

## 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

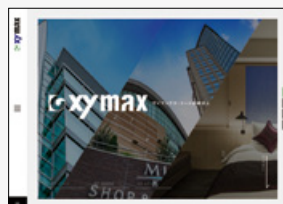
お取引の証券会社までお問い合わせください。

#### ● 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 0120-84-0178

## 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2期資産運用報告

自2018年9月1日 至2019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2期決算ハイライト

1口当たり分配金	
第2期確定分配金 (2019年2月期)	3,596 円
第3期予想分配金 (2019年8月期)	2,947 円
第4期予想分配金 (2020年2月期)	2,901 円
運用状況	
営業収益	1,312 百万円
営業利益	856 百万円
経常利益	804 百万円
当期純利益	803 百万円
取得価格 総額	33,040 百万円
保有物件数	12 物件
期末算定 価額合計	42,295 百万円
期末稼働率	98.9 %

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。  
 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、2018年2月15日の東京証券取引所への上場から1年を迎え、この度、第2期(2019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。

本投資法人は不動産マネジメントのリーディングカンパニーであるザイマックスグループをスポンサーとしております。ザイマックスグループは、日本におけるプロパティマネジメントの「草分け的存在」として、国内有数の不動産マネジメント受託実績を誇っており、これまでも「リートをはじめとした不動産投資マーケットを不動産マネジメントの面から支えて参りました。私たちは、不動産投資において中長期的に安定した収益を得るためには、不動産マネジメント力が必須であると考えており、ザイマックスグループがこれまで培ってきた知見やノウハウを活用し、キャッシュフローの安定性に着目したポートフォリオ運営を行う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。

さて、第2期においては、第1期に引き続きスポンサーである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、保有12物件(取得価格合計330.4億円)の安定稼働とテナント賃料増額を中心とした内部成長に尽力しました。また、消費税の還付金を原資として借入金の一部を期限前返済したことから、総資産LTVが32.6%から31.8%へと低下しております。

これらの結果、営業収益1,312百万円(業績予想比+41百万円)、経常利益804百万円(同+27百万円)、当期純利益803百万円(同+27百万円)となり、分配金は従来予想である1口当たり3,473円を123円上回る3,596円となりました。

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。

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

稲月 伸仁



Contents

投資主の皆様へ	1	ポートフォリオ情報	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	44
特集: トップ対談	2	第2期末保有資産	12	VII. 監査報告書	45
本投資法人の特徴と優位性	4	I. 資産運用報告	14	VIII. キャッシュフロー計算書[参考情報]	46
投資方針と外部成長戦略	5	II. 貸借対照表	28	本投資法人の仕組み/資産運用会社の概要	48
内部成長戦略/財務状況	6	III. 損益計算書	30	投資主インフォメーション	49
ESGへの取り組み	8	IV. 投資主資本等変動計算書	31		
ザイマックスグループについて	9	V. 注記表	32		



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  
**稲月 伸仁**

**Q** 2018年2月に上場された総合型のリートですが、まずは、スポンサー会社であるザイマックスについてお聞かせください。

スポンサー会社である株式会社ザイマックスは、非上場会社ではありますが、国内トップクラスの「不動産マネジメント力」を有する会社です。その歴史は、1982年に創部された株式会社リクルートの「ビル事業部」が始まりで、その後、2000年にMEBOによりリクルートから独立した会社であり、36年に及び不動産管理運営実績があります。

国内トップクラスの「不動産マネジメント力」と言いましたが、ザイマックスグループは北海道から沖縄までの日本全国で、不動産オーナーに経営代行業務をご提供するプロパティマネジメント (PM) 事業、建物の維持管理業務をご提供するビルメンテナンス (BM) 事業、小売店様や金融機関様のように多拠点展開をされている事業者様に拠点施設の一括管理業務をご提供するファシリティマネジメント (FM) 事業の各事業を展開しており、PM事業及びBM事業における受託実績は、2018年12月末時点で845棟、延床面積370万坪の規模を有しております。

また、ザイマックスグループの「不動産マネジメント力」の証左として、本投資法人を除くリート62銘柄のうち、28銘柄のリート様から合計171棟のPM業務及びBM業務の受託実績を有しております。特に、本投資法人が主な投資対象とするオフィス・商業施設・ホテルの3タイプのアセットでは、Jリート組入資産のPM受託実績もトップとなっております。

**Q** Jリートのような、プロも願っている会社ということなのですね。現在のポートフォリオについてはどうなっていますか。

本投資法人は、「オフィス」、「商業施設」、「ホテル」を主な投資対象、すなわち「メインアセット」とし、この3用途でポートフォリオの80%以上構成することを謳っています。現在のポートフォリオは全体で12物件あり、物件数の内訳は、「メインアセット」である「オフィス」が7物件、「商業施設」が3物件、「ホテル」が1物件となっております。これら「メインアセット」に加えて、「その他アセット」として、「住宅」を1物件保有しています。

ポートフォリオに組み入れる際に、「オフィス」、「商業施設」、「ホテル」、それぞれ次の着目点・ポイントを総合的に判断し、取得の是非を判断します。

「オフィス」については、テナント訴求力が強いこと。具体的には、耐震性能等の安全性を有していることはもちろんのこと、賃料単価及び交通利便性を重視します。まず賃料単価に関してですが、オフィス賃貸マーケットにおける成約件数の半数超を占める賃料単価が1万円台から2万円台半ばの単価帯の物件にフォーカスします。この賃料単価帯の物件は、近年新規供給が限定的で希少性の高い中小規模サイズのオフィスビルになります。交通利便性に関しては、都心8区、名古屋中心部、大阪中心部、福岡中心部に所在し、最寄り駅から概ね徒歩5分圏内に所在する、「駅近物件」であることを重視します。

「商業施設」については、個性の強いアセットであるため、スポンサーの商業施設専門部隊の知見やノウハウも活用し、施設の売上状況、テナントの賃料負担率、競合施設の状況を分析したうえで当該施設の収益安定性を見極めます。また、施設売上等の分析が困難な物件であっても、価格が市場対比で割安な物件であれば将来的にテナントの入替えや業態転換があったとしても収益性の維持・向上が図れることから、投資妙味に着目して取得する場合もあります。

「ホテル」は、ザイマックスグループの運営ノウハウに基づき売上げ動向が分析可能であるという観点から宿泊特化型ホテルであること、ビジネス需要・観光需要の双方を取り込む観点から交通結節点に所在すること、また、近年の宿泊ニーズの伸びを牽引し、収益の成長ドライバーとなっているとの観点から、エリアとして、訪日外国人の増加が見込まれる地域であること、をキーフクターと考えています。

現在のポートフォリオについては、全物件ザイマックスグループが管理運営に携わり、また、従前のオーナーから相対で取得した物件群です。いわば、ザイマックスが培ってきた管理運営ノウハウが活かされている物件と言えます。

**Q** この部分でもスポンサーサポートが活かされているのですね。それでは、今後の「成長戦略」についてお話しください。

本投資法人は、スポンサーである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。

「3つの力」の第1は、「見極め力」によるポートフォリオ構築です。「ポートフォリオ」の個所でご案内しましたとおり、本投資法人はザイマックスグループが長年不動産マネジメントを受託する中で培ってきた着目点をもとに投資対象を厳選します。

第2は、「マネジメント力」による内部成長です。国内有数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、最大限に活用します。また、ザイマックスグループには、シンクタンク機能としてザイマックス不動産総合研究所があり、ザイマックスグループの不動産管理運営を通じて独自の有効なデータを蓄積しております。不動産管理はともすれば勤と経験に頼ったものになりがちですが、本投資法人はグループのデータストックを活用した効果的なマネジメントを実行して参ります。

第3は、「ソーシング力」です。ザイマックスグループは、不動産マネジメントを通じて多数のお客様と直接にお話できる関係性を構築しております。オーナー様のご動向をいち早く察知できるポジションを活用し、相対かつ適正な価格での外部成長につなげて参ります。

ザイマックスグループが培ってきた管理運営ノウハウ及び顧客基盤は大きな財産であり、ザイマックスグループが長年管理運営のトラックレコードを有する物件を、第2期末時点で26.3%という高い含み益率を有した状態で保有しております。また、総資産に対する借入金の比率も、第2期末時点で31.8%と想定的に低い水準となっております。堅調な財務基盤を背景に、どんな環境下においても成長できるコンディションを常に整えて



