

2018年8月期 中間決算短信 (REIT)

2018年4月13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) 業務管理ディビジョンマネジャー (氏名) 山口 理絵
 T E L 03-5544-6860

半期報告書提出予定日 2018年5月31日

中間決算補足説明資料作成の有無：無
 中間決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2018年8月期中間期の運用、資産の状況 (2017年9月14日～2018年2月28日)

(1) 運用状況

(%表示は対前年中間期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年2月中間期	90	-	51	-	△214	-	△215	-

	1口当たり 中間純利益
2018年2月中間期	円 △9,909

(注1) ザイマックス・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)における2018年8月中間期の計算期間は2017年9月14日から2018年2月28日までの168日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は2018年2月16日からの13日間です。

(注2) 1口当たり中間純利益は、中間純利益を日数加重平均投資口数(21,741口)で除することにより算定しています。

(注3) 営業収益、営業利益、経常利益及び中間純利益における%表示は対前年中間期増減率ですが、当中間期は第1期であるため該当はありません。

(注4) 当中間計算期間において、新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用等計173百万円を一括費用計上したため、経常損失は214百万円、中間純損失は215百万円となっています。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2018年2月中間期	百万円 36,435	百万円 21,309	% 58.5	円 100,087

(3) 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
2018年2月中間期	百万円 △642	百万円 △32,087	百万円 34,807	百万円 2,078

2. 2018年8月期（2017年9月14日～2018年8月31日）及び2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）の運用状況の予想

（％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
2018年8月期	1,338	-	859	-	516	-	515	-	2,309	0
2019年2月期	1,270	△5.1	781	△9.1	733	41.9	732	42.0	3,279	0

（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）
（2018年8月期）2,309円（2019年2月期）3,279円

（注1）1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2018年8月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。

（注2）営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益における％表示は対前期増減率ですが、2018年8月期は第1期であるため該当はありません。

※ 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）

2018年2月中間期	212,905口
------------	----------

② 期末自己投資口数

2018年2月中間期	0口
------------	----

（注）1口当たり中間純利益の算定の基礎となる投資口数については、16ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 中間監査手続の実施状況に関する表示

この中間決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく中間財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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「2018年8月期（2017年9月14日～2018年8月31日）及び2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

本投資法人の第1期営業期間は、2017年9月14日から2018年8月31日までですが、当該営業期間が9か月を超えることから中間決算を行うものです。また、今後の本投資法人の決算期は2月末日及び8月末日となります。

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
(3) 投資リスク	6
3. 中間財務諸表	7
(1) 中間貸借対照表	7
(2) 中間損益計算書	9
(3) 中間投資主資本等変動計算書	10
(4) 中間キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 継続企業の前提に関する注記	12
(6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	12
(7) 中間財務諸表に関する注記事項	13
(8) 発行済投資口の総口数の増減	17
4. 役員の変動	18
(1) 投資法人の役員	18
(2) 資産運用会社の役員	18
5. 参考情報	19
(1) 投資状況	19
(2) 投資資産	20

1. 投資法人の関係法人

有価証券届出書（2018年1月11日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書（2018年1月11日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

（当中間期の概況）

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。）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。これらにより、当中間期末日現在の発行済投資口の総口数は212,905口となっています。また、当中間期後の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。

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

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

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

② 運用環境

当中間期（2018年2月中間期）における我が国の経済は、企業の景況感が引き続き好調であり、雇用情勢の着実な改善及び賃金の緩やかな増加も見られるなど、堅調な推移を見せました。2017年10月から12月期の実質GDP成長率（2次速報）においても、年率1.6%の上昇と8四半期連続でのプラスとなり、底堅さを感じさせる結果となっています。

このような国内経済環境下で、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、ホテルの各市場においては、以下の動きが見られます。

オフィスにおいては、2018年2月時点の都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）の平均空室率が対前月比で0.04%減少の3.03%、平均募集賃料が対前月比で162円増加の19,500円（ともに三鬼商事株式会社によります。）と引き続き堅調な状況でした。また、募集賃料のみならず成約賃料においても、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「成約賃料DI（東京23区）」（注）が2017年10月-12月期において「+17」と11四半期連続でプラス圏となり、上昇傾向が続いています。

