

平成29年1月期 決算短信 (REIT)

平成29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) 塩崎 康男
 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) 塩崎 康男
 問合せ先責任者 (役職名) 専務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29年4月26日 分配金支払開始予定日 平成29年4月14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29年1月期の運用、資産の状況 (平成28年8月1日～平成29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	%
29年1月期	11,974	9.6	4,671	9.4	3,958	9.3	3,954	-
28年7月期	10,925	16.2	4,269	19.0	3,623	18.8	△1,627	-

	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	%	%	%
29年1月期	3,019	2.8	1.5	33.1
28年7月期	△1,251	△1.2	1.6	33.2

(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	%	%
29年1月期	3,019	3,953	0	0	100.0	2.8
28年7月期	0	0	1,450	1,898	-	-

(注1) 平成28年7月期における利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。
 (注2) 平成28年7月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は、0.014です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第4号に基づいて行っています。

(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
29年1月期	278,328	143,424	51.5	109,528
28年7月期	259,216	141,369	54.5	107,959

(参考) 自己資本 平成29年1月期 143,424百万円 平成28年7月期 141,369百万円

(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
29年1月期	9,250	△23,000	15,966	14,161
28年7月期	4,127	△56,949	48,819	11,945

2. 平成29年7月期の運用状況の予想（平成29年2月1日～平成29年7月31日）及び平成30年1月期の運用状況の予想（平成29年8月1日～平成30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
29年7月期	14,632	22.2	5,580	19.5	4,714	19.1	4,709	19.1	2,875	-
30年1月期	15,128	3.4	5,811	4.1	4,895	3.8	4,890	3.8	2,990	-

（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）

（平成29年7月期）2,879円、（平成30年1月期）2,989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）

29年1月期	1,309,467口	28年7月期	1,309,467口
--------	------------	--------	------------
- ② 期末自己投資口数

29年1月期	0口	28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、7～8ページ記載の「平成29年7月期（平成29年2月1日～平成29年7月31日）及び平成30年1月期（平成29年8月1日～平成30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

最近の有価証券報告書（平成28年10月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

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28年10月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

(2) 運用状況

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「投資法」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。当期においては、平成28年7月に物件取得に関する優先交渉権を取得した「イオンモール小山」及び「イオンモール苫小牧」について、「イオンモール小山」（取得価額6,280百万円）を同年8月に、「イオンモール苫小牧」（取得価額7,840百万円）を同年9月に、それぞれ取得しました。また、平成28年9月には、J-REIT初の海外SPCスキームを活用した海外不動産の取得を実現するため、マレーシアにおいて設立された海外不動産保有法人（以下「本海外SPC」といいます。）の発行する株式を追加取得（205,110,000マレーシア・リングギット（以下「RM」といいます。以下同じです。）（5,097百万円）、為替予約レート1RM=24.85円）し、本海外SPCを通じて「イオンモール セレンバン 2」を取得しました。

その結果、平成29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、本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を含めて、国内外の31物件、取得価額の合計は268,590百万円となっています。

(イ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

日本経済は、平成28年10-12月期実質GDP成長率（1次速報値）が4四半期連続のプラス成長であり、緩やかな回復基調となっています。個人消費は、天候不順による生鮮食品の価格高騰に見られるように気候に左右される状況となっており、1月消費者態度指数は43.2（平成28年7月対比+1.9）と良好な雇用環境を背景に消費者マインドに一定の改善が見られるものの、緩やかなものに止まっています。企業部門においても、米トランプ政権誕生により政策の不透明感が高まっている一方、対ドルで円安が進行したため、緩やかな改善が見られる状況です。

金利環境は、日銀の「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」により、長期金利の目標水準がゼロ近傍とされている一方で、米財政拡大への期待感から上昇している米長期金利に連れて足元ではプラス圏で変動性が高まる状況も見られました。

J-REIT市場においては、日米の金融政策を巡る不透明感から8月以降下落傾向となり、東証REIT指数は11月14日には終値ベースで1,715.86まで下落しました。その後は、海外投資家の売りが一服したほか、日銀の指値オペ実施や国債買入額の増額を受けて1,800台まで回復する状況となっています。

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、平成28年4月に発生した熊本地震により大きな被害を受けた「イオンモール熊本」について、イオンモール株式会社をはじめとするイオングループのサポートを受けながら早期の復旧に向けて取り組んできました。平成29年1月31日時点では、核店舗（イオン熊本店）及び東モールに加え、西モールのレストランゾーンが営業再開しているほか、営業を休止していた西モールの残り部分についても復旧作業を終え、取り壊しの上再築予定のサブ核ゾーンを除く全館が平成29年3月24日に営業再開する運びとなりました。

なお、平成28年熊本地震に係る原状回復工事に関する費用は、前期において合理的に見積もることができる金額を計上済のため、当期及び翌期以降において追加的に発生する原状回復費用は見込まれません。

既存保有物件については、平成28年8月に「イオンモール甲府昭和」に係る増床開発協定書を締結しており、本投資法人は、増床棟建設の請負契約上の地位及び権利義務の譲り受け（増床棟完成後は増床棟購入）について優先的に交渉する権利を有しております。

(ウ) 資金の調達

本投資法人の平成29年1月31日時点の有利子負債残高は118,800百万円であり、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46.4%です。

平成29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96.5%であり、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29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

前記の運用の結果、当期の業績は、営業収益11,974百万円、営業利益4,671百万円、経常利益3,958百万円、当期純利益3,954百万円となりました。

平成28年7月期の特別損失計上により生じた未処理損失△1,626百万円は、投信法第136条第2項に定める「無償減資」を行い、出資総額から控除する処理を行ったことで解消しています。なお、「無償減資」は、払戻しを行わないため発行済投資口数に変更は生じておりません。

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3,019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、米国における積極財政の景気浮揚効果が期待される一方、保護主義傾向が強まる可能性もあり、独仏選挙といった欧州政治イベントもあいまって外的要因による不透明感が強まる状況となっています。一方、堅調な輸出に加えて企業部門の改善傾向も見られることから、平成29年度の実質GDP成長率は概ね1%台前半と見ています。家計部門においては、良好な雇用環境は継続すると見られるものの、緩慢な賃上げペースが予想される中で、円安傾向や資源価格の上昇に伴う消費者物価の上昇により個人消費の回復は力強さを欠き、引き続き緩やかな改善に止まると見ています。

消費者物価については、平成28年度に押し下げ要因として働いていた資源価格が押し上げ要因に転じると予想され、円安による食料品等の輸入物価の上昇もあり、平成29年度においては概ね0%台後半となると見ています。

商業施設を取り巻く環境に関しては、内閣府発表の平成29年2月「月例経済報告」では、個人消費を「持ち直しの動きが続いているものの、このところ足踏みがみられる」と下方修正を行いました。消費者マインドには持ち直しの動きが見られており、先行きについても持ち直していくことが期待されています。消費行動としては、「モノ」消費から「コト」消費への移行が進んでおり、また消費者の選別志向が強まりが見られています。

マレーシア経済については、平成28年度実質GDP成長率が前年比+4.2%と2年連続の低下となったものの、個人消費で物品・サービス税（GST）導入後の落ち込みから持ち直しが見られるほか、低所得者向け給付金や最低賃金の増額が下支え要因になると見込まれます。また、企業部門においては、資源価格の上昇による収益改善や平成28年7月の利下げを受けた設備投資の増加が見込まれ、全体としては緩やかな回復に向かうものと考えております。

今後のリスク要因として、国内では長期金利に影響を与える要因として日銀の国債買入スタンスの動向に注視が必要であり、海外では米トランプ政権の政策運営とそれが新興国経済に与える影響につき注視が必要であると考えております。

