

## 投資主インフォメーション

### 投資主の構成 (2024年2月末日時点)

#### 所有者別投資主数

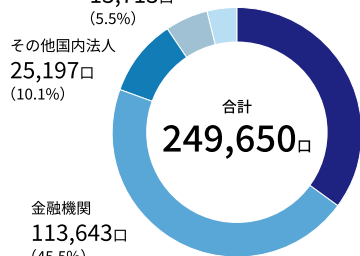
その他国内法人 198人 (1.7%)  
金融機関 33人 (0.3%)  
外国法人等 121人 (1.1%)  
証券会社 22人 (0.2%)



個人・その他  
10,926人  
(96.7%)

#### 所有者別投資口数

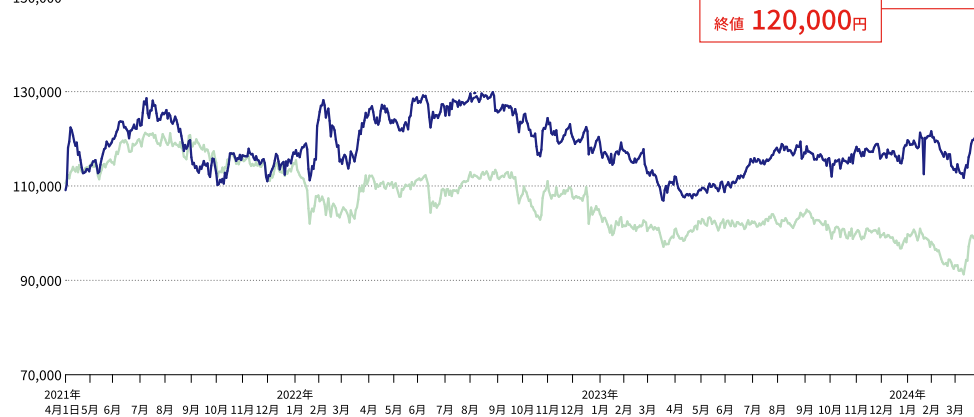
証券会社 9,579口 (3.8%)  
外国法人等 13,713口 (5.5%)  
その他国内法人 25,197口 (10.1%)  
個人・その他 87,518口 (35.1%)  
金融機関 113,643口 (45.5%)



金融機関  
113,643口  
(45.5%)

### 本投資法人の投資口価格の推移 (2024年3月29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2021年4月1日を起点として記載し、東証REIT指数は2021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



# XYMAX REIT Investment Corporation

第12期 自2023年9月1日  
至2024年2月29日

決算・運用状況のご報告  
(資産運用報告)

証券コード：3488



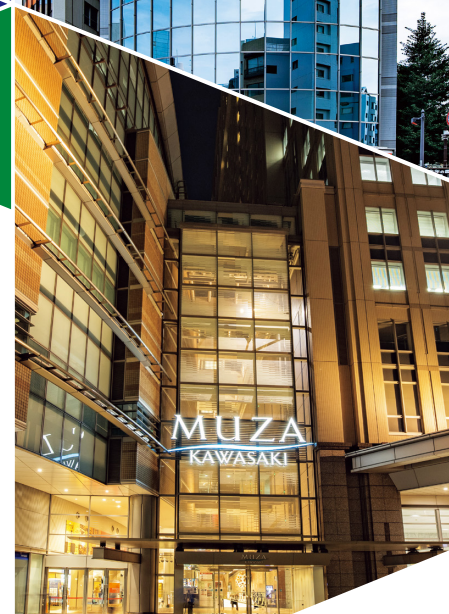
詳しくはウェブページで  
ご覧いただけます。

**xymax**

ザイマックス・リート投資法人

東京都港区赤坂一丁目11番30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12期（2024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12期の業績は、営業収益1,662百万円、経常利益824百万円、当期純利益823百万円となり、分配金は期初予想である1口当たり3,115円を185円上回る3,300円となりました。

第12期中の保有物件の運営は、スポンサーグループの不動産マネジメント力を活用し、オフィスの契約稼働率は97.7%、第13期末では98.5%と予想しております。商業施設では、第12期に定借満了を多く迎えたミューザ川崎において、再契約・入替によりダウンタイムなく各テナント様との契約を実現しております。また、ホテルは変動賃料の源泉であるGOPの向上により、期初予想比2.5%増の変動賃料を収受しております。

財務関連では、第12期に本投資法人として初となるグリーンボンド及びグリーンローンでのリファイナンスを実現し、グリーンボンドにおいては同年限の借入金より低い利率での調達を実現しております。ESG関連では、一部の物件においてCASBEE不動産評価認証の再取得を行った結果、AランクからSランクへ向上しております。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すとともに、外部成長の取り組みも活性化させ、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。



ザイマックス・リート投資法人  
執行役員

金光 正太郎

## 第12期決算ハイライト

1口当たり分配金	第12期確定分配金 (2024年2月期) <b>3,300</b> 円	第13期予想分配金 (2024年8月期) <b>3,190</b> 円	第14期予想分配金 (2025年2月期) <b>3,114</b> 円
営業収益	<b>1,662</b> 百万円	営業利益	<b>922</b> 百万円
経常利益	<b>824</b> 百万円	当期純利益	<b>823</b> 百万円