スプリングキャピタル株式会社  
代表取締役社長/チーフアナリスト

**井上 哲男氏**

いる、足腰の強いリートであると自負しています。

**Q** 借入金の比率も非常に低い水準で、仮に50%まで引き上げても20%近くあるので、いつでも機動的に物件取得が可能なの状態なのですね。最後に投資家の皆様メッセージをお願いいたします。

投資家の皆様からご支援を頂いたことで、本投資法人は2019年2月末時点で上場来、終値ベースで一度も公募価格を割っておりません。

また、投資主構成比率において、国内金融機関及び海外機関投資家の保有比率が高い数字となっておりますが、これは、プロの投資家の目利きをクリアし、またご評価頂いているからと考えています。プロの投資家からこのようなご評価を頂いている最大の要因は、ザイマックスグループの不動産マネジメント力、36年に及び実績とデータを活用した運用への信頼だと考えております。この強みを活かし、今後も着実な成長を遂げていきたいと思っております。

**井上**


高い含み益がある状態でも利回りが出るリートなので、プロの機関投資家比率が高いのも納得しました。上場来、公募価格を割っていないのも、市場の評価の表れなのでしょう。借入金比率も低く、総合型なので次の一手も打ちやすい。そんなザイマックス・リーートの今後の動向を、ぜひ追って頂きたいです。

**PROFILE**

井上哲男：上智大学卒業後、国内保険会社での運用部門を経て、UAMジャパン・インク チーフ・ストラテジスト兼株式運用部長に転身。その後、プラウド投資顧問、QUICK、MCP証券などでストラテジストを務め、2014年3月よりスプリングキャピタル株式会社代表。

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

マーケットと物件双方の見極めにより、  
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	<b>46.5</b> %	オフィスビルの 最寄駅からの 平均徒歩分数	<b>3.0</b> 分
ザイマックスグループによる 物件関与期間		平均	<b>13.0</b> 年
第2期末含み益額 <b>87</b> 億円 (含み益率26.3%)			



**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	<b>845</b> 棟	延床面積	<b>370</b> 万坪
不動産マネジメント	リーシング	法人営業	を誇る人的 リソース
<b>1,922</b> 名	<b>87</b> 名	<b>85</b> 名	
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	<b>270</b> 社
不動産売却・ 仲介実績	取り扱い 総額
<b>269</b> 棟	<b>4,780</b> 億円
(2010年4月1日から2019年3月31日までの累計)	
全国各地の様々な用途を網羅した不動産売却・仲介実績	

投資対象不動産の見極め

本投資法人は、テナントニーズの旺盛さを、不動産の収益性を見極める重要な要素と考えます。アセットタイプ毎に以下のポイントを総合的に判断し、収益性の高いポートフォリオを構築します。

オフィス	商業施設	ホテル
テナント訴求力の強い 不動産に着目	テナント賃料の安定性または 物件価格の割安さに着目	交通結節点に所在する 宿泊特化型ホテルに着目
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都心8区、名古屋中心部、大阪中心部、福岡中心部に所在する物件</li> <li>● 賃料単価 1万円台～2万円台中盤の物件</li> <li>● 最寄駅から概ね徒歩5分圏内に所在する物件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 施設売上が分析可能な物件</li> <li>● テナントの賃料負担率が分析可能な物件</li> <li>● 価格が市場対比で割安な物件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● スポンサーの運営ノウハウに基づき売上げ動向が分析可能な宿泊特化型ホテル</li> <li>● 交通結節点への良好なアクセス性を有するエリアに所在する物件</li> <li>● 訪日外国人の増加が見込まれるエリアに所在する物件</li> </ul>

ポートフォリオの80%以上をオフィス・商業施設・ホテルで構成



オフィス



商業施設



ホテル

メインアセット **80%以上** (注)  
(取得価格ベース)







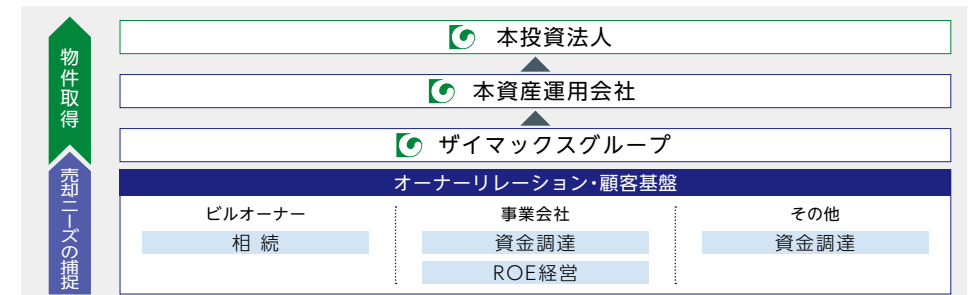
住宅等

その他アセット **20%以下** (注)  
(取得価格ベース)

(注) 上記投資比率については、資産取得等の過程において一時的にこの比率を超えまたは下回る場合があります。

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つなげることを目指します。

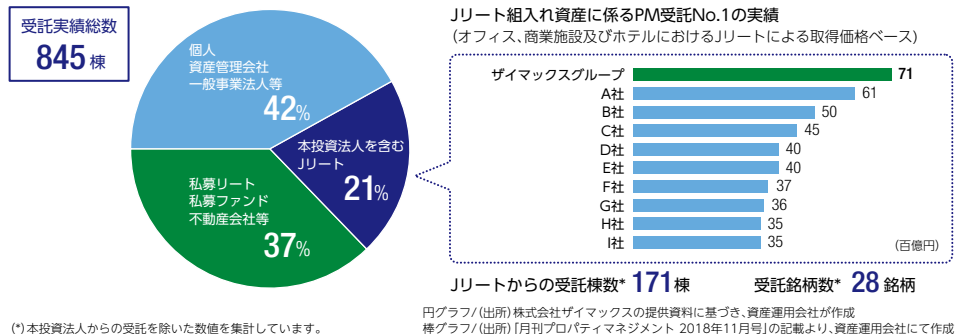


力強い成長を実現させる安定的な財務基盤 (LTV(総資産ベース):31.8%)

## ガイマックスグループの「マネジメント力」の活用

ガイマックスグループが有する不動産マネジメントの知見・ノウハウを活用し、内部成長を実現します。

### 多様なオーナーからの不動産マネジメント受託 (2018年12月末日現在)



(\*本投資法人からの受託を除いた数値を集計しています。)

### テナント誘致 戦略立案



### ガイマックスグループによる賃貸仲介サービスメニュー

#### ダイレクトアプローチ

賃貸仲介部門(ガイマックスインフォニスタ)では、首都圏(1都3県)のオフィスの賃貸仲介を行っています。2019年3月末日現在、WEBサイト「インフォニスタ」には約24,000件の最新空室情報を掲載し、オーナー様・借主様双方に充実したサービスを提供しています。

#### 賃貸仲介会社ネットワーク

- 賃貸仲介会社約2,000社・5,000名とのリレーション賃貸仲介担当者に対し、戦略的・即時的な情報を開示しています。2019年3月末日現在、賃貸仲介担当者が「使いやすい」、全国500棟を超える空室情報を提供しています。
- システムティックな情報発信空室情報を1週間毎に賃貸仲介会社に向けてメールを配信しています。(空室速報・エリア別空室一覧・内覧会案内)
- 定期的な情報交換会の実施

高い成約率の実現

### 第2期運用実績

オフィス7物件とミューザ川崎における新規成約時と契約更新\*時の賃料増額により、月額170万円超の収益拡大を達成しています。

#### 新規契約による賃料増額実績

期	8件 473.41坪		月額賃料増額(前テナント比)	
	うち増額	平均	合計	平均
第1期	5件	297.76坪	425,083円	10.7%
※うち減額0件				
第2期	3件 94.83坪		月額賃料増額(前テナント比)	
	うち増額	平均	合計	平均
	2件	64.98坪	191,300円	17.3%
※うち減額0件				
計	11件 568.24坪		月額賃料増額(前テナント比)	
	うち増額	平均	合計	平均
	7件	362.74坪	616,383円	12.1%
※うち減額0件				