商業施設においては、衣料品や住関連品など一部において販売額が対前年比で微減となった品目があるものの、食料品やサービスの品目においては前年と同水準から微増で販売額が推移したことにより、全体としては前年と同水準から微増で販売額が推移しました。

ホテルにおいては、観光庁の宿泊旅行統計調査（2017年・年間値（速報値））において、延べ宿泊者数（全体）が4億9,819万人泊と対前年比で1.2%増加しました。中でも外国人延べ宿泊者数が7,800万人泊（対前年比12.4%増）と過去最高を更新するなど、宿泊需要の増加の原動力となっています。このように、本投資法人の運用環境は概ね良好な環境下にありましたが、一方で、米国における長期金利の上昇や保護主義の高まりなど、一部で先行きに不透明感も見られ始めており、これらの材料が今後の運用環境に及ぼす影響については注視が必要な状況です。

（注）「成約賃料DI（東京23区）」とは、東京23区に所在するオフィスビルに関してザイマックスグループが独自に収集した成約ベースの賃料（共益費込み）に関する指標で、①ビルごとに調査時点の成約賃料単価と当該ビルの半年前の成約賃料単価を比較して、「上昇」、「据置」及び「下落」の棟数をカウントし、②①から「上昇」の割合及び「下落」の割合を計算し、③②で求めた「上昇」の割合から「下落」の割合を差し引いた数値をいいます。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

2018年2月16日に当中間期末日現在保有する12物件を合計33,040百万円で取得しました。従って、当中間期の実質的な資産運用期間は13日となりました。

なお、本中間期末日現在における保有12物件の総賃貸可能面積は72,701.04㎡、総賃貸面積は71,887.06㎡、稼働率は98.9%でした。

④ 資金調達の状況

（エクイティ・ファイナンス）

当中間期においては、2018年2月14日を払込期日として209,905口の投資口の発行を行い、21,224百万円の資金を調達しました。この結果、当中間期末日（2018年2月28日）時点における出資総額は、21,524百万円となりました。

（デット・ファイナンス）

当中間期においては、2018年2月16日付で株式会社みずほ銀行をアレンジャーとしたシンジケートローンにより、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行（現：株式会社三菱UFJ銀行）、株式会社西日本シティ銀行、株式会社福岡銀行、株式会社りそな銀行、株式会社広島銀行、株式会社北海道銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社千葉銀行、株式会社肥後銀行及び富国生命保険相互会社から13,320百万円の借入れを行いました。この結果、当中間期末日（2018年2月28日）時点における借入金残高は13,320百万円となり、総資産のうち借入金が占める割合（以下「LTV」といいます。）は36.6%となりました。

⑤ 業績の概要

当中間期の業績は、営業収益90百万円、営業利益51百万円、経常損失214百万円、中間純損失215百万円となりました。なお、新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用等計173百万円を一括費用計上しております。

（今後の見通し）

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

本投資法人は、2018年1月11日及び2018年2月6日開催の本投資法人役員会における承認を受け、本中間期末日以降に以下の条件にて第三者割当による新投資口の発行を行い、2018年3月20日に払込が完了しま

した。なお、第三者割当による新投資口発行の手取金については、借入金の返済資金（1,060百万円）に充当しています。この結果、本投資法人の出資総額は22,585,746,000円、発行済投資口の総口数は223,400口となりました。

（第三者割当による新投資口発行）
 発行新投資口数 10,495口
 発行価額 1口当たり101,115円
 発行価額の総額 1,061,201,925円
 払込期日 2018年3月20日
 割当先 SMBC日興証券株式会社

③ 運用状況の見通し

2018年8月期（2017年9月14日～2018年8月31日）及び2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28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
2018年8月期	1,338	859	516	515	2,309	0
2019年2月期	1,270	781	733	732	3,279	0

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「2018年8月期（2017年9月14日～2018年8月31日）及び2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28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。

（ご参考）

2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）の運用状況の見通し

	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
2019年8月期	1,277	698	652	651	2,917	0

