

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

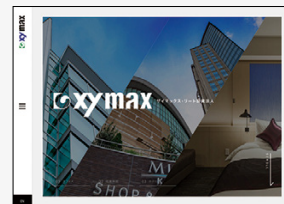
お取引の証券会社までお問い合わせください。

● 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3期資産運用報告

自2019年3月1日 至2019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

第3期決算ハイライト

1口当たり分配金	
第3期確定分配金 (2019年8月期)	3,052 円
第4期予想分配金 (2020年2月期)	2,943 円
第5期予想分配金 (2020年8月期)	3,062 円
運用状況	
営業収益	1,348 百万円
営業利益	726 百万円
経常利益	682 百万円
当期純利益	681 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	43,335 百万円
期末稼働率	98.8 %

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、この度、第3期(2019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。

上場後初の巡行期となる第3期(2019年8月期)の決算は、営業収益1,348百万円(業績予想比+51百万円)、経常利益682百万円(同+23百万円)、当期純利益681百万円(同+23百万円)となり、分配金は従来予想である1口当たり2,947円を105円上回る3,052円となりました。

当期も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、期初の業績予想を上回る運用成績を残すことができました。また、ESG投資(環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance))の広がりを勘案し、ザイマックス岩本町ビル、ザイマックス新宿御苑ビルの2物件にて新たにCASBEEを取得し、第3期までに12物件中5物件で環境認証を取得しております。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においては、大規模災害等の非常時に遠隔操作等により飲料を無料で提供する「災害救援バンダー」を導入しました。

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。

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	ザイマックスグループについて	9	V. 注記表	32
本投資法人の特徴と優位性	2	ポートフォリオ情報	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	44
今後の成長戦略	3	第3期末保有資産	12	VII. 監査報告書	45
内部成長について	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
外部成長について	6	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
財務状況、IR活動の状況	7	III. 損益計算書	30	投資主インフォメーション	49
ESGへの取組み	8	IV. 投資主資本等変動計算書	31		

本投資法人の「3つの力」


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



見極め力
によるポートフォリオ構築

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

オフィスビルの都心8区比率 46.5%	オフィスビルの最寄駅からの平均徒歩分数 3.0 分の好立地
ザイマックスグループによる物件関与期間 平均 13.5 年の実績	
第3期末含み益額 98 億円 (含み益率29.5%)	




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 867 棟	延床面積 約 380 万坪のスケール		
不動産マネジメント 1,897 名	リーシング 86 名	法人営業 76 名	を誇る人的リソース

ノウハウをNOIの向上につなげる、バリューアップとリスクマネジメントの実践



ソーシング力
による外部成長

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

不動産オーナー 約 260 社とのダイレクトリレーション	
不動産売却・仲介実績 269 棟	取り扱い総額 約 4,780 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

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) : 31.9%)

第4期以降の運用方針

内部成長

- 東京都区部に立地するオフィス6物件のレントギャップ解消により増収を実現
- テナント満足度を損なわないレベルでの費用削減を検討
- 適切な修繕・CAPEXの実行により、資産価値を維持

外部成長

- 内部成長余地を含む物件ポテンシャルを的確に見極め、パイプラインを積上げ
- スポンサーグループの顧客基盤を活用した、独自のソーシングを継続
- 取得環境は厳しいが、一定の利回り目標を堅持

財務方針

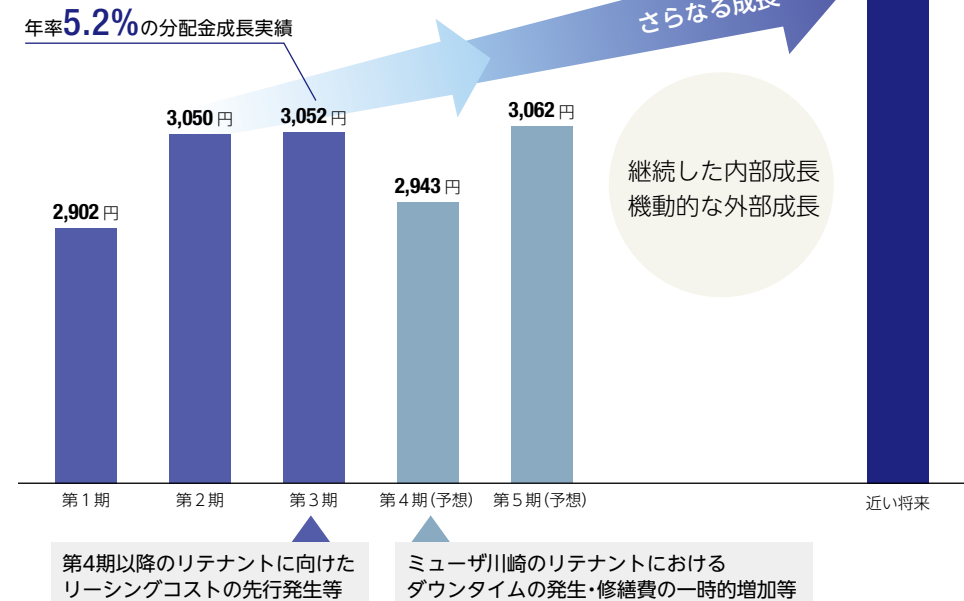
- 低位なLTV水準(31.9%)を背景に、借入余力を戦略的に活用した物件取得
- 第4期のリファイナンスは、返済期限と調達コストの両面を検討のうえ実行

