

2019年8月期 決算短信 (REIT)

2019年10月15日

不動産投資信託証券発行者名 ザイマックス・リート投資法人 上 場 取 引 所 東
 コー ド 番 号 3488 U R L <https://xymaxreit.co.jp/>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 稲月 伸仁
 資 産 運 用 会 社 名 株式会社ザイマックス不動産投資顧問
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 稲月 伸仁
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 企画ディビジョン長 (氏名) 中山 達也
 T E L 03-5544-6880

有価証券報告書提出予定日 2019年11月29日 分配金支払開始予定日 2019年11月19日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年8月期の運用、資産の状況 (2019年3月1日~2019年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年8月期	1,348	2.7	726	△15.2	682	△15.1	681	△15.1
2019年2月期	1,312	△4.5	856	△4.5	804	37.5	803	37.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年8月期	3,052	2.9	1.9	50.6
2019年2月期	3,595	3.5	2.2	61.3

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年8月期	3,052	681	-	-	100.0	2.9
2019年2月期	3,596	803	-	-	100.0	3.5

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年8月期	36,629	23,267	63.5	104,152
2019年2月期	36,701	23,389	63.7	104,696

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年8月期	799	△48	△802	2,970
2019年2月期	1,486	△203	△1,162	3,021

2. 2020年2月期の運用状況の予想（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期の運用状況の予想（2020年3月1日～2020年8月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年2月期	1,329	△1.4	715	△1.5	658	△3.5	657	△3.6	2,943	-
2020年8月期	1,336	0.5	730	2.1	685	4.0	684	4.0	3,062	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）
（2020年2月期）2,943円、（2020年8月期）3,062円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2019年8月期	223,400口	2019年2月期	223,400口
② 期末自己投資口数	2019年8月期	0口	2019年2月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、5ページ「2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 当期の概況	2
(2) 次期の見通し	3
2. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	11
(5) キャッシュ・フロー計算書	12
(6) 継続企業の前提に関する注記	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
(8) 財務諸表に関する注記事項	14
(9) 発行済投資口の総口数の増減	23
3. 参考情報	24
(1) 投資状況	24
(2) 投資資産	25

1. 運用状況

(1) 当期の概況

① 投資法人の主な経緯

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日に出資金300百万円（3,000口）で設立され、2017年10月31日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第131号）。その後、本投資法人は、2018年2月14日を払込期日として公募による新投資口（209,905口）の発行を行い、2018年2月15日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（銘柄コード3488）に上場しました。また、2018年3月20日には、第三者割当による新投資口の発行（10,495口）を実施しました。

これらにより、当期末日現在での発行済投資口の総口数は223,400口となっています。

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

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

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

② 運用環境

当期における経済環境は、2019年1～3月期の実質GDP成長率が0.6%（年率2.2%）増、2019年4～6月においては0.3%（年率1.3%）増と、国内景気は底堅く推移しました。一方で米中貿易摩擦や日韓関係悪化等の通商・外交問題を注視すべき状況が続いています。こうした中、2019年7月におよそ11年半ぶりに2,000ポイントを回復した東証REIT指数は、その後も高水準を維持しており、J-REITの安定した利回りが評価され、投資対象として選好されていると考えられます。

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 2019Q2」（注）によれば、2019年第2四半期の東京23区の空室率は、微小ながらも18四半期ぶりに前四半期を上回りました。企業のオフィス拡張ニーズは依然として高いものの、移転に伴う二次空室が館内消化されずにマーケットに出るケースや、人員が増えオフィスが手狭になっても求める規模・立地の空室がなく、働き方改革の潮流に沿った在宅勤務やテレワーク等で、手狭感の解消を図る企業が増えつつある等が空室率上昇の要因として考えられます。

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、2019年第2四半期の小売業販売額が前年同期比100.7%となりました。個人の節約志向が強まっていると見られる中、2019年10月の消費税増税後の個人消費の動向を見まもるべき状況となっていると考えられます。

ホテルについては、観光庁の宿泊旅行統計調査によると、改元による大型連休の恩恵もあり2019年1～7月の延べ宿泊者数は4%強の伸びを見せ、また日本政府観光局の公表による2019年1～8月の訪日外客数は前年比3.9%増、22.1百万人となる等、統計調査数値上ホテル客室需要は底堅く推移していましたが、訪日外客数の2割強を占める韓国人旅行者の訪日数は前年比マイナス9.3%、特に足もと2019年8月単月ではマイナス48.0%と日韓関係悪化の影響が鮮明であり、さらに新たな客室の供給が続く中で、需給緩和による稼働率、収益性の動向には注視が必要な環境であるといえます。

不動産売買市場については、良好な資金調達環境を背景に、上場REIT、私募REIT、海外投資家及び不動産会社をはじめとする国内事業法人等、様々な市場参加者による取得競争が続いており、タイトな需給状況による取引価格の高止まりや期待利回りの低水準化が続いている状況にあります。

（注）調査結果の詳細については、株式会社ザイマックス不動産総合研究所のホームページ（<https://soken.xymax.co.jp/>）をご参照ください。

③ 運用状況

当期末日現在において本投資法人が保有する物件は12物件となっています。取得価格の合計は33,040百万円、総賃貸可能面積は72,701.04㎡、総賃貸面積は71,846.53㎡となりました。当期末日における稼働率は98.8%となりました。

④ 資金調達の状況

（エクイティ・ファイナンス）

当期は、新投資口の発行による資金調達を実施していません。当期末日現在における出資総額は、22,585百万円となっています。

（デット・ファイナンス）

当期は、借入金の返済及び借入れを行っていません。

この結果、当期末日現在における借入金残高は11,680百万円となっています。

⑤ 業績の概要

当期の業績は、営業収益1,348百万円、営業利益726百万円、経常利益682百万円、当期純利益681百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数223,400口の整数倍の最大値である681,816,800円を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,052円となりました。

(2) 次期の見通し

① 運用全般に関する見通し

(A) 外部成長戦略

不動産マネジメントの顧客基盤を通じた幅広い不動産売却ニーズの捕捉

本投資法人は、スポンサーである株式会社ザイマックスとのスポンサー・サポート契約に基づき、ザイマックスグループの顧客基盤から得られる不動産売却ニーズを捕捉し、本投資法人の物件取得機会に繋げることを目指します。

(B) 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。

(C) 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。

② 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

③ 運用状況の見通し

2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでおります。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2020年2月期	1,329	715	658	657	2,943	-
2020年8月期	1,336	730	685	684	3,062	-

