

2018年8月期 決算短信 (REIT)

2018年10月17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

有価証券報告書提出予定日 2018年11月29日 分配金支払開始予定日 2018年11月16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. 2018年8月期の運用、資産の状況 (2017年9月14日~2018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   | % |
| 2018年8月期 | 1,374 | - | 897  | - | 584  | - | 583   | - |

|          | 1口当たり<br>当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 営業収益<br>経常利益率 |
|----------|----------------|----------------|--------------|---------------|
|          | 円              | %              | %            | %             |
| 2018年8月期 | 4,606          | 2.6            | 1.6          | 42.5          |

- (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月期の計算期間は2017年9月14日から2018年8月31日までの352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197日間です。
- (注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (126,587口) で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である2018年2月16日時点をもとに、日数による加重平均投資口数 (221,695口) により算出した1口当たり当期純利益は2,630円です。
- (注3) 自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な運用期間の開始日である2018年2月16日と当期末日現在の自己資本額、総資産額のそれぞれの平均値を用いています。
- (注4) 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、当期は第1期であるため該当はありません。

(2) 分配状況

|          | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金は<br>含まない) | 分配金総額<br>(利益超過分配金は<br>含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 | 利益超過<br>分配金総額 | 配当性向  | 純資産配当率 |
|----------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|---------------|-------|--------|
|          | 円                              | 百万円                         | 円                | 百万円           | %     | %      |
| 2018年8月期 | 2,610                          | 583                         | 0                | 0             | 100.0 | 2.6    |

(注1) 配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(注2) 純資産配当率については、次の算式により算出しています。

$$\text{純資産配当率} = \frac{\text{1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)}}{\{(\text{期首1口当たり純資産} + \text{期末1口当たり純資産}) \div 2\}} \times 100$$

(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        |
| 2018年8月期 | 37,150 | 23,168 | 62.4   | 103,710  |

(4) キャッシュ・フローの状況

|          | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期 末 残 高 |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|          | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  |
| 2018年8月期 | 448                  | △32,299              | 34,752               | 2,901                |

2. 2019年2月期の運用状況の予想（2018年9月1日～2019年2月28日）及び2019年8月期の運用状況の予想（2019年3月1日～2019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<br>(利益超過分配金は<br>含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 |
|----------|-------|------|------|-------|------|-------|-------|-------|--------------------------------|------------------|
|          | 百万円   | %    | 百万円  | %     | 百万円  | %     | 百万円   | %     | 円                              | 円                |
| 2019年2月期 | 1,270 | △7.6 | 827  | △7.8  | 776  | 32.8  | 775   | 33.1  | 3,473                          | 0                |
| 2019年8月期 | 1,289 | 1.4  | 702  | △15.1 | 657  | △15.4 | 656   | △15.4 | 2,937                          | 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）  
（2019年2月期）3,473円、（2019年8月期）2,937円

（注）1口当たり分配金は、本書の日付現在の発行済投資口の総口数223,400口により算出しています。

※ 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8月期 | 223,400口 |
| ② 期末自己投資口数               | 2018年8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。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく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「2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）及び2019年8月期（2019年3月1日～2019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. 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. 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 |
| 4. 役員の変動 .....               | 24 |
| (1) 投資法人の役員 .....            | 24 |
| (2) 資産運用会社の役員 .....          | 24 |
| 5. 参考情報 .....                | 25 |
| (1) 投資状況 .....               | 25 |
| (2) 投資資産 .....               | 26 |

## 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日に資本金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（2018年8月期）における経済環境は、我が国の2018年1月から3月期の実質GDPが年率換算で0.9%減と9四半期ぶりにマイナス成長となったものの、4月から6月期においては年率換算で3.0%増となり、日本の経済活動は引き続き拡大基調が継続しています。企業による設備投資が堅調であり、良好な雇用環境が継続していることから、今後も底堅く推移するものと考えられます。海外においても米国の経済活動が拡大基調であるなど良好な環境にあります。一方で、日本銀行の金融政策による長期金利の動向や、貿易摩擦が与える経済情勢への影響がリスク要因として考えられます。

このような経済環境下で、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。

オフィスにおいては、企業の積極的な採用姿勢等を背景にオフィススペースの拡張需要は旺盛であり、空室が賃貸マーケットに出回る前に内部拡張により消化されるケースも多く見られます。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 2018Q2」（注）によれば、「空室増減量」は2015年第1四半期以降14期連続して空室減少が増加を上回り、「成約賃料DI」も2015年第2四半期以降13期連続してプラス圏になるなど、賃料・稼働率ともに堅調な状況にあります。

商業施設においては、入居者である小売企業の販売額が衣料品など一部品目において対前年比で減少となりましたが、食料品等の品目の販売額が堅調に推移し、全体としては対前年比で微増となりました。

ホテルにおいては、国内における本年1月から6月までの延べ宿泊者数（全体）は2億3,722万人泊と対前年比で微減しましたが、同期間における外国人延べ宿泊者数は4,323万人泊（対前年比10.7%増）となりました。本年1月から8月までの訪日外客数は累計で2,130万人超（出所：日本政府観光局、一部推定値を含みます。）に達しており、訪日外国人のニーズを中心に宿泊需要は引き続き底堅く推移するものと考えられます。