分配金の成長イメージ

IPO時より堅調な分配金の推移を続けており、今後もさらなる分配金の増加を目指してまいります。

【巡航分配金】

● 特殊要因を除く* 分配金の推移

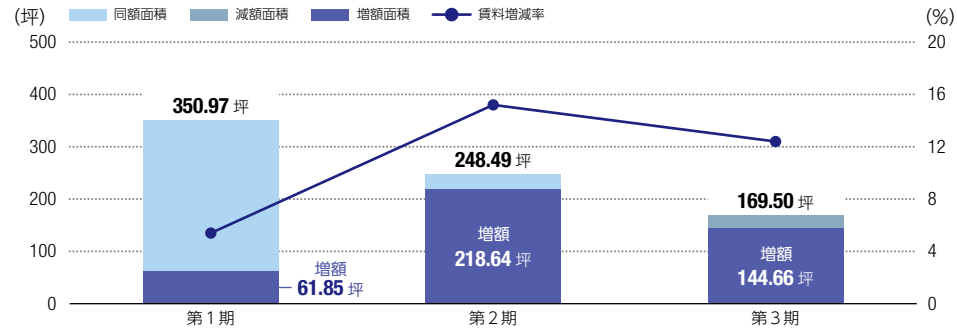


*第1・2期のIPOコストや公租公課による特殊要因を除いた巡航ベースの分配金を算出しています。

テナント入替による賃料増額実績

第3期のテナント入替により、月額26.6万円の収益拡大を達成しています。

■ テナント新規入居の状況 ■ ● オフィス7物件(付置住宅除く)及びミュージア川崎



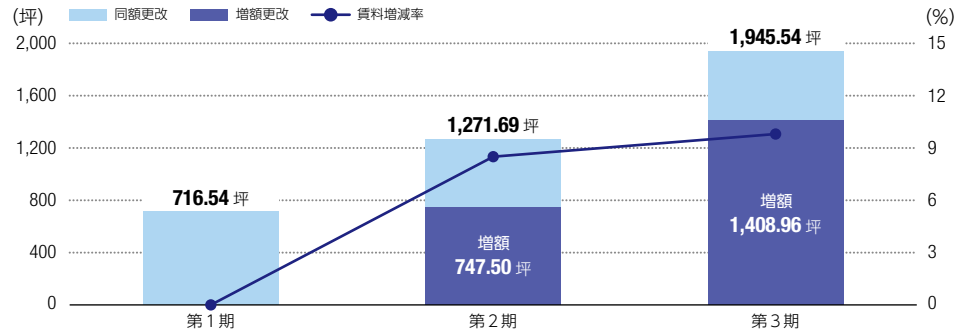
	第1期	第2期	第3期	3期累計
賃料増減額 合計/月	30,925円 (+5.4%)	561,548円 (+15.2%)	266,055円 (+12.4%)	858,528円 (+13.4%)
増額入替率 ^{※1}	17.6%	88.0%	85.3%	55.3%
退去率 ^{※2}	4.2%	3.5%	2.0%	-

※1 増額入替率は「オフィス7物件(付置住宅除く)及びミュージア川崎の増額入替面積÷各物件の新規入居面積」により算出しています。
 ※2 退去率は「オフィス7物件(付置住宅除く)及びミュージア川崎の各期の退去面積÷各物件の総賃貸可能面積」により算出しています。

契約更新による賃料増額実績

第3期の契約更新時の増額改定により、月額225.5万円の収益拡大を達成しています。

■ 契約更新面積 ■ ● オフィス7物件(付置住宅除く)及びミュージア川崎



	第1期	第2期	第3期	3期累計
賃料増減額 合計/月	0円 (0%)	909,380円 (+8.5%)	2,255,763円 (+9.8%)	3,165,143円 (+9.4%)
増額改定率 [※]	0%	58.8%	72.4%	54.8%

第3期の入替・契約更新による賃料増加額 約 **250** 万円/月
 第3期までの入替・契約更新による賃料増加額累計 約 **400** 万円/月 (第1期期初比+10.1%増)

※増額改定率は「オフィス7物件(付置住宅除く)及びミュージア川崎の増額改定面積÷各物件の契約更新面積」で算出しています。

第5期の内部成長『ミュージア川崎のテナント入替』

スポンサーグループ各セクションが誇る「マネジメント力」と独自のデータベースを駆使。プロアクティブなリーシング戦略のもと、区画を最も有効活用し、大幅な賃料増額を達成しました。

第4期に定借満了を迎える約220坪の区画において

前テナント比 約**60%***の賃料増額を達成

*共益費を含む坪当たり賃料単価における従前テナントとの比較。加重平均法により算出。

戦略	分析	実行
近隣環境の変化を踏まえ、区画分割による賃料増額のシナリオを描く	幅広いプレマーケティングによるテナントニーズの確認	テナントリレーションや独自のネットワークを活用したリーシング
● 15年超に及ぶ物件関与実績から、繁華性の向上や夜間人口の増加に代表される昨今の近隣環境の変化を把握し、より小規模な面積帯の方がテナントニーズが豊富であり、より高い賃料単価での成約が見込めると想定。	● 商業施設マネジメント受託やFM受託を通じてスポンサーグループが獲得した約10,000件の商業テナントデータベースを活用し、プレマーケティングを実施。 ● 当初想定通り、100坪程度の面積帯の方がテナントの出店ニーズが豊富であり、高賃料単価を実現できることを確認。	● 既存テナントとの良好な関係性より、内部テナントの拡張ニーズを獲得。 ● スポンサーグループの独自ネットワークを活用した迅速なリーシングを実行。 ● 複数の好条件な出店意向テナントを競わせることで、長期安定的な定期借家契約を締結し、施設の収益性と利便性を向上。

今後のポテンシャル

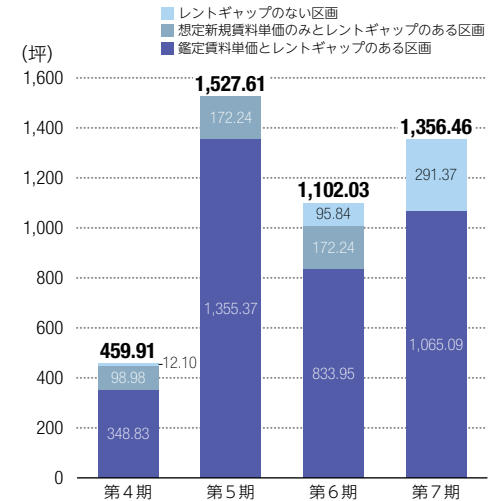
内部成長ドライブであるオフィス6物件^{※1}において、レントギャップを解消し、賃料増額を遂行します。

■ オフィス6物件におけるレントギャップ (付置住宅、店舗除く)

	第1期末時点	第2期末時点	第3期末時点
契約賃料単価 ^{※2}	16,277円	16,524円	17,059円
(前期末比)	-	+247円	+535円
鑑定賃料単価 ^{※2}	17,526円	17,526円	17,831円
レントギャップ	7.7%	6.1%	4.5%
(前期末比)	-	▲1.6%	▲1.5%
想定新規賃料単価 ^{※2}	-	-	19,732円
レントギャップ	-	-	15.7%
鑑定賃料単価	継続鑑定において採用されている賃料単価		
想定新規賃料単価	ザイマックス独自のマーケット分析等に基づき、テナント入替時の新規賃料として想定する単価		

※1 西新橋、岩本町、新宿御苑、神谷町、東麻布、東上野の6物件を総称しています。
 ※2 各賃料単価は、共益費を含む月額賃料単価を賃貸面積に応じ加重平均し算出しています。

■ オフィス6物件における今後の更新予定面積



アセットタイプ別の着目点

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。アセットタイプごと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"> ● 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 ● 賃料単価 1万円台～2万円台中盤の物件 ● 最寄駅から概ね徒歩5分圏内に所在する物件 	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設売上が分析可能な物件 ● テナントの賃料負担率が分析可能な物件 ● 価格が市場対比で割安な物件 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 ● 訪日外国人の増加が見込まれるエリアに所在する物件

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

取得検討状況

本投資法人はアセットタイプ別の着目点を堅持し、物件の取得検討をしています。特に、「マネジメント力」を活用した内部成長機会が見込まれる物件を積極的に検討していきます。

物件取得への考え方

- インプライド・キャップレートを意識した価格目線を堅持
- スポンサーグループの「見極め力」・「ソーシング力」を最大限に活用
- レントギャップが存在する等の内部成長の機会を有する物件については、取得後の内部成長を織り込んだ投資実行も想定
- 本投資法人はLTV水準が低いことから、投資口価格の動向も踏まえて、借入金による機動的な取得も選択可能