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）の運用状況の
 予想の前提条件

項目	前提条件																								
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 2020年2月期（第4期）（2019年9月1日～2020年2月29日）（182日） ● 2020年8月期（第5期）（2020年3月1日～2020年8月31日）（184日） 																								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人が本書の日付現在保有している不動産信託受益権（合計12物件）（以下「現保有資産」といいます。）を2020年8月期（第5期）末まで保有し続けること及び現保有資産以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。 ● 現保有資産以外の新規物件の取得又は現保有資産の処分等により、変動が生ずる可能性があります。 																								
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸事業収益については、現保有資産の締結済みの賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等をベースに、テナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ● なお、変動賃料の算定にあたっては、主にオペレーター提出の運営予想数値をベースに、賃貸借契約に定める計算方法に基づいて算定しています。 [ホテルピスタ仙台] 固定賃料：月額2,000万円 変動賃料：毎月の変動賃料は、当該月を含む過去12か月において、賃借人が転借人から受け取った変動賃料（以下「転賃テナント変動賃料」（注）といいます。）の合計を12で除した金額 （注）「転賃テナント変動賃料」は、転借人のホテル営業における売上総額に一定歩合を乗じて算出した額とします。なお、歩合の開示については転借人の同意が得られていないため非開示とします。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年2月期 （第4期）</th> <th>2020年8月期 （第5期）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>変動賃料</td> <td style="text-align: center;">39百万円</td> <td style="text-align: center;">36百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ● テナントによる賃料の滞納又は不払いがないこと及び不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。 		2020年2月期 （第4期）	2020年8月期 （第5期）	変動賃料	39百万円	36百万円																		
	2020年2月期 （第4期）	2020年8月期 （第5期）																							
変動賃料	39百万円	36百万円																							
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年2月期 （第4期）</th> <th>2020年8月期 （第5期）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: center;">493百万円</td> <td style="text-align: center;">486百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: center;">84百万円</td> <td style="text-align: center;">85百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: center;">52百万円</td> <td style="text-align: center;">37百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: center;">134百万円</td> <td style="text-align: center;">134百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: center;">124百万円</td> <td style="text-align: center;">129百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td style="text-align: center;">120百万円</td> <td style="text-align: center;">119百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: center;">76百万円</td> <td style="text-align: center;">77百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ● 主たる営業費用である賃貸事業費用については、本投資法人における過去の実績値（本投資法人における過去の実績値がない期間については前所有者等から開示された過去の実績値）を基準として、費用の変動要素を考慮して算出しています。 ● 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 ● 修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 		2020年2月期 （第4期）	2020年8月期 （第5期）	賃貸事業費用合計	493百万円	486百万円	管理委託費	84百万円	85百万円	修繕費	52百万円	37百万円	公租公課	134百万円	134百万円	減価償却費	124百万円	129百万円	賃貸事業費用以外合計	120百万円	119百万円	運用報酬	76百万円	77百万円
	2020年2月期 （第4期）	2020年8月期 （第5期）																							
賃貸事業費用合計	493百万円	486百万円																							
管理委託費	84百万円	85百万円																							
修繕費	52百万円	37百万円																							
公租公課	134百万円	134百万円																							
減価償却費	124百万円	129百万円																							
賃貸事業費用以外合計	120百万円	119百万円																							
運用報酬	76百万円	77百万円																							
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 2020年2月期（第4期）は、支払利息その他融資関連費用として57百万円を見込んでいます。 ● 2020年8月期（第5期）は、支払利息その他融資関連費用として45百万円を見込んでいます。 																								
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ● 有利子負債の総額は、2020年2月期（第4期）末において11,680百万円、2020年8月期（第5期）末において11,680百万円を前提としています。2020年2月期において短期借入金1,014百万円、長期借入金2,336百万円の返済期限が到来しますが、これらの返済資金については、借入金等で調達する前提としています。 ● LTVについては、2020年2月期（第4期）末に31.9%、2020年8月期（第5期）末に31.9%を見込んでいます。また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$ 																								

<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 当期末日現在の発行済投資口の総口数223,400口を前提とし、2020年8月期（第5期）末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ● 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、2020年2月期（第4期）及び2020年8月期（第5期）の予想期末発行済投資口の総口数223,400口により算出しています。
<p>1口当たり分配金 （利益超過分配金は 含まない）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点において行う予定はありません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,161,697	1,009,178
信託現金及び信託預金	1,860,121	1,960,942
営業未収入金	22,951	28,717
前払費用	33,557	31,354
その他	210	390
流動資産合計	3,078,538	3,030,583
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	108,551	109,618
減価償却累計額	△29,150	△42,397
工具、器具及び備品（純額）	79,400	67,221
信託建物	8,973,338	9,064,664
減価償却累計額	△211,056	△317,252
信託建物（純額）	8,762,281	8,747,412
信託構築物	45,459	45,459
減価償却累計額	△1,597	△2,370
信託構築物（純額）	43,862	43,088
信託工具、器具及び備品	6,452	6,727
減価償却累計額	△705	△1,312
信託工具、器具及び備品（純額）	5,747	5,415
信託土地	24,606,271	24,606,271
有形固定資産合計	33,497,562	33,469,409
投資その他の資産		
長期前払費用	41,701	32,962
繰延税金資産	11	13
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
その他	61,336	74,230
投資その他の資産合計	125,649	129,806
固定資産合計	33,623,212	33,599,215
資産合計	36,701,751	36,629,798

（単位：千円）

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	100,769	119,712
短期借入金	1,014,000	1,014,000
1年内返済予定の長期借入金	2,336,000	2,336,000
未払金	95,119	96,157
未払法人税等	836	885
未払消費税等	65,039	25,125
前受金	173,375	186,235
その他	883	5,827
流動負債合計	3,786,023	3,783,944
固定負債		
長期借入金	8,330,000	8,330,000
信託預り敷金及び保証金	1,196,612	1,248,262
固定負債合計	9,526,612	9,578,262
負債合計	13,312,636	13,362,207
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	22,585,746	22,585,746
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	803,368	681,845
剰余金合計	803,368	681,845
投資主資本合計	23,389,114	23,267,591
純資産合計	※1 23,389,114	※1 23,267,591
負債純資産合計	36,701,751	36,629,798