不動産売買市場においては、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による投資意欲が旺盛であり、引き続き激しい取得競争が続いているとともに、取引価格が高止まりした状況にあります。

（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

2018年2月16日に当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、当期の実質的な資産運用期間は197日となりました。

なお、当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71,959.01㎡、稼働率は99.0%でした。

④ 資金調達状況

（エクイティ・ファイナンス）

当期においては、2018年2月14日を払込期日とする公募増資により21,224百万円を、2018年3月20日を払込期日とする第三者割当増資により1,061百万円を、それぞれ調達しました。この結果、当期末日現在における出資総額は、22,585百万円となりました。

（デット・ファイナンス）

当期においては、資産の取得にあわせて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合計13,320百万円の借入れを実施する一方、上記の第三者割当増資による手取金を返済資金として1,060百万円の期限前弁済を行いました。

この結果、当期末日現在における借入金残高は12,260百万円となりました。

⑤ 業績の概要

当期の業績は、営業収益1,374百万円、営業利益897百万円、経常利益584百万円、当期純利益583百万円となりました。

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583,074,000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2,610円となりました。

（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

2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）及び2019年8月期（2019年3月1日～2019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<br>分配金<br>(利益超過分配<br>金は含まない) | 1口当たり<br>利益超過<br>分配金 |
|----------|-------|------|------|-------|------------------------------------|----------------------|
|          | 百万円   | 百万円  | 百万円  | 百万円   | 円                                  | 円                    |
| 2019年2月期 | 1,270 | 827  | 776  | 775   | 3,473                              | 0                    |
| 2019年8月期 | 1,289 | 702  | 657  | 656   | 2,937                              | 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「2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）及び2019年8月期（2019年3月1日～2019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。

2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）及び2019年8月期（2019年3月1日～2019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"> <li>● 2019年2月期（第2期）（2018年9月1日～2019年2月28日）（181日）</li> <li>● 2019年8月期（第3期）（2019年3月1日～2019年8月31日）（184日）</li> </ul>   |                   |                   |                   |          |        |        |       |       |       |     |       |       |      |      |        |       |        |        |            |        |        |      |       |       |
| 運用資産       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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2019年8月期（第3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。</li> <li>● 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。</li> </ul>  |                   |                   |                   |          |        |        |       |       |       |     |       |       |      |      |        |       |        |        |            |        |        |      |       |       |
| 営業収益       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。<br/>[ホテルピスタ仙台]<br/>固定賃料：月額2,000万円<br/>変動賃料：①契約開始から2018年8月：発生しない。<br/>②2018年9月から2019年2月まで：月額470万円<br/>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<br/><br/>(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。</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年2月期<br/>(第2期)</th> <th>2019年8月期<br/>(第3期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>変動賃料</td> <td>28百万円</td> <td>30百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>  |                   | 2019年2月期<br>(第2期) | 2019年8月期<br>(第3期) | 変動賃料     | 28百万円  | 30百万円  |       |       |       |     |       |       |      |      |        |       |        |        |            |        |        |      |       |       |
|            | 2019年2月期<br>(第2期)  | 2019年8月期<br>(第3期) |                   |                   |          |        |        |       |       |       |     |       |       |      |      |        |       |        |        |            |        |        |      |       |       |
| 変動賃料       | 28百万円  | 30百万円             |                   |                   |          |        |        |       |       |       |     |       |       |      |      |        |       |        |        |            |        |        |      |       |       |
| 営業費用       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年2月期<br/>(第2期)</th> <th>2019年8月期<br/>(第3期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>322百万円</td> <td>465百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>80百万円</td> <td>81百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>35百万円</td> <td>35百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>0百万円</td> <td>134百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>119百万円</td> <td>123百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td>120百万円</td> <td>121百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>79百万円</td> <td>76百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 一般的に、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前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額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。また、2019年度の固定資産税及び都市計画税等の賦課決定される期日が2019年4月以降であることから、2019年2月期（第2期）までの計算期間に対応する税額を費用計上しません。したがって、現保有資産については、2019年2月期（第2期）については費用計上されません。また、2019年8月期（第3期）に費用化される固定資産税及び都市計画税等は134百万円を見込んでいます。</li> <li>● 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。</li> </ul> |                   | 2019年2月期<br>(第2期) | 2019年8月期<br>(第3期) | 賃貸事業費用合計 | 322百万円 | 465百万円 | 管理委託費 | 80百万円 | 81百万円 | 修繕費 | 35百万円 | 35百万円 | 公租公課 | 0百万円 | 134百万円 | 減価償却費 | 119百万円 | 123百万円 | 賃貸事業費用以外合計 | 120百万円 | 121百万円 | 運用報酬 | 79百万円 | 76百万円 |
|            | 2019年2月期<br>(第2期)  | 2019年8月期<br>(第3期) |                   |                   |          |        |        |       |       |       |     |       |       |      |      |        |       |        |        |            |        |        |      |       |       |
| 賃貸事業費用合計   | 322百万円   | 465百万円            |                   |                   |          |        |        |       |       |       |     |       |       |      |      |        |       |        |        |            |        |        |      |       |       |
| 管理委託費      | 80百万円  | 81百万円             |                   |                   |          |        |        |       |       |       |     |       |       |      |      |        |       |        |        |            |        |        |      |       |       |
| 修繕費        | 35百万円  | 35百万円             |                   |                   |          |        |        |       |       |       |     |       |       |      |      |        |       |        |        |            |        |        |      |       |       |
| 公租公課       | 0百万円   | 134百万円            |                   |                   |          |        |        |       |       |       |     |       |       |      |      |        |       |        |        |            |        |        |      |       |       |
| 減価償却費      | 119百万円   | 123百万円            |                   |                   |          |        |        |       |       |       |     |       |       |      |      |        |       |        |        |            |        |        |      |       |       |
| 賃貸事業費用以外合計 | 120百万円   | 121百万円            |                   |                   |          |        |        |       |       |       |     |       |       |      |      |        |       |        |        |            |        |        |      |       |       |
| 運用報酬       | 79百万円  | 76百万円             |                   |                   |          |        |        |       |       |       |     |       |       |      |      |        |       |        |        |            |        |        |      |       |       |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| 営業外費用                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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50百万円を見込んでいます。</li> <li>● 2019年8月期（第3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。</li> </ul>  |
| 有利子負債                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 有利子負債の総額は、2019年2月期（第2期）末において11,680百万円、2019年8月期（第3期）末において11,680百万円を前提としています。</li> <li>● 当期末日現在12,260百万円の有利子負債がありますが、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580百万円を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。</li> <li>● LTVについては、2019年2月期（第2期）末に31.9%、2019年8月期（第3期）末に32.0%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。<br/>LTV=有利子負債総額÷資産総額×100</li> </ul> |
| 投資口                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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、2019年8月期（第3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。</li> <li>● 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、2019年2月期（第2期）及び2019年8月期（第3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。</li> </ul>  |
| 1口当たり分配金<br>（利益超過分配金は<br>含まない） | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>   |
| 1口当たり<br>利益超過分配金               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>   |
| その他                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>   |