## I. 資産運用報告

XYMAX REIT Investment Corporation

### 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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		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	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
営業収益	(百万円)	1,611	1,874	1,646	1,665	1,662
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,392	1,648	1,646	1,665	1,662
営業費用	(百万円)	664	752	737	782	740
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	490	557	584	621	584
営業利益	(百万円)	946	1,121	908	882	922
経常利益	(百万円)	871	1,004	815	791	824
当期純利益	(百万円)	870	1,003	814	790	823
総資産額	(百万円)	41,249	48,669	48,314	48,227	48,256
(対前期比)	(%)	5.8	18.0	△0.7	△0.2	0.1
純資産額	(百万円)	23,456	26,440	26,254	26,228	26,262
(対前期比)	(%)	1.0	12.7	△0.7	△0.1	0.1
有利子負債額	(百万円)	15,700	19,945	19,715	19,715	19,715
出資総額(注3)	(百万円)	22,585	25,440	25,440	25,440	25,440
発行済投資口の総口数	(口)	223,400	249,650	249,650	249,650	249,650
1口当たり純資産額	(円)	104,996	105,909	105,163	105,061	105,199
分配金総額	(百万円)	870	1,003	814	790	823
うち利益分配金総額	(百万円)	870	1,000	814	788	823
うち利益超過分配金総額	(百万円)	-	2	-	1	-
1口当たり分配金	(円)	3,896	4,019	3,262	3,166	3,300
うち1口当たり利益分配金	(円)	3,896	4,007	3,262	3,159	3,300
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	-	12	-	7	-
総資産経常利益率(注4)	(%)	2.2	2.2	1.7	1.6	1.7
(年換算値)	(%)	4.4	4.4	3.4	3.3	3.4
自己資本利益率(注4)	(%)	3.7	4.0	3.1	3.0	3.1
(年換算値)	(%)	7.5	8.0	6.2	6.0	6.3
自己資本比率(注4)	(%)	56.9	54.3	54.3	54.4	54.4
(対前期増減)	(%)	△2.7	△2.6	0.0	0.1	0.0
配当性向(注4)	(%)	100.0	99.7	100.0	99.8	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	181	184	181	184	182
期末投資物件数	(件)	16	18	18	18	18
減価償却費	(百万円)	142	158	162	168	170
資本的支出額	(百万円)	54	154	178	116	130
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	(百万円)	1,043	1,250	1,224	1,211	1,248
FFO (Funds from Operation) (注4)	(百万円)	793	936	976	958	994
1口当たりFFO(注4)	(円)	3,549	3,749	3,912	3,840	3,982
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注4)	(%)	38.1	41.0	40.8	40.9	40.9

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6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グループ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。なお、株式会社ザイマックスは、2024年4月1日付で「株式会社ザイマックス」から「株式会社ザイマックスグループ」に商号変更を行いました。

(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、2023年10～12月期の実質GDP成長率は0.1%の増加（年率0.4%の増加）となりました。物価上昇を受けた節約志向の高まり等も影響し、民間最終消費支出はマイナスに転じています。反対に、民間企業の設備投資の増加、財輸出やインバウンド需要の増加が見られました。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、2023年12月末時点での総貸出残高は596兆円、不動産向けの貸出残高は101.9兆円と増加傾向であり、非常に高い水準で推移しています。

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 2023Q4」（注）によれば、2023年第4四半期の東京23区の空室率は前四半期比0.24ポイント減少し3.41%、募集面積率は6四半期連続で減少し、前四半期比0.04ポイント減少した5.02%となっています。出社率の回復や人員増加に伴う拡張などによりオフィス需要は堅調ですが、今後のオフィス新規供給などにより空室率や募集面積率にどの様な影響が生じるかを引き続き注視してまいります。

商業施設については、経済産業省の商業動態統計によると、2023年第4四半期の小売業販売額は前年同四半期比3.9%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8.3%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、2023年下半年（7～12月）の延べ宿泊者数は前年同期比22.2%の増加となりました。

不動産売買市場については、諸外国と比較して日本は依然として低金利で利回リスプレッドが高く取れることにより、国内外投資家の旺盛な需要が継続しているため、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。日本銀行による利上げが、不動産売買市場や不動産価格に与える影響については、引き続き注視が必要です。

(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85,334.25㎡、総賃貸面積は84,635.68㎡となりました。当期末日現在における稼働率は99.2%となりました。また、当期末日現在において本投資法人は、優先出資証券1銘柄（出資金額28,000,000円）を保有しています。

**④ESG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、2024年2月に、ザイマックス東麻布ビル及びザイマックス八王子ビルにおいてCASBEE不動産評価認証を再取得し、2物件ともに評価ランクは最上位評価である「Sランク」へ向上しました。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。

また、本投資法人では保有物件において電力需給契約をCO2排出量が実質的にゼロとなる電力プラン等に切り替えるなど再生可能エネルギー100%電力の導入を進めており、2024年3月にザイマックス札幌大通ビルにおいてトラッキング付非化石証書を購入しました。