LTV水準ごとの借入余力

総資産LTV水準	調達可能額	鑑定LTV
35.0%	17億円	27.8%
40.0%	49億円	32.3%
45.0%	87億円	37.0%

現状のLTV水準31.9%

取得検討中物件

所在地	アセットタイプ	情報元	着目ポイント
都心5区	オフィス	PMオーナー	マーケットとのレントギャップが大きく、賃貸借契約の更改時やテナント入替による大幅な内部成長を期待可能。
政令指定都市	商業施設 (食品スーパー)	CRE営業先	テナント売上の安定性が見込まれ、賃料負担率も比較的低位と想定されることから、安定した収益の獲得が可能。
地方中核都市	宿泊特化型ホテル (2020年11月竣工予定)	スポンサーグループ 私募ファンド	地域経済の拠点であり、且つ観光資源も豊富な都市に所在し、底堅い宿泊需要が存在。

財務状況

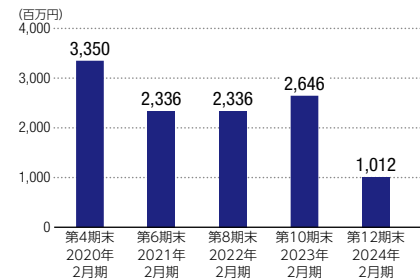
安定性及び健全性を重視し、かつ資金調達への機動性を確保する財務基盤を構築しています。

第3期の実績

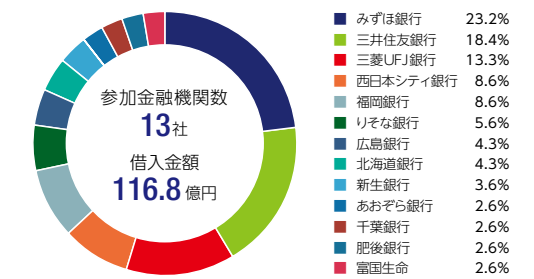
- スポンサーと財務取引関係を有するメガバンク・地方銀行等を中心に、幅広い、かつ、安定的なバンクフォーメーションを構築

有利子負債残高 116.8 億円	平均残存年数 2.0 年	平均利率 0.575 %
固定金利比率 71.3 %	長期借入金比率 71.3 %	総資産LTV 31.9 %

有利子負債の返済期限の状況(第3期末時点)



借入先の状況(第3期末時点)



IR活動について

第3期のIR活動

個人向けIR活動実績

- 2019/8: 日経IR・個人投資家フェア
- 2019/8: 日経リリート・インフラファンドフォーラム

機関投資家向けIR活動実績

- 国内IR: 中央15件、地方15件
- 海外IR: 13件(香港・シンガポール投資家)

第4期以降のIR活動

- 2019/9 : J-REIT女子会@東京
- 2019/11 : Jリリートフェア2019@東京
- 2019/12 : 日経リリート・インフラファンドフォーラム@東京
- 2020/1 : SMBC日興J-REITセミナー@福岡



日経リリート・インフラファンドフォーラム

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。

<p>CASBEE - 不動産</p> <p>第3期新規取得</p> <p>ザイマックス 岩本町ビル</p> <p>評価ランク</p> <p>Aランク (大変良い)</p>	<p>第3期新規取得</p> <p>ザイマックス 新宿御苑ビル</p> <p>評価ランク</p> <p>Aランク (大変良い)</p>	<p>BELS</p> <p>ホテルビスタ 仙台</p> <p>評価ランク</p> <p>★★★★</p>				
<p>ザイマックス 東麻布ビル</p> <p>評価ランク</p> <p>Aランク (大変良い)</p>	<p>ザイマックス 八王子ビル</p> <p>評価ランク</p> <p>Aランク (大変良い)</p>	<p>第3期までの取得状況</p> <table border="1"> <tr> <td>認証取得物件数</td> <td>5物件</td> </tr> <tr> <td>取得率(延床面積ベース)</td> <td>36.9%</td> </tr> </table>	認証取得物件数	5物件	取得率(延床面積ベース)	36.9%
認証取得物件数	5物件					
取得率(延床面積ベース)	36.9%					

社会への取組み

「働き方改革」への取組み

フレックスタイム制の導入

- 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。

スポンサーグループにおけるテレワークの推進

総務省が提唱する「2020年に向けたテレワーク※国民運動プロジェクト」へスポンサーグループ全体で参画し、時差BIZ実施を推進しました。
(実施期間 2019年7月22日～8月2日 8月19日～8月30日)

※テレワークとは、インターネットなどのICTを利用することで、本来勤務する場所から離れた場所で仕事をする事。
(出所)株式会社ザイマックス不動産総合研究所「2017.04.13 働き方改革と多様化するオフィス」より抜粋

ダイバーシティの尊重

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

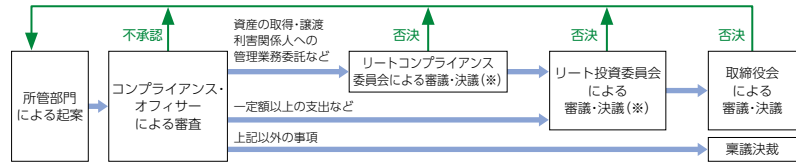
	役員員数			出産・育児休暇取得者
	男性	女性(女性比)	合計	
2018年 4月	16	21(56.8%)	37	0
2019年 4月	15	23(60.5%)	38	1
2019年10月	13	22(62.9%)	35	2

(単位:人)

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8月31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

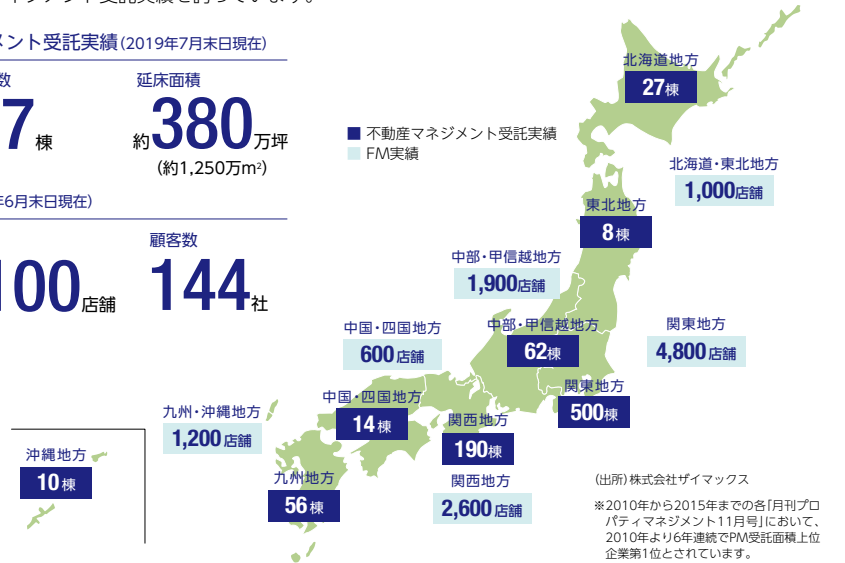
ザイマックスグループは、本投資法人の重点投資対象(メインアセット)であるオフィス、商業施設及びホテルをはじめとして、日本全国に所在する多様な資産に関する豊富な不動産マネジメント受託実績を有しています。特に、プロパティマネジメントの分野においては、2010年より6年連続で国内No.1の受託実績※を有する等、国内有数の不動産マネジメント受託実績を誇っています。

不動産マネジメント受託実績(2019年7月末日現在)

受託実績数 **867** 棟
延床面積 約 **380** 万坪 (約1,250万m²)

