

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

XYMAX REIT Investment Corporation

MUZA
KAWASAKI
SHOP & RESTAURANT

第1期資産運用報告

自2017年9月14日 至2018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/>

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喜び申し上げます。
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日にオフィス・商業施設・ホテルをメインアセットとする総合型REITとして東京証券取引所に上場し、この度、第1期(2018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。

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J-REIT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。

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

第1期決算ハイライト	1	ザイマックスグループについて	9	V. 注記表	36
トップインタビュー	2	ポートフォリオ情報	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	44
本投資法人の特徴と優位性	4	第1期末保有資産	12	VII. 監査報告書	45
投資方針	5	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
内部成長戦略	6	II. 貸借対照表	32	本投資法人の仕組み/資産運用会社の概要	48
外部成長戦略	8	III. 損益計算書	34	投資主インフォメーション	49
財務戦略	8	IV. 投資主資本等変動計算書	35		

営業収益 **1,374** 百万円

当期純利益 **583** 百万円

営業利益 **897** 百万円

第1期確定分配金
(1口当たり)
(2018年8月期) **2,610** 円

取得価格合計 **33,040** 百万円

12 物件

期末算定価額の合計 **41,824** 百万円

鑑定NOI利回り **6.0** %

期末稼働率 **99.0** %

第2期及び第3期の1口当たりの予想分配金

第2期予想分配金
(1口当たり)
(2019年2月期) **3,473** 円

第3期予想分配金
(1口当たり)
(2019年8月期) **2,937** 円

Q まず、本投資法人の特徴について教えてください。

本投資法人の特徴は次の3点です。

まずは「見極め力」です。スポンサーグループは「賃料」「建物管理」「修繕」「水道光熱費」等の各種データベース及び産学共同研究による専門的な分析で得られた不動産マネジメントや不動産マーケットに関する具体的な論拠を有しております。物件の選定に際してはこれらのデータや知見に基づきその物件の根源的な「収益性」「継続性」「安定性」の観点から、特にキャッシュフローの安定性に着目した選定を行います。

次に「マネジメント力」です。スポンサーグループは「科学的ビル経営」という勤や経験に頼らない各種データに基づいた運営を実践しており、こうした点が機関投資家の皆様はもちろん不動産業界においても高い評価を頂戴している理由だと思えます。本投資法人はスポンサーグループのマネジメント力を最大活用することで安定した分配を目指します。

最後は「ソーシング力」です。スポンサーグループは不動産マネジメント及びCREを通じてユニークで多様性に富んだ顧客基盤を有しており、様々なご相談をお受けしております。その中には不動産売却のご相談もあり、スポンサーグループはこうした情報を不動産オーナーから直接入手し、取得に関する検討を行うことが可能なポジションにあることから結果的に有利な取得機会を確保しております。

Q スポンサーであるザイマックスグループについてもお聞かせ頂けますか。

スポンサーグループの中核である株式会社ザイマックスは株式会社リクルートの一事業部門を源流としています。事業部が発足した1982年当初はリクルート自らが利用するオフィスビルの開発や管理運営を行ってまいりました。1996年からは外部ビルオーナーからの管理運営業務を受託するようになり、2000年に当時の経営陣と従業員が共同し

て株式を譲り受ける「MEBO (Management and Employee Buyout)」という手法でリクルートから独立いたしました。

その後、日本での不動産証券化の黎明期から三井住友銀行との合併企業である株式会社マックスリアルティ等とともに金融と不動産の融合による新たな不動産ソリューションサービスの提供、またJ-REITをはじめとした不動産投資マーケットにおいてはプ



安定した分配と 投資主価値向上を目指します。

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

ロパティマネジメントやビルメンテナンスといった不動産マネジメントサービスの提供を通じて業界の発展に寄与して参りました。

2018年3月末日現在、不動産マネジメント受託棟数は約800棟・延床面積約350万坪、ファシリティマネジメント受託店舗数は約13,500店舗・顧客総数約160社の規模となっており、エリア展開も北海道から沖縄まで日本全国をカバーしています。

不動産マネジメント以外の分野においても、昨今の働き方に対する価値観の変化に着目したモバイルワーク対応可能なオフィススペースである「モバイルワークオフィスちょくちょく...」事業や、自ら開発（オフィスビルや商業施設からホテルへのコンバージョンを含む）及び運営を行う「からくさホテル」事業（2019年末までに8棟・1,137室を開業予

定）など、不動産利用の在り方に着目した新たな事業を展開しています。

Q 本投資法人の成長戦略はどのようなものでしょうか。

まず内部成長ですが、第1期は主に賃料の値上げやテナント退去後のリーシングにおいて想定を上回る賃料水準での誘致など、特にオフィスビルの収入増が内

や仲介したものです。このように不動産オーナーから直接相談を受けるポジションにすることが強みであり、こうした実績を背景として本投資法人の外部成長機会につなげていきたいと考えます。

最後に財務戦略ですが、第1期末時点のLTVが33.0%であり、仮にLTVを50%まで引き上げた時の調達余力は約130億円となります。このように本投資法人は公募増資以外にも資金調達余力があるので、投資口価格が低迷している時に借入で不動産を購入し一口当たり分配金を増加させて投資口価格を上げるという手段を取り得るだけの余力があります。これは本投資法人の大きな強みだと思います。

Q 最後に投資戦略と投資主の皆様へメッセージをお願いします。

本年2月15日に上場しましたが、それまでの過程で数多くの機関投資家の皆様とお会いした際にご評価頂いた点が3点ありました。1点目は「高い含み益率」。2点目は「LTV水準と利回り水準」。3点目は「スポンサーのマネジメント力」です。これら3点は我々が上場に際して強くアピールしたかった点と同様で、そういう意味では我々の投資戦略がマーケットから評価されていると認識しております。

投資家の皆様からご評価頂いたこれらの良さを維持しながら規模の拡大を図るにあたって重要なポイントは「物件の質」だと考えています。「良質な物件をフェアヴァリューで取得する」という当たり前のことを着実に推進していきたいと考えています。

我々は、不動産投資とは中長期投資による安定的リターンを享受するものであり、それを実現するためには不動産マネジメント力が極めて重要な要素だと考えます。ザイマックスグループは不動産マネジメントのプロであると自負しており、ザイマックスグループの総合力を本投資法人の運用に最大活用することで、投資家の皆様に常に成長期待を持って頂けるように安定した分配金と投資主価値の向上を目指します。

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

IPOにおいては、長期の運営実績により収益の安定性を見極めた物件のリーズナブルな価格水準での取得を実現しています。

オフィスビルの
都心8区比率 **85.5%** | 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 **12.5** 年の実績

鑑定NOI
利回り **6.0%** | 第1期末
含み益額 **83** 億円 (含み益率24.8%)

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 **799** 棟 | 延床面積 約 **350** 万坪の
スケール

