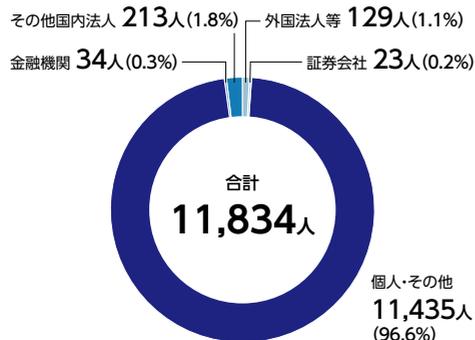


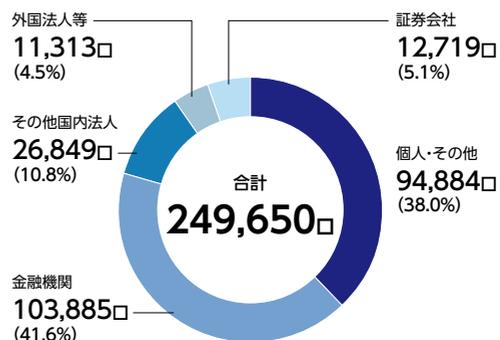
投資主インフォメーション

投資主の構成 (2025年8月末日時点)

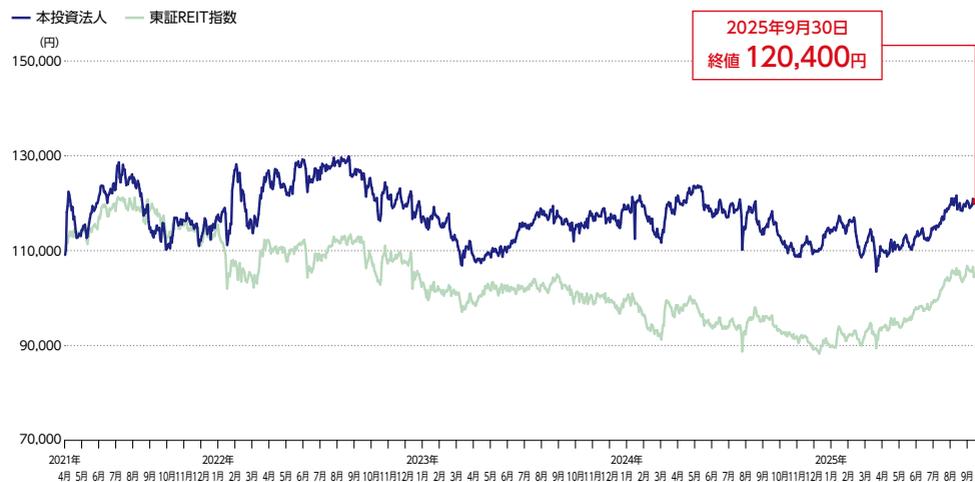
所有者別投資主数



所有者別投資口数



本投資法人の投資口価格の推移 (2025年9月30日時点)



※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

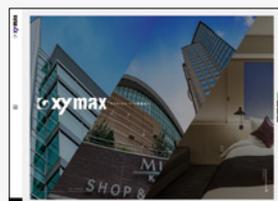
本投資法人の概要や投資戦略、分配金情報等、最新の情報を掲載しております。



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

3488

検索



XYMAX REIT

Investment Corporation

第15期 自2025年3月1日
至2025年8月31日
決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)



詳しくはウェブページで
ご覧いただけます。

証券コード：3488

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、厚くお礼を申し上げます。

本投資法人は、投資主の皆様のご支援のもと、この度、2025年8月期(第15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。

2025年8月期(第15期)の業績が、営業収益1,714百万円、経常利益806百万円、当期純利益805百万円となり、分配金は期初予想である1口当たり3,160円を66円上回る3,226円となりました。

2025年8月期(第15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、オフィス及び商業施設の契約稼働率100%で着地しております。オフィス物件については、足許のオフィス賃貸市場も追い風しつつ収益向上を実現してまいります。商業施設についても安定的な稼働を維持しつつ、インフレ局面を考慮して収益向上に寄与する運用を目指します。ホテルビスタ仙台及びからくさホテル札幌において、物件の持つ強みと良好なマーケット環境も相まって、運営実績は上向きで推移しております。

ESG関連では、GRESB評価においては、2025年度リアルエステイト評価「4スター」へのランクアップ及び「グリーンスター」を維持しております。

本投資法人は、10月1日付けで、名鉄都市開発とザイマックスグループのダブルスポンサー体制に移行しました。両スポンサーの強みを掛け合わせることで、本投資法人の更なる成長と、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未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 中山 達也

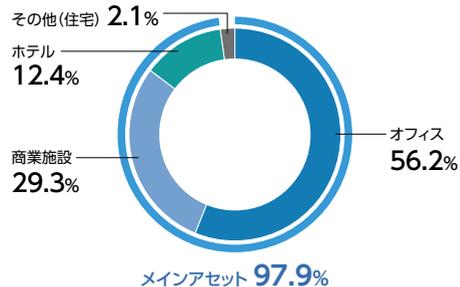
2025年8月期(第15期)決算ハイライト

1口当たり分配金	2025年8月期確定分配金(第15期)	2026年2月期予想分配金(第16期)	2026年8月期予想分配金(第17期)
	3,226円	3,171円	3,101円
営業収益	1,714百万円	営業利益 925百万円	経常利益 806百万円
			当期純利益 805百万円

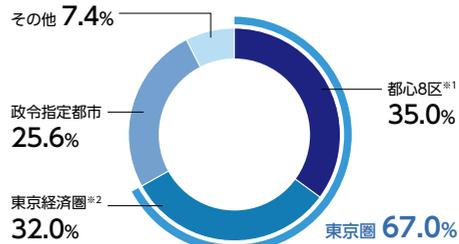
ポートフォリオ サマリー

物件数	18物件	資産規模(取得価格ベース)	438億円	鑑定評価額	572億円
含み益(含み益率)	127億円(+28.5%)	稼働率(ポートフォリオ全体)	100%	NOI利回り(取得価格ベース)	5.9%