FM実績(2019年6月末日現在)

受託実績数 約 **12,100** 店舗
顧客数 **144** 社



(出所)株式会社ザイマックス
※2010年から2015年までの各「月刊プロパティマネジメント11月号」において、2010年より6年連続でPM受託面積上位企業第1位とされています。

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。

<p>株式会社ザイマックス 不動産総合研究所</p> <p>技術・情報提供 ↓ ↑ 情報発信</p> <p>ザイマックスグループ事業</p>	<p>マスメディア 諸媒体</p>	<p>成約賃料データ</p> <p>120,794 件</p> <p>38,651 棟</p> <p>(過去24年間)</p>	<p>募集賃料データ</p> <p>24,391 件</p> <p>52,821 棟</p> <p>(過去8年6ヶ月)</p>	<p>工事データ</p> <p>141,482 件</p> <p>(過去19年5ヶ月)</p>
--	-----------------------	---	---	--

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 BUILDING TOKYO 他
- 講演 早稲田大学スマート社会技術融合研究機構 国土交通省 土地・建設産業局 (財)建築環境・省エネルギー機構 (IBEC) WORKTECH 他
- 共同研究 北京大学 東京大学 日本大学 他
- そのほか MIT不動産センターへ インダストリアル・パートナーとして参画

ポートフォリオサマリー

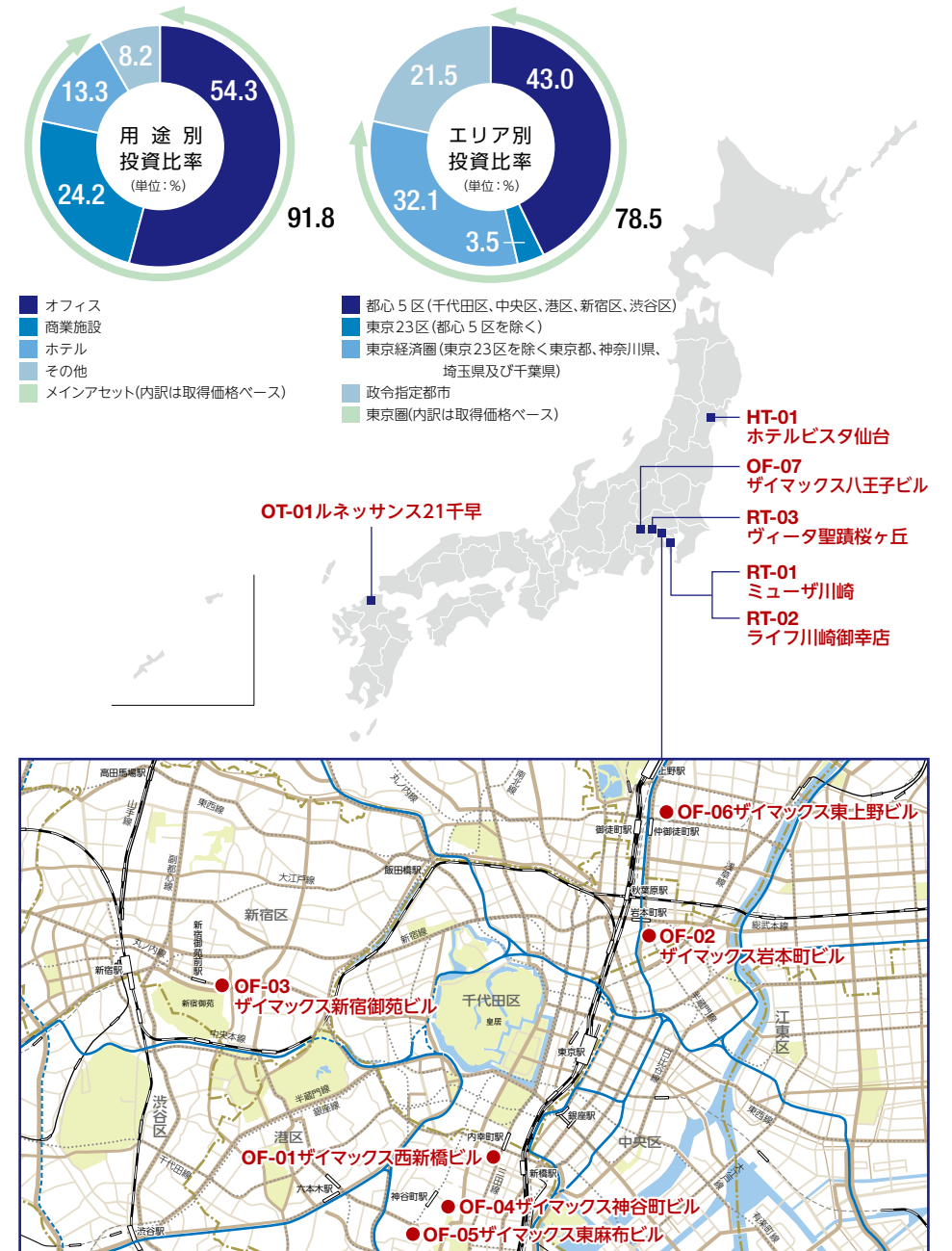
2019年8月31日現在

取得物件数	12 物件	取得価格合計	330.4 億円
期末算定価額合計	433.3 億円	期末稼働率	98.8 %

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	3,100	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	5,710	12.9	2001年3月	100.0
OF-03		ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	5,020	7,140	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	3,590	7.9	1993年1月	98.2
RT-01		ミュウザ川崎	神奈川県川崎市	4,100	5,400	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	5,570	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	92.7
合計/平均				33,040	43,335	100.0	-	98.8

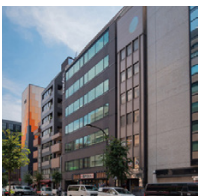
ポートフォリオ分散状況

2019年8月31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 ²
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 ²
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 ²
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 ²
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

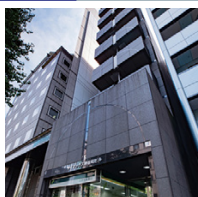
ザイマックス
新宿御苑ビル



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 ²
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 ²
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 ²
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

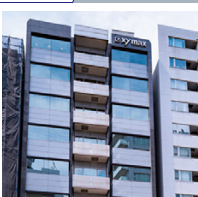


取得価格	3,100百万円
所在地	東京都多摩市関戸4-72
アクセス	京王電鉄京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅 直結
延床面積※1	27,161.00m ²
構造/階数※2	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付27階建
竣工年月	1999年9月

※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

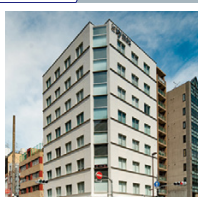
ザイマックス
東麻布ビル



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 ²
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

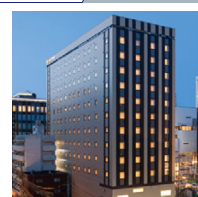
ザイマックス
東上野ビル



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 ²
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

