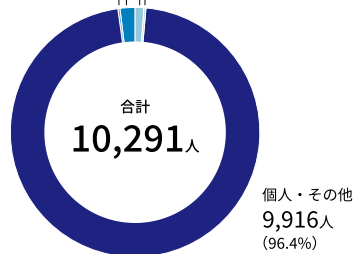


投資主インフォメーション

投資主の構成 (2023年2月末日時点)

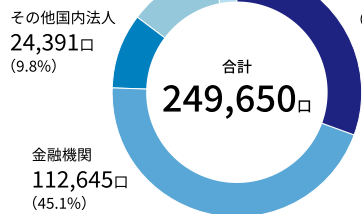
所有者別投資主数

その他国内法人 193人 (1.9%)
金融機関 34人 (0.3%)
外国法人等 129人 (1.3%)
証券会社 19人 (0.2%)



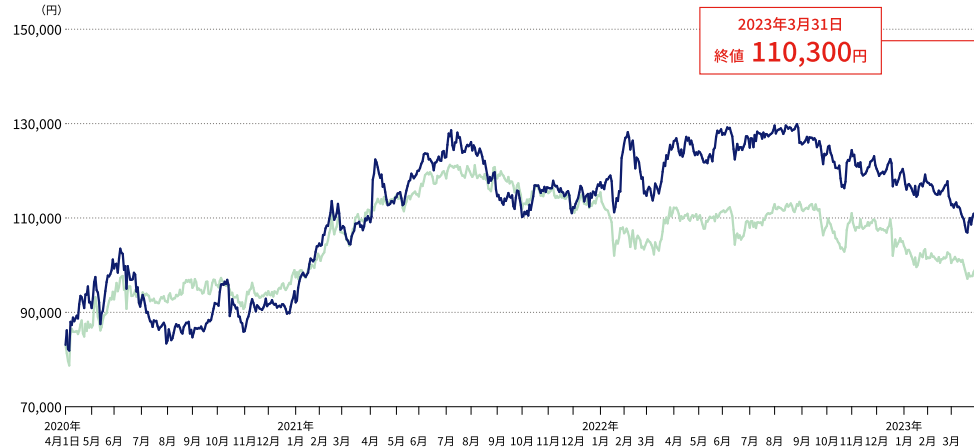
所有者別投資口数

証券会社 7,167口 (2.9%)
外国法人等 28,881口 (11.6%)
個人・その他 76,566口 (30.7%)



本投資法人の投資口価格の推移 (2023年3月31日時点)

— 本投資法人 (円) — 東証REIT指数



※本投資法人の投資口価格は2020年4月1日を起点として記載し、東証REIT指数は2020年4月1日の始値を基準に指数化しています。

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。



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

3488

検索



証券コード：3488

XYMAX REIT Investment Corporation

第10期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自2022年9月1日 至2023年2月28日



詳しくはウェブページで
ご覧いただけます。

xy max

ザイマックス・リート投資法人

東京都港区赤坂一丁目1番1号
<https://xymaxreit.co.jp/>

投資主の皆様へ

平素はザイマックス・リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

本投資法人は、投資主の皆様のご支援のもと、この度、第10期（2023年2月期）の決算を無事迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

第10期の業績は、営業収益1,646百万円、経常利益815百万円、当期純利益814百万円となり、分配金は期初予想である1口当たり3,120円を142円上回る3,262円となりました。

第10期中の保有物件の運営は、働き方の変化や空室率の増加といった不安定な市況化においてもザイマックスグループの不動産マネジメント力を活用することでオフィスの業績は堅調に推移いたしました。商業施設においても安定的な運営ができております。また、ホテルは期初予想以上に運営成績が回復してきており、コロナ以前の2019年対比で94%の売上水準まで回復してきております。一方で光熱費や人件費等の高騰によりコストが増加している状況ですが、ザイマックスグループと連携してコストコントロールへ努めてまいりたいと思います。

財務関連では、金融緩和政策が流動的な見通しの中、2023年1月にリファイナンスを実施し、これまで以上に長期での調達に成功しております。またESG関連では、2023年3月にはなりますが、1件CASBEE不動産評価認証を取得しており、環境認証の取得率は延床面積ベースで85.2%まで向上いたしました。引き続き地球環境に配慮した運用の実行を進めてまいります。

本投資法人は、スポンサーであるザイマックスグループと一体となり、本投資法人の特徴である「3つの力」、即ち、不動産の価値を正確に分析する「見極め力」、不動産価値を向上すべく実行する「マネジメント力」、よりよい不動産を見つけてくる「ソーシング力」を十分に活用することで不動産が持つ本来の価値を最大限に引き出し、投資主価値の最大化を目指してまいります。

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。



株式会社ザイマックス不動産投資顧問
代表取締役社長

金光 正太郎

第10期決算ハイライト

1口当たり分配金	第10期確定分配金 (2023年2月期) 3,262 円	第11期予想分配金 (2023年8月期) 3,074 円	第12期予想分配金 (2024年2月期) 3,010 円
営業収益	1,646 百万円	営業利益	908 百万円
経常利益	815 百万円	当期純利益	814 百万円

I. 資産運用報告

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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自2020年9月1日 至2021年2月28日	自2021年3月1日 至2021年8月31日	自2021年9月1日 至2022年2月28日	自2022年3月1日 至2022年8月31日	自2022年9月1日 至2023年2月28日
営業収益	(百万円)	1,293	1,305	1,611	1,874	1,646
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,293	1,305	1,392	1,648	1,646
営業費用	(百万円)	576	604	664	752	737
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	456	481	490	557	584
営業利益	(百万円)	716	701	946	1,121	908
経常利益	(百万円)	651	648	871	1,004	815
当期純利益	(百万円)	650	647	870	1,003	814
総資産額	(百万円)	37,636	38,971	41,249	48,669	48,314
(対前期比)	(%)	2.5	3.5	5.8	18.0	△0.7
純資産額	(百万円)	23,236	23,233	23,456	26,440	26,254
(対前期比)	(%)	△0.3	△0.0	1.0	12.7	△0.7
有利子負債額	(百万円)	12,780	14,050	15,700	19,945	19,715
出資総額(注3)	(百万円)	22,585	22,585	22,585	25,440	25,440
発行済投資口の総口数	(口)	223,400	223,400	223,400	249,650	249,650
1口当たり純資産額	(円)	104,011	104,000	104,996	105,909	105,163
分配金総額	(百万円)	650	647	870	1,003	814
うち利益分配金総額	(百万円)	650	647	870	1,000	814
うち利益超過分配金総額	(百万円)	-	-	-	2	-
1口当たり分配金	(円)	2,911	2,900	3,896	4,019	3,262
うち1口当たり利益分配金	(円)	2,911	2,900	3,896	4,007	3,262
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	-	-	-	12	-
総資産経常利益率(注4)	(%)	1.8	1.7	2.2	2.2	1.7
(年換算値)	(%)	3.5	3.4	4.4	4.4	3.4
自己資本利益率(注4)	(%)	2.8	2.8	3.7	4.0	3.1
(年換算値)	(%)	5.6	5.5	7.5	8.0	6.2
自己資本比率(注4)	(%)	61.7	59.6	56.9	54.3	54.3
(対前期増減)		△1.8	△2.1	△2.7	△2.6	0.0
配当性向(注4)	(%)	100.0	100.0	100.0	99.7	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	181	184	181	184	181
期末投資物件数	(件)	13	15	16	18	18
減価償却費	(百万円)	134	137	142	158	162
資本的支出額	(百万円)	72	302	54	154	178
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	(百万円)	971	960	1,043	1,250	1,224
FFO(Funds from Operation)(注4)	(百万円)	785	784	793	936	976
1口当たりFFO(注4)	(円)	3,514	3,513	3,549	3,749	3,912
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注4)	(%)	34.0	36.1	38.1	41.0	40.8

