

平成28年1月期 決算短信 (REIT)

平成28年3月15日

不動産投資信託証券発行者名 イオンリート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3292 URL:<http://www.aeon-jreit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 河原 健次
 資産運用会社名 イオン・リートマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 河原 健次
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役兼財務企画部長 (氏名) 塚原 啓仁
 TEL 03-5283-6360

有価証券報告書提出予定日 平成28年4月25日 分配金支払開始予定日 平成28年4月15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. 平成28年1月期の運用、資産の状況 (平成27年8月1日～平成28年1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	%
28年1月期	9,406	2.6	3,588	2.4	3,048	2.4	3,041	2.4
27年7月期	9,164	23.5	3,505	24.7	2,978	26.6	2,969	26.4

	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
28年1月期	円 2,790	% 2.5	% 1.5	% 32.4
27年7月期	円 2,746	% 2.7	% 1.6	% 32.5

(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	%	%
28年1月期	2,790	3,041	0	0	100.0	2.5
27年7月期	2,724	2,969	0	0	100.0	2.6

(注) 平成27年7月期の配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。
 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

(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
28年1月期	204,447	119,489	58.4	109,603
27年7月期	203,795	119,417	58.6	109,536

(参考) 自己資本 平成28年1月期 119,489百万円 平成27年7月期 119,417百万円

(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
28年1月期	7,935	△456	△2,992	15,950
27年7月期	4,497	△36,172	30,089	11,464

2. 平成28年7月期の運用状況の予想（平成28年2月1日～平成28年7月31日）及び平成29年1月期の運用状況の予想（平成28年8月1日～平成29年1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
28年7月期	11,190	19.0	4,185	16.6	3,542	16.2	3,534	16.2	2,695	—
29年1月期	11,708	4.6	4,477	7.0	3,803	7.3	3,794	7.4	2,895	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想発行済投資口の総口数）
（平成28年7月期）2,699円、（平成29年1月期）2,898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）
28年1月期 1,090,200口 27年7月期 1,090,200口
- ② 期末自己投資口数
28年1月期 0口 27年7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、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

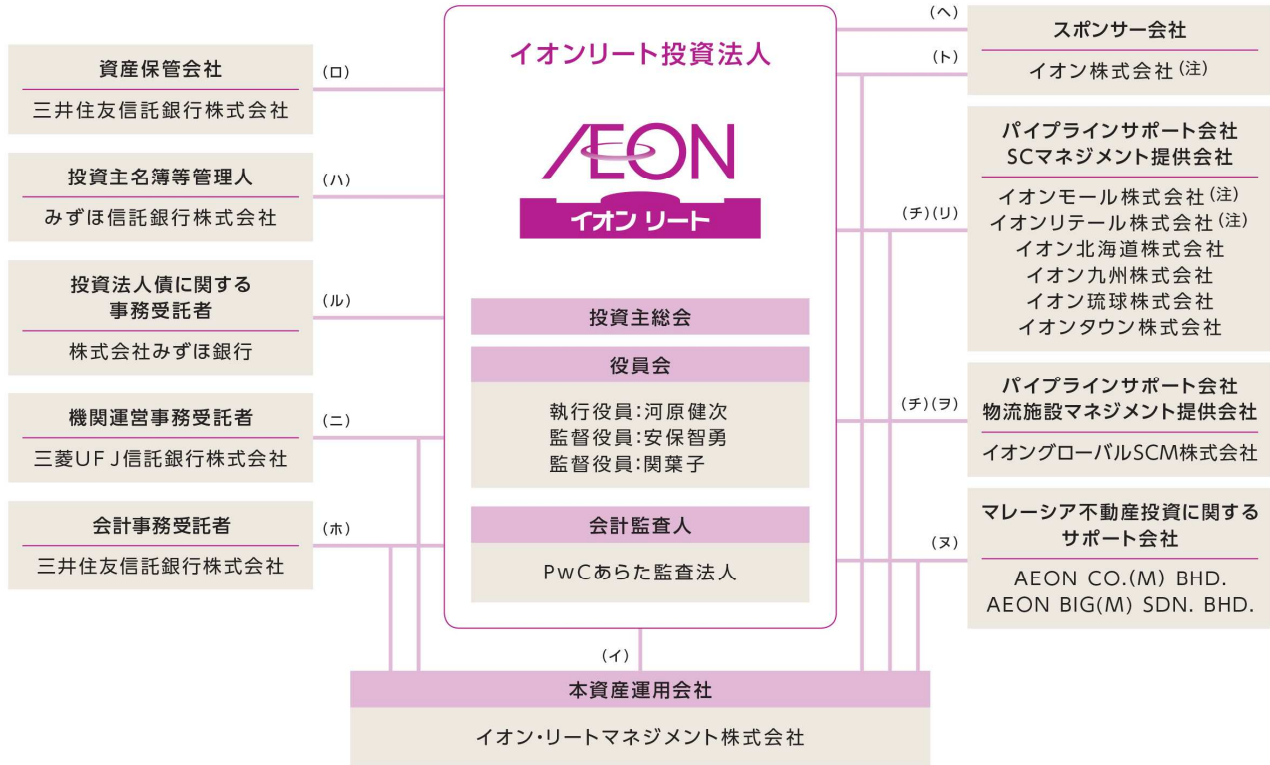
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書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条件については、9ページ記載の「平成28年7月期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）及び平成29年1月期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

イオンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は、以下のとおりです。有価証券報告書（平成27年10月28日提出、その後の訂正を含みます。）の「投資法人の仕組み」における「パイプラインサポート会社」及び「物流施設マネジメント提供会社」に「イオングローバルSCM株式会社」が、「マレーシア不動産投資に関するサポート会社」に「AEON BIG (M) SDN. BHD.」が加わっています。



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 資産保管業務委託契約
- (ハ) 投資口事務代行委託契約
- (ニ) 一般事務委託契約
- (ホ) 会計事務等に関する業務委託契約
- (ヘ) 商標使用許諾契約
- (ト) スポンサーサポート契約
- (チ) パイプラインサポート契約
- (リ) SCマネジメント契約
- (ヌ) マレーシア不動産投資に関する覚書
- (ル) 財務及び発行・支払代理契約
- (ヲ) 物流施設マネジメント契約

(注) イオン株式会社、イオンモール株式会社及びイオンリテール株式会社は、金融商品取引法等で定める特定関係法人に該当します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成27年10月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「配分方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「地域社会の生活インフラ資産」である商業施設等を主な投資対象と位置づけ、中長期にわたる安定した収益の確保と、運用資産の着実な成長を目指します。

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、イオン・リー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。）を設立企画人として平成24年11月30日に設立され、平成25年11月22日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場（銘柄コード3292）しました。平成27年2月に新投資口の発行（140,200口）を行い、新規借入金12,400百万円と合わせた資金調達により、6物件（取得価額の合計35,270百万円）の取得を行いました。また、平成27年4月にはイオンモール水戸内原の土地の追加取得（105百万円）を行いました。

その結果、平成28年1月31日現在において本投資法人が所有する不動産は、国内外の23物件、取得価額の合計は194,363百万円となっています。

(イ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

日本経済は、原油価格の一段の下落、中国を含む新興国・資源国経済の先行き不透明感を背景とした、金融市場の不安定な動きにより、企業や家計の消費マインドに悪影響が及ぶリスクが増大しています。GDP成長率は平成27年10-12月期が△1.4%と2四半期ぶりのマイナス成長となり、民間消費、住宅投資の減少から足踏み状態が続いていることが鮮明となりました。

J-REIT市場においては、日銀が平成27年12月に公表した、買入対象J-REITの買入上限比率を発行済投資口の総口数の5%から10%への引上げや、平成28年1月のマイナス金利の導入及びそれに伴う長期金利の低下、今後の追加金融緩和期待を受け、底堅く推移しています。

b. 運用実績

このような環境下、本投資法人及び本資産運用会社は、今後の外部成長の基盤をより強固なものとするため、平成27年12月1日にイオングローバルSCM株式会社との間で「パイプラインサポート契約」及び「物流施設マネジメント契約」を締結し、イオンビッグマレーシア社（AEON BIG (M) SDN. BHD.）と新たに「マレーシア不動産投資に関する覚書」を取り交わしました。

また、既存保有不動産についても、店舗の空調設備の更新やスロープ鉄骨塗装工事等の定期的に行うべき工事等の資本的支出を行い、ポートフォリオ価値の維持・向上に努めてきました。

(ウ) 資金の調達

本投資法人は、平成27年10月6日に2,000百万円の投資法人債の発行を行い、既存の借入金の返済資金に充当することにより、負債の返済期限の分散化、長期化及び資金調達手法の多様化を図りました。