(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ます。本投資法人は、以上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29年2月1日及び平成29年2月15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29年2月22日、第三者割当による新投資口については平成29年3月14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	310,900口（国内232,151口、海外78,749口（注））
発行価格	1口当たり118,950円
発行価格の総額	36,981,555,000円
発行価額	1口当たり115,046円
発行価額の総額	35,767,801,400円
払込期日	平成29年2月22日
分配金起算日	平成29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	15,545口
発行価額	1口当たり115,046円
発行価額の総額	1,788,390,070円
払込期日	平成29年3月14日
分配金起算日	平成29年2月1日
割当先	野村証券株式会社

c. 資金使途

前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のうち、「イオンモール伊丹昆陽」、「イオンモール鹿児島」、「イオンモール土浦」及び「イオンモールかほく」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5件（取得価額の合計62,100百万円）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
イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	16,860	平成29年2月28日	イオンリテール株式会社
イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	13,400	平成29年2月28日	イオンリテール株式会社
イオンモール土浦	茨城県土浦市	12,030	平成29年2月28日	イオンリテール株式会社
イオンモールかほく	石川県かほく市	9,940	平成29年2月28日	イオンリテール株式会社
イオン南大阪RDC	大阪府堺市	9,870	平成29年2月3日	東京センチュリー株式会社
合計	—	62,100	—	—

（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。

（ウ）資産の借入れについて

本投資法人は、前記「（イ）資産の取得について」に記載の5物件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 (百万円)	利率	借入 実行日	返済 期限	返済 方法	担保
短期	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	10,000	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR） に0.22%を加えた利率	平成29年 2月3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	19,700	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR） に0.22%を加えた利率	平成29年 2月28日	平成29年 10月20日		
合計		29,700	—				

また、平成29年2月1日及び平成29年2月27日開催の役員会において、以下に記載する期限前返済及び資金の借入れを行うことを決議しました。

借入先	返済前残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後残高	返済予定日	借入実行日	返済期日
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	10,000	10,000	—	平成29年 3月28日	平成29年 2月3日	平成29年 10月20日
合計	29,700	29,700	—	—		

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行 予定日	借入方法	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 及び三井住友信託銀行 株式会社をアレンジャー とする協調融資団	6,400	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29年 3月28日	左記借入先を貸付人と する平成29年3月24日 付の個別タームローン 貸付契約に基づく借入 れ	平成31年 10月21日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
		6,100	基準金利（全銀協3か月 日本円TIBOR）に 0.31%を加えた利率			平成33年 10月20日		
		5,200	基準金利（全銀協3か月 日本円TIBOR）に 0.37%を加えた利率			平成34年 10月20日		
		200	未定（固定金利）			平成34年 10月20日		
		6,800	基準金利（全銀協3か月 日本円TIBOR）に 0.61%を加えた利率			平成36年 10月21日		
5,000	基準金利（全銀協3か月 日本円TIBOR）に 0.79%を加えた利率	平成38年 10月20日						
合計		29,700	—					

平成29年7月期(平成29年2月1日～平成29年7月31日)及び
平成30年1月期(平成29年8月1日～平成30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29年7月期（第9期）（平成29年2月1日～平成29年7月31日）（181日） 平成30年1月期（第10期）（平成29年8月1日～平成30年1月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予測にあたっては、本書の日付現在保有している運用資産36物件（海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を含みます。）について、平成30年1月期（第10期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際の数値は新規物件の取得、保有物件の処分等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、海外SPCからの受取配当金については、平成29年7月期（第9期）中に中間配当金を受領し、平成30年1月期（第10期）中に期末配当金を受領することを前提に算出しています。 ただし、平成28年熊本地震による被害を受けた「イオンモール熊本」については、平成29年7月期（第9期）及び平成30年1月期（第10期）の賃料の一部が収受されないという前提で算出しています。 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、平成29年2月1日付「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」で取得を公表し、本日現在取得済みの「イオンモール伊丹昆陽」他4物件（以下「新規取得5物件」といいます。）については、鑑定評価書記載の金額をベースに、新規取得5物件の前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、都市計画税及び償却資産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、新規取得5物件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545百万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29年7月期（第9期）に1,504百万円、平成30年1月期（第10期）に1,504百万円の費用計上を見込んでいます。新規取得5物件については、平成30年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、平成30年7月期（第11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29年7月期（第9期）に4,178百万円、平成30年1月期（第10期）に4,224百万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29年7月期（第9期）に785百万円、平成30年1月期（第10期）に840百万円を見込んでいます。
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148,500百万円です。平成29年7月期（第9期）末のLTVは46.3%程度、平成30年1月期（第10期）末のLTVは46.3%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。 $\text{LTV} = \frac{\text{有利子負債総額に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額}}{\text{資産総額}} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年7月期（第9期）及び平成30年1月期（第10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1,635,912口により算出しています。

項目	前提条件
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、以上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28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,301,209	7,976,907
信託現金及び信託預金	5,644,727	6,184,712
前払費用	352,645	534,537
未収還付法人税等	129	25
未収消費税等	2,031,100	-
その他	8,922	8,881
流動資産合計	14,338,735	14,705,064
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	138,495,163	146,571,336
減価償却累計額	△13,533,615	△16,838,853
信託建物(純額)	124,961,547	129,732,482
信託構築物	828,132	862,590
減価償却累計額	△469,610	△550,639
信託構築物(純額)	358,521	311,950
信託工具、器具及び備品	2,352	2,640
減価償却累計額	△362	△563
信託工具、器具及び備品(純額)	1,989	2,076
信託土地	85,670,655	92,208,872
信託建設仮勘定	759	2,237,059
有形固定資産合計	211,101,937	224,600,904
無形固定資産		
信託借地権	31,616,769	31,616,769
無形固定資産合計	31,616,769	31,616,769
投資その他の資産		
関係会社株式	954,761	6,078,453
長期前払費用	968,013	1,116,809
差入敷金及び保証金	10,460	10,460
投資その他の資産合計	1,933,235	7,205,724
固定資産合計	244,651,941	263,423,397
繰延資産		
投資口交付費	203,779	145,067
投資法人債発行費	21,844	54,761
繰延資産合計	225,624	199,828
資産合計	259,216,301	278,328,290

(単位:千円)

	前期 (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,532,498	740,165
1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	4,200,000
未払金	52,583	261,252
未払費用	33,306	42,149
未払法人税等	605	605
未払消費税等	-	183,490
災害損失引当金	3,755,901	3,755,901
その他	402,408	670,961
流動負債合計	15,777,304	9,854,525
固定負債		
投資法人債	2,000,000	4,000,000
長期借入金	89,900,000	110,600,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	10,167,213	10,446,645
固定負債合計	102,069,841	125,049,273
負債合計	117,847,146	134,903,799
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	142,996,124	142,996,124
出資総額控除額		
その他の出資総額控除額	-	△3,525,697
出資総額控除額合計	-	△3,525,697
出資総額(純額)	142,996,124	139,470,427
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	△1,626,970	3,954,064
剰余金合計	△1,626,970	3,954,064
投資主資本合計	141,369,154	143,424,491
純資産合計	※1 141,369,154	※1 143,424,491
負債純資産合計	259,216,301	278,328,290