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グループは本投資法人の投資口を保有しています。

また、本資産運用会社は、2023年3月に「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に参加しています。TCFD提言において把握・開示が推奨されている気候変動関連リスク及び機会に関する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」に基づき、定性的なシナリオ分析を行い、本投資法人のホームページでの開示を予定しています。

その他ESG推進活動の結果、2023年GRESBリアルエステイト評価において、本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「3スター」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を獲得しました。また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG情報開示の取組が高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しました。

(注1) 「グリーンビルディング認証」とは、CASBEE不動産評価認証、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不動産評価認証及び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。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。

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、2024年1月31日に返済期限が到来した長期借入金4,376百万円について、投資法人債（グリーンbond）1,000百万円及び長期借入金（グリーンローン）3,376百万円による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有利子負債残高は19,715百万円、うち、借入金残高は18,715百万円、投資法人債残高は1,000百万円となっています。

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1,662百万円、営業利益922百万円、経常利益824百万円、当期純利益823百万円となりました。

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、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823,845,000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3,300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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	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	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
最高	128,200円	129,900円	127,200円	119,400円	121,600円
最低	110,200円	113,700円	113,900円	106,900円	112,000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823,845,000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3,300円となりました。

期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	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	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
当期末処分利益総額	(千円) 870,452	1,003,518	817,416	790,823	826,018
利益留保額	(千円) 86	3,171	312	2,179	1,174
金銭の分配金総額	(千円) 870,366	1,003,343	814,358	790,391	823,845
(1口当たり分配金)	(円) (3,896)	(4,019)	(3,262)	(3,166)	(3,300)
うち利益分配金総額	(千円) 870,366	1,000,347	814,358	788,644	823,845
(1口当たり利益分配金)	(円) (3,896)	(4,007)	(3,262)	(3,159)	(3,300)
うち出資払戻総額	(千円) -	2,995	-	1,747	-
(1口当たり出資払戻額)	(円) (-)	(12)	(-)	(7)	(-)
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	-	1,747	-
(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)	(-)	(7)	(-)
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グループ、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)	第11期 (2023年8月31日)	第12期 (2024年2月29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	249,650	249,650	249,650	249,650
出資総額 (注) (百万円)	22,585	25,440	25,440	25,440	25,440
投資主数 (名)	8,543	10,032	10,291	10,675	11,300

(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1) (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	45,709	18.30
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	38,952	15.60
株式会社ザイマックスグループ (注2)	12,500	5.00
野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,158	4.46
福田 大志	3,497	1.40
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	3,109	1.24
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
モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社	2,473	0.99
富国生命保険相互会社	2,055	0.82
合計	124,979	50.06

(注1) 小数第3位以下を切り捨てて表示しています。

(注2) 株式会社ザイマックスは、2024年4月1日付で「株式会社ザイマックス」から「株式会社ザイマックスグループ」に商号変更を行いました。当期末日現在における商号は「株式会社ザイマックス」ですが、本書の日付現在の商号を記載しています。

## (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 アドバイザー(注5)	—
監督役員	栗林 康幸	シティユークワ法律事務所 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	—	11,850

(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 (8,850千円) 及び2024年1月の投資法人債発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬の額 (3,000千円) 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。

(注4) 会計監査人と同一のネットワークに属する者への当期の監査に係る報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、該当ございません。

(注5) 金光正太郎は、2023年10月1日付で株式会社ザイマックス不動産投資顧問の代表取締役社長を退任し、同日付で株式会社ザイマックス不動産投資顧問のアドバイザーに就任しました。

## 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
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社みずほ銀行

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11期 (2023年8月31日現在)		第12期 (2024年2月29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	538	1.1	534	1.1
不動産合計			538	1.1	534	1.1
信託不動産	オフィス	都心5区	15,216	31.6	15,225	31.6
		東京23区	3,262	6.8	3,256	6.7
		東京経済圏	2,642	5.5	2,635	5.5
		政令指定都市	4,711	9.8	4,689	9.7
	商業施設	東京経済圏	8,312	17.2	8,322	17.2
		政令指定都市	1,072	2.2	1,070	2.2
		その他	3,289	6.8	3,289	6.8
	ホテル	政令指定都市	4,177	8.7	4,163	8.6
	その他	東京23区	929	1.9	926	1.9
	信託不動産合計			43,615	90.4	43,578
優先出資証券(注4)			28	0.1	28	0.1
預金・その他の資産(注5)			4,045	8.4	4,114	8.5
資産総額			48,227	100.0	48,256	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) 「優先出資証券」は特定目的会社枚方商業施設開発の優先出資証券です。