(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. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

|                 | 当期<br>(2018年8月31日) |
|-----------------|--------------------|
| <b>資産の部</b>     |                    |
| 流動資産            |                    |
| 現金及び預金          | 943,567            |
| 信託現金及び信託預金      | 1,958,065          |
| 営業未収入金          | 19,928             |
| 前払費用            | 32,703             |
| 未収消費税等          | 572,370            |
| 繰延税金資産          | 28                 |
| その他             | 2,077              |
| 流動資産合計          | 3,528,741          |
| 固定資産            |                    |
| 有形固定資産          |                    |
| 工具、器具及び備品       | 108,551            |
| 減価償却累計額         | △15,114            |
| 工具、器具及び備品（純額）   | 93,436             |
| 信託建物            | 8,881,351          |
| 減価償却累計額         | △107,658           |
| 信託建物（純額）        | 8,773,693          |
| 信託構築物           | 45,459             |
| 減価償却累計額         | △824               |
| 信託構築物（純額）       | 44,635             |
| 信託工具、器具及び備品     | 4,047              |
| 減価償却累計額         | △233               |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 3,814              |
| 信託土地            | 24,606,271         |
| 有形固定資産合計        | 33,521,850         |
| 投資その他の資産        |                    |
| 長期前払費用          | 43,504             |
| 差入敷金及び保証金       | 22,600             |
| その他             | 33,507             |
| 投資その他の資産合計      | 99,611             |
| 固定資産合計          | 33,621,462         |
| 資産合計            | 37,150,203         |

（単位：千円）

当期  
（2018年8月31日）

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| 負債の部                |               |
| 流動負債                |               |
| 営業未払金               | 201,131       |
| 短期借入金               | 2,916,000     |
| 未払金                 | 106,382       |
| 未払法人税等              | 1,687         |
| 前受金                 | 181,442       |
| その他                 | 2,540         |
| 流動負債合計              | 3,409,184     |
| 固定負債                |               |
| 長期借入金               | 9,344,000     |
| 信託預り敷金及び保証金         | 1,228,116     |
| 固定負債合計              | 10,572,116    |
| 負債合計                | 13,981,301    |
| 純資産の部               |               |
| 投資主資本               |               |
| 出資総額                | 22,585,746    |
| 剰余金                 |               |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 583,155       |
| 剰余金合計               | 583,155       |
| 投資主資本合計             | 23,168,901    |
| 純資産合計               | ※1 23,168,901 |
| 負債純資産合計             | 37,150,203    |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