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成28年2月1日 平成28年7月31日	自 至	平成28年8月1日 平成29年1月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 10,925,666	※1 11,974,815	
営業収益合計		10,925,666	11,974,815	
営業費用				
賃貸事業費用		※1 6,208,008	※1 6,613,972	
資産運用報酬		274,495	544,722	
資産保管手数料		12,849	14,211	
一般事務委託手数料		40,283	43,947	
役員報酬		3,600	3,600	
租税公課		59	4,688	
その他営業費用		116,964	78,217	
営業費用合計		6,656,261	7,303,361	
営業利益		4,269,404	4,671,454	
営業外収益				
受取利息		851	165	
還付加算金		-	4,920	
営業外収益合計		851	5,086	
営業外費用				
支払利息		388,897	462,590	
投資法人債利息		9,625	14,466	
投資口交付費償却		76,357	58,712	
投資口交付費		4,454	310	
投資法人債発行費償却		1,191	2,022	
投資口公開関連費用		2,864	-	
融資関連費用		162,511	179,149	
その他		1,232	589	
営業外費用合計		647,135	717,841	
経常利益		3,623,121	3,958,699	
特別損失				
災害による損失		※2 1,489,759	-	
災害損失引当金繰入額		※2 3,755,901	-	
特別損失合計		5,245,660	-	
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)		△1,622,539	3,958,699	
法人税、住民税及び事業税		4,976	4,635	
法人税等調整額		19	-	
法人税等合計		4,996	4,635	
当期純利益又は当期純損失(△)		△1,627,536	3,954,064	
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)		566	-	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		△1,626,970	3,954,064	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成28年2月1日至平成28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	116,447,057	3,042,224	3,042,224	119,489,281	119,489,281
当期変動額					
新投資口の発行	26,549,067			26,549,067	26,549,067
剰余金の配当		△3,041,658	△3,041,658	△3,041,658	△3,041,658
当期純利益又は 当期純損失 (△)		△1,627,536	△1,627,536	△1,627,536	△1,627,536
当期変動額合計	26,549,067	△4,669,194	△4,669,194	21,879,873	21,879,873
当期末残高	※1 142,996,124	△1,626,970	△1,626,970	141,369,154	141,369,154

当期(自平成28年8月1日至平成29年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産 合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金			投資主資本 合計
		その他の出資 総額控除額	出資総額控除 額合計		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	142,996,124	—	—	142,996,124	△1,626,970	△1,626,970	141,369,154	141,369,154
当期変動額								
無償減資		△1,626,970	△1,626,970	△1,626,970	1,626,970	1,626,970	—	—
利益超過分配		△1,898,727	△1,898,727	△1,898,727			△1,898,727	△1,898,727
当期純利益又は 当期純損失 (△)					3,954,064	3,954,064	3,954,064	3,954,064
当期変動額合計	—	△3,525,697	△3,525,697	△3,525,697	5,581,034	5,581,034	2,055,337	2,055,337
当期末残高	※1 142,996,124	△3,525,697	△3,525,697	139,470,427	3,954,064	3,954,064	143,424,491	143,424,491

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日	当期 自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	△1,626,970,162	3,954,064,258
II 損失処理額	1,626,970,162	—
うち出資総額控除額	1,626,970,162	—
III 利益超過分配金加算額	1,898,727,150	—
うち出資総額控除額	1,898,727,150	—
IV 分配金の額	1,898,727,150	3,953,280,873
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,450)	(3,019)
うち利益分配金	—	3,953,280,873
(うち1口当たり利益分配金)	(—)	(3,019)
うち利益超過分配金	1,898,727,150	—
(うち1口当たり利益超過分配金)	(1,450)	—
V 次期繰越利益	—	783,385
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います。当期計上した未処理損失の額である1,626,970,162円は投信法第136条第2項に定める無償減資を行い、出資総額等から控除することにより処理します。また、本投資法人は規約に定める分配の方針に従い、当期の減価償却費計上額である3,169,187,126円の60%である1,901,512,275円のうち1,898,727,150円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻)として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、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1,309,467口の整数倍数の最大値となる3,953,280,873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 至	平成28年 2月1日 平成28年 7月31日	自 至	平成28年 8月1日 平成29年 1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)		△1,622,539		3,958,699
減価償却費		3,169,187		3,386,468
投資法人債発行費償却		1,191		2,022
投資口交付費償却		76,357		58,712
受取利息		△851		△165
支払利息		398,522		477,057
災害損失		1,489,759		-
災害損失引当金の増減額(△は減少)		3,755,901		-
未収消費税等の増減額(△は増加)		△2,031,100		2,031,100
未払消費税等の増減額(△は減少)		△651,868		183,490
前払費用の増減額(△は増加)		△25,284		△181,892
営業未払金の増減額(△は減少)		△99,887		△521,088
未払金の増減額(△は減少)		△138,207		208,668
長期前払費用の増減額(△は増加)		△190,754		△148,795
その他		394,684		268,606
小計		4,525,109		9,722,885
利息の受取額		851		165
利息の支払額		△394,140		△468,214
法人税等の支払額		△4,699		△4,531
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,127,121		9,250,305
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		△755		-
信託有形固定資産の取得による支出		△49,572,593		△18,156,681
信託無形固定資産の取得による支出		△8,479,011		-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		2,057,702		279,431
敷金及び保証金の差入による支出		△460		-
関係会社株式の取得による支出		△954,761		△5,123,692
投資活動によるキャッシュ・フロー		△56,949,880		△23,000,942
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		25,500,000		43,300,000
長期借入金の返済による支出		-		△27,400,000
投資法人債の発行による収入		-		1,965,060
投資口の発行による収入		26,360,269		-
分配金の支払額		△3,041,097		△1,898,480
財務活動によるキャッシュ・フロー		48,819,172		15,966,580
現金及び現金同等物に係る換算差額		△1,298		△260
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△4,004,884		2,215,683
現金及び現金同等物の期首残高		15,950,821		11,945,936
現金及び現金同等物の期末残高	※1	11,945,936	※1	14,161,619

（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	有価証券 関係会社株式 投資信託および投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 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。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～35年 信託工具、器具及び備品 6年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 (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。
4. 引当金の計上基準	災害損失引当金 平成28年熊本地震により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、当期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。
5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	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。
6. 収益及び費用の計上基準	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64,889千円、前期は417,509千円です。
7. ヘッジ会計の方法	(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。 (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。 (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。
8. 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ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

9. 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</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③信託借地権</p> <p>④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</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28年7月31日)	当期 (平成29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28年2月1日 至 平成28年7月31日	自 平成28年8月1日 至 平成29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	10,868,705	11,924,334
その他賃貸事業収入	56,960	50,481
不動産賃貸事業収益合計	10,925,666	11,974,815
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	30,705	34,056
修繕費	218,531	314,347
保険料	55,747	80,943
信託報酬	14,499	16,014
支払地代	1,539,507	1,595,197
租税公課	1,134,310	1,134,420
減価償却費	3,169,187	3,386,468
水道料	43,856	49,328
その他賃貸事業費用	1,662	3,197
不動産賃貸事業費用合計	6,208,008	6,613,972
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,717,657	5,360,842

※2. 特別損失の内訳

前期（自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日）

①災害による損失

平成28年熊本地震により損傷した資産に関連する損失（資産の原状回復費用及び信託有形固定資産の除却損）を災害による損失として計上しています。

②災害損失引当金繰入額

当期末において合理的に見積もることができる原状回復費用を災害損失引当金繰入額3,755,901千円として計上しています。

当期（自 平成28年8月1日 至 平成29年1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		当期	
	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日		自 平成28年8月1日 至 平成29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	1,309,467口		1,309,467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28年2月1日 至 平成28年7月31日		自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日	
現金及び預金	6,301,209		7,976,907	
信託現金及び信託預金	5,644,727		6,184,712	
現金及び現金同等物	11,945,936		14,161,619	

[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28年7月31日		平成29年1月31日	
1年内	23,306,057		24,251,942	
1年超	119,431,038		115,207,970	
合計	142,737,095		139,459,912	

