

2018年1月期 決算短信 (REIT)

2018年3月16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 2018年4月25日 分配金支払開始予定日 2018年4月13日

決算補足説明資料作成の有無: 有
 決算説明会開催の有無: 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年1月期の運用、資産の状況 (2017年8月1日~2018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	%
2018年1月期	15,780	7.8	6,276	11.6	5,389	12.9	5,383	1.4
2017年7月期	14,642	22.3	5,624	20.4	4,773	20.6	5,306	34.2

	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	%	%	%
2018年1月期	3,107	2.8	1.5	34.2
2017年7月期	3,324	3.3	1.5	32.6

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年1月期	3,029	5,383	0	0	100.0	2.7
2017年7月期	2,926	4,786	0	0	90.2	2.6

(注1) 2017年7月期の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、当期未処分利益から配当準備積立金繰入額520百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して算出しています。

(注2) 2018年1月期及び2017年7月期の配当性向については、次の算式により計算しています。
 配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年1月期	362,698	198,077	54.6	111,445
2017年7月期	345,017	182,334	52.8	111,457

(参考) 自己資本 2018年1月期 198,077百万円 2017年7月期 182,334百万円

(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
2018年1月期	12,747	△25,808	11,787	17,579
2017年7月期	2,532	△60,965	63,124	18,852

2. 2018年7月期の運用状況の予想（2018年2月1日～2018年7月31日）及び2019年1月期の運用状況の予想（2018年8月1日～2019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
2018年7月期	16,143	2.3	5,995	△4.5	5,111	△5.1	5,106	△5.1	2,870	0
2019年1月期	16,147	0.0	6,019	0.4	5,130	0.4	5,125	0.4	2,880	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）
（2018年7月期）2,874円、（2019年1月期）2,884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）
2018年1月期 1,777,347口 2017年7月期 1,635,912口
- ② 期末自己投資口数
2018年1月期 0口 2017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、5ページ記載の「2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）及び2019年1月期（2018年8月1日～2019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

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
① 当期の概況	2
(ア) 投資法人の主な推移	2
(イ) 投資環境と運用実績	2
(ウ) 資金の調達	3
(エ) 業績及び分配金	3
② 次期の見通し	3
(ア) 運用全般に関する見通し	3
(イ) 今後の運用方針	3
③ 決算後に生じた重要な事実	4
3. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	29
4. 役員の異動	30
(1) 本投資法人の役員	30
(2) 本資産運用会社の役員	30
5. 参考情報	31
(1) 投資状況	31
① 投資法人の資産の構成	31
(2) 投資資産	32
① 投資有価証券の主要銘柄	32
② 投資不動産物件	32
③ その他投資資産の主要なもの	33
(ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要	33
(イ) 賃貸借状況の概況	36
(ウ) 不動産鑑定評価の概要	39
(エ) 保有不動産の資本的支出	42
(オ) 個別資産の損益状況	44

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2017年10月30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(2017年10月30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2012年11月30日に設立され、2013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、2017年9月及び10月に新投資口の発行(調達資金の額15,145百万円)を行い、新規借入金6,000百万円と合わせた資金調達により、「イオンモール下妻」、「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」、「ダイエー茨木プロセスセンター」及び「イオンスタイル検見川浜」の4物件(取得価額の合計24,504百万円)を取得しました。

その結果、2018年1月31日現在において本投資法人が保有する運用資産は、マレーシアに設立した海外不動産保有法人(以下「本海外SPC」といいます。)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40物件、取得価額の合計は355,194百万円、総賃貸可能面積は3,411,074.32㎡及びポートフォリオ全体の稼働率は100%となっています。

(イ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期の日本経済は、2017年10-12月期の実質GDP成長率(1次速報値)が8四半期連続のプラス成長となるなど、緩やかな回復基調が続いています。企業部門では、輸出主導による業績の改善が続く中、設備投資が積極的に行われる一方、個人消費は、雇用・所得環境の改善を背景として底堅い動きが続くものと考えています。

不動産投資市場においては、低金利環境下での良好な資金調達環境を背景として、投資家の物件取得意欲が旺盛な中、取引価格が高騰するなど売買市場での過熱感が続いており、個別物件の収益性の見極めがより重要となっているものと考えられます。

日本銀行による金融緩和と政策の継続により国内の金利水準は低位で安定するとともに、J-REIT各社の業績は堅調に推移しています。J-REIT市場は、毎月分配型投資信託の資金フローの変化等を背景として軟調に推移したものの、2017年後半から持ち直し、当期末の東証REIT指数は終値ベースで1,744.89ポイントで終了しました。米国の利上げ動向やそれが金融資本市場にもたらす影響に留意しながら、今後の市場動向を注視していきます。

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、新規物件の取得により外部成長を着実に進めてきました。2017年9月及び10月に新投資口の発行と新規借入れによって調達した資金を活用し、4物件(取得価額の合計24,504百万円)を取得したことにより、資産規模は3,551億円に拡大しました。特に、2017年11月30日に取得した「イオンスタイル検見川浜」(取得価額3,748百万円)は、本投資法人の取得前に、イオンリテール株式会社が、地域商圏に合わせ、魅力的な専門店の集積へと進化した、新しい店舗であるイオンスタイル化を含む改装工事を実施した店舗であり、イオンリテール株式会社が運営者として店舗の営業を開始した後に、本投資法人が取得しました。

内部成長としては、大規模リニューアルを実施した「イオンモール鈴鹿」及び「イオンモール倉敷」において、賃料の増額を伴う活性化投資を行い、資産価値の向上を実現しました。また、「イオンモール甲府昭和」において、増床棟が竣工し、2017年11月23日に、既存棟を含め全館リニューアルオープンしました。なお、「イオンモール甲府昭和」の増床棟は、本投資法人が保有するものではなく、また取得を決定しているものではありません。

加えて、環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)(以下「ESG」といいます。)への取組みも推進しており、「GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)リアルエステイト評価(2017年調査)」において、2年連続で最高位の「Green Star」の評価を取得しています。2017年12月には、株式会社三井住友銀行より「SMB環境配慮評価融資」において、資産運用において良好な環境配慮を実施している

点が評価され、「A」の評価を取得しました。また、2018年1月には「イオンモールKYOTO」及び「イオンモール水戸内原」において、株式会社日本政策投資銀行が認証する「DBJ Green Building認証」において5段階評価のうち最高ランクの評価を取得しました。今後もESGに対する積極的な取組みを進めていきます。

(ウ) 資金の調達

a. 新投資口の発行について

本投資法人は、「イオンモール下妻」、「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」、「ダイエー茨木プロセスセンター」及び「イオンスタイル検見川浜」の4物件（取得価額の合計24,504百万円）の取得資金の一部に充当することを目的に、公募による新投資口（134,700口）については2017年9月27日、第三者割当による新投資口（6,735口）については2017年10月24日を払込期日として、新投資口の追加発行を行いました。2018年1月期末現在の発行済投資口の総口数は1,777,347口となっています。

b. 資金の借入れ等について

当期においては、2017年9月に取得した2物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2017年9月19日に6,000百万円のブリッジローンの借入れを行い、2017年9月29日に4,500百万円を返済しました。残りの1,500百万円と、負債の返済期限の分散化及び長期化を目的として2017年10月20日に借り換えた4,200百万円については、2017年12月8日に発行した投資法人債2,000百万円及び2017年12月27日に借り入れた3,700百万円とでリファイナンスを行いました。

