び保証金	1,241,265	1,267,943
固定負債合計	10,433,265	10,493,292
負債合計	14,400,070	15,737,739
純資産の部		
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 (△)	650,410	647,952
剰余金合計	650,410	647,952
投資主資本合計	23,236,156	23,233,698
純資産合計	※1 23,236,156	※1 23,233,698
負債純資産合計	37,636,226	38,971,437

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日		自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	1,200,153	※1	1,193,065
その他賃貸事業収入	※1	93,222	※1	112,400
営業収益合計		1,293,375		1,305,465
営業費用				
賃貸事業費用	※1	456,312	※1	481,704
資産運用報酬		76,213		76,297
資産保管手数料		826		876
一般事務委託手数料		10,641		10,074
役員報酬		2,400		2,400
その他営業費用		30,499		32,768
営業費用合計		576,894		604,122
営業利益		716,481		701,343
営業外収益				
受取利息		14		13
固定資産税等精算金		－		129
還付加算金		－		11
受取保険金		475		－
営業外収益合計		490		154
営業外費用				
支払利息		37,894		41,498
融資関連費用		27,850		11,258
営業外費用合計		65,744		52,757
経常利益		651,227		648,740
税引前当期純利益		651,227		648,740
法人税、住民税及び事業税		893		880
法人税等調整額		△2		0
法人税等合計		891		881
当期純利益		650,336		647,859
前期繰越利益		73		92
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		650,410		647,952

### Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

XYMAX REIT Investment Corporation

前期 (ご参考) (自 2020年9月1日 至 2021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	
		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

当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31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	
		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	650,410	650,410	23,236,156	23,236,156
当期変動額					
剰余金の配当		△650,317	△650,317	△650,317	△650,317
当期純利益		647,859	647,859	647,859	647,859
当期変動額合計	－	△2,457	△2,457	△2,457	△2,457
当期末残高	※1 22,585,746	647,952	647,952	23,233,698	23,233,698

【継続企業の前提に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	当 期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31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 9月 1日 至 2021年 2月28日	当 期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31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 機械及び装置 27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4,383千円です。	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3,168千円です。
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 9月 1日 至 2021年 2月28日	当 期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31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 9月 1日 至 2021年 2月28日	当 期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31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) (2021年2月28日)	当 期 (2021年8月31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 9月 1日 至 2021年 2月28日		当 期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31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	1,052,005	賃料収入	1,045,369
共益費収入	148,148	共益費収入	147,696
1,200,153	1,200,153	1,193,065	1,193,065
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	53,885	水道光熱費 収入	53,727
駐車場収入	32,164	駐車場収入	31,990
その他賃貸 収入	7,172	その他賃貸 収入	26,681
93,222	93,222	112,400	112,400
不動産賃貸 事業収益合計	1,293,375	不動産賃貸 事業収益合計	1,305,465
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	133,386	公租公課	137,163
外注委託費	84,331	外注委託費	86,581
水道光熱費	45,456	水道光熱費	48,625
修繕費	31,927	修繕費	31,610
損害保険料	3,517	損害保険料	3,602
減価償却費	134,838	減価償却費	137,139
その他賃貸 事業費用	22,854	その他賃貸 事業費用	36,982
456,312	456,312	481,704	481,704
不動産賃貸 事業費用合計	456,312	不動産賃貸 事業費用合計	481,704
C. 不動産賃貸事業 損益 (A-B)	837,062	C. 不動産賃貸事業 損益 (A-B)	823,760

[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 9月 1日 至 2021年 2月28日		当 期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31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) (2021年2月28日)		当 期 (2021年8月31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	(単位:千円)	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)
繰延税金資産		繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	13	未払事業税損金不算入額	13
繰延税金資産合計	13	繰延税金資産合計	13
繰延税金資産の純額	13	繰延税金資産の純額	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	(単位:%)	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:%)
法定実効税率	31.46	法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△ 31.42	支払分配金の損金算入額	△ 31.42
その他	0.10	その他	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14	税効果会計適用後の法人税等の負担率	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 9月 1日 至 2021年 2月28日		当 期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31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、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。但し、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	-

当期 (自 2021年3月1日 至 2021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。

借入金には、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	973,089	973,089	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,904,372	1,904,372	-
資産計	2,877,461	2,877,461	-
(1) 短期借入金	1,770,000	1,770,000	-
(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	9,200,751	8,751
負債計	14,050,000	14,058,751	8,751
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。但し、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
預り敷金及び保証金	33,349
信託預り敷金及び保証金	1,267,943

(注) 預り敷金及び保証金並びに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	973,089	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,904,372	-	-	-	-	-
合 計	2,877,461	-	-	-	-	-

(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	1,770,000	-	-	-	-	-
長期借入金	3,088,000	2,796,000	3,426,000	1,920,000	1,050,000	-
合 計	4,858,000	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めていません。

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。

当期（自 2021年3月1日 至 2021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	
34,515,588	1,394,889	35,910,478	45,887,000

(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等2物件の取得（1,229,746千円）及び資本的支出（302,282千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（137,139千円）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めていません。

なお、賃貸等不動産に関する2021年8月期（第7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 9 月 1 日 至 2021年 2 月 28 日	当 期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月 31 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。

当期（自 2021年3月1日 至 2021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	不動産の購入	540,000	—	—
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	64,206	営業未払金	12,455