[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可否を検討する体制をとっています。

海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合がありますが、このような取引では為替の変動リスクを有しており、外国為替相場の変動は本投資法人の損益にマイナスの影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、本投資法人の当期純利益に対してマイナスの影響を与える可能性があります。

また、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の外国為替相場により円換算されます。これらの項目は、為替変動により本投資法人の当期純利益にマイナスの影響を及ぼす可能性があります。

（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28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	6,301,209	6,301,209	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,644,727	5,644,727	—
資産計	11,945,936	11,945,936	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,000,000	—
(4) 投資法人債	2,000,000	2,094,200	94,200
(5) 長期借入金	89,900,000	101,341,694	2,441,694
負債計	100,900,000	112,435,894	2,535,894
(6) デリバティブ取引	—	—	—

当期（平成29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	7,976,907	7,976,907	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,184,712	6,184,712	—
資産計	14,161,619	14,161,619	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,200,000	4,200,000	—
(4) 投資法人債	4,000,000	3,981,000	△19,000
(5) 長期借入金	110,600,000	112,290,530	1,690,530
負債計	118,800,000	120,471,530	1,671,530
(6) 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

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。

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 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。

(4) 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。

(6) 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28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
関係会社株式	954,761	6,078,453
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	10,167,213	10,446,645
合計	11,124,603	16,527,727

関係会社株式並びに賃貸物件における賃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28年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	6,301,209
信託現金及び信託預金	5,644,727
合計	11,945,936

当期(平成29年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	7,976,907
信託現金及び信託預金	6,184,712
合計	14,161,619

(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28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
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	—	2,700,000	27,000,000	5,300,000	22,000,000	32,900,000
合計	9,000,000	2,700,000	27,000,000	5,300,000	22,000,000	34,900,000

当期(平成29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	4,200,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	4,000,000
長期借入金	—	27,000,000	9,200,000	22,000,000	10,000,000	42,400,000
合計	4,200,000	27,000,000	9,200,000	22,000,000	10,000,000	46,400,000

[有価証券に関する注記]

前期(平成28年7月31日)

1. 関係会社株式

前記「[金融商品に関する注記] 2. 金融商品の時価等に関する事項 (注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」をご参照ください。

当期(平成29年1月31日)

1. 関係会社株式

前記「[金融商品に関する注記] 2. 金融商品の時価等に関する事項 (注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」をご参照ください。

[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28年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29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28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	87,200,000	87,200,000	(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「(5)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(平成29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	109,400,000	109,400,000	(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「(5)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28年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29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28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	—	515,927
評価性引当額	—	△515,927
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

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28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
法定実効税率 (調整)	— (注)	31.74
支払分配金の損金算入額	— (注)	△31.73
その他	— (注)	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	— (注)	0.02

(注) 税引前当期純損失であるため、記載していません。

[持分法損益等に関する注記]

前期(平成28年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29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28年2月1日至平成28年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年8月1日至平成29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28年2月1日至平成28年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年8月1日至平成29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28年2月1日至平成28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 報酬の支 払 (注3)	497,091	—	—
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	—	—	—	賃貸事業 収入	4,219,562	信託預り 敷金及び 保証金	3,776,095
								支払地代 等	733,934	—	—
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	42,230	不動産業	—	—	—	不動産信 託受益権 の購入	22,500,000	—	—
								賃貸事業 収入	5,544,844	預り敷金 及び保証 金	2,628
										信託預り 敷金及び 保証金	6,121,795
								支払地代 等	639,905	—	—
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	—	—	—	賃貸事業 収入	678,139	—	—
								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	—	—	—	長期借入 金の借入	700,000	長期借入 金	3,000,000
								支払利息	7,264	未払費用	510
その他の 関係会社 の子会社	イオンマ レーシア 社	マレーシ ア国クア ラルンプ ール市	702 百万RM	小売業	—	—	—	賃貸事業 収入	19,219 (注4)	—	—

(注1) 上表の金額のうち、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格に算入した物件取得に係る運用報酬222,596千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28年8月1日至平成29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 (注3)	625,884	未払金	209,697
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	—	—	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	6,280,000	—	—
								賃貸事業 収入	4,887,379	信託預り 敷金及び 保証金	4,055,527
								支払地代 等	749,912	—	—
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	42,256	不動産業	—	—	賃貸及 び地代 支払先	賃事貸業 収入	5,898,379	預り敷金 及び保証 金	2,628
								支払地代 等	679,573	—	—
										信託預り 敷金及び 保証金	6,121,795
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	678,000	—	—
								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	長期借入 金の借入	600,000	長期借入 金	3,600,000
								支払利息	8,928	未払費用	637
その他の 関係会社 の子会社	イオンマ レーシア 社	マレーシ ア国クア ラルンプ ール市	702 百万RM	小売業	—	—	賃貸先	賃貸事業 収入 (注4)	18,040	営業未収 入金	205
関係会社	JAMBATAN MANSEIBA SHI(M) Sdn. Bhd.	マレーシ ア国クア ラルンプ ール市	239 百万RM	不動産 賃貸業	—	—	増資の 引受	増資の引 受 (注5)	5,097,430	—	—

(注1) 上表の金額のうち、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格に算入した物件取得に係る運用報酬81,162千円が含まれてい
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。

(注5) 増資の引受は、子会社が行った増資を引受けたものであります。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成28年2月1日 至 平成28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	塩崎 康男	—	—	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	497,091	—	—

(注1) 上表の金額のうち、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、塩崎康男が第三者（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。なお、河原健次は、平成28年5月24日付で執行役員を退任しています。取引金額には、河原健次の在任期間中を含む第7期の取引金額を記載しています。
- 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価格に算入した物件取得に係る運用報酬222,596千円が含まれています。

当期（自 平成28年8月1日 至 平成29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	塩崎 康男	—	—	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	625,884	未払金	209,697

(注1) 上表の金額のうち、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、塩崎康男が第三者（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格に算入した物件取得に係る運用報酬81,162千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（平成28年7月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29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。なお、「イオンモール熊本」及び本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」は含まれておりません。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28年2月1日 至 平成28年7月31日	自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	173,808,945	229,047,065
期中増減額	55,238,119	11,451,449
期末残高	229,047,065	240,498,514
期末時価	251,358,000	268,525,195

(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) 前期増加額のうち、主な増加理由は5物件（「イオンモール千葉ニュータウン」、「イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター」、「ダイエー川崎プロセスセンター」、「イオンモール甲府昭和」、「イオンモール大和郡山」）の取得（56,510,272千円）、「イオンモール盛岡」の増床（953,051千円）及び既存物件の外壁塗装等資本的支出（776,915千円）によるものであり、前期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費（2,991,535千円）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2物件（「イオンモール小山」、「イオンモール苫小牧」）の取得（14,259,268千円）、既存物件の空調機EHP工事等資本的支出（389,579千円）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（3,197,398千円）の計上によるものです。

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

(注4) 「イオンモール熊本」については、平成28年熊本地震に起因して対象不動産には物理的損傷等が認められるものの、対象不動産の価格への影響を判断するために必要な補修繕等の資料を入手できないため、時価を把握することが極めて困難と判断しております。当該賃貸不動産の概要は、投資法人の運用資産の状況「5. 参考情報 (2) 投資資産 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」及び「(イ) 賃貸借状況の概況」に記載しており、貸借対照表計上額の前期首残高は13,443,487千円、前期末残高は13,670,881千円であり、当期首残高は13,670,881千円、当期末残高は13,482,100千円です。