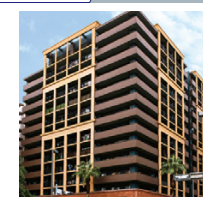
ホテルビスタ
仙台



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 ²
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 ²
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	第3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	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
営業収益	(百万円)	1,374	1,312	1,348
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,374	1,312	1,348
営業費用	(百万円)	477	455	621
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	352	333	498
営業利益	(百万円)	897	856	726
経常利益	(百万円)	584	804	682
当期純利益	(百万円)	583	803	681
総資産額	(百万円)	37,150	36,701	36,629
(対前期比)	(%)	-	△1.2	△0.2
純資産額	(百万円)	23,168	23,389	23,267
(対前期比)	(%)	-	1.0	△0.5
有利子負債額	(百万円)	12,260	11,680	11,680
出資総額	(百万円)	22,585	22,585	22,585
発行済投資口の総口数	(口)	223,400	223,400	223,400
1口当たり純資産額	(円)	103,710	104,696	104,152
分配金総額	(百万円)	583	803	681
うち利益分配金総額	(百万円)	583	803	681
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	3,052
うち1口当たり利益分配金	(円)	2,610	3,596	3,052
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	1.9
(年換算値)(注5)	(%)	3.0	4.4	3.7
自己資本利益率(注4)	(%)	2.6	3.5	2.9
(年換算値)(注5)	(%)	4.8	7.0	5.8
自己資本比率(注4)	(%)	62.4	63.7	63.5
(対前期増減)	(%)	-	1.4	△0.2
配当性向(注4)	(%)	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】				
当期運用日数(注5)	(日)	197	181	184
期末投資物件数	(件)	12	12	12
減価償却費	(百万円)	123	118	121
資本的支出額	(百万円)	48	94	93
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	(百万円)	1,146	1,097	971
FFO(Funds from Operation)(注4)	(百万円)	706	921	803
1口当たりFFO(注4)	(円)	3,164	4,126	3,596
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注4)	(%)	33.0	31.8	31.9

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

(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、当期末日現在での発行済投資口の総口数は223,400口となっています。

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

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

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

② 運用環境

当期における経済環境は、2019年1～3月期の実質GDP成長率が0.6%(年率2.2%)増、2019年4～6月においては0.3%(年率1.3%)増と、国内景気は底堅く推移しました。一方で米中貿易摩擦や日韓関係悪化等の通商・外交問題を注視すべき状況が続いています。こうした中、2019年7月におよそ11年半ぶりに2,000ポイントを回復した東証REIT指数は、その後も高水準を維持しており、J-REITの安定した利回りが評価され、投資対象として選好されていると考えられます。

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 2019Q2」(注)によれば、2019年第2四半期の東京23区の空室率は、微小ながらも18四半期ぶりに前四半期を上回りました。企業のオフィス拡張ニーズは依然として高いものの、移転に伴う二次空室が館内消化されずにマーケットに出るケースや、人員が増えオフィスが手狭になっても求める規模・立地の空室がなく、働き方改革の潮流に沿った在宅勤務やテレワーク等で、手狭感の解消を図る企業が増えつつある等が空室率上昇の要因として考えられます。

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、2019年第2四半期の小売販売額が前年同期比100.7%となりました。個人の節約志向が強まっていると見られる中、2019年10月の消費税増税後の個人消費の動向を見もるべき状況となっていると考えられます。

ホテルについては、観光庁の宿泊旅行統計調査によると、改元による大型連休の恩恵もあり2019年1～7月の延べ宿泊者数は4%強の伸びを見せ、また日本政府観光局の公表による2019年1～8月の訪日外客数は前年比3.9%増、22.1百万人となる等、統計調査数値上ホテル客室需要は底堅く推移していましたが、訪日外客数の2割強を占める韓国人旅行者の訪日数は前年比マイナス9.3%、特に足もと2019年8月単月ではマイナス48.0%と日韓関係悪化の影響が鮮明であり、さらに新たな客室の供給が続く中で、需給緩和による稼働率、収益性の動向には注視が必要であるといえます。

不動産売買市場については、良好な資金調達環境を背景に、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等、様々な市場参加者による取得競争が続いており、タイトな需給状況による取引価格の高止まりや期待利回りの低水準化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71,846.53㎡となりました。当期末日における稼働率は98.8%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、借入金の返済及び借入れを行っていません。

この結果、当期末日現在における借入金残高は11,680百万円となっています。

⑤業績の概要

当期の業績は、営業収益1,348百万円、営業利益726百万円、経常利益682百万円、当期純利益681百万円となりました。

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681,816,800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3,052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	第3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	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
最高	118,000円	117,600円	136,000円
最低	107,900円	107,200円	113,800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3,052円となりました。

期別		第1期	第2期	第3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	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
当期末処分利益総額	(千円)	583,155	803,368	681,845
利益留保額	(千円)	81	22	29
金銭の分配金総額	(千円)	583,074	803,346	681,816
(1口当たり分配金)	(円)	(2,610)	(3,596)	(3,052)
うち利益分配金総額	(千円)	583,074	803,346	681,816
(1口当たり利益分配金)	(円)	(2,610)	(3,596)	(3,052)
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)	第3期 (2019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
発行済投資口の総口数	(口)	223,400	223,400	223,400
出資総額	(百万円)	22,585	22,585	22,585
投資主数	(名)	4,055	4,450	4,117

(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) (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	37,790	16.91
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	35,602	15.93
株式会社ザイマックス	12,500	5.59
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	11,043	4.94
野村信託銀行株式会社 (投信口)	9,474	4.24
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG / JASDEC / SECURITIES-AIFM	6,925	3.09
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES FRANKFURT / JASDEC / SGSS DEUTSCHLAND KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH FOR REIT ASIEN 1	4,255	1.90
SIX SIS LTD.	3,844	1.72
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	3,172	1.41
株式会社あおぞら銀行	3,158	1.41
合計	127,763	57.19

(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おりません。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おりません。

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 (注)

(注) 税理士法人平成会計社の事業再編に伴い、2019年9月1日付で税理士法人令和会計社に変更しています。

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

当期末日現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域 (注1)	第2期 (2019年2月28日現在)		第3期 (2019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)
信託不動産	オフィス	都心5区	14,402	39.2	14,395	39.3
		東京23区	1,160	3.2	1,161	3.2
		東京経済圏	2,618	7.1	2,609	7.1
	商業施設	東京経済圏	8,124	22.1	8,147	22.2
	ホテル	政令指定都市	4,399	12.0	4,369	11.9
	その他	政令指定都市	2,791	7.6	2,785	7.6
信託不動産合計			33,497	91.3	33,469	91.4
預金・その他の資産			3,204	8.7	3,160	8.6
資産総額			36,701	100.0	36,629	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	5,058	4,792.13	4,792.13	100.0	12.5	オフィス
ホテルビスタ仙台	4,369	7,066.25	7,066.25	100.0	12.2	ホテル
ザイマックス岩本町ビル	4,340	4,152.30	4,152.30	100.0	10.7	オフィス
ミュウザ川崎	4,098	3,703.87	3,703.87	100.0	11.9	商業施設
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	3,250	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	2,785	10,287.93	9,532.09	92.7	7.9	その他
ザイマックス八王子ビル	2,609	5,556.03	5,457.36	98.2	9.9	オフィス
ザイマックス西新橋ビル	2,522	1,897.75	1,897.75	100.0	5.9	オフィス
ザイマックス東麻布ビル	1,580	2,016.00	2,016.00	100.0	4.2	オフィス
ザイマックス東上野ビル	1,161	1,735.34	1,735.34	100.0	3.6	オフィス
合計	31,778	68,818.21	67,963.70	98.8	非開示 (注5)	