本投資法人の2018年1月31日現在の有利子負債残高は150,000百万円であり、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44.9%です。

2018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95.7%であり、LTVとあわせ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。財務基盤をより強固なものとするため、有利子負債の返済期限の分散化及び長期化に取り組んでいます。

なお、2018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15,780百万円、営業利益6,276百万円、経常利益5,389百万円、当期純利益5,383百万円となりました。

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3,029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、海外の政治経済の不確実性や地政学リスクの影響に留意する必要があるものの、世界経済の高成長が続く中で、堅調な企業業績や雇用環境・所得環境の改善を背景とした景気回復基調が続くことが見込まれます。個人消費についても緩やかに持ち直していくと見ています。

商業施設及び小売業を取り巻く環境については、雇用・所得環境が改善する中で消費マインドが持ち直していくことが期待されています。消費者のライフスタイルやニーズの多様化が進展し、節約志向・選別志向に強まりが見られる中で、店舗のリニューアルなど環境変化への対応が求められていると考えています。

マレーシア経済は、2017年10-12月期の実質GDP成長率が前年同期比5.9%増、2017年通年の成長率は前年比5.9%増となり、高成長が続いています。良好な所得・雇用環境を背景として、個人消費の底堅い伸びが続いているほか、世界経済の成長や資源価格の上昇を背景に輸出が堅調に推移しています。今後も景気は底堅く推移すると見ています。

(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、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

該当事項はありません。

2018年7月期(2018年2月1日～2018年7月31日)及び
2019年1月期(2018年8月1日～2019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"> ・ 2018年7月期(第11期) (2018年2月1日～2018年7月31日) (181日) ・ 2019年1月期(第12期) (2018年8月1日～2019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40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。以下「保有資産」といいます。)を前提としています。 ・ 2019年1月期(第12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、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、海外SPCからの受取配当金については、2018年7月期(第11期)中に中間配当金を受領し、2019年1月期(第12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。なお、マレーシアの為替相場は、1マレーシア・リングギット=25.00円で想定しています。 ・ 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。 ・ 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、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、2018年7月期(第11期)に1,905百万円、2019年1月期(第12期)に1,905百万円の費用計上を見込んでいます。 ・ 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、各営業期間に必要な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、2018年7月期(第11期)に4,416百万円、2019年1月期(第12期)に4,436百万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、2018年7月期(第11期)に814百万円、2019年1月期(第12期)に817百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、本投資法人の有利子負債残高は150,000百万円です。 ・2019年1月期（第12期）に返済期限が到来する借入金27,000百万円（返済期限：2018年10月22日）については同額のリファイナンスを行うことを前提としています。 2018年7月期（第11期）末のLTVは45.0%程度、2019年1月期（第12期）末のLTVは44.9%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"> ・2018年7月期（第11期）及び2019年1月期（第12期）の1口当たり分配金は、本日現在の発行済投資口の総口数1,777,347口により算出しています。なお、2019年1月期末まで新投資口の発行がなく、投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<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、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 ・2018年7月期（第11期）及び2019年1月期（第12期）は、配当準備積立金の取り崩しは行わないことを前提としています。
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 (2017年7月31日)	当期 (2018年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,002,593	9,538,680
信託現金及び信託預金	6,850,168	8,041,075
前払費用	512,960	647,245
未収還付法人税等	9	14
未収消費税等	2,421,369	-
その他	11,486	10,497
流動資産合計	21,798,587	18,237,512
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	184,255,828	194,730,075
減価償却累計額	△20,901,945	△25,176,671
信託建物(純額)	163,353,883	169,553,403
信託構築物	1,241,307	1,348,942
減価償却累計額	△663,978	△769,638
信託構築物(純額)	577,328	579,303
信託工具、器具及び備品	3,467	9,191
減価償却累計額	△830	△1,274
信託工具、器具及び備品(純額)	2,636	7,917
信託土地	104,717,380	116,511,568
有形固定資産合計	268,759,693	286,760,656
無形固定資産		
信託借地権	46,785,787	50,178,762
無形固定資産合計	46,785,787	50,178,762
投資その他の資産		
関係会社株式	6,078,453	6,078,453
長期前払費用	1,280,749	1,138,607
差入敷金及び保証金	10,460	10,460
投資その他の資産合計	7,369,664	7,227,521
固定資産合計	322,915,145	344,166,940
繰延資産		
投資口交付費	251,602	220,787
投資法人債発行費	52,322	73,159
繰延資産合計	303,924	293,946
資産合計	345,017,657	362,698,399

(単位:千円)

	前期 (2017年7月31日)	当期 (2018年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,177,198	851,409
1年内返済予定の長期借入金	4,200,000	27,000,000
未払金	334,632	350,377
未払費用	48,121	44,192
未払法人税等	605	605
未払消費税等	-	268,141
その他	148,320	190,685
流動負債合計	5,908,878	28,705,412
固定負債		
投資法人債	4,000,000	6,000,000
長期借入金	140,300,000	117,000,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	12,471,849	12,913,216
固定負債合計	156,774,477	135,915,844
負債合計	162,683,355	164,621,256
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	180,552,316	195,698,024
出資総額控除額		
その他の出資総額控除額	△3,525,697	△3,525,697
出資総額控除額合計	△3,525,697	△3,525,697
出資総額(純額)	177,026,618	192,172,327
剰余金		
任意積立金		
配当準備積立金	-	520,000
任意積立金合計	-	520,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,307,682	5,384,815
剰余金合計	5,307,682	5,904,815
投資主資本合計	182,334,301	198,077,143
純資産合計	※1 182,334,301	※1 198,077,143
負債純資産合計	345,017,657	362,698,399

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	2017年2月1日 2017年7月31日	自 至	2017年8月1日 2018年1月31日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	14,561,163	※1	15,656,508
受取配当金	※2	81,390	※2	123,790
営業収益合計		14,642,554		15,780,299
営業費用				
賃貸事業費用	※1	8,253,947	※1	8,599,621
資産運用報酬		613,960		722,381
資産保管手数料		17,380		18,478
一般事務委託手数料		50,702		58,076
役員報酬		3,600		3,600
租税公課		2,814		1,684
その他営業費用		75,297		99,467
営業費用合計		9,017,702		9,503,310
営業利益		5,624,851		6,276,989
営業外収益				
受取利息		62		91
未払分配金戻入		2,662		3,382
還付加算金		-		3,249
その他		-		709
営業外収益合計		2,724		7,433
営業外費用				
支払利息		546,237		578,222
投資法人債利息		17,907		20,061
投資口交付費償却		70,587		77,002
投資口交付費		4,413		30
投資法人債発行費償却		2,438		2,832
投資口公開関連費用		334		4
融資関連費用		211,943		217,262
その他		13		-
営業外費用合計		853,875		895,417
経常利益		4,773,701		5,389,004
特別利益				
災害損失引当金戻入額	※3	500,263		-
固定資産税減免額	※3	37,555		-
特別利益合計		537,819		-
税引前当期純利益		5,311,520		5,389,004
法人税、住民税及び事業税		4,621		5,193
法人税等合計		4,621		5,193
当期純利益		5,306,899		5,383,811
前期繰越利益		783		1,004
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,307,682		5,384,815

