

## 投資主メモ

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

### ■ 投資口に関する諸手続きについて

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

### ■ 分配金について

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

## 『マイナンバー制度』のご案内

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

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

**支払調書** \* 配当金に関する支払調書

### マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

#### ● 証券口座にて投資口を管理されている投資主の皆様

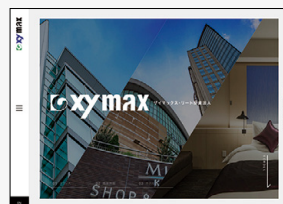
お取引の証券会社までお問い合わせください。

#### ● 証券会社とのお取引がない投資主の皆様

下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

みずほ信託銀行 証券代行部 フリーダイヤル 0120-288-324

## ウェブサイトのご案内



本投資法人の概要や投資戦略、分配金情報等、最新の情報を掲載しております。

access

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

3488

検索

# XYMAX REIT

Investment Corporation



## 第5期資産運用報告

自2020年3月1日 至2020年8月31日

**xymax**

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5期決算ハイライト

1口当たり分配金	
第5期確定分配金 (2020年8月期)	3,242 円
第6期予想分配金 (2021年2月期)	2,688 円
第7期予想分配金 (2021年8月期)	2,515 円
運用状況	
営業収益	1,364 百万円
営業利益	771 百万円
経常利益	725 百万円
当期純利益	724 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	43,225 百万円
期末稼働率	99.2 %



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。  
 このたびの新型コロナウイルス感染拡大により亡くなられた  
 方々に謹んでお悔やみ申し上げますとともに、罹患された皆様に  
 心よりお見舞い申し上げます。

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

本投資法人は、投資主の皆様のご支援のもと、  
 この度、第5期(2020年8月期)の決算を無事迎える  
 ことができました。これもひとえに投資主の皆様  
 のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

第5期(2020年8月期)の決算は、新型コロナウイルス  
 感染症拡大の影響下にあいながらも、本投資  
 法人が保有するオフィス及び商業施設に対しては  
 軽微な影響にとどまりました。この他、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)の運営を行った結果、営業収益1,364百  
 万円(業績予想比-3百万円)、経常利益725百万円  
 (同+20百万円)、当期純利益724百万円(同+20百  
 万円)となり、分配金は従来予想である1口当たり  
 3,150円を92円上回る3,242円となりました。

また、第6期の期初には、ザイマックスグループの  
 顧客基盤を活用した相対取引により「ライフ福泉  
 店」を取得し、ポートフォリオの安定性及び収益性の

向上を実現しました。

さらに、ESG投資(環境(Environment)、社会  
 (Social)、ガバナンス(Governance))の広がりを  
 勘案し、ザイマックス西新橋ビルにて新たにCASBEE  
 の評価認証(Aランク)を、ザイマックス東麻布ビル  
 にてBELSの評価認証(★★)を取得しました。

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


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

Contents

投資主の皆様へ	1	ESGへの取組み	10	V. 注記表	36
本投資法人の特徴と優位性	2	ザイマックスグループについて	11	VI. 金銭の分配に係る計算書	47
新型コロナウイルスによる影響	3	ポートフォリオ情報	12	VII. 監査報告書	48
外部成長について	4	第5期末保有資産	14	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	50
ホテルピスタ仙台について	5	I. 資産運用報告	16	本投資法人の仕組み/資産運用会社の概要	52
内部成長について	6	II. 貸借対照表	32	投資主インフォメーション	53
業績予想	8	III. 損益計算書	34		
財務状況、IR活動の状況	9	IV. 投資主資本等変動計算書	35		

本投資法人の「3つの力」


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



**見極め力**  
によるポートフォリオ構築

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


オフィスビルの都心8区比率 <b>46.5%</b>	オフィスビルの最寄駅からの平均徒歩分 <b>3.0</b> 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 <b>14.5</b> 年の実績	
第5期末含み益額 <b>97</b> 億円 (含み益率29.0%)	



**マネジメント力**  
による内部成長

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

不動産マネジメント受託実績 <b>939</b> 棟	延床面積 約 <b>460</b> 万坪のスケール	
不動産マネジメント <b>1,995</b> 名	リーシング <b>69</b> 名	法人営業 <b>82</b> 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 <b>300</b> 社とのダイレクトリレーション	
不動産売却・仲介実績 <b>306</b> 棟	取り扱い総額 約 <b>5,300</b> 億円
(2010年4月1日から2020年3月末日現在までの累計)	
全国各地の様々な用途を網羅した不動産売却・仲介実績	

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

ポートフォリオの状況

オフィス・商業施設での賃料減免要請・解約申入は限定的です。賃料減免要請等を受領したテナントの一部に対しては、一時的な支払猶予や敷金からの充当を実施しています。

ポートフォリオ運営への影響

オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>●賃料減免要請: 9件/70件 (ポートフォリオ賃料総額に占める割合: 7.5%) → 減免対応: 0件</li> <li>●新型コロナウイルスに起因する解約申入: 3件</li> <li>●賃料回収率: 100%</li> </ul>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>●賃料減免要請: 6件/20件 (ポートフォリオ賃料総額に占める割合: 3.5%) → 減免対応: 0件</li> <li>●支払猶予対応: 1件 (ポートフォリオ賃料総額に占める割合: 0.3%)</li> <li>●敷金充当対応: 1件 (ポートフォリオ賃料総額に占める割合: 0.2%)</li> <li>●新型コロナウイルスに起因する解約申入: 0件</li> <li>●支払猶予を除く賃料回収率: 100%</li> </ul>
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>●賃料減免要請: 1件/1件 (P5ご参照ください)</li> </ul>
その他 (住宅)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●賃料減免要請: 2件/134件 (ポートフォリオ賃料総額に占める割合: 0.5%) → 減免対応: 0件</li> <li>●新型コロナウイルスに起因する解約申入: 0件</li> <li>●賃料回収率: 100%</li> </ul>
リーシング・修繕への一部影響	一部スケジュールの延期、工事資材の納期遅れ等

影響への対応状況

- テナントからの賃料減免要請に対しては、賃貸借契約の規定に従った対応を原則としつつ、金融庁の「賃料の支払いに係る事業者等への配慮について(要請)」を踏まえ、各テナントからの要請内容や各テナントの事業内容・財務状況を勘案のうえで個別に対応分配金の悪化を抑制するために、一時的な支払猶予・敷金からの充当を優先して選択
- 緊急事態宣言の発出に伴う商談の停滞により、リーシング活動の一部遅延が発生するものの、緊急事態宣言明け以降の新規成約も達成

ポストコロナにおける今後の運営方針

内部成長

当面の運営方針	
リーシング	<ul style="list-style-type: none"> <li>●スポンサーグループのネットワークを活用し、マーケットの変化を早期に把握</li> <li>●アセット個々の市場価値を見極め、妥協しない賃料目標を維持</li> <li>●当面はマーケットの停滞により一定のダウンタイムも想定されるが、「立地の良さ」、「管理の質の高さ」といった優位性を活かし、多少時間をかけても優良なテナントを誘致</li> </ul>
運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>●感染症対策等も含めた丁寧な運営により、既存テナントの退去リスクを軽減</li> <li>●テナントリレーションを活かし、オフィス利用状況を早期に把握</li> <li>●商業テナントにおいては、売上の動向を注視</li> </ul>
修繕	<ul style="list-style-type: none"> <li>●バリューアップ工事等は、費用対効果や実施時期をより慎重に検討</li> <li>●スポンサーグループのノウハウを活かし、感染症対策等を柔軟に検討</li> </ul>

外部成長

- 外部成長における戦略については大きな変更はないものの、各アセット毎に不動産の使われ方の変化による新たなニーズも踏まえながら、取得の是非を検討
- 低位なLTVを活用した機動的な物件取得も選択可能
- 取得における目標は従前と変わらず堅持する方針

財務方針

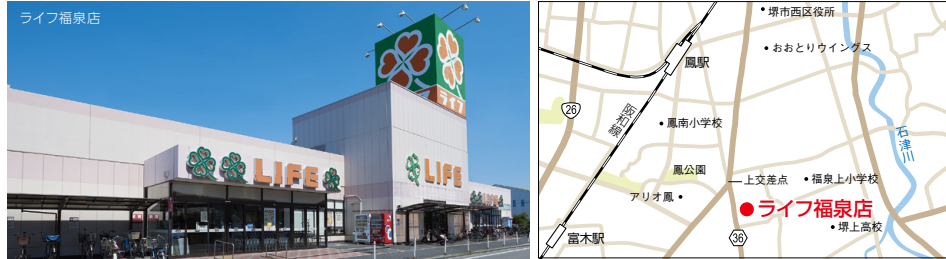
- 低位なLTV水準 (第5期末時点: 31.8%) を背景に、借入余力の戦略的な活用を継続
- 第6期のリファイナンスは、返済期限と調達コストの両面を検討のうえ実行
- キャッシュマネジメント等を通じた、財務安定性の維持向上

新規物件取得(ライフ福泉店)