その結果、平成28年1月31日時点の有利子負債残高は75,400百万円となり、LTV（本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高に預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金を加えた額の割合）は40.8%となっています。

平成28年1月31日現在の長期有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期有利子負債（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）の割合）は100.0%及び金利の固定化比率（有利子負債合計に対する金利支払いが固定化された有利子負債（金利スワップで固定化された有利子負債を含みます。）の割合）は87.1%となり、上記LTVとあわせまして、引き続き健全かつ保守的な財務体質を保持しています。

なお、平成28年1月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

<格付>

信用格付業者	格付対象	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	AA-	安定的

(エ) 業績及び分配金

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益9,406百万円、営業利益3,588百万円、経常利益3,048百万円、当期純利益3,041百万円となりました。

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,790円となりました。

なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

② 次期の見通し

(ア) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済については、個人消費を中心とした国内需要の弱さに加え、世界的な金融市場の混乱から円高、株安が急進しており、企業収益の下振れ、企業マインドの冷え込みから設備投資の先送りにつながるリスクが高まっています。平成28年度末には平成29年4月に予定されている消費税率引き上げ前の駆け込み需要による消費、住宅を中心に成長率上昇が見込まれていますが、実勢として景気回復基調が強まるわけではなく、平成28年度GDP成長率の上昇は、上限1.5%程度までとみています。

一方、消費者物価については、企業収益の水準と労働市場の引き締まりの割には、経済全体で見た賃金上昇や設備投資増加への波及がすすんでおらず、原油安による期待インフレ率の低下により、足踏みが続いていることから消費者物価指数の上昇は、上限1%とみています。

商業施設を取り巻く環境に関しては、内閣府発表の「消費動向調査（平成28年1月）」によると、平成28年1月の「消費者態度指数」については前月12月度より若干悪化し、4カ月ぶりにマイナスとなっています。年初来の株安・円高を受け、景気の先行きの不透明感が広がっており、内閣府は消費者心理の基調判断を前月までの「持ち直しの動きがみられる」から「持ち直しのテンポが緩やかになっている」に下方修正しています。一方で、都市型の商業施設においては、円安を背景にした訪日外国人の増加によるインバウンド需要の拡大は継続しており、今後、地方経済へ波及することが期待されます。

海外経済については、米国をはじめとする先進国経済が支えとなり、緩やかに回復していくというメインシナリオは変わらないものの、中国経済の生産活動の弱さが見られ、資源国経済の減速などを反映し成長率が鈍化しています。

平成28年1月初頭には、中国リスクが再度意識されたことから世界同時株安が発生し、グローバル市場の混乱が散見され、足許は落ち着きを取り戻しつつあるも、ボラティリティの高い状況が続いています。

今後のリスク要因として、新興国は中国の成長鈍化傾向が続き、資源価格下落の影響からロシアやブラジルはマイナス成長が続いています。米国は平成27年12月の利上げが実施されたものの、今後の追加利上げペースについては時期を探りながら慎重姿勢も見られ、ユーロ圏も金融緩和や原油安の効果を下支えに緩やかな成長が期待されるものの、年初から続くグローバル市場の乱高下により不透明感が増しています。

(イ) 今後の運用方針

a. 基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産価値の維持・向上を目指し、賃貸収入の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化・効率化に努めます。

b. 投資方針と成長戦略

イオングループは、大規模商業施設をはじめとする様々な種類の商業施設を開発から運営まで一貫して実施できる総合力を有しています。本投資法人の成長戦略においては、この総合力を最大限活用することで、ポートフォリオの中長期的な成長を目指します。

本投資法人は、イオングループが開発した商業施設等を、スポンサーサポート契約、パイプラインサポート契約及びマレーシア不動産投資に関する覚書に基づいてイオングループより取得することを通じて、資産規模の拡大、運用の安定性向上及び資金調達力の向上を達成できると考えています。そして、資金調達力の向上によって、さらなる物件取得による資産規模の拡大へと繋げることができます。他方で、イオングループからみると、本投資法人に商業施設等を売却することによって得た資金を成長投資の実行（新規店舗の開発等）に充てることが可能となります。このような成長投資の実行は、イオングループの収益の増加、企業価値の向上に寄与することとなると考えられ、本投資法人のさらなる成長を支える存在となり得ます。本投資法人は、上記のような本投資法人とイオングループがそれぞれ好循環に至る良好な関係、すなわち、ウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係を構築し、投資主価値の最大化を目指します。

c. 財務戦略

本投資法人は、保守的な負債比率を意識しつつ、強固な財務基盤を維持します。運用にあたっては、原則として、LTVを50%前後の水準とし、その上限を60%として運用を行います。リファイナンスリスク、金利変動リスクを低減させるため、借入期間の長期化及び金利の固定化を検討し、適切な運営を目指します。

③ 決算後に生じた重要な事実

(ア) 新投資口の発行について

本投資法人は、平成28年1月18日及び平成28年2月1日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成28年2月8日、第三者割当による新投資口については平成28年2月25日にそれぞれ払込みが完了しています。

a. 公募による新投資口発行

発行新投資口数	208,826口（国内135,737口、海外73,089口（注））
発行価格	1口当たり125,190円
発行価格の総額	26,142,926,940円
発行価額	1口当たり121,081円
発行価額の総額	25,284,860,906円
払込期日	平成28年2月8日
分配金起算日	平成28年2月1日

（注）米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における本投資口の海外募集です。

b. 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	10,441口
発行価額	1口当たり121,081円
発行価額の総額	1,264,206,721円
払込期日	平成28年2月25日
分配金起算日	平成28年2月1日
割当先	野村證券株式会社

c. 資金使途

上記の公募に係る調達資金については、後記「(イ) 資産の取得について」に記載の不動産信託受益権（「イオンモール甲府昭和（土地の追加取得）」を除きます。）の取得資金の一部に充当します。第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当します。

(イ) 資産の取得について

本投資法人は、以下の不動産信託受益権4件（取得価額の合計37,169百万円）を取得しました。

物件名称	所在地	取得価額 (百万円)	取得日	取得先
イオンモール大和郡山	奈良県 大和郡山市	14,500	平成28年2月29日	イオンモール株式会社
イオンモール甲府昭和	山梨県 中巨摩郡	8,000	平成28年2月29日	イオンモール株式会社
イオンモール甲府昭和 (土地の追加取得)	山梨県 中巨摩郡	389	平成28年3月1日	昭和町常永土地区画整理組合
ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県 川崎市	14,280	平成28年2月15日	東京センチュリーリース株式会社
合計	—	37,169	—	—

（注）取得価額には、取得に要する消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まない金額（各取得資産に係る売買契約に記載された各信託受益権の売買代金）を記載しています。

本投資法人は、以下の不動産信託受益権2件（取得予定価額の合計18,600百万円）の売買契約を平成28年1月18日に締結しました。

物件名称	所在地	取得予定価額 (百万円)	取引実行日	取得先
イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟)	千葉県 印西市	12,190	平成28年3月29日	東京センチュリーリース株式会社
イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	神奈川県 茅ヶ崎市	6,410	平成28年5月31日	三井住友ファイナンス& リース株式会社
合計	—	18,600	—	—

(注) 取得予定価額には、取得に要する消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まない金額（各取得予定資産に係る売買契約に記載された各信託受益権の売買代金）を記載しています。

(ウ) 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「(イ) 資産の取得について」に記載の「イオンモール大和郡山」及び「イオンモール甲府昭和」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

区分	借入先	借入 金額	利率	借入 実行日	返済 期限	返済 方法	担保
長期	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行	20億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR） に0.22%を加えた利率	平成28年 2月29日	平成29年 10月20日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 農林中央金庫 みずほ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社百五銀行	41億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR） に0.22%を加えた利率（注1）		平成31年 10月21日		
	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社	10億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR） に1.12%を加えた利率（注2）		平成39年 10月20日		

(注1) 平成28年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に0.14750%で固定されています。

(注2) 平成28年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に1.40730%で固定されています。

イオンリート投資法人（3292）平成28年1月期決算短信

本投資法人は、上記「(イ) 資産の取得について」に記載の「イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）」及び「イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の個別タームローン貸付契約を平成28年2月25日に締結しました。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期限	返済方法	担保
長期	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 農林中央金庫 みずほ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社三重銀行 株式会社百五銀行 株式会社七十七銀行 株式会社広島銀行	60億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.37%を加えた利率（注1）	平成28年 3月29日	平成33年 10月20日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 農林中央金庫 みずほ信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行 株式会社イオン銀行	58億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.52%を加えた利率（注2）		平成34年 10月20日		
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社イオン銀行 株式会社三重銀行	66億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.82%を加えた利率（注3）	平成28年 5月31日	平成37年 10月20日		