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年2月1日 至 2017年7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	△3,525,697	△3,525,697	139,470,427	3,954,064	3,954,064	143,424,491	143,424,491
当期変動額								
新投資口の発行	37,556,191			37,556,191			37,556,191	37,556,191
剰余金の配当					△3,953,280	△3,953,280	△3,953,280	△3,953,280
当期純利益					5,306,899	5,306,899	5,306,899	5,306,899
当期変動額合計	37,556,191	-	-	37,556,191	1,353,618	1,353,618	38,909,809	38,909,809
当期末残高	※1 180,552,316	△3,525,697	△3,525,697	177,026,618	5,307,682	5,307,682	182,334,301	182,334,301

当期(自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金	
		その他の出資総額 控除額	出資総額控除額 合計		任意積立金	
					配当準備積立金	任意積立金合計
当期首残高	180,552,316	△3,525,697	△3,525,697	177,026,618	-	-
当期変動額						
新投資口の発行	15,145,708			15,145,708		
配当準備積立金の積立					520,000	520,000
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	15,145,708	-	-	15,145,708	520,000	520,000
当期末残高	※1 195,698,024	△3,525,697	△3,525,697	192,172,327	520,000	520,000

	投資主資本			純資産 合計
	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	5,307,682	5,307,682	182,334,301	182,334,301
当期変動額				
新投資口の発行			15,145,708	15,145,708
配当準備積立金の積立	△520,000	-	-	-
剰余金の配当	△4,786,678	△4,786,678	△4,786,678	△4,786,678
当期純利益	5,383,811	5,383,811	5,383,811	5,383,811
当期変動額合計	77,133	597,133	15,742,841	15,742,841
当期末残高	5,384,815	5,904,815	198,077,143	198,077,143

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2017年2月1日 至 2017年7月31日	当期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	5,307,682,761	5,384,815,846
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,786,678,512 (2,926)	5,383,584,063 (3,029)
III 任意積立金 配当準備積立金繰入額	520,000,000	—
IV 次期繰越利益	1,004,249	1,231,783
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。かかる方針により、当期末処分利益5,307,682,761円から災害損失引当金戻入額及び固定資産税減免額の一部である520,000,000円を配当準備積立金として内部留保し、その残額を超えない額で発行済投資口の総口数1,635,912口の整数倍数の最大値となる金額4,786,678,512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います。かかる方針により、当期末処分利益5,384,815,846円を超えない額で発行済投資口の総口数1,777,347口の整数倍数の最大値となる金額5,383,584,063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	2017年2月1日 至 2017年7月31日	自	2017年8月1日 至 2018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		5,311,520		5,389,004
減価償却費		4,176,697		4,380,830
投資法人債発行費償却		2,438		2,832
投資口交付費償却		70,587		77,002
受取利息		△62		△91
支払利息		564,144		598,284
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)		△2,421,369		2,421,369
未払消費税等の増減額(△は減少)		△183,490		268,141
前払費用の増減額(△は増加)		21,577		△134,285
営業未払金の増減額(△は減少)		△77,089		148,968
未払金の増減額(△は減少)		73,379		15,745
長期前払費用の増減額(△は増加)		△163,940		142,142
その他		△523,578		44,608
小計		3,094,916		13,354,552
利息の受取額		62		91
利息の支払額		△558,172		△602,213
法人税等の支払額		△4,605		△5,197
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,532,200		12,747,233
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△47,821,363		△22,856,550
信託無形固定資産の取得による支出		△15,169,018		△3,392,974
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		2,025,203		441,366
投資活動によるキャッシュ・フロー		△60,965,178		△25,808,158
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		29,700,000		10,200,000
短期借入金の返済による支出		△29,700,000		△10,200,000
長期借入れによる収入		29,700,000		3,700,000
長期借入金の返済による支出		-		△4,200,000
投資法人債の発行による収入		-		1,976,330
投資口の発行による収入		37,379,068		15,099,520
分配金の支払額		△3,954,937		△4,788,643
財務活動によるキャッシュ・フロー		63,124,130		11,787,207
現金及び現金同等物に係る換算差額		△10		710
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		4,691,142		△1,273,006
現金及び現金同等物の期首残高		14,161,619		18,852,762
現金及び現金同等物の期末残高	※1	18,852,762	※1	17,579,755

（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. 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。
5. 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53,041千円、前期は542,976千円です。
6. 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。
7. 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。

8. 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 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 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</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]

(単位:千円)

前期 (2017年7月31日)	当期 (2018年1月31日)
※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 50,000	※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 50,000
2. フォワード・コミットメント等 本資産運用会社は、2017年6月23日開催の投資委員会において、イオンリート株式会社より「検見川浜バイサイドモールフェリア(仮称:イオンスタイル検見川浜)」(取得予定価額3,748百万円)を2017年11月30日に取得することを決議しました。	2. フォワード・コミットメント等 該当事項はありません。

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

前期(自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)

(単位:千円)

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	14,502,617
その他賃貸事業収入	58,546
不動産賃貸事業収益合計	14,561,163
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	38,616
修繕費	445,511
保険料	136,943
信託報酬	18,359
支払地代	1,913,179
租税公課	1,473,539
減価償却費	4,176,697
水道料	47,842
その他賃貸事業費用	3,258
不動産賃貸事業費用合計	8,253,947
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	6,307,216

当期(自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

(単位:千円)

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	15,599,991
その他賃貸事業収入	56,517
不動産賃貸事業収益合計	15,656,508
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	41,812
修繕費	452,715
保険料	150,025
信託報酬	20,149
支払地代	2,026,984
租税公課	1,473,499
減価償却費	4,380,830
水道料	51,549
その他賃貸事業費用	2,055
不動産賃貸事業費用合計	8,599,621
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	7,056,886

※2. 受取配当金の内訳

前期(自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. の第1期中間決算に基づく配当可能限度額3,139,732RM (81,390千円)の全額が配当金として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

損益計算書項目及び配当金算定根拠(自 2016年3月2日 至 2017年1月31日) (単位:RM(千円))