#### 契約更新による賃料増額実績

期	15件 1,069.31坪		月額賃料増額(前テナント比)	
	うち増額	平均	合計	平均
第1期	2件	215.25坪	292,824円	9.6%
※うち減額0件				
第2期	17件 1,203.15坪		月額賃料増額(前テナント比)	
	うち増額	平均	合計	平均
	9件	678.96坪	837,122円	8.6%
※うち減額0件				
計	32件 2,272.46坪		月額賃料増額(前テナント比)	
	うち増額	平均	合計	平均
	11件	894.21坪	1,129,946円	8.8%
※うち減額0件				

第2期までの新規契約・契約更新による月額賃料の増加額(前契約比) **1,746,329円**

(\*契約更新には、定期借家契約のテナントとの再契約を含みます。)

## 修繕コントロールによるコスト最適化

データの蓄積に基づくグループ内での一貫したコンストラクションマネジメントにより、コストの最適化と確実な工事差配を実現します。

### データに基づいたコンストラクションマネジメント



一級建築士、ファシリティアマネージャー、電気主任技術者、ビル経営管理士等

工事差配実績 **137,455**件 (2000年4月1日～2019年2月28日実績) (出所)株式会社ガイマックス

### コンストラクションマネジメントとは

- ✓ 工事履歴のデータベース化
- ✓ システムを活用した修繕計画の作成
- ✓ 大規模改修・リニューアルの立案・コントロール
- ✓ 修繕に係る入札の実施
- ✓ 難易度の高い突発修繕についてフォロー

### ガイマックスグループにある技術者とデータベースを活用することで修繕に係る効率化を図る

### コンストラクションマネジメントを通じた修繕コントロール

- ✓ 長年蓄積された工事実績に基づく、確実な工事差配
- ✓ ネットワークの活用による、業者・ゼネコンへの適切な調整
- ✓ 現状に即した修繕計画の見直しによる適切な施工時期の策定
- ✓ 類似工事実績との比較と技術者の査定によるコストの最適化
- ✓ 本投資法人の大規模修繕・リニューアル工事へのノウハウ活用
- ✓ ノウハウと技術者による適切な突発修繕フォロー

## 財務状況

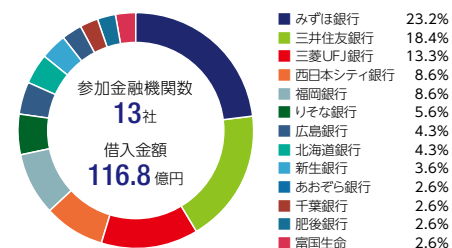
安定性及び健全性を重視し、かつ資金調達の機動性を確保する財務基盤を構築しています。

### 第2期の実績

- 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、安定的なバンクフォーメーションを構築
- 消費税還付金を原資として、借入金の一部返済(580百万円)。総資産LTVは31.8%に低下。
- 第2期中に返済期限が到来した借入金(2,336百万円)については、全額の借り換えを実行。

有利子負債残高	平均残存年数	平均利率
116.8億円	2.5年	0.575%
固定金利比率	長期借入金比率	総資産LTV
71.3%	71.3%	31.8%

### 借入先の状況(第2期末時点)



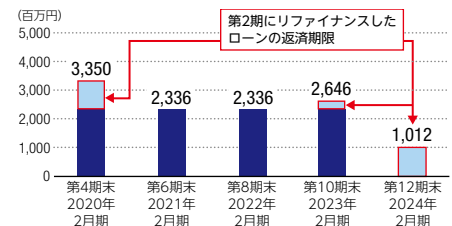
### 第3期以降の見通し

- 第3期は、借入金返済等のイベントは予定なし。
- 第4期以降のリファイナンスについては、返済期限と調達コストの両面から最適な選択肢を検討。

### LTV水準ごとの借入余力

総資産LTV水準	調達可能額	鑑定LTV
40.0%	約50億円	約33.4%
45.0%	約87億円	約38.1%
50.0%	約133億円	約43.0%

### 有利子負債の返済期限の状況(第2期末時点)



環境への取組み

環境認証の取得



〈評価ランク〉  
Aランク (大変良い)

〈評価ランク〉  
Aランク (大変良い)

〈評価ランク〉  
★★★

社会への取組み

勤務環境・女性登用について

フレックスタイムの導入

- スポンサーグループにて幅広くフレックスタイム制が導入されており、本資産運用会社の社員にも同制度が適用されています。
- フレックスタイム制の導入により、業務繁忙に合わせた柔軟な働き方を支援することで、各社員のワークライフバランスの向上を推進しています。

女性社員比率

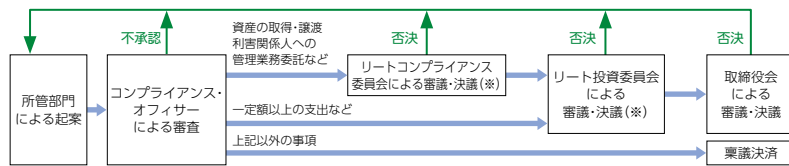
役職員の半数超が女性社員で構成されており、運用フロント/ミドルバックを問わず、幅広い分野で女性社員が活躍しています。

	役職員数			出産・育児休暇取得者
	男性	女性 (女性比)	合計	
2017年4月	16	14 (46.7 %)	30	0
2018年4月	15	21 (58.3 %)	36	0
2019年4月	15	22 (59.5 %)	37	1

ガバナンスへの取組み

資産運用会社の意思決定フロー

投資家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。



(※) 可決には外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの出席と賛成が必須

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家と利害を一致させ、投資主価値の向上を実現します。

**5.6%**  
(2019年2月28日現在)

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

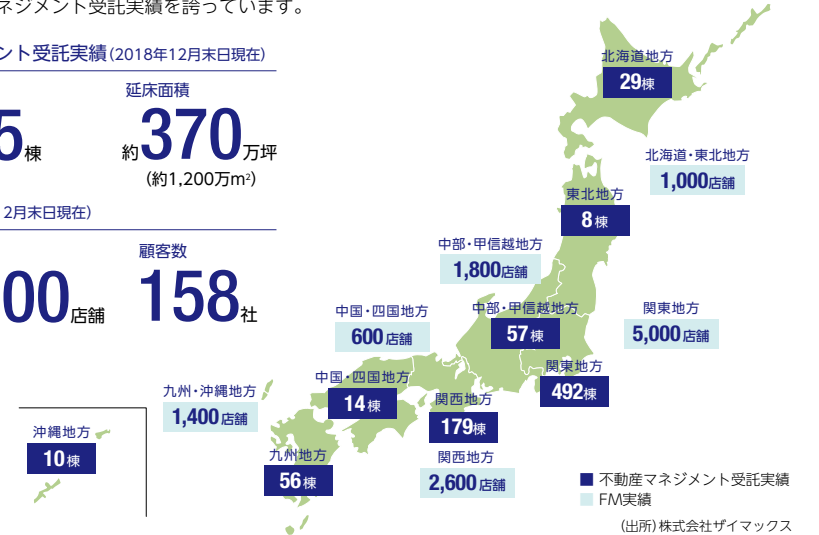
ザイマックスグループは、本投資法人の重点投資対象(メインアセット)であるオフィス、商業施設及びホテルをはじめとして、日本全国に所在する多様な資産に関する豊富な不動産マネジメント受託実績を有しています。特に、プロパティマネジメントの分野においては、2010年より6年連続で国内No.1の受託実績を有する等、国内有数の不動産マネジメント受託実績を誇っています。

不動産マネジメント受託実績(2018年12月末日現在)

実績数 **845** 棟  
延床面積 約 **370** 万坪 (約1,200万m<sup>2</sup>)

FM実績(2018年12月末日現在)

実績数 約 **12,400** 店舗  
顧客数 **158** 社



(出所) 株式会社ザイマックス

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。



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
  - ・米国不動産カウンセラー協会発表「2018-19 不動産に影響を与える今年の10大テーマ」
  - ・中小規模オフィスビルを考える
- 講演 早稲田大学スマート社会技術融合研究機構
  - ・建物の価値を高める新しい視点～働き方改革とオフィスマーケット～
- 国土交通省 土地・建設産業局
  - ・「働き方改革を支える不動産のあり方検討会」
- (財)建築環境・省エネルギー機構 (IBEC)
  - ・CASBEE評価の普及による社会変革と評価ツール開発の最新動向 他
- 不動産経済ファンレビュー BUILDING TOKYO
  - ・「働き方改革で変わるオフィスのあり方」 他