|                     | 当期<br>自 2017年9月14日<br>至 2018年8月31日 |
|---------------------|------------------------------------|
| 営業収益                |                                    |
| 賃貸事業収入              | ※1 1,268,583                       |
| その他賃貸事業収入           | ※1 106,260                         |
| 営業収益合計              | 1,374,843                          |
| 営業費用                |                                    |
| 賃貸事業費用              | ※1 352,220                         |
| 資産運用報酬              | 85,797                             |
| 資産保管手数料             | 882                                |
| 一般事務委託手数料           | 12,040                             |
| 役員報酬                | 4,800                              |
| その他営業費用             | 21,588                             |
| 営業費用合計              | 477,330                            |
| 営業利益                | 897,512                            |
| 営業外収益               |                                    |
| 受取利息                | 16                                 |
| 営業外収益合計             | 16                                 |
| 営業外費用               |                                    |
| 支払利息                | 32,979                             |
| 融資関連費用              | 102,607                            |
| 投資口交付費              | 93,423                             |
| 創立費                 | 72,045                             |
| 開業費                 | 11,654                             |
| 営業外費用合計             | 312,710                            |
| 経常利益                | 584,818                            |
| 税引前当期純利益            | 584,818                            |
| 法人税、住民税及び事業税        | 1,690                              |
| 法人税等調整額             | △28                                |
| 法人税等合計              | 1,662                              |
| 当期純利益               | 583,155                            |
| 前期繰越利益              | -                                  |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 583,155                            |

(3) 投資主資本等変動計算書

当期（自 2017年9月14日 至 2018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<br>又は当期末処理<br>損失（△） | 剰余金合計   |            |            |
| 当期首残高   | -             | -                           | -       | -          | -          |
| 当期変動額   |               |                             |         |            |            |
| 新投資口の発行 | 22,585,746    |                             |         | 22,585,746 | 22,585,746 |
| 当期純利益   |               | 583,155                     | 583,155 | 583,155    | 583,155    |
| 当期変動額合計 | 22,585,746    | 583,155                     | 583,155 | 23,168,901 | 23,168,901 |
| 当期末残高   | ※1 22,585,746 | 583,155                     | 583,155 | 23,168,901 | 23,168,901 |

(4) 金銭の分配に係る計算書

| 区分                          | 当期<br>自 2017年9月14日<br>至 2018年8月31日  |
|-----------------------------|---|
| I 当期末処分利益                   | 583,155,819円  |
| II 分配金の額<br>(投資口1口当たり分配金の額) | 583,074,000円<br>(2,610円)  |
| III 次期繰越利益                  | 81,819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583,074,000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)

|                         | 当期<br>自 2017年9月14日<br>至 2018年8月31日 |
|-------------------------|------------------------------------|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |                                    |
| 税引前当期純利益                | 584,818                            |
| 減価償却費                   | 123,830                            |
| 投資口交付費                  | 93,423                             |
| 受取利息                    | △16                                |
| 支払利息                    | 32,979                             |
| 営業未収入金の増減額（△は増加）        | △19,928                            |
| 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）          | △32,703                            |
| 営業未払金の増減額（△は減少）         | 61,608                             |
| 未払金の増減額（△は減少）           | 106,382                            |
| 前受金の増減額（△は減少）           | 181,442                            |
| 長期前払費用の増減額（△は増加）        | △43,504                            |
| その他                     | △34,774                            |
| 小計                      | 481,187                            |
| 利息の受取額                  | 16                                 |
| 利息の支払額                  | △32,815                            |
| 法人税等の支払額                | △2                                 |
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> | <b>448,384</b>                     |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |                                    |
| 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        | △33,397,869                        |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出     | △7,120                             |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入     | 1,236,803                          |
| 敷金及び保証金の差入による支出         | △22,600                            |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> | <b>△32,299,074</b>                 |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |                                    |
| 短期借入れによる収入              | 3,976,000                          |
| 短期借入金の返済による支出           | △1,060,000                         |
| 長期借入れによる収入              | 9,344,000                          |
| 投資口の発行による収入             | 22,492,322                         |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> | <b>34,752,322</b>                  |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少）     | 2,901,632                          |
| 現金及び現金同等物の期首残高          | -                                  |
| 現金及び現金同等物の期末残高          | ※1 2,901,632                       |

(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。）<br/>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<br/>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<br/>支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2) 開業費<br/>支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(3) 投資口交付費<br/>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</p> <p>保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、233百万円です。</p>        |    |       |     |        |           |       |
| <p>4. ヘッジ会計の方法</p>              | <p>(1) ヘッジ会計の方法<br/>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<br/>ヘッジ手段 金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針<br/>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<br/>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. 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>6. 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<br/>                 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。<br/>                 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<br/>                 ② 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地<br/>                 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法<br/>                 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せん。</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

|                    |
|--------------------|
| 当期<br>(2018年8月31日) |
| 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)

|                    | 当期           |              |
|--------------------|--------------|--------------|
|                    | 自 2017年9月14日 | 至 2018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               | 1,100,548    |              |
| 共益費収入              | 168,035      | 1,268,583    |
| その他賃貸事業収入          |              |              |
| 水道光熱費収入            | 69,759       |              |
| 駐車場収入              | 28,147       |              |
| その他賃貸収入            | 8,353        | 106,260      |
| 不動産賃貸事業収益合計        |              | 1,374,843    |
| B. 不動産賃貸事業費用       |              |              |
| 賃貸事業費用             |              |              |
| 外注委託費              | 89,059       |              |
| 水道光熱費              | 71,065       |              |
| 修繕費                | 35,850       |              |
| 損害保険料              | 4,034        |              |
| 減価償却費              | 123,830      |              |
| その他賃貸事業費用          | 28,379       | 352,220      |
| 不動産賃貸事業費用合計        |              | 352,220      |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) |              | 1,022,622    |