（注1）平成28年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に0.35125%で固定されています。

（注2）平成28年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に0.54100%で固定されています。

（注3）平成28年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に0.99100%で固定されています。

平成28年7月期(平成28年2月1日～平成28年7月31日)及び
平成29年1月期(平成28年8月1日～平成29年1月31日)の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年7月期（第7期）（平成28年2月1日～平成28年7月31日）（182日） 平成29年1月期（第8期）（平成28年8月1日～平成29年1月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している26物件（以下「保有資産」といいます。）に、平成28年1月18日付で信託受益権売買契約を締結した2物件（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた計28物件を前提としています。取得予定資産の取得の詳細につきましては、平成28年1月18日付公表の「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記日程にて取得したものとみなし、平成29年1月期（第8期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有資産の売却等）がないことを前提としています。 実際には上記以外の運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しており、取得予定資産の賃貸事業収益については、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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及び保有資産については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、取得予定資産については、鑑定評価書記載の金額をベースに、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得期には費用計上されません。なお、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は421百万円と想定しています。また、保有資産における固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、平成28年7月期（第7期）に1,139百万円、平成29年1月期（第8期）に1,140百万円の費用計上を見込んでいます。取得予定資産については、平成29年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、平成29年7月期（第9期）から費用計上されることとなります。 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性は否定できないこと、一般的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。 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おり、平成28年7月期（第7期）に3,177百万円、平成29年1月期（第8期）に3,247百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、平成28年7月期（第7期）に554百万円、平成29年1月期（第8期）に610百万円を見込んでいます。 平成28年1月18日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」において公表した投資口の発行等に係る費用として総額202百万円を見込んでおり、当該費用のうち195百万円は、定額法により3年間で償却することを前提としています。また、平成28年7月期（第7期）に6百万円は一括費用計上することを前提としております。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在、本投資法人の有利子負債残高は82,500百万円です。取得予定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成28年2月25日に契約した平成28年3月29日及び平成28年5月31日の総額18,400百万円の借入れを行い、有利子負債残高が100,900百万円となることを前提としています。 平成28年7月期（第7期）末のLTVは43.0%程度、平成29年1月期（第8期）末のLTVは42.8%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{LTV} = \frac{\text{有利子負債総額に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額}}{\text{資産総額}} \times 100$

項目	前提条件
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年7月期(第7期)及び平成29年1月期(第8期)の1口当たり分配金は、各営業期間の予想期末発行済投資口の総口数1,309,467口により算出しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金(利益超過分配金は含みません。)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産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"> 利益を超えた金銭の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では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、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年7月31日)	当期 (平成28年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,795,562	11,288,616
信託現金及び信託預金	4,668,783	4,662,204
前払費用	318,094	327,360
繰延税金資産	-	19
未収還付法人税等	493	481
未収消費税等	1,270,899	-
その他	381	13,046
流動資産合計	13,054,213	16,291,729
固定資産		
有形固定資産		
土地	107,708	107,708
信託建物	110,462,096	110,698,513
減価償却累計額	△7,952,544	△10,543,880
信託建物（純額）	102,509,551	100,154,633
信託構築物	801,705	801,705
減価償却累計額	△295,461	△381,653
信託構築物（純額）	506,244	420,052
信託工具、器具及び備品	-	2,352
減価償却累計額	-	△164
信託工具、器具及び備品（純額）	-	2,187
信託土地	63,430,093	63,430,093
信託建設仮勘定	-	1,512
有形固定資産合計	166,553,598	164,116,186
無形固定資産		
信託借地権	23,137,757	23,137,757
無形固定資産合計	23,137,757	23,137,757
投資その他の資産		
長期前払費用	903,427	777,258
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	913,427	787,258
固定資産合計	190,604,782	188,041,203
繰延資産		
投資口交付費	136,231	91,339
投資法人債発行費	-	23,035
繰延資産合計	136,231	114,375
資産合計	203,795,228	204,447,308

(単位:千円)

	前期 (平成27年7月31日)	当期 (平成28年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	644,234	561,038
短期借入金	2,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	-	9,000,000
未払金	187,737	190,791
未払費用	21,472	28,924
未払法人税等	605	679
未払消費税等	-	651,868
その他	11,925	12,585
流動負債合計	2,865,975	10,445,888
固定負債		
投資法人債	-	2,000,000
長期借入金	73,400,000	64,400,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	8,109,511	8,109,511
固定負債合計	81,512,139	74,512,139
負債合計	84,378,114	84,958,027
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	116,447,057	116,447,057
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,970,056	3,042,224
剰余金合計	2,970,056	3,042,224
投資主資本合計	119,417,113	119,489,281
純資産合計	※1 119,417,113	※1 119,489,281
負債純資産合計	203,795,228	204,447,308

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成27年2月1日 平成27年7月31日	自 至	平成27年8月1日 平成28年1月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 9,163,638	※1 9,406,039	
不動産等売却益		※2 611	-	
営業収益合計		9,164,250	9,406,039	
営業費用				
賃貸事業費用		※1 5,168,792	※1 5,265,919	
資産運用報酬		360,189	416,931	
資産保管手数料		10,370	10,609	
一般事務委託手数料		34,440	38,634	
役員報酬		3,600	3,600	
租税公課		1,398	114	
その他営業費用		80,198	81,307	
営業費用合計		5,658,990	5,817,118	
営業利益		3,505,259	3,588,920	
営業外収益				
受取利息		2,842	3,915	
受取補償金		1,852	-	
還付加算金		-	2,301	
その他		62	-	
営業外収益合計		4,758	6,216	
営業外費用				
支払利息		345,084	356,775	
投資法人債利息		-	5,776	
投資口交付費償却		44,891	44,891	
投資法人債発行費償却		-	794	
融資関連費用		139,218	138,037	
その他		2,595	351	
営業外費用合計		531,789	546,626	
経常利益		2,978,228	3,048,510	
税引前当期純利益		2,978,228	3,048,510	
法人税、住民税及び事業税		8,765	6,658	
法人税等調整額		26	△19	
法人税等合計		8,791	6,638	
当期純利益		2,969,437	3,041,872	
前期繰越利益		619	351	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,970,056	3,042,224	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産 合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金 合計		
当期首残高	96,351,350	2,349,969	2,349,969	98,701,319	98,701,319
当期変動額					
新投資口の発行	20,095,707			20,095,707	20,095,707
剰余金の配当		△2,349,350	△2,349,350	△2,349,350	△2,349,350
当期純利益		2,969,437	2,969,437	2,969,437	2,969,437
当期変動額合計	20,095,707	620,087	620,087	20,715,794	20,715,794
当期末残高	※1 116,447,057	2,970,056	2,970,056	119,417,113	119,417,113

当期(自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産 合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金 合計		
当期首残高	116,447,057	2,970,056	2,970,056	119,417,113	119,417,113
当期変動額					
剰余金の配当		△2,969,704	△2,969,704	△2,969,704	△2,969,704
当期純利益		3,041,872	3,041,872	3,041,872	3,041,872
当期変動額合計	-	72,167	72,167	72,167	72,167
当期末残高	※1 116,447,057	3,042,224	3,042,224	119,489,281	119,489,281

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日	当期 自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	2,970,056,366	3,042,224,005
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,969,704,800 (2,724)	3,041,658,000 (2,790)
III 次期繰越利益	351,566	566,005
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、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第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1,090,200口の整数倍数の最大値となる2,969,704,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第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1,090,200口の整数倍数の最大値となる3,041,658,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成27年2月1日 平成27年7月31日	自	平成27年8月1日 平成28年1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		2,978,228		3,048,510
減価償却費		2,659,956		2,677,691
投資法人債発行費償却		-		794
投資口交付費償却		44,891		44,891
受取利息		△2,842		△3,915
支払利息		345,084		362,551
未収消費税等の増減額(△は増加)		△1,270,899		1,270,899
未払消費税等の増減額(△は減少)		△205,608		651,868
前払費用の増減額(△は増加)		△218		△9,266
営業未払金の増減額(△は減少)		278,835		133,269
未払金の増減額(△は減少)		53,698		3,053
長期前払費用の増減額(△は増加)		△38,752		126,168
信託有形固定資産の売却による減少額		3,237		-
その他		2,169		△13,482
小計		4,847,779		8,293,036
利息の受取額		2,461		4,296
利息の支払額		△343,201		△355,100
法人税等の支払額		△9,195		△6,572
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,497,843		7,935,661
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		△107,708		-
信託有形固定資産の取得による支出		△31,673,390		△456,746
信託無形固定資産の取得による支出		△5,092,230		-
預り敷金及び保証金の受入による収入		2,628		-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		698,122		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△36,172,578		△456,746
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		2,000,000		-
短期借入金の返済による支出		-		△2,000,000
長期借入れによる収入		10,400,000		-
投資法人債の発行による収入		-		1,976,169
投資口の発行による収入		20,038,101		-
分配金の支払額		△2,348,572		△2,968,261
財務活動によるキャッシュ・フロー		30,089,528		△2,992,091
現金及び現金同等物に係る換算差額		69		△347
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△1,585,137		4,486,475
現金及び現金同等物の期首残高		13,049,482		11,464,345
現金及び現金同等物の期末残高	※1	11,464,345	※1	15,950,821