不動産マネジメント **1,963** 名 | リーシング **82** 名 | 法人営業 **72** 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

ソーシング力
による外部成長

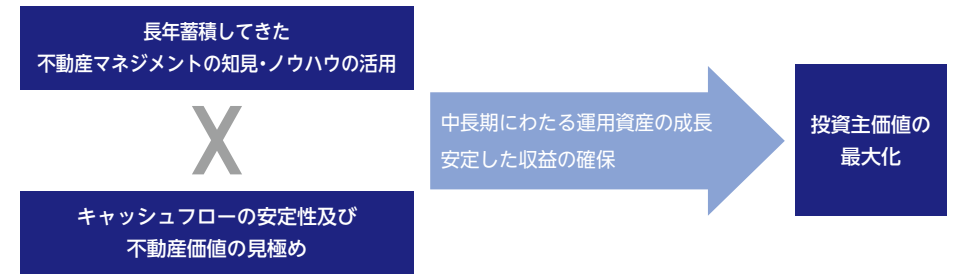
ザイマックスグループの実績を基盤とした、
不動産オーナーとのダイレクトリレーション

不動産オーナー **244** 社とのダイレクトリレーション

不動産売却・
仲介実績 **231** 棟 | 取り扱い
総額 約 **4,342** 億円
(2010年4月1日から2018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

本投資法人は、オフィス、商業施設及びホテルをメインアセットとして位置付け、ザイマックスグループが長年蓄積してきた不動産マネジメントの知見・ノウハウを活用し、各物件のキャッシュフローの安定性及び不動産価値を見極め、投資対象とすることで、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を実現し、投資主価値の最大化を目指します。



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)

- オフィス** 長期安定的な賃料収入を見込むことができる物件を重点選定
- 商業施設** 安定的に事業継続可能と想定される物件を重点選定
- ホテル** 訪日外国人及びビジネス需要の見込めるエリアに所在する物件を重点選定

住宅等 **その他アセット 20%以下** (注)
(取得価格ベース)

メインアセット以外でも有するザイマックスグループの過去の売買仲介や投資実績に基づく物件売却情報及び不動産マネジメント実績に基づくリーシング情報や管理運営に関する知見・ノウハウを活用することにより、中長期的な安定収益の確保が可能であると判断する物件に厳選投資

(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又は下回ることがあります。

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): 33.0%)

J-REIT市場の成長に貢献してきた「マネジメント力」

国内No.1のJ-REITからのPM受託実績

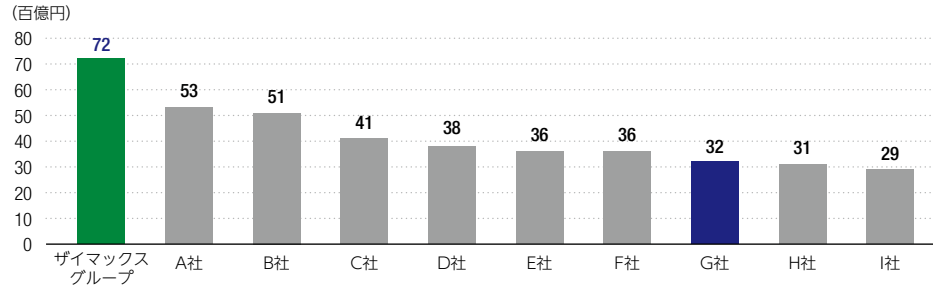
ザイマックスグループのJ-REITからのPM受託実績は、本投資法人のメインアセットであるオフィス・商業施設及びホテルの合計において、国内No.1 (2017年9月末日現在) です。本投資法人の上場までJ-REITのスポンサーでなかったにもかかわらず、他のJ-REITのスポンサーになっている会社のPM受託実績を大きく上回ります。

J-REITの受託銘柄及び棟数

J-REITからの受託棟数 182棟 (2018年3月末日現在)
受託銘柄数 31銘柄 (2018年3月末日現在)

J-REIT組入れ資産(オフィス、商業施設及びホテル)に係るPM受託企業ランキング

■ J-REITの sponsor 会社以外 ■ J-REITの sponsor 会社



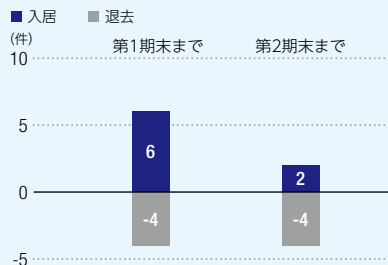
第1期運用実績

テナント入替及び契約更改に伴う収益向上

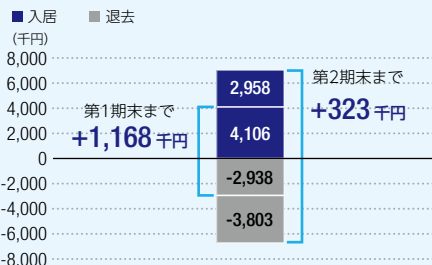
オフィスビル7物件及びマルチ型商業施設(ミューザ川崎)におけるテナント入替及び契約更改による賃料増額により収益性の向上を実現しました。

※第2期末の入替及び更改件数、並びにその月額賃料の変動は、2018年10月18日現在、契約締結又は条件合意、解約合意又は解約通知の受領に至ったテナントを対象としています。

テナント入替件数



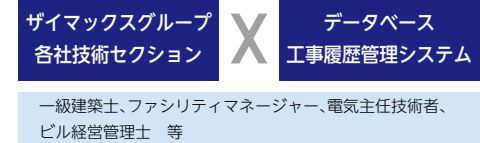
テナント入替による月額賃料の変動



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



工事差配実績 **129,888** 件 (2000年4月1日～2018年3月31日実績)
(出所) 株式会社ザイマックス

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

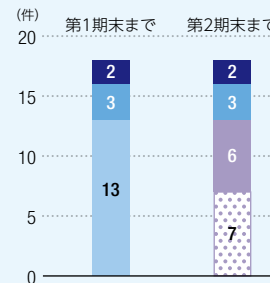
ザイマックスグループにある技術者とデータベースを活用することで修繕に係る効率化を図る

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

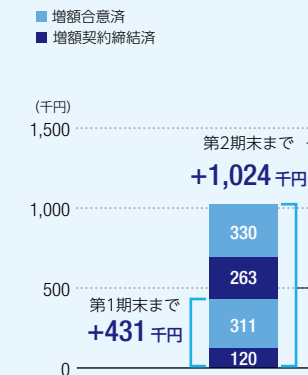
- ✓ 長年蓄積された工事実績に基づく、確実な工事差配
- ✓ ネットワークの活用による、業者・ゼネコンへの適切な調整
- ✓ 現状に即した修繕計画の見直しによる適切な施工時期の策定
- ✓ 本投資法人の大規模修繕・リニューアル工事へのノウハウ活用
- ✓ 類似工事実績との比較と技術者の査定によるコストの最適化
- ✓ ノウハウと技術者による適切な突発修繕フォロー

