

2025年2月期 決算短信 (REIT)

2025年4月18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) 山口 恭司
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) 深江 秀樹
問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 公募投資運用部長 (氏名) 中山 達也
T E L 03-5544-6880

有価証券報告書提出予定日 2025年5月29日

分配金支払開始予定日 2025年5月26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. 2025年2月期の運用、資産の状況 (2024年9月1日~2025年2月28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	%
2025年2月期	1,841	9.4	1,042	11.5	931	12.0	930	12.0
2024年8月期	1,682	1.2	935	1.3	831	0.8	830	0.8

	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	%	%	%
2025年2月期	3,728	3.5	1.9	50.6
2024年8月期	3,327	3.2	1.7	49.4

(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	%	%
2025年2月期	3,728	930	—	—	100.0	3.5
2024年8月期	3,328	830	—	—	100.0	3.2

(注1) 配当性向については、次の算式により計算しております。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注2) 純資産配当率については、次の算式により計算しております。

純資産配当率 = 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) ÷ (期首1口当たり純資産 + 期末1口当たり純資産) ÷ 2 × 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
2025年2月期	48,603	26,369	54.3	105,624
2024年8月期	48,428	26,271	54.2	105,232

(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
2025年2月期	1,559	△1,175	△644	3,635
2024年8月期	1,069	△152	△823	3,895

2. 2025年8月期の運用状況の予想（2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期の運用状況の予想（2025年9月1日～2026年2月28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
2025年8月期	1,704	△7.4	911	△12.6	789	△15.2	788	△15.2	3,160	—
2026年2月期	2,144	25.8	915	0.5	785	△0.6	784	△0.6	3,140	—

（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）
（2025年8月期）3,159円、（2026年2月期）3,140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）

2025年2月期	249,650口	2024年8月期	249,650口
2025年2月期	0口	2024年8月期	0口

② 期末自己投資口数

（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、26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「2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期（2025年9月1日～2026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。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	4
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	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	28
(1) 投資状況	28
(2) 投資資産	29

1. 運用状況

(1) 当期（第14期）の概況

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、株式会社ザイマックス不動産投資顧問（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2017年9月14日に設立され、2017年10月31日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第131号）。その後、本投資法人は、2018年2月14日を払込期日として公募による新投資口の発行を行い、2018年2月15日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（銘柄コード3488）に上場しました。また、2018年3月20日には、第三者割当による新投資口の発行を実施しました。更に、2022年3月1日に公募増資及び2022年3月28日に第三者割当を実施しました。

これらにより、当期末日現在での発行済投資口の総口数は249,650口となっています。

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

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

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

② 運用環境

当期における経済環境について、2024年10～12月期の実質GDP成長率は0.6%の増加（年率2.2%の増加）となりました。為替が横ばいのなか輸入の減少により純輸出がプラスとなりました。また、自動車や半導体は生産の増加により業況も良好な水準を維持しており、民間企業の設備投資もややプラスとなりました。家計においては、人手不足による賃金上昇の恩恵を受けつつも、物価高を背景にした節約志向のため、個人消費は横ばいとなっています。また、金融市場については、日本銀行が公表している「貸出先別貸出金」によれば、2024年12月末時点での総貸出残高は621兆円、不動産向けの貸出残高は109.4兆円と増加傾向であり、非常に高い水準で推移しています。

このような環境下で、本投資法人が主として投資対象とするオフィス、商業施設及びホテルの各市場並びに不動産売買市場においては、以下の動きが見られます。

オフィスについては、株式会社ザイマックス総研が公表している「オフィスマーケットレポート 東京2024Q4」（注）によれば、2024年第4四半期の東京23区の空室率は6四半期連続で減少し、前四半期比0.33ポイント減少した2.77%、募集面積率は10四半期連続で減少し、前四半期比0.34ポイント減少した3.99%となっています。前期から引き続き、オフィス需要は底堅い状況が続いています。

商業施設については、経済産業省の商業動態統計によると、2024年第4四半期の小売業販売額は前年同四半期比2.6%の増加となりました。また、総務省統計局のサービス産業動向調査によると、飲食店の売上高は前年同四半期比で3.8%の増加となりました。

ホテルについては、観光庁の宿泊旅行統計調査によると、2024年下半期（7～12月）の延べ宿泊者数は前年同期比3.4%の増加となりました。

不動産売買市場については、諸外国と比較して日本は依然として低金利で利回りスプレッドが高く取れることにより、国内外投資家の旺盛な需要が継続しているため、不動産市場は引き続き活況であり、不動産価格は高値圏で推移しています。日本銀行による今後の利上げが、不動産売買市場や不動産価格に与える影響については、引き続き注視が必要です。

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

③ 運用状況

当期末日現在において本投資法人が保有する物件は18物件となっています。取得価格の合計は43,861百万円、総賃貸可能面積は86,030.33㎡、総賃貸面積は85,421.85㎡となりました。当期末日現在における稼働率は99.3%となりました。また、当期末日現在において本投資法人は、優先出資証券1銘柄（出資金額17,650,000円）を保有しています。

④ ESGに関する取組み

本資産運用会社は、本投資法人のESGに関するリスクや機会を適切に管理した上で、不動産投資運用事業を通じた実践を図り、ESG戦略をより推進させていくため、2022年3月にESG方針及び各種規程の整備を行いました。また、ESG最高責任者に本資産運用会社の代表取締役社長を置き、代表取締役社長自らESGの推進に向けた体制整備並びに各種ポリシー及び目標、各種施策の立案及び実行の統括を行います。

こうした方針の下、環境への取組みとして本投資法人は保有物件におけるグリーンビルディング認証（注1）の取得を推進しており、2025年2月に、ザイマックス東上野ビル及びザイマックス札幌大通ビルにおいてCASBEE不動産評価認証を再取得、又は新規取得し、2物件ともに評価ランクは最上位評価である「Sランク」へ向上しました。当期末日現在において、CASBEE不動産評価認証を計10物件、BELS評価を計3物件で取得し、本投資法人の全保有物件におけるグリーンビルディング認証については、計11物件（注2）、取得割合（注3）84.6%となっています。

また、本投資法人では保有物件において電力需給契約をCO2排出量が実質的にゼロとなる電力プラン等に切り替える等再生可能エネルギー100%電力の導入を進めており、2025年1月にザイマックス木場公園ビルにおいてCO2排出量が実質的にゼロとなる電力プランへの切り替えを実施しました。また、2024年11月にザイマックス札幌大通ビル、2025年2月にはザイマックス木場公園ビル（2025年1月分まで）でトラッキング付非化石証書を購入し、保有するオフィス9物件全てで再生可能エネルギー導入しました。

社会への取組みとしては、AED・災害救援ベンダーの設置や災害時避難マップ、ESGコンテンツを放映するデジタルサイネージの設置を推進し、テナント満足度の向上や地域社会の持続的な発展への貢献に努めています。また、本資産運用会社の従業員がその能力を最大限発揮できる働きやすい職場環境づくりのため、従業員への満足度調査の定期的な実施やフレックスタイム制の導入等に取り組んでいます。

ガバナンスへの取組みとしては、投資家の利益に重大な影響を及ぼす事項については必ず外部委員が参加する委員会を経る意思決定フローをとることで、投資主の利益保護を図っています。また、投資家と利害を一致させ、投資主価値の向上を実現するため、期中運用報酬について運用成果連動部分を設定し、スポンサーである株式会社ザイマックスグループは本投資法人の投資口を保有しています。

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

その他ESG推進活動の結果、2024年GRESBリアルエステイト評価において、本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「3スター」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を獲得しました。

（注1）「グリーンビルディング認証」とは、CASBEE不動産評価認証、BELS評価、DBJ Green Building認証、又はLEED認証のいずれかを指します。

（注2）ザイマックス東麻布ビル及びザイマックス札幌大通ビルは、CASBEE不動産評価認証及びBELS評価の両認証を取得しています。

（注3）「取得割合」は、底地を除く保有物件を対象として、床面積（原則として延床面積を用いていますが、区分所有建物は本投資法人が保有する区分所有建物の専有部分の床面積を用いています。また、第三者と共有している建物は、当該建物の床面積に本投資法人の持分を乗じた値を用いています。）を合計して算出しています。

（注4）本投資法人のESGの取組みの詳細については、本投資法人のホームページ（<https://xymaxreit.co.jp/ja/esg/index.html>）をご参照ください。