(注5) 「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	5,149	4,791.23	4,791.23	100.0	11.3	オフィス
ザイマックス札幌大通ビル	4,689	3,106.42	3,106.42	100.0	7.9	オフィス
ザイマックス岩本町ビル	4,374	4,152.40	4,091.36	98.5	8.8	オフィス
ホテルピスタ仙台	4,163	7,066.25	7,066.25	100.0	非開示 (注5)	ホテル
ミュウザ川崎	4,005	3,703.88	3,703.88	100.0	10.8	商業施設
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	3,529	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	2,635	5,558.87	5,558.87	100.0	8.1	オフィス
ザイマックス西新橋ビル	2,514	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	2,091	2,587.15	2,587.15	100.0	3.7	オフィス
合計	36,440	70,729.28	70,668.24	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)
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	1,897.92	2,514	3,410
	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	4,374	5,880
	ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	信託受益権	4,791.23	5,149	7,290
	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	1,360
	ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	信託受益権	2,015.51	1,594	2,000
	ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	信託受益権	1,750.17	1,165	1,720
	ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	信託受益権	5,558.87	2,635	3,630
	ザイマックス三田ビル	東京都港区	信託受益権	741.41	704	771
	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	4,689	5,050
	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	2,091	2,190
小 計				27,806.35	25,806	33,301
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	4,005	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	787	971
	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	信託受益権	27,610.61	3,529	3,890
	ライフ福泉店	大阪府堺市	信託受益権	3,309.29	1,070	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	534	666
	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	13,217
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	4,163	5,340
	小 計				7,066.25	4,163
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	926	1,070
	小 計				2,044.18	926
合 計				85,334.25	44,113	55,288

(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2024年2月29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11期 (2023年3月1日~2023年8月31日)				第12期 (2023年9月1日~2024年2月29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	87	5.2	8	100.0	86	5.2	
	ザイマックス岩本町ビル	14	100.0	147	8.9	13	98.5	146	8.8	
	ザイマックス新宿御苑ビル	5	98.5	190	11.4	6	100.0	188	11.3	
	ザイマックス神谷町ビル	7	100.0	44	2.7	7	100.0	43	2.6	
	ザイマックス東麻布ビル	6	100.0	57	3.5	5	87.5	58	3.5	
	ザイマックス東上野ビル	8	100.0	49	3.0	7	86.6	46	2.8	
	ザイマックス八王子ビル	22	98.4	136	8.2	23	100.0	134	8.1	
	ザイマックス三田ビル	7	79.4	17	1.1	7	79.4	17	1.1	
	ザイマックス札幌大通ビル	6	100.0	137	8.2	7	100.0	131	7.9	
	ザイマックス木場公園ビル	7	100.0	60	3.6	7	100.0	60	3.7	
	小 計		90	98.9	929	55.8	90	97.5	914	55.0
	ミュウザ川崎		19	100.0	182	10.9	19	100.0	179	10.8
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)	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	27	1.7	
	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	556	33.4	28	100.0	554	33.4
	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)
ホテル	小 計		1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注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)	
その他	小 計		1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	
	合 計		120	99.6	1,665	100.0	120	99.2	1,662	

(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。

## (4) 有価証券組入資産明細

当期末日現在、本投資法人の保有する有価証券組入資産の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円)		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額	単価	金額 (注1)		
特定目的会社 枚方商業施設開発 第1回優先出資証券	優先出資証券	560	-	28,996	-	28,996	-	(注2)
合計			-	28,996	-	28,996	-	

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(注2) 裏付資産は、本書の日付現在、大阪府枚方市で開発中の「(仮称)枚方商業施設」(以下「本物件」といいます。)を予定しています。なお、本物件について、本投資法人が取得の決定をしているものではなく、また、必ず取得できるという保証はありません。

## (5) 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 (千円) (注2)
			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)	982,000	-	△1,095

(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。

## (6) 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」及び前記「(4) 有価証券組入資産明細」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。

## (7) 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
ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	外壁改修工事	自2024年7月 至2024年7月	28,935	-	-
ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	給排水通気配管 更新工事1期	自2024年7月 至2024年7月	15,199	-	-
ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	給排水通気配管 更新工事2期	自2025年1月 至2025年1月	34,490	-	-
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	昇降機更新工事	自2025年2月 至2025年2月	108,996	-	-

## (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130,148千円であり、当期費用に区分された修繕費29,256千円と合わせて、合計159,405千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)
ザイマックス三田ビル	東京都港区	リノベーション工事	自2023年9月 至2023年9月	7,261
ザイマックス三田ビル	東京都港区	リノベーション工事	自2023年12月 至2023年12月	8,443
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 2023年度改修工事	自2024年2月 至2024年2月	37,015

## (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11期		第12期	
	自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日	自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日	自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日	自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日
資産運用報酬	97,082	97,932		
資産保管手数料	1,267	1,265		
一般事務委託手数料	14,554	14,528		
役員報酬	2,400	2,400		
その他営業費用	45,753	39,083		
合計	161,058	155,209		

(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
1 年 内 返 済 予 定 の 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)	
	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	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)	

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)	無担保 無保証
	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)	
	株式会社みずほ銀行	2021年 1月29日	-	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	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	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	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	0.53132	2025年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社SBI新生銀行	2021年 1月29日	-	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	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	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	0.53132	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	-	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	0.65300	2025年 1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社SBI新生銀行	2022年 1月31日	-	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	0.65300	2025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	0.40777	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	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	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	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	0.49500	2025年 1月31日	期限一括	(注2)		
小計			4,376	4,302					

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	2021年1月29日	382	-	0.53132	2025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	2021年1月29日	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	-	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	-	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	-	0.53132	2025年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社SBI新生銀行	2021年1月29日	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	-	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	-	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	-	0.53132	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	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	-	0.65300	2025年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社SBI新生銀行	2022年1月31日	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	-	0.65300	2025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	-	0.40777	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	-	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	-	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	-	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	-	0.49500	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	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)	
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)		
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)		