ポートフォリオサマリー

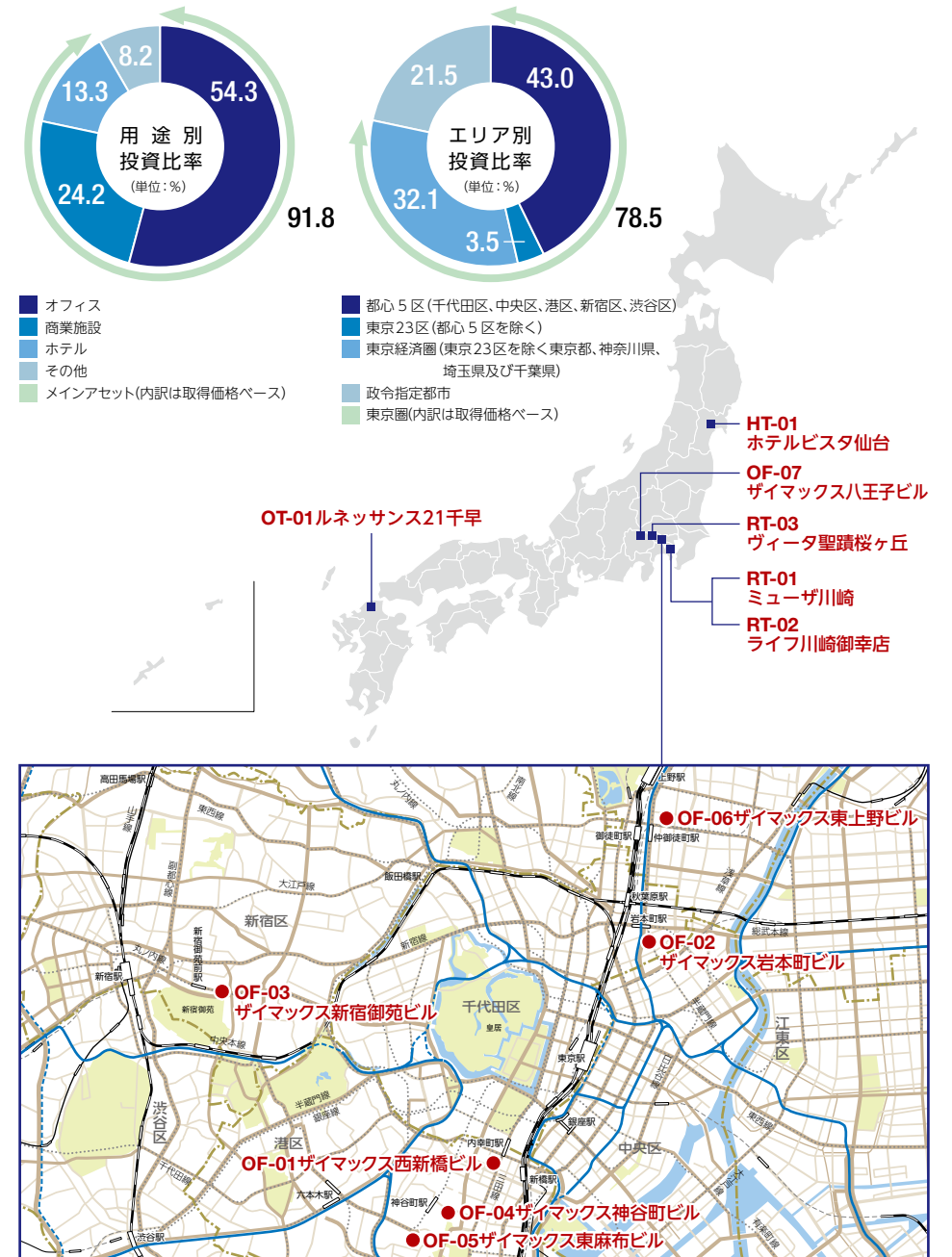
2019年2月28日現在

取得物件数	<b>12</b> 物件	取得価格合計	<b>330.4</b> 億円
期末算定価額合計	<b>422.9</b> 億円	期末稼働率 2019年2月28日現在	<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		ザイマックス西新橋ビル	東京都港区	2,500	3,080	7.6	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	5,540	12.9	2001年3月	98.1
OF-03		ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	5,020	6,520	15.2	2001年2月	100.0
OF-04	オフィス	ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	880	1,160	2.7	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	2,100	4.7	1999年11月	100.0
OF-06		ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	1,150	1,590	3.5	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	7.9	1993年1月	96.7
RT-01		ミュウザ川崎	神奈川県川崎市	4,100	5,210	12.4	2004年1月	100.0
RT-02	商業施設	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	790	975	2.4	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	9.4	1999年9月	100.0
HT-01	ホテル	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	4,400	5,550	13.3	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	3,130	8.2	2006年10月	95.1
合計/平均				33,040	42,295	100.0	-	98.9

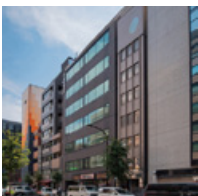
ポートフォリオ分散状況

2019年2月28日現在



OF-01 オフィス 都心5区

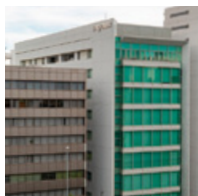
ザイマックス  
西新橋ビル



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 オフィス 都心5区

ザイマックス  
岩本町ビル



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-07 オフィス 東京経済圏

ザイマックス  
八王子ビル



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-01 商業施設 東京経済圏

ミュージア川崎

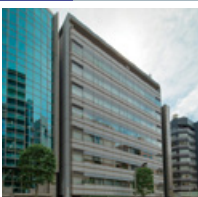


取得価格	4,100百万円
所在地	神奈川県川崎市幸区大宮町1310
アクセス	JR「川崎」駅 直結
延床面積※1	3,671.09m <sup>2</sup>
構造/階数※2	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下2階付27階建
竣工年月	2004年1月

※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、ミュージア川崎全体の建物の構造/階数を記載しています。

OF-03 オフィス 都心5区

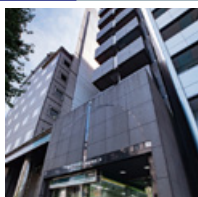
ザイマックス  
新宿御苑ビル



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-04 オフィス 都心5区

ザイマックス  
神谷町ビル



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

RT-02 商業施設 東京経済圏

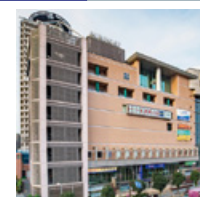
ライフ  
川崎御幸店



取得価格	790百万円
所在地	神奈川県川崎市幸区小向西町4-93
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-03 商業施設 東京経済圏

ヴィータ  
聖蹟桜ヶ丘

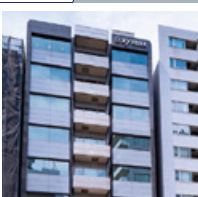


取得価格	3,100百万円
所在地	東京都多摩市関戸4-72
アクセス	京王電鉄京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅 直結
延床面積※1	27,161.00m <sup>2</sup>
構造/階数※2	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付27階建
竣工年月	1999年9月

※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、ヴィータ聖蹟桜ヶ丘全体の建物の構造/階数を記載しています。