⑤ 資金調達状況

（エクイティ・ファイナンス）

当期は、新投資口の発行による資金調達を実施していません。
当期末日現在における出資総額は25,440百万円となっています。

（デット・ファイナンス）

当期は、新規物件取得資金の一部等に充当するため、2024年9月6日に186百万円の借入れを新規に実施した他、2025年1月31日に返済期限が到来した短期借入金186百万円、長期借入金4,302百万円について、長期借入金（グリーンローン）による借り換えを実施しました。

この結果、当期末日現在における有利子負債残高は19,901百万円、うち、借入金残高は18,901百万円、投資法人債残高は1,000百万円となっています。

なお、本投資法人が当期末日現在において取得している格付は以下のとおりです。

信用格付機関の名称	格付内容	備考
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付 : A-	格付の方向性 : 安定的

⑥ 業績の概要

当期の業績は、営業収益1,841百万円、営業利益1,042百万円、経常利益931百万円、当期純利益930百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15）に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数249,650口の整数倍の最大値となる930,695,200円を利益分配金として分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,728円となりました。

(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グループ、本資産運用会社及び本投資法人との間のスポンサー・サポート契約並びに株式会社マックスリアルティ及び本資産運用会社との間のパイプライン・サポート契約に基づき、ザイマックスグループの顧客基盤から得られる不動産売却ニーズを捕捉し、本投資法人の物件取得機会に繋げることを目指します。

(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、資金調達機動性を確保する財務戦略を実行してまいります。

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

2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期（2025年9月1日～2026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
2025年8月期	1,704	911	789	788	3,160	—
2026年2月期	2,144	915	785	784	3,140	—

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期（2025年9月1日～2026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。

2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期（2025年9月1日～2026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"> ● 2025年8月期（第15期）（2025年3月1日～2025年8月31日）（184日） ● 2026年2月期（第16期）（2025年9月1日～2026年2月28日）（181日） 																								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人が2025年2月期末時点で保有している不動産及び不動産信託受益権（合計18物件）並びに優先出資証券（1件）（以下「現保有資産」といいます。）を2026年2月期（第16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。 ● 変動賃料の算定にあたっては、オペレーター提出の運営予想数値をベースに、対象期間の運営数値を本投資法人にて試算し、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20.5百万円 変動賃料：毎月の変動賃料は、対象月の前月を含む過去12ヶ月のGOPの合計額を12で除した金額から21.5百万円を差し引いた金額（注1）に一定歩合（注2）を乗じて、算出した額。 （注1）差し引いた金額がマイナスとなった場合は、当月の変動賃料は0円となります。 （注2）各歩合の開示についてはオペレーターの同意が得られていないため非開示とします。 [からくさホテル札幌] 以下賃貸借契約に定める計算方法に基づいて算定された金額に、本投資法人の持分割合20%を乗じた金額を計上しています。 最低保証賃料：月額10百万円 変動賃料：当月の前月より遡って12ヶ月前までの期間（当該前月を含む。）における客室宿泊売上の合計額（以下「対象売上額」という。）が一定額を超過した場合には、対象売上額に一定料率を乗じ12で除して算出される金額（1円未満の端数は四捨五入）。 ● 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。 ● なお、優先出資証券に関して、営業収益は発生しないことを想定しています。 																								
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: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025年8月期 （第15期）</th> <th>2026年2月期 （第16期）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>617百万円</td> <td>1,065百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>110百万円</td> <td>110百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>35百万円</td> <td>52百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>160百万円</td> <td>160百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>189百万円</td> <td>193百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td>175百万円</td> <td>162百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>99百万円</td> <td>98百万円</td> </tr> </tbody> </table> ● 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、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。 ● なお、優先出資証券に関して、営業費用は発生しないことを想定しています。 		2025年8月期 （第15期）	2026年2月期 （第16期）	賃貸事業費用合計	617百万円	1,065百万円	管理委託費	110百万円	110百万円	修繕費	35百万円	52百万円	公租公課	160百万円	160百万円	減価償却費	189百万円	193百万円	賃貸事業費用以外合計	175百万円	162百万円	運用報酬	99百万円	98百万円
	2025年8月期 （第15期）	2026年2月期 （第16期）																							
賃貸事業費用合計	617百万円	1,065百万円																							
管理委託費	110百万円	110百万円																							
修繕費	35百万円	52百万円																							
公租公課	160百万円	160百万円																							
減価償却費	189百万円	193百万円																							
賃貸事業費用以外合計	175百万円	162百万円																							
運用報酬	99百万円	98百万円																							
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 営業外費用（支払利息その他融資関連費用）として、2025年8月期（第15期）に124百万円、2026年2月期（第16期）に133百万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、2025年8月期（第15期）末において19,901百万円、2026年2月期（第16期）末において19,901百万円を前提としています。2026年2月期（第16期）において長期借入金4,856百万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、2025年8月期（第15期）末に41.0%、2026年2月期（第16期）末に41.0%を見込んでいます。また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用した試算値です。 LTV＝各期末の想定有利子負債総額÷各期末の想定資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 本書の日付現在の発行済投資口の総口数249,650口を前提とし、2026年2月期（第16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、2025年8月期（第15期）及び2026年2月期（第16期）の予想期末発行済投資口の総口数249,650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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,332,410	1,070,012
信託現金及び信託預金	2,563,477	2,565,335
営業未収入金	42,392	57,270
前払費用	46,818	66,225
未収還付法人税等	-	61
その他	949	1,237
流動資産合計	3,986,048	3,760,141
固定資産		
有形固定資産		
建物	311,886	311,886
減価償却累計額	△22,444	△25,997
建物（純額）	289,441	285,888
構築物	1,814	1,814
減価償却累計額	△218	△252
構築物（純額）	1,596	1,561
機械及び装置	10,659	10,659
減価償却累計額	△1,282	△1,485
機械及び装置（純額）	9,377	9,174
工具、器具及び備品	110,135	110,135
減価償却累計額	△104,224	△105,113
工具、器具及び備品（純額）	5,911	5,022
土地	230,346	230,346
信託建物	11,386,530	11,935,865
減価償却累計額	△1,539,113	△1,705,615
信託建物（純額）	9,847,416	10,230,250
信託構築物	61,049	60,779
減価償却累計額	△12,450	△13,608
信託構築物（純額）	48,599	47,170
信託機械及び装置	0	4,203
減価償却累計額	-	△73
信託機械及び装置（純額）	0	4,130
信託工具、器具及び備品	49,978	49,936
減価償却累計額	△28,823	△32,256
信託工具、器具及び備品（純額）	21,154	17,679
信託土地	33,661,874	33,750,329
信託建設仮勘定	-	374
有形固定資産合計	44,115,717	44,581,926
投資その他の資産		
投資有価証券	51,109	42,805
長期前払費用	56,752	92,923
繰延税金資産	12	14
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
デリバティブ債権	430	-
その他	178,732	92,272
投資その他の資産合計	309,637	250,614
固定資産合計	44,425,355	44,832,541
繰延資産		
投資口交付費	4,498	-
投資法人債発行費	12,320	10,926
繰延資産合計	16,819	10,926
資産合計	48,428,223	48,603,609

（単位：千円）

	前期 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	148,642	85,115
1年内返済予定の長期借入金	4,302,000	4,856,000
未払金	124,341	158,887
未払法人税等	805	692
未払消費税等	34,756	11,938
前受金	339,349	237,046
預り金	88	-
その他	6,386	2,454
流動負債合計	4,956,370	5,352,134
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	14,413,000	14,045,000
預り敷金及び保証金	33,988	33,988
信託預り敷金及び保証金	1,753,464	1,776,863
デリバティブ債務	-	26,542
固定負債合計	17,200,452	16,882,395
負債合計	22,156,823	22,234,529
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	25,440,013	25,440,013
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △998	-
出資総額控除額合計	△998	-
出資総額（純額）	25,439,014	25,440,013
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	831,954	930,846
剰余金合計	831,954	930,846
投資主資本合計	26,270,969	26,370,859
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	430	△26,542
その他有価証券評価差額金	-	24,763
評価・換算差額等合計	430	△1,779
純資産合計	※1 26,271,399	※1 26,369,080
負債純資産合計	48,428,223	48,603,609