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社福岡銀行	2022年1月31日	200	200	0.60875	2026年1月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	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	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	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)	
	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)	
	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)	
	株式会社福岡銀行	2024年1月31日	-	200	0.41333	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2024年1月31日	-	280	0.41333	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社広島銀行	2024年1月31日	-	200	0.41333	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社千葉銀行	2024年1月31日	-	100	0.41333	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	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	130	1.18875	2028年1月31日	期限一括	(注2)		

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2023年1月31日	310	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	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	200	1.18875	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社SBI新生銀行	2023年1月31日	184	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	475	1.18875	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2024年1月31日	-	350	1.04000	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2024年1月31日	-	340	1.04000	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年1月31日	-	310	1.04000	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2024年1月31日	-	200	1.04000	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2024年1月31日	-	200	1.04000	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2024年1月31日	-	180	1.04000	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社SBI新生銀行	2024年1月31日	-	84	1.04000	2028年1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年1月31日	-	232	1.23000	2029年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2024年1月31日	-	200	1.23000	2029年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2024年1月31日	-	200	1.23000	2029年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2024年1月31日	-	200	1.23000	2029年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2024年1月31日	-	100	1.23000	2029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	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	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	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	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	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	100	1.57625	2030年1月31日	期限一括	(注2)		
	小計		15,339	14,413					
	合計		19,715	18,715					

(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。

(3) 投資法人債の状況

当期末日現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行 年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還 期限	償還 方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債 (グリーンボンド) (注1)	2024年 1月31日	-	1,000	1.00000	2029年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
合計		-	1,000					

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。  
 (注2) 資金使途は、借入金の返済です。

(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1)との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (千円) (B)	
外注委託費	109,298	株式会社ザイマックスグループ (注2)	77,994	71.4%
		株式会社ザイマックス北海道	7,707	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グループ(注2) 66,220千円(修繕費等)

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第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。

(注2) 株式会社ザイマックスは、2024年4月1日付で、「株式会社ザイマックス」から「株式会社ザイマックスグループ」に商号変更を行いました。

## (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はご参考であり、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

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主なものは以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2024年1月17日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を1,000百万円以内とし、発行時期を2024年1月18日から2024年1月31日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資法人債の事務並びに発行代理人業務及び支払代理人業務の委託先につき承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

(注) 上記2024年1月17日開催の役員会において承認された投資法人債発行に係る包括決議に基づき、2024年1月31日にザイマックス・リート投資法人第1回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)(発行総額1,000百万円/5年)を発行しました。なお、一般事務については、下記のとおり各委託先と契約を締結いたしました。

- (1) 投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務  
みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社及び野村證券株式会社  
(2) 投資法人債の事務並びに発行代理人業務及び支払代理人業務  
株式会社みずほ銀行

## (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) (2023年8月31日)	当 期 (2024年2月29日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,251,963	1,279,845
信託現金及び信託預金	2,537,366	2,521,848
営業未収入金	38,436	33,564
前払費用	50,679	51,063
その他	810	741
流動資産合計	3,879,257	3,887,064
固定資産		
有形固定資産		
建物	311,886	311,886
減価償却累計額	△15,338	△18,891
建物 (純額)	296,547	292,994
構築物	1,814	1,814
減価償却累計額	△149	△183
構築物 (純額)	1,665	1,630
機械及び装置	10,659	10,659
減価償却累計額	△877	△1,080
機械及び装置 (純額)	9,782	9,579
工具、器具及び備品	109,618	109,618
減価償却累計額	△100,870	△103,357
工具、器具及び備品 (純額)	8,748	6,261
土地	230,346	230,346
信託建物	11,086,740	11,214,147
減価償却累計額	△1,214,911	△1,374,358
信託建物 (純額)	9,871,828	9,839,788
信託構築物	61,049	61,049
減価償却累計額	△10,052	△11,251
信託構築物 (純額)	50,996	49,798
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	43,240	45,981
減価償却累計額	△21,530	△25,087
信託工具、器具及び備品 (純額)	21,709	20,894
信託土地	33,661,874	33,661,874
信託建設仮勘定	154	352
有形固定資産合計	44,153,654	44,113,521
投資その他の資産		
投資有価証券	28,996	28,996
長期前払費用	45,654	49,731
繰延税金資産	16	12
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
その他	83,895	132,182
投資その他の資産合計	181,163	233,523
固定資産合計	44,334,817	44,347,045
繰延資産		
投資口交付費	13,496	8,997
投資法人債発行費	—	13,715
繰延資産合計	13,496	22,713
資産合計	48,227,571	48,256,823

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2023年8月31日)	当 期 (2024年2月29日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	100,624	113,032
1年内返済予定の長期借入金	4,376,000	4,302,000
未払金	124,195	125,418
未払法人税等	940	873
未払消費税等	40,835	32,566
前受金	247,897	236,715
その他	4,722	1,648
流動負債合計	4,895,216	4,812,254
固定負債		
投資法人債	—	1,000,000
長期借入金	15,339,000	14,413,000
預り敷金及び保証金	33,349	33,972
信託預り敷金及び保証金	1,729,418	1,733,561
デリバティブ債務	2,091	1,095
固定負債合計	17,103,859	17,181,629
負債合計	21,999,075	21,993,884
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	△249
出資総額控除額合計		△249
出資総額 (純額)	25,439,763	25,438,016
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	790,823	826,018
剰余金合計	790,823	826,018
投資主資本合計	26,230,587	26,264,034
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△2,091	△1,095
評価・換算差額等合計	△2,091	△1,095
純資産合計	※1	26,228,495
負債純資産合計	48,227,571	48,256,823