(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. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 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あります。 信託建物 3年～41年 信託構築物 3年～35年 信託工具、器具及び備品 6年</p> <p>(2)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。</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>
3. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	<p>外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、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該決算期間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、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて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、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、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)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<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きましては、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することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</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

(単位:千円)

前期 (平成27年7月31日)	当期 (平成28年1月31日)
50,000	50,000

[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 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日		自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		9,162,254		9,387,809
その他賃貸事業収入		1,383		18,229
不動産賃貸事業収益合計		9,163,638		9,406,039
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		25,679		26,539
修繕費		346,012		371,869
保険料		48,892		50,673
信託報酬		12,402		12,710
支払地代		1,196,635		1,248,376
租税公課		876,620		876,394
減価償却費		2,659,956		2,677,691
その他賃貸事業費用		2,591		1,664
不動産賃貸事業費用合計		5,168,792		5,265,919
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		3,994,846		4,140,119

※2. 不動産等売却益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日		自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	
(イオンモール直方の土地の一部)				
不動産等売却収入		3,867		—
不動産等売却原価		3,237		—
その他売却費用		19		—
不動産等売却益		611		—

[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 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日		自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		1,090,200口		1,090,200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

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成27年2月1日	自	平成27年8月1日
	至	平成27年7月31日	至	平成28年1月31日
現金及び預金		6,795,562		11,288,616
信託現金及び信託預金		4,668,783		4,662,204
現金及び現金同等物		11,464,345		15,950,821

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期	当期
	平成27年7月31日	平成28年1月31日
1年内	18,775,224	18,778,463
1年超	106,071,819	96,702,515
合計	124,847,044	115,480,979

[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

本投資法人では、安定性、機動性、効率性を財務方針の基本とし、資産の取得による運用資産の成長等を目的として、借入れ、投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下同じです。)の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスク、外貨建の営業債権及び債務から生じる為替の変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

(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の資金用途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得です。

信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、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。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、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。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。

また、借入金、投資法人債、信託預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること等により流動性リスクを管理しています。

海外不動産の取得に伴う外貨建の営業債権は為替の変動リスクに晒されていますが、総資産に占める比率が低いことから、資産運用会社がモニタリングを行い、先物為替予約取引等のデリバティブ取引を利用してヘッジすることの要否を検討する体制をとっています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません(注2)。

前期(平成27年7月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	6,795,562	6,795,562	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,668,783	4,668,783	—
資産計	11,464,345	11,464,345	—
(3) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(6) 長期借入金	73,400,000	74,595,531	1,195,531
負債計	75,400,000	76,595,531	1,195,531
(7) デリバティブ取引	—	—	—

当期(平成28年1月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	11,288,616	11,288,616	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,662,204	4,662,204	—
資産計	15,950,821	15,950,821	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,000,000	—
(5) 投資法人債	2,000,000	2,038,400	38,400
(6) 長期借入金	64,400,000	65,944,720	1,544,720
負債計	75,400,000	76,983,120	1,583,120
(7) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金 (6) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

(5) 投資法人債

投資法人債は日本証券業協会による公表参考値によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位:千円)

	前期 (平成27年7月31日)	当期 (平成28年1月31日)
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	8,109,511	8,109,511
合計	8,112,139	8,112,139

賃貸物件における貸借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金に関しては、市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額
前期(平成27年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	6,795,562
信託現金及び信託預金	4,668,783
合計	11,464,345

当期(平成28年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	11,288,616
信託現金及び信託預金	4,662,204
合計	15,950,821

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の返済予定額
前期(平成27年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	9,000,000	700,000	27,000,000	1,200,000	35,500,000
合計	2,000,000	9,000,000	700,000	27,000,000	1,200,000	35,500,000

当期(平成28年1月31日)

(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
1年内返済予定の 長期借入金	9,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	—	700,000	27,000,000	1,200,000	22,000,000	13,500,000
合計	9,000,000	700,000	27,000,000	1,200,000	22,000,000	15,500,000

[有価証券に関する注記]

前期(平成27年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成28年1月31日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成27年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成28年1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

ヘッジ会計の方法ごとの決算日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。

前期(平成27年7月31日)

(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		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	63,700,000	63,700,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(6)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(平成28年1月31日)

(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		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	63,700,000	63,700,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(6)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期(平成27年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成28年1月31日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位:千円)

	前期 (平成27年7月31日)	当期 (平成28年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	—	19
繰延税金資産合計	—	19
繰延税金資産の純額	—	19

2. 法定実効税率と税効果会計適用後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 (平成27年7月31日)	当期 (平成28年1月31日)
法定実効税率 (調整)	34.15	32.31
支払分配金の損金算入額	△34.05	△32.24
その他	0.19	0.15
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.30	0.22

[持分法損益等に関する注記]

前期(平成27年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成28年1月31日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自平成27年2月1日至平成27年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年8月1日至平成28年1月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自平成27年2月1日至平成27年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年8月1日至平成28年1月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）

属性	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は 職業	議決権 等の所有(被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の 兼任等	事業上の関係				
その他の 関係会社 の子会社	イオン・ リートマ ネジメン ト株式会 社	東京都 千代田 区	350	投資運用 業	—	役員 の 兼任1 人	資産運用 会社	資産運用 報酬の支 払 (注3)	483,409	未払金	143,548
その他の 関係会社 の子会社	イオンリ テール 株式会 社	千葉県 千葉市	48,970	小売業	—	—	賃貸及び地代 支払先	賃貸事業 収入	4,082,794	信託預 り敷金 及び保 証金	3,552,595
								支払地代 等	724,554	—	—
その他の 関係会社 の子会社	イオン モール 株式会 社	千葉県 千葉市	42,210	不動産業	—	—	不動産信託受 益権の購入、 賃貸及び地代 支払先	不動産信 託受益権 の購入	21,470,000	—	—
								賃事貸業 収入	4,448,055	預り敷 金及び 保証金	2,628
										信託預 り敷金 及び保 証金	4,556,916
								支払地代 等	334,161	—	—
その他の 関係会社 の子会社	イオン 北海道 株式会 社	北海道 札幌市	6,100	小売業	—	—	賃貸及び地代 支払先	賃事貸業 収入	608,119	—	—
								支払地代 等	137,896	—	—
その他の 関係会社 の子会社	株式会 社イ オン 銀行	東京都 江東区	51,250	銀行業	—	—	借入先	支払利息	6,428	未払費 用	395
								融資手 数料の支 払	1,395	—	—
								長期借 入金 の借入	300,000	長期借 入金	2,300,000
その他の 関係会社 の子会社	イオンマ レーシア レーシ アルン プ ール市	マレー シア国 クアラ Lumpur ール市	702百万RM	小売業	—	—	賃貸先	賃貸事業 収入 (注4)	23,286	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

(注2) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上、決定しています。

(注3) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬123,200千円及び不動産売却益から控除した処分報酬19千円が含まれています。

(注4) 「取引金額」欄は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算しています。

当期（自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日）

属性	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は 職業	議決権 等の所 有(被所 有)割 合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の兼 任等	事業上 の関 係				
その他の 関係会社 の子会社	イオン・ リートマ ネジメン ト株式会 社	東京都 千代田 区	350	投資運用 業	—	役員 の兼 任1 人	資産運用 会社	資産運用 報酬の支 払	416,931	未払金	150,710
その他の 関係会社 の子会社	イオンリ テール 株式会 社	千葉県 千葉市	48,970	小売業	—	—	賃貸及び地代 支払先	賃貸事業 収入	4,143,082	信託預 り敷金 及び保 証金	3,552,595
								支払地代 等	748,735	—	—
その他の 関係会社 の子会社	イオン モール 株式会 社	千葉県 千葉市	42,215	不動産業	—	—	賃貸及び地代 支払先	賃事貸業 収入	4,545,912	預り敷 金及び 保証金	2,628
								支払地代 等		334,166	—
										信託預 り敷金 及び保 証金	4,556,916
その他の 関係会社 の子会社	イオン 北海道 株式会 社	北海道 札幌市	6,100	小売業	—	—	賃貸及び地代 支払先	賃事貸業 収入	678,168	—	—
								支払地代 等	165,475	—	—
その他の 関係会社 の子会社	株式会 社イ オン 銀行	東京都 江東区	51,250	銀行業	—	—	借入先	支払利息	6,619	未払費 用	431
								長期借入 金の借入	—	長期借 入金	2,300,000
その他の 関係会社 の子会社	イオンマ レーシア 株式会 社	マレー シア国 クアラ Lumpur 市	702百万RM	小売業	—	—	賃貸先	賃貸事業 収入 (注3)	20,646	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