高い業務継続性が見込まれる本物件の取得は、ポートフォリオの質及び投資主価値の向上に資すると考えます。

■インベストメント・ハイライト

- 今回の取得により、巡航期で1口当たり分配金約60円の上昇を想定
- スポンサーグループの顧客基盤を活用した、相対取引での取得
- 新型コロナウイルスの影響が軽微な食品スーパーが入居する物件を取得することで、ポートフォリオの安定性を強化



■取得資産の概要

取得価格	1,065百万円
鑑定評価額	1,090百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
償却後鑑定NOI利回り*	4.4%
所在地	大阪府堺市西区上444番地1
アクセス	JR阪和線「鳳」駅徒歩12分
賃貸可能面積	3,309.29㎡

\* 償却後鑑定NOI利回り=(鑑定NOI(直接還元法)-減価償却費)÷取得価格  
なお、減価償却費は、本資産運用会社が算出したものであり、実際の減価償却額と異なる可能性があります。

ポストコロナのポートフォリオ戦略

本投資法人は、これまでの投資目線は堅持しつつ、ポストコロナにおける足元の不動産の需要の変化を捉え、現状アセット毎に着目している物件や近い将来の投資比率については以下のとおり想定しています。

- ライフ福泉店取得後のメインアセット投資比率：92.1%

	投資比率		ポストコロナの投資戦略
	取得後	今後の想定	
オフィス	52.6%	50~55%	スポンサーが運営するZXY事業のデータから、サテライトオフィス需要の高まりが期待される郊外型オフィスの取得を視野に入れて検討
商業施設	26.6%	25~30%	消費動向が底堅いスーパーマーケット・ドラッグストア・ホームセンター等の地域密着型の商業施設、底地といった収益安定性の高い物件を中心に検討
ホテル	12.9%	10~15%	対象物件所在エリアの宿泊需要の回復状況や客室の供給動向、ホテルアセットの売買動向を注視
その他	7.9%	5~15%	生活様式の変化に伴う「不動産の使われ方の変化」に着目し、スポンサーグループが有する物件情報と不動産の利用ニーズを活用して、投資機会を探索

■本投資法人による特徴分析

■物件特性

- 近隣地域の生活道路である府道36号線に接道し、合計144台の駐車場を有する2階建ての店舗です。ショートタイムショッピングの利便性が高い店舗フォーマットであり、近隣居住者による高い来店頻度が見込まれます。

■商圈特性

- 三大都市圏郊外部としては平均的商圈人口を有しています。  
1km圏:2.9万人 2km圏:10.3万人 3km圏:21.8万人
- 足元圏の人口構成は30歳代~40歳代の比率が高く、次いで10歳未満の比率が高い若いファミリー層が多いエリアです。
- 1人世帯の比率は低く、2人以上の世帯の比率が高くなっていることから、食品スーパーに適した立地です。

ホテルビスタ仙台の直近動向

賃料の支払原資であるGOPが2020年3月下旬以降に“蒸発”したことを背景にオペレーターから賃料に関する協議を要請されており、協議を継続しています。

■オペレーターとの協議及び本投資法人の対応経緯

- GOPの大幅な減少に伴う資金繰りの悪化を背景に、オペレーターから賃料に関する相談を受ける  
➔ 資金繰り援助として固定賃料1ヶ月分の支払猶予を実施
- 支払猶予の実施後、改めて賃料減免の要請を受けており、継続協議中

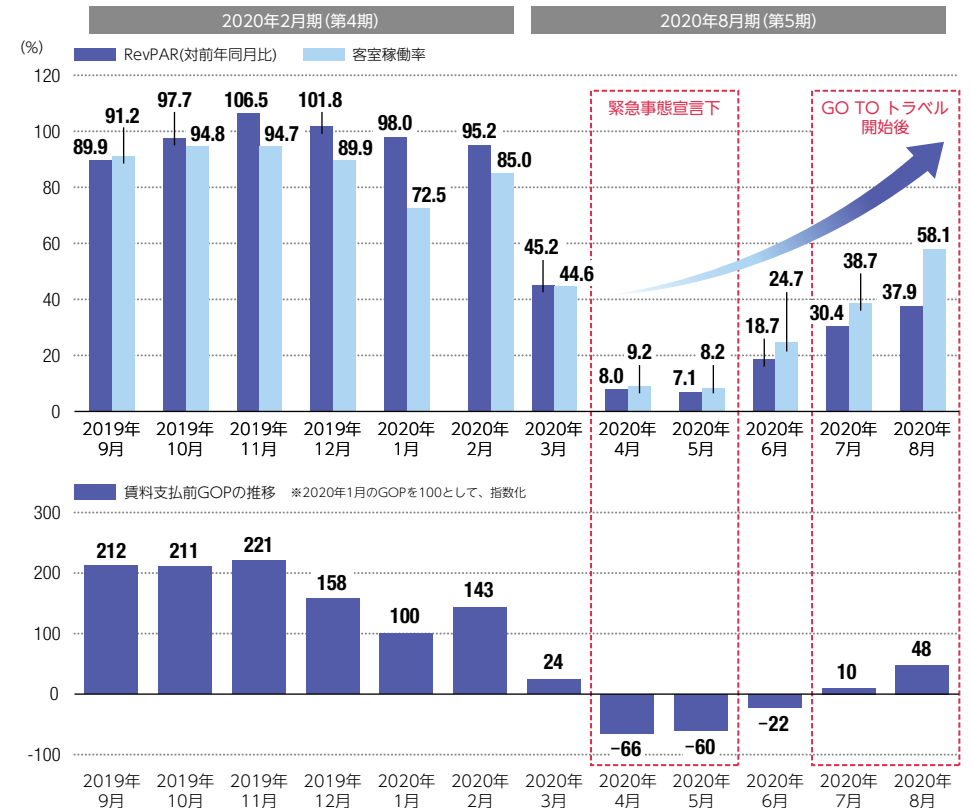
■業績予想への反映状況、本投資法人の今後の方針

- 支払猶予の時点では業績への影響がないことから、業績予想への織り込みは実施せず
- 賃料減額については現時点で継続協議中であり、協議後の条件を合理的に見積もることが困難な状況  
➔ 業績予想については2020年11月以降の賃料を現時点で想定しうる最大限に保守的な水準で計画
- 協議成立後には、当該協議結果を前提とする業績予想を速やかに開示する方針

ホテルビスタ仙台の実績推移

新型コロナウイルスの影響拡大によりRevPARは前年同月を大きく下回りました。メインターゲット層である国内需要の回復に伴い、RevPAR、GOPともに回復の兆しも見えています。

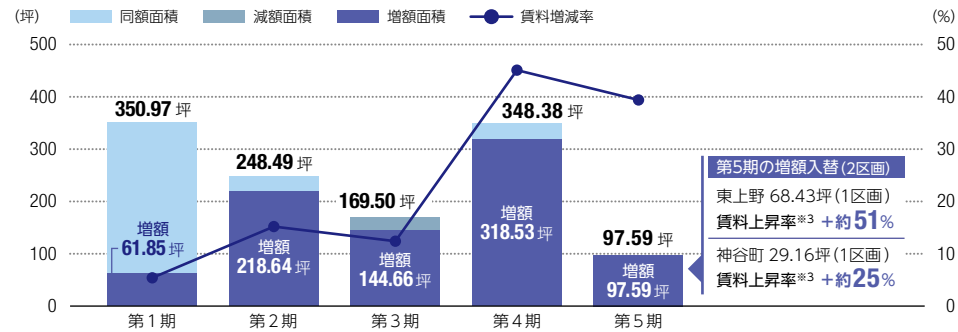
■運営トラックレコード



テナント入替による賃料増額実績

第5期のテナント入替により、月額51.5万円の収益拡大を達成しています。

テナント新規入居(リテナント)の状況 | オフィス7物件(附置住宅除く)及びミュージア



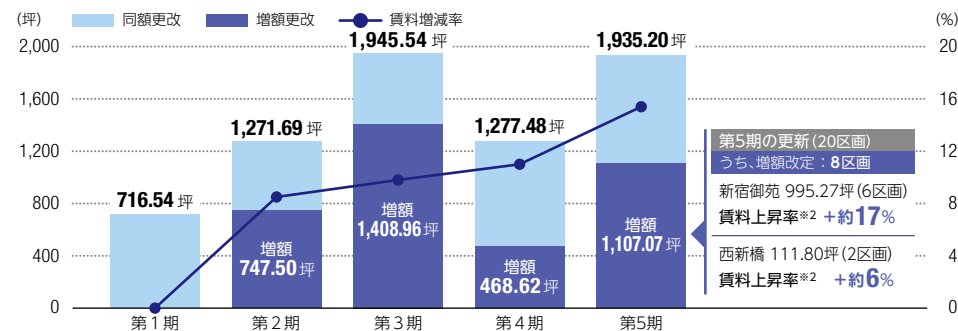
	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	5期累計
賃料増減額 合計/月	30,925円 (+5.4%)	561,548円 (+15.2%)	266,055円 (+12.4%)	2,672,905円 (+45.1%)	515,680円 (+39.4%)	4,047,113円 (+29.6%)
増額入替率*1	17.6%	88.0%	85.3%	91.4%	100.0%	69.2%
退去率*2	4.2%	3.5%	2.0%	4.3%	2.3%	3.2%