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日		自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	1,517,636	※1	1,528,816
その他賃貸事業収入	※1	147,425	※1	134,099
営業収益合計		1,665,062		1,662,915
営業費用				
賃貸事業費用	※1	621,274	※1	584,799
資産運用報酬		97,082		97,932
資産保管手数料		1,267		1,265
一般事務委託手数料		14,554		14,528
役員報酬		2,400		2,400
その他営業費用		45,753		39,083
営業費用合計		782,332		740,008
営業利益		882,729		922,906
営業外収益				
受取利息		18		18
受取補填金		2,125		-
未払分配金戻入		40		204
営業外収益合計		2,184		222
営業外費用				
支払利息		71,729		71,507
融資関連費用		17,236		21,939
投資口交付費償却		4,498		4,498
投資法人債発行費償却		-		464
営業外費用合計		93,465		98,411
経常利益		791,448		824,718
税引前当期純利益		791,448		824,718
法人税、住民税及び事業税		942		875
法人税等調整額		△5		3
法人税等合計		937		879
当期純利益		790,511		823,839
前期繰越利益		312		2,179
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		790,823		826,018

### Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

XYMAX REIT Investment Corporation

前期 (ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金	
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計		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	25,440,013	△2,995	△2,995	25,437,017	817,416	817,416
当期変動額						
剰余金の配当					△814,358	△814,358
一時差異等調整引当 額の戻入		2,746	2,746	2,746	△2,746	△2,746
当期純利益					790,511	790,511
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	-	2,746	2,746	2,746	△26,592	△26,592
当期末残高	※1 25,440,013	△249	△249	25,439,763	790,823	790,823
	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	26,254,434	△270	△270	26,254,163		
当期変動額						
剰余金の配当	△814,358			△814,358		
一時差異等調整引当 額の戻入	-			-		
当期純利益	790,511			790,511		
投資主資本以外の項 目の当期変動額 (純 額)		△1,821	△1,821	△1,821		
当期変動額合計	△23,846	△1,821	△1,821	△25,668		
当期末残高	26,230,587	△2,091	△2,091	26,228,495		

#### IV. 投資主資本等変動計算書

当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

(単位: 千円)

	投資主資本					当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)			
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	△249	△249	25,439,763	790,823	790,823	
当期変動額							
剰余金の配当					△788,644	△788,644	
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△1,747	△1,747	△1,747			
当期純利益					823,839	823,839	
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	-	△1,747	△1,747	△1,747	35,194	35,194	
当期末残高	※1 25,440,013	△1,997	△1,997	25,438,016	826,018	826,018	
	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	26,230,587	△2,091	△2,091	26,228,495			
当期変動額							
剰余金の配当	△788,644			△788,644			
一時差異等調整引当額による利益超過分配	△1,747			△1,747			
当期純利益	823,839			823,839			
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		995	995	995			
当期変動額合計	33,447	995	995	34,442			
当期末残高	26,264,034	△1,095	△1,095	26,262,938			

#### 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 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日	当期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29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 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日	当期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日																
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 市場価格のない株式等以外のもの 決算日等の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算出) を採用しています。</p>	<p>その他有価証券 市場価格のない株式等以外のもの 決算日等の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算出) を採用しています。</p>																
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>3~63年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>6~51年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>6~27年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2~15年</td></tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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	2~15年	<p>(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。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>3~63年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>6~51年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>6~27年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2~15年</td></tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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	2~15年
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	2~15年																	
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	2~15年																	
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>(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。</p> <p>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。</p>																

項目	前期 (ご参考)	当期
	自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日	自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>	<p>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。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>

項目	前期 (ご参考)	当期
	自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日	自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 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。 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 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 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 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 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。 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 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 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 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きましては、有効性の評価を省略しています。</p>
6. 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 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。</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 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 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。</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 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) (2023年8月31日)	当 期 (2024年2月29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 2023年3月1日 至 2023年8月31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	-	2,746	249	デリバティブ取引の時価の変動

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ています。

当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29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	249	1,747	-	1,997	-

