

2025年8月期 決算短信（REIT）

2025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）中山 達也
資 産 運 用 会 社 名 名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社
代 表 者 （役職名）代表取締役社長 （氏名）武田 直
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11月27日

分配金支払開始予定日 2025年11月20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8月期の運用、資産の状況（2025年3月1日～2025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	％
2025年8月期	1,714	△6.9	925	△11.3	806	△13.5	805	△13.5
2025年2月期	1,841	9.4	1,042	11.5	931	12.0	930	12.0

	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8月期	3,225	3.1	1.7	47.0
2025年2月期	3,728	3.5	1.9	50.6

(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8月期	3,226	805	—	—	100.0	3.1
2025年2月期	3,728	930	—	—	100.0	3.5

(注1) 配当性向については、次の算式により計算しています。

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います。

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8月期	48,799	26,255	53.8	105,169
2025年2月期	48,603	26,369	54.3	105,624

(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8月期	1,047	92	△930	3,844
2025年2月期	1,559	△1,175	△644	3,635

2. 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）及び2026年8月期の運用状況の予想（2026年3月1日～2026年8月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 （利益超過分配金は含まない）	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円
2026年2月期	2,155	25.7	923	△0.2	792	△1.7	791	△1.7	3,171	—
2026年8月期	1,740	△19.3	934	1.2	775	△2.2	774	△2.2	3,101	—

（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）
（2026年2月期）3,171円、（2026年8月期）3,100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8月期	249,650口	2025年2月期	249,650口
----------	----------	----------	----------

② 期末自己投資口数

2025年8月期	0口	2025年2月期	0口
----------	----	----------	----

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27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、6ページ「2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（2026年3月1日～2026年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 当期の概況	2
(2) 次期の見通し	4
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	28
3. 参考情報	29
(1) 投資状況	29
(2) 投資資産	30

1. 運用状況

(1) 当期（第15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を設立企画人として、2017年9月14日に設立され、2017年10月31日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第131号）。その後、本投資法人は、2018年2月14日を払込期日として公募による新投資口の発行を行い、2018年2月15日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（銘柄コード3488）に上場しました。また、2018年3月20日には、第三者割当による新投資口の発行を実施しました。更に、2022年3月1日に公募増資及び2022年3月28日に第三者割当を実施しました。

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

2025年10月1日付で、名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が株式会社ザイマックス不動産投資顧問の事業のうち本投資法人の資産運用業務を承継し、また、同日付で本投資法人は名古屋鉄道グループ（注1）の総合デベロッパーである名鉄都市開発株式会社及び不動産マネジメント（注2）のリーディングカンパニーである株式会社ザイマックスグループの2社をスポンサーとした総合型の上場不動産投資法人（J-REIT）となりました。

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

（注1）「名古屋鉄道グループ」とは、名古屋鉄道株式会社並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいい、名鉄都市開発株式会社も含みます。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。

（注3）「ザイマックスグループ」とは、株式会社ザイマックスグループ並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

② 運用環境

当期における経済環境について、2025年4～6月期の実質GDP成長率は0.5%の増加（年率2.2%の増加）となりました。日米の関税交渉の合意をうけ関税をめぐる不透明感が大幅に改善された一方で、関税が及ぼす影響が今後顕現化することから、2025年度の実質GDP成長率の政府見通しは1.2%から0.7%に下方修正されました。関税の影響から、米国向け自動車輸出は大幅下落しましたが、実質輸出は米国向けも含め足元までほぼ横ばいとなっています。家計における所得環境は、2025年春闘での賃上げ率は5.25%となり、33年ぶりの高さの賃上げ率であった2024年を上回っています。金融市場については、日本銀行が公表している「貸出先別貸出金」によれば、2025年6月末時点での総貸出残高は632兆円、不動産向けの貸出残高は113.8兆円と増加傾向であり、非常に高い水準で推移しています。

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

オフィスについては、株式会社ザイマックス総研が公表している「オフィスマーケットレポート 東京 2025Q2」（注）によれば、2025年第2四半期の東京23区の空室率は8四半期連続で減少し、前四半期比0.18ポイント減少した2.15%、募集面積率は12四半期連続で減少し、前四半期比0.22ポイント減少した3.28%となっています。前期から引き続き、オフィス需要は底堅い状況が続いています。

商業施設については、経済産業省の商業動態統計によると、2025年第2四半期の小売業販売額は前年同四半期比2.4%の増加となりました。

ホテルについては、観光庁の宿泊旅行統計調査によると、2025年上半期（1～6月）の延べ宿泊者数は前年同期比1.2%の増加となりました。

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

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

③ 運用状況

当期末日現在において本投資法人が保有する物件は18物件となっています。取得価格の合計は43,861百万円、総賃貸可能面積は86,030.37㎡、総賃貸面積は86,030.37㎡となりました。当期末日現在における稼働率は100.0%となりました。また、当期末日現在において本投資法人は、優先出資証券1銘柄（出資金額17,650,000円）を保有しています。