不動産賃貸収益	4,972,727	(129,489)
不動産賃貸費用	231,707	(6,033)
その他費用	428,785	(11,165)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	7,217,424	(187,941)
税引前当期純利益	11,529,659	(300,232)
未実現利益控除後税引前当期純利益	4,312,234	(112,290)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,172,502	(30,531)
配当可能限度額(注3)	3,139,732	(81,390)

(注1) 上表は、マレーシア国の会計基準(IFRSと同等)に準拠しています(ただし、表示・開示は除きます。)

(注2) 為替相場は、期中平均為替相場(1RM=26.04円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

(注3) 配当可能限度額と配当金は、為替予約レート1RM=25.92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。

当期（自 2017年8月1日 至 2018年1月31日）

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. の第1期本決算に基づく中間配当金控除後配当可能限度額4,849,374RM（123,790千円）の全額が配当金（注4）として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

損益計算書項目及び配当金算定根拠（自 2016年3月2日 至 2017年7月31日）（単位：RM（千円））

不動産賃貸収益	12,369,157	(320,484)
不動産賃貸費用	902,497	(23,383)
その他費用	554,485	(14,366)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	7,227,044	(187,252)
税引前当期純利益	18,139,219	(469,987)
未実現利益控除後税引前当期純利益	10,912,174	(282,734)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	2,923,068	(75,736)
配当可能限度額（注4）	7,989,106	(203,881)
中間配当金（注3）	3,139,732	(81,390)
中間配当金控除後配当可能限度額（注4）	4,849,374	(123,790)

（注1）上表は、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠しています（ただし、表示・開示は除きます。）。

（注2）為替相場は、期中平均為替相場（1RM=25.91円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

（注3）中間配当金は、2017年5月26日為替予約レート1RM=25.92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4）配当可能限度額、中間配当金控除後配当可能限度額及び配当金は、2017年9月5日為替予約レート1RM=25.52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。

※3. 特別利益の内訳

前期（自 2017年2月1日 至 2017年7月31日）

①災害損失引当金戻入額

イオンモール熊本の西モールにおける地盤改良杭補強工事において、施工数量を合理的に削減できたため、災害損失引当金として計上していたイオンモール熊本に係る復旧工事費用のうち、修繕費に区分される費用が500百万円減額となりました。そのため、当該金額を災害損失引当金戻入額として特別利益に計上しています。

②固定資産税減免額

イオンモール熊本に係る2016年度固定資産税について、熊本地震による減免により2017年4月7日付で還付通知書を受領し、37百万円が還付されたため、当該還付金を固定資産税減免額として特別利益に計上しています。

当期（自 2017年8月1日 至 2018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 2017年2月1日 至 2017年7月31日	自 2017年8月1日 至 2018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	1,635,912口	1,777,347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	2017年2月1日 至 2017年7月31日	自	2017年8月1日 至 2018年1月31日
現金及び預金		12,002,593		9,538,680
信託現金及び信託預金		6,850,168		8,041,075
現金及び現金同等物		18,852,762		17,579,755

[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
	2017年7月31日	2018年1月31日
1年内	29,578,927	31,934,211
1年超	137,185,786	137,523,674
合計	166,764,713	169,457,885

[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。

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、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る場合、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(2017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	12,002,593	12,002,593	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,850,168	6,850,168	—
資産計	18,852,762	18,852,762	—
(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	4,000,600	600
(5) 長期借入金	140,300,000	141,170,120	870,120
負債計	148,500,000	149,370,720	870,720
(6) デリバティブ取引	—	—	—

当期(2018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	9,538,680	9,538,680	—
(2) 信託現金及び信託預金	8,041,075	8,041,075	—
資産計	17,579,755	17,579,755	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	27,000,000	27,099,581	99,581
(4) 投資法人債	6,000,000	5,995,200	△4,800
(5) 長期借入金	117,000,000	117,654,222	654,222
負債計	150,000,000	150,749,004	749,004
(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 (2017年7月31日)	当期 (2018年1月31日)
関係会社株式	6,078,453	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	12,471,849	12,913,216
合計	18,552,931	18,994,298

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(2017年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	12,002,593
信託現金及び信託預金	6,850,168
合計	18,852,762

当期(2018年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	9,538,680
信託現金及び信託預金	8,041,075
合計	17,579,755

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の返済予定額

前期(2017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	4,200,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	4,000,000
長期借入金	—	27,000,000	15,600,000	22,000,000	16,100,000	59,600,000
合計	4,200,000	27,000,000	15,600,000	22,000,000	16,100,000	63,600,000

当期(2018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	27,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	6,000,000
長期借入金	—	15,600,000	22,000,000	16,100,000	17,200,000	46,100,000
合計	27,000,000	15,600,000	22,000,000	16,100,000	17,200,000	52,100,000

[有価証券に関する注記]

前期(2017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(2018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(2017年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2018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(2017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	132,500,000	132,500,000	(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(2018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	135,900,000	108,900,000	(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(2017年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2018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 (2017年7月31日)	当期 (2018年1月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	350,650	350,386
評価性引当額	△350,650	△350,386
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 (2017年7月31日)	当期 (2018年1月31日)
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△28.60	△31.71
評価性引当額の増減	△3.11	0.00
その他	0.06	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	0.10

[持分法損益等に関する注記]

前期(2017年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2018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2017年2月1日至2017年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自2017年8月1日至2018年1月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自2017年2月1日至2017年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自2017年8月1日至2018年1月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2017年2月1日 至 2017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)	793,885	未払金	269,399
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	52,230,000	—	—
								賃貸事業 収入	6,564,405	信託預り 敷金及び 保証金	5,935,920
								支払地代 等	1,040,354	—	—
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	賃貸事業 収入	6,017,455	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	賃貸事業 収入	678,399	—	—
								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	1,100,000	長期借入 金	4,700,000
								支払利息	12,126	未払費用	878
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 ラルンプ ール市	702 百万RM	小売業	—	—	賃貸先	賃貸事業 収入 (注4)	19,385	—	—

(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179,925千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 2017年8月1日 至 2018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)	835,531	未払金	281,937
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	3,748,000	—	—
								賃貸事業 収入	7,339,748	信託預り 敷金及び 保証金	6,113,373
								支払地代 等	1,148,906	—	—
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	42,270	不動産業	—	—	賃貸及 び地代 支払先	賃貸事業 収入	6,074,724	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	賃貸事業 収入	678,276	—	—
								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	13,605	1年内返 済予定の 長期借入 金	2,000,000
										長期借入 金	2,700,000
										未払費用	746
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)	20,132	—	—

(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113,150千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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2017年2月1日 至 2017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	793,885	未払金	269,399

(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

1. 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。
2. 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。
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179,925千円が含まれています。

当期(自 2017年8月1日 至 2018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	835,531	未払金	281,937

(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

1. 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。
2. 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。
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113,150千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2017年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2018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、商業施設等を保有しています。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、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 2017年2月1日 至 2017年7月31日	自 2017年8月1日 至 2018年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	253,980,614	315,545,481
期中増減額	61,564,866	21,393,938
期末残高	315,545,481	336,939,419
期末時価	346,866,700	372,803,280