[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28年2月1日 至 平成28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	4,219,562	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	5,544,844	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	678,139	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	325,011	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社（注）	19,219	不動産賃貸事業

(注) 「営業収益」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28年8月1日 至 平成29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	4,887,379	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	5,898,379	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	678,000	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	386,720	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社（注）	18,040	不動産賃貸事業

(注) 「営業収益」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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日	自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日
1口当たり純資産額	107,959円	109,528円
1口当たり当期純利益金額又は当期純損失金額	△1,251円	3,019円

(注1) 1口当たり当期純利益金額又は当期純損失金額は、当期純利益金額又は当期純損失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又は当期純損失金額については、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又は当期純損失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28年2月1日 至 平成28年7月31日	自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日
当期純利益金額又は当期純損失金額（千円）	△1,627,536	3,954,064
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又は当期純損失金額（千円）	△1,627,536	3,954,064
期中平均投資口数（口）	1,300,058	1,309,467

[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29年2月1日及び平成29年2月15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29年2月22日、第三者割当による新投資口については平成29年3月14日にそれぞれ払込みが完了しています。

(ア) 公募による新投資口発行

発行新投資口数 310,900口（国内232,151口、海外78,749口（注））
 発行価格 1口当たり118,950円
 発行価格の総額 36,981,555,000円
 発行価額 1口当たり115,046円
 発行価額の総額 35,767,801,400円
 払込期日 平成29年2月22日
 分配金起算日 平成29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。

(イ) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 15,545口
 発行価額 1口当たり115,046円
 発行価額の総額 1,788,390,070円
 払込期日 平成29年3月14日
 分配金起算日 平成29年2月1日
 割当先 野村証券株式会社

(ウ) 資金使途

前記の公募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のうち、「イオンモール伊丹昆陽」、「イオンモール鹿児島」、「イオンモール土浦」及び「イオンモールかほく」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5件（取得価額の合計62,100百万円）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
イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	16,860	平成29年2月28日	イオンリテール株式会社
イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	13,400	平成29年2月28日	イオンリテール株式会社
イオンモール土浦	茨城県土浦市	12,030	平成29年2月28日	イオンリテール株式会社

物件名称	所在地	取得価額 (百万円)	取得日	取得先
イオンモールかほく	石川県かほく市	9,940	平成29年2月28日	イオンリテール株式会社
イオン南大阪RDC	大阪府堺市	9,870	平成29年2月3日	東京センチュリー株式会社
合計	—	62,100	—	—

(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。

3. 資金の借入れについて

本投資法人は、前記「2. 資産の取得について」に記載の5物件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 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	返済方法	担保
短期	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	10,000	基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR)に0.22%を加えた利率	平成29年 2月3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	19,700	基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR)に0.22%を加えた利率	平成29年 2月28日	平成29年 10月20日		
合計		29,700	—				

また、平成29年2月1日及び平成29年2月27日開催の役員会において、以下に記載する期限前返済及び資金の借入れを行うことを決議しました。

借入先	返済前残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後残高	返済予定日	借入実行日	返済期日
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行	10,000	10,000	—	平成29年 3月28日	平成29年 2月3日	平成29年 10月20日
三井住友信託銀行株式会社	19,700	19,700	—		平成29年 2月28日	
合計	29,700	29,700	—	—		

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行 予定日	借入方法	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 及び三井住友信託銀行 株式会社をアレンジャー とする協調融資団	6,400	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29年 3月28日	左記借入先を貸付人と する平成29年3月24日 付の個別タームローン 貸付契約に基づく借入 れ	平成31年 10月21日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
		6,100	基準金利(全銀協3か月日本円TIBOR)に0.31%を加えた利率			平成33年 10月20日		
		5,200	基準金利(全銀協3か月日本円TIBOR)に0.37%を加えた利率			平成34年 10月20日		
		200	未定(固定金利)			平成34年 10月20日		
		6,800	基準金利(全銀協3か月日本円TIBOR)に0.61%を加えた利率			平成36年 10月21日		
		5,000	基準金利(全銀協3か月日本円TIBOR)に0.79%を加えた利率			平成38年 10月20日		
合計	29,700	—						

(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29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（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成24年11月30日	私募設立	5,000	5,000	500	500	(注2)
平成25年11月21日	公募増資	900,000	905,000	91,287	91,787	(注3)
平成25年12月17日	第三者割当増資	45,000	950,000	4,564	96,351	(注4)
平成27年2月12日	公募増資	133,190	1,083,190	19,090	115,442	(注5)
平成27年2月25日	第三者割当増資	7,010	1,090,200	1,004	116,447	(注6)
平成28年2月8日	公募増資	208,826	1,299,026	25,284	141,731	(注7)
平成28年2月25日	第三者割当増資	10,441	1,309,467	1,264	142,996	(注8)
平成28年9月14日	無償減資	—	1,309,467	△1,626	141,369	(注9)
平成28年9月14日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	1,309,467	△1,898	139,470	(注10)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた差額を記載しています。

(注2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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。

(注7) 1口当たり発行価格125,190円（発行価額121,081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8) 1口当たり発行価額121,081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9) 第7期（平成28年7月期）に計上した未処理損失の額である1,626,970千円は、投信法第136条第2項に定める無償減資を行い、出資総額から控除することにより処理しています。

(注10) 平成28年9月14日開催の本投資法人役員会において、第7期（平成28年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,450円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月14日よりその支払を開始しました。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員

最近の有価証券報告書（平成28年10月26日提出）における「役員状況」から異動はありません。

(2) 本資産運用会社の役員

平成28年9月28日付で加藤博が監査役（非常勤）を退任し、同日付で小林伸明が監査役（非常勤）に就任しました。

5. 参考情報

(1) 投資状況

① 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 平成28年7月31日現在					当期 平成29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 等	北海道・東北	23,605	9.1	—	—	—	31,129	11.2	—	—	—
		関東(注5)	92,204	35.6	—	—	—	97,493	35.0	—	—	—
		東海・北陸・中部	27,585	10.6	—	—	—	27,311	9.8	—	—	—
		近畿	42,426	16.4	—	—	—	41,968	15.1	—	—	—
		中国・四国	32,087	12.4	—	—	—	31,653	11.4	—	—	—
		九州・沖縄	24,127	9.3	—	—	—	23,743	8.5	—	—	—
		マレーシア	680	0.3	680	△145	0.3	680	0.2	680	△144	0.2
小計			242,717	93.6	680	△145	0.3	253,980	91.3	680	△144	0.2
関係会社株式(注6)			954	0.4	954	△77	0.4	6,078	2.2	6,078	101	2.2
預金・その他の資産			15,543	6.0	179	0	0.1	18,269	6.6	4	0	0.0
資産総額計			259,216	100.0	1,814	△222	0.7	278,328	100.0	6,763	△43	2.4

	前期 (平成28年7月31日)		当期 (平成29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	117,847	45.5	134,903	48.5
純資産総額	141,369	54.5	143,424	51.5

(注1) 「地域」欄につきましては、以下の区分とします。

- 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28年7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7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7月29日）の為替相場（1RM=25.80円（小数点第3位を切捨て））を用いています。また、RMについては外国為替公示相場がないため、株式会社みずほ銀行の参考相場を用いています。以下同じです。

(注4) 当期の「為替評価差損益」欄は、決算時（平成29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29年1月31日）の為替相場（1RM=25.73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108百万円）を含みます。

(注6) 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人が発行する株式です。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

当期末時点において、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

銘柄	資産の種類	業種	数量(株)	帳簿価額		評価額		対総資産比率(%)
				単価(円)	金額(千円)	単価(円)	金額(千円)	
JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	関係会社株式	海外不動産保有法人	239,110,002	25.4 (1RM)	6,078,453 (240,185,002RM)	25.4 (1RM)	6,078,453 (240,185,002RM)	2.2