\*1 増額入替率: オフィス7物件(附置住宅除く)及びミュージアの増額入替面積÷各物件の新規入居面積  
 \*2 退去率: オフィス7物件(附置住宅除く)及びミュージアの退去面積÷各物件の総賃貸可能面積  
 \*3 賃料上昇率: (入替後又は更新後の共益費を含む坪当たり賃料単価 - 入替前又は更新前の共益費を含む坪当たり賃料単価) ÷ 入替前又は更新前の共益費を含む坪当たり賃料単価

契約更新による賃料増額実績

第5期の契約更新時の増額改定により、月額314.2万円の収益拡大を達成しています。

契約更新の状況 | オフィス7物件(附置住宅除く)及びミュージア



	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	5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%)	633,769円 (+11.0%)	3,142,150円 (+15.4%)	6,941,062円 (+11.6%)
増額改定率*1	0%	58.8%	72.4%	36.7%	57.2%	52.2%

第5期の入替・契約更新による賃料増加額 約 365 万円/月  
 第5期までの入替・契約更新による賃料増加額累計 約 1,098 万円/月 (第1期初比+15.0%)

\*1 増額改定率: オフィス7物件(附置住宅除く)及びミュージアの増額改定面積÷各物件の更新面積  
 \*2 賃料上昇率: (入替後又は更新後の共益費を含む坪当たり賃料単価 - 入替前又は更新前の共益費を含む坪当たり賃料単価) ÷ 入替前又は更新前の共益費を含む坪当たり賃料単価

第5期における内部成長

スポンサーグループが誇る「マネジメント力」を最大限に活用し、新型コロナウイルスの影響拡大以前からの商談を確実に実現。

**入替** ザイマックス東上野ビル

スポンサーネットワークを駆使し、マーケット動向を的確に捉え、早期に高単価で成約

入替による賃料上昇率\* 約 **51.0%**

**入替** ザイマックス八王子ビル

郊外サテライトオフィスの新設ニーズをキャッチ

入替前と同水準での成約

**更新** ザイマックス神谷町ビル

長期管理を通じて構築したテナントとの良好なリレーションにより賃料増額を実現

更新による賃料上昇率\* 約 **13.3%**

**駐車場更新** ザイマックス岩本町ビル

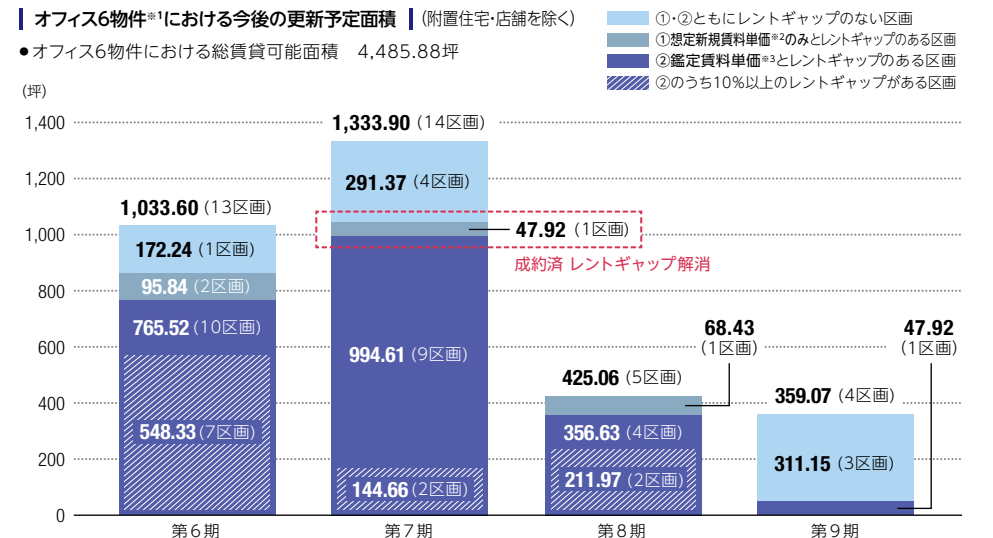
周辺マーケットのニーズを見極めた交渉により増額更新を達成

更新による賃料上昇率\* 約 **13.0%**

\* 賃料上昇率: (入替後又は更新後の共益費を含む坪当たり賃料単価 - 入替前又は更新前の共益費を含む坪当たり賃料単価) ÷ 入替前又は更新前の共益費を含む坪当たり賃料単価

今後のポテンシャル

テナント個々の状況に応じた交渉により、引き続き賃料増額による内部成長を目指します。



\*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 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  
 \*3 継続鑑定において採用されている賃料単価  
 \*4 各賃料単価: 共益費を含む月額賃料を賃貸面積に応じ加重平均

第6期・第7期業績予想の前提

新型コロナウイルスの影響による賃貸マーケットの停滞傾向を踏まえ、第6期及び第7期の業績予想においては、一定の範囲でダウンサイドを織り込んだ計画を立案しています。

物件運営関連

オフィス	【第6期】稼働率:第5期末時点の稼働率98.9%に対し97.3%で計画 【第7期】稼働率:97.9%で計画
商業施設	テナントからの賃料減額・支払猶予の申入れ状況や各テナントとの契約条件から、第6期・第7期とも大きな変動は見込んでいません。
ホテル	オペレーターから賃料減免要請を受け、協議を継続中。 協議後の条件を合理的に見積もることが困難であることから、以下の想定で計画 ●固定賃料:2020年11月以降は0円 ●変動賃料:第6期は△3百万円、第7期は0円
その他	リテナント順調であり、大きな変動は見込んでいません。

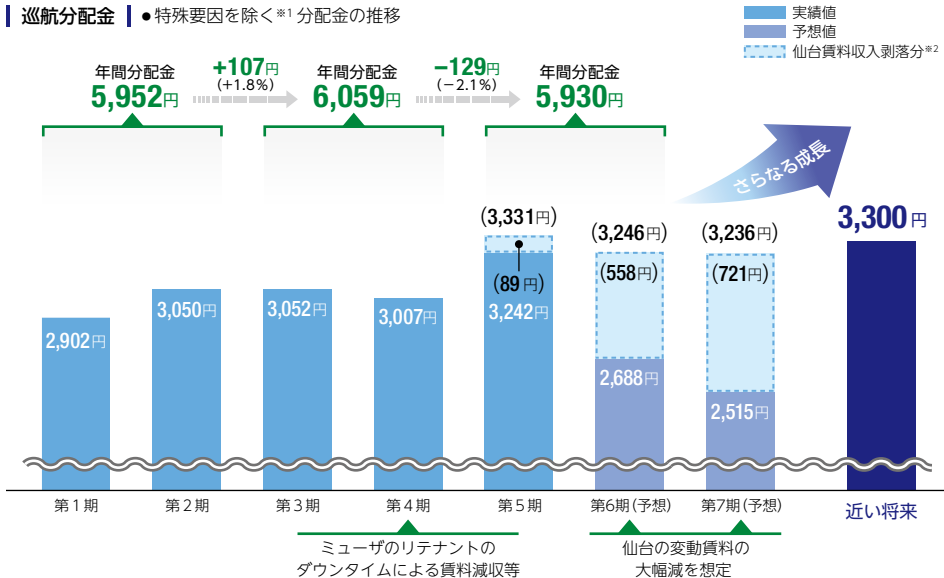
法人運営関連

- 第7期に投資主総会関連費用を計上
- 第6期の2021年1月末に総額42.5億円のリファイナンスに伴う融資関連費用を計上  
上記リファイナンス時に、福泉取得資金として借入れた11億円のブリッジローンの長期化を想定(金利コスト増)

分配金の成長イメージ

新型コロナウイルスの影響により一時的な減配はあるものの、今後もさらなる分配金の増加を目指していきます。

巡航分配金 | ●特殊要因を除く※1分配金の推移



※1 第1期・第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。  
※2 第4期の賃料実績値と当該期の実績値又は予想値の差により想定値として算出しています。

財務状況

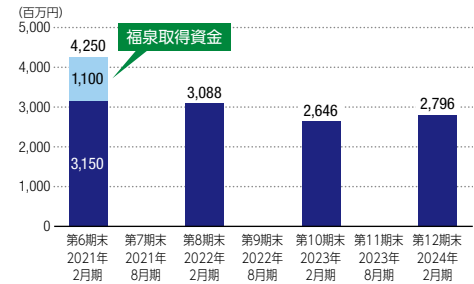
安定性及び健全性を重視し、かつ資金調達機の機動性を確保する財務基盤を構築しています。

借入状況(第5期末時点)