(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か月間です。
(注2) 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3) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
(注4) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100
自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	分配金総額(利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率(LTV)	有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100

(2) 当期の資産の運用の経過**① 投資法人の主な推移**

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、株式会社ザイマックス不動産投資顧問（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2017年9月14日に設立され、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を実施しました。更に、2022年3月1日に上場後初となる公募増資及び2022年3月28日に第三者割当を実施しました。

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249,650口となっています。

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

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

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

② 運用環境

当期における経済環境について、新型コロナウイルス感染症の拡大が落ち着きを見せ、飲食や宿泊といった対面サービスへの需要の持ち直し等から個人消費は堅調に増加したが、反対に企業はコスト高や経済の不透明感を理由に設備投資を控える動きがあったことにより、2022年10～12月期の実質GDP成長率は0.0%の増加（年率0.1%の増加）となりました。また、金融市場については、日本銀行が公表している「貸出先別貸出金」によれば、2022年12月末時点での総貸出残高は572兆円、不動産向けの貸出残高は95.6兆円と増加傾向であり、非常に高い水準で推移しています。日銀総裁の交代やウクライナ情勢、新型コロナウイルス感染症の国内での感染症上の扱いが5類に引き下がること等を起因とした国内経済及びJ-REIT市場への影響が翌期以降に想像されるため、資本市場及び金融市場の動向を引き続き注視していく必要があると考えています。

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

オフィスについては、株式会社ザイマックス不動産総合研究所が公表している「オフィスマーケットレポート 東京 2022Q4」（注）によれば、2022年第4四半期の東京23区の空室率は、前四半期比0.14ポイント減少し3.88%となっています。空室率は2020年第1四半期以来、11四半期ぶりに減少となりましたが、日本経済を取り巻く環境が不透明であるため、継続して減少に転じるかの判断は難しい状況です。

商業施設については、経済産業省の商業動態統計によると、2022年第4四半期の小売業販売額は前年同四半期比3.6%の増加となりました。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8.0%の増加となりました。

ホテルについては、観光庁の宿泊旅行統計調査によると、2022年下半年（7～12月）の延べ宿泊者数は前年同期比37.2%の増加となりました。

不動産売買市場については、2022年12月の日銀政策変更により金利の上昇が見られたものの、海外と比較すると利回りスプレッドは依然として高く、海外投資家の旺盛な需要が継続していることを背景に、不動産市場は引き続き活況であり、不動産価格は高値圏で推移しています。

(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18物件となっています。取得価格の合計は43,469百万円、総賃貸可能面積は85,318.01㎡、総賃貸面積は85,008.79㎡となりました。当期末日現在における稼働率は99.6%となりました。

④ ESGに関する取組み

本資産運用会社は、本投資法人のESGに関するリスクや機会を適切に管理した上で、不動産投資運用事業を通じた実践を図り、ESG戦略をより推進させていくため、2022年3月にESG方針及び各種規程の整備を行いました。また、ESG最高責任者に本資産運用会社の代表取締役社長を置き、代表取締役社長自らESGの推進に向けた体制整備並びに各種ポリシー及び目標、各種施策の立案及び実行の統括を行います。

こうした方針の下、環境への取組みとして本投資法人は保有物件におけるグリーンビルディング認証（注1）の取得を推進しており、2023年3月20日に、ウィータ聖蹟桜ヶ丘にてCASBEE不動産評価認証のSランクを新たに取得しました。その結果、当期末日現在において、CASBEE不動産評価認証を計9物件、BELS認証を計3物件で取得し、本投資法人の全保有物件におけるグリーンビルディング認証については、計11物件（注2）、取得割合（注3）85.2%となっています。

社会への取組みとしては、災害救援バンダーの設置や災害時避難マップ、ESGコンテンツを放映するデジタルサイネージの設置を推進し、テナント満足度の向上や地域社会の持続的な発展への貢献に努めています。また、本資産運用会社の従業員がその能力を最大限発揮できる働きやすい職場環境づくりのため、従業員への満足度調査の定期的な実施やフレックスタイム制の導入などに取り組んでいます。

ガバナンスへの取組みとしては、投資家の利益に重大な影響を及ぼす事項については必ず外部委員が参加する委員会を経る意思決定フローをとることで、投資主の利益保護を図っています。また、投資家と利害を一致させ、投資主価値の向上を実現するため、期中運用報酬について運用成果連動部分を設定し、スポンサーである株式会社ザイマックスは本投資法人の投資口を保有しています。

(注1) 「グリーンビルディング認証」とは、CASBEE認証、BELS認証、DBJ Green Building認証、又はLEED認証のいずれかを指します。

(注2) ザイマックス東麻布ビルは、CASBEE認証及びBELS認証の両認証を取得しています。

(注3) 「取得割合」は、底地を除く保有物件を対象として、床面積（原則として延床面積を用いていますが、区分所有建物は本投資法人が保有する区分所有建物の専有部分の床面積を用いています。また、第三者と共有している建物は、当該建物の床面積に本投資法人の持分を乗じた値を用いています。）を合計して算出しています。

(注4) 本投資法人のESGの取組みの詳細については、本投資法人のホームページ（<https://xymaxreit.co.jp/ja/esg/index.html>）をご参照ください。

⑤ 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。

この結果、当期末日現在における出資総額は25,440百万円となっています。

(デット・ファイナンス)

当期は、2023年1月31日に返済期限が到来した短期借入金345百万円及び長期借入金2,796百万円の一部についての借り換えを実施しました。

この結果、当期末日現在における借入金残高は19,715百万円となっています。

なお、本投資法人が当期末日現在において取得している格付は以下のとおりです。

信用格付機関の名称	格付内容	備考
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付 : A-	格付の方向性 : 安定的