なお、この見通しの前提条件につきましては、2018年2月15日に公表しております「2018年8月期、2019年2月期及び2019年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

2018年8月期（2017年9月14日～2018年8月31日）及び2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28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"> ➢ 2018年8月期（第1期）（2017年9月14日～2018年8月31日）（352日） ➢ 2019年2月期（第2期）（2018年9月1日～2019年2月28日）（181日） 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 本投資法人が本日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2019年2月期（第2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。 [ホテルビスタ仙台] 固定賃料：月額2,000万円 変動賃料：①契約開始から2018年8月：発生しない。 ②2018年9月から2019年2月：月額470万円 ③2019年3月以降：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: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018年8月期 (第1期)</th> <th>2019年2月期 (第2期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>変動賃料</td> <td>0百万円</td> <td>28百万円</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。 		2018年8月期 (第1期)	2019年2月期 (第2期)	変動賃料	0百万円	28百万円																								
	2018年8月期 (第1期)	2019年2月期 (第2期)																													
変動賃料	0百万円	28百万円																													
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（単位未満の数値は切り捨てて表示しています。以下同じです。）。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018年8月期 (第1期)</th> <th>2019年2月期 (第2期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>346百万円</td> <td>367百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>86百万円</td> <td>80百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td>62百万円</td> <td>58百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・マネジメント費用）</td> <td>24百万円</td> <td>22百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>38百万円</td> <td>35百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>0百万円</td> <td>43百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>126百万円</td> <td>120百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td>132百万円</td> <td>122百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>85百万円</td> <td>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。 ➢ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、現保有資産については、2018年の固定資産税及び都市計画税等は費用として計上せず、2019年2月期（第2期）において2019年の固定資産税等の一部（2019年1月1日以降計算期間末日までの期間分に対応する金額）を費用として計上することとなります。 ➢ 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。 		2018年8月期 (第1期)	2019年2月期 (第2期)	賃貸事業費用合計	346百万円	367百万円	管理委託費	86百万円	80百万円	（うち維持管理費）	62百万円	58百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	24百万円	22百万円	修繕費	38百万円	35百万円	公租公課	0百万円	43百万円	減価償却費	126百万円	120百万円	賃貸事業費用以外合計	132百万円	122百万円	運用報酬	85百万円	77百万円
	2018年8月期 (第1期)	2019年2月期 (第2期)																													
賃貸事業費用合計	346百万円	367百万円																													
管理委託費	86百万円	80百万円																													
（うち維持管理費）	62百万円	58百万円																													
（うちプロパティ・マネジメント費用）	24百万円	22百万円																													
修繕費	38百万円	35百万円																													
公租公課	0百万円	43百万円																													
減価償却費	126百万円	120百万円																													
賃貸事業費用以外合計	132百万円	122百万円																													
運用報酬	85百万円	77百万円																													

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2018年8月期（第1期）は、342百万円を想定しており、うち支払利息その他融資関連費用として146百万円を、2018年8月期（第1期）の一時的な費用として、本投資法人創立費等として196百万円を見込んでいます。 ➤ 2019年2月期（第2期）は、支払利息その他融資関連費用として47百万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、2018年8月期（第1期）末において12,260百万円、2019年2月期（第2期）末において11,680百万円を前提としています。 ➤ 本投資法人は、2018年2月16日付で、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額13,320百万円の借入れを行っています。このうち、1,060百万円を2018年3月20日付にて実施した第三者割当による新投資口発行による手取金を原資として返済したこと及び2019年2月期（第2期）中に2018年8月期（第1期）に対応する消費税の還付がなされる予定であることから当該還付金等を原資として、当該借入金の一部を2019年2月期（第2期）中に返済することを前提としています。 ➤ LTVについては、2018年8月期（第1期）末に33.5%、2019年2月期（第2期）末に32.2%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=有利子負債総額÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在の発行済投資口の総口数223,400口を前提とし、2019年2月期（第2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、2018年8月期（第1期）及び2019年2月期（第2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。
1口当たり分配金 （利益超過分配金は 含まない）	<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。
1口当たり 利益超過分配金	<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。
その他	<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。