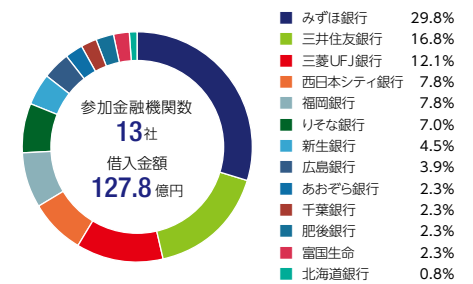
- スポンサーと財務取引関係を有するメガバンク・地方銀行等を中心に、幅広い、かつ、安定的なレンダーフォーメーションを構築



有利子負債の返済期限の状況 | (2020年9月1日付新規借入後)



レンダーシェア | (2020年9月1日付新規借入後)



IR活動について

IR活動実績

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

個人向けIR活動実績

- 2020年6月:  
日経リポート・インフラファンドフォーラム

機関投資家向けIR活動実績

- 国内IR:中央15件、地方5件
- 海外IR:11件(香港・シンガポール投資家)
- Global Recon 2020(主催:みずほ証券)



日経リポート・インフラファンドフォーラム

スポンサーグループのESG活動

- 「からくさ不動産塾」を通じた不動産ビジネス人材の育成

からくさ不動産塾

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

**E 環境への取組み**

環境認証の取得状況

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

**CASBEE - 不動産**

	<b>ザイマックス 西新橋ビル</b> 評価ランク <b>Aランク</b> (大変良い)	<b>ザイマックス 岩本町ビル</b> 評価ランク <b>Aランク</b> (大変良い)	<b>ザイマックス 新宿御苑ビル</b> 評価ランク <b>Aランク</b> (大変良い)	<b>ザイマックス 八王子ビル</b> 評価ランク <b>Aランク</b> (大変良い)	<b>ザイマックス 東麻布ビル</b> 評価ランク <b>Aランク</b> (大変良い)	<b>ザイマックス 東上野ビル</b> 評価ランク <b>Aランク</b> (大変良い)
--	---	---	--	---	---	---

**BELS**

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

**第5期までの取得状況**

※東麻布はCASBEEとBELSを取得

認証取得物件数	7棟
取得率(延床面積ベース)	42.5%

**S 社会への取組み**

本資産運用会社社員への取組み

**資格取得の支援**

- 一定の資格取得時に、資格報奨金を授与する制度を導入しています。
- 本資産運用会社社員の資格合格状況(2020年4月1日現在)

宅地建物取引士	27名	不動産証券化協会認定マスター	7名
ビル経営管理士	7名	不動産コンサルティングマスター	2名
不動産鑑定士	1名		

**フレックスタイム制・ウィズコロナの働き方**

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

**ダイバーシティの尊重**

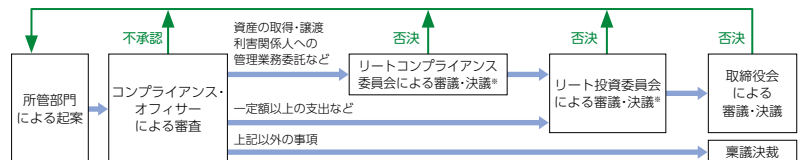
役職員の半数超が女性社員で構成されており、運用フロント/ミドルバックを問わず、幅広い分野で女性社員が活躍しています。

	役職員数			合計	出産・育児休暇取得者
	男性	女性	女性比		
2018年4月	16	21	56.8%	37	0
2019年4月	15	23	60.5%	38	1
2020年4月	13	23	63.9%	36	1

**ガバナンスへの取組み**

本資産運用会社の意思決定フロー

- 投資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、投資家の利益保護を図っています。
- リートコンプライアンス委員会及びリート投資委員会では、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席と賛成が決議要件となっており、資産運用会社による恣意的な運用を防止するガバナンス体制が構築されています。



※ 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

**本資産運用会社でのコンプライアンス教育**

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

**スポンサーによる本投資法人への出資割合**

- 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。

スポンサーによる本投資法人の投資口保有割合	<b>5.6%</b> (2020年8月末現在)
-----------------------	-----------------------------

ザイマックスグループの国内有数の不動産マネジメント力

**国内有数の不動産マネジメント受託実績**

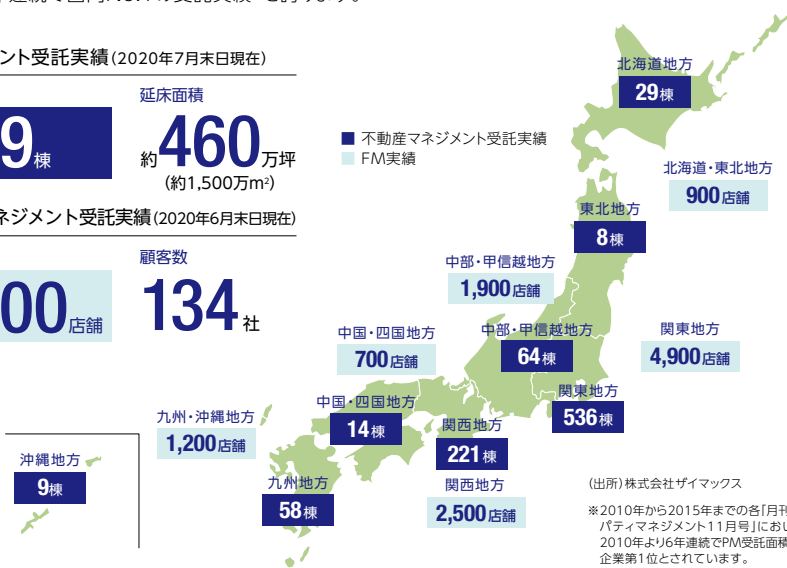
ザイマックスグループは、「プロパティマネジメント」において国内トップクラスの実績を有しており、2010年より6年連続で国内No.1の受託実績\*を誇ります。

不動産マネジメント受託実績(2020年7月末日現在)

受託実績数	<b>939</b> 棟	延床面積	約 <b>460</b> 万坪 (約1,500万m <sup>2</sup> )
-------	--------------	------	---

ファシリティマネジメント受託実績(2020年6月末日現在)

受託実績数	約 <b>12,100</b> 店舗	顧客数	<b>134</b> 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。

株式会社ザイマックス 不動産総合研究所	成約賃料データ	募集賃料データ	工事データ
技術・情報提供 ↑ ↓ 情報発信	<b>126,376</b> 件	<b>29,191</b> 件	<b>150,053</b> 件
ザイマックスグループ事業 ↓ ↑ マスメディア 諸媒体	<b>39,544</b> 棟 (過去25年)	<b>55,053</b> 棟 (過去9年6ヶ月)	(過去20年5ヶ月)

マスメディア・諸媒体への掲載・寄稿・講演(一例)

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

ポートフォリオサマリー

2020年9月1日現在

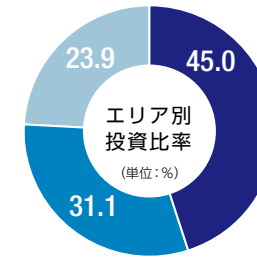
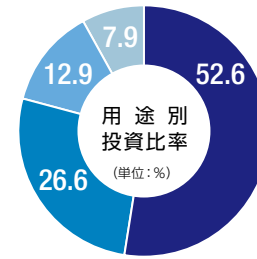
取得物件数	<b>13</b> 物件	取得価格合計	<b>341.0</b> 億円
期末算定価額合計 <sup>※1</sup>	<b>443.1</b> 億円	期末稼働率 <sup>※2</sup>	<b>99.2</b> %

物件番号	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得価格(百万円)	期末算定価額(百万円) <sup>※1</sup>	投資比率(%)	竣工年月	稼働率(%)
OF-01	オフィス	ザイマックス西新橋ビル	東京都港区	2,500	3,120	7.3	2000年8月	100.0
OF-02		ザイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	4,250	5,730	12.5	2001年3月	100.0
OF-03		ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	5,020	7,200	14.7	2001年2月	100.0
OF-04		ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	880	1,200	2.6	1991年4月	100.0
OF-05		ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	1,550	2,140	4.5	1999年11月	100.0
OF-06		ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	1,150	1,620	3.4	1999年4月	100.0
OF-07		ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	2,600	3,590	7.6	1993年1月	95.7
RT-01	商業施設	ミュージア川崎	神奈川県川崎市	4,100	5,380	12.0	2004年1月	100.0
RT-02		ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	790	975	2.3	1997年1月	100.0
RT-03		ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	3,100	3,910	9.1	1999年9月	100.0
RT-04		ライフ福泉店	大阪府堺市	1,065	1,090	3.1	1996年12月	—
HT-01	ホテル	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	4,400	5,210	12.9	2016年3月	100.0
OT-01	その他(住宅)	ルネッサンス21千早	福岡県福岡市	2,700	3,150	7.9	2006年10月	96.7
合計/平均 <sup>※2</sup>				34,105	44,315	100.0	—	99.2