④ サステナビリティに関する取組み

本資産運用会社は、本投資法人のサステナビリティに関するリスクや機会を適切に管理した上で、不動産投資運用事業を通じた実践を図り、サステナビリティ戦略をより推進させていくため、2025年10月にサステナビリティ方針及び各種規程の整備を行いました。また、サステナビリティ最高責任者に本資産運用会社の代表取締役社長を置き、代表取締役社長自らサステナビリティの推進に向けた体制整備並びに各種ポリシー及び目標、各種施策の立案及び実行の統括を行います。

こうした方針の下、環境への取組みとして本投資法人は保有物件におけるグリーンビルディング認証（注1）の取得を推進しており、2025年8月に、ザイマックス西新橋ビルにおいてCASBEE不動産評価認証（評価ランク「Aランク」）を再取得しました。当期末日現在において、CASBEE不動産評価認証を計10物件、BELS評価を計3物件で取得し、本投資法人の全保有物件におけるグリーンビルディング認証については、計11物件（注2）、取得割合（注3）84.6%となっています。

また、本投資法人では保有物件において電力需給契約をCO2排出量が実質的にゼロとなる電力プラン等に切り替える等再生可能エネルギー100%電力の導入やトラッキング付非化石証書の購入を進めており、保有するオフィス9物件全てで再生可能エネルギーを導入しています。

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

その他ESG推進活動の結果、2025年GRESBリアルエステイト評価において、本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「4スター」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を獲得しました。また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しました。

（注1）「グリーンビルディング認証」とは、CASBEE不動産評価認証、BELS評価、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）本投資法人のサステナビリティの取組みの詳細については、本投資法人のホームページ（<https://xymaxreit.co.jp/ja/esg/index.html>）をご参照ください。

⑤ 資金調達の状況

（エクイティ・ファイナンス）

当期は、新投資口の発行による資金調達を実施していません。

当期末日現在における出資総額は25,440百万円となっています。

（デット・ファイナンス）

当期は、借入金の返済及び借入れを行っていません。

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

なお、本投資法人が当期末日現在において取得している格付は以下のとおりです。

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

⑥ 業績の概要

当期の業績は、営業収益1,714百万円、営業利益925百万円、経常利益806百万円、当期純利益805百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15）に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数249,650口の整数倍の最大値となる805,370,900円を利益分配金として分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,226円となりました。

(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、スポンサーである名鉄都市開発株式会社、本資産運用会社及び本投資法人との間のスポンサー・サポート契約、株式会社ザイマックスグループ、本資産運用会社（本資産運用会社は、株式会社ザイマックス不動産投資顧問の契約上の地位を承継しています。）及び本投資法人との間のスポンサー・サポート契約並びに株式会社マックスリアルティ及び本資産運用会社（本資産運用会社は、株式会社ザイマックス不動産投資顧問の契約上の地位を承継しています。）との間のパイプライン・サポート契約に基づき、名古屋鉄道グループの中部圏を中心とした独自の情報力を活用し、また、ザイマックスグループの顧客基盤から得られる不動産売却ニーズを捕捉し、本投資法人の物件取得機会に繋げることを目指します。

(B) 内部成長戦略

名古屋鉄道グループ及びザイマックスグループの不動産マネジメントの知見・ノウハウ及びネットワークの活用

本投資法人は、各スポンサー・サポート契約に基づき、名古屋鉄道グループ及びザイマックスグループから、各種不動産マネジメントに関する知見・ノウハウの提供を受けています。これにより、本投資法人は、名古屋鉄道グループ及びザイマックスグループの不動産マネジメントの知見・ノウハウ、データベース、管理システム等を活かした安定的かつ効率的な運用を行います。

(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

(A) 資産運用会社の会社分割、主要株主並びに親会社及び特定関係法人の異動

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

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

(B) 資産運用会社の商号変更

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

(C) 組織変更

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

(D) 本資産運用会社の役員

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

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

(E) 執行役員の異動

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

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

③ 運用状況の見通し

2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（2026年3月1日～2026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います。

	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
2026年2月期	2,155	923	792	791	3,171	—
2026年8月期	1,740	934	775	774	3,101	—

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（2026年3月1日～2026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。