⑥ 業績の概要

当期の業績は、営業収益1,646百万円、営業利益908百万円、経常利益815百万円、当期純利益814百万円となりました。

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、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）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、投信法第136条第1項に定める利益の金額から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額のうち、発行済投資口の総口数249,650口の整数倍の最大値である814,358,300円を利益分配金として分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,262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現在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) (注1)		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2)
2018年2月14日	公募増資	209,905	212,905	21,224,544	21,524,544	(注3)
2018年3月20日	第三者割当増資	10,495	223,400	1,061,201	22,585,746	(注4)
2022年3月1日	公募増資	25,000	248,400	2,718,350	25,304,096	(注5)
2022年3月28日	第三者割当増資	1,250	249,650	135,917	25,440,013	(注6)

(注1) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(注2) 1口当たり発行価額100,000円にて本投資法人が設立されました。

(注3) 1口当たり発行価額101,115円(発行価格105,000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4) 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。

(注5) 1口当たり発行価額108,734円(発行価格113,024円)にて、新規物件の取得資金の一部等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6) 1口当たり発行価額108,734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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
最高	113,600円	128,600円	128,200円	129,900円	127,200円
最低	84,700円	104,400円	110,200円	113,700円	113,900円

(4) 分配金等の実績

当期の分配金は、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、投信法第136条第1項に定める利益の金額から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した額のうち、発行済投資口の総口数249,650口の整数倍の最大値である814,358,300円を利益分配金として分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,262円となりました。

期別		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
当期末処分利益総額	(千円)	650,410	647,952	870,452	1,003,518	817,416
利益留保額	(千円)	92	92	86	3,171	312
金銭の分配金総額	(千円)	650,317	647,860	870,366	1,003,343	814,358
(1口当たり分配金)	(円)	(2,911)	(2,900)	(3,896)	(4,019)	(3,262)
うち利益分配金総額	(千円)	650,317	647,860	870,366	1,000,347	814,358
(1口当たり利益分配金)	(円)	(2,911)	(2,900)	(3,896)	(4,007)	(3,262)
うち出資払戻総額	(千円)	-	-	-	2,995	-
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(12)	(-)
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)	-	-	-	2,995	-
(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)	(-)	(-)	(-)	(12)	(-)
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、本資産運用会社及び本投資法人との間のスポンサー・サポート契約並びに株式会社マックスリアルティ及び本資産運用会社との間のパイプライン・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いきます。

(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6期 (2021年2月28日)	第7期 (2021年8月31日)	第8期 (2022年2月28日)	第9期 (2022年8月31日)	第10期 (2023年2月28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	249,650	249,650
出資総額 (注) (百万円)	22,585	22,585	22,585	25,440	25,440
投資主数 (名)	6,575	6,886	8,543	10,032	10,291

(注) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(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)	43,334	17.35
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	39,804	15.94
株式会社ザイマックス	12,500	5.00
野村信託銀行株式会社 (投信口)	10,131	4.05
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	6,341	2.53
BNP PARIBAS FRANKFURT/25/JASDEC/GERMAN RESIDENTS-AIFM	5,176	2.07
金塚 孝助	4,734	1.89
日本国土開発株式会社	3,000	1.20
大阪商工信用金庫	2,526	1.01
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	2,123	0.85
合計	129,669	51.94

(注) 小数第3位以下を切り捨てて表示しています。

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	金光 正太郎	株式会社ザイマックス不動産投資顧問 代表取締役社長	—
監督役員	栗林 康幸	シテューワ法律事務所 弁護士	1,200
	石渡 朋徳	東京共同会計事務所 公認会計士、 不動産鑑定士、 特定非営利活動法人日本不動産カウンセラ ー協会 監事	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	9,450

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

(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額及びコンフォートレター作成業務に係る報酬の額を記載しています。

(注3) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

委託区分	名称
資産運用会社	株式会社ザイマックス不動産投資顧問
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理、機関運営事務)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者 (納税事務)	税理士法人令和会計社

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9期 (2022年8月31日現在)		第10期 (2023年2月28日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	商業施設	東京経済圏	545	1.1	542	1.1
不動産合計			545	1.1	542	1.1
信託不動産	オフィス	都心5区	15,185	31.2	15,215	31.5
		東京23区	3,262	6.7	3,268	6.8
		東京経済圏	2,656	5.5	2,644	5.5
		政令指定都市	4,755	9.8	4,732	9.8
	商業施設	東京経済圏	8,266	17.0	8,307	17.2
		政令指定都市	1,077	2.2	1,074	2.2
		その他	3,289	6.8	3,289	6.8
	ホテル	政令指定都市	4,218	8.7	4,199	8.7
	その他	東京23区	932	1.9	929	1.9
信託不動産合計			43,643	89.7	43,663	90.4
預金・その他の資産(注4)			4,480	9.2	4,109	8.5
資産総額			48,669	100.0	48,314	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、各期末日現在における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、用途がホテルである信託不動産の保有総額には、ホテルに付随する動産の帳簿価額を含みます。また、用途がその他である信託不動産の保有総額には、建物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、信託建設仮勘定の金額を含みます。

(2) 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (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	5,110	4,792.21	4,792.21	100.0	11.7	オフィス
ザイマックス札幌大通ビル	4,732	3,106.42	3,106.42	100.0	8.3	オフィス
ザイマックス岩本町ビル	4,402	4,152.40	4,071.72	98.1	8.7	オフィス
ホテルピスタ仙台	4,199	7,066.25	7,066.25	100.0	非開示 (注5)	ホテル
ミュウザ川崎	4,033	3,703.88	3,703.88	100.0	11.0	商業施設
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	3,483	27,610.61	27,610.61	100.0	非開示 (注5)	商業施設
パロー勝川店（底地） (注6)	3,289	10,254.55	10,254.55	100.0	非開示 (注5)	商業施設
ザイマックス八王子ビル	2,644	5,556.05	5,556.05	100.0	8.2	オフィス
ザイマックス西新橋ビル	2,520	1,897.92	1,897.92	100.0	5.2	オフィス
ザイマックス木場公園ビル	2,100	2,587.15	2,587.15	100.0	3.9	オフィス
合計	36,517	70,727.44	70,646.76	99.9	非開示 (注5)	

(注1) 「賃貸可能面積」は、当期末日現在における各不動産等に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、当期末日現在における各不動産等に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、当期末日現在における各不動産等に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「対総不動産賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(注6) 「パロー勝川店（底地）」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に係る数値を記載しています。以下同じです。