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,204,800	※1 1,239,634
その他賃貸事業収入	※1 107,604	※1 108,769
営業収益合計	1,312,404	1,348,404
営業費用		
賃貸事業費用	※1 333,945	※1 498,836
資産運用報酬	79,815	77,234
資産保管手数料	835	825
一般事務委託手数料	9,902	9,455
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	28,778	33,130
営業費用合計	455,677	621,883
営業利益	856,727	726,521
営業外収益		
受取利息	14	14
還付加算金	752	-
営業外収益合計	767	14
営業外費用		
支払利息	30,776	33,843
融資関連費用	22,575	9,983
営業外費用合計	53,351	43,826
経常利益	804,142	682,708
税引前当期純利益	804,142	682,708
法人税、住民税及び事業税	838	888
法人税等調整額	16	△2
法人税等合計	855	885
当期純利益	803,287	681,823
前期繰越利益	81	22
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	803,368	681,845

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	22,585,746	583,155	583,155	23,168,901	23,168,901
当期変動額					
剰余金の配当		△583,074	△583,074	△583,074	△583,074
当期純利益		803,287	803,287	803,287	803,287
当期変動額合計	-	220,213	220,213	220,213	220,213
当期末残高	※1 22,585,746	803,368	803,368	23,389,114	23,389,114

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	22,585,746	803,368	803,368	23,389,114	23,389,114
当期変動額					
剰余金の配当		△803,346	△803,346	△803,346	△803,346
当期純利益		681,823	681,823	681,823	681,823
当期変動額合計	-	△121,523	△121,523	△121,523	△121,523
当期末残高	※1 22,585,746	681,845	681,845	23,267,591	23,267,591

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自	至	自	至
I 当期末処分利益	2018年9月1日	2019年2月28日	2019年3月1日	2019年8月31日
II 分配金の額	803,368,973円		681,845,802円	
(投資口1口当たり分配金の額)	803,346,400円		681,816,800円	
III 次期繰越利益	(3,596円)		(3,052円)	
	22,573円		29,002円	
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数223,400口の整数倍の最大値となる803,346,400円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数223,400口の整数倍の最大値となる681,816,800円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2018年9月1日	自	2019年3月1日
	至	2019年2月28日	至	2019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		804,142		682,708
減価償却費		118,679		121,704
受取利息		△14		△14
支払利息		30,776		33,843
営業未収入金の増減額（△は増加）		△3,023		△5,765
未収消費税等の増減額（△は増加）		572,370		-
前払費用の増減額（△は増加）		△854		2,203
営業未払金の増減額（△は減少）		△13,833		27,865
未払金の増減額（△は減少）		△11,263		1,038
未払消費税等の増減額（△は減少）		65,039		△39,913
前受金の増減額（△は減少）		△8,066		12,859
長期前払費用の増減額（△は増加）		1,802		8,739
その他		△37,188		△10,847
小計		1,518,566		834,421
利息の受取額		14		14
利息の支払額		△30,760		△33,660
法人税等の支払額		△1,690		△838
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,486,130		799,937
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△263		△2,212
信託有形固定資産の取得による支出		△180,657		△100,524
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△61,198		△7,824
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		39,098		61,634
投資活動によるキャッシュ・フロー		△203,020		△48,927
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		1,014,000		-
短期借入金の返済による支出		△2,916,000		-
長期借入れによる収入		1,322,000		-
分配金の支払額		△582,923		△802,707
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,162,923		△802,707
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		120,186		△51,697
現金及び現金同等物の期首残高		2,901,632		3,021,818
現金及び現金同等物の期末残高		※1 3,021,818		※1 2,970,121

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～63年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>13～51年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～13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	13～51年	工具、器具及び備品	2～13年
建物	3～63年						
構築物	13～51年						
工具、器具及び備品	2～13年						
<p>2. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期及び当期において該当はありません。</p>						
<p>3. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</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 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>						
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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。</p>						
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>						

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※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

前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日		自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,052,642		1,088,311	
共益費収入	152,158	1,204,800	151,323	1,239,634
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	63,294		64,458	
駐車場収入	28,869		29,715	
その他賃貸収入	15,441	107,604	14,595	108,769
不動産賃貸事業収益合計		1,312,404		1,348,404
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	13		133,084	
外注委託費	82,636		83,147	
水道光熱費	62,542		60,253	
修繕費	36,351		42,643	
損害保険料	3,720		3,767	
減価償却費	118,679		121,704	
その他賃貸事業費用	30,003	333,945	54,234	498,836
不動産賃貸事業費用合計		333,945		498,836
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		978,458		849,567

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日		自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	
発行可能投資口総口数		5,000,000口		5,000,000口
発行済投資口の総口数		223,400口		223,400口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※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

	前期		当期	
	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日		自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	
現金及び預金		1,161,697千円		1,009,178千円
信託現金及び信託預金		1,860,121千円		1,960,942千円
現金及び現金同等物		3,021,818千円		2,970,121千円

[金融商品に関する注記]

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は、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。資金調達の機動性と財務安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法とヘッジ対象、契約額等については、「2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照ください。

預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されていますが、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（下記（注2）をご参照ください）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,161,697	1,161,697	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,860,121	1,860,121	-
資産計	3,021,818	3,021,818	-
(1) 短期借入金	1,014,000	1,014,000	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	2,336,000	2,336,000	-
(3) 長期借入金	8,330,000	8,385,422	55,422
負債計	11,680,000	11,735,422	55,422
デリバティブ取引	-	-	-

2019年8月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（下記（注2）をご参照ください）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,009,178	1,009,178	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,960,942	1,960,942	-
資産計	2,970,121	2,970,121	-
(1) 短期借入金	1,014,000	1,014,000	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	2,336,000	2,336,000	-
(3) 長期借入金	8,330,000	8,372,155	42,155
負債計	11,680,000	11,722,155	42,155
デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引」をご参照ください。）及び固定金利による長期借入金の時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
信託預り敷金及び保証金	1,196,612千円	1,248,262千円

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

（注3）金銭債権の決算日（2019年2月28日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,161,697	-	-	-	-	-
信託現金及び 信託預金	1,860,121	-	-	-	-	-
合計	3,021,818	-	-	-	-	-

金銭債権の決算日（2019年8月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,009,178	-	-	-	-	-
信託現金及び 信託預金	1,960,942	-	-	-	-	-
合計	2,970,121	-	-	-	-	-