(3) 投資リスク

有価証券届出書（2018年1月11日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

3. 中間財務諸表

(1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

当中間期 (2018年2月28日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	706,673
信託現金及び信託預金	1,371,433
営業未収入金	18,743
前払費用	27,523
未収消費税等	630,051
その他	7,339
流動資産合計	2,761,765
固定資産	
有形固定資産	
工具、器具及び備品	108,288
減価償却累計額	△1,006
工具、器具及び備品（純額）	107,281
信託建物	8,848,149
減価償却累計額	△7,286
信託建物（純額）	8,840,863
信託構築物	45,500
減価償却累計額	△55
信託構築物（純額）	45,445
信託土地	24,601,597
有形固定資産合計	33,595,187
投資その他の資産	
長期前払費用	53,078
差入敷金及び保証金	22,600
その他	3,170
投資その他の資産合計	78,849
固定資産合計	33,674,036
資産合計	36,435,802

（単位：千円）

		当中間期 (2018年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金		159,734
短期借入金		3,976,000
未払金		307,384
前受金		140,850
その他		8,409
流動負債合計		4,592,378
固定負債		
長期借入金		9,344,000
信託預り敷金及び保証金		1,190,315
固定負債合計		10,534,315
負債合計		15,126,694
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		21,524,544
剰余金		
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）		△ 215,435
剰余金合計		△ 215,435
投資主資本合計		21,309,108
純資産合計	※1	21,309,108
負債純資産合計		36,435,802

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	当中間期	
	自 2017年9月14日	
	至 2018年2月28日	
営業収益		
貸貸事業収入	※1	88,553
その他貸貸事業収入	※1	1,999
営業収益合計		90,553
営業費用		
貸貸事業費用	※1	20,958
資産運用報酬		5,646
資産保管手数料		107
一般事務委託手数料		2,414
役員報酬		2,400
その他営業費用		7,803
営業費用合計		39,331
営業利益		51,222
営業外収益		
受取利息		6
営業外収益合計		6
営業外費用		
支払利息		2,156
融資関連費用		90,788
投資口交付費		92,462
創立費		72,000
開業費		8,753
営業外費用合計		266,160
経常損失（△）		△ 214,931
税引前中間純損失（△）		△ 214,931
法人税、住民税及び事業税		504
法人税等合計		504
中間純損失（△）		△ 215,435
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）		△ 215,435

(3) 中間投資主資本等変動計算書

当中間期（自 2017年9月14日 至 2018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	
		中間未処分利益又は 中間未処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当中間期変動額					
新投資口の発行	21,524,544			21,524,544	21,524,544
中間純損失(△)		△ 215,435	△ 215,435	△ 215,435	△ 215,435
当中間期変動額合計	21,524,544	△ 215,435	△ 215,435	21,309,108	21,309,108
当中間期末残高	※1 21,524,544	△ 215,435	△ 215,435	21,309,108	21,309,108

(4) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当中間期	
	自	2017年9月14日
	至	2018年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純損失（△）		△214,931
減価償却費		8,348
投資口交付費		92,462
受取利息		△6
支払利息		2,156
営業未収入金の増減額（△は増加）		△18,743
未収消費税等の増減額（△は増加）		△630,051
前払費用の増減額（△は増加）		△27,523
営業未払金の増減額（△は減少）		11,918
未払金の増減額（△は減少）		48,196
前受金の増減額（△は減少）		140,850
長期前払費用の増減額（△は増加）		△53,078
その他の資産の増減額（△は増加）		△7,339
その他の負債の増減額（△は減少）		7,672
小計		△640,070
利息の受取額		6
利息の支払額		△1,988
法人税等の支払額		△1
営業活動によるキャッシュ・フロー		△642,052
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		△108,288
信託有形固定資産の取得による支出		△33,143,257
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,190,315
敷金及び保証金の差入による支出		△22,600
その他		△3,170
投資活動によるキャッシュ・フロー		△32,087,000
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		3,976,000
長期借入れによる収入		9,344,000
投資口の発行による収入		21,487,161
財務活動によるキャッシュ・フロー		34,807,161
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		2,078,107
現金及び現金同等物の期首残高		-
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1	2,078,107