(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)
	ザイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	信託受益権	4,152.40	4,402	5,930
	ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	信託受益権	4,792.21	5,110	7,330
	ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	信託受益権	1,205.27	889	1,320
	ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	信託受益権	2,015.99	1,608	1,990
	ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	信託受益権	1,735.29	1,168	1,660
	ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	信託受益権	5,556.05	2,644	3,650
	ザイマックス三田ビル	東京都港区	信託受益権	741.41	683	759
	ザイマックス札幌大通ビル	北海道札幌市	信託受益権	3,106.42	4,732	4,970
	ザイマックス木場公園ビル	東京都江東区	信託受益権	2,587.15	2,100	2,150
	小計			27,790.11	25,861	33,099
商業施設	ミュウザ川崎	神奈川県川崎市	信託受益権	3,703.88	4,033	5,550
	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	信託受益権	2,677.54	790	971
	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	信託受益権	27,610.61	3,483	3,940
	ライフ福泉店	大阪府堺市	信託受益権	3,309.29	1,074	1,090
	ザ・パークハウス戸塚フロント (1階・2階商業部分)	神奈川県横浜市	不動産	861.60	542	633
	パロー勝川店 (底地) (注3)	愛知県春日井市	信託受益権	10,254.55	3,289	3,410
	小計			48,417.47	13,214	15,594
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	4,199	5,180
	小計			7,066.25	4,199	5,180
その他	エルプレイス西葛西	東京都江戸川区	信託受益権及び建物に付随する動産	2,044.18	929	1,040
	小計			2,044.18	929	1,040
合計				85,318.01	44,205	54,913

(注1) 「賃貸可能面積」は、当期末日現在における各不動産等に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
 (注2) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による2023年2月28日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
 (注3) 「パロー勝川店 (底地)」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に係る数値を記載しています。

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9期 (2022年3月1日~2022年8月31日)				第10期 (2022年9月1日~2023年2月28日)			
		テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業収益 (期中) (百万円) (注3)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注4)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業収益 (期中) (百万円) (注3)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注4)
オフィス	ザイマックス西新橋ビル	8	100.0	84	5.1	8	100.0	85	5.2
	ザイマックス岩本町ビル	14	100.0	139	8.4	13	98.1	143	8.7
	ザイマックス新宿御苑ビル	6	100.0	188	11.5	6	100.0	193	11.7
	ザイマックス神谷町ビル	7	100.0	45	2.8	7	100.0	44	2.7
	ザイマックス東麻布ビル	6	100.0	54	3.3	6	100.0	59	3.6
	ザイマックス東上野ビル	8	100.0	50	3.1	8	100.0	50	3.1
	ザイマックス八王子ビル	23	100.0	131	8.0	23	100.0	134	8.2
	ザイマックス三田ビル	7	69.2	20	1.3	7	69.2	14	0.9
	ザイマックス札幌大通ビル	6	100.0	132	8.1	6	100.0	137	8.3
	ザイマックス木場公園ビル	5	100.0	60	3.6	7	100.0	64	3.9
	小計	90	99.2	907	55.1	91	98.9	928	56.4
	ミュウザ川崎	19	100.0	177	10.7	19	100.0	181	11.0
	商業施設	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)
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘		1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ライフ福泉店		1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ザ・パークハウス戸塚フロント (1階・2階商業部分)		5	100.0	26	1.6	5	100.0	26	1.6
パロー勝川店 (底地) (注6)		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		28	100.0	550	33.4	28	100.0	555	33.7
ホテルビスタ仙台		1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
小計	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	
その他	ルネッサンス21千早 (注7)	-	-	8	0.5	-	-	-	-
	エルプレイス西葛西	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
	小計	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
合計	120	99.7	1,648	100.0	121	99.6	1,646	100.0	

(注1) 「テナント数」は、各期末日現在における各不動産等において締結されている各賃貸借契約上のテナント数を記載しています。当該物件につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
 (注2) 「稼働率」は、各期末日現在における各不動産等に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。
 (注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。
 (注6) 「パロー勝川店 (底地)」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に係る数値を記載しています。
 (注7) 「ルネッサンス21千早」は、本投資法人が保有していた当該信託受益権の準共有持分50%を2022年3月31日付で譲渡しました。

(4) 特定取引の契約額等及時価の状況表

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 (千円) (注2) (注3)
			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)	1,612,000	982,000	△270

(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) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
 (注3) 金融商品会計基準上の特別処理の要件を満たしている取引については、時価の記載を省略しています。

(5) その他資産の状況

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

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
				総 額	当期 支払額	既支出 総額
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都 多摩市	駐車場A (施設棟) に係る 2024年度改修工事	自2024年1月 至2024年1月	37,015	-	-

(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178,630千円であり、当期費用に区分された修繕費39,128千円と合わせて、合計217,758千円の工事を実施しています。なお、保有資産において当期に行った主要な資本的支出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 2022年度改修工事	自2023年2月 至2023年2月	37,924

(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9期	第10期
	自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月 31日	自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月 28日
資産運用報酬(注)	125,416	97,093
資産保管手数料	1,108	1,275
一般事務委託手数料	12,549	14,497
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	54,210	37,372
合 計	195,684	152,638

(注) 資産運用報酬には上記記載の金額のほか、第9期に不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が76,110千円あります。

(2) 借入状況

当期末日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	2022年 3月2日	345	-	0.21422	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小 計		345	-					
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	482	-	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 2月16日	430	-	0.85434	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	-	0.85434	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	-	0.85434	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	-	0.85434	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	-	0.85434	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社SBI新生銀行(注3)	2018年 2月16日	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	-	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)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月16日	310	-	0.78039	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 1月31日	310	-	0.65606	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2019年 1月31日	-	352	0.77117	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	
株式会社三井住友銀行	2019年 1月31日	-	260	0.77117	2024年 1月31日	期限一括	(注2)		

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
1年内返済予定の長期借入金	株式会社西日本シティ銀行	2019年1月31日	-	200	0.77117	2024年1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2019年1月31日	-	200	0.77117	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2020年1月31日	-	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	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	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	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	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	0.62445	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社SBI新生銀行(注3)	2020年1月31日	-	84	0.62445	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年1月29日	150	-	0.31422	2023年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2021年1月29日	-	200	0.44300	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2021年1月29日	-	130	0.44300	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社広島銀行	2021年1月29日	-	200	0.44300	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社千葉銀行	2021年1月29日	-	100	0.44300	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2022年3月2日	-	350	0.37500	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2022年3月2日	-	300	0.37500	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
株式会社りそな銀行	2022年3月2日	-	300	0.37500	2024年1月31日	期限一括	(注2)		
小計			2,796	4,376					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2019年1月31日	352	-	0.77117	2024年1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年1月31日	260	-	0.77117	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2019年1月31日	200	-	0.77117	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2019年1月31日	200	-	0.77117	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2020年1月31日	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	-	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	-	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	-	0.62445	2024年1月31日	期限一括	(注2)	