(注) 当該関係会社株式の評価額につきましては、時価を把握することが極めて困難と認められるため、取得原価を記載しております。

種類別及び業種別の投資比率

種類	地域	業種	対総資産比率(%)
関係会社株式	マレーシア	海外不動産保有法人	2.2
合計			2.2

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29年1月31日(第8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	20,061	23,800	7.9	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	6,461	7,880	2.5	イオンリテール株式会社
RSC-1	イオンモール 盛岡	5,340	5,784	6,720	2.0	イオンモール株式会社
RSC-2	イオンモール 石巻	6,680	6,229	7,080	2.5	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	15,500	18,112	6.2	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	6,278	7,990	2.6	東京センチュリー株式会社
RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	10,220	10,042	10,800	3.8	イオンリテール株式会社
RSC-6	イオンモール 大垣	4,950	4,264	5,130	1.8	イオンリテール株式会社
RSC-7	イオンモール 鈴鹿	9,660	9,317	10,200	3.6	イオンモール株式会社
RSC-8	イオンモール 明和	3,290	3,261	3,700	1.2	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	6,622	7,670	2.7	イオンリテール株式会社
RSC-10	イオンモール 日吉津	7,780	7,121	8,410	2.9	イオンリテール株式会社
RSC-11	イオンモール 倉敷	17,890	16,783	19,200	6.7	イオンモール株式会社
RSC-12	イオンモール 綾川	8,740	7,749	9,260	3.3	イオンリテール株式会社
RSC-13	イオンモール 直方	11,246	10,261	13,000	4.2	東京センチュリー株式会社 イオンモール株式会社
RSC-15	イオンモール KYOTO	21,470	21,013	22,500	8.0	イオンモール株式会社
RSC-16	イオンモール 札幌平岡	5,900	5,687	6,340	2.2	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	1,807	1,930	0.7	フォレスター特定目的会社
RSC-18	イオンモール 利府	2,560	2,464	2,770	1.0	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	1,321	1,470	0.5	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	2,146	2,450	0.8	フォレスター特定目的会社
RSC-21	イオンモール 大和郡山	14,500	14,332	14,800	5.4	イオンモール株式会社
RSC-22	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)	12,190	12,185	12,400	4.5	東京センチュリー株式会社

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
RSC-23	イオンモール 甲府昭和	8,389	8,321	8,610	3.1	イオンモール株式会社 昭和町常永土地区画整理組合
RSC-24	イオンモール苫小牧	7,840	7,835	8,060	2.9	特定目的会社メビウスガンマ
RSC-25	イオンモール小山	6,280	6,241	6,430	2.3	イオンリテール株式会社
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショ ッピングセンター	6,410	6,428	6,560	2.4	三井住友ファイナンス&リース 株式会社
L-1	ダイエー川崎 プロセスセンター	14,280	14,293	14,700	5.3	東京センチュリー株式会社
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)	680 (20百万RM)	553 (21百万RM)	0.2	イオンマレーシア社
M-2	イオンモール セレン バン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注7)	5,252 (215百万RM)	—	5,995 (233百万RM)	2.0	Swiss Advanced Technology Institute(M) Sdn. Bhd.
小計		255,441	240,498 (注8)	274,520	95.1	
RSC-14	イオンモール 熊本 (注9)	13,148	13,482	—	4.9	イオンモール株式会社
合計		268,590	253,980 (注8)	—	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29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、小数点第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、「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108百万円、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）及び資本的支出を加算し、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。付随費用及び資本的支出について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29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29年1月31日）の為替相場（1RM=25.73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7）「取得価額」欄は、本投資法人が本海外SPCを通じて取得先より、「イオンモール セレンバン 2」を取得した金額（売買契約書等に記載された売買代金等であり、「イオンモール セレンバン 2」の取得に要した費用（仲介手数料、租税公課等）を含みません。）を記載しています。RMの円貨換算は、平成28年9月30日の為替相場（1RM=24.43円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

「期末帳簿価額」欄は、本投資法人が直接保有していないため、記載していません。「期末算定価額」は、決算時（平成29年1月31日）の為替相場（1RM=25.73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8）本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を除いた合計額を記載しています。

（注9）「イオンモール熊本」は、平成28年熊本地震により、液状化による基礎沈下、天井及び設備機器等の落下や床タイル及び外壁破損等の大きな被害を受けたことにより、期末算定価額を把握することが困難であるため、分けて記載しています。取得価額の当期減少額は、「イオンモール熊本」の資産の一部を除却したことによるものです。「イオンモール熊本」の調査価額は、一般財団法人日本不動産研究所作成の調査報告書では15,200百万円とされていますが、平成28年熊本地震に起因して対象不動産には物理的損傷等が認められるものの、対象不動産の価格への影響を判断するために必要な補修繕等の資料を入手できないため、当該要因については考慮外とする価格等調査であるとの条件が付されています。

(イ) 賃貸借状況の概況

本投資法人が当期末(平成29年1月31日)現在で保有する不動産等の賃貸借状況(平成29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 等	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	682	685	205,711.70	205,711.70	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	340	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	365	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	125,253.74	125,253.74	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	549	545	151,969.51	151,969.51	100.0
	RSC-14	イオンモール 熊本(注4)	熊本県 上益城郡	平成17年 9月16日	331	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	697	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	229	—	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	208	—	66,478.91	66,478.91	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	—	53,502.94	53,502.94	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	—	41,447.33	41,447.33	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 (%)
商業施設等	RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市	平成22年2月16日	767	768	105,230.88	105,230.88	100.0
	RSC-22	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	平成18年4月17日	403	403	107,425.97	107,425.97	100.0
	RSC-23	イオンモール甲府昭和	山梨県中巨摩郡	平成23年3月11日	405	392	66,509.51	66,509.51	100.0
	RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	平成17年4月8日	284	—	71,308.33	71,308.33	100.0
	RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	平成9年4月18日	237	279	47,872.33	47,872.33	100.0
	CSC-1	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	平成12年10月13日	223	223	63,158.24	63,158.24	100.0
	L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県川崎市	平成9年4月22日	491	269	59,265.77	59,265.77	100.0
	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5)	マレーシア国ジョホール州	平成14年5月30日	18 (712千RM)	—	22,870.00	22,870.00	100.0
	M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注6)	マレーシア国ヌグリスンピラン州	平成17年	125 (4,972千RM)	—	81,135.00	81,135.00	100.0
合計					12,100 (注7)	10,449	2,781,057.23	2,781,057.23	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。また、「賃貸可能面積」には、附属建物面積を含みます。

(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) 「イオンモール熊本」の「敷金・保証金」、「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「稼働率」は、平成28年熊本地震前を記載しています。「総賃料収入」は、営業に供した「総賃貸可能面積」に応じた賃料で記載しています。

(注5) 「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) 又は一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に記載された建物床面積を記載しています。

- (注6) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。なお、「総賃料収入」欄については、期中平均の為替相場(1RM=25.28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7) 総賃料収入の合計額の計算において、本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を加算して算出しているため、上表の総賃料収入の合計額と本投資法人の賃貸事業収入の金額は一致しません。