[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

|            | 当期<br>自 2017年9月14日<br>至 2018年8月31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 | 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

|            | 当期<br>自 2017年9月14日<br>至 2018年8月31日 |
|------------|------------------------------------|
| 現金及び預金     | 943,567千円                          |
| 信託現金及び信託預金 | 1,958,065千円                        |
| 現金及び現金同等物  | 2,901,632千円                        |

[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]

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当たっては、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、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

2018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<br>(千円) | 時価<br>(千円) | 差額<br>(千円) |
|----------------|------------------|------------|------------|
| (1) 現金及び預金     | 943,567          | 943,567    | -          |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 1,958,065        | 1,958,065  | -          |
| 資産計            | 2,901,632        | 2,901,632  | -          |
| (1) 短期借入金      | 2,916,000        | 2,916,000  | -          |
| (2) 長期借入金      | 9,344,000        | 9,399,880  | 55,880     |
| 負債計            | 12,260,000       | 12,315,880 | 55,880     |
| 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）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

|             | 当期<br>(2018年8月31日) |
|-------------|--------------------|
| 信託預り敷金及び保証金 | 1,228,116千円        |

（※）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（2018年8月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

|                | 1年以内      | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|----------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 現金及び預金         | 943,567   | -           | -           | -           | -           | -   |
| 信託現金及び<br>信託預金 | 1,958,065 | -           | -           | -           | -           | -   |
| 合計             | 2,901,632 | -           | -           | -           | -           | -   |

（注4）借入金の決算日（2018年8月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

|       | 1年以内      | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|-------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 短期借入金 | 2,916,000 | -           | -           | -           | -           | -   |
| 長期借入金 | -         | 2,336,000   | 2,336,000   | 2,336,000   | 2,336,000   | -   |
| 合計    | 2,916,000 | 2,336,000   | 2,336,000   | 2,336,000   | 2,336,000   | -   |

[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

当期（2018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<br>方法    | デリバティブ取引の種類等            | 主な<br>ヘッジ対象 | 契約額等（注1）  |           | 時価   |
|-----------------|-------------------------|-------------|-----------|-----------|------|
|                 |                         |             |           | うち1年超     |      |
| 金利スワップ<br>の特例処理 | 金利スワップ取引<br>(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を含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債(2) 長期借入金をご参照ください。）。

[退職給付に関する注記]

該当事項はありません。

[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)          |
|   |  | 当期<br>2018年8月31日 |
| 繰延税金資産  |  |                  |
| 未払事業税損金不算入額   |  | 28               |
| 繰延税金資産合計  |  | 28               |
| 繰延税金資産の純額   |  | 28               |
| 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:%)           |
|   |  | 当期<br>2018年8月31日 |
| 法定実効税率<br>(調整)  |  | 31.74            |
| 支払分配金の損金算入額   |  | △31.65           |
| その他   |  | 0.19             |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率   |  | 0.28             |

[持分法損益等に関する注記]

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]

1. 親会社及び法人主要投資主等

当期（自 2017年9月14日 至 2018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 |                |              |    |              |
| 親会社 | 株式会社ザイマックス(注3) | 東京都港区 | 2,612,865    | 総合不動産サービス業 | 100.00            | -      | 親会社    | 出資金の受け入れ(私募設立) | 300,000      | -  | -            |

(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) 株式会社ザイマックスは、取引時においては、議決権の被所有割合は100.00%であり、親会社に該当していましたが、公募による新投資口の発行により議決権の被所有割合が5.59%となったため、期末日現在においては親会社に該当しません。そのため、議決権等の被所有割合及び取引金額には親会社であった期間の割合及び金額を記載しています。

2. 関連会社等

当期（自 2017年9月14日 至 2018年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

当期（自 2017年9月14日 至 2018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    |             |              |    |              |
| 親会社の子会社 | 株式会社ザイマックス不動産投資顧問 | 東京都港区 | 200,000      | 不動産投資運用業  | -                 | 役員の兼任  | 資産運用業務の委託 | 設立企画人報酬（注3） | 50,000       | -  | -            |

（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）「1. 親会社及び法人主要投資主等」の（注3）に記載のとおり、株式会社ザイマックスが本投資法人の親会社に該当しなくなったことに伴い、株式会社ザイマックス不動産投資顧問も兄弟会社等に該当しなくなっています。そのため、設立企画人報酬に係る取引金額には兄弟会社等であった期間の金額を記載しています。

（注4）設立企画人報酬の額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

4. 役員及び個人主要投資主等

当期（自 2017年9月14日 至 2018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 | 設立企画人報酬（注3）     | 50,000  | -            | -      |              |
|    |            |     |              |                                    |                   |                                    | 資産運用報酬等（注3）（注4） | 250,997 | 未払金          | 92,661 |              |