（注4）借入金の決算日（2019年2月28日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,014,000	-	-	-	-	-
長期借入金	2,336,000	2,336,000	2,336,000	2,646,000	1,012,000	-
合計	3,350,000	2,336,000	2,336,000	2,646,000	1,012,000	-

借入金の決算日（2019年8月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,014,000	-	-	-	-	-
長期借入金	2,336,000	2,336,000	2,336,000	2,646,000	1,012,000	-
合計	3,350,000	2,336,000	2,336,000	2,646,000	1,012,000	-

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2019年8月31日）

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

前期（2019年2月28日）

ヘッジ会計の方法ごとの当期末日現在における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

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

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注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（3）長期借入金をご参照ください。）。

当期（2019年8月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの当期末日現在における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

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

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注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（3）長期借入金をご参照ください。）。

[税効果会計に関する注記]

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)		
	前期 2019年2月28日	当期 2019年8月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	11	13
繰延税金資産合計	11	13
繰延税金資産の純額	11	13

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:%)		
	前期 2019年2月28日	当期 2019年8月31日
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.48	△31.47
その他	0.08	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11	0.13

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	稲月伸仁	-	-	本投資法人執行役員兼株式会社ザイマックス不動産投資顧問代表取締役社長	-		本投資法人執行役員兼株式会社ザイマックス不動産投資顧問代表取締役社長	資産運用報酬等 (注3)	79,815	未払金	86,200

(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) 資産運用報酬等の額は、稲月伸仁が株式会社ザイマックス不動産投資顧問の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注4) 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 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	稲月伸仁	-	-	本投資法人執行役員兼株式会社ザイマックス不動産投資顧問代表取締役社長	-		本投資法人執行役員兼株式会社ザイマックス不動産投資顧問代表取締役社長	資産運用報酬等 (注3)	77,234	未払金	83,413

(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) 資産運用報酬等の額は、稲月伸仁が株式会社ザイマックス不動産投資顧問の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注4) 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。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社新都市ライフホールディングス	非開示（注）	不動産賃貸事業
株式会社ザイマックス	148,200	不動産賃貸事業

(注) 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。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社新都市ライフホールディングス	非開示（注）	不動産賃貸事業
株式会社ザイマックス	163,967	不動産賃貸事業

(注) 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。

[賃貸等不動産に関する注記]

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、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
貸借対照表計上額	33,497,562	33,469,409
期首残高	33,521,850	33,497,562
期中増減額	△24,288	△28,153
期末残高	33,497,562	33,469,409
期末時価	42,295,000	43,335,000

(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) 前期の期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出(94,391千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(118,679千円)によるものです。当期の期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出(93,814千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(121,704千円)によるものです。

(注3) 期末時価は、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、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
1口当たり純資産額	104,696円	104,152円
1口当たり当期純利益	3,595円	3,052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おりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
当期純利益(千円)	803,287	681,823
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)	803,287	681,823
期中平均投資口数(口)	223,400	223,400

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[開示の省略]

リース取引、有価証券、退職給付、持分法損益等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降当期末日までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年9月14日	私募設立	3,000	3,000	300,000	300,000	(注1)
2018年2月14日	公募増資	209,905	212,905	21,224,544	21,524,544	(注2)
2018年3月20日	第三者割当増資	10,495	223,400	1,061,201	22,585,746	(注3)

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

(注2) 1口当たり発行価格105,000円（発行価額101,115円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額101,115円にて、SMB C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。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	前期 2019年2月28日現在		当期 2019年8月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	オフィス	都心5区	14,402	39.2	14,395	39.3
		東京23区	1,160	3.2	1,161	3.2
		東京経済圏	2,618	7.1	2,609	7.1
	商業施設	東京経済圏	8,124	22.1	8,147	22.2
	ホテル	政令指定都市	4,399	12.0	4,369	11.9
	その他	政令指定都市	2,791	7.6	2,785	7.6
信託不動産合計			33,497	91.3	33,469	91.4
預金・その他の資産			3,204	8.7	3,160	8.6
資産総額			36,701	100.0	36,629	100.0

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

「東京23区」には「都心5区」を含みません。

「東京経済圏」とは、「都心5区」「東京23区」を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注2) 「保有総額」は、各期末日における貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、用途がホテルである信託不動産の保有総額には、ホテルに付随する動産の帳簿価額を含みます。

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

	前期 2019年2月28日現在		当期 2019年8月31日現在	
	金額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	金額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額	13,312	36.3	13,362	36.5
純資産総額	23,389	63.7	23,267	63.5
資産総額	36,701	100.0	36,629	100.0

(注1) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、決算日時点における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(2) 投資資産

①運用資産の概要

当期末日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得 年月日	取得価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	当期末 帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	所有 形態
オフィス	OF-01	ザイマックス 西新橋ビル	東京都 港区	2018年 2月16日	2,500	7.6	2,522	3,100	信託 受益権
	OF-02	ザイマックス 岩本町ビル	東京都 千代田区	2018年 2月16日	4,250	12.9	4,340	5,710	信託 受益権
	OF-03	ザイマックス 新宿御苑ビル	東京都 新宿区	2018年 2月16日	5,020	15.2	5,058	7,140	信託 受益権
	OF-04	ザイマックス 神谷町ビル	東京都 港区	2018年 2月16日	880	2.7	893	1,160	信託 受益権
	OF-05	ザイマックス 東麻布ビル	東京都 港区	2018年 2月16日	1,550	4.7	1,580	2,100	信託 受益権
	OF-06	ザイマックス 東上野ビル	東京都 台東区	2018年 2月16日	1,150	3.5	1,161	1,590	信託 受益権
	OF-07	ザイマックス 八王子ビル	東京都 八王子市	2018年 2月16日	2,600	7.9	2,609	3,590	信託 受益権
	小計/平均			-	-	17,950	54.3	18,167	24,390
商業施設	RT-01	ミューザ川崎	神奈川県 川崎市	2018年 2月16日	4,100	12.4	4,098	5,400	信託 受益権
	RT-02	ライフ川崎御 幸店	神奈川県 川崎市	2018年 2月16日	790	2.4	797	975	信託 受益権
	RT-03	ヴィータ聖蹟 桜ヶ丘	東京都 多摩市	2018年 2月16日	3,100	9.4	3,250	3,870	信託 受益権
	小計/平均			-	-	7,990	24.2	8,147	10,245
ホテル	HT-01	ホテルビスタ 仙台	宮城県 仙台市	2018年 2月16日	4,400	13.3	4,369	5,570	信託 受益権及び ホテルに付 随する動産
	小計/平均			-	-	4,400	13.3	4,369	5,570
その他	OT-01	ルネッサンス 21千早	福岡県 福岡市	2018年 2月16日	2,700	8.2	2,785	3,130	信託 受益権
	小計/平均			-	-	2,700	8.2	2,785	3,130
合計/平均			-	-	33,040	100.0	33,469	43,335	-