テナント契約更改件数と内訳

- 据置更新
- 増額合意済
- 増額契約締結済
- 交渉中・交渉予定
- 市場賃料と同水準



テナント契約更改による月額賃料の変動



第1期末までの契約更改件数：18件
うち、増額件数：5件
賃料上昇率(対更改前賃料比)

+19.5%

第2期末までの契約更改件数：18件
うち、増額件数：5件
賃料上昇率(対更改前賃料比)

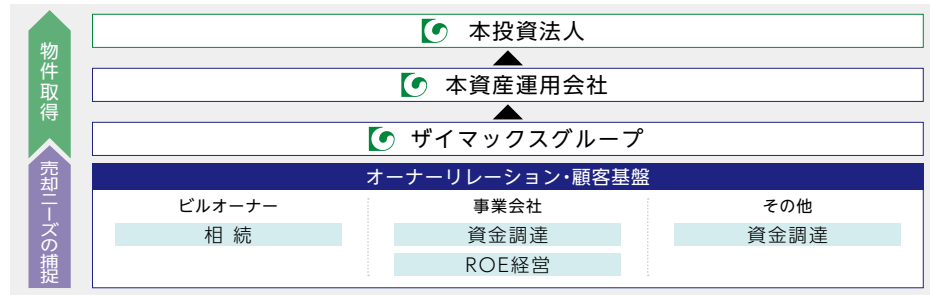
+6.9%

第2期末までに確定した月額賃料の増額

テナント入替による増額 **323** 千円
更改による増額 **1,024** 千円
合計 **1,348** 千円

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。

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

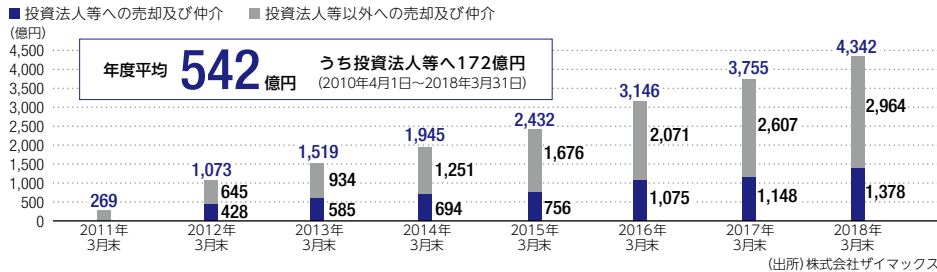


ザイマックスグループの不動産マネジメントノウハウ及び顧客基盤の活用実績

不動産売却及び不動産売買仲介実績

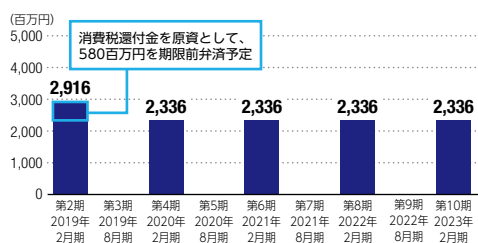
ザイマックスグループは、2010年4月1日から2018年3月31日まで、計231棟・4,342億円(約19億円/棟)の不動産売却及び不動産売買仲介を行いました。不動産売却及び不動産売買仲介業務を行った物件の用途はオフィス、商業施設、ホテル、住宅等多様な用途に及んでおり、エリアも都心、主要都市及び地方を幅広くカバーしています。

2010年度～2017年度における不動産売却及び不動産売買仲介実績(累計)

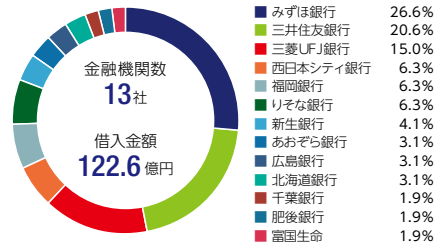


スポンサーと財務取引関係を有するメガバンク・地方銀行等を中心に、幅広い、かつ、安定的なバンクフォーメーションを構築するとともに、返済期限の分散を実現しています。

有利子負債の返済期限の状況(第1期末時点)



借入先の状況(第1期末時点)



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

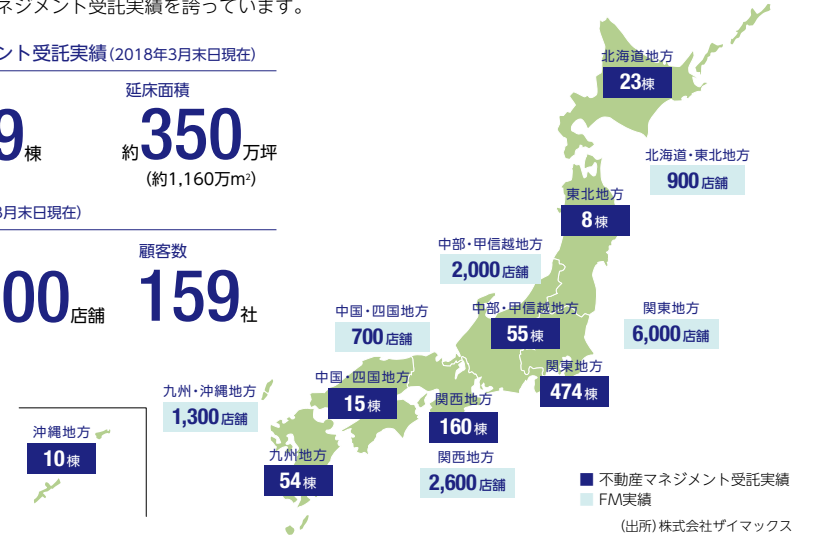
国内有数の不動産マネジメント受託実績

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3月末日現在)



FM実績(2018年3月末日現在)



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
- 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
- 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