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

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11期		第12期		第13期		第14期		第15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9月1日至2024年2月29日	自2024年3月1日至2024年8月31日	自2024年9月1日至2025年2月28日	自2024年9月1日至2025年2月28日	自2025年3月1日至2025年8月31日	自2025年3月1日至2025年8月31日	自2025年3月1日至2025年8月31日	自2025年3月1日至2025年8月31日
営業収益	(百万円)	1,665	1,662	1,682	1,681	1,841	1,714			
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,665	1,662	1,682	1,686	1,714	1,714			
営業費用	(百万円)	782	740	747	798	788	788			
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	621	584	589	605	616	616			
営業利益	(百万円)	882	922	935	1,042	925	925			
経常利益	(百万円)	791	824	831	931	806	806			
当期純利益	(百万円)	790	823	830	930	805	805			
総資産額	(百万円)	48,227	48,256	48,428	48,603	48,799	48,799			
(対前期比)	(%)	△0.2	0.1	0.4	0.4	0.4	0.4			
純資産額	(百万円)	26,228	26,262	26,271	26,369	26,255	26,255			
(対前期比)	(%)	△0.1	0.1	0.0	0.4	△0.4	△0.4			
有利子負債額	(百万円)	19,715	19,715	19,715	19,901	19,901	19,901			
出資総額(注3)	(百万円)	25,440	25,440	25,440	25,440	25,440	25,440			
発行済投資口の総口数	(口)	249,650	249,650	249,650	249,650	249,650	249,650			
1口当たり純資産額	(円)	105,061	105,199	105,232	105,624	105,169	105,169			
分配金総額	(百万円)	790	823	830	930	805	805			
うち利益分配金総額	(百万円)	788	823	830	930	805	805			
うち利益超過分配金総額	(百万円)	1	-	-	-	-	-			
1口当たり分配金	(円)	3,166	3,300	3,328	3,728	3,226	3,226			
うち1口当たり利益分配金	(円)	3,159	3,300	3,328	3,728	3,226	3,226			
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	7	-	-	-	-	-			
総資産経常利益率(注4)	(%)	1.6	1.7	1.7	1.9	1.7	1.7			
(年換算値)	(%)	3.3	3.4	3.4	3.9	3.3	3.3			
自己資本利益率(注4)	(%)	3.0	3.1	3.2	3.5	3.1	3.1			
(年換算値)	(%)	6.0	6.3	6.3	7.1	6.1	6.1			
自己資本比率(注4)	(%)	54.4	54.4	54.2	54.3	53.8	53.8			
(対前期増減)	(%)	0.1	0.0	△0.2	0.1	△0.5	△0.5			
配当性向(注4)	(%)	99.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0			
【その他参考情報】										
当期運用日数	(日)	184	182	184	181	184	184			
期末投資物件数	(件)	18	18	18	18	18	18			
減価償却費	(百万円)	168	170	174	185	190	190			
資本的支出額	(百万円)	116	130	176	281	152	152			
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	(百万円)	1,211	1,248	1,267	1,266	1,288	1,288			
FFO(Funds from Operation)(注4)	(百万円)	958	994	1,005	961	996	996			
1口当たりFFO(注4)	(円)	3,840	3,982	4,026	3,851	3,989	3,989			
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注4)	(%)	40.9	40.9	40.7	40.9	40.8	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。
2025年10月1日付で、名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が株式会社ザイマックス不動産投資顧問の事業のうち本投資法人の資産運用業務を承継し、また、同日付で本投資法人は名古屋鉄道グループ（注1）の総合デベロッパーである名鉄都市開発株式会社及び不動産マネジメント（注2）のリーディングカンパニーである株式会社ザイマックスグループの2社をスポンサーとした総合型の上場不動産投資法人（J-REIT）となりました。

本投資法人は、名古屋鉄道グループ及びザイマックスグループ（注3）がこれまで培ってきた知見やノウハウを活用し、キャッシュフローの安定性に着目したポートフォリオ運営を行うことで不動産が持つ本来の価値を最大限に引き出し、投資主価値の最大化を目指しています。

（注1）「名古屋鉄道グループ」とは、名古屋鉄道株式会社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、名鉄都市開発株式会社も含まれます。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、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ビルメンテナンス業務の複合受託業務（サブリースを委託する場合は当該業務を受託する場合を含みます。）等を総称していいます。以下同じです。

（注3）「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。

② 運用環境

当期における経済環境について、2025年4～6月期の実質GDP成長率は0.5%の増加（年率2.2%の増加）となりました。日米の関税交渉の合意をうけ関税をめぐる不透明感が大幅に改善された一方で、関税が及ぼす影響が今後顕現化することから、2025年度の実質GDP成長率の政府見通しは1.2%から0.7%に下方修正されました。関税の影響から、米国向け自動車輸出は大幅下落しましたが、実質輸出は米国向けも含め元来までほぼ横ばいとなっています。家計における所得環境は、2025年春闘での賃上げ率は5.25%となり、33年ぶりの高さの賃上げ率であった2024年を上回っています。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、2025年6月末時点での総貸出残高は632兆円、不動産向けの貸出残高は113.8兆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総研が公表している「オフィスマーケットレポート 東京2025Q2」（注）によれば、2025年第2四半期の東京23区の空室率は8四半期連続で減少し、前四半期比0.18ポイント減少した2.15%、繰集面積率は12四半期連続で減少し、前四半期比0.22ポイント減少した3.28%となっています。前期から引き続き、オフィス需要は底堅い状況が続いています。

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、2025年第2四半期の小売販売額は前年同四半期比2.4%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、2025年上半年（1～6月）の延べ宿泊者数は前年同期比1.2%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り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。日本銀行による今後の利上げが、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総研のホームページ（<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43,861百万円、総賃貸可能面積は86,030.37㎡、総賃貸面積は86,030.37㎡となりました。当期末日現在における稼働率は100.0%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17,650,000円）を保有しています。