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済 期限	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社福岡銀行	2020年1月31日	200	-	0.62445	2024年1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2020年1月31日	130	-	0.62445	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社SBI新生銀行(注3)	2020年1月31日	84	-	0.62445	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2021年1月29日	200	-	0.44300	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2021年1月29日	130	-	0.44300	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社広島銀行	2021年1月29日	200	-	0.44300	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社千葉銀行	2021年1月29日	100	-	0.44300	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2021年1月29日	382	382	0.53132	2025年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2021年1月29日	430	430	0.53132	2025年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年1月29日	310	310	0.53132	2025年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2021年1月29日	200	200	0.53132	2025年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2021年1月29日	130	130	0.53132	2025年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社SBI新生銀行(注3)	2021年1月29日	168	168	0.53132	2025年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	2021年1月29日	100	100	0.53132	2025年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社肥後銀行	2021年1月29日	100	100	0.53132	2025年1月31日	期限一括	(注2)	
	みずほ信託銀行株式会社	2021年1月29日	100	100	0.53132	2025年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2021年1月29日	450	450	0.64509	2026年1月30日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2021年1月29日	200	200	0.64509	2026年1月30日	期限一括	(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	2021年1月29日	200	200	0.64509	2026年1月30日	期限一括	(注2)	
	株式会社肥後銀行	2021年1月29日	200	200	0.64509	2026年1月30日	期限一括	(注2)	
株式会社みずほ銀行	2022年1月31日	382	382	0.65300	2025年1月31日	期限一括	(注2)		
株式会社りそな銀行	2022年1月31日	240	240	0.65300	2025年1月31日	期限一括	(注2)		
株式会社SBI新生銀行(注3)	2022年1月31日	160	160	0.65300	2025年1月31日	期限一括	(注2)		
株式会社千葉銀行	2022年1月31日	200	200	0.65300	2025年1月31日	期限一括	(注2)		
株式会社みずほ銀行	2022年1月31日	682	682	0.60875	2026年1月30日	期限一括	(注2)		
株式会社三井住友銀行	2022年1月31日	600	600	0.60875	2026年1月30日	期限一括	(注2)		

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2022年1月31日	310	310	0.60875	2026年1月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2022年1月31日	200	200	0.60875	2026年1月30日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2022年1月31日	200	200	0.60875	2026年1月30日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2022年1月31日	130	130	0.60875	2026年1月30日	期限一括	(注2)	
	株式会社広島銀行	2022年1月31日	200	200	0.60875	2026年1月30日	期限一括	(注2)	
	株式会社SBI新生銀行(注3)	2022年1月31日	84	84	0.60875	2026年1月30日	期限一括	(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	2022年1月31日	600	600	0.73375	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社肥後銀行	2022年1月31日	200	200	0.73375	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社横浜銀行	2022年1月31日	800	800	0.73375	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社南都銀行	2022年1月31日	300	300	0.73375	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社関西みらい銀行	2022年1月31日	120	120	0.73375	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2022年3月2日	350	-	0.37500	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2022年3月2日	300	-	0.37500	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2022年3月2日	300	-	0.37500	2024年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社広島銀行	2022年3月2日	200	200	0.41224	2025年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2022年3月2日	300	300	0.49500	2025年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2022年3月2日	300	300	0.49500	2025年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年3月2日	300	300	0.49500	2025年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2022年3月2日	300	300	0.49500	2025年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2022年3月2日	450	450	0.62000	2026年1月30日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2022年3月2日	400	400	0.62000	2026年1月30日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年3月2日	250	250	0.62000	2026年1月30日	期限一括	(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	2022年3月2日	200	200	0.62000	2026年1月30日	期限一括	(注2)	
	株式会社南都銀行	2022年3月2日	100	100	0.62000	2026年1月30日	期限一括	(注2)	
株式会社みずほ銀行	2022年3月2日	350	350	0.74750	2027年1月29日	期限一括	(注2)		
株式会社三井住友銀行	2022年3月2日	300	300	0.74750	2027年1月29日	期限一括	(注2)		

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要	
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2022年3月2日	200	200	0.74750	2027年1月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社あおぞら銀行	2022年3月2日	100	100	0.74750	2027年1月29日	期限一括	(注2)		
	株式会社南都銀行	2022年3月2日	200	200	0.74750	2027年1月29日	期限一括	(注2)		
	株式会社関西みらい銀行	2022年3月2日	100	100	0.74750	2027年1月29日	期限一括	(注2)		
	株式会社みずほ銀行	2023年1月31日	-	182	1.18875	2028年1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社三井住友銀行	2023年1月31日	-	130	1.18875	2028年1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年1月31日	-	310	1.18875	2028年1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社西日本シティ銀行	2023年1月31日	-	200	1.18875	2028年1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社福岡銀行	2023年1月31日	-	200	1.18875	2028年1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社SBI新生銀行(注3)	2023年1月31日	-	184	1.18875	2028年1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社千葉銀行	2023年1月31日	-	475	1.18875	2028年1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社みずほ銀行	2023年1月31日	-	300	1.57625	2030年1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社三井住友銀行	2023年1月31日	-	300	1.57625	2030年1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社りそな銀行	2023年1月31日	-	230	1.57625	2030年1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社広島銀行	2023年1月31日	-	100	1.57625	2030年1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社あおぞら銀行	2023年1月31日	-	200	1.57625	2030年1月31日	期限一括	(注2)		
	株式会社関西みらい銀行	2023年1月31日	-	100	1.57625	2030年1月31日	期限一括	(注2)		
	小計			16,804	15,339					
	合計			19,945	19,715					

(注1) 平均利率は期中加重平均利率を小数第6位を四捨五入して記載しています。
(注2) 資金使途は、不動産等の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。
(注3) 株式会社新生銀行は、2023年1月4日付で、商号を株式会社SBI新生銀行に変更しました。

(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

①不動産等

該当事項はありません。

②その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

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	109,286	株式会社ザイマックス	77,931	71.3%
		株式会社ザイマックス北海道	7,767	7.1%
		株式会社ザイマックス関西	600	0.5%

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 114,852千円 (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。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報をご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は「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。