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

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

(注3) 「投資比率」は、保有資産に係る取得価格の合計に対して各保有資産に係る取得価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「鑑定評価額」は、2019年8月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

②賃貸借の状況

物件 番号	物件名称	建築時期 (注1)	テナント 数 (注2)	賃貸事業収益 (百万円) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能面 積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
OF-01	ザイマックス西新橋ビル	2000年 8月22日	8	79	107	1,897.75	1,897.75	100.0
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	2001年 3月22日	14	143	178	4,152.30	4,152.30	100.0
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	2001年 2月28日	6	167	234	4,792.13	4,792.13	100.0
OF-04	ザイマックス神谷町ビル	1991年 4月30日	8	40	49	1,205.29	1,205.29	100.0
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	1999年 11月30日	4	57	98	2,016.00	2,016.00	100.0
OF-06	ザイマックス東上野ビル	1999年 4月9日	8	48	67	1,735.34	1,735.34	100.0
OF-07	ザイマックス八王子ビル	1993年 1月26日	24	133	157	5,457.36	5,556.03	98.2
RT-01	ミューザ川崎	2004年 1月7日	17	160	244	3,703.87	3,703.87	100.0
RT-02	ライフ川崎御幸店	1997年 1月13日	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	2,677.54	2,677.54	100.0
RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	1999年 9月17日	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	27,610.61	27,610.61	100.0
HT-01	ホテルビスタ仙台	2016年 3月14日	1	163	50	7,066.25	7,066.25	100.0
OT-01	ルネッサンス21千早	2006年 10月19日	133	106	20	9,532.09	10,287.93	92.7
合計/平均		-	225	1,348	1,248	71,846.53	72,701.04	98.8

(注1) 「建築時期」は、主たる建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注2) 「テナント数」は、当期末日現在における各信託不動産について締結されている各賃貸借契約書に基づく当該信託不動産に関するテナント数（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、エンドテナント数）の合計を記載しています。

(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せん。）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) 「敷金・保証金」は、当期末日現在における各信託不動産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき単位未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「賃貸面積」は、当期末日現在における各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付されてい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6) 「賃貸可能面積」は、当期末日現在における各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付されてい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7) 「稼働率」は、当期末日現在における各信託不動産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注8) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

③不動産鑑定評価書の概要

分類	物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関 (注2)	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格				
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
オフィス	OF-01	ザイマックス西新橋ビル	谷澤総合鑑定所	3,100	3,180	3.7	3,070	3.8	3.9
	OF-02	ザイマックス岩本町ビル	日本不動産研究所	5,710	5,830	3.5	5,590	3.3	3.7
	OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	日本不動産研究所	7,140	7,270	3.5	7,010	3.3	3.7
	OF-04	ザイマックス神谷町ビル	谷澤総合鑑定所	1,160	1,190	3.8	1,150	3.9	4.0
	OF-05	ザイマックス東麻布ビル	大和不動産鑑定	2,100	2,160	3.9	2,080	3.7	4.1
	OF-06	ザイマックス東上野ビル	大和不動産鑑定	1,590	1,620	4.0	1,570	3.8	4.2
	OF-07	ザイマックス八王子ビル	日本不動産研究所	3,590	3,630	4.8	3,550	4.6	5.0
	小計/平均				24,390	24,880	—	24,020	—
商業施設	RT-01	ミューザ川崎	谷澤総合鑑定所	5,400	5,340	4.1	5,420	4.2	4.3
	RT-02	ライフ川崎御幸店	大和不動産鑑定	975	988	4.2	969	4.0	4.4
	RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	谷澤総合鑑定所	3,870	3,790	5.0	3,910	5.1	5.2
	小計/平均				10,245	10,118	—	10,299	—
ホテル	HT-01	ホテルピスタ仙台	谷澤総合鑑定所	5,570	5,680	4.6	5,520	4.7	4.8
	小計/平均				5,570	5,680	—	5,520	—
その他	OT-01	ルネッサンス21千早	谷澤総合鑑定所	3,130	3,200	5.0	3,100	5.1	5.2
	小計/平均				3,130	3,200	—	3,100	—
合計/平均				43,335	43,878	—	42,939	—	—

(注1) 各不動産鑑定評価書の価格時点はいずれも2019年8月31日です。

(注2) 「鑑定評価機関」については、略称を記載しています。鑑定評価機関の略称は以下のとおりです。

日本不動産研究所：一般財団法人日本不動産研究所

谷澤総合鑑定所：株式会社谷澤総合鑑定所

大和不動産鑑定：大和不動産鑑定株式会社

④建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	建物状況報告書				地震リスク評価報告書		
		調査業者 (注1)	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注2、注3)	長期修繕費 (千円) (注2、注4)	調査業者 (注1)	調査書年月	PML値 (%)
OF-01	ザイマックス西新橋ビル	SOMPOリスケ アマネジメント株 式会社	2017年11月30日	-	4,503	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2017年11月	6.1
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2017年11月30日	-	12,297	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2017年11月	5.2
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2017年11月30日	-	10,665	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2017年11月	4.5
OF-04	ザイマックス神谷町ビル	株式会社アースア プレイザル	2017年11月30日	-	7,737	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2017年11月	3.8
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	株式会社アースア プレイザル	2017年11月30日	-	4,282	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2017年11月	3.4
OF-06	ザイマックス東上野ビル	株式会社アースア プレイザル	2017年11月30日	-	2,820	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2017年11月	5.1
OF-07	ザイマックス八王子ビル	SOMPOリスケ アマネジメント株 式会社	2017年11月30日	-	13,742	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2017年11月	3.9
RT-01	ミューザ川崎	株式会社アースア プレイザル	2017年11月30日	-	13,357	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2017年11月	1.2
RT-02	ライフ川崎御幸店	大和不動産鑑定株 式会社	2017年11月30日	-	3,662	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2017年11月	7.0
RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	大和不動産鑑定株 式会社	2017年11月30日	-	150,664	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2017年11月	2.1
HT-01	ホテルビスタ仙台	大和不動産鑑定株 式会社	2017年11月30日	-	8,071	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2017年11月	1.7
OT-01	ルネッサンス21千早	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2017年11月30日	-	13,916	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2017年11月	1.7
合計				-	245,716	ポートフォリオ全体（注5）		2.1