2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（2026年3月1日～2026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	● 2026年2月期（第16期）（2025年9月1日～2026年2月28日）（181日） ● 2026年8月期（第17期）（2026年3月1日～2026年8月31日）（184日）																								
運用資産	● 本投資法人が2025年8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8月期（第17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	● 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	● 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。<table><tr><td></td><td>2026年2月期 （第16期）</td><td>2026年8月期 （第17期）</td></tr><tr><td>賃貸事業費用合計</td><td>1,062百万円</td><td>632百万円</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>54百万円</td><td>41百万円</td></tr><tr><td>公租公課</td><td>160百万円</td><td>161百万円</td></tr><tr><td>減価償却費</td><td>191百万円</td><td>193百万円</td></tr><tr><td>賃貸事業費用以外合計</td><td>169百万円</td><td>173百万円</td></tr><tr><td>運用報酬</td><td>99百万円</td><td>101百万円</td></tr></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。		2026年2月期 （第16期）	2026年8月期 （第17期）	賃貸事業費用合計	1,062百万円	632百万円	管理委託費	110百万円	110百万円	修繕費	54百万円	41百万円	公租公課	160百万円	161百万円	減価償却費	191百万円	193百万円	賃貸事業費用以外合計	169百万円	173百万円	運用報酬	99百万円	101百万円
	2026年2月期 （第16期）	2026年8月期 （第17期）																							
賃貸事業費用合計	1,062百万円	632百万円																							
管理委託費	110百万円	110百万円																							
修繕費	54百万円	41百万円																							
公租公課	160百万円	161百万円																							
減価償却費	191百万円	193百万円																							
賃貸事業費用以外合計	169百万円	173百万円																							
運用報酬	99百万円	101百万円																							
営業外費用	● 営業外費用（支払利息その他融資関連費用）として、2026年2月期（第16期）に133百万円、2026年8月期（第17期）に162百万円を見込んでいます。																								

有利子負債	● 有利子負債の総額は、2026年2月期（第16期）末において19,901百万円、2026年8月期（第17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、2026年2月期（第16期）末に40.8%、2026年8月期（第17期）末に40.8%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。 $LTV = \text{各期末の想定有利子負債総額} \div \text{各期末の想定資産総額} \times 100$
投資口	● 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8月期（第17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、2026年2月期（第16期）及び2026年8月期（第17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）	● 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	● 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	● 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 (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,070,012	976,566
信託現金及び信託預金	2,565,335	2,867,932
営業未収入金	57,270	67,438
前払費用	66,225	61,696
未収還付法人税等	61	344
その他	1,237	1,086
流動資産合計	3,760,141	3,975,065
固定資産		
有形固定資産		
建物	311,886	311,886
減価償却累計額	△25,997	△29,551
建物（純額）	285,888	282,334
構築物	1,814	1,814
減価償却累計額	△252	△287
構築物（純額）	1,561	1,527
機械及び装置	10,659	10,659
減価償却累計額	△1,485	△1,687
機械及び装置（純額）	9,174	8,972
工具、器具及び備品	110,135	110,135
減価償却累計額	△105,113	△106,002
工具、器具及び備品（純額）	5,022	4,133
土地	230,346	230,346
信託建物	11,935,865	12,084,473
減価償却累計額	△1,705,615	△1,886,558
信託建物（純額）	10,230,250	10,197,915
信託構築物	60,779	63,966
減価償却累計額	△13,608	△14,828
信託構築物（純額）	47,170	49,138
信託機械及び装置	4,203	4,203
減価償却累計額	△73	△149
信託機械及び装置（純額）	4,130	4,054
信託工具、器具及び備品	49,936	49,936
減価償却累計額	△32,256	△36,068
信託工具、器具及び備品（純額）	17,679	13,868
信託土地	33,750,329	33,750,329
信託建設仮勘定	374	220
有形固定資産合計	44,581,926	44,542,840
投資その他の資産		
投資有価証券	42,805	54,362
長期前払費用	92,923	72,077
繰延税金資産	14	11
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
その他	92,272	122,733
投資その他の資産合計	250,614	271,784
固定資産合計	44,832,541	44,814,624
繰延資産		
投資法人債発行費	10,926	9,531
繰延資産合計	10,926	9,531
資産合計	48,603,609	48,799,221

（単位：千円）

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

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計	
当期首残高	25,440,013	930,846	930,846	26,370,859
当期変動額				
剰余金の配当		△930,695	△930,695	△930,695
当期純利益		805,283	805,283	805,283
投資主資本以外の項目の当 期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	△125,411	△125,411	△125,411
当期末残高	※1 25,440,013	805,434	805,434	26,245,448

	評価・換算差額等			純資産合計
	繰延ヘッジ損益	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△26,542	24,763	△1,779	26,369,080
当期変動額				
剰余金の配当				△930,695
当期純利益				805,283
投資主資本以外の項目の当 期変動額（純額）	261	11,556	11,818	11,818
当期変動額合計	261	11,556	11,818	△113,592
当期末残高	△26,280	36,320	10,039	26,255,487

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自	至	自	至
	2024年9月1日	2025年2月28日	2025年3月1日	2025年8月31日
I 当期末処分利益		930,846,206円		805,434,659円
II 分配金の額		930,695,200円		805,370,900円
(投資口1口当たり分配金の額)		(3,728円)		(3,226円)
うち利益分配金		930,695,200円		805,370,900円
(うち1口当たり利益分配金)		(3,728円)		(3,226円)
III 次期繰越利益		151,006円		63,759円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数249,650口の整数倍の最大値となる930,695,200円を利益分配金として分配することとしました。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。		本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数249,650口の整数倍の最大値となる805,370,900円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,226円となりました。	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