(注2) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上、決定しています。

(注3) 「取引金額」欄は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	河原 健次	—	—	本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	(被所有) 直接 0.0%		本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払	483,409	未払金	143,548

(注1) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

- 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。
- 資産運用報酬額については、河原健次が第三者（イオン・リートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。
- 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬123,200千円及び不動産売却益から控除した処分報酬19千円が含まれています。

当期（自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	河原 健次	—	—	本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	(被所有) 直接 0.0%		本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払	416,931	未払金	150,710

(注1) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

- 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。
- 資産運用報酬額については、河原健次が第三者（イオン・リートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（平成27年7月31日）

該当事項はありません。

当期（平成28年1月31日）

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、商業施設を保有しています。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。また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(単位:千円)

	前期	当期
	自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日	自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	155,380,069	189,691,355
期中増減額	34,311,286	△2,438,923
期末残高	189,691,355	187,252,432
期末時価	206,311,800	208,355,400

(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あります。

(注2) 前期の期中増減額のうち、主な増加理由は6物件（イオンモールKYOTO、イオンモール札幌平岡、イオンモール釧路昭和、イオンモール利府、イオンモール山形南及びイオンモール四日市北）の取得（35,906,307千円）・換地処分による土地の増加（161,873千円）・土地の購入による増加（107,708千円）によるもの及び既存物件の店舗活性化改修工事等資本的支出（798,591千円）であり、前期の期中減少額のうち、主な減少理由は減価償却費（2,659,956千円）及び土地の売却（3,237千円）の計上によるものです。当期増加額のうち、主な増加理由は既存物件の外壁塗装等資本的支出（238,768千円）によるものであり、当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費（2,677,691千円）の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高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) 地域に関する情報

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) 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	4,082,794	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	4,448,055	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	608,119	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社	23,286	不動産賃貸事業

当期（自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高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) 地域に関する情報

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) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	4,143,082	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	4,545,912	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	678,168	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社	20,646	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日	自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日
1口当たり純資産額	109,536円	109,603円
1口当たり当期純利益金額	2,746円	2,790円

(注1) 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数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金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日	自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日
当期純利益金額（千円）	2,969,437	3,041,872
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金額（千円）	2,969,437	3,041,872
期中平均投資口数（口）	1,081,176	1,090,200

[重要な後発事象に関する注記]

1. 新投資口の発行について

本投資法人は、平成28年1月18日及び平成28年2月1日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成28年2月8日、第三者割当による新投資口については平成28年2月25日にそれぞれ払込みが完了しています。

(1) 公募による新投資口発行

発行新投資口数	208,826口（国内135,737口、海外73,089口（注））
発行価格	1口当たり125,190円
発行価格の総額	26,142,926,940円
発行価額	1口当たり121,081円
発行価額の総額	25,284,860,906円
払込期日	平成28年2月8日
分配金起算日	平成28年2月1日

(注) 米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における本投資口の海外募集です。

(2) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	10,441口
発行価額	1口当たり121,081円
発行価額の総額	1,264,206,721円

払込期日 平成28年2月25日
 分配金起算日 平成28年2月1日
 割当先 野村證券株式会社

(3) 資金使途

上記の公募及び第三者割当に係る調達資金については、後記「2. 資産の取得について」に記載の不動産信託受益権（「イオンモール甲府昭和（土地の追加取得）」を除きます。）の取得資金の一部に充当します。第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当します。

2. 資産の取得について

本投資法人は、以下の不動産信託受益権4件（取得価額の合計37,169百万円）を取得しました。

物件名称	所在地	取得価額 (百万円)	取得日	取得先
イオンモール大和郡山	奈良県 大和郡山市	14,500	平成28年2月29日	イオンモール株式会社
イオンモール甲府昭和	山梨県 中巨摩郡	8,000	平成28年2月29日	イオンモール株式会社
イオンモール甲府昭和 (土地の追加取得)	山梨県 中巨摩郡	389	平成28年3月1日	昭和町常永土地区画整理組合
ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県 川崎市	14,280	平成28年2月15日	東京センチュリーリース株式会社
合計	—	37,169	—	—

(注) 取得価額には、取得に要する消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まない金額（各取得資産に係る売買契約に記載された各信託受益権の売買代金）を記載しています。

本投資法人は、以下の不動産信託受益権2件（取得予定価額の合計18,600百万円）の売買契約を平成28年1月18日に締結しました。

物件名称	所在地	取得予定価額 (百万円)	取引実行日	取得先
イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟)	千葉県 印西市	12,190	平成28年3月29日	東京センチュリーリース株式会社
イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	神奈川県 茅ヶ崎市	6,410	平成28年5月31日	三井住友ファイナンス&リース株式会社
合計	—	18,600	—	—

(注) 取得予定価額には、取得に要する消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まない金額（各取得予定資産に係る売買契約に記載された各信託受益権の売買代金）を記載しています。

3. 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「2. 資産の取得について」に記載の「イオンモール大和郡山」及び「イオンモール甲府昭和」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期限	返済方法	担保
長期	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行	20億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR） に0.22%を加えた利率	平成28年 2月29日	平成29年 10月20日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 農林中央金庫 みずほ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社百五銀行	41億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR） に0.22%を加えた利率（注1）		平成31年 10月21日		
	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社	10億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR） に1.12%を加えた利率（注2）		平成39年 10月20日		

（注1）平成28年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に0.14750%で固定されています。

（注2）平成28年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に1.40730%で固定されています。

本投資法人は、上記「2. 資産の取得について」に記載の「イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）」及び「イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の個別タームローン貸付契約を平成28年2月25日に締結しました。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期限	返済方法	担保	
長期	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 農林中央金庫 みずほ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社三重銀行 株式会社百五銀行 株式会社七十七銀行 株式会社広島銀行	60億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR） に0.37%を加えた利率（注1）	平成28年 3月29日	平成33年 10月20日	期限 一括 弁済	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 農林中央金庫 みずほ信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行 株式会社イオン銀行	58億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR） に0.52%を加えた利率（注2）		平成34年 10月20日			
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社イオン銀行 株式会社三重銀行	66億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR） に0.82%を加えた利率（注3）		平成28年 5月31日			平成37年 10月20日

（注1）平成28年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に0.35125%で固定されています。

(注2) 平成28年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に0.54100%で固定されています。

(注3) 平成28年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に0.99100%で固定されています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

投資法人の設立以降平成28年1月31日までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(千円)		備考
		増加口数	残高	増加額	残高	
平成24年11月30日	私募設立	5,000	5,000	500,000	500,000	(注1)
平成25年11月21日	公募増資	900,000	905,000	91,287,000	91,787,000	(注2)
平成25年12月17日	第三者割当増資	45,000	950,000	4,564,350	96,351,350	(注3)
平成27年2月12日	公募増資	133,190	1,083,190	19,090,921	115,442,271	(注4)
平成27年2月25日	第三者割当増資	7,010	1,090,200	1,004,785	116,447,057	(注5)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円にて新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格105,000円(発行価額101,430円)にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額101,430円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格148,200円(発行価額143,336円)にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額143,336円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

最近の有価証券報告書(平成27年10月28日提出)における「役員の変動」から変動はありません。

(2) 本資産運用会社の役員

最近の有価証券報告書(平成27年10月28日提出)における「役員の変動」から変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

① 投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 平成27年7月31日現在					当期 平成28年1月31日現在				
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額 (百万円)			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額 (百万円)		
						為替評価 差損益 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (%)				為替評価 差損益 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (%)
不動産 信託 受益権	商業 施設	北海道・東北	23,330	11.4	—	—	—	22,991	11.2	—	—	—
		関東 (注5)	60,125	29.5	—	—	—	59,393	29.1	—	—	—
		東海・北陸・中部	19,503	9.6	—	—	—	19,242	9.4	—	—	—
		近畿	28,489	14.0	—	—	—	28,201	13.8	—	—	—
		中国・四国	33,144	16.3	—	—	—	32,644	16.0	—	—	—
		九州・沖縄	24,401	12.0	—	—	—	24,089	11.8	—	—	—
		マレーシア	697	0.3	697	△6	0.3	688	0.3	688	△76	0.3
計			189,691	93.1	697	△6	0.3	187,252	91.6	688	△76	0.3
預金・その他の資産			14,103	6.9	14	0	0.0	17,194	8.4	14	0	0.0
資産総額計			203,795	100.0	711	△6	0.3	204,447	100.0	703	△76	0.3