(注1) 「調査業者」の名称については、調査がなされた当時の名称を記載しています。

(注2) 「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

(注3) 「短期修繕費」は、日常の保守よりも優先的に修繕等が必要となる不具合を修繕更新する場合の費用であって、建物状況評価報告書の日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の概算の合計額を記載しています。

(注4) 「長期修繕費」は、経年劣化に対して機能維持又は完全稼働していく上での修繕更新の費用であって、建物状況評価報告書の日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用及び更新費用の合計額を本資産運用会社にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。なお、「ミューザ川崎」及び「ヴィータ聖蹟桜ヶ丘」については、持分割合（それぞれ6.9%（小数第2位以下切捨て）及び49.6%（小数第2位以下切捨て））に相当する数値を記載しています。

(注5) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2017年11月付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づいて保有する資産12物件の集合体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値を記載しています。

⑤資本的支出

(A) 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
ザイマックス東 麻布ビル	東京都 港区	1～4階PAC・全熱交換器 更新工事	自2019年11月 至2019年11月	25,317	-	-
ザイマックス東 上野ビル	東京都 台東区	1～3階空調更新工事	自2020年2月 至2020年2月	14,857	-	-

(B) 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93,814千円であり、当期費用に区分された修繕費42,643千円と合わせて、合計136,458千円の工事を実施しています。なお、保有資産において当期に行った重要な資本的支出に該当する工事は以下の通りです。

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に係る工事	自2019年8月 至2019年8月	33,480

⑥物件の概要及び物件収支状況

ザイマックス西新橋ビル		分類	オフィス
特定資産の概要		物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日	2018年2月16日	運用期間	2019年3月1日～2019年8月31日
取得価格	2,500百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類	信託受益権	(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 73,910 その他賃貸事業収入 5,911 不動産賃貸事業収益 計 79,821	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
所在地（住居表示）	東京都港区西新橋2-6-2	(2) 不動産賃貸事業費用 公租公課 6,955 外注委託費 5,361 水道光熱費 4,931 修繕費 2,261 損害保険料 61 減価償却費 2,569 その他賃貸事業費用 1,614 不動産賃貸事業費用 計 23,756	
土地	地番 東京都港区西新橋二丁目10番16他 建蔽率 80% 容積率 700% 用途地域 商業地域 敷地面積 402.53㎡ 所有形態 所有権		
建物	建築年月日 2000年8月22日 構造／階数 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延床面積 2,517.50㎡ 設計者 株式会社類設計室 施工者 株式会社藤木工務店 所有形態 所有権	(3) NOI 58,635 (4) 不動産賃貸事業損益 56,065	
ML会社	-		
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ		
特記事項： 本物件の南側接面道路の中心線より2mセットバックしていますが、敷地面積は、当該セットバック部分（33.96㎡）を含みます。			

ザイマックス岩本町ビル		分類	オフィス
特定資産の概要		物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日	2018年2月16日	運用期間	2019年3月1日～2019年8月31日
取得価格	4,250百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類	信託受益権	(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 126,237 その他賃貸事業収入 17,655 不動産賃貸事業収益 計 143,892	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
所在地（住居表示）	東京都千代田区岩本町2-3-3	(2) 不動産賃貸事業費用 公租公課 13,417 外注委託費 10,398 水道光熱費 9,117 修繕費 4,327 損害保険料 220 減価償却費 10,766 その他賃貸事業費用 4,863 不動産賃貸事業費用 計 53,110	
土地	地番 東京都千代田区岩本町二丁目175番2		
	建蔽率 80%	(3) NOI 101,548	
	容積率 800%、600%		
	用途地域 商業地域	(4) 不動産賃貸事業損益 90,782	
	敷地面積 864.83㎡		
	所有形態 所有権		
建物	建築年月日 2001年3月22日		
	構造／階数 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積 6,261.06㎡		
	設計者 株式会社日建設計		
	施工者 熊谷・住友建設共同企業体		
	所有形態 所有権		
ML会社	合同会社ML 2		
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ		
特記事項： 該当事項はありません。			

ザイマックス新宿御苑ビル		分類	オフィス	
特定資産の概要		物件収支状況（単位：千円）		
取得年月日	2018年2月16日	運用期間	2019年3月1日～2019年8月31日	
取得価格	5,020百万円	稼働日数	184日	
特定資産の種類	信託受益権	(1) 不動産賃貸事業収益		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿1-1-11	賃貸事業収入	154,165	
土地	地番	新宿区新宿一丁目1番7他	その他賃貸事業収入	13,825
	建蔽率	80%	不動産賃貸事業収益 計	167,991
	容積率	700%	(2) 不動産賃貸事業費用	
	用途地域	商業地域		
	敷地面積	839.09㎡	公租公課	14,447
	所有形態	所有権	外注委託費	10,840
建物	建築年月日	2001年2月28日	水道光熱費	9,769
	構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上9階建	修繕費	2,979
	延床面積	6,084.32㎡	損害保険料	211
	設計者	株式会社ユー・アソシエイツ	減価償却費	9,902
	施工者	鹿島・オリエンタル建設共同企業体	その他賃貸事業費用	17,787
	所有形態	所有権	不動産賃貸事業費用 計	65,939
ML会社	合同会社ML 2	(3) NOI	111,954	
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ	(4) 不動産賃貸事業損益	102,051	
特記事項： 該当事項はありません。				

ザイマックス神谷町ビル		分類	オフィス
特定資産の概要		物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日	2018年2月16日	運用期間	2019年3月1日～2019年8月31日
取得価格	880百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類	信託受益権	(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 36,707 その他賃貸事業収入 4,008 不動産賃貸事業収益 計 40,716	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門5-12-13	(2) 不動産賃貸事業費用 公租公課 4,678 外注委託費 4,599 水道光熱費 2,738 修繕費 4,469 損害保険料 46 減価償却費 1,258 その他賃貸事業費用 281 不動産賃貸事業費用 計 18,071	
土地	地番 東京都港区虎ノ門五丁目13番1他		
	建蔽率 80%		
	容積率 600%		
	用途地域 商業地域		
	敷地面積 228.83㎡		
	所有形態 所有権	(3) NOI 23,903 (4) 不動産賃貸事業損益 22,644	
建物	建築年月日 1991年4月30日		
	構造/階数 鉄骨造陸屋根8階建		
	延床面積 1,356.51㎡		
	設計者 株式会社長谷工コーポレーション		
	施工者 株式会社長谷工コーポレーション		
	所有形態 所有権		
ML会社	株式会社ザイマックスアルファ		
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ		
特記事項： 該当事項はありません。			