ポートフォリオサマリー

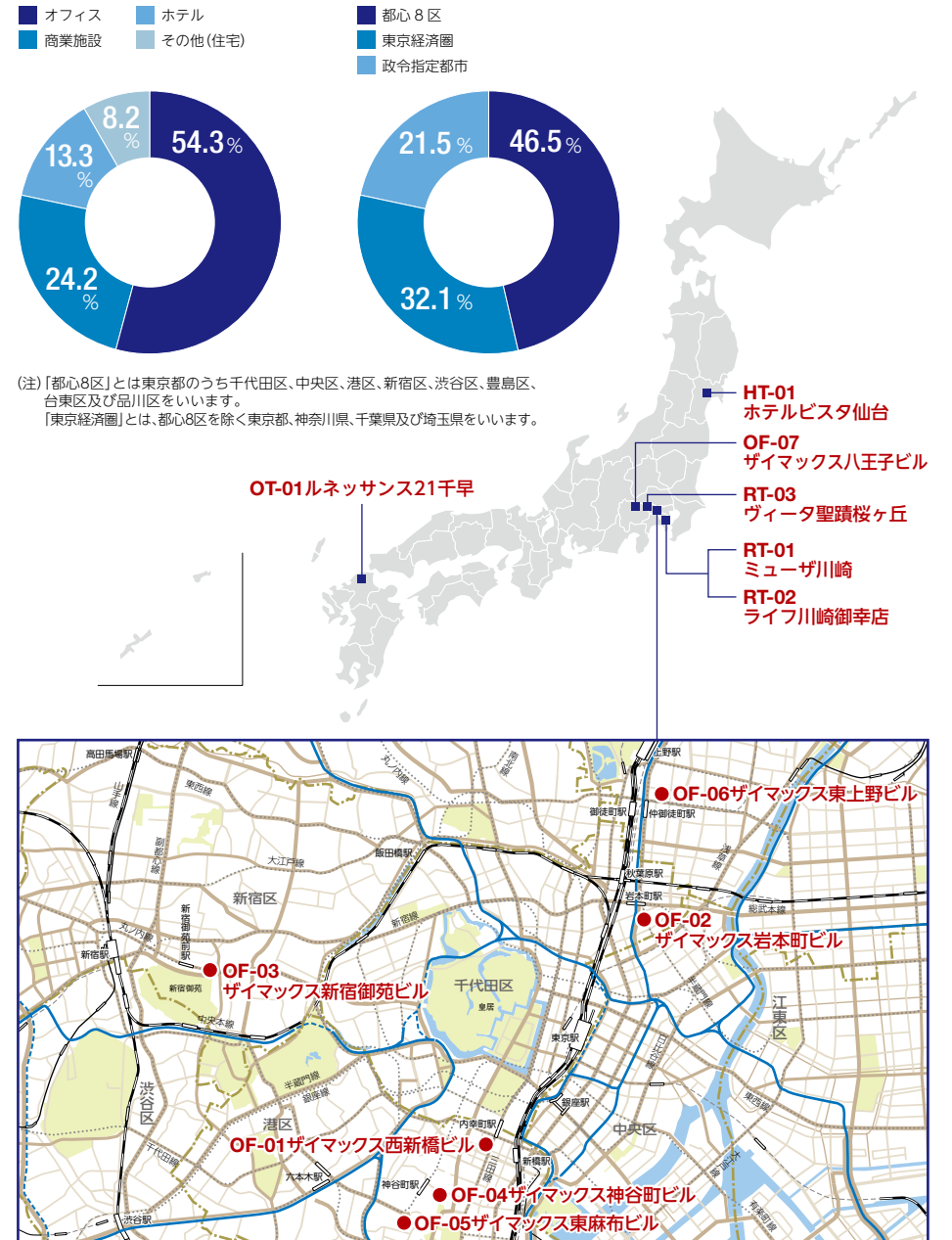
2018年8月31日現在



物件番号	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得価格(百万円)	期末算定価額(百万円)	投資比率(%)	竣工年月	稼働率(%)
OF-01	オフィス	ザイマックス西新橋ビル	東京都港区	2,500	3,080	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	5,350	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	6,340	15.2	2001年2月	100.0
OF-04		ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	880	1,140	2.7	1991年4月	95.3
OF-05		ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	1,550	2,090	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	3,510	7.9	1993年1月	98.2
RT-01	商業施設	ミュージャ川崎	神奈川県川崎市	4,100	5,200	12.4	2004年1月	100.0
RT-02		ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	790	974	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	94.3
合計/平均				33,040	41,824	100.0	-	99.0

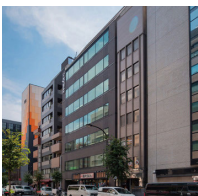
ポートフォリオ分散状況

2018年8月31日現在



OF-01 オフィス 都心8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8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

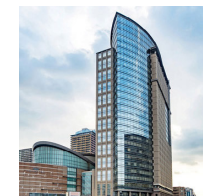
ザイマックス
八王子ビル



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

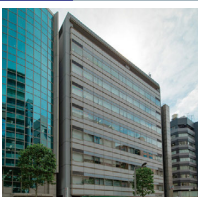


取得価格	4,100百万円
所在地	神奈川県川崎市幸区大宮町1310
アクセス	JR「川崎」駅 直結
延床面積※1	3,671.09m ²
構造/階数※2	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下2階付27階建
竣工年月	2004年1月

※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8区

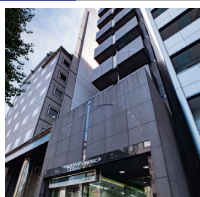
ザイマックス
新宿御苑ビル



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8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4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

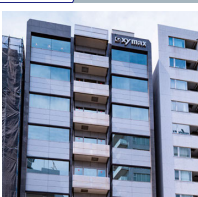


取得価格	3,100百万円
所在地	東京都多摩市関戸4-72
アクセス	京王電鉄京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅 直結
延床面積※1	27,161.00m ²
構造/階数※2	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付27階建
竣工年月	1999年9月

※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8区

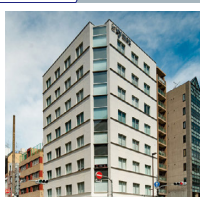
ザイマックス
東麻布ビル



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 都心8区

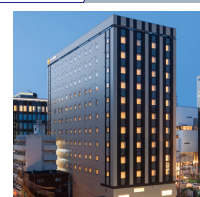
ザイマックス
東上野ビル



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

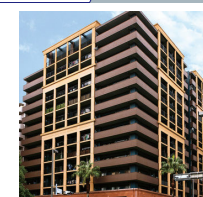
ホテルビスタ
仙台



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

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間ですが、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	$\frac{\text{期末純資産額}}{\text{期末総資産額}} \times 100$
配当性向	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。分配金総額(利益超過分配金を含まない) \div 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	FFO \div 発行済投資口の総口数
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当期の営業期間は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。当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(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投資法」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。))を総称しています。以下同じです。

② 運用環境

当期(2018年8月期)における経済環境は、我が国の2018年1月から3月期の実質GDPが年率換算で0.9%減と9四半期ぶりにマイナス成長となったものの、4月から6月期においては年率換算で3.0%増となり、日本の経済活動は引き続き拡大基調が継続しています。企業による設備投資が堅調であり、良好な雇用環境が継続していることから、今後も底堅く推移するものと考えられます。海外においても米国の経済活動が拡大基調であるなど良好な環境にあります。一方で、日本銀行の金融政策による長期金利の動向や、貿易摩擦が与える経済情勢への影響がリスク要因として考えられます。

このような経済環境下で、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。

オフィスにおいては、企業の積極的な採用姿勢等を背景にオフィススペースの拡張需要は旺盛であり、空室が賃貸マーケットに出回る前に内部拡張により消化されるケースも多く見られます。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 2018Q2」(注)によれば、「空室増減量」は2015年第1四半期以降14期連続して空室減少が増加を上回り、「成約賃料DI」も2015年第2四半期以降13期連続してプラス圏になるなど、賃料・稼働率ともに堅調な状況にあります。