(注1)「賃貸可能面積」は、当期末日現在における各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
 (注2)「賃貸面積」は、当期末日現在における各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。
 (注3)「稼働率」は、当期末日現在における各信託不動産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 (注4)「対総不動産賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入しています。
 (注5) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注2)
オフィス	ザイマックス西新橋ビル	東京都港区	信託受益権	1,897.75	2,522	3,100
	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	4,340	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	4,792.13	5,058	7,140
	ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	信託受益権	1,205.29	893	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	1,580	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	1,161	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	2,609	3,590
	小計			21,354.84	18,167	24,390
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	4,098	5,400
	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	信託受益権	2,677.54	797	975
	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	信託受益権	27,610.61	3,250	3,870
	小計			33,992.02	8,147	10,245

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	4,369	5,570
	小計			7,066.25	4,369	5,570
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	2,785	3,130
	小計			10,287.93	2,785	3,130
	合計			72,701.04	33,469	43,335

(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2期 (2018年9月1日~2019年2月28日)				第3期 (2019年3月1日~2019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	78	6.0	8	100.0	79	5.9
	ザイマックス岩本町ビル	13	98.1	141	10.8	14	100.0	143	10.7
	ザイマックス新宿御苑ビル	6	100.0	161	12.3	6	100.0	167	12.5
	ザイマックス神谷町ビル	8	100.0	42	3.3	8	100.0	40	3.0
	ザイマックス東麻布ビル	5	100.0	58	4.5	4	100.0	57	4.2
	ザイマックス東上野ビル	8	100.0	43	3.3	8	100.0	48	3.6
	ザイマックス八王子ビル	23	96.7	129	9.9	24	98.2	133	9.9
小計	71	98.8	656	50.0	72	99.5	671	49.8	
商業施設	ミュウザ川崎	17	100.0	158	12.1	17	100.0	160	11.9
	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	405	30.9	19	100.0	407	30.2
ホテル	ホテルビスタ仙台	1	100.0	148	11.3	1	100.0	163	12.2
	小計	1	100.0	148	11.3	1	100.0	163	12.2
その他	ルネッサンス21千早	138	95.1	101	7.8	133	92.7	106	7.9
	小計	138	95.1	101	7.8	133	92.7	106	7.9
	合計	229	98.9	1,312	100.0	225	98.8	1,348	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別処理の要件を満たしているため、時価の記載を省略しています。

(5) その他資産の状況

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

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
				総額	当期支払額	既支出総額
ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	1~4階PAC・全熱交換器更新工事	自2019年11月至2019年11月	25,317	-	-
ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	1~3階空調更新工事	自2020年2月至2020年2月	14,857	-	-

(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93,814千円であり、当期費用に区分された修繕費42,643千円と合わせて、合計136,458千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Aに係る工事	自2019年8月至2019年8月	33,480

(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2期	第3期
	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
資産運用報酬	79,815	77,234
資産保管手数料	835	825
一般事務委託手数料	9,902	9,455
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	28,778	33,130
合計	121,731	123,046

(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	2019年1月31日	230	230	0.21091	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	2019年1月31日	170	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	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	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	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	100	0.21091	2020年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社肥後銀行	2019年1月31日	100	100	0.21091	2020年1月31日	期限一括	(注2)	
小計			1,014	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	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	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	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	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	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	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	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	84	0.31322	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
1年内返済予定の 長期借入金	株式会社千葉銀行	2018年 2月16日	100	100	0.31322	2020年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社肥後銀行	2018年 2月16日	100	100	0.31322	2020年 1月31日	期限一括	(注2)	
	小計		2,336	2,336					
長期借入金	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)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 2月16日	430	430	0.48900	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)	
	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)	
	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)		

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)	無担保 無保証
	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)	
	小計		8,330	8,330					
合計		11,680	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	83,147	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	60,471	72.7%

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 22,157千円 (修繕費等)

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

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

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

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

①投資主総会

2019年5月23日に第2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	執行役員に稲月伸仁が選任されました。
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

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) (2019年2月28日)	当 期 (2019年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,161,697	1,009,178
信託現金及び信託預金	1,860,121	1,960,942
営業未収入金	22,951	28,717
前払費用	33,557	31,354
その他	210	390
流動資産合計	3,078,538	3,030,583
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	108,551	109,618
減価償却累計額	△ 29,150	△ 42,397
工具、器具及び備品 (純額)	79,400	67,221
信託建物	8,973,338	9,064,664
減価償却累計額	△ 211,056	△ 317,252
信託建物 (純額)	8,762,281	8,747,412
信託構築物	45,459	45,459
減価償却累計額	△ 1,597	△ 2,370
信託構築物 (純額)	43,862	43,088
信託工具、器具及び備品	6,452	6,727
減価償却累計額	△ 705	△ 1,312
信託工具、器具及び備品 (純額)	5,747	5,415
信託土地	24,606,271	24,606,271
有形固定資産合計	33,497,562	33,469,409
投資その他の資産		
長期前払費用	41,701	32,962
繰延税金資産	11	13
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
その他	61,336	74,230
投資その他の資産合計	125,649	129,806
固定資産合計	33,623,212	33,599,215
資産合計	36,701,751	36,629,798

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2019年2月28日)	当 期 (2019年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	100,769	119,712
短期借入金	1,014,000	1,014,000
1年内返済予定の長期借入金	2,336,000	2,336,000
未払金	95,119	96,157
未払法人税等	836	885
未払消費税等	65,039	25,125
前受金	173,375	186,235
その他	883	5,827
流動負債合計	3,786,023	3,783,944
固定負債		
長期借入金	8,330,000	8,330,000
信託預り敷金及び保証金	1,196,612	1,248,262
固定負債合計	9,526,612	9,578,262
負債合計	13,312,636	13,362,207
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 (△)	803,368	681,845
剰余金合計	803,368	681,845
投資主資本合計	23,389,114	23,267,591
純資産合計	※1 23,389,114	※1 23,267,591
負債純資産合計	36,701,751	36,629,798

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日		自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	1,204,800	※1	1,239,634
その他賃貸事業収入	※1	107,604	※1	108,769
営業収益合計		1,312,404		1,348,404
営業費用				
賃貸事業費用	※1	333,945	※1	498,836
資産運用報酬		79,815		77,234
資産保管手数料		835		825
一般事務委託手数料		9,902		9,455
役員報酬		2,400		2,400
その他営業費用		28,778		33,130
営業費用合計		455,677		621,883
営業利益		856,727		726,521
営業外収益				
受取利息		14		14
還付加算金		752		-
営業外収益合計		767		14
営業外費用				
支払利息		30,776		33,843
融資関連費用		22,575		9,983
営業外費用合計		53,351		43,826
経常利益		804,142		682,708
税引前当期純利益		804,142		682,708
法人税、住民税及び事業税		838		888
法人税等調整額		16		△ 2
法人税等合計		855		885
当期純利益		803,287		681,823
前期繰越利益		81		22
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		803,368		681,845

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

XYMAX REIT Investment Corporation

前期 (ご参考) (自 2018年9月1日 至 2019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	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