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2024年3月1日 至 2024年8月31日	自	2024年9月1日 至 2025年2月28日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 1,549,432		※1 1,559,200
その他貸貸事業収入		※1 132,755		※1 127,425
不動産等売却益		-		※2 154,486
営業収益合計		1,682,188		1,841,112
営業費用				
貸貸事業費用		※1 589,103		※1 605,774
資産運用報酬		99,109		121,605
資産保管手数料		1,265		1,269
一般事務委託手数料		14,836		15,046
役員報酬		2,400		2,400
その他営業費用		40,371		52,052
営業費用合計		747,087		798,148
営業利益		935,100		1,042,964
営業外収益				
受取利息		327		1,744
還付加算金		-		46
未払分配金戻入		37		18
営業外収益合計		364		1,809
営業外費用				
支払利息		75,684		79,232
投資法人債利息		5,833		5,000
融資関連費用		16,418		22,308
投資口交付費償却		4,498		4,498
投資法人債発行費償却		1,394		1,394
有償減資払戻損		-		717
営業外費用合計		103,829		113,152
経常利益		831,636		931,621
税引前当期純利益		831,636		931,621
法人税、住民税及び事業税		855		897
法人税等調整額		0		△2
法人税等合計		856		895
当期純利益		830,779		930,725
前期繰越利益		1,174		120
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		831,954		930,846

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額				剰余金	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計				
当期首残高	25,440,013	△1,997	△1,997	25,438,016	826,018	826,018
当期変動額						
剰余金の配当					△823,845	△823,845
一時差異等調整引当額の戻入		998	998	998	△998	△998
当期純利益					830,779	830,779
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	-	998	998	998	5,936	5,936
当期末残高	※1 25,440,013	△998	△998	25,439,014	831,954	831,954

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	26,264,034	△1,095	△1,095	26,262,938
当期変動額				
剰余金の配当	△823,845			△823,845
一時差異等調整引当額の戻入	-			-
当期純利益	830,779			830,779
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		1,526	1,526	1,526
当期変動額合計	6,934	1,526	1,526	8,461
当期末残高	26,270,969	430	430	26,271,399

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額				剰余金	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 （純額）	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失（△）	剰余金合計
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計				
当期首残高	25,440,013	△998	△998	25,439,014	831,954	831,954
当期変動額						
剰余金の配当					△830,835	△830,835
一時差異等調整引当額の戻入		998	998	998	△998	△998
当期純利益					930,725	930,725
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	998	998	998	98,891	98,891
当期末残高	※1 25,440,013	-	-	25,440,013	930,846	930,846

	投資主資本	評価・換算差額等			純資産合計
	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	その他有価証 券評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	26,270,969	430	-	430	26,271,399
当期変動額					
剰余金の配当	△830,835				△830,835
一時差異等調整引当額の戻入	-				-
当期純利益	930,725				930,725
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		△26,973	24,763	△2,209	△2,209
当期変動額合計	99,890	△26,973	24,763	△2,209	97,680
当期末残高	26,370,859	△26,542	24,763	△1,779	26,369,080

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自	至	自	至
	2024年3月1日	2024年8月31日	2024年9月1日	2025年2月28日
I 当期末処分利益		831,954,385円		930,846,206円
II 出資総額組入額		998,600円		-円
うち一時差異等調整引当額戻入額		998,600円		-円
III 分配金の額		830,835,200円		930,695,200円
(投資口1口当たり分配金の額)		(3,328円)		(3,728円)
うち利益分配金		830,835,200円		930,695,200円
(うち1口当たり利益分配金)		(3,328円)		(3,728円)
IV 次期繰越利益		120,585円		151,006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、投信法第136条第1項に定める利益の金額から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額のうち、発行済投資口の総口数249,650口の整数倍である830,835,200円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,328円となりました。</p>		<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数249,650口の整数倍の最大値となる930,695,200円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,728円となりました。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2024年3月1日	自	2024年9月1日
	至	2024年8月31日	至	2025年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		831,636		931,621
減価償却費		174,348		185,176
投資口交付費償却		4,498		4,498
投資法人債発行費償却		1,394		1,394
受取利息		△327		△1,744
未払配当金戻入		△37		△18
支払利息		75,684		79,232
有償減資払戻損		-		717
営業未収入金の増減額（△は増加）		△8,828		△14,877
前払費用の増減額（△は増加）		4,245		△19,406
営業未払金の増減額（△は減少）		35,362		△42,506
未払金の増減額（△は減少）		△1,076		34,545
未払消費税等の増減額（△は減少）		2,189		△22,817
前受金の増減額（△は減少）		102,633		△102,303
長期前払費用の増減額（△は増加）		△7,021		△36,170
信託有形固定資産の売却による減少額		-		703,708
その他		△69,715		△62,359
小計		1,144,987		1,638,691
利息の受取額		327		1,744
利息の支払額		△74,419		△79,574
法人税等の支払額		△923		△1,072
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,069,972		1,559,788
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		△517		-
信託有形固定資産の取得による支出		△149,328		△1,231,314
投資有価証券の取得による支出		△22,112		-
投資有価証券の払戻による収入		-		32,350
預り敷金及び保証金の受入による収入		16		-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△13,032		△44,750
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		32,935		68,150
投資活動によるキャッシュ・フロー		△152,038		△1,175,564
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		-		186,000
短期借入金の返済による支出		-		△186,000
長期借入れによる収入		-		4,488,000
長期借入金の返済による支出		-		△4,302,000
分配金の支払額		△823,740		△830,764
財務活動によるキャッシュ・フロー		△823,740		△644,764
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		94,193		△260,540
現金及び現金同等物の期首残高		3,801,694		3,895,887
現金及び現金同等物の期末残高		※1 3,895,887		※1 3,635,347

(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

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 市場価格のない株式等以外のもの 決算日等の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算出）を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="638 555 981 694"> <tr> <td>建物</td> <td>3～63年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>6～51年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>6～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～63年	構築物	6～51年	機械及び装置	6～29年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	3～63年								
構築物	6～51年								
機械及び装置	6～29年								
工具、器具及び備品	2～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。</p> <p>水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</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、前期は該当がなく、当期は1,545千円です。</p>								

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。</p>
<p>6. 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>7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</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。 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> <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、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(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 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
50,000千円	50,000千円

※2. 一時差異等調整引当額

前期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの 発生事由
繰延ヘッジ 損益	金利スワップ 評価損の発生	2,995	1,997	-	998	998	デリバティブ取引の時 価の変動

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れています。

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの 発生事由
繰延ヘッジ 損益	金利スワップ 評価損の発生	2,995	998	-	998	-	デリバティブ取引の時 価の変動

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

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

[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 2024年3月1日 至 2024年8月31日		自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,388,924		1,405,317	
共益費収入	160,508	1,549,432	153,882	1,559,200
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	90,186		88,307	
駐車場収入	33,975		33,743	
その他賃貸収入	8,593	132,755	5,374	127,425
不動産賃貸事業収益合計		1,682,188		1,686,625
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	157,462		153,009	
外注委託費	108,994		106,818	
水道光熱費	85,560		84,783	
修繕費	35,746		40,695	
損害保険料	3,820		8,990	
減価償却費	174,348		185,176	
その他賃貸事業費用	23,170	589,103	26,300	605,774
不動産賃貸事業費用合計		589,103		605,774
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,093,084		1,080,850

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

(単位：千円)

ザイマックス三田ビル	
不動産等売却収入	890,000
不動産等売却原価	703,708
その他売却費用	31,804
不動産等売却益	154,486

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※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	2024年3月1日 至 2024年8月31日	自	2024年9月1日 至 2025年2月28日
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		249,650口		249,650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	2024年3月1日 至 2024年8月31日	自	2024年9月1日 至 2025年2月28日
現金及び預金		1,332,410千円		1,070,012千円
信託現金及び信託預金		2,563,477千円		2,565,335千円
現金及び現金同等物		3,895,887千円		3,635,347千円

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。また、ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。なお、ヘッジ会計の方法とヘッジ対象、契約額等については、「2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照ください。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年8月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	4,302,000	4,302,000	-
(2) 投資法人債	1,000,000	988,900	△11,100
(3) 長期借入金	14,413,000	14,424,251	11,251
負債計	19,715,000	19,715,151	151
デリバティブ取引	430	430	-

2025年2月28日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」及び「投資有価証券」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	4,856,000	4,856,000	-
(2) 投資法人債	1,000,000	972,100	△27,900
(3) 長期借入金	14,045,000	13,880,938	△164,061
負債計	19,901,000	19,709,038	△191,961
デリバティブ取引	(26,542)	(26,542)	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。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・フローを返済期限までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(2) 投資法人債