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

5. ヘッジ会計の方法	(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。 (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 (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。 (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。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(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。 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 (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。

[未適用の会計基準に関する注記]

(リース会計に関する会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会）
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準指針第33号 2024年9月13日 会計基準委員会）等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組の一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり、

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

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

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

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月 28 日		当期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月 31 日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1, 405, 317		1, 429, 084	
共益費収入	153, 882	1, 559, 200	153, 177	1, 582, 262
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	88, 307		91, 433	
駐車場収入	33, 743		34, 062	
その他賃貸収入	5, 374	127, 425	6, 468	131, 963
不動産賃貸事業収益合計		1, 686, 625		1, 714, 225
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	153, 009		160, 323	
外注委託費	106, 818		111, 007	
水道光熱費	84, 783		84, 588	
修繕費	40, 695		32, 648	
損害保険料	8, 990		9, 721	
減価償却費	185, 176		190, 736	
その他賃貸事業費用	26, 300	605, 774	27, 566	616, 592
不動産賃貸事業費用合計		605, 774		616, 592
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)				
		1, 080, 850		1, 097, 632

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（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

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

[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 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
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 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
現金及び預金	1,070,012千円	976,566千円
信託現金及び信託預金	2,565,335千円	2,867,932千円
現金及び現金同等物	3,635,347千円	3,844,498千円

[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とることで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

2025年8月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」及び「投資有価証券」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	4,856,000	4,856,000	-
(2) 投資法人債	1,000,000	973,300	△26,700
(3) 長期借入金	14,045,000	13,890,859	△154,140
負債計	19,901,000	19,720,159	△180,840
デリバティブ取引	(26,280)	(26,280)	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。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（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	-

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	4,856,000	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（2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2025年8月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（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。

当期（2025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	4,188,000	4,188,000	△26,280	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

（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 2025年2月28日	当期 2025年8月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	11
繰延ヘッジ損益	8,350	8,267
繰延税金資産小計	8,364	8,279
評価性引当額	△8,350	△8,267
繰延税金資産合計	14	11
繰延税金資産の純額	14	11

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		
(単位:%)		
	前期 2025年2月28日	当期 2025年8月31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9月1日 至 2025年2月28日）
該当事項はありません。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）
該当事項はありません。

2. 関連会社等

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

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

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

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

[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

当期（自 2025年3月1日 至 2025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	189,000	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9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
貸借対照表計上額	44,581,552	44,542,620
期首残高	44,115,717	44,581,552
期中増減額	465,835	△38,932
期末残高	44,581,552	44,542,620
期末時価	56,784,000	57,244,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）前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。当期の期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出（152,257千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（190,736千円）によるものです。

（注3）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。

（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9月1日 至 2025年2月28日）

（単位：千円）

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

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

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

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
水道光熱費収入	91,433	91,433
その他	-	1,622,792
合計	91,433	1,714,225

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）
重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）
重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

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

（2）残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

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

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
1口当たり純資産額	105,624円	105,169円
1口当たり当期純利益	3,728円	3,225円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
当期純利益（千円）	930,725	805,283
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	930,725	805,283
期中平均投資口数（口）	249,650	249,650

[重要な後発事象に関する注記]

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 2025年2月28日現在		当期 2025年8月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	商業施設	東京経済圏	527	1.1	523	1.1
不動産合計			527	1.1	523	1.1
信託不動産	オフィス	都心5区	14,593	30.0	14,572	29.9
		東京23区	3,254	6.7	3,244	6.6
		東京経済圏	2,651	5.5	2,656	5.4
		政令指定都市	4,646	9.6	4,623	9.5
	商業施設	東京経済圏	8,419	17.3	8,453	17.3
		政令指定都市	1,065	2.2	1,063	2.2
		その他	3,289	6.8	3,289	6.7
	ホテル	政令指定都市	5,212	10.7	5,192	10.6
	その他	東京23区	921	1.9	921	1.9
信託不動産合計			44,054	90.6	44,019	90.2
優先出資証券(注4)			42	0.1	54	0.1
預金・その他の資産(注5)			3,979	8.2	4,202	8.6
資産総額			48,603	100.0	48,799	100.0

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

「東京23区」には「都心5区」を含みません。

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

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

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

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

(注5) 「預金・その他の資産」は、信託建設仮勘定の金額を含みます。

	前期 2025年2月28日現在		当期 2025年8月31日現在	
	金額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	金額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額	22,234	45.7	22,543	46.2
純資産総額	26,369	54.3	26,255	53.8
資産総額	48,603	100.0	48,799	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)	帳簿価額 (千円) (注1)	評価額 (千円) (注1)	対総資産 比率 (%) (注2)
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3）	353	54,362	54,362	0.1

(注1) 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。

(注3) 当該優先出資証券に係る運用対象資産は、本書の日付現在、大阪府枚方市の「（仮称）ひらかたIMプラザ」です。なお、「（仮称）ひらかたIMプラザ」について、本投資法人が取得の決定をしているものではなく、また、必ず取得できるという保証はありません。