	前期 (平成27年7月31日)		当期 (平成28年1月31日)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	84,378	41.4	84,958	41.6
純資産総額	119,417	58.6	119,489	58.4

(注1) 「地域」欄につきましては、下記の区分とします。

- 北海道・東北 : 北海道、青森県、秋田県、岩手県、山形県、宮城県、福島県
 関東 : 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県
 東海・北陸・中部 : 愛知県、静岡県、三重県、新潟県、富山県、石川県、福井県、長野県、山梨県、岐阜県
 近畿 : 大阪府、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県、兵庫県
 中国・四国 : 鳥取県、岡山県、島根県、広島県、山口県、香川県、徳島県、愛媛県、高知県
 九州・沖縄 : 福岡県、熊本県、佐賀県、長崎県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県
 マレーシア : マレーシア国の全土を1区分として記載しています。

(注2) 「保有総額」欄は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によります。なお、信託建設仮勘定は不動産信託受益権に含んでいません。

(注3) 前期の「為替評価差損益」欄は、決算時（平成27年7月31日）の為替相場（1RM=32.49円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。

(注4) 当期の「為替評価差損益」欄は、決算時（平成28年1月31日）の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。なお、決算時（平成28年1月31日）の為替相場は、同日が営業日でないため前営業日（平成28年1月29日）の為替相場（1RM=29.17円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

(注5) 「関東」に所在する「イオンモール水戸内原」には、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（平成27年4月28日に追加取得した隣接土地部分：貸借対照表計上額107百万円）を含みます。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

本投資法人が保有する投資不動産物件についての概要等は、後記「③その他投資資産の主要なもの」にまとめて記載しています。

③ その他投資資産の主要なもの

(ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が平成28年1月31日（第6期末）現在保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得先
SRSC-1	イオンレイクタウン mori (注4)	21,190	20,406	23,000	10.9	イオンリテール株式会社
SRSC-2	イオンレイクタウン kaze (注4)	6,730	6,652	7,670	3.5	イオンリテール株式会社
RSC-1	イオンモール 盛岡	5,340	5,024	5,650	2.7	イオンモール株式会社
RSC-2	イオンモール 石巻	6,680	6,379	7,020	3.4	イオンリテール株式会社
RSC-3	イオンモール 水戸内原 (注5)	16,565	15,696	18,012	8.5	イオンモール株式会社 茨城県水戸市
RSC-4	イオンモール 太田	6,860	6,499	7,940	3.5	東京センチュリーリース株式会社
RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	10,220	10,139	10,700	5.3	イオンリテール株式会社
RSC-6	イオンモール 大垣	4,950	4,494	5,160	2.5	イオンリテール株式会社
RSC-7	イオンモール 鈴鹿	9,660	9,324	10,100	5.0	イオンモール株式会社
RSC-8	イオンモール 明和	3,290	3,218	3,620	1.7	イオンリテール株式会社
RSC-9	イオンモール 加西北条	7,230	6,827	7,610	3.7	イオンリテール株式会社
RSC-10	イオンモール 日吉津	7,780	7,335	8,320	4.0	イオンリテール株式会社
RSC-11	イオンモール 倉敷	17,890	17,200	19,000	9.2	イオンモール株式会社
RSC-12	イオンモール 綾川	8,740	8,107	9,190	4.5	イオンリテール株式会社
RSC-13	イオンモール 直方	11,250	10,646	12,900	5.8	東京センチュリーリース株式会社 イオンモール株式会社
RSC-14	イオンモール 熊本	14,060	13,443	15,000	7.2	イオンモール株式会社
RSC-15	イオンモール KYOTO	21,470	21,374	22,200	11.0	イオンモール株式会社
RSC-16	イオンモール 札幌平岡	5,900	5,872	6,230	3.0	フォレスター特定目的会社
RSC-17	イオンモール 釧路昭和	1,780	1,811	1,900	0.9	フォレスター特定目的会社
RSC-18	イオンモール 利府	2,560	2,542	2,730	1.3	フォレスター特定目的会社
RSC-19	イオンモール 山形南	1,350	1,360	1,450	0.7	フォレスター特定目的会社
RSC-20	イオンモール 四日市北	2,210	2,203	2,370	1.1	フォレスター特定目的会社

物件 番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得先
M-1	イオン・タマン・ユニバー シティ・ショッピング・セ ンター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注6)	658 (20百万RM)	688 (20百万RM)	583 (20百万RM)	0.3	イオンマレーシア社
合計		194,363	187,252	208,355	100.0	

(注1) 「取得価額」欄は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、租税公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。

(注2) 「期末算定価額」欄には、平成28年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。鑑定評価の概要については後記「不動産鑑定評価の概要」をご参照ください。

(注3) 「投資比率」欄は、取得価額の合計に占める各物件の取得価額の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 本投資法人は、「イオンレクタウンmori」、「イオンレクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「期末算定価額」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。

(注5) 当物件は、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（平成27年4月28日追加取得した隣接土地部分：取得価額105百万円、期末帳簿価額107百万円、期末算定価額112百万円）を含みます。

(注6) 「取得価額」欄は、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回にわたり円貨にて実際に支払った対価の合計額を記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、租税公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。なお、各支払時における為替レートに応じて加重平均して算出した為替レートは、1RM=32.92円（小数点第3位を切捨て）です。

「期末帳簿価額」欄は、「取得価額」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用は円貨で支払ったものについては当該金額、RMで支払ったものについては取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算した額を「取得価額」に加算しています。本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産信託受益権（マレーシア国ジョホール州所在のイオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センターの一部の信託に係る権利をいいます。以下同じです。）に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）を保有しており、「期末算定価額」欄には、平成28年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額につき、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する金額を記載しています。なお、「期末算定価額」は、決算時（平成28年1月31日）の為替相場を用いて円貨に換算していますが、同日が営業日でないため前営業日（平成28年1月29日）の為替相場（1RM=29.17円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

(イ) 賃貸借状況の概況

本投資法人が当期末(平成28年1月31日)現在で保有する不動産等の賃貸借状況(平成28年1月31日時点の総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率)は次のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	総賃料収入 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
商業 施設	SRSC-1	イオンレイクタウン mori(注2)	埼玉県 越谷市	平成20年9月9日	683	685	160,387.00	160,387.00	100.0
	SRSC-2	イオンレイクタウン kaze(注2)	埼玉県 越谷市	平成20年9月9日	339	330	127,183.81	127,183.81	100.0
	RSC-1	イオンモール 盛岡	岩手県 盛岡市	平成15年7月23日	336	338	98,968.59	98,968.59	100.0
	RSC-2	イオンモール 石巻	宮城県 石巻市	平成19年3月2日	351	354	60,682.20	60,682.20	100.0
	RSC-3	イオンモール 水戸内原	茨城県 水戸市	平成17年11月8日	725 (注3)	726 (注3)	159,997.49	159,997.49	100.0
	RSC-4	イオンモール 太田	群馬県 太田市	平成15年11月17日	475	476	93,165.27	93,165.27	100.0
	RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	神奈川県 相模原市	平成5年8月9日	419	420	75,056.62	75,056.62	100.0
	RSC-6	イオンモール 大垣	岐阜県 大垣市	平成19年3月29日	326	330	64,246.26	64,246.26	100.0
	RSC-7	イオンモール 鈴鹿	三重県 鈴鹿市	平成8年11月12日	442	446	125,236.10	125,236.10	100.0
	RSC-8	イオンモール 明和	三重県 多気郡	平成13年8月6日	213	214	44,193.80	44,193.80	100.0
	RSC-9	イオンモール 加西北条	兵庫県 加西市	平成20年10月3日	325	328	48,229.25	48,229.25	100.0
	RSC-10	イオンモール 日吉津	鳥取県 西伯郡	平成11年3月8日	426	426	102,045.24	102,045.24	100.0
	RSC-11	イオンモール 倉敷	岡山県 倉敷市	平成11年9月15日	736	741	157,274.78	157,274.78	100.0
	RSC-12	イオンモール 綾川	香川県 綾歌郡	平成20年7月18日	456	460	113,149.07	113,149.07	100.0
	RSC-13	イオンモール 直方	福岡県 直方市	平成17年4月4日	555	545	151,969.51	151,969.51	100.0
	RSC-14	イオンモール 熊本	熊本県 上益城郡	平成17年9月16日	589	584	101,132.38	101,132.38	100.0
	RSC-15	イオンモール KYOTO	京都府 京都市	平成22年1月7日	696	698	136,468.45	136,468.45	100.0
	RSC-16	イオンモール 札幌平岡	北海道 札幌市	平成12年11月10日	448	—	78,360.81	78,360.81	100.0
	RSC-17	イオンモール 釧路昭和	北海道 釧路市	平成12年9月13日	234	—	51,763.05	51,763.05	100.0
	RSC-18	イオンモール 利府	宮城県 宮城郡	平成12年4月18日	209	—	66,385.29	66,385.29	100.0
RSC-19	イオンモール 山形南	山形県 山形市	平成12年11月17日	162	—	53,487.94	53,487.94	100.0	
RSC-20	イオンモール 四日市北	三重県 四日市市	平成13年1月23日	228	—	41,417.23	41,417.23	100.0	