※1 ライフ福泉店の価格時点は2020年7月31日 ※2 平均稼働率はライフ福泉店を除いた2020年8月末時点

ポートフォリオ分散状況

2020年9月1日現在



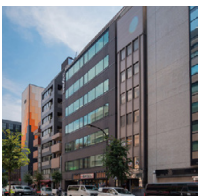
- オフィス
- 商業施設
- ホテル
- その他(住宅)

- 都心8区
- 東京経済圏
- 政令指定都市



OF-01 オフィス 都心5区

ザイマックス  
西新橋ビル



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

OF-02 オフィス 都心5区

ザイマックス  
岩本町ビル



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

OF-07 オフィス 東京経済圏

ザイマックス  
八王子ビル



取得価格	2,600百万円
所在地	東京都八王子市横山町25-6
アクセス	京王電鉄京王線「京王八王子」駅 徒歩4分 JR「八王子」駅 徒歩5分
延床面積	7,404.81m <sup>2</sup>
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
竣工年月	1993年1月

RT-01 商業施設 東京経済圏

ミュージア川崎

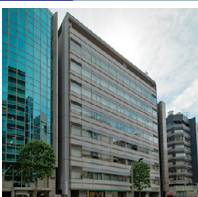


取得価格	4,100百万円
所在地	神奈川県川崎市幸区大宮町1310
アクセス	JR「川崎」駅 直結
延床面積※1	3,671.09m <sup>2</sup>
構造/階数※2	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根・ ステンレス鋼板葺地下2階付27階建
竣工年月	2004年1月

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

OF-03 オフィス 都心5区

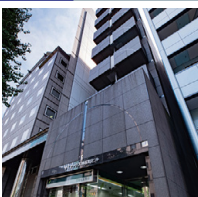
ザイマックス  
新宿御苑ビル



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

OF-04 オフィス 都心5区

ザイマックス  
神谷町ビル



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

RT-02 商業施設 東京経済圏

ライフ  
川崎御幸店



取得価格	790百万円
所在地	神奈川県川崎市幸区小向西町4-93
アクセス	JR「鹿島田」駅・「矢向」駅 徒歩15分
延床面積	2,596.80m <sup>2</sup>
構造/階数	鉄骨造陸屋根2階建
竣工年月	1997年1月

RT-03 商業施設 東京経済圏

ヴィータ  
聖蹟桜ヶ丘



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

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

OF-05 オフィス 都心5区

ザイマックス  
東麻布ビル



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

OF-06 オフィス 東京23区

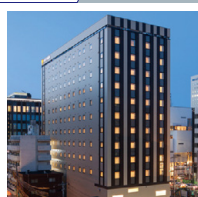
ザイマックス  
東上野ビル



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

HT-01 ホテル 政令指定都市

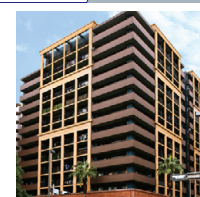
ホテルビスタ  
仙台



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

OT-01 その他 政令指定都市

ルネッサンス21  
千早



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

## 1 資産運用の概況

## (1) 投資法人の運用状況等の推移

期別	第1期 自 2017年9月14日 至 2018年8月31日	第2期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	第3期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	第4期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	第5期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
営業収益 (百万円)	1,374	1,312	1,348	1,343	1,364
うち不動産賃貸事業収益 (百万円)	1,374	1,312	1,348	1,343	1,364
営業費用 (百万円)	477	455	621	619	592
うち不動産賃貸事業費用 (百万円)	352	333	498	500	469
営業利益 (百万円)	897	856	726	724	771
経常利益 (百万円)	584	804	682	672	725
当期純利益 (百万円)	583	803	681	671	724
総資産額 (百万円)	37,150	36,701	36,629	36,587	36,716
(対前期比) (%)	-	△1.2	△0.2	△0.1	0.4
純資産額 (百万円)	23,168	23,389	23,267	23,257	23,310
(対前期比) (%)	-	1.0	△0.5	△0.0	0.2
有利子負債額 (百万円)	12,260	11,680	11,680	11,680	11,680
出資総額 (百万円)	22,585	22,585	22,585	22,585	22,585
発行済投資口の総口数 (口)	223,400	223,400	223,400	223,400	223,400
1口当たり純資産額 (円)	103,710	104,696	104,152	104,107	104,342
分配金総額 (百万円)	583	803	681	671	724
うち利益分配金総額 (百万円)	583	803	681	671	724
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	3,007	3,242
うち1口当たり利益分配金 (円)	2,610	3,596	3,052	3,007	3,242
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	1.8	2.0
(年換算値) (注5) (%)	3.0	4.4	3.7	3.7	3.9
自己資本利益率 (注4) (%)	2.6	3.5	2.9	2.9	3.1
(年換算値) (注5) (%)	4.8	7.0	5.8	5.8	6.2
自己資本比率 (注4) (%)	62.4	63.7	63.5	63.6	63.5
(対前期増減) (%)	-	1.4	△0.2	0.0	△0.1
配当性向 (注4) (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】					
当期運用日数 (注5) (日)	197	181	184	182	184
期末投資物件数 (件)	12	12	12	12	12
減価償却費 (百万円)	123	118	121	124	129
資本的支出額 (百万円)	48	94	93	131	144
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4) (百万円)	1,146	1,097	971	967	1,024
FFO (Funds from Operation) (注4) (百万円)	706	921	803	796	853
1口当たりFFO (注4) (円)	3,164	4,126	3,596	3,565	3,820
期末総資産有利子負債比率 (LTV) (注4) (%)	33.0	31.8	31.9	31.9	31.8

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日(2017年9月14日)から2018年8月31日までです。

(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

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

(注4) 以下の算定式により算出しています。

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

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

## (2) 当期の資産の運用の経過

## ① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭26年法律第198号。その後の改正を含みます。) (以下「投信法」といいます。)に基づき、株式会社ザイマックス不動産投資顧問(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、2017年9月14日に出資金300百万円(3,000口)で設立され、2017年10月31日に関東財務局への登録が完了しました(登録番号 関東財務局長 第131号)。その後、本投資法人は、2018年2月14日を払込期日として公募による新投資口(209,905口)の発行を行い、2018年2月15日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場(銘柄コード3488)に上場しました。また、2018年3月20日には、第三者割当による新投資口の発行(10,495口)を実施しました。

これらにより、当期末日現在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があります。)を総称していいます。以下同じです。

## ② 運用環境

当期における経済環境について、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大や緊急事態宣言発出による経済活動の制限の影響もあり、2020年4～6月期の実質GDP成長率が7.9%の減少(年率28.1%の減少)と3四半期連続かつ戦後最大のマイナス成長となりました。また、金融市場については、新型コロナウイルス感染症による実体経済の悪化に伴い、手元資金の拡充の動きなどから、日本銀行が公表している「貸出先別貸出金」によれば、2020年6月末時点での総貸出残高は538兆円、不動産向けの貸出残高は83.7兆円と、非常に高い水準で推移しています。

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

オフィスについては、株式会社ザイマックス不動産総合研究所が公表している「オフィスマーケットレポート 東京 2020Q2」(注)によれば、2020年第2四半期の東京23区の空室率は、前四半期比0.30ポイント増加し1.01%となっています。緊急事態宣言発出による経済活動の停滞がオフィスリーシング活動にも影響を及ぼしたことに加え、景気の先行き不透明感が増す中で、企業が拡張移転を見合わせる動きなどが見られました。

商業施設については、経済産業省の商業動態統計によると、2020年第2四半期の小売業販売額は前年同期比9.3%の減少となりました。特に百貨店では全国平均50.6%の減少となり、緊急事態宣言発出による外出自粛や訪日外客数の減少の影響を大きく受けました。一方で、日常必需品の販売を主としているスーパーマーケットにおける販売額は全国平均5.1%の増加となり、新型コロナウイルス感染症拡大の影響下においても堅調に推移しています。また、総務省統計局のサービス産業動向調査によると、飲食店の売上高は前年同四半期比で51.3%の減少となりました。4・5月の売上高は外出自粛の影響により、前年同月比で4月62.9%の減少、5月57.1%の減少となりましたが、6月は自粛疲れの反動や各自治体の新しい生活様式に沿った営業再開の動きにより、売上高の減少は33.1%に留まりました。

ホテルについては、観光庁の宿泊旅行統計調査によると、2020年上半期(1～6月)の延べ宿泊者数は前年同期比52.2%の減少となりました。また日本政府観光局の公表による訪日外客数も上半期は76.3%の減少となりました。2019年までは宿泊者数、訪日外客数共に順調に推移していましたが、新型コロナウイルス感染症による国内外の人の移動の制限により、ホテル業界全体が大きなマイナス影響を受けています。日本国内の人の移動は、Go Toトラベル事業などにより持ち直しの兆しも出ていますが、宿泊需要の本格的な回復には相応の時間を要するものと考えられます。また、訪日外客数に関しては、新型コロナウイルス感染症の世界的な蔓延が続いていることから、依然として非常に低い水準となっています。