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	2,529	3,440	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	4,338	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	5,143	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	963	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	1,597	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	1,165	1,820	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	2,656	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	4,623	5,080	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	2,079	2,190	信託 受益権
	小計／平均		-	-	24,660	56.2	25,097	32,770	-
	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	3,956	5,720
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	3,711	4,240	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	1,063	1,070	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	523	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	13,330	16,084	-	
ホテル	HT-01	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	2018年 2月16日	4,400	10.0	4,127	6,150	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	1,064	1,180	信託 受益権
	小計／平均		-	-	5,460	12.4	5,192	7,330	-
その他	OT-02	エルブレイス西葛西	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	44,542	57,244	-

（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森井鑑定株式会社に委託しており、「鑑定評価額」は、2025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。

（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	9	85	112	1,898.70	1,898.70	100.0
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	2001年 3月22日	14	146	180	4,152.40	4,152.40	100.0
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	2001年 2月28日	6	191	265	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	33	51	1,205.27	1,205.27	100.0
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	1999年 11月30日	6	60	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	55	81	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	133	169	5,561.22	5,561.22	100.0
OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	2020年 9月30日	7	131	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	7	55	86	2,586.67	2,586.67	100.0
RT-01	ミューザ川崎	2003年 12月18日	18	185	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	エルブレイス西葛西	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		-	117	1,714	2,040	86,030.37	86,030.37	100.0

(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、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。

(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) 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。

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	3,440	3,540	3.2	3,390	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	1,820	1,840	3.8	1,810	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	5,080	5,110	3.6	5,040	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				32,770	33,160	-	32,450	-	-
商業施設	RT-01	ミューザ川崎	谷澤総合鑑定所	5,720	5,770	4.0	5,700	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	4,240	4,070	4.7	4,310	4.8	4.9	
	RT-04	ライフ福泉店	大和不動産鑑定	1,070	1,080	4.5	1,060	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				16,084	12,573	-	16,116	-	-
ホテル	HT-01	ホテルビスタ仙台	谷澤総合鑑定所	6,150	6,250	4.6	6,100	4.7	4.8	
	HT-02	からくさホテル札幌 (注4)	JLL森井鑑定	1,180	1,200	4.3	1,160	4.1	4.5	
	小計／平均				7,330	7,450	-	7,260	-	-
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				57,244	54,263	-	56,876	-	-	-

(注1) 各不動産鑑定評価書の価格時点はいずれも2025年8月31日です。

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

日本不動産研究所：一般財団法人日本不動産研究所

谷澤総合鑑定所：株式会社谷澤総合鑑定所

大和不動産鑑定：大和不動産鑑定株式会社

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」、「直接還元法による価格」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	東京海上ディーア ール株式会社	2025年6月27日	-	4,324	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(注5)	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				-	306,623	ポートフォリオ全体(注6)		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）株式会社東京建築検査機構のエンジニアリングレポート作成等業務は、2025年4月1日付で連結子会社である株式会社ERIソリューションに移管されています。
- （注6）「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、東京海上ディーア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7）当期末日現在、「バロー勝川店（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
ヴィータ 聖蹟桜ヶ丘	東京都 多摩市	中央監視盤更新	自2026年2月 至2026年2月	39,301	-	-
ヴィータ 聖蹟桜ヶ丘	東京都 多摩市	駐車場A（施設棟）に係る2026年度改修工事	自2026年7月 至2026年7月	45,600	-	-

(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152,257千円であり、当期費用に区分された修繕費32,648千円と合わせて、合計184,906千円の工事を実施しています。なお、保有資産において当期に行った主要な資本的支出は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	工事期間	工事金額（千円）
ヴィータ 聖蹟桜ヶ丘	東京都 多摩市	駐車場A（施設棟）に係る2025年度改修工事	自2025年6月 至2025年6月	49,954
ザイマックス 神谷町ビル	東京都 港区	トランス・コンデンサ更新工事	自2025年7月 至2025年7月	14,196