(5) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(6) 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. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2) 開業費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(3) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>						
<p>3. 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中間期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当中間期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は229百万円です。</p>						
<p>4. 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) ヘッジの有効性評価の方法 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>5. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>中間キャッシュ・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>6. その他中間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、中間貸借対照表及び中間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、中間貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul 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</p>						

	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。
--	--

(7) 中間財務諸表に関する注記事項

[中間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

当中間期 (2018年2月28日)
50,000千円

[中間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)

	当中間期	
	自 2017年9月14日	至 2018年2月28日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	76,527	
共益費収入	12,025	88,553
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	15	
駐車場収入	1,875	
その他賃貸収入	109	1,999
不動産賃貸事業収益合計		90,553
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	4,462	
プロパティ・マネジメント報酬	2,824	
水道光熱費	1,764	
支払地代	325	
修繕費	2,047	
損害保険料	183	
信託報酬	398	
減価償却費	8,348	
その他賃貸事業費用	604	20,958
不動産賃貸事業費用合計		20,958
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		69,594

[中間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

	当中間期
	自 2017年9月14日 至 2018年2月28日
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口の総口数	212,905口

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当中間期 自 2017年9月14日 至 2018年2月28日
現金及び預金	706,673千円
信託現金及び信託預金	1,371,433千円
現金及び現金同等物	2,078,107千円

[リース取引に関する注記]

該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価等に関する事項

2018年2月28日における中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	706,673	706,673	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,371,433	1,371,433	-
資産計	2,078,107	2,078,107	-
(1) 短期借入金	3,976,000	3,976,000	-
(2) 長期借入金	9,344,000	9,411,887	67,887
負債計	13,320,000	13,387,887	67,887
デリバティブ取引	-	△ 4,011	△ 4,011

(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、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」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

	当中間期 (2018年2月28日)
信託預り敷金及び保証金	1,190,315千円

※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。

[有価証券に関する注記]

該当事項はありません。

[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

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中間期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（注2）
				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	△ 4,011

(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) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

[持分法損益関係に関する注記]

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

該当事項はありません。

[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

当中間期（自 2017年9月14日 至 2018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中間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中間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中間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	12,795	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、ホテル及び住宅等を所有しています。これら賃貸等不動産の中間貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

		当中間期 自 2017年9月14日 至 2018年2月28日
中間貸借対照表計上額		
	期首残高	-
	期中増減額	33,595,187
	中間期末残高	33,595,187
中間期末時価		41,253,000

(注1) 中間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) 期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権12物件の取得(33,603,535千円)、主な減少額は減価償却費(8,348千円)です。

(注3) 中間期末時価は、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、価格時点は、2017年11月30日です。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「中間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]

		当中間期 自 2017年9月14日 至 2018年2月28日
1口当たり純資産額		100,087円
1口当たり中間純損失(△)		△9,909円

(注1) 1口当たり中間純損失は、中間純損失を期間の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。

また、潜在投資口調整後1口当たり中間純損失については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり中間純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

		当中間期 自 2017年9月14日 至 2018年2月28日
中間純損失(△) (千円)		△215,435
普通投資主に帰属しない金額 (千円)		-
普通投資口に係る中間純損失(△) (千円)		△215,435
期中平均投資口数(口)		21,741

[重要な後発事象に関する注記]

2018年1月11日及び2018年2月6日開催の本投資法人役員会における決議に基づく第三者割当による新投資口発行の払込が2018年3月20日に完了しました。この結果、本投資法人の出資総額は22,585,746,000円、発行済投資口の総口数は223,400口となりました。

(第三者割当による新投資口発行)

発行新投資口数 10,495口

発行価額 1口当たり101,115円

発行価額の総額 1,061,201,925円

払込期日 2018年3月20日

割当先 S M B C日興証券株式会社

なお、本新投資口の発行による手取金により、2018年3月20日付で借入金1,060,000,000円(借入実行日：2018年2月16日、返済期限：2019年1月31日)について期限前弁済を実施しています。