不動産売買市場については、新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けているホテルや商業施設などの売買が以前より停滞している一方で、売買市場全体としては、良好な資金調達環境を背景に、特に共同住宅や物流施設などのアセットタイプでは取引価格の高騰や投資活動の継続が見られています。

(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72,127.20㎡となりました。当期末日における稼働率は99.2%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1,364百万円、営業利益771百万円、経常利益725百万円、当期純利益724百万円となりました。

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724,262,800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3,242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	第4期	第5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	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
最高	118,000円	117,600円	136,000円	141,400円	123,900円
最低	107,900円	107,200円	113,800円	121,000円	72,400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3,242円となりました。

期別		第1期	第2期	第3期	第4期	第5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	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
当期末処分利益総額	(千円)	583,155	803,368	681,845	671,911	724,336
利益留保額	(千円)	81	22	29	147	73
金銭の分配金総額	(千円)	583,074	803,346	681,816	671,763	724,262
(1口当たり分配金)	(円)	(2,610)	(3,596)	(3,052)	(3,007)	(3,242)
うち利益分配金総額	(千円)	583,074	803,346	681,816	671,763	724,262
(1口当たり利益分配金)	(円)	(2,610)	(3,596)	(3,052)	(3,007)	(3,242)
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。

## (参考情報)

## (A) 資産の取得について

本投資法人は、2020年9月1日に以下の不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得 年月日	取得先	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
商業施設	RT-04	ライフ福泉店	大阪府堺市	2020年 9月1日	日本国土開発 株式会社	1,065	1,090

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、各用途のタイプに応じて、物件毎に符号及び番号を付したものです。各符号について、OFはオフィス、RTは商業施設、HTはホテル、OTはその他をそれぞれ表します。

(注2)「取得価格」は、保有資産の取得に要する諸費用（媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（各保有資産に係る信託受益権売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税を含みません。

(注3)「鑑定評価額」は、2020年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社に委託しています。

## (B) 資金の借入れについて

本投資法人は、2020年9月1日に取得した不動産信託受益権（ライフ福泉店）の取得資金及び関連諸費用支払資金の一部に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	借入方法	返済期日 (注2)	返済 方法	担保
短期	株式会社 みずほ銀行	1,100	基準金利に 0.15%を 加えた利率 (注3) (注4)	2020年 9月1日	左記借入先を貸 付人とする金銭 消費貸借契約に 基づく借入れ	2021年 1月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証

(注1)「短期」とは、借入実行日から返済期限までが1年以下の借入れをいいます。

(注2) 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注3) 基準金利は、各利息期間について、借入実行日又は当該利息期間の末日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協1か月日本円TIBORとなります。但し、当該利息期間に対応するレートの表示がない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。全銀協1か月日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<http://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認ください。

(注4) 利払期日は、2020年9月末日を初回とし、以降毎月末日及び元本返済日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日）です。

## 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)	第4期 (2020年2月29日)	第5期 (2020年8月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	223,400	223,400	223,400	223,400	223,400
出資総額 (百万円)	22,585	22,585	22,585	22,585	22,585
投資主数 (名)	4,055	4,450	4,117	4,318	6,138

## (2) 投資口に関する事項

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

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (注) (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	37,994	17.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	25,994	11.63
株式会社ザイマックス	12,500	5.59
野村信託銀行株式会社（投信口）	10,296	4.60
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES FRANKFURT / JASDEC / SGSS DEUTSCHLAND KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH FOR REIT ASIEN 1	8,491	3.80
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	7,621	3.41
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	5,711	2.55
株式会社横浜銀行	5,238	2.34
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	3,704	1.65
株式会社あおぞら銀行	3,508	1.57
合計	121,057	54.18

(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	1,200
	石渡 朋徳	東京共同会計事務所 公認会計士、 不動産鑑定士	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	7,000

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

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

(注3) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

当期末日現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域 (注1)	第4期 (2020年2月29日現在)		第5期 (2020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	14,415	39.4	14,444	39.3
		東京23区	1,175	3.2	1,176	3.2
	東京経済圏	2,600	7.1	2,591	7.1	
	商業施設	東京経済圏	8,170	22.3	8,206	22.4
	ホテル	政令指定都市	4,337	11.9	4,307	11.7
	その他	政令指定都市	2,776	7.6	2,765	7.5
信託不動産合計			33,476	91.5	33,491	91.2
預金・その他の資産			3,111	8.5	3,225	8.8
資産総額			36,587	100.0	36,716	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、ホテルに付随する動産の帳簿価額を含みます。

(注3)「対総資産比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)「預金・その他の資産」は、信託建設仮定の金額を含みます。

(2) 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	主たる用途
ザイマックス新宿御苑ビル	5,065	4,792.13	4,792.13	100.0	13.3	オフィス
ザイマックス岩本町ビル	4,363	4,152.30	4,152.30	100.0	10.7	オフィス
ホテルビスタ仙台	4,307	7,066.25	7,066.25	100.0	10.4	ホテル
ミュウザ川崎	4,105	3,703.87	3,703.87	100.0	12.6	商業施設
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	3,304	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	2,765	10,287.93	9,950.87	96.7	7.9	その他
ザイマックス八王子ビル	2,591	5,556.03	5,319.25	95.7	9.5	オフィス
ザイマックス西新橋ビル	2,518	1,897.75	1,897.75	100.0	6.0	オフィス
ザイマックス東麻布ビル	1,604	2,016.00	2,016.00	100.0	4.3	オフィス
ザイマックス東上野ビル	1,176	1,735.34	1,735.34	100.0	3.5	オフィス
合計	31,804	68,818.21	68,244.37	99.2	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位を四捨五入して記載しています。

(注5) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡) (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	2,518	3,120
	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	4,363	5,730
	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	5,065	7,200
	ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	信託受益権	1,205.29	891	1,200
	ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	信託受益権	2,016.00	1,604	2,140
	ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	信託受益権	1,735.34	1,176	1,620
	ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	信託受益権	5,556.03	2,591	3,590
	小計			21,354.84	18,212	24,600
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	4,105	5,380
	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	信託受益権	2,677.54	795	975
	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	信託受益権	27,610.61	3,304	3,910
	小計			33,992.02	8,206	10,265

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動産	7,066.25	4,307	5,210
	小計			7,066.25	4,307	5,210
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	2,765	3,150
	小計			10,287.93	2,765	3,150
合計				72,701.04	33,491	43,225

(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2020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4期 (2019年9月1日～2020年2月29日)				第5期 (2020年3月1日～2020年8月31日)			
		テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	賃貸事業収益 (百万円) (注3)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注4)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	賃貸事業収益 (百万円) (注3)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注4)
オフィス	ザイマックス西新橋ビル	8	100.0	80	6.0	8	100.0	81	6.0
	ザイマックス岩本町ビル	14	100.0	149	11.1	14	100.0	145	10.7
	ザイマックス新宿御苑ビル	6	100.0	166	12.4	6	100.0	182	13.3
	ザイマックス神谷町ビル	8	100.0	40	3.0	7	100.0	51	3.8
	ザイマックス東麻布ビル	4	100.0	57	4.3	4	100.0	59	4.3
	ザイマックス東上野ビル	8	100.0	46	3.5	8	100.0	47	3.5
	ザイマックス八王子ビル	25	100.0	134	10.0	23	95.7	130	9.5
小計	73	100.0	676	50.3	70	98.9	696	51.1	
商業施設	ミューザ川崎	18	100.0	155	11.6	18	100.0	171	12.6
	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	20	100.0	402	30.0	20	100.0	418	30.7
ホテル	ホテルビスタ仙台	1	100.0	161	12.0	1	100.0	141	10.4
	小計	1	100.0	161	12.0	1	100.0	141	10.4
その他	ルネッサンス21千早	131	91.0	103	7.7	133	96.7	108	7.9
	小計	131	91.0	103	7.7	133	96.7	108	7.9
合計		225	98.7	1,343	100.0	224	99.2	1,364	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	-	(注2)

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載を省略しています。

(5) その他資産の状況

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

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
				総額	当期支払額	既支出総額
ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	外壁改修工事	自2021年8月至2021年8月	84,586	-	-
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	駐車場A (施設棟) に係る2021年度改修工事	自2021年7月至2021年7月	45,549	-	-

(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144,705千円であり、当期費用に区分された修繕費31,670千円と合わせて、合計176,376千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 (施設棟) に係る改修工事	自2020年7月至2020年7月	45,095

(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4期		第5期	
	自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月 29日	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日	自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月 29日	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日
資産運用報酬	76,442	78,106		
資産保管手数料	824	823		
一般事務委託手数料	8,936	9,932		
役員報酬	2,400	2,400		
その他営業費用	30,261	32,050		
合計	118,864	123,313		

(2) 借入状況

当期末日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2020年 1月31日	230	230	0.21252	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 1月31日	170	170	0.21252	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2020年 1月31日	130	130	0.21252	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社新生銀行	2020年 1月31日	84	84	0.21252	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社千葉銀行	2020年 1月31日	100	100	0.21252	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社肥後銀行	2020年 1月31日	100	100	0.21252	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	
	小計		814	814					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	2018年 2月16日	382	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)	
小計		2,336	2,336						