商業施設においては、入居者である小売企業の販売額が衣料品など一部品目において対前年比で減少となりましたが、食料品等の品目の販売額が堅調に推移し、全体としては対前年比で微増となりました。

ホテルにおいては、国内における本年1月から6月までの延べ宿泊者数(全体)は2億3,722万人泊と対前年比で微減しましたが、同期間における外国人延べ宿泊者数は4,323万人泊(対前年比10.7%増)となりました。本年1月から8月までの訪日外国客数は累計で2,130万人超(出所:日本政府観光局、一部推定値を含みます。))に達しており、訪日外国人のニーズを中心に宿泊需要は引き続き底堅く推移するものと考えられます。

不動産売買市場においては、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、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した状況にあります。

(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

2018年2月16日に当期末日現在保有する12物件を合計33,040百万円で取得しました。従って、当期の実質的な資産運用期間は197日となりました。

なお、当期末日現在における保有12物件の総賃貸可能面積は72,701.04㎡、総賃貸面積は71,959.01㎡、稼働率は99.0%でした。

④ 資金調達の状況

(エクイティ・ファイナンス)

当期においては、2018年2月14日を払込期日とする公募増資により21,224百万円を、2018年3月20日を払込期日とする第三者割当増資により1,061百万円を、それぞれ調達しました。この結果、当期末日現在における出資総額は、22,585百万円となりました。

(デット・ファイナンス)

当期においては、資産の取得にあわせて2018年2月16日付で株式会社みずほ銀行をアレンジャーとしたシンジケートローンにより、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行（現：株式会社三菱UFJ銀行）、株式会社西日本シティ銀行、株式会社福岡銀行、株式会社りそな銀行、株式会社広島銀行、株式会社北海道銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社千葉銀行、株式会社肥後銀行及び富国生命保険相互会社から合計13,320百万円の借入れを実施する一方、上記の第三者割当増資による手取金を返済資金として1,060百万円の期限前弁済を行いました。

この結果、当期末日現在における借入金残高は12,260百万円となりました。

⑤業績の概要

当期の業績は、営業収益1,374百万円、営業利益897百万円、経常利益584百万円、当期純利益583百万円となりました。

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583,074,000円を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,610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（2018年8月31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、SMBCE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
	自 2017年9月14日 至 2018年8月31日
最高	118,000円
最低	107,900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2,610円となりました。

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

(2) 投資口に関する事項

2018年8月31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	住所	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)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	43,556	19.49
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	34,186	15.30
株式会社ザイマックス	東京都港区赤坂一丁目1番1号	12,500	5.59
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	12,191	5.45
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 常任代理人 ゴールドマン・サックス 証券株式会社	8,795	3.93
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	6,388	2.85
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカ운ツ イー アイエスジー	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行 決済事業部	5,103	2.28
大和信用金庫	奈良県桜井市桜井281番11号	5,000	2.23
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区麹町六丁目1番1号	4,776	2.13
エスアイエックス エスアイエス エル ティーディー	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行 決済事業部	4,286	1.91
合計		136,781	61.22

(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	シティユーワ法律事務所 弁護士	2,400
	石渡 朋徳	東京共同会計事務所 公認会計士、 不動産鑑定士	2,400
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	-	12,000

(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

2018年8月31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

2018年8月31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)	当期 (2018年8月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	オフィス	都心5区	14,376	38.7
		東京23区	1,162	3.1
		東京経済圏	2,627	7.1
	商業施設	東京経済圏	8,112	21.8
	ホテル	政令指定都市	4,431	11.9
	その他	政令指定都市	2,810	7.6
	信託不動産合計			33,521
預金・その他の資産			3,628	9.8
資産総額			37,150	100.0

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

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

(注2) 「保有総額」は、2018年8月31日現在における貸借対照表（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、用途がホテルである信託不動産の保有総額には、ホテルに付随する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

2018年8月31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	5,076	4,792.13	4,792.13	100.0	12.6	オフィスビル
ホテルビスタ仙台	4,431	7,066.25	7,066.25	100.0	9.4	ホテル
ザイマックス岩本町ビル	4,303	4,152.30	4,152.30	100.0	10.8	オフィスビル
ミュウザ川崎	4,126	3,703.87	3,703.87	100.0	12.6	商業施設
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	3,185	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	2,810	10,287.93	9,700.98	94.3	8.2	住宅
ザイマックス八王子ビル	2,627	5,556.03	5,457.37	98.2	10.2	オフィスビル
ザイマックス西新橋ビル	2,527	1,897.75	1,897.75	100.0	6.1	オフィスビル
ザイマックス東麻布ビル	1,573	2,016.00	2,016.00	100.0	4.5	オフィスビル
ザイマックス東上野ビル	1,162	1,735.34	1,735.34	100.0	3.3	オフィスビル
合計	31,825	68,818.21	68,132.60	99.0	非開示 (注5)	

(注1) 「賃貸可能面積」は、2018年8月31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、2018年8月31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、2018年8月31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) 貸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

2018年8月31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	2,527	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	4,303	5,350
	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	5,076	6,340
	ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	信託受益権	1,205.29	895	1,140
	ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	信託受益権	2,016.00	1,573	2,090
	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	1,162	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	2,627	3,510
小計				21,354.84	18,166	23,100
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	4,126	5,200
	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	信託受益権	2,677.54	800	974
	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	信託受益権	27,610.61	3,185	3,870
小計				33,992.02	8,112	10,044
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動産	7,066.25	4,431	5,550
	小計				7,066.25	4,431
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	2,810	3,130
	小計				10,287.93	2,810
合計				72,701.04	33,521	41,824

(注1) 「賃貸可能面積」は、2018年8月31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2018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	当期 (2017年9月14日～2018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
	ザイマックス岩本町ビル	14	100.0	149	10.8
	ザイマックス新宿御苑ビル	6	100.0	173	12.6
	ザイマックス神谷町ビル	7	95.3	39	2.9
	ザイマックス東麻布ビル	5	100.0	61	4.5
	ザイマックス東上野ビル	8	100.0	45	3.3
	ザイマックス八王子ビル	25	98.2	139	10.2
小計	73	99.3	694	50.5	
商業施設	ミューザ川崎	17	100.0	172	12.6
	ライフ川崎御幸店	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)
	小計	19	100.0	438	31.9
ホテル	ホテルビスタ仙台	1	100.0	129	9.4
	小計	1	100.0	129	9.4
その他	ルネッサンス21千早	139	94.3	112	8.2
	小計	139	94.3	112	8.2
合計		232	99.0	1,374	100.0

(注1) 「テナント数」は、2018年8月31日時点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。当該物件につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
(注2) 「稼働率」は、2018年8月31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

2018年8月31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 (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

2018年8月31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2018年8月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第2期の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ています。