当期 (自 2019年3月1日 至 2019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	803,368	803,368	23,389,114	23,389,114
当期変動額					
剰余金の配当		△ 803,346	△ 803,346	△ 803,346	△ 803,346
当期純利益		681,823	681,823	681,823	681,823
当期変動額合計	-	△ 121,523	△ 121,523	△ 121,523	△ 121,523
当期末残高	※1 22,585,746	681,845	681,845	23,267,591	23,267,591

【継続企業の前提に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日	当 期 自 2019年 3月 1日 至 2019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 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日	当 期 自 2019年 3月 1日 至 2019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 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. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。
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 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日	当 期 自 2019年 3月 1日 至 2019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 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、税抜方式によつています。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、税抜方式によつています。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 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日	当 期 自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月31日
<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>	<p>該当事項はありません。</p>

【貸借対照表に関する注記】

前 期 (ご参考) (2019年2月28日)	当 期 (2019年8月31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 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日	当 期 自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月31日																																																																																																						
<p>※1. 不動産賃貸事業 (単位: 千円) 損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業 収益</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料収入</td> <td style="text-align: right;">1,052,642</td> <td></td> </tr> <tr> <td>共益費収入</td> <td style="text-align: right;">152,158</td> <td style="text-align: right;">1,204,800</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>水道光熱費収入</td> <td style="text-align: right;">63,294</td> <td></td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td style="text-align: right;">28,869</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他賃貸収入</td> <td style="text-align: right;">15,441</td> <td style="text-align: right;">107,604</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right;">1,312,404</td> <td></td> </tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業 費用</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td style="text-align: right;">82,636</td> <td></td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">62,542</td> <td></td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">36,351</td> <td></td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td style="text-align: right;">3,720</td> <td></td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">118,679</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td style="text-align: right;">30,016</td> <td style="text-align: right;">333,945</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">333,945</td> <td></td> </tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業 損益 (A-B)</p> <p style="text-align: right;">978,458</p>	賃貸事業収入			賃料収入	1,052,642		共益費収入	152,158	1,204,800	その他賃貸事業収入			水道光熱費収入	63,294		駐車場収入	28,869		その他賃貸収入	15,441	107,604	不動産賃貸事業収益合計	1,312,404		賃貸事業費用			公租公課	-		外注委託費	82,636		水道光熱費	62,542		修繕費	36,351		損害保険料	3,720		減価償却費	118,679		その他賃貸事業費用	30,016	333,945	不動産賃貸事業費用合計	333,945		<p>※1. 不動産賃貸事業 (単位: 千円) 損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業 収益</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料収入</td> <td style="text-align: right;">1,088,311</td> <td></td> </tr> <tr> <td>共益費収入</td> <td style="text-align: right;">151,323</td> <td style="text-align: right;">1,239,634</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>水道光熱費収入</td> <td style="text-align: right;">64,458</td> <td></td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td style="text-align: right;">29,715</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他賃貸収入</td> <td style="text-align: right;">14,595</td> <td style="text-align: right;">108,769</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right;">1,348,404</td> <td></td> </tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業 費用</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">133,084</td> <td></td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td style="text-align: right;">83,147</td> <td></td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">60,253</td> <td></td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">42,643</td> <td></td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td style="text-align: right;">3,767</td> <td></td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">121,704</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td style="text-align: right;">54,234</td> <td style="text-align: right;">498,836</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">498,836</td> <td></td> </tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業 損益 (A-B)</p> <p style="text-align: right;">849,567</p>	賃貸事業収入			賃料収入	1,088,311		共益費収入	151,323	1,239,634	その他賃貸事業収入			水道光熱費収入	64,458		駐車場収入	29,715		その他賃貸収入	14,595	108,769	不動産賃貸事業収益合計	1,348,404		賃貸事業費用			公租公課	133,084		外注委託費	83,147		水道光熱費	60,253		修繕費	42,643		損害保険料	3,767		減価償却費	121,704		その他賃貸事業費用	54,234	498,836	不動産賃貸事業費用合計	498,836	
賃貸事業収入																																																																																																							
賃料収入	1,052,642																																																																																																						
共益費収入	152,158	1,204,800																																																																																																					
その他賃貸事業収入																																																																																																							
水道光熱費収入	63,294																																																																																																						
駐車場収入	28,869																																																																																																						
その他賃貸収入	15,441	107,604																																																																																																					
不動産賃貸事業収益合計	1,312,404																																																																																																						
賃貸事業費用																																																																																																							
公租公課	-																																																																																																						
外注委託費	82,636																																																																																																						
水道光熱費	62,542																																																																																																						
修繕費	36,351																																																																																																						
損害保険料	3,720																																																																																																						
減価償却費	118,679																																																																																																						
その他賃貸事業費用	30,016	333,945																																																																																																					
不動産賃貸事業費用合計	333,945																																																																																																						
賃貸事業収入																																																																																																							
賃料収入	1,088,311																																																																																																						
共益費収入	151,323	1,239,634																																																																																																					
その他賃貸事業収入																																																																																																							
水道光熱費収入	64,458																																																																																																						
駐車場収入	29,715																																																																																																						
その他賃貸収入	14,595	108,769																																																																																																					
不動産賃貸事業収益合計	1,348,404																																																																																																						
賃貸事業費用																																																																																																							
公租公課	133,084																																																																																																						
外注委託費	83,147																																																																																																						
水道光熱費	60,253																																																																																																						
修繕費	42,643																																																																																																						
損害保険料	3,767																																																																																																						
減価償却費	121,704																																																																																																						
その他賃貸事業費用	54,234	498,836																																																																																																					
不動産賃貸事業費用合計	498,836																																																																																																						

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前期 (ご参考) 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日		当期 自 2019年 3月 1日 至 2019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) (2019年2月28日)		当期 (2019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	11	未払事業税損金不算入額	13
繰延税金資産合計	11	繰延税金資産合計	13
繰延税金資産の純額	11	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 (調整)	31.51	法定実効税率 (調整)	31.51
支払分配金の損金算入額	△31.48	支払分配金の損金算入額	△31.47
その他	0.08	その他	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13

【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 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日	当期 自 2019年 3月 1日 至 2019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 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、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に含めて記載しています（前記「金融商品の時価等に関する事項」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、貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,161,697	-	-	-	-	-
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	-

当期（自 2019年3月1日 至 2019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8月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（下記（注2）をご参照ください）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,009,178	1,009,178	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,960,942	1,960,942	-
資産計	2,970,121	2,970,121	-
(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	8,372,155	42,155
負債計	11,680,000	11,722,155	42,155
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年以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	1,248,262

(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、貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,009,178	-	-	-	-	-
信託現金及び 信託預金	1,960,942	-	-	-	-	-
合 計	2,970,121	-	-	-	-	-

(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 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。

当期（自 2019年3月1日 至 2019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	
33,497,562	△ 28,153	33,469,409	43,335,000

(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（93,814千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（121,704千円）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8月31日です。

なお、賃貸等不動産に関する2019年8月期（第3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 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月 28 日	当 期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019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 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。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有） 割合（%）	取引の内容	取引金額 （千円） （注2）	科目	期末残高 （千円） （注2）
資産運用会社の利害関係人等	株式会社 ザイマックス	総合不動産サービス業	5.59	不動産の賃貸	163,967	営業未収入金	8,017
						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	60,471	営業未払金	10,957