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2018年 2月16日	682	682	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 2月16日	430	430	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月16日	310	310	0.60436	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2018年 2月16日	200	200	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2018年 2月16日	200	200	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2018年 2月16日	130	130	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社広島銀行	2018年 2月16日	200	200	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社新生銀行	2018年 2月16日	84	84	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	2018年 2月16日	100	100	0.73065	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2018年 2月16日	482	482	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2018年 2月16日	430	430	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月16日	310	310	0.78039	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2018年 2月16日	200	200	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2018年 2月16日	200	200	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2018年 2月16日	130	130	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社広島銀行	2018年 2月16日	100	100	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社新生銀行	2018年 2月16日	84	84	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	2018年 2月16日	100	100	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	富国生命保険相互会社	2018年 2月16日	300	300	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 1月31日	310	310	0.65606	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2019年 1月31日	352	352	0.77117	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2019年 1月31日	260	260	0.77117	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2019年 1月31日	200	200	0.77117	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2019年 1月31日	200	200	0.77117	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2020年 1月31日	152	152	0.31253	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2020年 1月31日	240	240	0.31253	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	
株式会社新生銀行	2020年 1月31日	160	160	0.31253	2022年 1月31日	期限一括	(注2)		

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要	
長期借入金	株式会社千葉銀行	2020年 1月31日	100	100	0.31253	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社肥後銀行	2020年 1月31日	100	100	0.31253	2022年 1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社みずほ銀行	2020年 1月31日	430	430	0.62445	2024年 1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社三井住友銀行	2020年 1月31日	430	430	0.62445	2024年 1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 1月31日	310	310	0.62445	2024年 1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社西日本シティ銀行	2020年 1月31日	200	200	0.62445	2024年 1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社福岡銀行	2020年 1月31日	200	200	0.62445	2024年 1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社りそな銀行	2020年 1月31日	130	130	0.62445	2024年 1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社新生銀行	2020年 1月31日	84	84	0.62445	2024年 1月31日	期限一括	(注2)		
	小計			8,530	8,530					
	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	84,120	株式会社ザイマックス	1,800	2.1%
		株式会社ザイマックスアルファ	61,143	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 98,862千円 (修繕費等)

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

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

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

**7 経理の状況**

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

**8 その他**

(1) お知らせ

①投資主総会  
該当事項はありません。

②投資法人役員会

該当事項はありません。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

(4) 金額及び比率の端数処理

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

## Ⅱ. 貸借対照表

XYMAX REIT Investment Corporation

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,005,416	1,022,211
信託現金及び信託預金	1,895,489	1,974,404
営業未収入金	23,904	21,642
前払費用	33,746	32,279
その他	372	554
流動資産合計	2,958,929	3,051,092
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	109,618	109,618
減価償却累計額	△ 56,374	△ 69,781
工具、器具及び備品 (純額)	53,244	39,837
信託建物	9,185,575	9,309,855
減価償却累計額	△ 426,230	△ 539,569
信託建物 (純額)	8,759,344	8,770,285
信託構築物	52,656	54,827
減価償却累計額	△ 3,264	△ 4,415
信託構築物 (純額)	49,391	50,411
信託工具、器具及び備品	10,182	28,437
減価償却累計額	△ 2,074	△ 3,402
信託工具、器具及び備品 (純額)	8,108	25,034
信託土地	24,606,271	24,606,271
信託建設仮勘定	—	5,511
有形固定資産合計	33,476,361	33,497,350
投資その他の資産		
長期前払費用	41,111	39,058
繰延税金資産	16	11
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
その他	88,847	106,862
投資その他の資産合計	152,574	168,532
固定資産合計	33,628,935	33,665,883
資産合計	36,587,864	36,716,975

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	90,363	125,758
短期借入金	814,000	814,000
1年内返済予定の長期借入金	2,336,000	2,336,000
未払金	90,777	105,716
未払法人税等	937	841
未払消費税等	29,347	34,459
前受金	183,695	198,430
その他	2,112	3,501
流動負債合計	3,547,233	3,618,707
固定負債		
長期借入金	8,530,000	8,530,000
信託預り敷金及び保証金	1,252,973	1,258,186
固定負債合計	9,782,973	9,788,186
負債合計	13,330,207	13,406,893
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	22,585,746	22,585,746
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	671,911	724,336
剰余金合計	671,911	724,336
投資主資本合計	23,257,657	23,310,082
純資産合計	※1 23,257,657	※1 23,310,082
負債純資産合計	36,587,864	36,716,975

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日		自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	1,240,652	※1	1,258,613
その他賃貸事業収入	※1	102,769	※1	105,909
営業収益合計		1,343,421		1,364,523
営業費用				
賃貸事業費用	※1	500,341	※1	469,247
資産運用報酬		76,442		78,106
資産保管手数料		824		823
一般事務委託手数料		8,936		9,932
役員報酬		2,400		2,400
その他営業費用		30,261		32,050
営業費用合計		619,206		592,560
営業利益		724,215		771,962
営業外収益				
受取利息		14		14
受取保険金		4,647		-
営業外収益合計		4,662		14
営業外費用				
支払利息		34,098		36,745
融資関連費用		21,960		10,194
営業外費用合計		56,058		46,940
経常利益		672,819		725,036
税引前当期純利益		672,819		725,036
法人税、住民税及び事業税		939		843
法人税等調整額		△ 2		4
法人税等合計		937		848
当期純利益		671,882		724,188
前期繰越利益		29		147
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		671,911		724,336

### Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

XYMAX REIT Investment Corporation

前期 (ご参考) (自 2019年9月1日 至 2020年2月29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	681,845	681,845	23,267,591	23,267,591
当期変動額					
剰余金の配当		△ 681,816	△ 681,816	△ 681,816	△ 681,816
当期純利益		671,882	671,882	671,882	671,882
当期変動額合計	-	△ 9,934	△ 9,934	△ 9,934	△ 9,934
当期末残高	※1 22,585,746	671,911	671,911	23,257,657	23,257,657

当期 (自 2020年3月1日 至 2020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	671,911	671,911	23,257,657	23,257,657
当期変動額					
剰余金の配当		△ 671,763	△ 671,763	△ 671,763	△ 671,763
当期純利益		724,188	724,188	724,188	724,188
当期変動額合計	-	52,424	52,424	52,424	52,424
当期末残高	※1 22,585,746	724,336	724,336	23,310,082	23,310,082

【継続企業の前提に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	当 期 自 2020年 3月 1日 至 2020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 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	当 期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3~63年 構築物 10~51年 工具、器具及び備品 2~13年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3~63年 構築物 10~51年 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 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	当 期 自 2020年 3月 1日 至 2020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、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

【表示方法の変更に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	当 期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【貸借対照表に関する注記】

前 期 (ご参考) (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

【損益計算書に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日		当 期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	
※1. 不動産賃貸事業 損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業 損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業 収益		A. 不動産賃貸事業 収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	1,090,230	賃料収入	1,107,412
共益費収入	150,421	共益費収入	151,201
その他賃貸事業 収入		その他賃貸事業 収入	
水道光熱費 収入	58,205	水道光熱費 収入	54,508
駐車場収入	31,023	駐車場収入	31,548
その他賃貸 収入	13,540	その他賃貸 収入	19,852
不動産賃貸 事業収益合計	1,343,421	不動産賃貸 事業収益合計	1,364,523
B. 不動産賃貸事業 費用		B. 不動産賃貸事業 費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
公租公課	132,755	公租公課	133,746
外注委託費	83,546	外注委託費	84,120
水道光熱費	53,054	水道光熱費	49,901
修繕費	71,455	修繕費	31,670
損害保険料	3,756	損害保険料	3,541
減価償却費	124,610	減価償却費	129,226
その他賃貸 事業費用	31,162	その他賃貸 事業費用	37,040
不動産賃貸 事業費用合計	500,341	不動産賃貸 事業費用合計	469,247
C. 不動産賃貸事業 損益 (A-B)	843,080	C. 不動産賃貸事業 損益 (A-B)	895,276

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日		当 期 自 2020年 3月 1日 至 2020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) (2020年2月29日)		当 期 (2020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	16	未払事業税損金不算入額	11
繰延税金資産合計	16	繰延税金資産合計	11
繰延税金資産の純額	16	繰延税金資産の純額	11
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(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)	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.46	支払分配金の損金算入額	△ 31.43
その他	0.09	その他	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12

【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 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日		当 期 自 2020年 3月 1日 至 2020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 2019年9月1日 至 2020年2月29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、積極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

2020年2月29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	1,005,416	1,005,416	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,895,489	1,895,489	—
資産計	2,900,905	2,900,905	—
(1) 短期借入金	814,000	814,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	2,336,000	2,336,000	—
(3) 長期借入金	8,530,000	8,577,281	47,281
負債計	11,680,000	11,727,281	47,281
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期末末日現在における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（※1）		時 価
			うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	2,336,000	—	(※2)