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 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当 期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
※1. 不動産賃貸事業 損益の内訳 A. 不動産賃貸事業 収益 賃貸事業収入 賃料収入 1,354,651 共益費収入 162,985 1,517,636 その他賃貸事業 収入 水道光熱費 収入 102,701 駐車場収入 34,204 その他賃貸 収入 10,519 147,425 不動産賃貸 事業収益合計 1,665,062	※1. 不動産賃貸事業 損益の内訳 A. 不動産賃貸事業 収益 賃貸事業収入 賃料収入 1,366,808 共益費収入 162,007 1,528,816 その他賃貸事業 収入 水道光熱費 収入 89,921 駐車場収入 34,983 その他賃貸 収入 9,195 134,099 不動産賃貸 事業収益合計 1,662,915
B. 不動産賃貸事業 費用 賃貸事業費用 公租公課 154,082 外注委託費 110,049 水道光熱費 106,749 修繕費 55,483 損害保険料 3,819 減価償却費 168,177 その他賃貸 事業費用 22,913 621,274 不動産賃貸 事業費用合計 621,274	B. 不動産賃貸事業 費用 賃貸事業費用 公租公課 153,992 外注委託費 109,298 水道光熱費 89,659 修繕費 29,256 損害保険料 3,778 減価償却費 170,479 その他賃貸 事業費用 28,334 584,799 不動産賃貸 事業費用合計 584,799
C. 不動産賃貸事業 損益 (A-B) 1,043,787	C. 不動産賃貸事業 損益 (A-B) 1,078,115

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日		当 期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29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) (2023年8月31日)		当 期 (2024年2月29日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	16	未払事業税損金不算入額	12
繰延ヘッジ損益	658	繰延ヘッジ損益	344
繰延税金資産小計	674	繰延税金資産小計	357
評価性引当額	△658	評価性引当額	△344
繰延税金資産合計	16	繰延税金資産合計	12
繰延税金資産の純額	16	繰延税金資産の純額	12
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
(単位：%)		(単位：%)	
法定実効税率		法定実効税率	
(調整)	31.46	(調整)	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.42	支払分配金の損金算入額	△31.43
その他	0.08	その他	0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日		当 期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29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 2023年3月1日 至 2023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、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

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」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	15,429,245	90,245
負債計	19,715,000	19,805,245	90,245
デリバティブ取引	(2,091)	(2,091)	-

(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	△2,091	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

当期(自 2023年9月1日 至 2024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、機動的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、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

2024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、「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	4,302,000	4,302,000	-
(2) 投資法人債	1,000,000	992,300	△7,700
(3) 長期借入金	14,413,000	14,544,830	131,830
負債計	19,715,000	19,839,130	124,130
デリバティブ取引	(1,095)	(1,095)	-

(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、(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、当該帳簿価額によります。また、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。

(2) 投資法人債

投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

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(※)		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	-	△1,095	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

(※) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債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
投資法人債	-	-	-	-	1,000,000	-
長期借入金	4,302,000	4,856,000	4,050,000	3,345,000	932,000	1,230,000
合 計	4,302,000	4,856,000	4,050,000	3,345,000	1,932,000	1,230,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 2023年3月1日 至 2023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	
44,205,293	△51,792	44,153,500	55,098,000

- (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（116,384千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（168,177千円）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2023年8月期（第11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 2023年9月1日 至 2024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	
44,153,500	△40,330	44,113,169	55,288,000

- (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（130,148千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（170,479千円）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、2024年2月29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2024年2月期（第12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 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日	当期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29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 2023年3月1日 至 2023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 （注4）	総合不動産 サービス業 （注4）	5.00	建物管理委託 報酬等	78,699	営業未払金	14,030

- (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。  
 (注4) 前期末日現在における商号及び事業の内容を記載しています。株式会社ザイマックスは、2024年4月1日付で「株式会社ザイマックス」から「株式会社ザイマックスグループ」に商号変更を行いました。また、同日付で株式会社ザイマックスグループは、不動産マネジメント事業及び不動産ソリューション事業を吸収分割により株式会社ザイマックス分割準備会社（2024年4月1日付で「株式会社ザイマックス分割準備会社」から「株式会社ザイマックス」に商号変更を行いました。）に承継する組織再編を行いました。

当期（自 2023年9月1日 至 2024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 （注4）	総合不動産 サービス業 （注4）	5.00	建物管理委託 報酬等	77,994	営業未払金	14,059

- (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。  
 (注4) 当期末日現在における商号及び事業の内容を記載しています。株式会社ザイマックスは、2024年4月1日付で「株式会社ザイマックス」から「株式会社ザイマックスグループ」に商号変更を行いました。また、同日付で株式会社ザイマックスグループは、不動産マネジメント事業及び不動産ソリューション事業を吸収分割により株式会社ザイマックス分割準備会社（2024年4月1日付で「株式会社ザイマックス分割準備会社」から「株式会社ザイマックス」に商号変更を行いました。）に承継する組織再編を行いました。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日	当期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日		
1口当たり純資産額	105,061円	1口当たり純資産額	105,199円
1口当たり当期純利益	3,166円	1口当たり当期純利益	3,299円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日	当期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日
当期純利益（千円）	790,511	823,839
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）	790,511	823,839
期中平均投資口数（口）	249,650	249,650

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考） 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日	当期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29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 2023年3月1日 至 2023年8月31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	102,701	102,701
その他	-	1,562,360
合計	102,701	1,665,062

（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。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29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	89,921	89,921
その他	-	1,572,994
合計	89,921	1,662,915

（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 2023年3月1日 至 2023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 2023年9月1日 至 2024年2月29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 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日	当期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	28,919	31,562
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	31,562	23,632
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 2023年3月1日 至 2023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 2023年9月1日 至 2024年2月29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 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日			当期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29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	1,747	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引 の時価の変動	998
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。			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 に応じて戻入れています。		