(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(「イオンモール伊丹昆陽」、「イオンモール鹿児島」、「イオンモール土浦」、「イオンモールかほく」、「イオン南大阪RDC」)の取得(62,964,184千円)、既存物件の空調機EHP工事等資本的支出(2,777,379千円)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(4,176,697千円)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4物件(「イオンモール下妻」、「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」、「ダイエー茨木プロセスセンター」、「イオンスタイル検見川浜」)の取得(24,711,426千円)、既存物件の資本的支出(1,063,341千円)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(4,380,830千円)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。

[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 2017年2月1日 至 2017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	6,564,405	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	6,017,455	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	678,399	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	494,875	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	385,237	不動産賃貸事業
イオングローバルSCM株式会社	286,172	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社（注）	19,385	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 2017年8月1日 至 2018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	7,339,748	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	6,074,724	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	678,276	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	589,739	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	555,027	不動産賃貸事業
イオングローバルSCM株式会社	289,620	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社（注）	20,132	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 自 2017年2月1日 至 2017年7月31日	当期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日
1口当たり純資産額	111,457円	111,445円
1口当たり当期純利益金額	3,324円	3,107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 自 2017年2月1日 至 2017年7月31日	当期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日
当期純利益金額(千円)	5,306,899	5,383,811
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)	5,306,899	5,383,811
期中平均投資口数(口)	1,596,319	1,732,544

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

（9）発行済投資口の総口数の増減

投資法人の最近5年間における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	
2013年11月21日	公募増資	900,000	905,000	91,287	91,787	（注2）
2013年12月17日	第三者割当増資	45,000	950,000	4,564	96,351	（注3）
2015年2月12日	公募増資	133,190	1,083,190	19,090	115,442	（注4）
2015年2月25日	第三者割当増資	7,010	1,090,200	1,004	116,447	（注5）
2016年2月8日	公募増資	208,826	1,299,026	25,284	141,731	（注6）
2016年2月25日	第三者割当増資	10,441	1,309,467	1,264	142,996	（注7）
2016年9月14日	無償減資	—	1,309,467	△1,626	141,369	（注8）
2016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9）
2017年2月22日	公募増資	310,900	1,620,367	35,767	175,238	（注10）
2017年3月14日	第三者割当増資	15,545	1,635,912	1,788	177,026	（注11）
2017年9月27日	公募増資	134,700	1,770,612	14,424	191,451	（注12）
2017年10月24日	第三者割当増資	6,735	1,777,347	721	192,172	（注13）

（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）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。

（注6）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7）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8）第7期（2016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9）2016年9月14日開催の本投資法人役員会において、第7期（2016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。

（注10）1口当たり発行価格118,950円（発行価額115,046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11）1口当たり発行価額115,046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12）1口当たり発行価格110,662円（発行価額107,086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13）1口当たり発行価額107,086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(2017年10月30日提出)における「役員の変況」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(2017年10月30日提出)における「役員の変況」から変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

① 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 2017年7月31日現在					当期 2018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	30,934	9.0	—	—	—	30,589	8.4	—	—	—
		関東(注5)	108,699	31.5	—	—	—	120,817	33.3	—	—	—
		東海・北陸・中部	36,995	10.7	—	—	—	36,812	10.1	—	—	—
		近畿	68,372	19.8	—	—	—	78,924	21.8	—	—	—
		中国・四国	31,340	9.1	—	—	—	31,119	8.6	—	—	—
		九州・沖縄	38,530	11.2	—	—	—	38,012	10.5	—	—	—
		マレーシア	671	0.2	671	△141	0.2	662	0.2	662	△96	0.2
小計			315,545	91.5	671	△141	0.2	336,939	92.9	662	△96	0.2
関係会社株式(注6)			6,078	1.8	6,078	118	1.8	6,078	1.7	6,078	627	1.7
預金・その他の資産			23,393	6.8	13	0	0.0	19,680	5.4	15	—	0.0
資産総額計			345,017	100.0	6,763	△23	2.0	362,698	100.0	6,756	530	1.9

	前期(2017年7月31日)		当期(2018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	162,683	47.2	164,621	45.4
純資産総額	182,334	52.8	198,077	54.6

(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。

(注3) 前期の「為替評価差損益」欄は、決算時(2017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(2017年7月31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(2018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(2018年1月31日)の為替相場(1RM=27.92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(2015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	25.42 (1RM)	6,078,453 (240,185,002RM)	25.42 (1RM)	6,078,453 (240,185,002RM)	1.7

(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	1.7
合計			1.7

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2018年1月31日(第10期末)現在保有する不動産等(本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有する不動産を含みます。)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	19,613	23,800	6.0	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	6,256	7,880	1.9	イオンリテール株式会社
RSC-1	イオンモール 盛岡	5,340	5,680	6,720	1.5	イオンモール株式会社
RSC-2	イオンモール 石巻	6,680	6,080	7,080	1.9	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	15,019	18,113	4.7	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	6,226	8,190	1.9	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	9,944	10,900	2.9	イオンリテール株式会社
RSC-6	イオンモール 大垣	4,950	4,043	5,110	1.4	イオンリテール株式会社
RSC-7	イオンモール 鈴鹿	9,660	9,502	10,600	2.7	イオンモール株式会社
RSC-8	イオンモール 明和	3,290	3,221	3,700	0.9	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	6,440	7,690	2.0	イオンリテール株式会社
RSC-10	イオンモール 日吉津	7,780	7,022	8,440	2.2	イオンリテール株式会社
RSC-11	イオンモール 倉敷	17,890	16,711	19,400	5.0	イオンモール株式会社
RSC-12	イオンモール 綾川	8,740	7,384	9,270	2.5	イオンリテール株式会社
RSC-13	イオンモール 直方	11,246	10,225	13,000	3.2	東京センチュリー株式会社 イオンモール株式会社
RSC-14	イオンモール 熊本	13,148	14,527	12,500	3.7	イオンモール株式会社
RSC-15	イオンモール KYOTO	21,470	20,643	22,500	6.0	イオンモール株式会社
RSC-16	イオンモール 札幌平岡	5,900	5,546	6,340	1.7	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	1,788	1,930	0.5	フォレスター特定目的会社
RSC-18	イオンモール 利府	2,560	2,385	2,770	0.7	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	1,279	1,470	0.4	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	2,199	2,610	0.6	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
RSC-21	イオンモール 大和郡山	14,500	13,983	14,800	4.1	イオンモール株式会社
RSC-22	イオンモール千葉ニュー ータウン（モール棟、シ ネマ・スポーツ棟）	12,190	11,999	12,400	3.4	東京センチュリー株式会社
RSC-23	イオンモール 甲府昭和	8,389	8,153	8,610	2.4	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	7,829	8,220	2.2	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	6,080	6,430	1.8	イオンリテール株式会社
RSC-26	イオンモール 伊丹昆陽	16,860	16,740	17,600	4.7	イオンリテール株式会社
RSC-27	イオンモール 鹿児島	13,400	13,259	13,900	3.8	イオンリテール株式会社
RSC-28	イオンモール 土浦	12,030	11,867	12,400	3.4	イオンリテール株式会社
RSC-29	イオンモール かほく	9,940	9,692	10,600	2.8	イオンリテール株式会社
RSC-30	イオンモール 下妻	9,552	9,533	9,810	2.7	合同会社ダブルオーツー
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショ ッピングセンター	6,410	6,416	6,550	1.8	三井住友ファイナンス&リース 株式会社
CSC-2	イオンスタイル検見川 浜	3,748	3,743	3,850	1.1	イオンリテール株式会社
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッ ピングセンター	4,394	4,402	4,620	1.2	合同会社ダブルオーツー
L-1	ダイエー川崎 プロセスセンター	14,280	14,114	15,000	4.0	東京センチュリー株式会社
L-2	イオン南大阪RDC	9,870	9,851	10,300	2.8	東京センチュリー株式会社
L-3	ダイエー茨木 プロセスセンター	6,810	6,862	7,100	1.9	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)	662 (20百万RM)	600 (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)	—	6,505 (233百万RM)	1.5	Swiss Advanced Technology Institute(M) Sdn. Bhd.
合計		355,194	336,939 (注8)	379,308	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、2018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、「イオンレクタウンmori」及び「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（2015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113百万円）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、2018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（2018年1月31日）の為替相場（1RM=27.92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、2016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（2018年1月31日）の為替相場（1RM=27.92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。