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

デリバティブ取引

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) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2024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
投資法人債	-	-	-	-	1,000,000	-
長期借入金	4,302,000	4,856,000	4,050,000	3,345,000	932,000	1,230,000
合計	4,302,000	4,856,000	4,050,000	3,345,000	1,932,000	1,230,000

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2025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
投資法人債	-	-	-	1,000,000	-	-
長期借入金	4,856,000	4,350,000	3,345,000	2,232,000	4,118,000	-
合計	4,856,000	4,350,000	3,345,000	3,232,000	4,118,000	-

[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（2024年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2025年2月28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（2024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）		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	982,000	-	430	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

（注）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

当期（2025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）		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	4,188,000	4,188,000	△26,542	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

（注）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

[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 2024年8月31日	当期 2025年2月28日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	12	14
繰延ヘッジ損益	-	8,350
繰延税金資産小計	12	8,364
評価性引当額	-	△8,350
繰延税金資産合計	12	14
繰延税金資産の純額	12	14
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 2024年8月31日	当期 2025年2月28日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.43	△31.43
その他	0.07	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	0.10

[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 2024年3月1日 至 2024年8月31日）
該当事項はありません。

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

2. 関連会社等

前期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）
該当事項はありません。

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

3. 兄弟会社等

前期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28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 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

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

前期（自 2024年3月1日 至 2024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	219,000	不動産賃貸事業
株式会社ビスタホテルマネジメント	169,000	不動産賃貸事業

当期（自 2024年9月1日 至 2025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	219,000	不動産賃貸事業
株式会社ビスタホテルマネジメント	180,000	不動産賃貸事業

[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 2024年3月1日 至 2024年8月31日	当期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
貸借対照表計上額	44,115,717	44,581,552
期首残高	44,113,169	44,115,717
期中増減額	2,548	465,835
期末残高	44,115,717	44,581,552
期末時価	55,883,000	56,784,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 前期の期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出（176,896千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（174,348千円）によるものです。当期の期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得（1,073,696千円）及び資本的支出（281,023千円）によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡（703,708千円）及び減価償却費（185,176千円）によるものです。

(注3) 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、前期について2024年7月31日付で譲渡契約を締結した「ザイマックス三田ビル」に関しては譲渡価格としています。

(注4) 貸借対照表計上額には、信託建設仮勘定の金額は含めていません。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記[損益計算書に関する注記]に記載のとおりです。

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
水道光熱費収入	90,186	90,186
その他	-	1,592,001
合計	90,186	1,682,188

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	890,000	(注2) 154,486
水道光熱費収入	88,307	88,307
その他	-	1,598,317
合計	978,307	1,841,112

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	23,632	31,903
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	31,903	23,451
契約資産（期首残高）	-	-
契約資産（期末残高）	-	-
契約負債（期首残高）	-	91,920
契約負債（期末残高）	91,920	-

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

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

2024年8月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2024年7月31日に売却契約を締結した不動産等にかかる890,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2024年9月3日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

また、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	当期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
1口当たり純資産額	105,232円	105,624円
1口当たり当期純利益	3,327円	3,728円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	当期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
当期純利益（千円）	830,779	930,725
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）	830,779	930,725
期中平均投資口数（口）	249,650	249,650

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入に関する注記]

前期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	998

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

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

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

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現在までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年9月14日	私募設立	3,000	3,000	300,000	300,000	（注2）
2018年2月14日	公募増資	209,905	212,905	21,224,544	21,524,544	（注3）
2018年3月20日	第三者割当増資	10,495	223,400	1,061,201	22,585,746	（注4）
2022年3月1日	公募増資	25,000	248,400	2,718,350	25,304,096	（注5）
2022年3月28日	第三者割当増資	1,250	249,650	135,917	25,440,013	（注6）

（注1）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

（注2）1口当たり発行価額100,000円にて本投資法人が設立されました。

（注3）1口当たり発行価額101,115円（発行価格105,000円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価額101,115円にて、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。

（注5）1口当たり発行価額108,734円（発行価格113,024円）にて、新規物件の取得資金の一部等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注6）1口当たり発行価額108,734円にて、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 2024年8月31日現在		当期 2025年2月28日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	商業施設	東京経済圏	531	1.1	527	1.1
不動産合計			531	1.1	527	1.1
信託不動産	オフィス	都心5区	15,274	31.5	14,593	30.0
		東京23区	3,252	6.7	3,254	6.7
		東京経済圏	2,638	5.4	2,651	5.5
		政令指定都市	4,669	9.6	4,646	9.6
	商業施設	東京経済圏	8,315	17.2	8,419	17.3
		政令指定都市	1,068	2.2	1,065	2.2
		その他	3,289	6.8	3,289	6.8
	ホテル	政令指定都市	4,152	8.6	5,212	10.7
その他	東京23区	924	1.9	921	1.9	
信託不動産合計			43,584	90.0	44,054	90.6
優先出資証券(注4)			51	0.1	42	0.1
預金・その他の資産(注5)			4,261	8.8	3,979	8.2
資産総額			48,428	100.0	48,603	100.0

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

「東京23区」には「都心5区」を含みません。

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

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

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

(注4) 「優先出資証券」は特定目的会社枚方商業施設開発の優先出資証券です。

(注5) 「預金・その他の資産」は、信託建設仮勘定の金額を含みます。

	前期 2024年8月31日現在		当期 2025年2月28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	22,156	45.8	22,234	45.7
純資産総額	26,271	54.2	26,369	54.3
資産総額	48,428	100.0	48,603	100.0

(注1) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、各期末日現在における貸借対照表計上額により、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位を四捨五入して記載しています。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

当期末現在、本投資法人の保有する投資有価証券は以下のとおりです。

種類	銘柄	数量 (口) (注1)	帳簿価額 (千円) (注2)	評価額 (千円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
優先出資証券	特定目的会社枚方商業施設開発 優先出資証券（注4）	353	42,805	42,805	0.1

(注1) 本優先出資証券は2025年2月28日に減資消却が行われており、本投資法人が保有していた本特定目的会社の優先出資証券の1,000口（金50,000,000円）のうち、647口について、優先出資1口につき5万円（合計：金32,350,000円）をもって有償消却されています。

(注2) 当該優先出資証券は其他有価証券に区分していますので、時価をもって貸借対照表計上額としております。

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

(注4) 裏付資産は、本書の日付現在、大阪府枚方市の「(仮称)ひらかたIMプラザ」(以下「本物件」といいます。)です。なお、本物件について、本投資法人が取得の決定をしているものではなく、また、必ず取得できるという保証はありません。

②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 (注5)
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	5.7	2,528	3,400	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	9.7	4,356	5,890	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	11.4	5,151	7,290	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	2.0	951	1,350	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	3.5	1,604	2,000	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	2.6	1,169	1,750	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	5.9	2,651	3,710	信託 受益権
	OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	北海道札幌市	2022年 3月2日	4,707	10.7	4,646	5,060	信託 受益権
	OF-10	ザイマックス木場公園ビル	東京都江東区	2022年 3月2日	2,003	4.6	2,084	2,190	信託 受益権
		小計/平均		-	-	24,660	56.2	25,145	32,640
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	9.3	3,974	5,660	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	1.8	785	974	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	7.1	3,658	4,150	信託 受益権
	RT-04	ライフ福泉店	大阪府堺市	2020年 9月1日	1,065	2.4	1,065	1,090	信託 受益権
	RT-05	ザ・パークハウス戸塚フロント (1階・2階商業部分)	神奈川県横浜市	2021年 7月1日	540	1.2	527	660	不動産
	RT-06	パロー勝川店(底地)(注6)	愛知県春日井市	2022年 1月31日	3,245	7.4	3,289	3,420	信託 受益権
	小計/平均		-	-	12,840	29.3	13,302	15,954	-
ホテル	HT-01	ホテルピスタ仙台	宮城県仙台市	2018年 2月16日	4,400	10.0	4,143	5,960	信託 受益権及び ホテルに付 随する動産
	HT-02	からくさホテル札幌(注7)	北海道札幌市	2024年 9月6日	1,060	2.4	1,069	1,170	信託 受益権
	小計/平均		-	-	5,460	12.4	5,212	7,130	-
その他	OT-02	エルプレイス西葛西	東京都江戸川区	2022年 3月2日	901	2.1	921	1,060	信託 受益権及び 建物に付随 する動産
	小計/平均		-	-	901	2.1	921	1,060	-
合計/平均			-	-	43,861	100.0	44,581	56,784	-