（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）設立企画人報酬及び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）資産運用報酬等には、個々の不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分（165,200千円）が含まれています。

（注5）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。

[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

当期（自 2017年9月14日 至 2018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         | 154,778 | 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)

|          | 当期<br>自 2017年9月14日<br>至 2018年8月31日 |
|----------|------------------------------------|
| 貸借対照表計上額 | 33,521,850                         |
| 期首残高     | —                                  |
| 期中増減額    | 33,521,850                         |
| 期末残高     | 33,521,850                         |
| 期末時価     | 41,824,000                         |

(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) 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（123,830千円）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、価格時点は、2018年8月31日です。

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]

|            | 当期<br>自 2017年9月14日<br>至 2018年8月31日 |
|------------|------------------------------------|
| 1口当たり純資産額  | 103,710円                           |
| 1口当たり当期純利益 | 4,606円<br>(2,630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（126,587口）で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である2018年2月16日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数（221,695口）により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。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。

|                   | 当期<br>自 2017年9月14日<br>至 2018年8月31日 |
|-------------------|------------------------------------|
| 当期純利益（千円）         | 583,155                            |
| 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） | 583,155                            |
| 期中平均投資口数（口）       | 126,587                            |

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(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（2018年8月31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。

#### 4. 役員の変動

##### (1) 投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

##### (2) 資産運用会社の役員

当期における役員の変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

| 資産の種類     | 用途   | 地域<br>(注1) | 当期<br>2018年8月31日現在 |                    |
|-----------|------|------------|--------------------|--------------------|
|           |      |            | 保有総額<br>(百万円) (注2) | 対総資産比率<br>(%) (注3) |
| 信託不動産     | オフィス | 都心5区       | 14,376             | 38.7               |
|           |      | 東京23区      | 1,162              | 3.1                |
|           |      | 東京経済圏      | 2,627              | 7.1                |
|           | 商業施設 | 東京経済圏      | 8,112              | 21.8               |
|           | ホテル  | 政令指定都市     | 4,431              | 11.9               |
|           | その他  | 政令指定都市     | 2,810              | 7.6                |
| 信託不動産合計   |      |            | 33,521             | 90.2               |
| 預金・その他の資産 |      |            | 3,628              | 9.8                |
| 資産総額      |      |            | 37,150             | 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8月31日現在における貸借対照表（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。

|       | 当期<br>2018年8月31日現在 |                    |
|-------|--------------------|--------------------|
|       | 金額<br>(百万円) (注1)   | 対総資産比率<br>(%) (注2) |
| 負債総額  | 13,981             | 37.6               |
| 純資産総額 | 23,168             | 62.4               |
| 資産総額  | 37,150             | 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8月31日現在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

2018年8月31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<br>(注1) | 物件名称             | 所在地         | 取得年月日          | 取得価格<br>(百万円)<br>(注2) | 投資比率<br>(%)<br>(注3) | 当期末<br>帳簿価額<br>(百万円) | 鑑定評価額<br>(百万円)<br>(注4) | 所有<br>形態                      |
|-------|--------------|------------------|-------------|----------------|-----------------------|---------------------|----------------------|------------------------|-------------------------------|
| オフィス  | OF-01        | ザイマックス<br>西新橋ビル  | 東京都<br>港区   | 2018年<br>2月16日 | 2,500                 | 7.6                 | 2,527                | 3,080                  | 信託<br>受益権                     |
|       | OF-02        | ザイマックス<br>岩本町ビル  | 東京都<br>千代田区 | 2018年<br>2月16日 | 4,250                 | 12.9                | 4,303                | 5,350                  | 信託<br>受益権                     |
|       | OF-03        | ザイマックス<br>新宿御苑ビル | 東京都<br>新宿区  | 2018年<br>2月16日 | 5,020                 | 15.2                | 5,076                | 6,340                  | 信託<br>受益権                     |
|       | OF-04        | ザイマックス<br>神谷町ビル  | 東京都<br>港区   | 2018年<br>2月16日 | 880                   | 2.7                 | 895                  | 1,140                  | 信託<br>受益権                     |
|       | OF-05        | ザイマックス<br>東麻布ビル  | 東京都<br>港区   | 2018年<br>2月16日 | 1,550                 | 4.7                 | 1,573                | 2,090                  | 信託<br>受益権                     |
|       | OF-06        | ザイマックス<br>東上野ビル  | 東京都<br>台東区  | 2018年<br>2月16日 | 1,150                 | 3.5                 | 1,162                | 1,590                  | 信託<br>受益権                     |
|       | OF-07        | ザイマックス<br>八王子ビル  | 東京都<br>八王子市 | 2018年<br>2月16日 | 2,600                 | 7.9                 | 2,627                | 3,510                  | 信託<br>受益権                     |
|       | 小計/平均        |                  | -           | -              | -                     | 17,950              | 54.3                 | 18,166                 | 23,100                        |
| 商業施設  | RT-01        | ミューザ川崎           | 神奈川県<br>川崎市 | 2018年<br>2月16日 | 4,100                 | 12.4                | 4,126                | 5,200                  | 信託<br>受益権                     |
|       | RT-02        | ライフ川崎御<br>幸店     | 神奈川県<br>川崎市 | 2018年<br>2月16日 | 790                   | 2.4                 | 800                  | 974                    | 信託<br>受益権                     |
|       | RT-03        | ヴィータ聖蹟<br>桜ヶ丘    | 東京都<br>多摩市  | 2018年<br>2月16日 | 3,100                 | 9.4                 | 3,185                | 3,870                  | 信託<br>受益権                     |
|       | 小計/平均        |                  | -           | -              | -                     | 7,990               | 24.2                 | 8,112                  | 10,044                        |
| ホテル   | HT-01        | ホテルビスタ<br>仙台     | 宮城県<br>仙台市  | 2018年<br>2月16日 | 4,400                 | 13.3                | 4,431                | 5,550                  | 信託<br>受益権及び<br>ホテルに付<br>随する動産 |
|       | 小計/平均        |                  | -           | -              | -                     | 4,400               | 13.3                 | 4,431                  | 5,550                         |
| その他   | OT-01        | ルネッサンス<br>21千早   | 福岡県<br>福岡市  | 2018年<br>2月16日 | 2,700                 | 8.2                 | 2,810                | 3,130                  | 信託<br>受益権                     |
|       | 小計/平均        |                  | -           | -              | -                     | 2,700               | 8.2                  | 2,810                  | 3,130                         |
| 合計/平均 |              | -                | -           | -              | 33,040                | 100.0               | 33,521               | 41,824                 | -                             |