(8) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立から当中間期末日（2018年2月28日）までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、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)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しています。

(注2) 1口当たり発行価格105,000円（発行価額101,115円）にて、公募により新投資口を発行しました。

4. 役員の異動

(1) 投資法人の役員

当中間期における役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

当中間期における役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	当中間期 2018年2月28日現在	
			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	14,370	39.4
		東京23区	1,164	3.2
		東京経済圏	2,629	7.2
	商業施設	東京経済圏	8,132	22.3
	ホテル	政令指定都市	4,463	12.3
	その他	政令指定都市	2,833	7.8
信託不動産合計			33,595	92.2
預金・その他の資産			2,840	7.8
資産総額			36,435	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。

「東京経済圏」とは、都心8区（東京都のうち千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び品川区をいいます。）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、2018年2月28日現在における中間貸借対照表（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。

	当中間期 2018年2月28日現在	
	金額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額	15,126	41.5
純資産総額	21,309	58.5
資産総額	36,435	100.0

(注1) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、2018年2月28日現在における中間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

不動産等組入資産明細

2018年2月28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	取得価格 (百万円) (注2)	中間期末 帳簿価額 (百万円)	投資 比率 (%) (注3)	取得時 鑑定評価額 (百万円) (注4)	対取得時 鑑定 評価額 (%) (注5)	所有 形態	取得 年月日
オフィス	OF-01	ザイマックス 西新橋ビル	東京都 港区	2,500	2,526	7.6	3,070	81.4	信託 受益権	2018年 2月16日
	OF-02	ザイマックス 岩本町ビル	東京都 千代田区	4,250	4,302	12.9	5,240	81.1	信託 受益権	2018年 2月16日
	OF-03	ザイマックス 新宿御苑ビル	東京都 新宿区	5,020	5,076	15.2	6,190	81.1	信託 受益権	2018年 2月16日
	OF-04	ザイマックス 神谷町ビル	東京都 港区	880	894	2.7	1,130	77.9	信託 受益権	2018年 2月16日
	OF-05	ザイマックス 東麻布ビル	東京都 港区	1,550	1,570	4.7	2,090	74.2	信託 受益権	2018年 2月16日
	OF-06	ザイマックス 東上野ビル	東京都 台東区	1,150	1,164	3.5	1,590	72.3	信託 受益権	2018年 2月16日
	OF-07	ザイマックス 八王子ビル	東京都 八王子市	2,600	2,629	7.9	3,430	75.8	信託 受益権	2018年 2月16日
	小計/平均			-	17,950	18,165	54.3	22,740	78.9	-
商業施設	RT-01	ミューザ川崎	神奈川県 川崎市	4,100	4,139	12.4	5,070	80.9	信託 受益権	2018年 2月16日
	RT-02	ライフ川崎御 幸店	神奈川県 川崎市	790	802	2.4	973	81.2	信託 受益権	2018年 2月16日
	RT-03	ヴィータ聖蹟 桜ヶ丘	東京都 多摩市	3,100	3,191	9.4	3,830	80.9	信託 受益権	2018年 2月16日
	小計/平均			-	7,990	8,132	24.2	9,873	80.9	-
ホテル	HT-01	ホテルビスタ 仙台	宮城県 仙台市	4,400	4,463	13.3	5,510	79.9	信託 受益権 及びホ テルに 付随す る動産	2018年 2月16日
	小計/平均			-	4,400	4,463	13.3	5,510	79.9	-
その他	OT-01	ルネッサンス 21千早	福岡県 福岡市	2,700	2,833	8.2	3,130	86.3	信託 受益権	2018年 2月16日
	小計/平均			-	2,700	2,833	8.2	3,130	86.3	-
合計/平均			-	33,040	33,595	100.0	41,253	80.1	-	-

- (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。
- (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、「取得時鑑定評価額」には、2017年11月30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。
- (注5) 「対取得時鑑定評価額」は、各保有資産の取得価格を各保有資産の鑑定評価額で除した値をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計/平均欄及び小計/平均欄には、取得価格の合計又は小計を鑑定評価額の合計又は小計で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。