(イ) 賃貸借状況の概況

本投資法人が当期末(2018年1月31日)現在で保有する不動産等(本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有する不動産を含みます。)の賃貸借状況(2018年1月31日現在の総賃料収入、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	2008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	2008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	2003年 7月23日	368	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	2007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	2005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	2003年 11月17日	482	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	1993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	2007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	1996年 11月12日	446	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	2001年 8月6日	214	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	2008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	1999年 3月8日	427	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	1999年 9月15日	737	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	2008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	2005年 4月4日	553	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	2005年 9月16日	493	584	101,132.38	101,132.38	100.0
	RSC-15	イオンモール KYOTO	京都府 京都市	2010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	2000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	2000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	2000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	2000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	2001年 1月23日	233	—	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	2010年 2月16日	765	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	2006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	2011年 3月11日	403	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	2005年 4月8日	343	—	71,308.33	71,308.33	100.0	
	RSC-25	イオンモール 小山	栃木県 小山市	1997年 4月18日	278	279	47,872.33	47,872.33	100.0	
	RSC-26	イオンモール 伊丹昆陽	兵庫県 伊丹市	2011年 2月2日	850	851	122,944.71	122,944.71	100.0	
	RSC-27	イオンモール 鹿児島	鹿児島県 鹿児島市	2007年 9月12日	591	—	132,341.35	132,341.35	100.0	
	RSC-28	イオンモール 土浦	茨城県 土浦市	2009年 5月19日	535	536	86,848.51	86,848.51	100.0	
	RSC-29	イオンモール かほく	石川県 かほく市	2008年 9月30日	492	492	70,948.14	70,948.14	100.0	
	RSC-30	イオンモール 下妻	茨城県 下妻市	1997年 11月17日	283	—	58,402.66	58,402.66	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	2000年 10月13日	223	223	63,158.24	63,158.24	100.0	
	CSC-2	イオンスタイル 検見川浜	千葉県 千葉市	1991年 11月20日	60	177	29,947.62	29,947.62	100.0	
	CSC-3	イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	大阪府 大阪市	2005年 11月21日	124	—	27,603.46	27,603.46	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	1997年 4月22日	494	269	59,265.77	59,265.77	100.0	
	L-2	イオン南大阪RDC	大阪府 堺市	1995年 4月25日	289	144	50,197.06	50,197.06	100.0	
	L-3	ダイエー茨木 プロセスセンター	大阪府 茨木市	1977年 6月14日	166	263	50,783.58	50,783.58	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	2002年 5月30日	20 (756千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 国スグリ ンピラン州	2005年	198 (7,396千RM)	—	81,135.00	81,135.00	100.0	
	合計					15,855 (注7)	12,915	3,411,074.32	3,411,074.32	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」及び「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」欄及び「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、2015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「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「稼働率」は、平成28年熊本地震前に締結され、2018年1月31日現在有効な賃貸借契約に基づいて記載しているため、平成28年熊本地震後の現況と異なる場合があります。「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=26.90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（本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有する不動産を含みます。）の2018年1月31日（第10期末）現在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4)	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5)	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5)	一般財団法人 日本不動産研究所	113	—	—	113	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	8,190	8,240	6.4	8,140	5.9	6.6	588
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	10,900	11,000	5.2	10,800	4.9	5.4	647
RSC-6	イオンモール大垣	一般財団法人 日本不動産研究所	5,110	5,140	6.9	5,080	6.3	7.3	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	10,600	10,700	6.2	10,400	5.8	6.6	750
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4)	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	7,690	7,720	6.8	7,650	6.5	7.0	538
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	8,440	8,500	6.8	8,380	6.4	7.1	605
RSC-11	イオンモール倉敷	一般財団法人 日本不動産研究所	19,400	19,500	6.0	19,300	5.7	6.2	1,243
RSC-12	イオンモール綾川	一般財団法人 日本不動産研究所	9,270	9,360	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	873
RSC-14	イオンモール熊本	一般財団法人 日本不動産研究所	12,500	12,600	6.0	12,300	5.7	6.3	789
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4)	6.5	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					NOI (百万円) (注2)
				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 (%)	
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4)	7.1	173
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4)	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4)	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	2,610	2,710	6.2	2,560	6.2 6.3 (注4)	6.5	207
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	8,530	5.3	6.0	527
RSC-24	イオンモール苫小牧	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,220	8,340	5.9	8,170	5.9 6.0 (注4)	6.1	535
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
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	一般財団法人 日本不動産研究所	17,600	17,900	5.6	17,300	5.1	5.8	1,025
RSC-27	イオンモール鹿児島	株式会社 谷澤総合鑑定所	13,900	14,200	6.0	13,800	6.0 6.1 (注4)	6.3	894
RSC-28	イオンモール土浦	一般財団法人 日本不動産研究所	12,400	12,400	6.3	12,300	5.8	6.5	801
RSC-29	イオンモールかほく	一般財団法人 日本不動産研究所	10,600	10,600	6.9	10,600	6.4	7.1	758
RSC-30	イオンモール 下妻	一般財団法人 日本不動産研究所	9,810	9,850	6.4	9,770	6.0	6.6	630
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	6,550	6,590	5.0	6,510	4.7	5.2	344
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	一般財団法人 日本不動産研究所	3,850	3,880	6.2	3,820	5.7	6.4	270
CSC-3	イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,620	4,760	5.2	4,560	5.2 5.3 (注4)	5.5	248
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	15,000	15,200	4.9	14,700	4.4	5.3	764
L-2	イオン南大阪RDC	一般財団法人 日本不動産研究所	10,300	10,400	4.9	10,100	4.6	5.2	518
L-3	ダイエー茨木 プロセスセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	7,100	7,130	5.1	7,060	4.8	5.3	407