(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、2018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<br>(注1)    | テナント数<br>(注2) | 賃貸事業収益<br>(百万円)<br>(注3) | 敷金・保証金<br>(百万円)<br>(注4) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注5) | 賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注6) | 稼働率<br>(%)<br>(注7) |
|-------|--------------|-----------------|---------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| OF-01 | ザイマックス西新橋ビル  | 2000年<br>8月22日  | 8             | 84                      | 105                     | 1,897.75            | 1,897.75              | 100.0              |
| OF-02 | ザイマックス岩本町ビル  | 2001年<br>3月22日  | 14            | 149                     | 192                     | 4,152.30            | 4,152.30              | 100.0              |
| OF-03 | ザイマックス新宿御苑ビル | 2001年<br>2月28日  | 6             | 173                     | 225                     | 4,792.13            | 4,792.13              | 100.0              |
| OF-04 | ザイマックス神谷町ビル  | 1991年<br>4月30日  | 7             | 39                      | 51                      | 1,148.87            | 1,205.29              | 95.3               |
| OF-05 | ザイマックス東麻布ビル  | 1991年<br>11月30日 | 5             | 61                      | 85                      | 2,016.00            | 2,016.00              | 100.0              |
| OF-06 | ザイマックス東上野ビル  | 1999年<br>4月9日   | 8             | 45                      | 61                      | 1,735.34            | 1,735.34              | 100.0              |
| OF-07 | ザイマックス八王子ビル  | 1999年<br>1月26日  | 25            | 139                     | 172                     | 5,457.37            | 5,556.03              | 98.2               |
| RT-01 | ミューザ川崎       | 2004年<br>1月7日   | 17            | 172                     | 224                     | 3,703.87            | 3,703.87              | 100.0              |
| RT-02 | ライフ川崎御幸店     | 1997年<br>1月13日  | 1             | 非開示<br>(注8)             | 非開示<br>(注8)             | 2,677.54            | 2,677.54              | 100.0              |
| RT-03 | ヴィータ聖蹟桜ヶ丘    | 1999年<br>9月17日  | 1             | 非開示<br>(注8)             | 非開示<br>(注8)             | 27,610.61           | 27,610.61             | 100.0              |
| HT-01 | ホテルビスタ仙台     | 2016年<br>3月14日  | 1             | 129                     | 50                      | 7,066.25            | 7,066.25              | 100.0              |
| OT-01 | ルネッサンス21千早   | 2006年<br>10月19日 | 139           | 112                     | 19                      | 9,700.98            | 10,287.93             | 94.3               |
| 合計／平均 |              | -               | 232           | 1,374                   | 1,228                   | 71,959.01           | 72,701.04             | 99.0               |