(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) (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,540,074	1,387,993
信託現金及び信託預金	2,523,504	2,474,091
営業未収入金	37,046	31,293
前払費用	46,125	48,911
未収消費税等	162,235	—
その他	882	1,496
流動資産合計	4,309,869	3,943,785
固定資産		
有形固定資産		
建物	311,886	311,886
減価償却累計額	△8,232	△11,785
建物 (純額)	303,653	300,100
構築物	1,814	1,814
減価償却累計額	△80	△114
構築物 (純額)	1,733	1,699
機械及び装置	10,659	10,659
減価償却累計額	△472	△675
機械及び装置 (純額)	10,187	9,984
工具、器具及び備品	109,618	109,618
減価償却累計額	△94,671	△97,867
工具、器具及び備品 (純額)	14,947	11,751
土地	230,346	230,346
信託建物	10,796,009	10,970,581
減価償却累計額	△907,463	△1,058,300
信託建物 (純額)	9,888,545	9,912,281
信託構築物	61,049	61,049
減価償却累計額	△7,655	△8,854
信託構築物 (純額)	53,393	52,195
信託機械及び装置	0	0
減価償却累計額	—	—
信託機械及び装置 (純額)	0	0
信託工具、器具及び備品	39,429	43,014
減価償却累計額	△14,421	△17,956
信託工具、器具及び備品 (純額)	25,008	25,057
信託土地	33,661,874	33,661,874
信託建設仮勘定	33	104
有形固定資産合計	44,189,725	44,205,397
投資その他の資産		
長期前払費用	56,133	61,157
繰延税金資産	15	10
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
その他	68,921	64,014
投資その他の資産合計	147,670	147,783
固定資産合計	44,337,396	44,353,180
繰延資産		
投資口交付費	22,494	17,995
繰延資産合計	22,494	17,995
資産合計	48,669,759	48,314,961

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	139,620	144,126
短期借入金	345,000	—
1年内返済予定の長期借入金	2,796,000	4,376,000
未払金	155,651	121,245
未払法人税等	922	822
未払消費税等	—	92,151
前受金	247,938	238,201
その他	5,454	1,633
流動負債合計	3,690,587	4,974,180
固定負債		
長期借入金	16,804,000	15,339,000
預り敷金及び保証金	33,349	33,349
信託預り敷金及び保証金	1,698,290	1,713,997
デリバティブ債務	3,135	270
固定負債合計	18,538,775	17,086,617
負債合計	22,229,363	22,060,798
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	25,440,013	25,440,013
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	—	※2 △2,995
出資総額控除額合計	—	△2,995
出資総額 (純額)	25,440,013	25,437,017
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,003,518	817,416
剰余金合計	1,003,518	817,416
投資主資本合計	26,443,532	26,254,434
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△3,135	△270
評価・換算差額等合計	△3,135	△270
純資産合計	※1 26,440,396	※1 26,254,163
負債純資産合計	48,669,759	48,314,961

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月 31日		自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月 28日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	1,523,202	※1	1,497,162
その他賃貸事業収入	※1	125,327	※1	148,853
不動産等売却益	※2	226,287		-
営業収益合計		1,874,817		1,646,016
営業費用				
賃貸事業費用	※1	557,144	※1	584,571
資産運用報酬		125,416		97,093
資産保管手数料		1,108		1,275
一般事務委託手数料		12,549		14,497
役員報酬		2,400		2,400
その他営業費用		54,210		37,372
営業費用合計		752,828		737,209
営業利益		1,121,988		908,806
営業外収益				
受取利息		20		19
還付加算金		-		286
未払分配金戻入		108		175
その他		-		12
営業外収益合計		129		493
営業外費用				
支払利息		63,457		63,741
融資関連費用		49,879		23,194
投資口交付費償却		4,425		4,498
その他		-		2,789
営業外費用合計		117,761		94,224
経常利益		1,004,355		815,075
税引前当期純利益		1,004,355		815,075
法人税、住民税及び事業税		925		825
法人税等調整額		△2		4
法人税等合計		923		830
当期純利益		1,003,432		814,245
前期繰越利益		86		3,171
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,003,518		817,416

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

XYMAX REIT Investment Corporation

前期 (ご参考) (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産 合計	
	出資総額	剰余金		投資主 資本合計	繰延ヘッジ 損益		評価・換算 差額等合計
		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	870,452	870,452	23,456,198	-	-	23,456,198
当期変動額							
新投資口の発行	2,854,267			2,854,267			2,854,267
剰余金の配当		△870,366	△870,366	△870,366			△870,366
当期純利益		1,003,432	1,003,432	1,003,432			1,003,432
投資主資本以外の 項目の当期変 動額 (純額)					△3,135	△3,135	△3,135
当期変動額合計	2,854,267	133,065	133,065	2,987,333	△3,135	△3,135	2,984,197
当期末残高	※1 25,440,013	1,003,518	1,003,518	26,443,532	△3,135	△3,135	26,440,396

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額				剰余金	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金 合計
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計				
当期首残高	25,440,013	-	-	25,440,013	1,003,518	1,003,518
当期変動額						
剰余金の配当					△1,000,347	△1,000,347
一時差異等調整引当 額による利益超過分 配		△2,995	△2,995	△2,995		
当期純利益					814,245	814,245
投資主資本以外の項 目の当期変動額 (純 額)						
当期変動額合計	-	△2,995	△2,995	△2,995	△186,102	△186,102
当期末残高	※1 25,440,013	△2,995	△2,995	25,437,017	817,416	817,416

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産 合計
	投資主 資本合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	26,443,532	△3,135	△3,135		26,440,396
当期変動額					
剰余金の配当	△1,000,347				△1,000,347
一時差異等調整引当 額による利益超過分 配	△2,995				△2,995
当期純利益	814,245				814,245
投資主資本以外の項 目の当期変動額 (純 額)		2,865	2,865		2,865
当期変動額合計	△189,097	2,865	2,865		△186,232
当期末残高	26,254,434	△270	△270		26,254,163

Ⅴ. 注記表

XYMAX REIT Investment Corporation

【継続企業の前提に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月 31 日	当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月 28 日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項 目	前 期 (ご参考) 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月 31 日	当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月 28 日
1. 固定資産の減 価償却の方法	(1) 有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～63年 構築物 6～51年 機械及び装置 6～27年 工具、器具及び備品 2～13年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(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 6～51年 機械及び装置 6～27年 工具、器具及び備品 2～13年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処 理方法	投資口交付費 3年間で定額法により償却してい ます。	投資口交付費 3年間で定額法により償却してい ます。
3. 収益及び費用 の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じ る収益に関する主な履行義務の内容及 び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下 のとおりです。 ① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動 産売却に係る契約に定められた引渡 義務を履行することにより、顧客で ある買主が当該不動産等の支配を獲 得した時点で収益計上を行っていま す。 ② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動 産等の賃貸借契約及び付随する合意 内容に基づき、顧客である賃借人に 対する電気、水道等の供給に応じて 収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法 人が代理人に該当すると判断したも のについては、他の当事者が供給す る電気、ガス等の料金として収受す る額から当該他の当事者に支払う額 を控除した純額を収益として認識し ています。	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じ る収益に関する主な履行義務の内容及 び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下 のとおりです。 ① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動 産売却に係る契約に定められた引渡 義務を履行することにより、顧客で ある買主が当該不動産等の支配を獲 得した時点で収益計上を行っていま す。 ② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動 産等の賃貸借契約及び付随する合意 内容に基づき、顧客である賃借人に 対する電気、水道等の供給に応じて 収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法 人が代理人に該当すると判断したも のについては、他の当事者が供給す る電気、ガス等の料金として収受す る額から当該他の当事者に支払う額 を控除した純額を収益として認識し ています。