（ウ）不動産鑑定評価の概要

取得済不動産物件の平成29年1月31日（第8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	23,800	24,100	4.8	23,600	4.8 4.9 (注4)	5.0	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	7,880	8,120	5.2	7,780	5.1 5.2 (注5)	5.5	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	6,720	6,760	6.6	6,670	6.2	6.8	517
RSC-2	イオンモール石巻	一般財団法人 日本不動産研究所	7,080	7,180	6.2	6,980	5.9	6.5	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	18,000	18,200	6.0	17,800	5.6	6.2	1,118
	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	7,990	8,040	6.4	7,940	5.9	6.6	574
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	10,800	10,900	5.2	10,700	4.9	5.4	646
RSC-6	イオンモール大垣	一般財団法人 日本不動産研究所	5,130	5,140	6.9	5,110	6.3	7.2	380
RSC-7	イオンモール鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	10,200	10,300	6.2	10,100	5.8	6.6	727
RSC-8	イオンモール明和	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,700	3,800	6.5	3,660	6.4 6.5 (注7)	6.8	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	7,670	7,700	6.8	7,630	6.5	7.0	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	8,410	8,470	6.8	8,350	6.4	7.1	603
RSC-11	イオンモール倉敷	一般財団法人 日本不動産研究所	19,200	19,300	6.0	19,100	5.7	6.2	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	9,260	9,350	6.4	9,170	6.0	6.7	618
RSC-13	イオンモール直方	一般財団法人 日本不動産研究所	13,000	13,100	6.4	12,900	6.0	6.6	872
RSC-15	イオンモールKYOTO	一般財団法人 日本不動産研究所	22,500	22,700	4.8	22,300	4.5	5.0	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	6,340	6,540	6.2	6,260	6.2 6.3 (注8)	6.5	437
RSC-17	イオンモール釧路昭和	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,930	2,010	6.8	1,900	6.8 6.9 (注9)	7.1	173

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-18	イオンモール利府	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,770	2,860	6.4	2,730	6.4 6.5 (注10)	6.7	220
RSC-19	イオンモール山形南	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,470	1,530	6.6	1,450	6.6 6.7 (注11)	6.9	129
RSC-20	イオンモール四日市北	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,450	2,550	6.2	2,410	6.2 6.3 (注12)	6.5	198
RSC-21	イオンモール大和郡山	一般財団法人 日本不動産研究所	14,800	15,000	5.6	14,600	5.1	5.8	878
RSC-22	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)	一般財団法人 日本不動産研究所	12,400	12,500	4.9	12,200	4.6	5.1	625
RSC-23	イオンモール甲府昭和	一般財団法人 日本不動産研究所	8,610	8,690	5.8	8,520	5.3	6.0	526
RSC-24	イオンモール苫小牧	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,060	8,180	5.9	8,010	5.9 6.0 (注13)	6.1	531
RSC-25	イオンモール小山	一般財団法人 日本不動産研究所	6,430	6,460	6.7	6,400	6.4	6.9	456
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピング センター	一般財団法人 日本不動産研究所	6,560	6,590	5.0	6,520	4.7	5.2	344
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	14,700	14,900	5.0	14,500	4.5	5.4	764
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14)	一般財団法人 日本不動産研究所	553 (21百万RM)	—	—	553 (21百万RM)	6.5 6.0 (注15)	7.0	37 (1百万RM)
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注14)	一般財団法人 日本不動産研究所	5,995 (233百万RM)	—	—	5,995 (233百万RM)	6.0 6.0 (注16)	6.5	351 (13百万RM)
小計			274,520	—	—	271,950	—	—	—
RSC-14	イオンモール熊本 (注17)	一般財団法人 日本不動産研究所	—	—	—	—	—	—	—
合計			—	—	—	—	—	—	—

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、平成29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。また、「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7年目が4.8%、8年目以降が4.9%です。

(注5) 「イオンレイクタウンkaze」の割引率は、1年目から7年目が5.1%、8年目以降が5.2%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年目が6.4%、2年目以降が6.5%です。

(注8) 「イオンモール札幌平岡」の割引率は、1年目から5年目が6.2%、6年目以降が6.3%です。

- (注9) 「イオンモール釧路昭和」の割引率は、1年目から2年目が6.8%、3年目以降が6.9%です。
- (注10) 「イオンモール利府」の割引率は、1年目から5年目が6.4%、6年目以降が6.5%です。
- (注11) 「イオンモール山形南」の割引率は、1年目から3年目が6.6%、4年目以降が6.7%です。
- (注12) 「イオンモール四日市北」の割引率は、1年目から2年目が6.2%、3年目以降が6.3%です。
- (注13) 「イオンモール苫小牧」の割引率は、1年目から7年目が5.9%、8年目以降が6.0%です。
- (注14) 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29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、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」について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%）に相当する金額を、本投資法人が本海外SPCを通じて間接保有する「イオンモール セレンバン 2」については不動産の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、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」について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の割合（18.18%）に相当する金額を、本投資法人が本海外SPCを通じて間接保有する「イオンモール セレンバン 2」については不動産の金額を記載しています。また、決算時（平成29年1月31日）の為替相場（1RM=25.73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15) 「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。
- (注16) 「イオンモール セレンバン 2」の割引率は、契約期間内が6.0%、契約期間満了後が6.0%です。
- (注17) 「イオンモール熊本」は、平成28年熊本地震により、液状化による基礎沈下、天井及び設備機器等の落下や床タイル及び外壁破損等の大きな被害を受けたことにより、不動産鑑定評価額を把握することが困難であるため、分けて記載しています。「イオンモール熊本」に係る一般財団法人日本不動産研究所作成の調査報告書では、調査価額15,200百万円、直接還元法による価格15,300百万円、還元利回り6.0%、DCF法による価格15,000百万円、割引率5.7%、最終還元利回り6.3%、NOI952百万円と記載されていますが、平成28年熊本地震に起因して対象不動産には物理的損傷等が認められるものの、対象不動産の価格への影響を判断するために必要な補修等の資料を入手できないため、当該要因については考慮外とする価格等調査であるとの条件が付されています。

(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29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30万円を超えるもの)は以下のとおりです。

なお、以下の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

前期及び当期中において熊本地震に係る原状回復工事を実施しており、当該工事費用に関しては当期末(平成29年1月末)において計上している災害損失引当金3,755百万円の全額を取り崩して充当する予定です。

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
イオンモール札幌平岡 (北海道札幌市)	外壁塗装工事	自 平成29年5月 至 平成29年6月	46	—	—
イオンモール苫小牧 (北海道苫小牧市)	外壁塗装工事	自 平成28年10月 至 平成29年7月	231	80	—
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	排水除害施設設置 工事	自 平成29年5月 至 平成29年7月	99	—	—
	空調機EHP更新 工事	自 平成29年4月 至 平成29年5月	40	—	—
イオンモール太田 (群馬県太田市)	外壁塗装工事	自 平成29年4月 至 平成29年11月	360	—	—
	直営エスカレータ 新設工事	自 平成29年3月 至 平成29年9月	236	—	—
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29年5月 至 平成29年7月	44	—	—
	防煙垂壁不燃シー ト工事	自 平成29年4月 至 平成29年7月	37	—	—
ダイエー川崎プロセスセンター (神奈川県川崎市)	管理棟外壁修理工 事	自 平成29年8月 至 平成29年10月	70	—	—
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	特高受変電部品交 換工事	自 平成29年4月 至 平成29年4月	35	—	—
	活性化工事	自 平成29年5月 至 平成29年10月	540	—	—
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	活性化工事	自 平成29年3月 至 平成29年7月	200	—	—
イオンモール加西北条 (兵庫県加西市)	防煙垂壁不燃シー ト工事	自 平成29年4月 至 平成29年7月	61	—	—
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	アスファルト補修 工事	自 平成29年3月 至 平成29年4月	65	—	—
	空調機更新工事	自 平成29年10月 至 平成29年11月	55	—	—
	防煙垂壁不燃シー ト工事	自 平成29年4月 至 平成29年6月	56	—	—
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機EHP更新 工事	自 平成29年3月 至 平成29年4月	36	—	—
	空調機EHP更新 工事	自 平成29年11月 至 平成29年12月	57	—	—
	活性化工事	自 平成29年5月 至 平成29年11月	153	—	—