(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、2018年8月31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、2018年8月31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、2018年8月31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、2018年8月31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、2018年8月31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<br>番号 | 物件名称         | 鑑定評価<br>機関<br>(注) | 鑑定<br>評価額<br>(百万円) | 収益価格                    |                  |                        |            |                        |
|-------|----------|--------------|-------------------|--------------------|-------------------------|------------------|------------------------|------------|------------------------|
|       |          |              |                   |                    | 直接還元法<br>による価格<br>(百万円) | 還元<br>利回り<br>(%) | DCF法<br>による価格<br>(百万円) | 割引率<br>(%) | 最終<br>還元<br>利回り<br>(%) |
| オフィス  | OF-01    | ザイマックス西新橋ビル  | 谷澤総合鑑定所           | 3,080              | 3,180                   | 3.7              | 3,030                  | 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          | 5,350              | 5,460                   | 3.7              | 5,230                  | 3.5        | 3.9                    |
|       | OF-03    | ザイマックス新宿御苑ビル | 日本不動産研究所          | 6,340              | 6,460                   | 3.7              | 6,210                  | 3.5        | 3.9                    |
|       | OF-04    | ザイマックス神谷町ビル  | 谷澤総合鑑定所           | 1,140              | 1,200                   | 3.8              | 1,110                  | 3.9        | 4.0                    |
|       | OF-05    | ザイマックス東麻布ビル  | 大和不動産鑑定           | 2,090              | 2,160                   | 3.9              | 2,060                  | 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              | 1,640                   | 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          | 3,510              | 3,550                   | 4.9              | 3,460                  | 4.7        | 5.1                    |
|       | 小計/平均    |              |                   |                    | 23,100                  | 23,650           | —                      | 22,670     | —                      |
| 商業施設  | RT-01    | ミューザ川崎       | 谷澤総合鑑定所           | 5,200              | 5,280                   | 4.1              | 5,170                  | 4.2        | 4.3                    |
|       | RT-02    | ライフ川崎御幸      | 大和不動産鑑定           | 974                | 988                     | 4.2              | 968                    | 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              | 3,900                  | 5.1        | 5.2                    |
|       | 小計/平均    |              |                   |                    | 10,044                  | 10,058           | —                      | 10,038     | —                      |
| ホテル   | HT-01    | ホテルビスタ仙台     | 谷澤総合鑑定所           | 5,550              | 5,660                   | 4.6              | 5,500                  | 4.7        | 4.8                    |
|       | 小計/平均    |              |                   |                    | 5,550                   | 5,660            | —                      | 5,500      | —                      |
| その他   | OT-01    | ルネッサンス21千早   | 谷澤総合鑑定所           | 3,130              | 3,210                   | 5.0              | 3,090                  | 5.1        | 5.2                    |
|       | 小計/平均    |              |                   |                    | 3,130                   | 3,210            | —                      | 3,090      | —                      |
| 合計/平均 |          |              |                   | 41,824             | 42,578                  | —                | 41,298                 | —          | —                      |

(注) 「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<br>(注1)                  | 調査年月日       | 短期修繕費<br>(千円)<br>(注2、注3) | 長期修繕費<br>(千円)<br>(注2、注4) | 調査業者<br>(注1)                  | 調査書年月    | PML値<br>(%) |
| OF-01 | ザイマックス西新橋ビル  | SOMPOリスケ<br>アマネジメント株<br>式会社   | 2017年11月30日 | 0                        | 4,503                    | 東京海上日動リス<br>クコンサルティン<br>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<br>クコンサルティン<br>グ株式会社 | 2017年11月30日 | 0                        | 12,297                   | 東京海上日動リス<br>クコンサルティン<br>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<br>クコンサルティン<br>グ株式会社 | 2017年11月30日 | 0                        | 10,665                   | 東京海上日動リス<br>クコンサルティン<br>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<br>プレイザル             | 2017年11月30日 | 0                        | 7,737                    | 東京海上日動リス<br>クコンサルティン<br>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<br>プレイザル             | 2017年11月30日 | 0                        | 4,282                    | 東京海上日動リス<br>クコンサルティン<br>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<br>プレイザル             | 2017年11月30日 | 0                        | 2,820                    | 東京海上日動リス<br>クコンサルティン<br>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<br>アマネジメント株<br>式会社   | 2017年11月30日 | 0                        | 13,742                   | 東京海上日動リス<br>クコンサルティン<br>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<br>プレイザル             | 2017年11月30日 | 0                        | 13,357                   | 東京海上日動リス<br>クコンサルティン<br>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<br>式会社               | 2017年11月30日 | 0                        | 3,662                    | 東京海上日動リス<br>クコンサルティン<br>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<br>式会社               | 2017年11月30日 | 0                        | 150,664                  | 東京海上日動リス<br>クコンサルティン<br>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<br>式会社               | 2017年11月30日 | 0                        | 8,071                    | 東京海上日動リス<br>クコンサルティン<br>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<br>クコンサルティン<br>グ株式会社 | 2017年11月30日 | 0                        | 13,916                   | 東京海上日動リス<br>クコンサルティン<br>グ株式会社 | 2017年11月 | 1.7         |
| 合計    |              |                               |             | 0                        | 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2018年8月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第2期の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ています。

| 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<br>東麻布ビル | 東京都<br>港区  | 8・9階PAC・全熱<br>交換器更新工事 | 自2019年1月<br>至2019年1月  | 17,350     | -     | -     |
| ザイマックス<br>東上野ビル | 東京都<br>台東区 | 1～3階空調更新工事            | 自2018年12月<br>至2019年1月 | 15,805     | -     | -     |
| ヴィータ聖蹟<br>桜ヶ丘   | 東京都<br>多摩市 | 駐車場B（住宅棟）に<br>係る工事    | 自2019年1月<br>至2019年1月  | 38,465     | -     | -     |

(B) 期中の資本的支出

本投資法人が2018年8月31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48,995千円であり、当期費用に区分された修繕費35,850千円と合わせて、合計84,846千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ありません。