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	2025年 3 月 1 日～2025年 8 月31日
取得価格		2,500百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 76,070 その他賃貸事業収入 9,270 不動産賃貸事業収益 計 85,340	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
所在地		東京都港区西新橋二丁目 6 番 2 号		
土地	地番	東京都港区西新橋二丁目10番30	（２）不動産賃貸事業費用 公租公課 8,462 外注委託費 5,649 水道光熱費 6,951 修繕費 471 損害保険料 187 減価償却費 3,474 その他賃貸事業費用 1,980 不動産賃貸事業費用 計 27,177	
	建蔽率	80％		
	容積率	700％		
	用途地域	商業地域		
	敷地面積	404.49㎡		
	所有形態	所有権		
	建物	建築年月日		
構造／階数		鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
延床面積		2,517.50㎡		
設計者		株式会社類設計室		
施工者		株式会社藤木工務店 東京本店		
所有形態		所有権		
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 2 m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	2025年3月1日～2025年8月31日
取得価格		4,250百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入128,221 その他賃貸事業収入18,517	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
所在地		東京都千代田区岩本町二丁目3番3号		
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146,739	
	建蔽率	80%	(2) 不動産賃貸事業費用 公租公課14,646 外注委託費10,617 水道光熱費9,630 修繕費3,088 損害保険料644 減価償却費18,166 その他賃貸事業費用2,842 不動産賃貸事業費用 計59,636	
	容積率	800%、600%		
	用途地域	商業地域		
	敷地面積	864.83㎡		
	所有形態	所有権		
	建物	建築年月日		
構造／階数		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	(4) 不動産賃貸事業損益87,102	
延床面積		6,261.06㎡		
設計者		株式会社日建設計		
施工者		熊谷・住友建設共同企業体		
所有形態		所有権		
ML会社		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	2025年 3 月 1 日～2025年 8 月31日
取得価格		5,020百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	(1) 不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸事業収入	176,514
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	14,982
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	191,496
	建蔽率	80%	(2) 不動産賃貸事業費用	
	容積率	700%	公租公課	16,037
	用途地域	商業地域	外注委託費	12,834
	敷地面積	839.09㎡	水道光熱費	8,809
	所有形態	所有権	修繕費	1,000
建物	建築年月日	2001年 2 月28日	損害保険料	584
	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	18,383
	延床面積	6,084.32㎡	その他賃貸事業費用	1,433
	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	59,081
	施工者	鹿島・オリエンタル建設共同企業体	(3) NOI	150,798
	所有形態	所有権	(4) 不動産賃貸事業損益	132,415
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	2025年 3 月 1 日～2025年 8 月31日
取得価格		880百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入29, 675 その他賃貸事業収入3, 482 不動産賃貸事業収益 計33, 158	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
所在地		東京都港区虎ノ門五丁目12番13号		
土地	地番	東京都港区虎ノ門五丁目13番 1 他		
	建蔽率	80％	（２）不動産賃貸事業費用 公租公課4, 990 外注委託費4, 789 水道光熱費2, 642 修繕費2, 057 損害保険料125 減価償却費3, 369 その他賃貸事業費用2, 296	
	容積率	600％		
	用途地域	商業地域		
	敷地面積	228. 83㎡		
	所有形態	所有権		
建物	建築年月日	1991年 4 月30日		
	構造／階数	鉄骨造陸屋根 8 階建		
	延床面積	1, 356. 51㎡		
	設計者	株式会社長谷工コーポレーション エンジニアリング事業部		
	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	16, 256
	所有形態	所有権	（４）不動産賃貸事業損益	12, 887
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		2025年 3 月 1 日～2025年 8 月31日	
取得価格		1,550百万円	稼働日数		184日	
特定資産の種類		信託受益権	(1) 不動産賃貸事業収益			
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸事業収入		51,912	
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		8,229	
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		60,142	
	建蔽率	80%	(2) 不動産賃貸事業費用			
	容積率	600%	公租公課		7,220	
	用途地域	商業地域	外注委託費		6,380	
	敷地面積	365.05㎡	水道光熱費		3,987	
	所有形態	所有権	修繕費		985	
	建物	建築年月日	1999年11月30日	損害保険料		217
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		7,917	
延床面積		2,570.13㎡	その他賃貸事業費用		675	
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		27,384	
施工者		前田建設工業株式会社 関東支社	(3) NOI		40,675	
所有形態		所有権	(4) 不動産賃貸事業損益		32,757	
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	2025年 3 月 1 日～2025年 8 月31日
取得価格		1, 150百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	(1) 不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸事業収入	48, 085
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	7, 718
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	55, 803
	建蔽率	80%	(2) 不動産賃貸事業費用	
	容積率	600%、500%	公租公課	4, 489
	用途地域	商業地域	外注委託費	4, 895
	敷地面積	368. 84㎡	水道光熱費	4, 611
	所有形態	所有権	修繕費	1, 266
	建物	建築年月日	1999年 4 月 9 日	損害保険料
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	4, 096
延床面積		1, 942. 54㎡	その他賃貸事業費用	1, 530
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	21, 057
施工者		鹿島建設株式会社 東京支社	(3) NOI	38, 842
所有形態		所有権	(4) 不動産賃貸事業損益	34, 745
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	2025年 3 月 1 日～2025年 8 月31日
取得価格		2,600百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 115,476 その他賃貸事業収入 17,712 不動産賃貸事業収益 計 133,188	
信託受託者		三菱UFJ 信託銀行株式会社		
所在地		東京都八王子市横山町25番 6 号		
土地	地番	東京都八王子市横山町 3 番 2 他	（２）不動産賃貸事業費用 公租公課 8,461 外注委託費 17,255 水道光熱費 9,727 修繕費 8,204 損害保険料 741 減価償却費 13,224 その他賃貸事業費用 2,961 不動産賃貸事業費用 計 60,576	