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)
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)	一般財団法人 日本不動産研究所	600 (21百万RM)	—	—	600 (21百万RM)	6.5 6.0 (注7)	7.0	40 (1百万RM)
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注6) (注8)	一般財団法人 日本不動産研究所	6,505 (233百万RM)	—	—	6,505 (233百万RM)	6.0	6.5	381 (13百万RM)
合計			379,308	—	—	375,448	—	—	—

(注1) 「不動産鑑定評価額」欄には、2018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。

(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6年目が4.8%、7年目以降が4.9%です。

「イオンレイクタウンkaze」の割引率は、1年目から6年目が5.1%、7年目以降が5.2%です。

「イオンモール明和」の割引率は、1年目から4年目が6.4%、5年目以降が6.5%です。

「イオンモール札幌平岡」の割引率は、1年目から4年目が6.2%、5年目以降が6.3%です。

「イオンモール釧路昭和」の割引率は、1年目から3年目が6.8%、4年目以降が6.9%です。

「イオンモール利府」の割引率は、1年目から4年目が6.4%、5年目以降が6.5%です。

「イオンモール山形南」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。

「イオンモール四日市北」の割引率は、1年目から3年目が6.2%、4年目以降が6.3%です。

「イオンモール苫小牧」の割引率は、1年目から6年目が5.9%、7年目以降が6.0%です。

「イオンモール鹿児島」の割引率は、1年目から6年目が6.0%、7年目以降が6.1%です。

「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」の割引率は、1年目から9年目が5.2%、10年目以降が5.3%です。

(注5) 「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6) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」及び「イオンモール セレンバン 2」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。「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の「不動産鑑定評価額」は、2018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」のマレーシア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、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」のマレーシア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。「イオンモール セレンバン 2」の「不動産鑑定評価額」は、2018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記載しています。「不動産鑑定評価額」、「収益価格」欄の価格及びNOIの円貨での表示額については、2018年1月31日の為替相場（1RM=27.92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) 「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8) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。

(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2018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、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。

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)	空調機更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	213	—	—
	屋上防水工事	自 2018年9月 至 2018年11月	88	—	—
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	空調機EHP更新 工事	自 2018年4月 至 2018年5月	34	—	—
	空調機EHP更新 工事	自 2018年10月 至 2018年11月	43	—	—
イオンモール石巻 (宮城県石巻市)	外壁改修工事	自 2018年5月 至 2018年11月	175	—	—
イオンモール山形南 (山形県山形市)	非常放送設備更新 工事	自 2018年10月 至 2018年10月	22	—	—
	火災報知器更新工 事	自 2018年10月 至 2018年10月	30	—	—
イオンモール小山 (栃木県小山市)	防煙垂壁不燃シー ト工事	自 2018年6月 至 2018年7月	38	—	—
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調機更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	102	—	—
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)	防煙垂壁不燃シー ト工事	自 2018年6月 至 2018年7月	43	—	—
	外壁塗装工事	自 2018年5月 至 2018年11月	309	—	—
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	空調機GHP更新 工事	自 2018年10月 至 2018年11月	76	—	—
イオンモール明和 (三重県多気郡)	空調機更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	30	—	—
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	火災報知器基盤及 び感知器更新工事	自 2018年11月 至 2018年11月	27	—	—
	防煙垂壁不燃シー ト工事	自 2018年5月 至 2018年6月	46	—	—
イオン喜連瓜破 ショッピングセンター (大阪府大阪市)	外壁塗装工事	自 2017年11月 至 2018年2月	120	—	—
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	東館スロープ防水 改修工事	自 2018年3月 至 2018年6月	60	—	—
	東館直営北側入口 活性化工事	自 2018年3月 至 2018年4月	59	—	—
	東館外壁塗装工事	自 2018年3月 至 2018年6月	134	—	—
	MOVIX屋上防水改 修工事	自 2018年9月 至 2018年9月	38	—	—
	空調機更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	35	—	—

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
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機EHP更新 工事	自 2018年3月 至 2018年4月	60	—	—
	井水配管更新工事	自 2018年3月 至 2018年3月	81	—	—
	空調機EHP更新 工事	自 2018年9月 至 2018年9月	57	—	—
	冷水PAC更新工事	自 2018年11月 至 2019年1月	246	—	—
	活性化工事	自 2018年3月 至 2018年8月	82	—	—
イオンモール直方 (福岡県直方市)	照明LED化工事	自 2018年4月 至 2018年5月	78	—	—
	空調機GHP更新 工事	自 2018年11月 至 2018年12月	41	—	—
	空調機EHP更新 工事	自 2018年11月 至 2018年12月	81	—	—
イオンモール熊本 (熊本県上益城郡)	外壁塗装工事	自 2018年3月 至 2018年6月	230	—	—
	中央監視装置更新 工事	自 2018年6月 至 2018年6月	56	—	—
	照明LED化工事	自 2018年5月 至 2018年6月	102	—	—
イオンモール鹿児島 (鹿児島県鹿児島市)	防煙垂壁不燃シー ト工事	自 2018年10月 至 2018年11月	56	—	—

b. 期中の資本的支出

本投資法人が2018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1,063百万円であり、費用に区分された修繕費452百万円と合わせ、合計1,516百万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)
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	排水除害施設設置工事	自 2017年5月 至 2017年9月	96
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)	西側外部スロープ、階段鉄骨塗装 工事	自 2017年10月 至 2017年12月	62
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	活性化工事	自 2017年6月 至 2017年11月	300
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	活性化工事	自 2017年8月 至 2017年12月	130
	井水配管更新工事	自 2017年10月 至 2018年1月	112
イオンモール直方 (福岡県直方市)	LED照明工事	自 2017年12月 至 2018年1月	68

(オ) 個別資産の損益状況

第10期(自 2017年8月1日 至 2018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	682,139	339,910	368,168	351,756	725,431	482,319
賃貸事業収入	682,139	339,910	368,168	351,756	725,431	482,319
②不動産賃貸事業費用	93,287	119,048	113,893	123,162	174,414	187,299
管理業務費(注1)	1,826	1,284	1,820	1,790	1,400	1,400
租税公課	82,466	34,353	43,952	46,406	76,823	39,388
保険料	5,193	3,787	4,348	2,566	6,939	3,823
修繕費	3,737	9	14,002	17,295	14,106	10,049
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	661	21	399	22	47
③NOI(①-②)	588,851	220,862	254,275	228,593	551,017	295,019
④減価償却費	224,972	102,447	129,934	81,120	245,958	118,138
⑤賃貸事業利益(③-④)	363,878	118,414	124,340	147,472	305,058	176,880
⑥資本的支出	880	—	115,723	10,468	7,270	7,081
⑦NCF(③-⑥)	587,970	220,862	138,551	218,124	543,746	287,937