(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、RTは商業施設、HTはホテル、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、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社等に委託しており、「鑑定評価額」は、2025年2月28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) 「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。

(注6) 「パロー勝川店(底地)」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に係る数値を記載しています。

(注7) 「からくさホテル札幌」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分20%に係る数値を記載しています。

③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	85	108	1,897.92	1,897.92	100.0
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	2001年 3月22日	13	145	180	4,099.16	4,152.40	98.7
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	2001年 2月28日	6	189	263	4,791.23	4,791.23	100.0
OF-04	ザイマックス神谷町ビル	1991年 4月30日	6	37	61	888.45	1,205.27	73.7
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	1999年 11月30日	6	54	75	2,015.51	2,015.51	100.0
OF-06	ザイマックス東上野ビル	1999年 4月9日	7	54	80	1,750.17	1,750.17	100.0
OF-07	ザイマックス八王子ビル	1993年 1月26日	25	122	167	5,561.96	5,561.96	100.0
OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	2020年 9月30日	7	134	247	3,106.42	3,106.42	100.0
OF-10	ザイマックス木場公園ビル	1992年 10月31日	6	55	76	2,348.25	2,586.67	90.8
RT-01	ミューザ川崎	2003年 12月18日	18	183	233	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
RT-04	ライフ福泉店	1996年 12月17日	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	3,309.29	3,309.29	100.0
RT-05	ザ・パークハウス 戸塚フロント (1階・2階商業部分)	2018年 5月23日	5	27	33	861.60	861.60	100.0
RT-06	パロー勝川店（底地）	-	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	10,254.55	10,254.55	100.0
HT-01	ホテルビスタ仙台	2016年 3月14日	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	7,066.25	7,066.25	100.0
HT-02	からくさホテル札幌	2017年 11月17日	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1,434.89	1,434.89	100.0
OT-02	エルプレイス西葛西	1986年 6月15日	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	2,044.18	2,044.18	100.0
合計／平均		-	114	1,686	1,810	85,421.85	86,030.33	99.3

(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不動産等について締結されている各賃貸借契約書に基づく当該保有資産に関するテナント数（バス・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。また、「賃貸事業収益」の合計額には、2024年9月3日付けにて譲渡した「ザイマックス三田ビル」の賃貸事業収益が含まれています。なお、第14期の賃貸事業収益は0百万円です。

(注4) 「敷金・保証金」は、当期末日現在における各不動産等に係る敷金・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不動産等に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付され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。なお、「パロー勝川店（底地）」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に係る数値、「からくさホテル札幌」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分20%に係る数値を記載しています。

(注6) 「賃貸可能面積」は、当期末日現在における各不動産等に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付され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。なお、「パロー勝川店（底地）」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に係る数値、「からくさホテル札幌」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分20%に係る数値を記載しています。

(注7) 「稼働率」は、当期末日現在における各不動産等に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注8) 借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。

④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	3,400	3,510	3.2	3,350	3.3	3.4
	OF-02	ザイマックス岩本町ビル	日本不動産研究所	5,890	5,950	3.3	5,820	3.1	3.4
	OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	日本不動産研究所	7,290	7,350	3.3	7,220	3.1	3.4
	OF-04	ザイマックス神谷町ビル	谷澤総合鑑定所	1,350	1,390	3.3	1,330	3.4	3.5
	OF-05	ザイマックス東麻布ビル	大和不動産鑑定	2,000	2,050	3.7	1,980	3.5	3.9
	OF-06	ザイマックス東上野ビル	大和不動産鑑定	1,750	1,760	3.8	1,740	3.6	4.0
	OF-07	ザイマックス八王子ビル	日本不動産研究所	3,710	3,730	4.5	3,680	4.3	4.6
	OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	日本不動産研究所	5,060	5,090	3.6	5,020	3.4	3.7
	OF-10	ザイマックス木場公園ビル	日本不動産研究所	2,190	2,200	4.2	2,180	3.8	4.2
	小計/平均				32,640	33,030	-	32,320	-
商業施設	RT-01	ミューザ川崎	谷澤総合鑑定所	5,660	5,650	4.0	5,660	4.1	4.2
	RT-02	ライフ川崎御幸店	大和不動産鑑定	974	987	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	4,150	4,070	4.7	4,180	5.0	4.9
	RT-04	ライフ福泉店	大和不動産鑑定	1,090	1,100	4.5	1,080	4.3	4.7
	RT-05	ザ・パークハウス 戸塚フロント (1階・2階商業部分)	谷澤総合鑑定所	660	666	4.5	658	4.6	4.7
	RT-06	パロー勝川店(底地) (注3)	谷澤総合鑑定所	3,420	-	-	3,420	4.0	4.2
	小計/平均				15,954	12,473	-	15,966	-
ホテル	HT-01	ホテルビスタ仙台	谷澤総合鑑定所	5,960	6,070	4.6	5,910	4.7	4.8
	HT-02	からくさホテル札幌 (注4)	JLL森井鑑定	1,170	1,200	4.3	1,150	4.1	4.5
	小計/平均				7,130	7,270	-	7,060	-
その他	OT-02	エルプレイス西葛西	谷澤総合鑑定所	1,060	1,080	4.3	1,050	4.4	4.5
	小計/平均				1,060	1,080	-	1,050	-
合計/平均				56,784	53,853	-	56,396	-	-

(注1) 各不動産鑑定評価書の価格時点はいずれも2025年2月28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

JLL森井鑑定：JLL森井鑑定株式会社

(注3) 「鑑定評価額」及び「DCF法による価格」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に係る数値を記載しています。

(注4) 「鑑定評価額」及び「DCF法による価格」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分20%に係る数値を記載しています。

⑤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	建物状況評価報告書				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 (%)
0F-01	ザイマックス西新橋ビル	SOMPOリスク マネジメント株式 会社	2022年8月31日	-	9,525	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
0F-02	ザイマックス岩本町ビル	SOMPOリスク マネジメント株式 会社	2022年8月31日	-	20,598	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
0F-03	ザイマックス新宿御苑ビル	SOMPOリスク マネジメント株式 会社	2022年8月31日	-	27,487	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
0F-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	2022年2月28日	-	8,546	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
0F-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	2022年2月28日	-	7,340	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
0F-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	2022年2月28日	-	4,218	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
0F-07	ザイマックス八王子ビル	SOMPOリスク マネジメント株式 会社	2022年8月31日	-	14,024	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
0F-09	ザイマックス札幌大通ビル	東京海上ディーア ール株式会社	2022年1月17日	-	3,466	東京海上ディーア ール株式会社	2022年1月	0.9
0F-10	ザイマックス木場公園ビル	SOMPOリスク マネジメント株式 会社	2022年1月18日	-	8,730	東京海上ディーア ール株式会社	2022年1月	10.8
RT-01	ミューザ川崎	株式会社アースア プレイザル	2022年2月28日	-	15,756	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	2022年8月31日	-	4,028	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	2025年3月27日	-	156,159	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
RT-04	ライフ福泉店	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2020年8月24日	-	3,626	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2020年8月	14.7
RT-05	ザ・パークハウス 戸塚フロント (1階・2階商業部分)	SOMPOリスク マネジメント株式 会社	2021年6月10日	-	2,422	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2021年6月	6.7
HT-01	ホテルビスタ仙台	大和不動産鑑定株 式会社	2022年8月31日	-	12,462	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
HT-02	からくさホテル札幌	株式会社東京建築 検査機構	2024年8月21日	-	3,931	東京海上ディーア ール株式会社	2024年7月	0.9
OT-02	エルプレイス西葛西	SOMPOリスク マネジメント株式 会社	2022年1月18日	-	3,609	東京海上ディーア ール株式会社	2022年1月	9.1
合計				-	305,925	ポートフォリオ全体（注5）		2.4

(注1) 「調査業者」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、「からくさホテル札幌」については、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分20%に係る数値を記載しています。
- (注5) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、東京海上ディール株式会社による2024年9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17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。
- (注6) 当期末日現在、「パロー勝川店（底地）」は、底地のみの所有で建物は所有しておらず、また、ポートフォリオ全体のPMLの算出対象にも含まれていないことから、表には記載していません。