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,252,973

(注) 信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,005,416	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,895,489	—	—	—	—	—
合 計	2,900,905	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

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

当期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

借入金は、主に不動産等の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済期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

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,022,211	1,022,211	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,974,404	1,974,404	—
資産計	2,996,615	2,996,615	—
(1) 短期借入金	814,000	814,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	2,336,000	2,336,000	—
(3) 長期借入金	8,530,000	8,567,813	37,813
負債計	11,680,000	11,717,813	37,813
デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金  
短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金  
長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引」をご参照ください。）及び固定金利による長期借入金の時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期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期末末日現在における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（※1）		時 価
			うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	2,336,000	—	(※2)

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,258,186

(注) 信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

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

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

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

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 2019年9月1日 至 2020年2月29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	
33,469,409	6,951	33,476,361	43,465,000

(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（131,562千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（124,610千円）によるものです。  
 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、価格時点は、2020年2月29日です。

なお、賃貸等不動産に関する2020年2月期（第4期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、オフィスビル、商業施設及びホテル等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

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

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。  
 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出（144,705千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（129,226千円）によるものです。  
 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、価格時点は、2020年8月31日です。  
 (注4) 貸借対照表計上額には、信託建設仮勘定の金額は含まれていません。

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

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（ご参考） 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	当期 自 2020年 3月 1日 至 2020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 2019年9月1日 至 2020年2月29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	161,289	営業未収入金	7,394
						前受金	22,000
						信託預り金 及び保証金	50,000
資産運用会社 の利害 関係人 等	株式会社 ザイマックス アルファ	不動産 管理業	—	建物管理委託 報酬等	60,751	営業未払金	11,184

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

当期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

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

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

## 【1口当たり情報に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日		当 期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	
1口当たり純資産額	104,107円	1口当たり純資産額	104,342円
1口当たり当期純利益	3,007円	1口当たり当期純利益	3,241円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日
当期純利益 (千円)	671,882	724,188		
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)	671,882	724,188		
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 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日		当 期 自 2020年 3月 1日 至 2020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 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	当 期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日
I 当期末処分利益	671,911,363円	724,336,212円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	671,763,800円 (3,007円)	724,262,800円 (3,242円)
III 次期繰越利益	147,563円	73,412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671,763,800円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数223,400口の整数倍の最大値となる724,262,800円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## 独立監査人の監査報告書

2020年10月14日

ザイマックス・リート投資法人

役員会 御中

## EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

向出勇治

齋木夏生

## 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、ザイマックス・リート投資法人の2020年3月1日から2020年8月31日までの第5期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

## 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

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

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

## 計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

## 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日		自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益	672,819		725,036	
減価償却費	124,610		129,226	
受取利息	△14		△14	
支払利息	34,098		36,745	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	4,813		2,261	
前払費用の増減額 (△は増加)	△2,392		1,467	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△6,744		12,325	
未払金の増減額 (△は減少)	△5,379		9,427	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	4,221		5,112	
前受金の増減額 (△は減少)	△2,539		14,734	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△8,149		2,052	
その他	△18,680		△16,030	
小計	796,661		922,345	
利息の受取額	14		14	
利息の支払額	△34,069		△36,943	
法人税等の支払額	△888		△939	
営業活動によるキャッシュ・フロー	761,718		884,477	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出	△154,165		△121,636	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△68,134		△17,399	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	72,845		22,611	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△149,454		△116,424	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入	814,000		—	
短期借入金の返済による支出	△1,014,000		—	
長期借入れによる収入	2,536,000		—	
長期借入金の返済による支出	△2,336,000		—	
分配金の支払額	△681,479		△672,343	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△681,479		△672,343	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△69,215		95,710	
現金及び現金同等物の期首残高	2,970,121		2,900,905	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,900,905		※1 2,996,615	

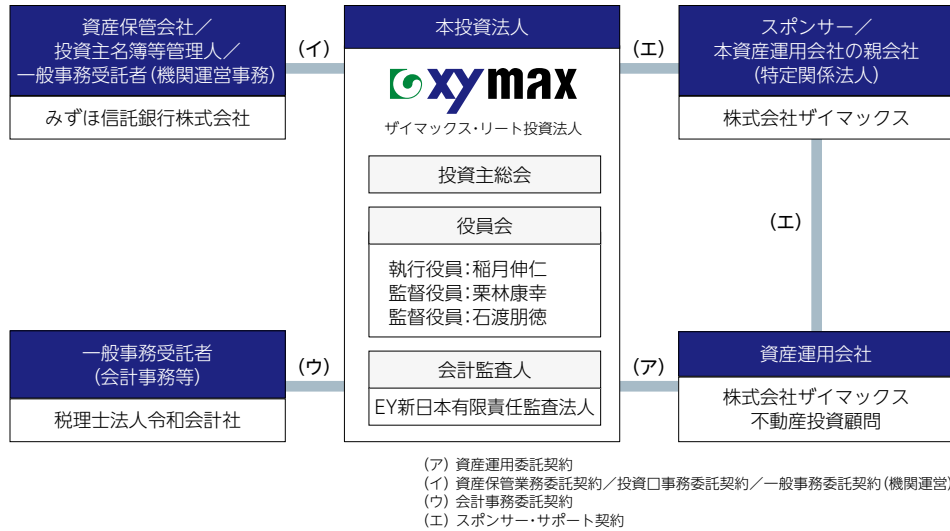
(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

**【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 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日		自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	
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)**

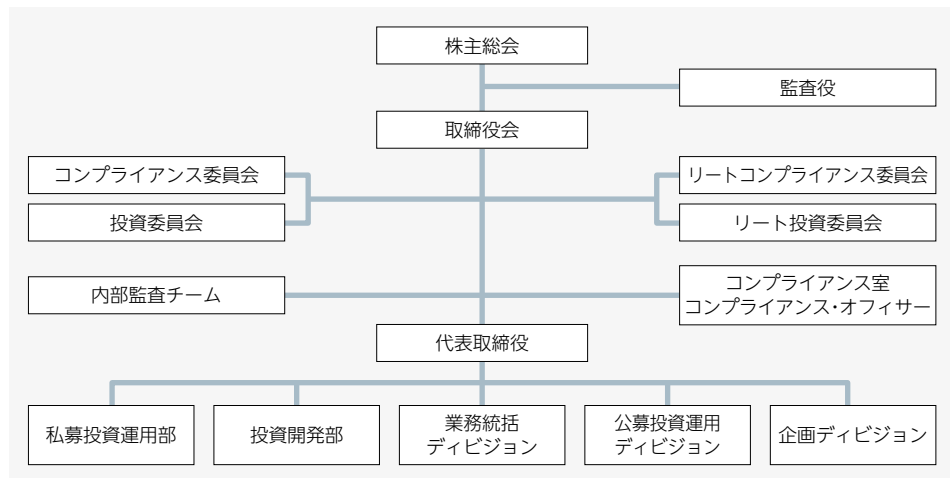
前期 (ご参考)		当期	
自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日		自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(2020年2月29日現在)		※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金	1,005,416千円	現金及び預金	1,022,211千円
信託現金及び信託預金	1,895,489千円	信託現金及び信託預金	1,974,404千円
現金及び現金同等物	2,900,905千円	現金及び現金同等物	2,996,615千円



資産運用会社の概要

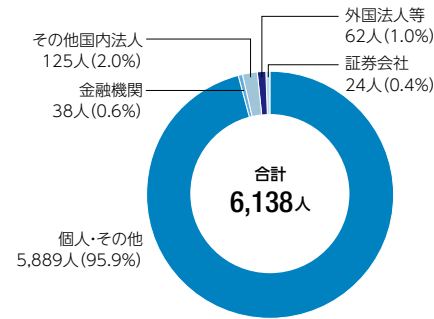
資産運用会社	株式会社ザイマックス不動産投資顧問
設立	2007年8月6日
資本金	2億円
主な株主	株式会社ザイマックス(100%出資)
事業内容	(1) 金融商品取引法に規定する金融商品取引業 (2) 不動産への投資に関する助言業務及び投資一任業務 (3) 投資法人の資産運用業務

組織図

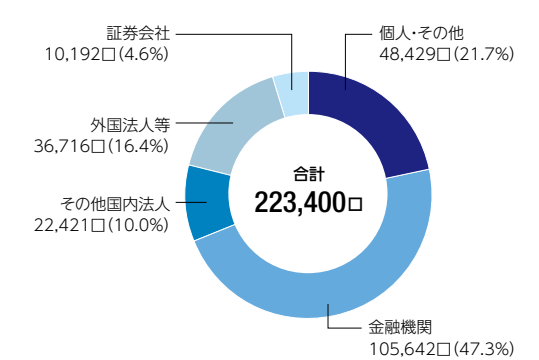


投資主の構成

所有者別投資主数



所有者別投資口数



投資口価格の推移

本投資法人の上場日である2018年2月15日から2020年10月9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