(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	419,845	326,832	446,412	214,033	325,755	427,704
賃貸事業収入	419,845	326,832	446,412	214,033	325,755	427,704
②不動産賃貸事業費用	93,965	141,775	112,604	93,175	62,412	135,308
管理業務費(注1)	1,400	1,760	1,850	1,850	1,850	1,850
租税公課	75,786	33,714	55,112	22,862	41,314	42,844
保険料	5,045	2,775	5,290	1,443	1,941	4,402
修繕費	11,697	9,312	50,321	29,425	7,601	14,119
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	—	29	25	28	—
③NOI(①-②)	325,880	185,056	333,808	120,858	263,342	292,395
④減価償却費	86,958	110,049	109,800	42,574	104,400	141,068
⑤賃貸事業利益(③-④)	238,922	75,007	224,007	78,284	158,942	151,327
⑥資本的支出	7,087	1,661	339,978	31,682	—	36,461
⑦NCF(③-⑥)	318,792	183,395	△6,169	89,175	263,342	255,934

(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	737,320	456,046	553,283	493,047	696,698	448,425
賃貸事業収入	737,320	456,046	553,283	493,047	696,698	448,425
②不動産賃貸事業費用	131,453	149,762	121,744	114,245	153,542	231,698
管理業務費(注1)	1,850	1,850	1,850	1,850	1,562	2,180
租税公課	97,316	53,458	59,608	49,884	122,748	45,788
保険料	7,362	4,353	8,228	5,063	6,878	3,810
修繕費	24,810	5,130	8,656	24,102	22,339	14,444
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	113	54	16	—	14	—
③NOI(①-②)	605,867	306,284	431,538	378,802	543,155	216,727
④減価償却費	183,833	184,595	204,788	208,683	185,013	96,799
⑤賃貸事業利益(③-④)	422,033	121,689	226,750	170,118	358,141	119,928
⑥資本的支出	248,586	2,939	68,351	840	—	6,280
⑦NCF(③-⑥)	357,280	303,345	363,187	377,961	543,155	210,447

(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	229,851	208,749	162,193	233,050	765,752	403,065
賃貸事業収入	229,851	208,749	162,193	233,050	765,752	403,065
②不動産賃貸事業費用	137,411	105,122	91,889	121,305	324,113	89,774
管理業務費(注1)	2,180	1,760	1,820	1,760	1,760	1,670
租税公課	30,507	21,512	19,726	22,124	62,200	72,267
保険料	2,449	2,983	2,446	1,855	5,533	4,405
修繕費	6,410	12,929	3,356	4,096	2,211	11,167
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	—	—	21	27
③NOI(①-②)	92,440	103,627	70,303	111,745	441,639	313,291
④減価償却費	29,855	39,976	24,383	37,924	176,594	102,780
⑤賃貸事業利益(③-④)	62,584	63,650	45,920	73,820	265,044	210,511
⑥資本的支出	33,120	—	6,610	13,160	4,357	10,882
⑦NCF(③-⑥)	59,319	103,627	63,693	98,584	437,281	302,409

(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	RSC-26	RSC-27	RSC-28
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	イオンモール 伊丹昆陽	イオンモール 鹿児島	イオンモール 土浦
運用日数	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	403,664	343,963	278,490	850,952	591,806	535,912
賃貸事業収入	403,664	343,963	278,490	850,952	591,806	535,912
②不動産賃貸事業費用	147,815	100,024	40,563	235,040	48,002	75,304
管理業務費(注1)	2,020	1,850	1,400	1,376	1,688	1,334
租税公課	40,008	61,404	33,969	—	—	—
保険料	3,018	3,349	2,449	6,839	5,943	4,373
修繕費	9,774	33,421	2,733	3,597	7,577	5,009
支払地代	92,995	—	—	223,227	32,792	64,567
水道光熱費	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	—	—	11	—	—	19
③NOI (①-②)	255,849	243,938	237,926	615,911	543,803	460,608
④減価償却費	97,169	120,920	89,053	190,908	173,556	163,329
⑤賃貸事業利益 (③-④)	158,679	123,017	148,873	425,002	370,247	297,279
⑥資本的支出	15,423	6,606	12,056	—	—	—
⑦NCF (③-⑥)	240,425	237,331	225,870	615,911	543,803	460,608

(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-29	RSC-30	CSC-1	CSC-2	CSC-3	L-1
物件名称	イオンモール かほく	イオンモール 下妻	イオン茅ヶ崎 中央ショッピング センター	イオン スタイル 検見川浜	イオン喜連瓜 破ショッピング センター	ダイエー 川崎プロセス センター
運用日数	184	135	184	63	135	184
①不動産賃貸事業収益	492,033	283,304	223,625	60,136	124,893	494,054
賃貸事業収入	492,033	283,304	223,625	60,136	124,893	494,054
②不動産賃貸事業費用	66,007	33,173	56,817	6,150	20,491	153,915
管理業務費(注1)	1,580	1,183	1,400	443	1,034	1,580
租税公課	—	—	35,166	—	—	50,037
保険料	3,805	2,350	2,406	521	1,395	5,246
修繕費	2,173	—	17,821	—	—	45,275
支払地代	58,428	29,610	—	5,102	18,058	—
水道光熱費	—	19	—	—	—	51,527
その他賃貸事業費用	20	9	22	84	3	248
③NOI (①-②)	426,026	250,130	166,808	53,985	104,402	340,139
④減価償却費	188,680	97,131	43,836	26,838	33,444	94,862
⑤賃貸事業利益 (③-④)	237,346	152,999	122,972	27,147	70,957	245,276
⑥資本的支出	1,185	—	67,759	—	—	659
⑦NCF (③-⑥)	424,841	250,130	99,049	53,985	104,402	339,480

(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	L-2	L-3	M-1	
物件名称	イオン 南大阪RDC	ダイエー 茨木プロセス 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)	合計
運用日数	184	122	184	-
①不動産賃貸事業収益	289,620	166,123	20,132	15,656,508
賃貸事業収入	289,620	166,123	20,132	15,656,508
②不動産賃貸事業費用	7,426	4,368	1,279	4,218,791
管理業務費(注1)	1,370	1,127	402	61,961
租税公課	—	—	751	1,473,499
保険料	2,911	2,360	124	150,025
修繕費	3,126	867	—	452,715
支払地代	—	—	—	2,026,984
水道光熱費	—	2	—	51,549
その他賃貸事業費用	18	11	1	2,055
③NOI (①-②)	282,193	161,754	18,853	11,437,717
④減価償却費	67,311	12,464	8,669	4,380,830
⑤賃貸事業利益 (③-④)	214,882	149,290	10,184	7,056,886
⑥資本的支出	6,225	—	—	1,063,341
⑦NCF (③-⑥)	275,968	161,754	18,853	10,374,375

(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。