④ サステナビリティに関する取組み

本資産運用会社は、本投資法人のサステナビリティ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、サステナビリティ戦略をより推進させていくため、2025年10月にサステナビリティ方針及び各種規程の整備を行いました。また、サステナビリティ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サステナビリティ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、2025年8月に、ザイマックス西新橋ビルにおいてCASBEE不動産評価認証（評価ランク「Aランク」）を再取得しました。当期末日現在において、CASBEE不動産評価認証を計10物件、BELS評価を計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）84.6%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等再生可能エネルギー100%電力の導入やトラッキング付非化石証書の購入を進めており、保有するオフィス9物件全てで再生可能エネルギーを導入しています。

また、本資産運用会社は、「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」の考えへの賛同を表明し、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行っています。

また、本資産運用会社は、「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」の考えへの賛同を表明し、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行っています。

また、本資産運用会社は、「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」の考えへの賛同を表明し、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行っています。

その他ESG推進活動の結果、2025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「4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情報開示の取組みが高く評価され、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評価、DB 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及びザイマックス札幌大通ビルは、CASBEE不動産評価認証及びBELS評価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集じた値を用いています。）を合計して算出しています。

（注4）本投資法人のサステナビリティ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、借入金の返済及び借入れを行っていません。
この結果、当期末日現在における有利子負債残高は19,901百万円、うち、借入金残高は18,901百万円、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1,714百万円、営業利益925百万円、経常利益806百万円、当期純利益805百万円となりました。

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います。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805,370,900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3,226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11期	第12期	第13期	第14期	第15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2024年3月1日 至2024年8月31日	自2024年9月1日 至2025年2月28日	自2025年3月1日 至2025年8月31日
最高	119,400円	121,600円	123,700円	118,300円	121,600円
最低	106,900円	112,000円	110,200円	108,700円	105,600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います。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805,370,900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3,226円となりました。

期別	第11期	第12期	第13期	第14期	第15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2024年3月1日 至2024年8月31日	自2024年9月1日 至2025年2月28日	自2025年3月1日 至2025年8月31日
当期末処分利益総額 (千円)	790,823	826,018	831,954	930,846	805,434
利益留保額 (千円)	2,179	1,174	120	151	63
金銭の分配金総額 (千円)	790,391	823,845	830,835	930,695	805,370
(1口当たり分配金) (円)	(3,166)	(3,300)	(3,328)	(3,728)	(3,226)
うち利益分配金総額 (千円)	788,644	823,845	830,835	930,695	805,370
(1口当たり利益分配金) (円)	(3,159)	(3,300)	(3,328)	(3,728)	(3,226)
うち出資払戻総額 (千円)	1,747	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額) (円)	(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)	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)	(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、スポンサーである名鉄都市開発株式会社、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、株式会社ザイマックスグループ、本資産運用会社(本資産運用会社は、株式会社ザイマックス不動産投資顧問の契約上の地位を承継しています。)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(本資産運用会社は、株式会社ザイマックス不動産投資顧問の契約上の地位を承継しています。)との間のパイプライン・サポート契約に基づき、名古屋鉄道グループの中部圏を中心とした独自の情報力を活用し、また、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

名古屋鉄道グループ及び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、各スポンサー・サポート契約に基づき、名古屋鉄道グループ及び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います。これにより、本投資法人は、名古屋鉄道グループ及び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

①資産運用会社の会社分割、主要株主並びに親会社及び特定関係法人の異動

2025年10月1日付で、本資産運用会社が株式会社ザイマックス不動産投資顧問の事業のうち本投資法人の資産運用業務を会社分割による方法で承継しました。

また、同日付で、本資産運用会社の株式の一部(全株式の51.0%に相当)を名鉄都市開発株式会社に譲渡(以下「本株式譲渡」といいます。)しました。本株式譲渡の結果、名鉄都市開発株式会社は新たに本資産運用会社の主要株主並びに親会社及び特定関係法人に該当することとなり、また、名古屋鉄道株式会社は特定関係法人に該当することになります。

②資産運用会社の商号変更

本株式譲渡に伴い、2025年10月1日付で本資産運用会社の商号を「株式会社ザイマックスアセットマネジメント」から「名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社」に変更しました。

③組織変更

資産運用会社の会社分割に伴い、2025年10月1日付で資産運用会社の組織が変更しました。なお、資産運用会社の変更前及び変更後の組織図については、2025年10月1日付「資産運用会社の会社分割及び主要株主等の異動の完了並びに商号変更、資産運用会社における組織の変更及び役員の変動に関するお知らせ」に記載のとおりです。

④本資産運用会社の役員

本資産運用会社の役員は、2025年10月1日現在、以下のとおりです。各役員の前職は、2025年10月1日付「資産運用会社の会社分割及び主要株主等の異動の完了並びに商号変更、資産運用会社における組織の変更及び役員の変動に関するお知らせ」をご参照ください。

代表取締役社長	武田 直
取締役(非常勤)	安藤 和弘
取締役(非常勤)	久米 拓海
取締役(非常勤)	杉本 和也
監査役(非常勤)	光松 靖兼

⑤ 執行役員の変動

本投資法人は、2025年10月1日付で、執行役員佐々一真より退任する旨の申し出を受理しました。これに伴い補欠執行役員である中山達也が同日付で執行役員に就任することになりました。なお、新執行役員中山達也の略歴は以下のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴及び重要な兼職の状況
中山達也 (1981年11月2日)	2006年4月 森トラスト株式会社 入社
	2012年10月 株式会社ザイマックス (現 株式会社ザイマックスグループ) 入社
	2018年4月 株式会社ザイマックス不動産投資顧問 出向
	2019年4月 同社 企画ディビジョン長
	2023年4月 同社 公募投資運用部長
	2025年5月 株式会社ザイマックスアセットマネジメント (現 名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社) 出向
	2025年10月 ザイマックス・リート投資法人 執行役員 (現任)