	建蔽率	80％		
	容積率	600％		
	用途地域	商業地域		
	敷地面積	1,220.58㎡		
	所有形態	所有権		
建物	建築年月日	1993年 1 月26日	（３）NOI 85,836 （４）不動産賃貸事業損益 72,612	
	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		
	延床面積	7,404.81㎡		
	設計者	株式会社日本設計		
	施工者	株式会社松村組		
	所有形態	所有権		
ML会社		株式会社ザイマックス		
PM会社		株式会社ザイマックス		
特記事項： 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		2025年3月1日～2025年8月31日
取得価格		4,707百万円	稼働日数		184日
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入121,626 その他賃貸事業収入9,933		
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
所在地		北海道札幌市中央区大通西五丁目10番地			
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131,559		
	建蔽率	80%	（２）不動産賃貸事業費用 公租公課8,602 外注委託費8,260 水道光熱費7,894 修繕費－ 損害保険料519 減価償却費22,836 その他賃貸事業費用1,975 不動産賃貸事業費用 計50,089		
	容積率	800%			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	499.24㎡			
	所有形態	所有権			
建物	建築年月日	2020年9月30日	（３）NOI104,306		
	構造／階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建			
	延床面積	4,270.89㎡	（４）不動産賃貸事業損益81,469		
	設計者	株式会社創建社			
	施工者	日本国土開発株式会社 札幌営業所			
	所有形態	所有権			
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	2025年3月1日～2025年8月31日
取得価格		2,003百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入47,281 その他賃貸事業収入8,002 不動産賃貸事業収益 計55,284	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		
所在地		東京都江東区木場五丁目11番13号		
土地	地番	東京都江東区木場五丁目9番20他	(2) 不動産賃貸事業費用 公租公課4,183 外注委託費7,039 水道光熱費5,291 修繕費366	
	建蔽率	80%、60%		
	容積率	600%、300%		
	用途地域	商業地域、準工業地域	損害保険料251 減価償却費5,740 その他賃貸事業費用2,064 不動産賃貸事業費用 計24,935	
	敷地面積	851.46㎡		
	所有形態	所有権		
建物	建築年月日	1992年10月31日	(3) NOI36,089	
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	(4) 不動産賃貸事業損益30,349	
	延床面積	2,995.81㎡		
	設計者	住友建設株式会社一級建築士事務所 東京支店		
	施工者	住友建設株式会社 東京支店		
	所有形態	所有権		
ML会社		株式会社ザイマックス		
PM会社		株式会社ザイマックス		
特記事項： 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	2025年 3 月 1 日～2025年 8 月31日	
取得価格		4,100百万円	稼働日数	184日	
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸事業収入		159,031
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		26,687
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		185,718
	建蔽率	80%	（２）不動産賃貸事業費用		
	容積率	600%、400%	公租公課		12,870
	用途地域	商業地域	外注委託費		15,343
	敷地面積	10,669.34㎡（注１）	水道光熱費		21,315
	所有形態	所有権の共有持分（敷地権割合約6.9%）	修繕費		103
	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		18,319
延床面積		108,955.90㎡（注２）	その他賃貸事業費用		647
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		69,132
施工者		清水・大成・安藤建設工事共同企業体	（３）NOI	134,906	
所有形態		区分所有権	（４）不動産賃貸事業損益	116,586	
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		2025年 3 月 1 日～2025年 8 月31日
取得価格		790百万円	稼働日数		184日
特定資産の種類		信託受益権	(1) 不動産賃貸事業収益 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		
	容積率	200%			
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域	公租公課 非開示		
	敷地面積	1, 879. 15㎡	外注委託費 非開示		
	所有形態	所有権	水道光熱費 非開示		
建物	建築年月日	1997年 1 月13日	修繕費 非開示		
	構造／階数	鉄骨造陸屋根 2 階建	損害保険料 非開示		
	延床面積	2, 596. 80㎡	減価償却費 1, 745		
	設計者	株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所	その他賃貸事業費用 非開示		
	施工者	株式会社竹中工務店 横浜支店	不動産賃貸事業費用 計 非開示		
	所有形態	所有権	(3) NOI 22, 631		
			(4) 不動産賃貸事業損益 20, 886		
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		2025年3月1日～2025年8月31日	
取得価格		3,100百万円	稼働日数		184日	
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 その他賃貸事業収入 不動産賃貸事業収益 計			
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社				非開示
所在地		東京都多摩市関戸四丁目72番地				非開示
土地	地番	東京都多摩市関戸四丁目72番	非開示			
	建蔽率	80%	（２）不動産賃貸事業費用 公租公課 外注委託費 水道光熱費			
	容積率	500%				非開示
	用途地域	商業地域				非開示
	敷地面積	9,003.26㎡（注１）	非開示			
	所有形態	所有権の共有持分（敷地権割合約49.6%）	非開示			
建物	建築年月日	1999年9月17日	損害保険料 非開示			
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付27階建	減価償却費 39,883			
	延床面積	62,849.56㎡（注２）	その他賃貸事業費用 非開示			
	設計者	住宅・都市整備公団 東京支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	戸田・東急・イチケン建設工事共同企業体	（３）NOI		158,409	
	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）	（４）不動産賃貸事業損益		118,526	
ML会社		株式会社ザイマックス				
PM会社		株式会社ザイマックス				
特記事項： ・本件建物の一部（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。 ①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） ②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（本特記事項において、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（本特記事項において、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。 ・本物件の賃借人兼転貸人である株式会社新都市ライフホールディングスより、本物件に係る賃貸借契約を解消することの通知を受け、当該賃貸借契約は2025年8月31日付で終了しました。また、2025年2月28日付で株式会社ザイマックスとの間で2025年9月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約の締結し、2025年4月18日付で敷金の金額を変更する旨の契約を締結しました。2025年9月1日以降は、株式会社ザイマックスがML会社となりました。						