項目	前期 (ご参考)	当期
	自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
	<p>(2) 固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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21,580千円です。</p>	<p>(2) 固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>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。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法</p> <p>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>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。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法</p> <p>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。</p>

項目	前期 (ご参考)	当期
	自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、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</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、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</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>

【貸借対照表に関する注記】

前期 (ご参考) (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28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

※2. 一時差異等調整引当額
前期 (ご参考) (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
該当事項はありません。

当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,995	-	2,995	-	2,995	-

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

[損益計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) 自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日		当 期 自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28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	1,357,678	賃料収入	1,333,269
共益費収入	165,523	共益費収入	163,893
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	83,173	水道光熱費 収入	102,003
駐車場収入	31,971	駐車場収入	34,473
その他賃貸 収入	10,181	その他賃貸 収入	12,376
不動産賃貸 事業収益合計	1,648,530	不動産賃貸 事業収益合計	1,646,016
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	136,136	公租公課	133,961
外注委託費	107,084	外注委託費	109,286
水道光熱費	83,115	水道光熱費	108,845
修繕費	44,748	修繕費	39,128
損害保険料	3,987	損害保険料	3,792
減価償却費	158,887	減価償却費	162,568
その他賃貸 事業費用	23,184	その他賃貸 事業費用	26,988
不動産賃貸 事業費用合計	557,144	不動産賃貸 事業費用合計	584,571
C. 不動産賃貸事業 損益 (A-B)	1,091,385	C. 不動産賃貸事業 損益 (A-B)	1,061,444
※2. 不動産等売却益 の内訳	(単位:千円)		
ルネッサンス21 千早 (準共有持 分50%)			
不動産等売却 収入	1,640,000		-
不動産等売却 原価	1,362,607		
その他売却費用	51,105		
不動産等売却益	226,287		

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) 自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日		当 期 自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総 口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総 口数	
発行可能投資口総口数	5,000,000口	発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口の総口数	249,650口	発行済投資口の総口数	249,650口

[税効果会計に関する注記]

前 期 (ご参考) (2022年8月31日)		当 期 (2023年2月28日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳	(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	15	未払事業税損金不算入額	10
繰延ヘッジ損益	986	繰延ヘッジ損益	85
繰延税金資産小計	1,001	繰延税金資産小計	95
評価性引当額	△ 986	評価性引当額	△ 85
繰延税金資産合計	15	繰延税金資産合計	10
繰延税金資産の純額	15	繰延税金資産の純額	10
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の 負担率との間に重要な差異があるときの、当該 差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位:%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の 負担率との間に重要な差異があるときの、当該 差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位:%)
法定実効税率	31.46	法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△ 31.43	支払分配金の損金算入額	△ 31.43
その他	0.06	その他	0.07
税効果会計適用後の法人税等 の負担率	0.09	税効果会計適用後の法人税等 の負担率	0.10

[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 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日		当 期 自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

【金融商品に関する注記】

前期（ご参考）（自 2022年3月1日 至 2022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

借入金、主に不動産等の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済期限において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、変動金利比率と固定金利比率のバランスを取ることで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。また、ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。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。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいたため、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

2022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、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	2,796,000	2,796,000	—
(2) 長期借入金	16,804,000	16,806,368	2,368
負債計	19,600,000	19,602,368	2,368
デリバティブ取引	(3,135)	(3,135)	—

(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

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(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・フローを返済期限までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの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	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	982,000	982,000	△3,135	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	630,000	630,000	(※2)	—

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注2) 長期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
長期借入金	2,796,000	4,376,000	4,302,000	4,856,000	3,270,000	—

当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金、主に不動産等の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済期限において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、変動金利比率と固定金利比率のバランスを取ることで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。また、ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。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。

(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

2023年2月28日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	4,376,000	4,376,000	-
(2) 長期借入金	15,339,000	15,435,409	96,409
負債計	19,715,000	19,811,409	96,409
デリバティブ取引	(270)	(270)	-

(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
 (1) 1年内返済予定の長期借入金、(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・フローを返済期限までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。
デリバティブ取引
 (1) ヘッジ会計が適用されていないもの
 該当事項はありません。
 (2) ヘッジ会計が適用されているもの
 ヘッジ会計の方法ごとの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	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	982,000	982,000	△270	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	630,000	-	(※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 (1) 1年内返済予定の長期借入金をご参照ください。）。

(注2) 長期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
長期借入金	4,376,000	4,302,000	4,856,000	3,270,000	1,681,000	1,230,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 2022年3月1日 至 2022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	
37,746,444	6,443,247	44,189,692	54,666,000

(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3物件の取得（7,812,216千円）及び資本的支出（154,511千円）によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡（1,362,607千円）及び減価償却費（158,887千円）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、2022年8月31日です。
 (注4) 貸借対照表計上額には、信託建設仮勘定の金額は含めていません。

なお、賃貸等不動産に関する2022年8月期（第9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 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
44,189,692	15,600	44,205,293	54,913,000

(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（178,630千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（162,568千円）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、2023年2月28日です。
 (注4) 貸借対照表計上額には、信託建設仮勘定の金額は含めていません。

なお、賃貸等不動産に関する2023年2月期（第10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 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月 31 日	当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月 28 日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 2022年3月1日 至 2022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	5.00	建物管理委託 報酬等	75,224	営業未払金	13,742
資産運用会社の利害関係人等	株式会社 ザイマックス トラスト	不動産業	—	売却に伴う 媒介報酬	49,230	未払金	—
資産運用会社の利害関係人等	株式会社 マックス リアルティ	不動産業	—	取得に伴う 媒介報酬	60,090	未払金	—

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

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

属 性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有） 割合（%）	取引の内容	取引金額 （千円） （注2）	科 目	期末残高 （千円） （注2）
資産運用会社の利害関係人等	株式会社 ザイマックス	総合不動産 サービス業	5.00	建物管理委託 報酬等	77,931	営業未払金	15,036

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

【1口当たり情報に関する注記】

前 期 (ご参考)		当 期	
自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日		自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日	
1口当たり純資産額	105,909円	1口当たり純資産額	105,163円
1口当たり当期純利益	4,022円	1口当たり当期純利益	3,261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 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日		自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日	
当期純利益 (千円)	1,003,432		814,245	
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)	1,003,432		814,245	
期中平均投資口数 (口)	249,466		249,650	