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第11期 (2023年8月31日)	第12期 (2024年2月29日)	第13期 (2024年8月31日)	第14期 (2025年2月28日)	第15期 (2025年8月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	249,650	249,650	249,650	249,650	249,650
出資総額 (注) (百万円)	25,440	25,440	25,440	25,440	25,440
投資主数 (名)	10,675	11,300	11,327	11,731	11,834

(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)	45,169	18.09
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	27,440	10.99
株式会社ザイマックスグループ	12,500	5.00
野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,848	4.74
福田 大志	4,323	1.73
日本国土開発株式会社	3,000	1.20
パークレイズ証券株式会社	2,600	1.04
モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社	2,529	1.01
大阪商工信用金庫	2,526	1.01
福岡 靖介	2,500	1.00
合計	114,435	45.83

(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	佐々 一真	—	—
監督役員	栗林 康幸	シティユーワ法律事務所 弁護士	1,200
	石渡 朋徳	東京共同会計事務所 公認会計士、 不動産鑑定士 特定非営利活動法人日本不動産カウンセラ ー協会 監事 地主株式会社 社外取締役 (監査等委員)	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	9,100

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

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

(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) 会計監査人への非監査業務に基づく報酬、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) 本投資法人は、2025年10月1日付で、執行役員佐々一真より退任する旨の申し出を受理しました。これに伴い補欠執行役員である中山達也が同日付で執行役員に就任することになりました。

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 (注)
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

(注) 2025年10月1日付で、名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社が株式会社ザイマックス不動産投資顧問の事業のうち本投資法人の資産運用業務を会社分割による方法で承継しています。

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

当期末日現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域 (注1)	第14期 (2025年2月28日現在)		第15期 (2025年8月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	商業施設	東京経済圏	527	1.1	523	1.1
不動産合計			527	1.1	523	1.1
信託不動産	オフィス	都心5区	14,593	30.0	14,572	29.9
		東京23区	3,254	6.7	3,244	6.6
		東京経済圏	2,651	5.5	2,656	5.4
		政令指定都市	4,646	9.6	4,623	9.5
	商業施設	東京経済圏	8,419	17.3	8,453	17.3
		政令指定都市	1,065	2.2	1,063	2.2
		その他	3,289	6.8	3,289	6.7
	ホテル	政令指定都市	5,212	10.7	5,192	10.6
	その他	東京23区	921	1.9	921	1.9
信託不動産合計			44,054	90.6	44,019	90.2
優先出資証券(注4)			42	0.1	54	0.1
預金・その他の資産(注5)			3,979	8.2	4,202	8.6
資産総額			48,603	100.0	48,799	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	5,143	4,791.23	4,791.23	100.0	11.2	オフィス
ザイマックス札幌大通ビル	4,623	3,106.42	3,106.42	100.0	7.7	オフィス
ザイマックス岩本町ビル	4,338	4,152.40	4,152.40	100.0	8.6	オフィス
ホテルピスタ仙台	4,127	7,066.25	7,066.25	100.0	非開示 (注5)	ホテル
ミュウザ川崎	3,956	3,703.87	3,703.87	100.0	10.8	商業施設
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	3,711	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	2,656	5,561.22	5,561.22	100.0	7.8	オフィス
ザイマックス西新橋ビル	2,529	1,898.70	1,898.70	100.0	5.0	オフィス
ザイマックス木場公園ビル	2,079	2,586.67	2,586.67	100.0	3.2	オフィス
合計	36,457	70,731.92	70,731.92	100.0	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	1,898.70	2,529	3,440	
	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	4,338	5,890	
	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	5,143	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	963	1,350	
	ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	信託受益権	2,015.51	1,597	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	1,820	
	ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	信託受益権	5,561.22	2,656	3,710	
	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	4,623	5,080	
	ザイマックス木場公園ビル	東京都江東区	信託受益権	2,586.67	2,079	2,190	
	小計				27,067.59	25,097	32,770
商業施設	ミューザ川崎	神奈川県川崎市	信託受益権	3,703.87	3,956	5,720	
	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	信託受益権	2,677.54	785	974	
	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	信託受益権	27,610.61	3,711	4,240	
	ライフ福泉店	大阪府堺市	信託受益権	3,309.29	1,063	1,070	
	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	523	660	
	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	3,420	
	小計				48,417.46	13,330	16,084
	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	4,127	6,150
からくさホテル札幌 (注4)		北海道札幌市	信託受益権	1,434.89	1,064	1,180	
小計				8,501.14	5,192	7,330	
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	921	1,060	
	小計				2,044.18	921	1,060
合計				86,030.37	44,542	57,244	

(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2025年8月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
 (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。
 (注4) 「からくさホテル札幌」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20%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14期 (2024年9月1日～2025年2月28日)				第15期 (2025年3月1日～2025年8月31日)				
		テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業収益 (期中) (百万円) (注3)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注4)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業収益 (期中) (百万円) (注3)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注4)	
オフィス	ザイマックス西新橋ビル	8	100.0	85	5.0	9	100.0	85	5.0	
	ザイマックス岩本町ビル	13	98.7	145	8.6	14	100.0	146	8.6	
	ザイマックス新宿御苑ビル	6	100.0	189	11.2	6	100.0	191	11.2	
	ザイマックス神谷町ビル	6	73.7	37	2.2	6	100.0	33	1.9	
	ザイマックス東麻布ビル	6	100.0	54	3.3	6	100.0	60	3.5	
	ザイマックス東上野ビル	7	100.0	54	3.2	7	100.0	55	3.3	
	ザイマックス八王子ビル	25	100.0	122	7.3	25	100.0	133	7.8	
	ザイマックス三田ビル (注5)	-	-	0	0.0	-	-	-	-	
	ザイマックス札幌大通ビル	7	100.0	134	8.0	7	100.0	131	7.7	
	ザイマックス木場公園ビル	6	90.8	55	3.3	7	100.0	55	3.2	
小計		84	97.8	880	52.2	87	100.0	892	52.1	
商業施設	ミューザ川崎	18	100.0	183	10.9	18	100.0	185	10.8	
	ライフ川崎御幸店	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	
	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	
	ライフ福泉店	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	
	ザ・パークハウス 戸塚フロント (1階・2階商業部分)	5	100.0	27	1.6	5	100.0	27	1.6	
	パロー勝川店 (底地) (注7)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	
	小計		27	100.0	558	33.1	27	100.0	560	32.7
	ホテル	ホテルビスタ仙台	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
からくさホテル札幌 (注8)		1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	
小計		2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	
その他	エルプレイス西葛西	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	
	小計		1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
合計		114	99.3	1,686	100.0	117	100.0	1,714	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) 「ザイマックス三田ビル」は、2024年9月3日付で譲渡しています。
 (注6) 借入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7) 「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8) 「からくさホテル札幌」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20%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 (注1)	単価	金額 (注1)		
特定目的会社 枚方商業施設開発 優先出資証券	優先出資証券	353	-	54,362	-	54,362	-	(注2)