OF-05 オフィス 都心5区

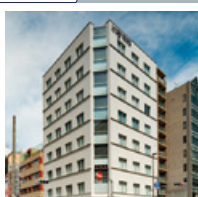
ザイマックス  
東麻布ビル



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-06 オフィス 東京23区

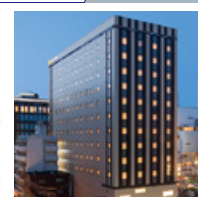
ザイマックス  
東上野ビル



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

HT-01 ホテル 政令指定都市

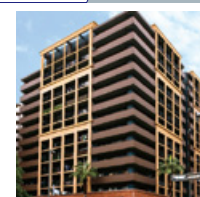
ホテルビスタ  
仙台



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

OT-01 その他 政令指定都市

ルネッサンス21  
千早



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1期	第2期
		自 2017年9月14日 至 2018年8月31日	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
営業収益	(百万円)	1,374	1,312
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,374	1,312
営業費用	(百万円)	477	455
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	352	333
営業利益	(百万円)	897	856
経常利益	(百万円)	584	804
当期純利益	(百万円)	583	803
総資産額	(百万円)	37,150	36,701
(対前期比)	(%)	-	△1.2
純資産額	(百万円)	23,168	23,389
(対前期比)	(%)	-	1.0
有利子負債額	(百万円)	12,260	11,680
出資総額	(百万円)	22,585	22,585
発行済投資口の総口数	(口)	223,400	223,400
1口当たり純資産額	(円)	103,710	104,696
分配金総額	(百万円)	583	803
うち利益分配金総額	(百万円)	583	803
うち利益超過分配金総額	(百万円)	-	-
1口当たり分配金	(円)	2,610	3,596
うち1口当たり利益分配金	(円)	2,610	3,596
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)	(%)	1.6	2.2
(年換算値) (注5)	(%)	3.0	4.4
自己資本利益率 (注4)	(%)	2.6	3.5
(年換算値) (注5)	(%)	4.8	7.0
自己資本比率 (注4)	(%)	62.4	63.7
(対前期増減)	(%)	-	1.4
配当性向 (注4)	(%)	100.0	100.0
【その他参考情報】			
当期運用日数 (注5)	(日)	197	181
期末投資物件数	(件)	12	12
減価償却費	(百万円)	123	118
資本的支出額	(百万円)	48	94
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	(百万円)	1,146	1,097
FFO (Funds from Operation) (注4)	(百万円)	706	921
1口当たりFFO (注4)	(円)	3,164	4,126
期末総資産有利子負債比率 (LTV) (注4)	(%)	33.0	31.8

(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ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日(2017年9月14日)から2018年8月31日までです。

(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	$\frac{\text{経常利益} + \{ (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \} \times 100}{\text{なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(2018年2月16日)時点の総資産額を使用しています。}}$
自己資本利益率	$\frac{\text{当期純利益} + \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \} \times 100}{\text{なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(2018年2月16日)時点の純資産額を使用しています。}}$
自己資本比率	$\frac{\text{期末純資産額}}{\text{期末総資産額}} \times 100$
配当性向	$\frac{1 \text{口当たり分配金(利益超過分を含まない)} \div 1 \text{口当たり当期純利益} \times 100}{\text{なお、第1期の配当性向については、期中に新規投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。}}$
賃貸NOI (Net Operating Income)	$\frac{\text{分配金総額(利益超過分配金を含まない)} + \text{当期純利益} \times 100}{\text{不動産賃貸事業収益} - \text{不動産賃貸事業費用} - \text{減価償却費}}$
FFO (Funds from Operation)	$\frac{\text{当期純利益} + \text{減価償却費} - \text{不動産等売却損益}}{\text{FFO} \div \text{発行済投資口の総口数}}$
1口当たりFFO	
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	$\frac{\text{有利子負債額}}{\text{期末総資産額}} \times 100$

(注5) 本投資法人における第1期の営業期間は2017年9月14日から2018年8月31日までの352日間ですが、実質的な資産運用期間は2018年2月16日から2018年8月31日までの197日間です。第1期については実質的な運用日数197日(2018年2月16日から2018年8月31日まで)に基づいて年換算値を算出しています。

(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

当期における日本経済は、相次いだ自然災害の影響で2018年7～9月期の実質GDPが0.6%(年率2.5%)減のマイナス成長となった後、2018年10～12月においては0.5%(年率1.9%)のプラスに転じています。資本市場では米国と中国の貿易摩擦による景気減速懸念などにより、その動向を注視すべき状況が続いていますが、J-REIT市場はその安定した利回りが評価され、東証J-REIT指数も堅調に推移しています。

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、企業の活発な採用活動によりオフィススペース需要は引き続き旺盛です。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 2018Q4」(注)によれば「空室増減量」は2015年第1四半期以降16期連続して空室の減少が増加を上回り、空室率も継続して低下を示しており、オフィス需給は逼迫した状況が続いています。

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、2018年第4四半期の小売販売額が前年同期比102.0%となりました。業種別では飲料食品小売業、織物・衣服・身の回り小売業、機械器具小売業ではそれぞれ101%前後の伸び率を示しており、微増ながらも増加傾向を維持していくことが期待されます。

ホテルについては、アジア諸国からの旅行者を中心とした訪日外国人が増加し、日本政府観光局の公表によると2018年の訪日外客数は過去最高となる31.2百万人、伸び率8.7%を記録しています。こうしたインバウンド旅行者の増加によりホテル客室需要も底堅く推移しています。一方で、観光庁の宿泊旅行統計調査によれば、2018年の我が国の宿泊客数は前年比横ばいとなっており、宿泊客数の動向には注視が必要な環境であるといえます。

不動産売買市場については、上場REIT、私募REIT、海外投資家及び不動産会社をはじめとする国内事業法人による投資意欲が旺盛であり、資金調達環境の良好さも背景にして、引き続き激しい取得競争が続いているとともに、取引価格が高止まり、期待利回りの低下傾向が続いている状況にあります。

(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12物件となっています。取得価格の合計は33,040百万円、総賃貸可能面積は72,701.04㎡、総賃貸面積は71,936.29㎡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 資金調達の状況

(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、2019年1月31日に返済期限が到来した短期借入金2,916百万円のうち580百万円については、2018年11月30日に還付された消費税還付金及び手元資金を充当して2018年12月28日付で期限前弁済を行い、2,336百万円については借り換えを実行しました。

この結果、当期末日現在における借入金残高は11,680百万円となりました。

## ⑤業績の概要

当期の業績は、営業収益1,312百万円、営業利益856百万円、経常利益804百万円、当期純利益803百万円となりました。

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803,346,400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3,596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1期	第2期
	自 2017年9月14日 至 2018年8月31日	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
最高	118,000円	117,600円
最低	107,900円	107,200円

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2018年2月15日です。

## (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3,596円となりました。

期別		第1期	第2期
		自 2017年9月14日 至 2018年8月31日	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
当期末処分利益総額	(千円)	583,155	803,368
利益留保額	(千円)	81	22
金銭の分配金総額	(千円)	583,074	803,346
(1口当たり分配金)	(円)	(2,610)	(3,596)
うち利益分配金総額	(千円)	583,074	803,346
(1口当たり利益分配金)	(円)	(2,610)	(3,596)
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1期 (2018年8月31日)	第2期 (2019年2月28日)
発行可能投資口総口数	(口)	5,000,000	5,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	223,400	223,400
出資総額	(百万円)	22,585	22,585
投資主数	(名)	4,055	4,450

## (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) (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	47,130	21.09
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	33,245	14.88
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)	12,116	5.42
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	6,516	2.91
SIX SIS LTD.	4,594	2.05
株式会社あおぞら銀行	4,589	2.05
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	3,694	1.65
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG / JASDEC / SECURITIES-AIFM	3,564	1.59
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES FRANKFURT / JASDEC / SGSS DEUTSCHLAND	3,255	1.45
KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH FOR REIT ASIEN 1		
合計	131,203	58.73

(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	-
監督役員	栗林 康幸	シティユウワ法律事務所 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。

## 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)	税理士法人平成会計社

## 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1期 (2018年8月31日現在)		第2期 (2019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	14,376	38.7	14,402	39.2
		東京23区	1,162	3.1	1,160	3.2
		東京経済圏	2,627	7.1	2,618	7.1
	商業施設	東京経済圏	8,112	21.8	8,124	22.1
	ホテル	政令指定都市	4,431	11.9	4,399	12.0
	その他	政令指定都市	2,810	7.6	2,791	7.6
信託不動産合計			33,521	90.2	33,497	91.3
預金・その他の資産			3,628	9.8	3,204	8.7
資産総額			37,150	100.0	36,701	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。

(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
ザイマックス新宿御苑ビル	5,066	4,792.13	4,792.13	100.0	12.3	オフィス
ホテルビスタ仙台	4,399	7,066.25	7,066.25	100.0	11.3	ホテル
ザイマックス岩本町ビル	4,332	4,152.30	4,071.72	98.1	10.8	オフィス
ミュウザ川崎	4,112	3,703.87	3,703.87	100.0	12.1	商業施設
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	3,212	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	2,791	10,287.93	9,784.37	95.1	7.8	その他
ザイマックス八王子ビル	2,618	5,556.03	5,375.25	96.7	9.9	オフィス
ザイマックス西新橋ビル	2,525	1,897.75	1,897.75	100.0	6.0	オフィス
ザイマックス東麻布ビル	1,584	2,016.00	2,016.00	100.0	4.5	オフィス
ザイマックス東上野ビル	1,160	1,735.34	1,735.34	100.0	3.3	オフィス
合計	31,803	68,818.21	68,053.29	98.9	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	ザイマックス西新橋ビル	東京都港区	信託受益権	1,897.75	2,525	3,080
	ザイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	信託受益権	4,152.30	4,332	5,540
	ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	信託受益権	4,792.13	5,066	6,520
	ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	信託受益権	1,205.29	894	1,160
	ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	信託受益権	2,016.00	1,584	2,100
	ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	信託受益権	1,735.34	1,160	1,590
	ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	信託受益権	5,556.03	2,618	3,570
	小計			21,354.84	18,181	23,560
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	4,112	5,210
	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	信託受益権	2,677.54	799	975
	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	信託受益権	27,610.61	3,212	3,870
	小計			33,992.02	8,124	10,055