分類	物件 番号	物件名称	所在地	建築時期	総賃料 収入 (百万円)	敷金・ 保証金 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	総賃貸 面積 (㎡)	稼働率 (%)
商業 施設	M-1	イオン・タマン・ユニ バーシティ・ショッピ ング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注4)	マレーシ ア国ジョ ホール州	平成14年5月30日	20 (704千RM)	—	22,870.45	22,870.45	100.0
合計					9,406	8,112	2,133,670.59	2,133,670.59	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」欄には、各取得資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(注2) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」、「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「総賃料収入」欄、「敷金・保証金」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。

(注3) 「イオンモール水戸内原」の「総賃料収入」及び「敷金・保証金」は、平成27年4月28日に追加取得したイオンモール水戸内原（茨城県水戸市）の土地に係る賃貸借契約に基づく数値を含みます。

(注4) 「建築時期」は、主たる建物の使用可能証明書（Certificate of Fitness for Occupation Approval）が取得された日として、Knight Frank Malaysia（Knight Frank LLPのマレーシア支社）及びKnight Frank Estate Management Pte Ltd（以下併せて「ナイト・フランク・マレーシア社」といいます。）作成のテクニカル・デュー・デリジェンス・レビュー（Technical Due Diligence Review）（その追補レター（Supplementary Letter）を含み、以下「テクニカル・デュー・デリジェンス・レビュー」といいます。）に記載された日付を記載しています。

本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）を保有しており、「総賃料収入」欄には、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する数値を記載しています。なお、「総賃料収入」欄については、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」欄には、ナイト・フランク・マレーシア社作成のテクニカル・デュー・デリジェンス・レビューに記載されたグロス床面積（Gross Floor Area）を記載しています。

（ウ）不動産鑑定評価の概要

取得済不動産物件の平成28年1月31日（第6期末）時点の不動産鑑定評価の概要（不動産鑑定評価額、直接還元法による収益価格及び直接還元利回り、DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回り、NOI）は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	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 (%)	NOI (百万円) (注2)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	23,000	23,300	5.0	22,800	5.0 5.1 (注4)	5.2	1,179
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,670	7,880	5.4	7,580	5.3 5.4 (注5)	5.7	438
RSC-1	イオンモール盛岡	一般財団法人 日本不動産研究所	5,650	5,710	6.8	5,580	6.3	6.9	450
RSC-2	イオンモール石巻	一般財団法人 日本不動産研究所	7,020	7,110	6.3	6,920	6.0	6.6	479
RSC-3	イオンモール水戸内原 (不動産信託受益権) (注6)	一般財団法人 日本不動産研究所	17,900	18,000	6.1	17,700	5.7	6.3	1,117
	イオンモール水戸内原 (土地) (注6)	一般財団法人 日本不動産研究所	112	—	—	112	5.2	—	—
RSC-4	イオンモール太田	一般財団法人 日本不動産研究所	7,940	7,990	6.5	7,890	6.0	6.7	573
RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	10,700	10,800	5.3	10,600	5.0	5.5	645
RSC-6	イオンモール大垣	一般財団法人 日本不動産研究所	5,160	5,190	6.9	5,130	6.4	7.2	379
RSC-7	イオンモール鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	10,100	10,200	6.3	9,990	5.9	6.7	727
RSC-8	イオンモール明和	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,620	3,720	6.7	3,580	6.6 6.7 (注7)	7.0	283
RSC-9	イオンモール加西北条	一般財団法人 日本不動産研究所	7,610	7,640	6.9	7,570	6.6	7.1	536
RSC-10	イオンモール日吉津	一般財団法人 日本不動産研究所	8,320	8,380	6.9	8,260	6.5	7.2	601
RSC-11	イオンモール倉敷	一般財団法人 日本不動産研究所	19,000	19,100	6.1	18,900	5.8	6.3	1,233
RSC-12	イオンモール綾川	一般財団法人 日本不動産研究所	9,190	9,280	6.5	9,100	6.1	6.8	617
RSC-13	イオンモール直方	一般財団法人 日本不動産研究所	12,900	13,000	6.4	12,800	6.1	6.7	864
RSC-14	イオンモール熊本	一般財団法人 日本不動産研究所	15,000	15,200	6.1	14,800	5.8	6.4	952
RSC-15	イオンモールKYOTO	一般財団法人 日本不動産研究所	22,200	22,400	4.9	22,000	4.6	5.1	1,097
RSC-16	イオンモール札幌平岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,230	6,430	6.3	6,140	6.3 6.4 (注8)	6.6	437

物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注1)	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 (%)	NOI (百万円) (注2)
RSC-17	イオンモール釧路昭和	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,900	1,980	6.9	1,860	6.9 7.0 (注9)	7.2	173
RSC-18	イオンモール利府	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,730	2,810	6.5	2,690	6.5 6.6 (注10)	6.8	220
RSC-19	イオンモール山形南	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,450	1,510	6.7	1,420	6.7 6.8 (注11)	7.0	129
RSC-20	イオンモール四日市北	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,370	2,470	6.4	2,330	6.4 6.5 (注12)	6.7	198
M-1	イオン・タマン・ユニバーシ ティ・ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注13)	一般財団法人 日本不動産研究所	583 (20百万RM)	—	—	583 (20百万RM)	6.5 6.0 (注14)	7.0	39 (1百万 RM)
合計			208,355	—	—	206,335	—	—	—

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、平成28年1月31日です。

(注2) 「NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の不動産鑑定評価額、直接還元法による価格、DCF法による価格及びNOIは、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。

(注4) 「イオンレイクタウンmori」の割引率は、1年目から8年目が5.0%、9年目以降が5.1%です。

(注5) 「イオンレイクタウンkaze」の割引率は、1年目から8年目が5.3%、9年目以降が5.4%です。

(注6) 「イオンモール水戸内原」には不動産信託受益権部分と不動産部分があり、それぞれ不動産鑑定評価書を取得していますので、分けて記載しています。

(注7) 「イオンモール明和」の割引率は、1年目から2年目が6.6%、3年目以降が6.7%です。

(注8) 「イオンモール札幌平岡」の割引率は、1年目から6年目が6.3%、7年目以降が6.4%です。

(注9) 「イオンモール釧路昭和」の割引率は、1年目から3年目が6.9%、4年目以降が7.0%です。

(注10) 「イオンモール利府」の割引率は、1年目から6年目が6.5%、7年目以降が6.6%です。

(注11) 「イオンモール山形南」の割引率は、1年目から4年目が6.7%、5年目以降が6.8%です。

(注12) 「イオンモール四日市北」の割引率は、1年目から3年目が6.4%、4年目以降が6.5%です。

(注13) 物件の不動産鑑定評価については、現地鑑定補助方式を採用し、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。不動産鑑定評価額は、平成28年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額をもとに、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する金額を記載しています。「収益価格」欄の価格及びNOIは、マレーシア国における投資用不動産に対して適用される標準的な手法である収益還元法 (Investment Method) により求められた価格等をもとに、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利の割合（18.18%）に相当する金額を記載しています。また、決算時（平成28年1月31日）の為替相場を用いて円貨に換算していますが、同日が営業日でないため前営業日（平成28年1月29日）の為替相場（1RM=29.17円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

(注14) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の割引率は、契約期間内が6.5%、契約期間満了後が6.0%です。