(注1) 当該優先出資証券は他の有価証券に区分していませんので、時価をもって貸借対照表計上額としています。
 (注2) 当該優先出資証券に係る運用対象資産は、本書の日付現在、大阪府枚方市の「(仮称)ひらかたIMプラザ」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)	4,188,000	4,188,000	△26,280

(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
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	中央監視盤更新	自2026年2月 至2026年2月	39,301	-	-
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2026年度改修工事	自2026年7月 至2026年7月	45,600	-	-

(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152,257千円であり、当期費用に区分された修繕費32,648千円と合わせて、合計184,906千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2025年度改修工事	自2025年6月 至2025年6月	49,954
ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	トランス・コンデンサ 更新工事	自2025年7月 至2025年7月	14,196

(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14期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	第15期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
	資産運用報酬(注)	121,605
資産保管手数料	1,269	1,273
一般事務委託手数料	15,046	15,368
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	52,052	52,586
合計	192,373	172,031

(注) 資産運用報酬には上記記載の金額のほか、第14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5,300千円あります。

(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
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	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)	無担保 無保証
	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)	
	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	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)		
小計			4,856	4,856					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済 期限	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2022年1月31日	600	600	0.73375	2027年1月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	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	200	0.96234	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	280	0.96234	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	200	0.96234	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	100	0.96234	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2025年1月31日	100	100	0.86233	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2025年1月31日	100	100	0.86233	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社SBI新生銀行	2025年1月31日	100	100	0.86233	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)	
	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	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	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	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	200	1.04000	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	用途	摘要		
長期借入金	株式会社福岡銀行	2024年1月31日	200	200	1.04000	2028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	2024年1月31日	180	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	84	1.04000	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	232	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	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	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	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	100	1.23000	2029年1月31日	期限一括	(注2)			
	株式会社みずほ銀行	2025年1月31日	413	413	1.45080	2029年1月31日	期限一括	(注2)			
	株式会社三井住友銀行	2025年1月31日	200	200	1.45080	2029年1月31日	期限一括	(注2)			
	株式会社西日本シティ銀行	2025年1月31日	100	100	1.45080	2029年1月31日	期限一括	(注2)			
	株式会社千葉銀行	2025年1月31日	487	487	1.45080	2029年1月31日	期限一括	(注2)			
	みずほ信託銀行株式会社	2025年1月31日	100	100	1.45080	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)			
	株式会社みずほ銀行	2025年1月31日	551	551	1.58070	2030年1月31日	期限一括	(注2)			
	株式会社三井住友銀行	2025年1月31日	530	530	1.58070	2030年1月31日	期限一括	(注2)			
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年1月31日	509	509	1.58070	2030年1月31日	期限一括	(注2)			
	株式会社西日本シティ銀行	2025年1月31日	100	100	1.58070	2030年1月31日	期限一括	(注2)			
	株式会社りそな銀行	2025年1月31日	570	570	1.58070	2030年1月31日	期限一括	(注2)			
	株式会社広島銀行	2025年1月31日	200	200	1.58070	2030年1月31日	期限一括	(注2)			
	株式会社SBI新生銀行	2025年1月31日	228	228	1.58070	2030年1月31日	期限一括	(注2)			
	株式会社あおぞら銀行	2025年1月31日	100	100	1.58070	2030年1月31日	期限一括	(注2)			
	株式会社肥後銀行	2025年1月31日	100	100	1.58070	2030年1月31日	期限一括	(注2)			
	小計			14,045	14,045						
	合計			18,901	18,901						

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率の小數第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	1,000	1.00000	2029年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
合計		1,000	1,000					

(注1) 特定投資法人債間限定向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) 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	111,007	株式会社ザイマックス	78,609	70.8%
		株式会社ザイマックス北海道	8,500	7.7%
		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

67,463千円 (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名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社は、宅地建物取引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

2025年5月27日に第5回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の主な概要は以下のとおりです。

決議事項	概要
規約一部変更の件	本投資法人の規約の一部を変更しました。
執行役員1名選任の件	執行役員に佐々一真が選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に中山達也が選任されました。
監督役員2名選任の件	監督役員に栗林康幸、石渡朋徳の2名が選任されました。