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	4,399	5,550
	小計			7,066.25	4,399	5,550
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	2,791	3,130
	小計			10,287.93	2,791	3,130
合計				72,701.04	33,497	42,295

(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2019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1期 (2017年9月14日～2018年8月31日)				第2期 (2018年9月1日～2019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 (期間中) (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 (期間中) (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	84	6.1	8	100.0	78	6.0
	ザイマックス岩本町ビル	14	100.0	149	10.8	13	98.1	141	10.8
	ザイマックス新宿御苑ビル	6	100.0	173	12.6	6	100.0	161	12.3
	ザイマックス神谷町ビル	7	95.3	39	2.9	8	100.0	42	3.3
	ザイマックス東麻布ビル	5	100.0	61	4.5	5	100.0	58	4.5
	ザイマックス東上野ビル	8	100.0	45	3.3	8	100.0	43	3.3
	ザイマックス八王子ビル	25	98.2	139	10.2	23	96.7	129	9.9
	小計	73	99.3	694	50.5	71	98.8	656	50.0
商業施設	ミュウザ川崎	17	100.0	172	12.6	17	100.0	158	12.1
	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)
	小計	19	100.0	438	31.9	19	100.0	405	30.9
ホテル	ホテルビスタ仙台	1	100.0	129	9.4	1	100.0	148	11.3
	小計	1	100.0	129	9.4	1	100.0	148	11.3
その他	ルネッサンス21千早	139	94.3	112	8.2	138	95.1	101	7.8
	小計	139	94.3	112	8.2	138	95.1	101	7.8
合計		232	99.0	1,374	100.0	229	98.9	1,312	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)	2,336,000	2,336,000	(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
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都 多摩市	駐車場Aに係る 工事	自2019年7月 至2019年7月	33,480	-	-

(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94,391千円であり、当期費用に区分された修繕費36,351千円と合わせて、合計130,742千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	駐車場B (住宅棟) に 係る工事	自2019年1月 至2019年1月	38,465

(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1期	第2期
	自 2017年9月14日 至 2018年8月31日	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
資産運用報酬 (注)	85,797	79,815
資産保管手数料	882	835
一般事務委託手数料	12,040	9,902
役員報酬	4,800	2,400
その他営業費用	21,588	28,778
合 計	125,110	121,731

(注) 「資産運用報酬」には、上記とは別に、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第1期には165,200千円発生しています。なお、第2期には該当事項がありません。

(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	2018年 2月16日	1,162	-	0.21365	2019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	-	0.21365	2019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	-	0.21365	2019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	-	0.21365	2019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	-	0.21365	2019年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社北海道銀行	2018年 2月16日	200	-	0.21365	2019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	-	0.21365	2019年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社千葉銀行	2018年 2月16日	100	-	0.21365	2019年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社肥後銀行	2018年 2月16日	100	-	0.21365	2019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	-	0.21365	2019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	-	230	0.21091	2020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	-	170	0.21091	2020年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2019年 1月31日	-	130	0.21091	2020年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社北海道銀行	2019年 1月31日	-	200	0.21091	2020年 1月31日	期限一括	(注2)	
株式会社新生銀行	2019年 1月31日	-	84	0.21091	2020年 1月31日	期限一括	(注2)		
株式会社千葉銀行	2019年 1月31日	-	100	0.21091	2020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
短期借入金	株式会社肥後銀行	2019年 1月31日	-	100	0.21091	2020年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		2,916	1,014					
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	-	582	0.31322	2020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	0.31322	2020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	0.31322	2020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	0.31322	2020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	0.31322	2020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	0.31322	2020年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社北海道銀行	2018年 2月16日	-	200	0.31322	2020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	0.31322	2020年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社千葉銀行	2018年 2月16日	-	100	0.31322	2020年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社肥後銀行	2018年 2月16日	-	100	0.31322	2020年 1月31日	期限一括	(注2)	
	小計		-	2,336					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2018年 2月16日	582	-	0.31322	2020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	-	0.31322	2020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	-	0.31322	2020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	-	0.31322	2020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	-	0.31322	2020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	-	0.31322	2020年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社北海道銀行	2018年 2月16日	200	-	0.31322	2020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	-	0.31322	2020年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社千葉銀行	2018年 2月16日	100	-	0.31322	2020年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社肥後銀行	2018年 2月16日	100	-	0.31322	2020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	382	382	0.48900	2021年 1月29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	0.48900	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	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	200	0.48900	2021年 1月29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	株式会社福岡銀行	2018年 2月16日	200	200	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2018年 2月16日	130	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	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	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	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	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	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	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	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	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)	
	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)		

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	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 1月31日	-	310	0.65606	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 1月31日	-	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	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	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	0.77117	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	小計		9,344	8,330					
合計		12,260	11,680						

(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

該当事項はありません。

### (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

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

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	82,636	株式会社ザイマックス	1,800	2.2%
		株式会社ザイマックスアルファ	60,173	72.8%

### 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 68,807千円 (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。

### (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

該当事項はありません。

### (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) (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	943,567	1,161,697
信託現金及び信託預金	1,958,065	1,860,121
営業未収入金	19,928	22,951
前払費用	32,703	33,557
未収消費税等	572,370	—
繰延税金資産	28	—
その他	2,077	210
流動資産合計	3,528,741	3,078,538
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	108,551	108,551
減価償却累計額	△15,114	△ 29,150
工具、器具及び備品 (純額)	93,436	79,400
信託建物	8,881,351	8,973,338
減価償却累計額	△107,658	△ 211,056
信託建物 (純額)	8,773,693	8,762,281
信託構築物	45,459	45,459
減価償却累計額	△824	△ 1,597
信託構築物 (純額)	44,635	43,862
信託工具、器具及び備品	4,047	6,452
減価償却累計額	△233	△ 705
信託工具、器具及び備品 (純額)	3,814	5,747
信託土地	24,606,271	24,606,271
有形固定資産合計	33,521,850	33,497,562
投資その他の資産		
長期前払費用	43,504	41,701
繰延税金資産	—	11
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
その他	33,507	61,336
投資その他の資産合計	99,611	125,649
固定資産合計	33,621,462	33,623,212
資産合計	37,150,203	36,701,751

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	201,131	100,769
短期借入金	2,916,000	1,014,000
1年内返済予定の長期借入金	—	2,336,000
未払金	106,382	95,119
未払法人税等	1,687	836
未払消費税等	—	65,039
前受金	181,442	173,375
その他	2,540	883
流動負債合計	3,409,184	3,786,023
固定負債		
長期借入金	9,344,000	8,330,000
信託預り敷金及び保証金	1,228,116	1,196,612
固定負債合計	10,572,116	9,526,612
負債合計	13,981,301	13,312,636
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 (△)	583,155	803,368
剰余金合計	583,155	803,368
投資主資本合計	23,168,901	23,389,114
純資産合計	※1 23,168,901	※1 23,389,114
負債純資産合計	37,150,203	36,701,751

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 2017年 9月14日 至 2018年 8月31日		自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	1,268,583	※1	1,204,800
その他賃貸事業収入	※1	106,260	※1	107,604
営業収益合計		1,374,843		1,312,404
営業費用				
賃貸事業費用	※1	352,220	※1	333,945
資産運用報酬		85,797		79,815
資産保管手数料		882		835
一般事務委託手数料		12,040		9,902
役員報酬		4,800		2,400
その他営業費用		21,588		28,778
営業費用合計		477,330		455,677
営業利益		897,512		856,727
営業外収益				
受取利息		16		14
還付加算金		—		752
営業外収益合計		16		767
営業外費用				
支払利息		32,979		30,776
融資関連費用		102,607		22,575
投資口交付費		93,423		—
創立費		72,045		—
開業費		11,654		—
営業外費用合計		312,710		53,351
経常利益		584,818		804,142
税引前当期純利益		584,818		804,142
法人税、住民税及び事業税		1,690		838
法人税等調整額		△28		16
法人税等合計		1,662		855
当期純利益		583,155		803,287
前期繰越利益		—		81
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		583,155		803,368

### Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

XYMAX REIT Investment Corporation

前期 (ご参考) (自 2017年9月14日 至 2018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	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	22,585,746			22,585,746	22,585,746
当期純利益		583,155	583,155	583,155	583,155
当期変動額合計	22,585,746	583,155	583,155	23,168,901	23,168,901
当期末残高	※1 22,585,746	583,155	583,155	23,168,901	23,168,901

当期 (自 2018年9月1日 至 2019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	583,155	583,155	23,168,901	23,168,901
当期変動額					
剰余金の配当		△ 583,074	△ 583,074	△ 583,074	△ 583,074
当期純利益		803,287	803,287	803,287	803,287
当期変動額合計	—	220,213	220,213	220,213	220,213
当期末残高	※1 22,585,746	803,368	803,368	23,389,114	23,389,114

【継続企業の前提に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2017年 9月14日 至 2018年 8月31日	当 期 自 2018年 9月 1日 至 2019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 2017年 9月14日 至 2018年 8月31日	当 期 自 2018年 9月 1日 至 2019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 13~51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 13~51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. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 開業費 支出時に全額費用処理しています。 (3) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。	該当事項はありません。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当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、233百万円です。	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、ありません。

項 目	前 期 (ご参考) 自 2017年 9月14日 至 2018年 8月31日	当 期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 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。
5. 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 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 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 2017年 9月14日 至 2018年 8月31日	当 期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日
該当事項はありません。	<p>「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更</p> <p>「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。</p>

【貸借対照表に関する注記】

前 期 (ご参考) (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28日)
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>

【損益計算書に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2017年 9月14日 至 2018年 8月31日	当 期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日
<p>※1. 不動産賃貸事業 (単位：千円)</p> <p>損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業 収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 1,100,548</p> <p>共益費収入 168,035 1,268,583</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 69,759</p> <p>駐車場収入 28,147</p> <p>その他賃貸収入 8,353 106,260</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 1,374,843</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 89,059</p> <p>水道光熱費 71,065</p> <p>修繕費 35,850</p> <p>損害保険料 4,034</p> <p>減価償却費 123,830</p> <p>その他賃貸事業費用 28,379 352,220</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 352,220</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,022,622</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業 (単位：千円)</p> <p>損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業 収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 1,052,642</p> <p>共益費収入 152,158 1,204,800</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 63,294</p> <p>駐車場収入 28,869</p> <p>その他賃貸収入 15,441 107,604</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 1,312,404</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 82,636</p> <p>水道光熱費 62,542</p> <p>修繕費 36,351</p> <p>損害保険料 3,720</p> <p>減価償却費 118,679</p> <p>その他賃貸事業費用 30,016 333,945</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 333,945</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 978,458</p>

【投資資本等変動計算書に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2017年 9月14日 至 2018年 8月31日	当 期 自 2018年 9月 1日 至 2019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) (2018年8月31日)	当 期 (2019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 28	未払事業税損金不算入額 11
繰延税金資産合計 28	繰延税金資産合計 11
繰延税金資産の純額 28	繰延税金資産の純額 11
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 (調整) 31.74	法定実効税率 (調整) 31.51
支払分配金の損金算入額 △31.65	支払分配金の損金算入額 △31.48
その他 0.19	その他 0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.28	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.11

【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 2017年 9月14日 至 2018年 8月31日	当 期 自 2018年 9月 1日 至 2019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 2017年9月14日 至 2018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、機動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、返済期日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

2018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	943,567	943,567	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,958,065	1,958,065	-
資産計	2,901,632	2,901,632	-
(1) 短期借入金	2,916,000	2,916,000	-
(2) 長期借入金	9,344,000	9,399,880	55,880
負債計	12,260,000	12,315,880	55,880
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) 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・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

**デリバティブ取引**  
 (1) ヘッジ会計が適用されていないもの  
 該当事項はありません。  
 (2) ヘッジ会計が適用されているもの  
 ヘッジ会計の方法ごとの当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	2,336,000	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を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) 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	1,228,116

(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	943,567	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,958,065	-	-	-	-	-
合 計	2,901,632	-	-	-	-	-

(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	2,916,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	2,336,000	2,336,000	2,336,000	2,336,000	-
合 計	2,916,000	2,336,000	2,336,000	2,336,000	2,336,000	-

当期（自 2018年9月1日 至 2019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、機動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、返済期日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

2019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	1,161,697	1,161,697	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,860,121	1,860,121	-
資産計	3,021,818	3,021,818	-
(1) 短期借入金	1,014,000	1,014,000	-
(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	8,330,000	8,385,422	55,422
負債計	11,680,000	11,735,422	55,422
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・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの当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	2,336,000	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を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、（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	1,196,612

(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	1,161,697	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,860,121	—	—	—	—	—
合 計	3,021,818	—	—	—	—	—

(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	1,014,000	—	—	—	—	—
長期借入金	2,336,000	2,336,000	2,336,000	2,646,000	1,012,000	—
合 計	3,350,000	2,336,000	2,336,000	2,646,000	1,012,000	—

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 2017年9月14日 至 2018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	
—	33,521,850	33,521,850	41,824,000

(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12物件の取得（33,603,535千円）、主な減少額は減価償却費（123,830千円）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、2018年8月31日です。

なお、賃貸等不動産に関する2018年8月期（第1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 2018年9月1日 至 2019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	
33,521,850	△24,288	33,497,562	42,295,000

(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（94,391千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（118,679千円）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、2019年2月28日です。

なお、賃貸等不動産に関する2019年2月期（第2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 2017年 9 月 14 日 至 2018年 8 月 31 日	当 期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019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 2017年9月14日 至 2018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）
支配 投資主	株式会社 ザイマックス	総合不動産 サービス業	100.00	出資金の受け入れ （私募設立） （注3）	300,000	-	-
資産運 用会社	株式会社 ザイマックス 不動産投資顧問	不動産投資 運用業	-	設立企画人報酬 （注4）	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	総合不動産 サービス業	5.59	不動産の購入 （注3）	790,000	-	-
				不動産の賃貸 （注3）	154,778	前受金	21,600
						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	65,722	営業未払金	10,831

(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) 株式会社ザイマックスは、出資金の受け入れ時においては、議決権の被所有割合は100.00%であり、支配投資主に該当していましたが、公募による投資口の発行により議決権の被所有割合が5.59%となったため、期末日現在においては支配投資主に該当しません。そのため、支配投資主であった期間の記載（議決権等の被所有割合及び私募設立に係る取引金額）と、支配投資主でなくなった期間における利害関係人等としての記載（議決権等の被所有割合及び不動産の購入、不動産の賃貸に係る取引金額、並びに期末残高）とを分けて表示しています。  
 (注4) 設立企画人報酬の額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。  
 (注5) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2018年9月1日 至 2019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	148,200	営業未収入金	5,076
						前受金	21,600
						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	60,173	営業未払金	11,143

(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、市場の実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 2017年9月14日 至 2018年8月31日		当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	
1口当たり純資産額	103,710円	1口当たり純資産額	104,696円
1口当たり当期純利益	4,606円 (2,630円)	1口当たり当期純利益	3,595円

(注1) 前期の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（126,587口）で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である2018年2月16日時点（期首とみなして、日数による加重平均投資口数（221,695口）により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。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おりません。当期の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） 自 2017年9月14日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
当期純利益（千円）	583,155	803,287
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）	583,155	803,287
期中平均投資口数（口）	126,587	223,400

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考） 自 2017年9月14日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019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) 自 2017年9月14日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
I 当期末処分利益	583,155,819円	803,368,973円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	583,074,000円 (2,610円)	803,346,400円 (3,596円)
III 次期繰越利益	81,819円	22,573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583,074,000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>	<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803,346,400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

2019年4月17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

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

向出男治 

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

齋木夏生 

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2018年9月1日から2019年2月28日までの第2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これらの附属明細書（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。）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。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