(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 9月 1日 至 2021年 2月28日		当 期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	
1口当たり純資産額	104,011円	1口当たり純資産額	104,000円
1口当たり当期純利益	2,911円	1口当たり当期純利益	2,899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 9月 1日 至 2021年 2月28日	自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日
当期純利益 (千円)	650,336	647,859	647,859	647,859
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)	650,336	647,859	647,859	647,859
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 9月 1日 至 2021年 2月28日		当 期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31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 9月 1日 至 2021年 2月28日	自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日
I 当期末処分利益	650,410,246円	647,952,287円	647,952,287円	647,952,287円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	650,317,400円 (2,911円)	647,860,000円 (2,900円)	647,860,000円 (2,900円)	647,860,000円 (2,900円)
III 次期繰越利益	92,846円	92,287円	92,287円	92,287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>		<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647,860,000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10月13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 公認会計士指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士江下 聖  
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2021年3月1日から2021年8月31日までの第7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 9月 1日 至 2021年 2月28日	自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31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	651,227	648,740		
減価償却費	134,838	137,139		
受取利息	△14	△13		
支払利息	37,894	41,498		
営業未収入金の増減額（△は増加）	3,906	△10,538		
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△19,212		
前払費用の増減額（△は増加）	△4,764	3,359		
営業未払金の増減額（△は減少）	△28,705	18,376		
未払金の増減額（△は減少）	△5,845	2,369		
未払消費税等の増減額（△は減少）	△26,486	△7,973		
前受金の増減額（△は減少）	△32,216	36,779		
長期前払費用の増減額（△は増加）	△7,385	10,011		
その他	△18,258	△34,694		
小計	704,190	825,842		
利息の受取額	14	13		
利息の支払額	△37,420	△41,934		
法人税等の支払額	△843	△893		
営業活動によるキャッシュ・フロー	665,941	783,028		
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出	－	△551,109		
信託有形固定資産の取得による支出	△1,155,620	△910,900		
預り敷金及び保証金の受入による収入	－	33,349		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△80,874	△55,704		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	65,723	91,182		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,170,772	△1,393,183		
<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	1,270,000		
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	△723,945	△650,222		
財務活動によるキャッシュ・フロー	376,054	619,777		
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△128,776	9,622		
現金及び現金同等物の期首残高	2,996,615	2,867,839		
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,867,839	※1 2,877,461		

（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 9月 1日 至 2021年 2月28日	自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31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。		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。	

【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 9月 1日 至 2021年 2月28日		自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31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 (2021年2月28日現在)		※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 (2021年8月31日現在)	
現金及び預金	986,598千円	現金及び預金	973,089千円
信託現金及び信託預金	1,881,240千円	信託現金及び信託預金	1,904,372千円
現金及び現金同等物	2,867,839千円	現金及び現金同等物	2,877,461千円

借入状況

● 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しています。

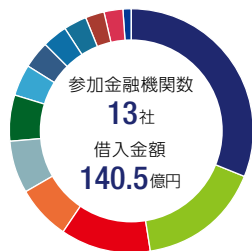


新規2物件取得に伴う借入の概要

- 2022年1月末までの短期ブリッジローン
- 2022年1月末の既存借入れの借換えと共に、本借入れのパーマメント化を想定

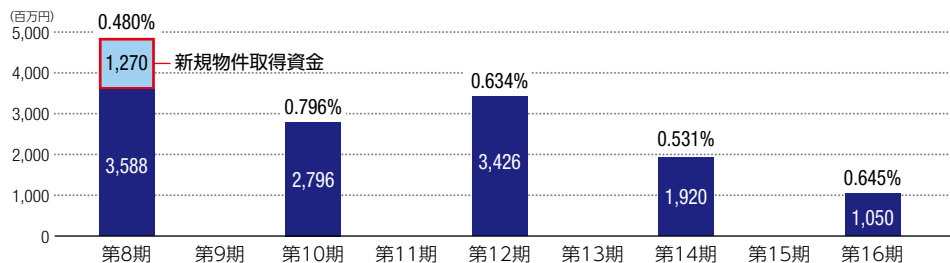
金額	12.7億円
借入期間	7ヶ月
利率	1ヶ月日本円TIBOR+0.15%
平均利率	0.235%

レンダーシェア



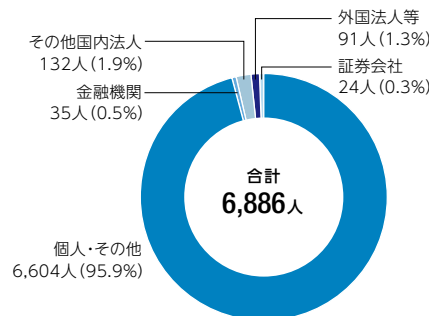
みずほ銀行 31.5%	広島銀行 3.6%
三井住友銀行 16.7%	あおぞら銀行 3.6%
三菱UFJ銀行 12.1%	肥後銀行 2.8%
西日本シティ銀行 7.1%	千葉銀行 2.1%
福岡銀行 7.1%	富国生命 2.1%
りそな銀行 6.3%	みずほ信託銀行 0.7%
新生銀行 4.1%	

マチュリティアラダー及び返済期限毎の平均利率

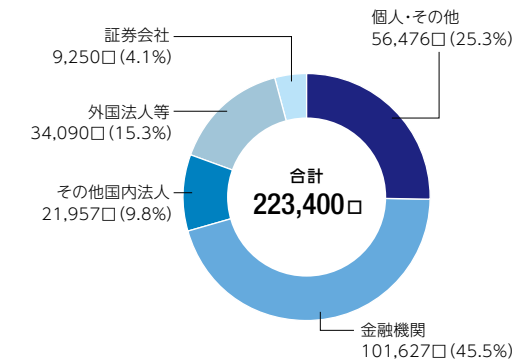


投資主の構成

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9月30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