⑥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 神谷町ビル	東京都 港区	トランス・コンデンサ 更新工事	自2025年3月 至2025年3月	15,481	-	-
ヴィータ 聖蹟桜ヶ丘	東京都 多摩市	駐車場A（施設棟）に 係る2025年度改修工事	自2025年7月 至2025年7月	50,448	-	-
ライフ 川崎御幸店	神奈川県 川崎市	トランス更新工事	自2026年1月 至2026年1月	20,350	-	-
ヴィータ 聖蹟桜ヶ丘	東京都 多摩市	中央監視盤更新	自2026年2月 至2026年2月	39,301	-	-
ザイマックス 東麻布ビル	東京都 港区	トランス更新工事	自2026年2月 至2026年2月	18,682	-	-

(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281,023千円であり、当期費用に区分された修繕費40,695千円と合わせて、合計321,718千円の工事を実施しています。なお、保有資産において当期に行った主要な資本的支出は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	工事期間	工事金額（千円）
ヴィータ 聖蹟桜ヶ丘	東京都 多摩市	昇降機更新工事	自2024年9月 至2024年9月	108,996
ザイマックス 神谷町ビル	東京都 港区	給排水通気配管 更新工事2期	自2025年1月 至2025年1月	12,863

⑦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	2024年9月1日～2025年2月28日
取得価格	2,500百万円	稼働日数	181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	賃貸事業収入	76,160
所在地	東京都港区西新橋二丁目6番2号	その他賃貸事業収入	8,995
土地	地番 東京都港区西新橋二丁目10番30他	不動産賃貸事業収益 計	85,155
	建蔽率 80%	(2) 不動産賃貸事業費用	
	容積率 700%	公租公課	8,161
	用途地域 商業地域	外注委託費	5,635
	敷地面積 402.53㎡	水道光熱費	6,904
	所有形態 所有権	修繕費	5,129
建物	建築年月日 2000年8月22日	損害保険料	174
	構造/階数 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	減価償却費	3,268
	延床面積 2,517.50㎡	その他賃貸事業費用	1,374
	設計者 株式会社類設計室	不動産賃貸事業費用 計	30,647
	施工者 株式会社藤木工務店 東京本店	(3) NOI	57,777
	所有形態 所有権	(4) 不動産賃貸事業損益	54,508
ML会社（注1）	-		
PM会社（注2）	株式会社ザイマックス		
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。			

(注1) 本書の日付現在においてマスターリース契約を締結している会社を記載しています。以下、同じです。

(注2) 本書の日付現在においてプロパティマネジメント契約を締結している会社を記載しています。以下、同じです。

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	2024年9月1日～2025年2月28日	
取得価格	4,250百万円	稼働日数	181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	賃貸事業収入	127,801	
所在地	東京都千代田区岩本町二丁目3番3号	その他賃貸事業収入	17,790	
土地	地番	東京都千代田区岩本町二丁目175番2	不動産賃貸事業収益 計	145,592
	建蔽率	80%	(2) 不動産賃貸事業費用	
	容積率	800%、600%	公租公課	14,458
	用途地域	商業地域	外注委託費	10,287
	敷地面積	864.83㎡	水道光熱費	9,950
	所有形態	所有権	修繕費	502
建物	建築年月日	2001年3月22日	損害保険料	599
	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	減価償却費	17,964
	延床面積	6,261.06㎡	その他賃貸事業費用	963
	設計者	株式会社日建設計	不動産賃貸事業費用 計	54,725
	施工者	熊谷・住友建設共同企業体	(3) NOI	108,831
	所有形態	所有権	(4) 不動産賃貸事業損益	90,867
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： 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	2024年9月1日～2025年2月28日	
取得価格	5,020百万円	稼働日数	181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	賃貸事業収入	175,524	
所在地	東京都新宿区新宿一丁目1番11号	その他賃貸事業収入	14,031	
土地	地番	新宿区新宿一丁目1番8他	不動産賃貸事業収益 計	189,555
	建蔽率	80%	(2) 不動産賃貸事業費用	
	容積率	700%	公租公課	15,981
	用途地域	商業地域	外注委託費	12,447
	敷地面積	839.09㎡	水道光熱費	8,967
	所有形態	所有権	修繕費	583
建物	建築年月日	2001年2月28日	損害保険料	543
	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	減価償却費	18,052
	延床面積	6,084.32㎡	その他賃貸事業費用	898
	設計者	株式会社ユー・アソシエイツ	不動産賃貸事業費用 計	57,475
	施工者	鹿島・オリエンタル建設共同企業体	(3) NOI	150,133
	所有形態	所有権	(4) 不動産賃貸事業損益	132,080
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： 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	2024年9月1日～2025年2月28日
取得価格	880百万円	稼働日数	181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	賃貸事業収入	34,080
所在地	東京都港区虎ノ門五丁目12番13号	その他賃貸事業収入	3,836
土地	地番 東京都港区虎ノ門五丁目13番1 他	不動産賃貸事業収益 計	37,917
	建蔽率 80%	(2) 不動産賃貸事業費用	
	容積率 600%	公租公課	2,124
	用途地域 商業地域	外注委託費	4,557
	敷地面積 228.83㎡	水道光熱費	2,929
	所有形態 所有権	修繕費	21,368
建物	建築年月日 1991年4月30日	損害保険料	117
	構造/階数 鉄骨造陸屋根8階建	減価償却費	2,836
	延床面積 1,356.51㎡	その他賃貸事業費用	4,195
	設計者 株式会社長谷工コーポレーション エンジニアリング事業部	不動産賃貸事業費用 計	38,129
	施工者 株式会社長谷工コーポレーション 建築事業部東京支店	(3) NOI	2,624
	所有形態 所有権	(4) 不動産賃貸事業損益	△211
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： 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	2024年9月1日～2025年2月28日
取得価格	1,550百万円	稼働日数	181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	賃貸事業収入	47,195
所在地	東京都港区東麻布一丁目5番2号	その他賃貸事業収入	7,689
土地	地番 東京都港区東麻布一丁目5番11	不動産賃貸事業収益 計	54,885
	建蔽率 80%	(2) 不動産賃貸事業費用	
	容積率 600%	公租公課	7,185
	用途地域 商業地域	外注委託費	5,922
	敷地面積 365.05㎡	水道光熱費	3,641
	所有形態 所有権	修繕費	240
建物	建築年月日 1999年11月30日	損害保険料	202
	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	減価償却費	7,616
	延床面積 2,570.13㎡	その他賃貸事業費用	758
	設計者 東西建築サービス株式会社 東京支 社	不動産賃貸事業費用 計	25,567
	施工者 前田建設工業株式会社 関東支社	(3) NOI	36,935
	所有形態 所有権	(4) 不動産賃貸事業損益	29,318
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： 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	2024年9月1日～2025年2月28日
取得価格	1,150百万円		稼働日数	181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		賃貸事業収入	47,708
所在地	東京都台東区東上野一丁目11番4号		その他賃貸事業収入	6,823
土地	地番	東京都台東区東上野一丁目22番11他	不動産賃貸事業収益 計	
	建蔽率	80%	(2) 不動産賃貸事業費用	
	容積率	600%、500%	公租公課	4,254
	用途地域	商業地域	外注委託費	4,638
	敷地面積	368.84㎡	水道光熱費	4,332
	所有形態	所有権	修繕費	836
建物	建築年月日	1999年4月9日	損害保険料	156
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根8階建	減価償却費	3,902
	延床面積	1,942.54㎡	その他賃貸事業費用	642
	設計者	株式会社アーキテクトファイブ	不動産賃貸事業費用 計	
	施工者	鹿島建設株式会社 東京支社	(3) NOI	39,669
所有形態	所有権	(4) 不動産賃貸事業損益	35,766	
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： 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	2024年9月1日～2025年2月28日
取得価格	2,600百万円		稼働日数	181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		賃貸事業収入	105,225
所在地	東京都八王子市横山町25番6号		その他賃貸事業収入	17,363
土地	地番	東京都八王子市横山町3番2他	不動産賃貸事業収益 計	
	建蔽率	80%	(2) 不動産賃貸事業費用	
	容積率	600%	公租公課	8,384
	用途地域	商業地域	外注委託費	16,329
	敷地面積	1,220.58㎡	水道光熱費	9,763
	所有形態	所有権	修繕費	1,526
建物	建築年月日	1993年1月26日	損害保険料	690
	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	減価償却費	12,727
	延床面積	7,404.81㎡	その他賃貸事業費用	5,653
	設計者	株式会社日本設計	不動産賃貸事業費用 計	
	施工者	株式会社松村組	(3) NOI	80,241
所有形態	所有権	(4) 不動産賃貸事業損益	67,513	
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： 該当事項はありません。				