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	8・9階PAC・全熱交換器更新工事	自2019年1月 至2019年1月	17,350	-	-
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2018年12月 至2019年1月	15,805	-	-
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	-	-

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が2018年8月31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48,995千円であり、当期費用に区分された修繕費35,850千円とあわせて、合計84,846千円の工事を実施しています。なお、保有資産において当期に行った重要な資本的支出に該当する工事はありません。

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第1期 自 2017年 9月14日 至 2018年 8月31日
資産運用報酬 (注)	85,797
資産保管手数料	882
一般事務委託手数料	12,040
役員報酬	4,800
その他営業費用	21,588
合計	125,110

(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165,200千円が発生しています。

(2) 借入状況

2018年8月31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	0.20178	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	0.20178	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	0.20178	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	0.20178	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	0.20178	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	0.20178	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	0.20178	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	0.20178	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	0.20178	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	0.20178	2019年 1月31日	期限一括	(注2)	
小計			-	2,916					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2018年 2月16日	-	582	0.30178	2020年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		2018年 2月16日	-	382	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
		2018年 2月16日	-	682	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
		2018年 2月16日	-	482	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	-	200	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
		2018年 2月16日	-	200	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
		2018年 2月16日	-	100	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
		2018年 2月16日	-	84	0.30178	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	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)		
	2018年 2月16日	-	84	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)		
	2018年 2月16日	-	84	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)		
	2018年 2月16日	-	84	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	株式会社三井住友銀行	2018年 2月16日	-	430	0.30178	2020年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
		2018年 2月16日	-	430	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
		2018年 2月16日	-	430	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
		2018年 2月16日	-	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	0.30178	2020年 1月31日	期限一括	(注2)	
		2018年 2月16日	-	310	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
		2018年 2月16日	-	310	0.60436	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
		2018年 2月16日	-	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	0.30178	2020年 1月31日	期限一括	(注2)	
		2018年 2月16日	-	200	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
		2018年 2月16日	-	200	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
		2018年 2月16日	-	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	0.30178	2020年 1月31日	期限一括	(注2)	
		2018年 2月16日	-	200	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
		2018年 2月16日	-	200	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
		2018年 2月16日	-	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	0.30178	2020年 1月31日	期限一括	(注2)		
	2018年 2月16日	-	130	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)		
	2018年 2月16日	-	130	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)		
	2018年 2月16日	-	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	-	200	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)		
	2018年 2月16日	-	200	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)		
	2018年 2月16日	-	100	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)		
	2018年 2月16日	-	84	0.30178	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	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)		
	2018年 2月16日	-	84	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)		
	2018年 2月16日	-	84	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)		
	2018年 2月16日	-	84	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	用途	摘要	
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2018年 2月16日	-	100	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
		2018年 2月16日	-	100	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)		
		2018年 2月16日	-	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	0.85434	2023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	0.30178	2020年 1月31日	期限一括	(注2)		
		2018年 2月16日	-	100	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)		
	株式会社千葉銀行	2018年 2月16日	-	100	0.30178	2020年 1月31日	期限一括	(注2)		
		2018年 2月16日	-	100	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)		
	株式会社肥後銀行	2018年 2月16日	-	100	0.30178	2020年 1月31日	期限一括	(注2)		
		2018年 2月16日	-	100	0.48900	2021年 1月29日	期限一括	(注2)		
	小計			-	9,344					
	合計			-	12,260					

(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) 資金用途は、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

2018年8月31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。

資産の 種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡 年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	ザイマックス西新橋ビル	2018年2月16日	2,500	-	-	-	-
	ザイマックス岩本町ビル	2018年2月16日	4,250	-	-	-	-
	ザイマックス新宿御苑ビル	2018年2月16日	5,020	-	-	-	-
	ザイマックス神谷町ビル	2018年2月16日	880	-	-	-	-
	ザイマックス東麻布ビル	2018年2月16日	1,550	-	-	-	-
	ザイマックス東上野ビル	2018年2月16日	1,150	-	-	-	-
	ザイマックス八王子ビル	2018年2月16日	2,600	-	-	-	-
	ミュージア川崎	2018年2月16日	4,100	-	-	-	-
	ライフ川崎御幸店	2018年2月16日	790	-	-	-	-
	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	2018年2月16日	3,100	-	-	-	-
	ホテルビスタ仙台	2018年2月16日	4,400	-	-	-	-
	ルネッサンス21千早	2018年2月16日	2,700	-	-	-	-
	合計		-	33,040	-	-	-

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

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡日	取得価格又は譲渡価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定評価機関	価格時点
取得	ザイマックス西新橋ビル	2018年2月16日	2,500	3,070	株式会社谷澤総合鑑定所	2017年11月30日
	ザイマックス岩本町ビル	2018年2月16日	4,250	5,240	一般財団法人日本不動産研究所	2017年11月30日
	ザイマックス新宿御苑ビル	2018年2月16日	5,020	6,190	一般財団法人日本不動産研究所	2017年11月30日
	ザイマックス神谷町ビル	2018年2月16日	880	1,130	株式会社谷澤総合鑑定所	2017年11月30日
	ザイマックス東麻布ビル	2018年2月16日	1,550	2,090	大和不動産鑑定株式会社	2017年11月30日
	ザイマックス東上野ビル	2018年2月16日	1,150	1,590	大和不動産鑑定株式会社	2017年11月30日
	ザイマックス八王子ビル	2018年2月16日	2,600	3,430	一般財団法人日本不動産研究所	2017年11月30日
	ミューザ川崎	2018年2月16日	4,100	5,070	株式会社谷澤総合鑑定所	2017年11月30日
	ライフ川崎御幸店	2018年2月16日	790	973	大和不動産鑑定株式会社	2017年11月30日
	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	2018年2月16日	3,100	3,830	株式会社谷澤総合鑑定所	2017年11月30日
	ホテルビスタ仙台	2018年2月16日	4,400	5,510	株式会社谷澤総合鑑定所	2017年11月30日
	ルネッサンス21千早	2018年2月16日	2,700	3,130	株式会社谷澤総合鑑定所	2017年11月30日
	合計			33,040	41,253	-

(注1)「取得価格又は譲渡価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画法、消費税及び地方消費税等は含まれていません。
 (注2) 特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引につきましては、上記不動産鑑定評価機関が「不動産鑑定評価基準 各論 第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

②その他

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

2017年9月14日から2018年8月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引11件であり、当該取引についてはひなた監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品若しくは金融指標の種類、取引期間その他当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

区分	売買金額等(注2)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	33,040,000	-
利害関係人等(注1)との取引状況の内訳		
イリジウム特定目的会社	4,400,000(13.3%)	-(-%)
株式会社ザイマックス	790,000(2.4%)	-(-%)
合計	5,190,000(15.7%)	-(-%)