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 2017年 9月14日 至 2018年 8月31日		自 2018年 9月 1日 至 2019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	584,818		804,142	
減価償却費	123,830		118,679	
投資口交付費	93,423		-	
受取利息	△16		△14	
支払利息	32,979		30,776	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△19,928		△3,023	
未収消費税等の増減額（△は増加）	△572,370		572,370	
前払費用の増減額（△は増加）	△32,703		△854	
営業未払金の増減額（△は減少）	61,608		△13,833	
未払金の増減額（△は減少）	106,382		△11,263	
未払消費税等の増減額（△は減少）	-		65,039	
前受金の増減額（△は減少）	181,442		△8,066	
長期前払費用の増減額（△は増加）	△43,504		1,802	
その他	△34,774		△37,188	
小計	481,187		1,518,566	
利息の受取額	16		14	
利息の支払額	△32,815		△30,760	
法人税等の支払額	△2		△1,690	
営業活動によるキャッシュ・フロー	448,384		1,486,130	
<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	△108,288		△263	
信託有形固定資産の取得による支出	△33,397,869		△180,657	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△7,120		△61,198	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,236,803		39,098	
敷金及び保証金の差入による支出	△22,600		-	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,299,074		△203,020	
<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	3,976,000		1,014,000	
短期借入金の返済による支出	△1,060,000		△2,916,000	
長期借入れによる収入	9,344,000		1,322,000	
投資口の発行による収入	22,492,322		-	
分配金の支払額	-		△582,923	
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,752,322		△1,162,923	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,901,632		120,186	
現金及び現金同等物の期首残高	-		2,901,632	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,901,632	※1	3,021,818	

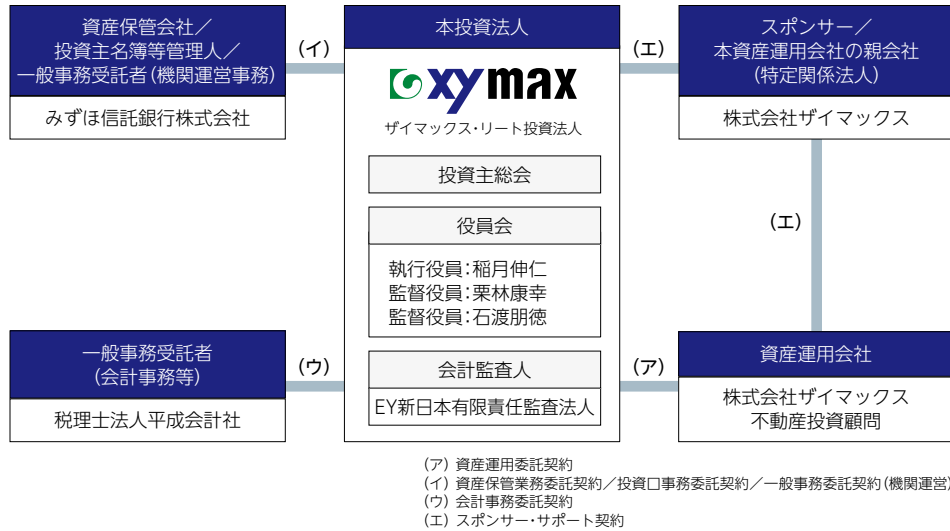
（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

【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 2017年 9月14日 至 2018年 8月31日		自 2018年 9月 1日 至 2019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）

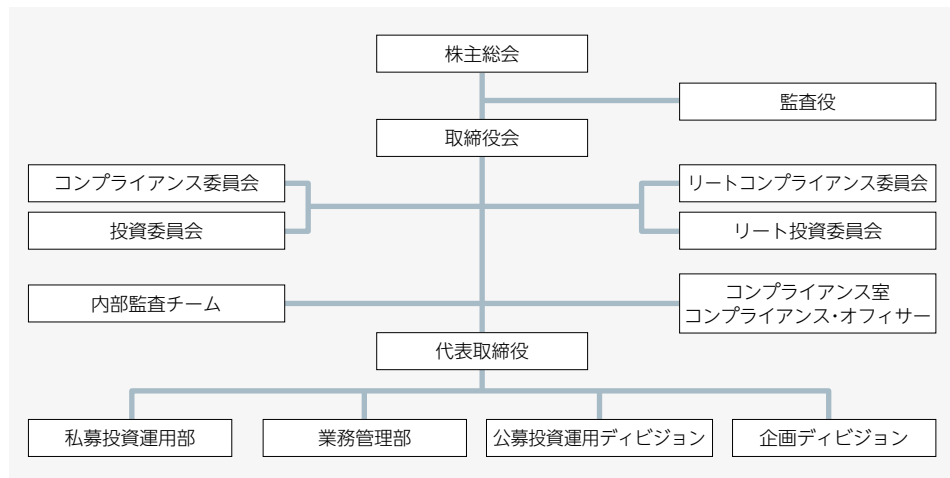
前期（ご参考）		当期	
自 2017年 9月14日 至 2018年 8月31日		自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2018年8月31日現在)		※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2019年2月28日現在)	
現金及び預金	943,567千円	現金及び預金	1,161,697千円
信託現金及び信託預金	1,958,065千円	信託現金及び信託預金	1,860,121千円
現金及び現金同等物	2,901,632千円	現金及び現金同等物	3,021,818千円



資産運用会社の概要

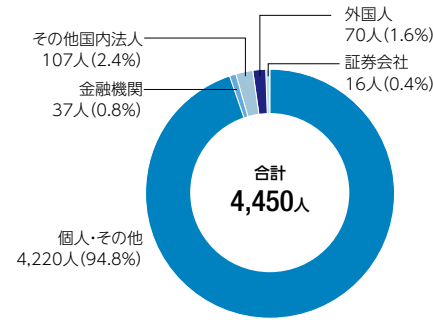
資産運用会社	株式会社ザイマックス不動産投資顧問
設立	2007年8月6日
資本金	2億円
主な株主	ザイマックス(100%出資)
事業内容	(1) 金融商品取引法に規定する金融商品取引業 (2) 不動産への投資に関する助言業務及び投資一任業務 (3) 投資法人の資産運用業務

組織図

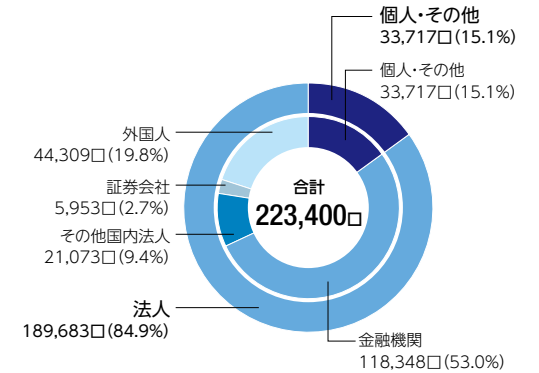


投資主の構成

所有者別投資主数

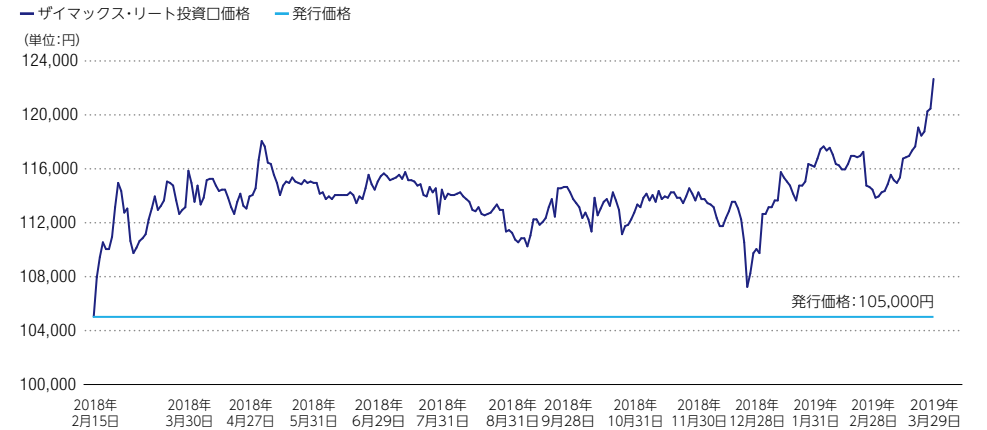


所有者別投資口数



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2019年3月29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。



年間スケジュール