ザイマックス東麻布ビル		分類	オフィス
特定資産の概要		物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日	2018年2月16日	運用期間	2019年3月1日～2019年8月31日
取得価格	1,550百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類	信託受益権	(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 51,096 その他賃貸事業収入 6,154 不動産賃貸事業収益 計 57,251	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
所在地（住居表示）	東京都港区東麻布1-5-2	(2) 不動産賃貸事業費用 公租公課 6,636 外注委託費 6,092 水道光熱費 3,655 修繕費 1,566 損害保険料 82 減価償却費 4,102 その他賃貸事業費用 2,872 不動産賃貸事業費用 計 25,007	
土地	地番 東京都港区東麻布一丁目5番11		
	建蔽率 80%		
	容積率 600%		
	用途地域 商業地域		
	敷地面積 365.05㎡		
	所有形態 所有権	(3) NOI 36,346 (4) 不動産賃貸事業損益 32,243	
建物	建築年月日 1999年11月30日		
	構造／階数 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積 2,570.13㎡		
	設計者 東西建築サービス株式会社 東京支社		
	施工者 前田建設工業株式会社 関東支社	(3) NOI 36,346 (4) 不動産賃貸事業損益 32,243	
	所有形態 所有権		
ML会社	株式会社ザイマックスアルファ		
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ		
特記事項： 該当事項はありません。			

ザイマックス東上野ビル		分類	オフィス	
特定資産の概要		物件収支状況（単位：千円）		
取得年月日	2018年2月16日	運用期間	2019年3月1日～2019年8月31日	
取得価格	1,150百万円	稼働日数	184日	
特定資産の種類	信託受益権	(1) 不動産賃貸事業収益		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
所在地（住居表示）	東京都台東区東上野1-11-4	賃貸事業収入	36,717	
土地	地番	東京都台東区東上野一丁目22番9他	その他賃貸事業収入	11,363
	建蔽率	80%	不動産賃貸事業収益 計	48,081
	容積率	600%、500%	(2) 不動産賃貸事業費用	
	用途地域	商業地域		
	敷地面積	368.84㎡	公租公課	3,686
	所有形態	所有権	外注委託費	4,135
建物	建築年月日	1999年4月9日	水道光熱費	3,300
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根8階建	修繕費	808
	延床面積	1,942.54㎡	損害保険料	60
	設計者	株式会社アーキテクトファイブ	減価償却費	2,356
	施工者	鹿島建設株式会社 東京支社	その他賃貸事業費用	8,074
	所有形態	所有権	不動産賃貸事業費用 計	22,421
ML会社	株式会社ザイマックスアルファ	(3) NOI	28,016	
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ	(4) 不動産賃貸事業損益	25,659	
特記事項： 該当事項はありません。				

(注) 敷地面積は、私道負担部分（48.62㎡）を含みます。

ザイマックス八王子ビル		分類	オフィス	
特定資産の概要		物件収支状況（単位：千円）		
取得年月日	2018年2月16日	運用期間	2019年3月1日～2019年8月31日	
取得価格	2,600百万円	稼働日数	184日	
特定資産の種類	信託受益権	(1) 不動産賃貸事業収益		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
所在地（住居表示）	東京都八王子市横山町25-6	賃貸事業収入	115,052	
土地	地番	東京都八王子市横山町3番2他	その他賃貸事業収入	18,197
	建蔽率	80%	不動産賃貸事業収益 計	133,249
	容積率	600%	(2) 不動産賃貸事業費用	
	用途地域	商業地域		
	敷地面積	1,220.58㎡	公租公課	8,396
	所有形態	所有権	外注委託費	15,645
建物	建築年月日	1993年1月26日	水道光熱費	9,039
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建	修繕費	4,705
	延床面積	7,404.81㎡	損害保険料	274
	設計者	株式会社日本設計	減価償却費	9,183
	施工者	株式会社松村組	その他賃貸事業費用	2,331
	所有形態	所有権	不動産賃貸事業費用 計	49,576
ML会社	合同会社ML1	(3) NOI	92,856	
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ	(4) 不動産賃貸事業損益	83,673	
特記事項： 該当事項はありません。				

ミューザ川崎		分類	商業施設
特定資産の概要		物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日	2018年2月16日	運用期間	2019年3月1日～2019年8月31日
取得価格	4,100百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類	信託受益権	(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 139,180 その他賃貸事業収入 21,229 不動産賃貸事業収益 計 160,410	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市幸区大宮町1310	(2) 不動産賃貸事業費用 公租公課 10,349 外注委託費 14,577 水道光熱費 16,144 修繕費 1,278 損害保険料 190 減価償却費 16,036 その他賃貸事業費用 3,095 不動産賃貸事業費用 計 61,674	
土地	地番 神奈川県川崎市幸区大宮町1310番		
	建蔽率 80%	(3) NOI 114,772	
	容積率 600%、400%		
	用途地域 商業地域	(4) 不動産賃貸事業損益 98,735	
	敷地面積 742.44㎡		
	所有形態 所有権の共有持分（敷地権割合6.9%）		
建物	建築年月日 2004年1月7日		
	構造／階数 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下2階付27階建		
	延床面積 3,671.09㎡		
	設計者 都市基盤整備公団 神奈川地域支社		
	施工者 清水・大成・安藤建設工事共同企業体		
	所有形態 区分所有権		
ML会社	株式会社ザイマックスアルファ		
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ		
特記事項： 該当事項はありません。			