②投資法人役員会

該当事項はありません。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

(4) 金額及び比率の端数処理

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

Ⅱ. 貸借対照表

XYMAX REIT Investment Corporation

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2025年2月28日)	当 期 (2025年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,070,012	976,566
信託現金及び信託預金	2,565,335	2,867,932
営業未収入金	57,270	67,438
前払費用	66,225	61,696
未収還付法人税等	61	344
その他	1,237	1,086
流動資産合計	3,760,141	3,975,065
固定資産		
有形固定資産		
建物	311,886	311,886
減価償却累計額	△25,997	△29,551
建物 (純額)	285,888	282,334
構築物	1,814	1,814
減価償却累計額	△252	△287
構築物 (純額)	1,561	1,527
機械及び装置	10,659	10,659
減価償却累計額	△1,485	△1,687
機械及び装置 (純額)	9,174	8,972
工具、器具及び備品	110,135	110,135
減価償却累計額	△105,113	△106,002
工具、器具及び備品 (純額)	5,022	4,133
土地	230,346	230,346
信託建物	11,935,865	12,084,473
減価償却累計額	△1,705,615	△1,886,558
信託建物 (純額)	10,230,250	10,197,915
信託構築物	60,779	63,966
減価償却累計額	△13,608	△14,828
信託構築物 (純額)	47,170	49,138
信託機械及び装置	4,203	4,203
減価償却累計額	△73	△149
信託機械及び装置 (純額)	4,130	4,054
信託工具、器具及び備品	49,936	49,936
減価償却累計額	△32,256	△36,068
信託工具、器具及び備品 (純額)	17,679	13,868
信託土地	33,750,329	33,750,329
信託建設仮勘定	374	220
有形固定資産合計	44,581,926	44,542,840
投資その他の資産		
投資有価証券	42,805	54,362
長期前払費用	92,923	72,077
繰延税金資産	14	11
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
その他	92,272	122,733
投資その他の資産合計	250,614	271,784
固定資産合計	44,832,541	44,814,624
繰延資産		
投資法人債発行費	10,926	9,531
繰延資産合計	10,926	9,531
資産合計	48,603,609	48,799,221

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2025年2月28日)	当 期 (2025年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	85,115	94,403
1年内返済予定の長期借入金	4,856,000	4,856,000
未払金	158,887	131,218
未払法人税等	692	674
未払消費税等	11,938	53,668
前受金	237,046	288,966
その他	2,454	6,891
流動負債合計	5,352,134	5,431,822
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	14,045,000	14,045,000
預り敷金及び保証金	33,988	33,988
信託預り敷金及び保証金	1,776,863	2,006,641
デリバティブ債務	26,542	26,280
固定負債合計	16,882,395	17,111,910
負債合計	22,234,529	22,543,733
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	25,440,013	25,440,013
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	930,846	805,434
剰余金合計	930,846	805,434
投資主資本合計	26,370,859	26,245,448
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△26,542	△26,280
その他有価証券評価差額金	24,763	36,320
評価・換算差額等合計	△1,779	10,039
純資産合計	※1 26,369,080	※1 26,255,487
負債純資産合計	48,603,609	48,799,221

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日		自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	1,559,200	※1	1,582,262
その他賃貸事業収入	※1	127,425	※1	131,963
不動産等売却益	※2	154,486		-
営業収益合計		1,841,112		1,714,225
営業費用				
賃貸事業費用	※1	605,774	※1	616,592
資産運用報酬		121,605		100,402
資産保管手数料		1,269		1,273
一般事務委託手数料		15,046		15,368
役員報酬		2,400		2,400
その他営業費用		52,052		52,586
営業費用合計		798,148		788,624
営業利益		1,042,964		925,601
営業外収益				
受取利息		1,744		3,327
還付加算金		46		6
未払分配戻入		18		83
その他		-		7
営業外収益合計		1,809		3,424
営業外費用				
支払利息		79,232		99,214
投資法人債利息		5,000		5,000
融資関連費用		22,308		17,291
投資口交付費償却		4,498		-
投資法人債発行費償却		1,394		1,394
有償減資戻戻損		717		-
営業外費用合計		113,152		122,900
経常利益		931,621		806,125
税引前当期純利益		931,621		806,125
法人税、住民税及び事業税		897		838
法人税等調整額		△2		2
法人税等合計		895		841
当期純利益		930,725		805,283
前期繰越利益		120		151
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		930,846		805,434

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

XYMAX REIT Investment Corporation

前期 (ご参考) (自 2024年9月1日 至 2025年2月28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	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				
当期首残高	25,440,013	△998	△998	25,439,014	831,954	831,954	
当期変動額							
剰余金の配当					△830,835	△830,835	
一時差異等調整引当額の戻入		998	998	998	△998	△998	
当期純利益					930,725	930,725	
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	-	998	998	998	98,891	98,891	
当期末残高	※1 25,440,013	-	-	25,440,013	930,846	930,846	
	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	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計			
当期首残高	26,270,969	430	-	430	26,271,399		
当期変動額							
剰余金の配当	△830,835				△830,835		
一時差異等調整引当額の戻入	-				-		
当期純利益	930,725				930,725		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		△26,973	24,763	△2,209	△2,209		
当期変動額合計	99,890	△26,973	24,763	△2,209	97,680		
当期末残高	26,370,859	△26,542	24,763	△1,779	26,369,080		

IV. 投資主資本等変動計算書

当期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			投資主資本 合計
	出資総額	剰余金		
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計	
当期首残高	25,440,013	930,846	930,846	26,370,859
当期変動額				
剰余金の配当		△930,695	△930,695	△930,695
当期純利益		805,283	805,283	805,283
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	-	△125,411	△125,411	△125,411
当期末残高	※1 25,440,013	805,434	805,434	26,245,448
	評価・換算差額等			純資産合計
	繰延ヘッジ損益	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△26,542	24,763	△1,779	26,369,080
当期変動額				
剰余金の配当				△930,695
当期純利益				805,283
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	261	11,556	11,818	11,818
当期変動額合計	261	11,556	11,818	△113,592
当期末残高	△26,280	36,320	10,039	26,255,487

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 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日	当期 自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前期 (ご参考) 自 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日	当期 自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31日																
1. 資産の評価基準及び評価方法	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。	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。																
2. 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。 <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>6~29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2~15年</td></tr> </table> (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3~63年	構築物	6~51年	機械及び装置	6~29年	工具、器具及び備品	2~15年	(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。 <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>6~29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2~15年</td></tr> </table> (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3~63年	構築物	6~51年	機械及び装置	6~29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	6~29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	6~29年																	
工具、器具及び備品	2~15年																	
3. 繰延資産の処理方法	(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。	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。																
4. 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。	(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。																

項目	前期 (ご参考)	当期
	自 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日	自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31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1,545千円です。</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 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日	自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31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) (2025年2月28日)	当 期 (2025年8月31日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