(エ) 保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が平成28年1月31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（1工事当たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	空調機EHP工事	自 平成28年9月 至 平成28年9月	57	—	—
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	増床活性化工事	自 平成27年7月 至 平成28年4月	986	—	—
イオンモール水戸内原 (茨城県水戸市)	外壁塗装工事	自 平成27年11月 至 平成28年4月	300	—	—
イオン相模原 ショッピングセンター (神奈川県相模原市)	空調機EHP更新工事	自 平成28年4月 至 平成28年7月	51	—	—
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	外壁塗装工事	自 平成27年11月 至 平成28年6月	175	1	1
イオンモール明和 (三重県多気郡)	空調機更新工事	自 平成28年9月 至 平成28年10月	77	—	—
	空調機EHP更新工事	自 平成28年9月 至 平成28年11月	35	—	—
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯群)	アスファルト補修工事	自 平成28年5月 至 平成28年6月	82	—	—
	区画変更工事	自 平成28年8月 至 平成28年8月	40	—	—
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機GHP更新工事	自 平成28年11月 至 平成28年11月	38	—	—
イオンモール直方 (福岡県直方市)	照明LED化工事	自 平成28年5月 至 平成28年5月	85	—	—
	外壁塗装工事	自 平成28年8月 至 平成29年1月	306	—	—
イオンモール熊本 (熊本県上益城郡)	中央監視装置更新工事	自 平成28年7月 至 平成28年7月	66	—	—

b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成28年1月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事（1工事当たり10百万円を超えるもの）は以下のとおりです。当期の資本的支出は238百万円であり、費用に区分された修繕費371百万円と合わせ、合計610百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
イオン相模原ショッピングセンター (神奈川県相模原市)	自動火災報知設備更新工事	自 平成27年10月 至 平成27年12月	17
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調設備更新工事	自 平成27年11月 至 平成27年12月	49
イオンモール直方 (福岡県直方市)	スロープ鉄骨塗装工事	自 平成27年11月 至 平成28年1月	40
イオンモール熊本 (熊本県上益城郡)	照明器具LED更新工事	自 平成27年11月 至 平成27年11月	10

(オ) 個別資産の損益状況

第6期(自平成27年8月1日 至平成28年1月31日)

(単位:千円)

物件番号	SRSC-1	SRSC-2	RSC-1	RSC-2	RSC-3	RSC-4
物件名称	イオンレイク タウンmori	イオンレイク タウンkaze	イオンモール 盛岡	イオンモール 石巻	イオンモール 水戸内原 (注2)	イオンモール 太田
運用日数	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	683,064	339,894	336,846	351,814	725,920	475,343
賃貸事業収入	683,064	339,894	336,846	351,814	725,920	475,343
②不動産賃貸事業費用	90,676	117,158	114,124	117,797	171,513	194,879
管理業務費(注1)	1,826	1,371	1,820	1,790	1,400	1,400
租税公課	83,465	35,513	43,848	46,564	77,338	39,611
保険料	2,444	1,816	2,334	1,411	3,768	2,027
修繕費	2,876	19	16,353	12,733	13,888	19,203
支払地代	-	77,775	49,748	54,704	75,095	132,591
その他賃貸事業費用	63	661	20	594	21	45
③NOI(①-②)	592,388	222,736	222,721	234,017	554,407	280,464
④減価償却費	224,774	102,447	96,967	82,967	241,716	113,533
⑤賃貸事業利益(③-④)	367,614	120,288	125,754	151,050	312,690	166,930
⑥資本的支出	2,617	-	-	3,693	1,955	1,780
⑦NCF(③-⑥)	589,770	222,736	222,721	230,324	552,451	278,683

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 当物件は不動産信託受益権部分と不動産部分があります。不動産部分は、平成27年4月28日に追加取得したイオンモール水戸内原(茨城県水戸市)の土地であり、運用日数は184日、不動産賃貸事業収益は2,628千円、不動産賃貸事業費用は発生していません。

(注3) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場(取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均)を用いて円貨に換算して記載しています。

(単位:千円)

物件番号	RSC-5	RSC-6	RSC-7	RSC-8	RSC-9	RSC-10
物件名称	イオン相模原 ショッピング センター	イオンモール 大垣	イオンモール 鈴鹿	イオンモール 明和	イオンモール 加西北条	イオンモール 日吉津
運用日数	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	419,598	326,832	442,643	213,255	325,905	426,463
賃貸事業収入	419,598	326,832	442,643	213,255	325,905	426,463
②不動産賃貸事業費用	95,646	152,313	80,326	83,359	59,029	142,907
管理業務費(注1)	1,400	1,760	1,850	1,850	1,850	1,850
租税公課	76,151	34,115	55,655	23,016	41,912	43,450
保険料	3,269	1,457	2,908	870	1,027	2,328
修繕費	14,790	20,768	19,889	20,055	4,558	23,186
支払地代	-	94,212	-	37,567	9,677	72,092
その他賃貸事業費用	34	-	22	-	4	-
③NOI(①-②)	323,951	174,519	362,317	129,896	266,876	283,555
④減価償却費	81,158	118,544	101,398	37,361	103,919	147,045
⑤賃貸事業利益(③-④)	242,793	55,974	260,918	92,534	162,957	136,510
⑥資本的支出	25,172	10,277	6,884	10,981	920	1,667
⑦NCF(③-⑥)	298,778	164,241	355,433	118,914	265,955	281,888

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 当物件は不動産信託受益権部分と不動産部分があります。不動産部分は、平成27年4月28日に追加取得したイオンモール水戸内原(茨城県水戸市)の土地であり、運用日数は184日、不動産賃貸事業収益は2,628千円、不動産賃貸事業費用は発生していません。

(注3) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場(取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均)を用いて円貨に換算して記載しています。

(単位：千円)

物件番号	RSC-11	RSC-12	RSC-13	RSC-14	RSC-15	RSC-16
物件名称	イオンモール 倉敷	イオンモール 綾川	イオンモール 直方	イオンモール 熊本	イオンモール KYOTO	イオンモール 札幌平岡
運用日数	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	736,774	456,688	555,895	589,232	696,661	448,603
賃貸事業収入	736,774	456,688	555,895	589,232	696,661	448,603
②不動産賃貸事業費用	151,820	145,492	140,210	136,753	12,171	181,078
管理業務費(注1)	1,850	1,850	1,850	1,850	1,562	2,180
租税公課	97,870	54,100	60,290	62,604	-	-
保険料	3,968	2,413	4,447	2,981	3,704	2,057
修繕費	48,031	2,159	30,228	35,972	6,896	11,365
支払地代	-	84,915	43,384	33,345	-	165,475
その他賃貸事業費用	100	53	10	-	8	-
③NOI(①-②)	584,953	311,195	415,684	452,478	684,490	267,525
④減価償却費	242,557	184,100	201,725	184,331	184,675	95,465
⑤賃貸事業利益(③-④)	342,396	127,095	213,958	268,147	499,814	172,059
⑥資本的支出	71,075	1,389	53,379	21,167	-	8,639
⑦NCF(③-⑥)	513,877	309,806	362,305	431,311	684,490	258,885

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 当物件は不動産信託受益権部分と不動産部分があります。不動産部分は、平成27年4月28日に追加取得したイオンモール水戸内原(茨城県水戸市)の土地であり、運用日数は184日、不動産賃貸事業収益は2,628千円、不動産賃貸事業費用は発生しておりません。

(注3) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場(取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均)を用いて円貨に換算して記載しています。

(単位：千円)

物件番号	RSC-17	RSC-18	RSC-19	RSC-20	M-1	
物件名称	イオンモール 釧路昭和	イオンモール 利府	イオンモール 山形南	イオンモール 四日市北	イオン・タマ ン・ユニバーシ ティ・ショッピ ング・センター (注3)	合計
運用日数	184	184	184	184	184	-
①不動産賃貸事業収益	234,388	209,049	162,246	228,269	20,646	9,406,039
賃貸事業収入	234,388	209,049	162,246	228,269	20,646	9,406,039
②不動産賃貸事業費用	139,039	84,567	73,028	102,857	1,475	2,588,227
管理業務費(注1)	2,180	1,760	1,820	1,760	419	39,249
租税公課	-	-	-	-	887	876,394
保険料	1,325	1,614	1,324	1,005	167	50,673
修繕費	39,670	15,255	5,341	8,623	-	371,869
支払地代	95,864	65,915	64,541	91,469	-	1,248,376
その他賃貸事業費用	-	21	-	-	0	1,664
③NOI(①-②)	95,348	124,481	89,218	125,411	19,171	6,817,811
④減価償却費	27,397	39,908	23,985	33,321	8,386	2,677,691
⑤賃貸事業利益(③-④)	67,950	84,573	65,233	92,090	10,784	4,140,119
⑥資本的支出	11,327	-	4,107	1,732	-	238,768
⑦NCF(③-⑥)	84,021	124,481	85,111	123,679	19,171	6,579,043

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 当物件は不動産信託受益権部分と不動産部分があります。不動産部分は、平成27年4月28日に追加取得したイオンモール水戸内原(茨城県水戸市)の土地であり、運用日数は184日、不動産賃貸事業収益は2,628千円、不動産賃貸事業費用は発生しておりません。

(注3) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場(取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均)を用いて円貨に換算して記載しています。