ライフ川崎御幸店		分類	商業施設	
特定資産の概要		物件収支状況（単位：千円）		
取得年月日	2018年2月16日	運用期間	2019年3月1日～2019年8月31日	
取得価格	790百万円	稼働日数	184日	
特定資産の種類	信託受益権	(1) 不動産賃貸事業収益		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市幸区小向西町4-93	賃貸事業収入	非開示	
土地	地番	神奈川県川崎市幸区小向西町4丁目93番他	その他賃貸事業収入	非開示
	建蔽率	80%、60%	不動産賃貸事業収益 計	非開示
	容積率	200%	(2) 不動産賃貸事業費用	
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域	公租公課	非開示
	敷地面積	1,879.15㎡	外注委託費	非開示
	所有形態	所有権	水道光熱費	非開示
建物	建築年月日	1997年1月13日	修繕費	非開示
	構造／階数	鉄骨造陸屋根2階建	損害保険料	非開示
	延床面積	2,596.80㎡	減価償却費	1,502
	設計者	株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所	その他賃貸事業費用	非開示
	施工者	株式会社竹中工務店 横浜支店	不動産賃貸事業費用 計	非開示
	所有形態	所有権	(3) NOI	22,684
ML会社	-	(4) 不動産賃貸事業損益	21,182	
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ			
特記事項： テナントとの間の賃貸借契約において、賃貸人が本物件を第三者に売買による譲渡等により所有権移転を行おうとする場合には、賃借人に対し事前に通知し、賃借人が希望するときは賃借人は優先的に購入を検討することができるものとされています。				

ヴィータ聖蹟桜ヶ丘		分類	商業施設	
特定資産の概要		物件収支状況（単位：千円）		
取得年月日	2018年2月16日	運用期間	2019年3月1日～2019年8月31日	
取得価格	3,100百万円	稼働日数	184日	
特定資産の種類	信託受益権	(1) 不動産賃貸事業収益		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
所在地（住居表示）	東京都多摩市関戸4-72	賃貸事業収入	非開示	
土地	地番	東京都多摩市関戸四丁目72番	その他賃貸事業収入	非開示
	建蔽率	80%	不動産賃貸事業収益 計	非開示
	容積率	500%	(2) 不動産賃貸事業費用	
	用途地域	商業地域	公租公課	非開示
	敷地面積	4,467.51㎡	外注委託費	非開示
	所有形態	所有権の共有持分（敷地権割合49.6%）	水道光熱費	非開示
建物	建築年月日	1999年9月17日	修繕費	非開示
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付27階建	損害保険料	非開示
	延床面積	27,161.00㎡	減価償却費	12,774
	設計者	住宅・都市整備公団 東京支社一級建築士事務所	その他賃貸事業費用	非開示
	施工者	戸田・東急・イチケン建設工事共同企業体	不動産賃貸事業費用 計	非開示
	所有形態	区分所有権（但し、家屋番号72番の3及び72番の7については、それぞれ100万分の93万7,995及び100万分の59万1,485の共有持分）	(3) NOI	164,325
ML会社	-	(4) 不動産賃貸事業損益		
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ	151,551		
特記事項： 本件建物の一部（家屋番号72番の3及び72番の7）について、当該区画の共有者との間で下記内容の協定書が締結されています。 ・締結日から5年間の不分割特約（期限が経過する6か月前の日までに、共有者らの一が更新しない旨を通知しない場合には自動更新） ・共有持分を他に譲渡その他の処分をしようとする場合には、その1か月前に書面により他の共有者（以下「他方当事者」といいます。）に通知しなければなりません。当該通知から20営業日以内に限り、他方当事者は優先して当該共有持分を買い取る権利を有し、その買取請求権を行使する旨の書面（以下「買取請求権行使通知」といいます。）が譲渡希望者に到達してから、2か月後の日に買い取りの効力が発生します。この場合の価格は現状有姿のままの対価とし、対価について協議が整わないときは、買取請求権行使通知が譲渡希望者に到達した日を価格時点とする不動産鑑定評価額を対価とします。				

ホテルビスタ仙台		分類	ホテル
特定資産の概要		物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日	2018年2月16日	運用期間	2019年3月1日～2019年8月31日
取得価格	4,400百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類	信託受益権及びホテルに付随する動産	(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 163,967 その他賃貸事業収入 -	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
所在地（住居表示）	宮城県仙台市宮城野区榴ヶ岡1-7-3	不動産賃貸事業収益 計 163,967	
土地	地番 宮城県仙台市宮城野区榴岡一丁目7番2他		
	建蔽率 80%	(2) 不動産賃貸事業費用 公租公課 11,248 外注委託費 1,800 水道光熱費 - 修繕費 374 損害保険料 214 減価償却費 32,108 その他賃貸事業費用 5,158	
	容積率 500%		
	用途地域 商業地域	不動産賃貸事業費用 計 50,904	
	敷地面積 1,461.36㎡		
	所有形態 所有権（一部地上権）	(3) NOI 145,171	
建物	建築年月日 2016年3月14日		
	構造／階数 鉄骨造陸屋根12階建	(4) 不動産賃貸事業損益 113,062	
	延床面積 6,977.47㎡		
	設計者 株式会社エーエーアンドサン 一級建築士事務所		
	施工者 前田建設工業株式会社 東北支店		
	所有形態 所有権		
ML会社	株式会社ザイマックス		
PM会社	株式会社ザイマックス		
特記事項： 本件土地の一部（地番7番18）について、仙台市を地上権者とする高速鉄道事業に要する施設の所有を目的とした区分地上権を設定しています。なお、当該地上権の地代は発生しません。 テナントとの間の賃貸借契約において、賃貸人が本物件を他のホテル運営会社又はその関連会社に売却しないものとされています。			

（注）敷地面積のうち524.21㎡は地上権です。

ルネッサンス21千早		分類	その他（住宅）
特定資産の概要		物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日	2018年2月16日	運用期間	2019年3月1日～2019年8月31日
取得価格	2,700百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類	信託受益権	(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 99,420 その他賃貸事業収入 6,859 不動産賃貸事業収益 計 106,279	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
所在地（住居表示）	福岡県福岡市東区千早5-4-25	(2) 不動産賃貸事業費用 公租公課 8,620 外注委託費 7,895 水道光熱費 1,556 修繕費 9,621 損害保険料 294 減価償却費 19,142 その他賃貸事業費用 7,234 不動産賃貸事業費用 計 54,365	
土地	地番 福岡県福岡市東区千早五丁目2332番 他		
	建蔽率 80%		
	容積率 400%		
	用途地域 商業地域		
	敷地面積 2,644.63㎡		
	所有形態 所有権	(3) NOI 71,055 (4) 不動産賃貸事業損益 51,913	
建物	建築年月日 2006年10月19日		
	構造／階数 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階		
	延床面積 10,856.15㎡		
	設計者 定建築設計事務所		
	施工者 西松建設株式会社 九州支店		
	所有形態 所有権		
ML会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント		
PM会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント		
特記事項： 該当事項はありません。			