※2. 一時差異等調整引当額

前期 (ご参考) (自 2024年9月1日 至 2025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	998	-	998	-	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

投資信託及び投資法人に関する法律および投資法人の計算に関する規則の一部改正に伴い、繰延ヘッジ損益について、配当可能利益及び純資産控除項目から除かれたことに応じて戻入れています。

当期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

該当事項はありません。

【損益計算書に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当 期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31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 1,405,317 共益費収入 153,882 1,559,200 その他賃貸事業 収入 水道光熱費 収入 88,307 駐車場収入 33,743 その他賃貸 収入 5,374 127,425 不動産賃貸 事業収益合計 1,686,625	※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 1,429,084 共益費収入 153,177 1,582,262 その他賃貸事業 収入 水道光熱費 収入 91,433 駐車場収入 34,062 その他賃貸 収入 6,468 131,963 不動産賃貸 事業収益合計 1,714,225
B. 不動産賃貸事業 費用 賃貸事業費用 公租公課 153,009 外注委託費 106,818 水道光熱費 84,783 修繕費 40,695 損害保険料 8,990 減価償却費 185,176 その他賃貸 事業費用 26,300 605,774 不動産賃貸 事業費用合計 605,774	B. 不動産賃貸事業 費用 賃貸事業費用 公租公課 160,323 外注委託費 111,007 水道光熱費 84,588 修繕費 32,648 損害保険料 9,721 減価償却費 190,736 その他賃貸 事業費用 27,566 616,592 不動産賃貸 事業費用合計 616,592
C. 不動産賃貸事業 損益 (A-B) 1,080,850	C. 不動産賃貸事業 損益 (A-B) 1,097,632
※2. 不動産等売却益 の内訳 ザイマックス三田 ビル 不動産等売却 収入 890,000 不動産等売却 原価 703,708 その他売却費用 31,804 不動産等売却益 154,486	-

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前 期 (ご参考) 自 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日		当 期 自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	5,000,000口	発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口の総口数	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) (2025年2月28日)		当 期 (2025年8月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		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	14	未払事業税損金不算入額	11
繰延ヘッジ損益	8,350	繰延ヘッジ損益	8,267
繰延税金資産小計	8,364	繰延税金資産小計	8,279
評価性引当額	△8,350	評価性引当額	△8,267
繰延税金資産合計	14	繰延税金資産合計	11
繰延税金資産の純額	14	繰延税金資産の純額	11
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		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	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	0.07	その他	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	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 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日		当 期 自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

【金融商品に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2024年9月1日 至 2025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、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等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

2025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」、「信託預り敷金及び保証金」及び「投資有価証券」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	4,856,000	4,856,000	-
(2) 投資法人債	1,000,000	972,100	△27,900
(3) 長期借入金	14,045,000	13,880,938	△164,061
負債計	19,901,000	19,709,038	△191,961
デリバティブ取引	(26,542)	(26,542)	-

(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、当該帳簿価額によっています。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	4,188,000	4,188,000	△26,542	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	4,856,000	4,350,000	3,345,000	2,232,000	4,118,000	-
合 計	4,856,000	4,350,000	3,345,000	3,232,000	4,118,000	-

当期(自 2025年3月1日 至 2025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等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

2025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」、「信託預り敷金及び保証金」及び「投資有価証券」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	4,856,000	4,856,000	-
(2) 投資法人債	1,000,000	973,300	△26,700
(3) 長期借入金	14,045,000	13,890,859	△154,140
負債計	19,901,000	19,720,159	△180,840
デリバティブ取引	(26,280)	(26,280)	-

(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、当該帳簿価額によっています。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	4,188,000	4,188,000	△26,280	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	4,856,000	4,350,000	3,345,000	2,232,000	4,118,000	-
合 計	4,856,000	4,350,000	3,345,000	3,232,000	4,118,000	-

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 2024年9月1日 至 2025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	
44,115,717	465,835	44,581,552	56,784,000

(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1物件の取得（1,073,696千円）及び資本的支出（281,023千円）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（703,708千円）及び減価償却費（185,176千円）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、2025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2025年2月期（第14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 2025年3月1日 至 2025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	
44,581,552	△38,932	44,542,620	57,244,000

(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（152,257千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（190,736千円）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、2025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2025年8月期（第15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 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日	当期 自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 2024年9月1日 至 2025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	-	建物管理委託 報酬等	75,399	営業未払金	13,628
資産運用会社の利害関係人等	株式会社 ザイマックス グループ	総合不動産 サービス業	5.00	不動産の購入	1,060,000	-	-

(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 2025年3月1日 至 2025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	-	建物管理委託 報酬等	78,609	営業未払金	14,176

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

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） 自 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日	当期 自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31日		
1口当たり純資産額	105,624円	1口当たり純資産額	105,169円
1口当たり当期純利益	3,728円	1口当たり当期純利益	3,225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 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日	当期 自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31日
当期純利益（千円）	930,725	805,283
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）	930,725	805,283
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 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日	当期 自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【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 2024年9月1日 至 2025年2月28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	890,000	(注2) 154,486
水道光熱費収入	88,307	88,307
その他	—	1,598,317
合計	978,307	1,841,112

(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 2025年3月1日 至 2025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	91,433	91,433
その他	—	1,622,792
合計	91,433	1,714,225

(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 2024年9月1日 至 2025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。

当期（自 2025年3月1日 至 2025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。

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）	当 期
	自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	31,903	23,451
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	23,451	27,219
契約資産（期首残高）	—	—
契約資産（期末残高）	—	—
契約負債（期首残高）	91,920	—
契約負債（期末残高）	—	—

(注) 前期の契約負債は、2024年7月31日に売却契約を締結した不動産等に係る手付金の額を記載しています。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（ご参考）（自 2024年9月1日 至 2025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。