ザイマックス札幌大通ビル			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	2022年3月2日		運用期間	2024年9月1日～2025年2月28日
取得価格	4,707百万円		稼働日数	181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		賃貸事業収入	123,626
所在地	北海道札幌市中央区大通西五丁目10番地		その他賃貸事業収入	10,571
土地	地番	北海道札幌市中央区大通西五丁目9番2他	不動産賃貸事業収益 計	134,197
	建蔽率	80%	(2) 不動産賃貸事業費用	
	容積率	800%	公租公課	8,358
	用途地域	商業地域	外注委託費	7,587
	敷地面積	499.24㎡	水道光熱費	9,271
	所有形態	所有権	修繕費	230
建物	建築年月日	2020年9月30日	損害保険料	492
	構造/階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建	減価償却費	22,836
	延床面積	4,270.89㎡	その他賃貸事業費用	723
	設計者	株式会社創建社	不動産賃貸事業費用 計	49,499
	施工者	日本国土開発株式会社 札幌営業所	(3) NOI	107,534
	所有形態	所有権	(4) 不動産賃貸事業損益	84,698
ML会社	株式会社ザイマックス北海道			
PM会社	株式会社ザイマックス北海道			
特記事項： 該当事項はありません。				

ザイマックス木場公園ビル			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	2022年3月2日		運用期間	2024年9月1日～2025年2月28日
取得価格	2,003百万円		稼働日数	181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		賃貸事業収入	48,220
所在地	東京都江東区木場五丁目11番13号		その他賃貸事業収入	7,710
土地	地番	東京都江東区木場五丁目9番20他	不動産賃貸事業収益 計	55,931
	建蔽率	80%、60%	(2) 不動産賃貸事業費用	
	容積率	600%、300%	公租公課	4,105
	用途地域	商業地域、準工業地域	外注委託費	6,628
	敷地面積	851.46㎡	水道光熱費	5,232
	所有形態	所有権	修繕費	344
建物	建築年月日	1992年10月31日	損害保険料	237
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	減価償却費	5,726
	延床面積	2,995.81㎡	その他賃貸事業費用	668
	設計者	住友建設株式会社一級建築士事務所 東京支店	不動産賃貸事業費用 計	22,943
	施工者	住友建設株式会社 東京支店	(3) NOI	38,714
	所有形態	所有権	(4) 不動産賃貸事業損益	32,987
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： 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	2024年9月1日～2025年2月28日	
取得価格	4,100百万円	稼働日数	181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	神奈川県川崎市幸区大宮町1310番地	その他賃貸事業収入		
土地	地番 神奈川県川崎市幸区大宮町1310番	不動産賃貸事業収益 計		
	建蔽率 80%	(2) 不動産賃貸事業費用		
	容積率 600%、400%			
	用途地域 商業地域	外注委託費		
	敷地面積 10,669.34㎡（注1）	水道光熱費		
	所有形態 所有権の共有持分（敷地権割合約6.9%）	修繕費		
建物	建築年月日 2003年12月18日	損害保険料		
	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	減価償却費		
	延床面積 108,955.90㎡（注2）	その他賃貸事業費用		
	設計者 都市基盤整備公団 神奈川地域支社	不動産賃貸事業費用 計		
	施工者 清水・大成・安藤建設工事共同企業体	(3) NOI		131,893
	所有形態 区分所有権	(4) 不動産賃貸事業損益		113,663
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： 該当事項はありません。				

(注1) 本建物は区分所有建物ですが、敷地又は土地全体の敷地面積を記載しています。なお、本投資法人が保有する敷地権割合に相当する敷地面積は約742.44㎡です。

(注2) 本建物は区分所有建物ですが、本建物を含む一棟の建物全体の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が保有する区分所有建物の専有部分の床面積の合計は3,671.09㎡（登記簿記載面積）です。

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	2024年9月1日～2025年2月28日
取得価格	790百万円	稼働日数	181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 非開示 その他賃貸事業収入 非開示	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
所在地	神奈川県川崎市幸区小向西町四丁目93番地	不動産賃貸事業収益 計 非開示	
土地	地番 神奈川県川崎市幸区小向西町四丁目94番1他		
	建蔽率 80%、60%	(2) 不動産賃貸事業費用 公租公課 非開示 外注委託費 非開示 水道光熱費 非開示 修繕費 非開示	
	容積率 200%		
	用途地域 近隣商業地域、第一種住居地域	損害保険料 非開示 減価償却費 1,678 その他賃貸事業費用 非開示	
	敷地面積 1,879.15㎡		
	所有形態 所有権	不動産賃貸事業費用 計 非開示	
建物	建築年月日 1997年1月13日		
	構造／階数 鉄骨造陸屋根2階建	(3) NOI 22,443	
	延床面積 2,596.80㎡		
	設計者 株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所	(4) 不動産賃貸事業損益 20,764	
	施工者 株式会社竹中工務店 横浜支店		
	所有形態 所有権		
ML会社	-		
PM会社	株式会社ザイマックス		
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	2024年9月1日～2025年2月28日
取得価格	3,100百万円	稼働日数	181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 非開示 その他賃貸事業収入 非開示	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
所在地	東京都多摩市関戸四丁目72番地	不動産賃貸事業収益 計 非開示	
土地	地番 東京都多摩市関戸四丁目72番		
	建蔽率 80%	(2) 不動産賃貸事業費用 公租公課 非開示 外注委託費 非開示 水道光熱費 非開示	
	容積率 500%		
	用途地域 商業地域	修繕費 非開示	
	敷地面積 9,003.26㎡（注1）		
	所有形態 所有権の共有持分（敷地権割合約49.6%）	損害保険料 非開示	
建物	建築年月日 1999年9月17日		
	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	減価償却費 37,165	
	延床面積 62,849.56㎡（注2）		
	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 不動産賃貸事業費用 計 非開示	
	施工者 戸田・東急・イチケン建設工事共同企業体		
	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	168,488
		(4) 不動産賃貸事業損益	131,323
ML会社	-		
PM会社	株式会社ザイマックス		

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。

（注1）本建物は区分所有建物ですが、敷地又は土地全体の敷地面積を記載しています。なお、本投資法人が保有する敷地権割合に相当する敷地面積は約4,467.51㎡です。

（注2）本建物は区分所有建物ですが、本建物を含む一棟の建物全体の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が保有する区分所有建物の専有部分の床面積の合計（但し、共有となっている区画（家屋番号72番の3及び72番の7）については、持分割合（それぞれ100万分の93万7,995及び100万分の59万1,485）を乗じた面積）は27,161.00㎡（登記簿記載面積）です。

ライフ福泉店		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	2020年9月1日	運用期間	2024年9月1日～2025年2月28日			
取得価格	1,065百万円	稼働日数	181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				賃貸事業収入	非開示
所在地	大阪府堺市西区上444番地1	その他賃貸事業収入			非開示	
土地	地番	大阪府堺市西区上444番1	不動産賃貸事業収益 計		非開示	
	建蔽率	60%	(2) 不動産賃貸事業費用			
	容積率	200%				公租公課
	用途地域	第一種住居地域	外注委託費	非開示		
	敷地面積	6,225.21㎡	水道光熱費	非開示		
	所有形態	所有権	修繕費	非開示		
建物	建築年月日	1996年12月17日	損害保険料	非開示		
	構造/階数	鉄骨造陸屋根2階建	減価償却費	2,223		
	延床面積	3,358.26㎡	その他賃貸事業費用	非開示		
	設計者	鹿島建設株式会社 関西支店 一級建築士事務所	不動産賃貸事業費用 計			非開示
	施工者	鹿島建設株式会社 関西支店	(3) NOI	26,078		
	所有形態	所有権	(4) 不動産賃貸事業損益	23,855		
ML会社	ザイマックス・リート投資法人					
PM会社	株式会社ザイマックス関西					
<p>特記事項：</p> <p>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。</p>						