(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 2018年9月1日 至 2019年2月28日		当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	
1口当たり純資産額	104,696円	1口当たり純資産額	104,152円
1口当たり当期純利益	3,595円	1口当たり当期純利益	3,052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） 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
当期純利益（千円）	803,287	681,823
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）	803,287	681,823
期中平均投資口数（口）	223,400	223,400

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考） 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019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) 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月 28日	当期 自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月 31日
I 当期末処分利益	803,368,973円	681,845,802円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	803,346,400円 (3,596円)	681,816,800円 (3,052円)
III 次期繰越利益	22,573円	29,002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>	<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681,816,800円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>


独立監査人の監査報告書

2019年10月15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 公認会計士
業務執行社員

向出 勇治 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

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2019年3月1日から2019年8月31日までの第3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 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日		自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	804,142		682,708	
減価償却費	118,679		121,704	
受取利息	△14		△ 14	
支払利息	30,776		33,843	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△3,023		△ 5,765	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	572,370		-	
前払費用の増減額 (△は増加)	△854		2,203	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△13,833		27,865	
未払金の増減額 (△は減少)	△11,263		1,038	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	65,039		△ 39,913	
前受金の増減額 (△は減少)	△8,066		12,859	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	1,802		8,739	
その他	△37,188		△ 10,847	
小計	1,518,566		834,421	
利息の受取額	14		14	
利息の支払額	△30,760		△ 33,660	
法人税等の支払額	△1,690		△ 838	
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,486,130		799,937	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	△263		△ 2,212	
信託有形固定資産の取得による支出	△180,657		△ 100,524	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△61,198		△ 7,824	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	39,098		61,634	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△203,020		△ 48,927	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	1,014,000		-	
短期借入金の返済による支出	△2,916,000		-	
長期借入れによる収入	1,322,000		-	
分配金の支払額	△582,923		△ 802,707	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,162,923		△ 802,707	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	120,186		△ 51,697	
現金及び現金同等物の期首残高	2,901,632		3,021,818	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,021,818		※1 2,970,121	

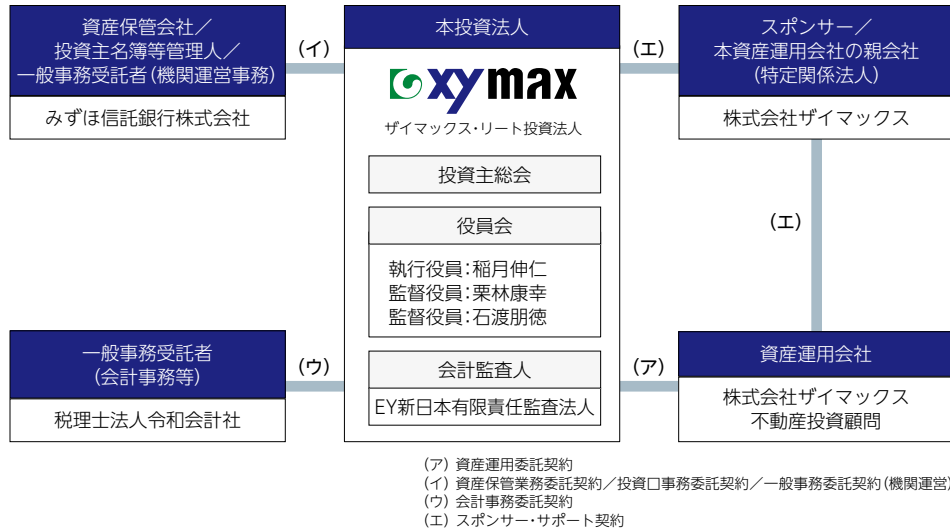
(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

【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 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日		自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月31日	
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)

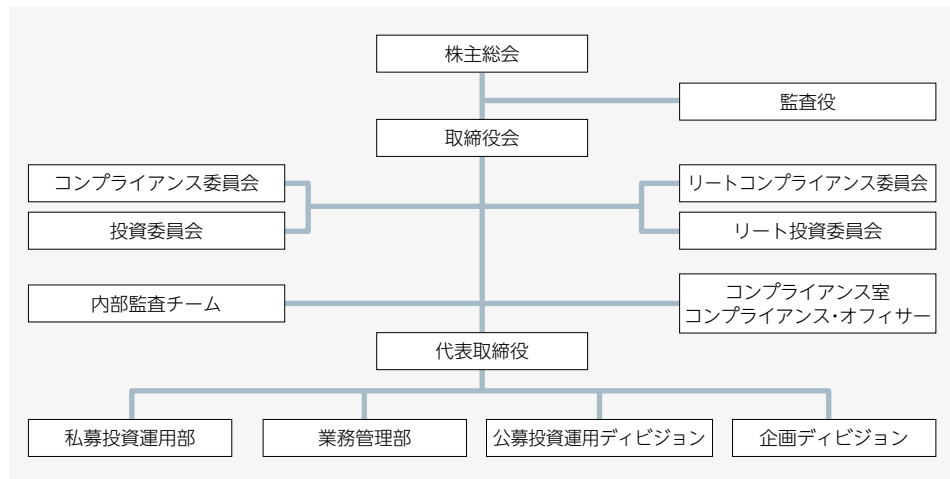
前期 (ご参考)		当期	
自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日		自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月31日	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2019年2月28日現在)		※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2019年8月31日現在)	
現金及び預金	1,161,697千円	現金及び預金	1,009,178千円
信託現金及び信託預金	1,860,121千円	信託現金及び信託預金	1,960,942千円
現金及び現金同等物	3,021,818千円	現金及び現金同等物	2,970,121千円



資産運用会社の概要

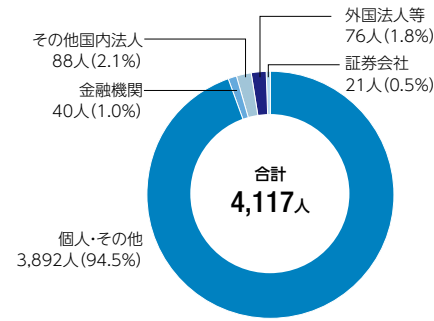
資産運用会社	株式会社ザイマックス不動産投資顧問
設立	2007年8月6日
資本金	2億円
主な株主	ザイマックス(100%出資)
事業内容	(1) 金融商品取引法に規定する金融商品取引業 (2) 不動産への投資に関する助言業務及び投資一任業務 (3) 投資法人の資産運用業務

組織図

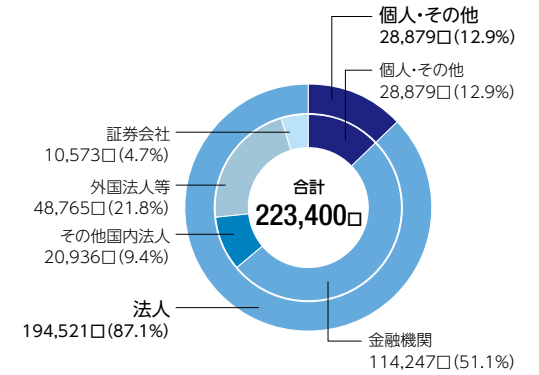


投資主の構成

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10月4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