（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	2025年3月1日～2025年8月31日
取得価格		1,065百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 その他賃貸事業収入 不動産賃貸事業収益 計	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		
所在地		大阪府堺市西区上444番地1		
土地	地番	大阪府堺市西区上444番1	(2) 不動産賃貸事業費用 公租公課 外注委託費 水道光熱費 修繕費	
	建蔽率	60%		
	容積率	200%		
	用途地域	第一種住居地域	非開示 非開示 非開示 非開示	
	敷地面積	6,225.21㎡		
	所有形態	所有権		
建物	建築年月日	1996年12月17日	損害保険料 減価償却費 その他賃貸事業費用	
	構造／階数	鉄骨造陸屋根2階建		
	延床面積	3,358.26㎡		
	設計者	鹿島建設株式会社 関西支店 一級建築士事務所	(3) NOI (4) 不動産賃貸事業損益	
	施工者	鹿島建設株式会社 関西支店		
	所有形態	所有権		
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		
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。				

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		2025年3月1日～2025年8月31日
取得価格		540百万円	稼働日数		184日
特定資産の種類		不動産	（1）不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入23,669 その他賃貸事業収入3,857		
信託受託者		－			
所在地		神奈川県横浜市戸塚区戸塚町4018番地1			
土地	地番	神奈川県横浜市戸塚区戸塚町字二丁目4022番1他	不動産賃貸事業収益 計27,526		
	建蔽率	80％	（2）不動産賃貸事業費用 公租公課1,842 外注委託費5,335 水道光熱費2,799 修繕費142 損害保険料115 減価償却費3,833 その他賃貸事業費用42 不動産賃貸事業費用 計14,110		
	容積率	600％			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	1,595.49㎡（注1）			
	所有形態	所有権の共有持分（敷地権割合約12.3％）			
建物	建築年月日	2018年5月23日	（3）NOI17,249		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建	（4）不動産賃貸事業損益13,416		
	延床面積	12,236.50㎡（注2）			
	設計者	株式会社フジター級建築士事務所			
	施工者	株式会社フジタ 横浜支店			
	所有形態	区分所有権			
ML会社		株式会社ザイマックス			
PM会社		株式会社ザイマックス			
特記事項： ・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（本特記事項において、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。					

（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		2025年 3 月 1 日～2025年 8 月31 日
取得価格		3, 245百万円	稼働日数		184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, 690
	所有形態	－	（ 4 ） 不動産賃貸事業損益		65, 690
	ML会社	－			
PM会社	J L L リテールマネジメント株式会社				
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、以下「本協定」といいます。）を締結しています。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す。）					
②各準共有者（本特記事項において、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	2025年3月1日～2025年8月31日
取得価格		4,400百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権及びホテルに付随する動産	（１）不動産賃貸事業収益	
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	20,184
	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	166,795
	所有形態	所有権	（４）不動産賃貸事業損益	146,610
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。				

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		2025年3月1日～2025年8月31日	
取得価格		1,060百万円	稼働日数		184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 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		北海道札幌市中央区南三条西五丁目24番				
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 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 損害保険料 非開示 減価償却費 4,701 その他賃貸事業費用 非開示			
	容積率	800%				
	用途地域	商業地域				
	敷地面積	819.16㎡（注2）				
	所有形態	所有権				
建物	建築年月日	2017年11月17日				
	構造／階数	鉄骨造陸屋根地下1階付地上13階建				
	延床面積	6,707.22㎡（注3）				
	設計者	前田建設工業株式会社 一級建築士事務所				
	施工者	前田建設工業株式会社 札幌支店				
	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、以下「本協定」といいます。）を締結しています。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す。） ②各準共有者（本特記事項において、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	2025年 3 月 1 日～2025年 8 月31日	
取得価格		901百万円	稼働日数	184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, 637	
	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	24, 960	
	所有形態	所有権	（４）不動産賃貸事業損益	22, 323	
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。					