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(千円)(A)	利害関係人等(注1)との取引内訳		総額に対する割合(B/A)
		支払先	支払金額(千円)(B)	
外注委託費	89,059	株式会社ザイマックス	3,942	4.4%
		株式会社ザイマックスアルファ	65,722	73.8%

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不動産投資顧問 50,000千円(設立企画人報酬)
 株式会社ザイマックスアルファ 7,423千円(修繕費)

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
 (注2) 売買金額等には、売買契約書に記載された売買金額を記載しています。

(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**

当期において、本投資法人の第1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概要は以下のとおりです。

承認日	承諾事項	概要
2017年12月19日	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。

②投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	承諾事項	概要
2017年9月27日	資産運用委託契約締結	本投資法人の資産運用に係る業務を、株式会社ザイマックス不動産投資顧問に委託しました。
	一般事務委託契約 (投資主名簿等管理) 締結	本投資法人の投資主名簿等管理に係る業務を、みずほ信託銀行株式会社に委託しました。
	資産保管業務委託契約締結	本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を、みずほ信託銀行株式会社に委託しました。
	一般事務委託契約 (機関運営) 締結	本投資法人の機関運営に係る業務を、みずほ信託銀行株式会社に委託しました。
	一般事務委託契約 (会計・税務) 締結	本投資法人の会計・税務に係る業務を、税理士法人平成会計社に委託しました。
2017年12月19日	資産運用委託契約に関する報酬覚書締結	本投資法人と株式会社ザイマックス不動産投資顧問との間で締結した2017年12月20日付の資産運用委託契約変更及び資産運用報酬に関する覚書について合意しました。
2018年1月11日	新投資口引受契約の締結	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しについて、新投資口引受に関する一般事務をSMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び野村證券株式会社に委託しました。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

(4) 金額及び比率の端数処理

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

Ⅱ. 貸借対照表

XYMAX REIT Investment Corporation

(単位：千円)

当 期
(2018年8月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	943,567
信託現金及び信託預金	1,958,065
営業未収入金	19,928
前払費用	32,703
未収消費税等	572,370
繰延税金資産	28
その他	2,077
流動資産合計	3,528,741
固定資産	
有形固定資産	
工具、器具及び備品	108,551
減価償却累計額	△15,114
工具、器具及び備品 (純額)	93,436
信託建物	8,881,351
減価償却累計額	△107,658
信託建物 (純額)	8,773,693
信託構築物	45,459
減価償却累計額	△824
信託構築物 (純額)	44,635
信託工具、器具及び備品	4,047
減価償却累計額	△233
信託工具、器具及び備品 (純額)	3,814
信託土地	24,606,271
有形固定資産合計	33,521,850
投資その他の資産	
長期前払費用	43,504
差入敷金及び保証金	22,600
その他	33,507
投資その他の資産合計	99,611
固定資産合計	33,621,462
資産合計	37,150,203

(単位：千円)

当 期
(2018年8月31日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	201,131
短期借入金	2,916,000
未払金	106,382
未払法人税等	1,687
前受金	181,442
その他	2,540
流動負債合計	3,409,184
固定負債	
長期借入金	9,344,000
信託預り敷金及び保証金	1,228,116
固定負債合計	10,572,116
負債合計	13,981,301
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	22,585,746
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	583,155
剰余金合計	583,155
投資主資本合計	23,168,901
純資産合計	※1 23,168,901
負債純資産合計	37,150,203

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	当 期	
	自 2017年 9月14日 至 2018年 8月31日	
営業収益		
貸付事業収入	※1	1,268,583
その他貸付事業収入	※1	106,260
営業収益合計		1,374,843
営業費用		
貸付事業費用	※1	352,220
資産運用報酬		85,797
資産保管手数料		882
一般事務委託手数料		12,040
役員報酬		4,800
その他営業費用		21,588
営業費用合計		477,330
営業利益		897,512
営業外収益		
受取利息		16
営業外収益合計		16
営業外費用		
支払利息		32,979
融資関連費用		102,607
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
経常利益		584,818
税引前当期純利益		584,818
法人税、住民税及び事業税		1,690
法人税等調整額		△28
法人税等合計		1,662
当期純利益		583,155
前期繰越利益		—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		583,155

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

XYMAX REIT Investment Corporation

当期 (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

【継続企業の前提に関する注記】

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

項 目	当 期 自 2017年 9月14日 至 2018年 8月31日
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。

【貸借対照表に関する注記】

当 期 (2018年8月31日)	
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額：	50,000千円

【損益計算書に関する注記】

項 目	当 期 自 2017年 9月14日 至 2018年 8月31日	当 期 自 2017年 9月14日 至 2018年 8月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,100,548	
共益費収入	168,035	1,268,583
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	69,759	
駐車場収入	28,147	
その他賃貸収入	8,353	106,260
不動産賃貸事業収益合計	1,374,843	
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	89,059	
水道光熱費	71,065	
修繕費	35,850	
損害保険料	4,034	
減価償却費	123,830	
その他賃貸事業費用	28,379	352,220
不動産賃貸事業費用合計	352,220	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,022,622

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	当 期
	自 2017年 9月14日 至 2018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	
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

[税効果会計に関する注記]

	当 期
	(2018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)
繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	28
繰延税金資産合計	28
繰延税金資産の純額	28
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
	(単位：%)
法定実効税率	31.74
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.65
その他	0.19
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.28

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

	当 期
	自 2017年 9月14日 至 2018年 8月31日
該当事項はありません。	

[金融商品に関する注記]

当期 (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、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

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

当期（2018年8月31日）

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	当 期 (2018年8月31日)
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（2018年8月31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（2018年8月31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	—

【賃貸等不動産に関する注記】

当期 (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。

【資産の運用の制限に関する注記】

当期 (自 2017年9月14日 至 2018年8月31日)

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】

当期 (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、公募による新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ります。

(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。

【1口当たり情報に関する注記】

当期	
自 2017年9月14日 至 2018年8月31日	
1口当たり純資産額	103,710円
1口当たり当期純利益	4,606円 (2,630円)

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を口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日時点とみなして、口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。

(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。

当期	
自 2017年9月14日 至 2018年8月31日	
当期純利益 (千円)	583,155
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
期中平均投資口数 (口)	126,587

【重要な後発事象に関する注記】

当期	
自 2017年9月14日 至 2018年8月31日	
該当事項はありません。	

区 分	当 期	
	自 2017年 9月14日	至 2018年 8月31日
I 当期末処分利益	583,155,819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)	
III 次期繰越利益	81,819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>	

独立監査人の監査報告書

2018年10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 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2017年9月14日から2018年8月31日までの第1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)