当期（自 2025年3月1日 至 2025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。

区 分	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日		自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31日	
I 当期末処分利益	930,846,206円		805,434,659円	
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額) うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	930,695,200円 (3,728円) 930,695,200円 (3,728円)		805,370,900円 (3,226円) 805,370,900円 (3,226円)	
III 次期繰越利益	151,006円		63,759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います。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930,695,200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3,728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います。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805,370,900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3,226円となりました。</p>	

独立監査人の監査報告書

2025年10月17日

ザイマックス・リート投資法人
役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人
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 小野原 徳郎
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2025年3月1日から2025年8月31日までの第15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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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 2024年 9月 1日	自 2025年 3月 1日	自 2025年 3月 1日	自 2025年 8月 31日
	至 2025年 2月 28日	至 2025年 2月 28日	至 2025年 8月 31日	至 2025年 8月 31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	931,621	931,621	806,125	806,125
減価償却費	185,176	185,176	190,736	190,736
投資口交付費償却	4,498	4,498	-	-
投資法人債発行費償却	1,394	1,394	1,394	1,394
受取利息	△1,744	△1,744	△3,327	△3,327
未払配当金戻入	△18	△18	△83	△83
支払利息	79,232	79,232	99,214	99,214
有償減資戻戻損	717	717	-	-
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△14,877	△14,877	△10,167	△10,167
前払費用の増減額 (△は増加)	△19,406	△19,406	4,528	4,528
営業未払金の増減額 (△は減少)	△42,506	△42,506	35,330	35,330
未払金の増減額 (△は減少)	34,545	34,545	△27,669	△27,669
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△22,817	△22,817	41,730	41,730
前受金の増減額 (△は減少)	△102,303	△102,303	51,919	51,919
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△36,170	△36,170	20,845	20,845
信託有形固定資産の売却による減少額	703,708	703,708	-	-
その他	△62,359	△62,359	△67,091	△67,091
小計	1,638,691	1,638,691	1,143,486	1,143,486
利息の受取額	1,744	1,744	3,327	3,327
利息の支払額	△79,574	△79,574	△98,236	△98,236
法人税等の支払額	△1,072	△1,072	△1,140	△1,140
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,559,788	1,559,788	1,047,437	1,047,437
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	△1,231,314	△1,231,314	△137,676	△137,676
投資有価証券の払戻による収入	32,350	32,350	-	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△44,750	△44,750	△26,463	△26,463
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	68,150	68,150	256,240	256,240
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,175,564	△1,175,564	92,101	92,101
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	186,000	186,000	-	-
短期借入金の返済による支出	△186,000	△186,000	-	-
長期借入れによる収入	4,488,000	4,488,000	-	-
長期借入金の返済による支出	△4,302,000	△4,302,000	-	-
分配金の支払額	△830,764	△830,764	△930,387	△930,387
財務活動によるキャッシュ・フロー	△644,764	△644,764	△930,387	△930,387
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△260,540	△260,540	209,151	209,151
現金及び現金同等物の期首残高	3,895,887	3,895,887	3,635,347	3,635,347
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,635,347	※1 3,635,347	※1 3,844,498	※1 3,844,498

(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）

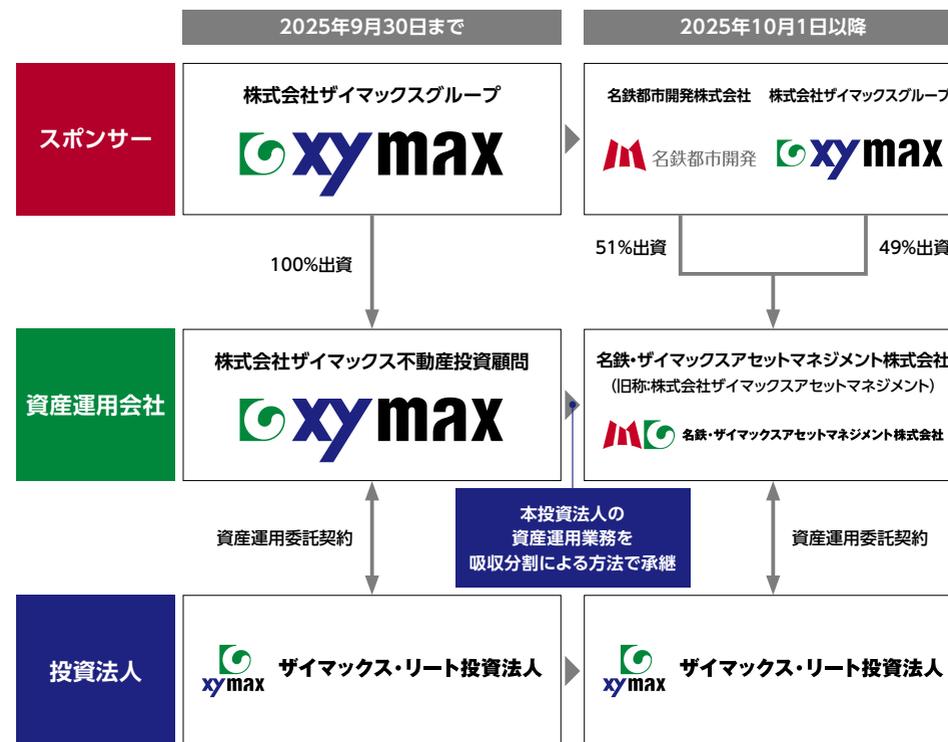
【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

項目	前期（ご参考）	当期
	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3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 2024年9月1日 至 2025年2月28日	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2025年2月28日現在)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2025年8月31日現在)
現金及び預金 1,070,012千円	現金及び預金 976,566千円
信託現金及び信託預金 2,565,335千円	信託現金及び信託預金 2,867,932千円
現金及び現金同等物 3,635,347千円	現金及び現金同等物 3,844,498千円

新スポンサーの参画による運用体制の強化



サステナビリティ | 外部認証及びイニシアティブへの参画



GRESB評価への参加

- 2025年度リアルエステイト評価：「4スター」へのランクアップ及び「グリーンスター」
- 開示評価：最上位の「Aレベル」