区 分	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日		自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日	
I 当期末処分利益	790,823,495円		826,018,280円	
II 利益超過分配金加算額	1,747,550円		-円	
うち一時差異等調整引当額	1,747,550円		-円	
III 出資総額組入額	-円		998,600円	
うち一時差異等調整引当額戻入額	-円		998,600円	
IV 分配金の額	790,391,900円		823,845,000円	
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,166円)		(3,300円)	
うち利益分配金	788,644,350円		823,845,000円	
(うち1口当たり利益分配金)	(3,159円)		(3,300円)	
うち一時差異等調整引当額	1,747,550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))	(7円)		(-円)	
V 次期繰越利益	2,179,145円		1,174,680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788,644,350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、繰延ヘッジ損失の追加計上金額1,821,356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1,747,550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3,166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口の整数倍である823,845,000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3,300円となりました。</p>			

独立監査人の監査報告書

2024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 新居 幹也  
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

<計算書類等監査>

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2023年9月1日から2024年2月29日までの第12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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる(3)役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

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

以 上

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 2023年 3月 1日	自 2023年 8月31日	自 2023年 9月 1日	自 2024年 2月29日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	791,448		824,718	
減価償却費	168,177		170,479	
投資口交付費償却	4,498		4,498	
投資法人債発行費償却	—		464	
受取利息	△18		△18	
未払当金戻入	△40		△204	
支払利息	71,729		71,507	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△7,143		4,871	
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,768		△383	
営業未払金の増減額 (△は減少)	7,045		△27,068	
未払金の増減額 (△は減少)	2,950		1,222	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△51,315		△8,268	
前受金の増減額 (△は減少)	9,695		△11,181	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	15,503		△4,077	
その他	△49,786		△73,367	
小計	960,977		953,191	
利息の受取額	18		18	
利息の支払額	△71,730		△71,488	
法人税等の支払額	△825		△942	
営業活動によるキャッシュ・フロー	888,440		880,778	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出	△133,122		△68,749	
投資有価証券の取得による支出	△28,996		—	
預り敷金及び保証金の受入による収入	—		623	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,335		△30,182	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	21,755		34,325	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△146,698		△63,983	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入	—		3,376,000	
長期借入金の返済による支出	—		△4,376,000	
投資法人債の発行による収入	—		1,000,000	
投資法人債発行費の支出	—		△14,180	
分配金の支払額	△814,495		△790,251	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△814,495		△804,431	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△72,753		12,363	
現金及び現金同等物の期首残高	3,862,084		3,789,330	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,789,330		※1 3,801,694	

(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、会計監査人の監査を受けていません。

## 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 2023年3月1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月1日 至 2024年2月29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。

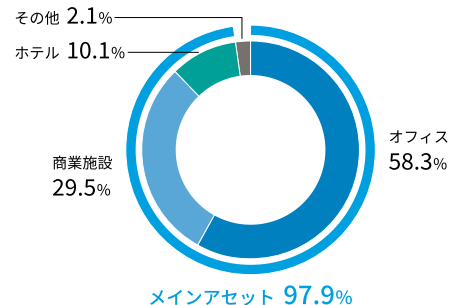
### 【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

前期（ご参考）	当期
※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 (2024年2月29日現在)
現金及び預金 1,251,963千円	現金及び預金 1,279,845千円
信託現金及び信託預金 2,537,366千円	信託現金及び信託預金 2,521,848千円
現金及び現金同等物 3,789,330千円	現金及び現金同等物 3,801,694千円

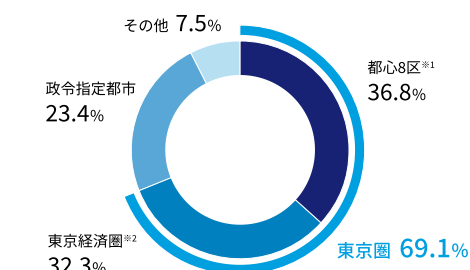
## ポートフォリオ | サマリー

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	552 億円
含み益 (含み益率)	111 億円 (+25.3%)	稼働率 (ポートフォリオ全体)	99.2%	NOI利回り (取得価格ベース)	5.7%

### ■ 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）



※1 東京都のうち千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び品川区

※2 都心8区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

## 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

- 2023年度リアルエステイト評価：2年連続「3スター」及び「グリーンスター」
- 2023年度開示評価：2年連続「Aレベル」



#### 21世紀金融行動原則への署名

- 本資産運用会社では、持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（通称：21世紀金融行動原則）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（2024年2月末時点）

- 延床面積ベースで取得率85.2%まで進捗
- ザイマックス東麻布ビル、ザイマックス八王子ビルにおいてCASBEE不動産評価認証を再取得、2物件とも「Aランク」から「Sランク」へ向上

認証取得物件数	CASBEE不動産評価認証
11 物件 <sup>※1</sup>	Sランク：5物件 Aランク：4物件
取得率（延床面積ベース）	BELS認証
85.2%	★★★★：1物件 ★★★：1物件 ★★：1物件



評価ランク  
**Sランク**  
(素晴らしい)



ザイマックス東麻布ビル      ザイマックス八王子ビル

※1 ザイマックス東麻布ビルは、CASBEE不動産評価認証及びBELS認証の両認証を取得しています。