【重要な後発事象に関する注記】

前 期 (ご参考)		当 期	
自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日		自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

【収益認識に関する注記】

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期 (ご参考) (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	1,640,000	(注2) 226,287
水道光熱費収入	83,173	83,173
その他	-	1,565,356
合計	1,723,173	1,874,817

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
水道光熱費収入	102,003	102,003
その他	-	1,544,012
合計	102,003	1,646,016

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（ご参考）（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕に記載のとおりです。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月 31 日	当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月 28 日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	16,483	27,381
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	27,381	28,919
契約資産（期首残高）	-	-
契約資産（期末残高）	-	-
契約負債（期首残高）	-	-
契約負債（期末残高）	-	-

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（ご参考）（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

【一時差異等調整引当額の引当て及び戻入に関する注記】

前 期（ご参考） 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月 31 日			当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月 28 日		
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)			1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位：千円)		
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ 評価損の発生	2,995	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引 の時価の変動	2,746
2. 戻入の具体的な方法 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動 に応じて戻入れる予定です。			2. 戻入の具体的な方法 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動 に応じて戻入れる予定です。		

区 分	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日		自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日	
I 当期末処分利益	1,003,518,599円		817,416,458円	
II 利益超過分配金加算額	2,995,800円		-円	
うち一時差異等調整引当額	2,995,800円		-円	
III 出資総額組入額	-円		2,746,150円	
うち一時差異等調整引当額戻入額	-円		2,746,150円	
IV 分配金の額	1,003,343,350円		814,358,300円	
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,019円)		(3,262円)	
うち利益分配金	1,000,347,550円		814,358,300円	
(うち1口当たり利益分配金)	(4,007円)		(3,262円)	
うち一時差異等調整引当額	2,995,800円		-円	
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(12円)		(-円)	
V 次期繰越利益	3,171,049円		312,008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249,650口の整数倍の最大値となる1,000,347,550円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第35条第2項に定める分配方針の趣旨に基づき、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮し、当期については、繰延ヘッジ損失3,135,935円に相当する額として、発行済投資口の総口数249,650口の整数倍である2,995,800円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は4,019円となりました。</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、投信法第136条第1項に定める利益の金額から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した額のうち、発行済投資口の総口数249,650口の整数倍の最大値である814,358,300円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は3,262円となりました。</p>			

独立監査人の監査報告書

2023年4月18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 公認会計士 江下 聖
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 海上 大介
業務執行社員

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2022年9月1日から2023年2月28日までの第10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意見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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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 2022年 3月 1日	自 2022年 8月31日	自 2022年 9月 1日	自 2023年 2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	1,004,355		815,075	
減価償却費	158,887		162,568	
投資口交付費償却	4,425		4,498	
受取利息	△20		△19	
未払配当金戻入	△108		△175	
支払利息	63,457		63,741	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△17,634		5,753	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△162,235		162,235	
前払費用の増減額 (△は増加)	△4,348		△2,785	
営業未払金の増減額 (△は減少)	50,140		△31,394	
未払金の増減額 (△は減少)	△53,595		△34,405	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△142,898		92,151	
前受金の増減額 (△は減少)	44,945		△9,736	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△2,034		△5,024	
信託有形固定資産の売却による減少額	1,362,607		—	
その他	△23,011		△18,023	
小計	2,282,931		1,204,458	
利息の受取額	20		19	
利息の支払額	△63,384		△63,697	
法人税等の支払額	△879		△925	
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,218,687		1,139,855	
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	△3,597		—	
信託有形固定資産の取得による支出	△7,942,083		△123,198	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△68,015		△2,157	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	356,243		17,864	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,657,452		△107,491	
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	345,000		—	
短期借入れの返済による支出	△1,100,000		△345,000	
長期借入れによる収入	5,000,000		2,911,000	
長期借入れの返済による支出	—		△2,796,000	
投資口の発行による収入	2,827,347		—	
分配金の支払額	△869,849		△1,003,857	
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,202,497		△1,233,857	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	763,732		△201,494	
現金及び現金同等物の期首残高	3,299,845		4,063,578	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,063,578		※1 3,862,084	

(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付けていません。

VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

[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 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

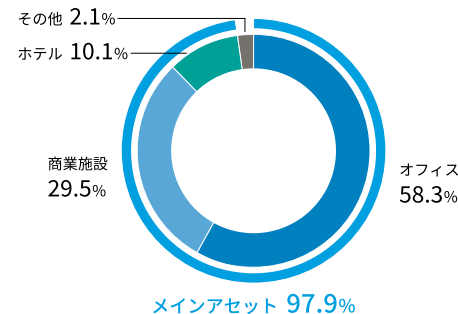
[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]（参考情報）

前期（ご参考）	当期
自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2022年8月31日現在)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2023年2月28日現在)
現金及び預金 1,540,074千円	現金及び預金 1,387,993千円
信託現金及び信託預金 2,523,504千円	信託現金及び信託預金 2,474,091千円
現金及び現金同等物 4,063,578千円	現金及び現金同等物 3,862,084千円

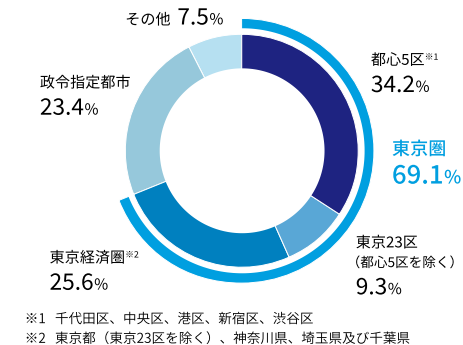
ポートフォリオ | サマリー

物件数	18 物件	資産規模 (取得価格ベース)	434 億円	鑑定評価額	549 億円
含み益 (含み益率)	107 億円 (+24.2%)	稼働率 (ポートフォリオ全体)	99.6%	NOI利回り (取得価格ベース)	5.6%

■用途別投資比率（取得価格ベース）



■エリア別投資比率（取得価格ベース）



ESG

外部認証及びイニシアティブへの参画

GRESB評価への参加

- 不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマークであるGRESB評価に2022年度より参加
- リアルエステイト評価：「3スター」及び「グリーンスター」



21世紀金融行動原則への署名

- 本資産運用会社では、本原則の考え方に賛同し、2013年12月27日に署名



TCFD提言に賛同

- 本資産運用会社はTCFD提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業を構成メンバーとするTCFDコンソーシアムへも加入



環境認証の取得状況（2023年3月末時点）

- 新たに1物件で環境認証を取得し、取得率85.2%まで進捗



認証取得物件数	取得率（延床面積ベース）
11 物件	85.2%