ザ・パークハウス戸塚フロント（1階・2階商業部分）		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	2021年7月1日	運用期間	2024年9月1日～2025年2月28日	
取得価格	540百万円	稼働日数	181日	
特定資産の種類	不動産	(1) 不動産賃貸事業収益		
信託受託者	-			賃貸事業収入
所在地	神奈川県横浜市戸塚区戸塚町4018番地1	その他賃貸事業収入		3,816
土地	地番	不動産賃貸事業収益 計		27,486
	建蔽率	(2) 不動産賃貸事業費用		
	容積率	公租公課		1,842
	用途地域	外注委託費		5,089
	敷地面積	水道光熱費		2,700
	所有形態	修繕費		-
建物	建築年月日	損害保険料		108
	構造/階数	減価償却費		3,833
	延床面積	その他賃貸事業費用		34
	設計者	不動産賃貸事業費用 計		13,608
	施工者	(3) NOI	17,711	
	所有形態	(4) 不動産賃貸事業損益	13,877	
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：				
<p>・物件共用部分への電力供給のため、株式会社つなぐネットコミュニケーションズ（以下「つなぐネット」といいます。）が所有する太陽光発電設備が設置されています。管理組合はつなぐネットとの間の建物一部使用貸借契約書に基づき当該物件の屋上の一部を無償でつなぐネットに対して貸与しています。</p>				

(注1) 本建物は区分所有建物ですが、敷地又は土地全体の敷地面積を記載しています。なお、本投資法人が保有する敷地権割合に相当する敷地面積は約197.84㎡です。

(注2) 本建物は区分所有建物ですが、本建物を含む一棟の建物全体の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が保有する区分所有建物の専有部分の床面積の合計は1,080.19㎡（登記簿記載面積）です。

パロー勝川店（底地）		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	2022年1月31日	運用期間	2024年9月1日～2025年2月28日
取得価格	3,245百万円	稼働日数	181日
特定資産の種類	信託受益権（準共有持分50%） （注1）	（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	賃貸事業収入	非開示
所在地	愛知県春日井市小野町二丁目1番1号	その他賃貸事業収入	非開示
土地	地番 愛知県春日井市小野町二丁目1番1	不動産賃貸事業収益 計	非開示
	建蔽率 60%	（2）不動産賃貸事業費用	
	容積率 200%	公租公課	非開示
	用途地域 工業地域	外注委託費	非開示
	敷地面積 20,509.10㎡（注2）	水道光熱費	非開示
	所有形態 所有権	修繕費	非開示
建物	建築年月日 -	損害保険料	非開示
	構造／階数 -	減価償却費	-
	延床面積 -	その他賃貸事業費用	非開示
	設計者 -	不動産賃貸事業費用 計	非開示
	施工者 -	（3）NOI	65,691
	所有形態 -	（4）不動産賃貸事業損益	65,691
ML会社	-		
PM会社	JLLリテールマネジメント株式会社		
<p>特記事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他の準共有者との間で受益権準共有者間協定書（本特記事項において「本協定」といいます。）を締結していません。本協定の主な内容は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ①本信託受益権の不分割特約（本協定締結日から5年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されません。） ②各準共有者（以下「売却希望者」といいます。）が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者に対して、売却希望者が保有する準共有持分の購入にかかる優先交渉権が付与されています。 			

（注1）本投資法人は本物件の信託受益権を他の準共有者（準共有持分割合50%）と準共有しており、本投資法人は準共有持分（準共有持分割合50%）を保有しています。

（注2）土地全体の敷地面積を記載しています。なお、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する土地の敷地面積は約10,254.55㎡です。

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	2024年9月1日～2025年2月28日	
取得価格	4,400百万円	稼働日数	181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		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	賃貸事業収入	非開示	
所在地	宮城県仙台市宮城野区榴岡一丁目7番3号	その他賃貸事業収入	非開示	
土地	地番	宮城県仙台市宮城野区榴岡一丁目7番2他	不動産賃貸事業収益 計	非開示
	建蔽率	80%	(2) 不動産賃貸事業費用	
	容積率	500%	公租公課	非開示
	用途地域	商業地域	外注委託費	非開示
	敷地面積	1,461.36㎡	水道光熱費	非開示
	所有形態	所有権（一部地上権）	修繕費	非開示
建物	建築年月日	2016年3月14日	損害保険料	非開示
	構造／階数	鉄骨造陸屋根12階建	減価償却費	19,942
	延床面積	6,977.47㎡	その他賃貸事業費用	非開示
	設計者	株式会社エーエーアンドサン	不動産賃貸事業費用 計	非開示
	施工者	前田建設工業株式会社 東北支店	(3) NOI	155,858
	所有形態	所有権	(4) 不動産賃貸事業損益	135,916
ML会社	-			
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。 （注）敷地面積のうち524.21㎡は地上権です。				

からくさホテル札幌		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	2024年9月6日	運用期間	2024年9月6日～2025年2月28日
取得価格	1,060百万円	稼働日数	176日
特定資産の種類	信託受益権（準共有持分20%） （注1）	（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	賃貸事業収入	非開示
所在地	北海道札幌市中央区南三条西五丁目24番	その他賃貸事業収入	非開示
土地	地番 北海道札幌市中央区南三条西五丁目18番1他6筆	不動産賃貸事業収益 計	非開示
	建蔽率 80%	（2）不動産賃貸事業費用	
	容積率 800%	公租公課	非開示
	用途地域 商業地域	外注委託費	非開示
	敷地面積 819.16㎡（注2）	水道光熱費	非開示
	所有形態 所有権	修繕費	非開示
建物	建築年月日 2017年11月17日	損害保険料	非開示
	構造／階数 鉄骨造陸屋根地下1階付地上13階建	減価償却費	4,570
	延床面積 6,707.22㎡（注3）	その他賃貸事業費用	非開示
	設計者 前田建設工業株式会社 一級建築士事務所	不動産賃貸事業費用 計	非開示
	施工者 前田建設工業株式会社 札幌支店	（3）NOI	30,652
	所有形態 所有権	（4）不動産賃貸事業損益	26,081
ML会社	-		
PM会社	株式会社ザイマックス北海道		
特記事項： ・他の準共有者との間で受益権準共有者間協定書（本特記事項において「本協定」といいます。）を締結していません。本協定の主な内容は以下のとおりです。 ①本信託受益権の不分割特約（本協定締結日から5年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されません。） ②各準共有者（以下「売却希望者」といいます。）が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者に対して、売却希望者が保有する準共有持分の購入にかかる優先交渉権が付与されています。 ・信託受託者と賃借人との間の定期建物賃貸借契約書において、信託受託者が本物件を譲渡する場合には、本物件に係る信託契約の終了によって信託受託者が受益者に本物件を譲渡する場合及び本投資法人と他の準共有者の間において本物件に係る信託受益権の準共有持分を譲渡する場合を除き、賃借人若しくは賃借人のグループ会社又はこれらの者が指定する第三者への譲渡に関する優先交渉権が賃借人に対して付与されています。			

（注1）本投資法人は本物件の信託受益権を他の準共有者（準共有持分割合80%）と準共有しており、本投資法人は準共有持分（準共有持分割合20%）を保有しています。

（注2）土地全体の敷地面積を記載しています。なお、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する土地の敷地面積は約163.83㎡です。

（注3）建物全体の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する建物の延床面積は約1,341.44㎡です。

エルプレイス西葛西		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	2022年3月2日	運用期間	2024年9月1日～2025年2月28日
取得価格	901百万円	稼働日数	181日
特定資産の種類	信託受益権及び建物に付随する動産	(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	賃貸事業収入	非開示
所在地	東京都江戸川区西葛西六丁目3番10号	その他賃貸事業収入	非開示
土地	地番 東京都江戸川区西葛西六丁目3番2	不動産賃貸事業収益 計	非開示
	建蔽率 60%	(2) 不動産賃貸事業費用	
	容積率 300%	公租公課	非開示
	用途地域 第一種住居地域	外注委託費	非開示
	敷地面積 854.00㎡	水道光熱費	非開示
	所有形態 所有権	修繕費	非開示
建物	建築年月日 1986年6月15日	損害保険料	非開示
	構造/階数 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	減価償却費	2,578
	延床面積 2,044.18㎡	その他賃貸事業費用	非開示
	設計者 株式会社KANA建築設計事務所	不動産賃貸事業費用 計	非開示
	施工者 株式会社三平興業	(3) NOI	25,159
	所有形態 所有権	(4) 不動産賃貸事業損益	22,581
ML会社	大和ライフネクスト株式会社		
PM会社	大和ライフネクスト株式会社		
特記事項： 該当事項はありません。			