	当 期 自 2017年 9月14日 至 2018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	584,818
減価償却費	123,830
投資口交付費	93,423
受取利息	△16
支払利息	32,979
営業未収入金の増減額（△は増加）	△19,928
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）	△32,703
営業未払金の増減額（△は減少）	61,608
未払金の増減額（△は減少）	106,382
前受金の増減額（△は減少）	181,442
長期前払費用の増減額（△は増加）	△43,504
その他	△34,774
小計	481,187
利息の受取額	16
利息の支払額	△32,815
法人税等の支払額	△2
営業活動によるキャッシュ・フロー	448,384
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△108,288
信託有形固定資産の取得による支出	△33,397,869
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△7,120
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,236,803
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
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	3,976,000
短期借入金の返済による支出	△1,060,000
長期借入れによる収入	9,344,000
投資口の発行による収入	22,492,322
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,752,322
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,901,632
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,901,632

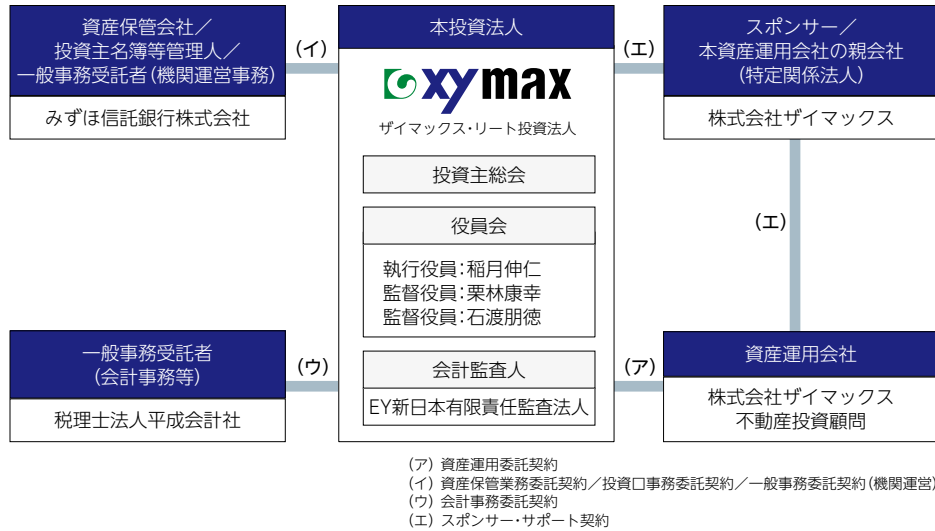
(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]（参考情報）

項 目	当 期 自 2017年 9月14日 至 2018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・フロー計算書に関する注記]（参考情報）

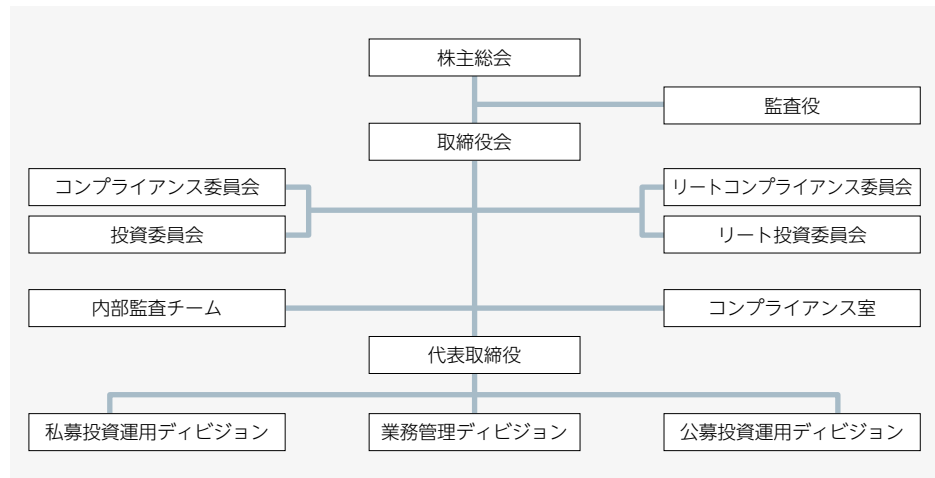
	当 期 自 2017年 9月14日 至 2018年 8月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	(2018年8月31日現在)
現金及び預金	943,567千円
信託現金及び信託預金	1,958,065千円
現金及び現金同等物	2,901,632千円



資産運用会社の概要

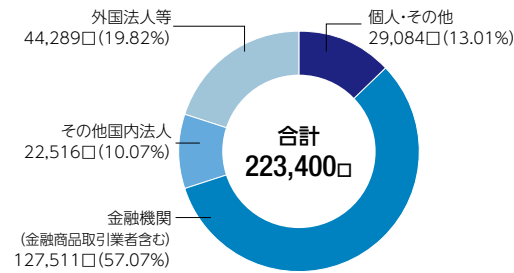
資産運用会社	株式会社ザイマックス不動産投資顧問
設立	2007年8月6日
資本金	2億円
主な株主	ザイマックス(100%出資)
事業内容	(1) 金融商品取引法に規定する金融商品取引業 (2) 不動産への投資に関する助言業務及び投資一任業務 (3) 投資法人の資産運用業務

組織図

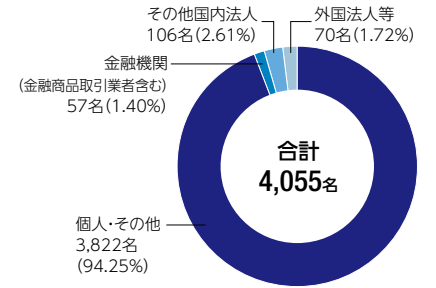


投資主の構成

所有者別投資口数



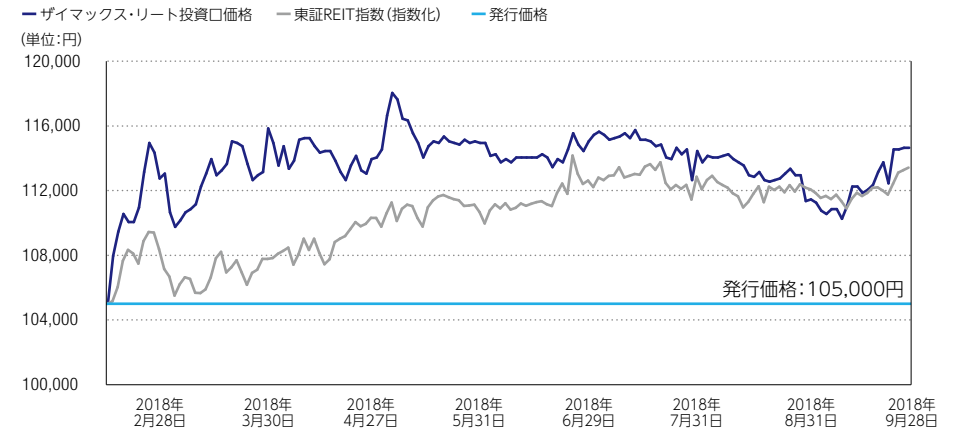
所有者別投資主数



(注) 比率については、小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。

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2018年9月28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。(注)



(注) 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