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
イオンモール直方 (福岡県直方市)	外壁塗装工事	自 平成28年10月 至 平成29年4月	215	—	—
	照明LED化工事	自 平成28年10月 至 平成29年2月	79		
	照明LED化工事	自 平成29年9月 至 平成29年11月	83	—	—
イオンモール熊本 (熊本県上益城郡)	電気設備工事等	自 平成28年4月 至 平成29年3月	7,208	4,185	—

b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成29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30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。当期の資本的支出は389百万円であり、費用に区分された修繕費314百万円と合わせ、合計704百万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)
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	空調機EHP更新工事	自 平成28年10月 至 平成28年11月	41
イオンモール明和 (三重県多気郡)	空調機EHP更新工事	自 平成28年9月 至 平成29年1月	104

（オ）個別資産の損益状況

第8期（自 平成28年8月1日 至 平成29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	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	682,574	340,490	365,342	351,835	725,760	475,166
賃貸事業収入	682,574	340,490	365,342	351,835	725,760	475,166
②不動産賃貸事業費用	99,474	119,027	121,811	112,415	178,461	184,882
管理業務費(注1)	1,826	1,284	1,820	1,790	1,400	1,400
租税公課	82,902	34,932	43,657	46,582	77,128	39,518
保険料	3,551	2,610	3,077	1,836	4,937	2,691
修繕費	11,131	26	23,488	7,104	18,998	8,634
支払地代	-	78,952	49,748	54,704	75,121	132,591
水道光熱費	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	63	1,221	19	398	875	47
③NOI (①-②)	583,100	221,462	243,531	239,419	547,298	290,283
④減価償却費	224,878	102,447	124,829	83,537	245,591	113,805
⑤賃貸事業利益 (③-④)	358,221	119,015	118,701	155,881	301,707	176,477
⑥資本的支出	961	-	16,993	3,268	2,946	1,995
⑦NCF (③-⑥)	582,138	221,462	226,537	236,151	544,352	288,288

（注1）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注2）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	419,402	326,629	442,298	213,211	325,581	426,356
賃貸事業収入	419,402	326,629	442,298	213,211	325,581	426,356
②不動産賃貸事業費用	104,290	142,652	75,194	66,663	60,924	188,042
管理業務費(注1)	1,400	1,760	1,850	1,850	1,850	1,850
租税公課	75,955	33,911	55,310	22,972	41,588	43,142
保険料	3,907	1,944	3,785	1,079	1,365	2,242
修繕費	22,992	10,824	14,223	3,194	6,439	68,714
支払地代	-	94,212	-	37,567	9,677	72,092
水道光熱費	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	35	-	24	-	4	-
③NOI (①-②)	315,111	183,976	367,104	146,547	264,656	238,314
④減価償却費	84,202	119,127	104,517	38,698	104,013	141,335
⑤賃貸事業利益 (③-④)	230,909	64,848	262,587	107,849	160,643	96,979
⑥資本的支出	22,459	703	5,200	105,318	-	56,009
⑦NCF (③-⑥)	292,652	183,272	361,904	41,229	264,656	182,304

（注1）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注2）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	736,665	456,371	549,594	331,525	697,184	448,508
賃貸事業収入	736,665	456,371	549,594	331,525	697,184	448,508
②不動産賃貸事業費用	117,471	149,696	117,904	103,994	138,753	220,938
管理業務費(注1)	1,850	1,850	1,850	1,850	1,562	2,180
租税公課	97,580	53,782	59,908	62,048	122,712	45,870
保険料	5,219	3,127	5,840	2,867	4,848	2,689
修繕費	12,727	5,967	6,904	3,883	9,614	4,724
支払地代	-	84,915	43,384	33,345	-	165,475
水道光熱費	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	93	53	15	-	16	-
③NOI(①-②)	619,194	306,674	431,689	227,531	558,430	227,569
④減価償却費	210,783	184,313	200,724	189,069	184,992	96,196
⑤賃貸事業利益(③-④)	408,411	122,360	230,965	38,461	373,438	131,373
⑥資本的支出	36,804	9,752	5,608	288	4,511	7,705
⑦NCF(③-⑥)	582,390	296,922	426,081	227,242	553,919	219,864

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 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	RSC-21	RSC-22
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	イオンモール 大和郡山	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)
運用日数	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	229,492	208,888	162,218	228,219	767,525	403,277
賃貸事業収入	229,492	208,888	162,218	228,219	767,525	403,277
②不動産賃貸事業費用	145,470	105,807	98,611	122,913	259,631	10,167
管理業務費(注1)	2,180	1,760	1,820	1,760	1,760	1,670
租税公課	30,571	21,652	19,752	22,154	-	-
保険料	1,730	2,108	1,729	1,311	3,364	2,700
修繕費	15,124	14,350	10,769	6,218	2,102	5,538
支払地代	95,864	65,915	64,541	91,469	252,386	236
水道光熱費	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	-	21	-	-	18	22
③NOI(①-②)	84,021	103,080	63,606	105,305	507,893	393,110
④減価償却費	28,462	39,954	24,187	33,565	176,424	102,309
⑤賃貸事業利益(③-④)	55,559	63,126	39,419	71,740	331,469	290,801
⑥資本的支出	50,223	-	8,117	7,336	2,271	-
⑦NCF(③-⑥)	33,798	103,080	55,488	97,969	505,621	393,110

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 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-23	RSC-24	RSC-25	CSC-1	L-1	M-1
物件名称	イオンモール 甲府昭和	イオンモール 苫小牧	イオンモール 小山	イオン茅ヶ崎 中央ショッピングセンター	ダイエー 川崎プロセス センター	イオン・タマ ン・ユニバーシ ティ・ショッピ ング・センター (注2)
運用日数	184	153	156	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	405,186	284,591	237,517	223,500	491,862	18,040
賃貸事業収入	405,186	284,591	237,517	223,500	491,862	18,040
②不動産賃貸事業費用	99,616	7,398	3,141	6,248	64,599	1,298
管理業務費(注1)	1,820	1,542	1,189	1,400	1,580	366
租税公課	-	-	-	-	-	790
保険料	1,837	2,008	1,487	1,522	3,377	139
修繕費	2,963	3,848	461	3,314	10,063	-
支払地代	92,995	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	49,328	-
その他賃貸事業費用	-	-	3	11	249	2
③NOI (①-②)	305,569	277,192	234,375	217,251	427,262	16,742
④減価償却費	96,995	98,158	88,653	43,196	93,016	8,480
⑤賃貸事業利益 (③-④)	208,574	179,034	145,722	174,055	334,245	8,261
⑥資本的支出	-	4,358	-	-	28,730	8,302
⑦NCF (③-⑥)	305,569	272,833	234,375	217,251	398,532	8,440

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 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	
物件名称	合計
運用日数	-
①不動産賃貸事業収益	11,974,815
賃貸事業収入	11,974,815
②不動産賃貸事業費用	3,227,504
管理業務費(注1)	50,070
租税公課	1,134,420
保険料	80,943
修繕費	314,347
支払地代	1,595,197
水道光熱費	49,328
その他賃貸事業費用	3,197
③NOI (①-②)	8,747,311
④減価償却費	3,386,468
⑤賃貸事業利益 (③-④)	5,360,842
⑥資本的支出	389,867
⑦NCF (③-⑥)	8,357,444

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 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。