

2020年7月期 決算短信 (REIT)

2020年9月14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 : <https://www.aeon-jreit.co.jp/>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 関 延明
 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) 代表取締役社長 (氏名) 関 延明
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 取締役 財務企画部長 (氏名) 戸川 晶史
 T E L 03-5283-6360

有価証券報告書提出予定日 2020年10月27日 分配金支払開始予定日 2020年10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. 2020年7月期の運用、資産の状況 (2020年2月1日~2020年7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	%
2020年7月期	17,574	4.0	6,782	2.1	5,954	2.7	5,953	3.4
2020年1月期	16,895	3.3	6,645	6.7	5,800	7.1	5,758	4.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年7月期	3,178	2.8	1.6	33.9
2020年1月期	3,103	2.8	1.6	34.3

(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	%	%
2020年7月期	3,178	5,953	—	—	100.0	2.8
2020年1月期	3,074	5,758	—	—	100.0	2.7

(注) 2020年1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。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(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
2020年7月期	385,778	210,996	54.7	112,632
2020年1月期	375,594	210,801	56.1	112,528

(参考) 自己資本 2020年7月期 210,996百万円 2020年1月期 210,801百万円

(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
2020年7月期	10,755	△10,349	4,042	25,525
2020年1月期	10,155	△18,190	6,855	21,075

2. 2021年1月期の運用状況の予想（2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期の運用状況の予想（2021年2月1日～2021年7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
2021年1月期	17,549	△0.1	6,730	△0.8	5,871	△1.4	5,871	△1.4	3,130	—
2021年7月期	17,549	0.0	6,688	△0.6	5,872	0.0	5,871	0.0	3,130	—

（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）
（2021年1月期）3,134円、（2021年7月期）3,134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）
2020年7月期 1,873,317口 2020年1月期 1,873,317口
- ② 期末自己投資口数
2020年7月期 0口 2020年1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、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本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「2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（2021年2月1日～2021年7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. 運用状況	2
(1) 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) サステナビリティへの取り組み	3
(オ) 業績及び分配金	3
② 次期の見通し	4
(ア) 運用全般に関する見通し	4
(イ) 今後の運用方針	4
③ 決算後に生じた重要な事実	4
2. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	33
3. 参考情報	34
(1) 運用資産等の価格に関する状況	34
① 投資法人の資産の構成	34
② 投資有価証券の主要銘柄	35
③ 投資不動産物件	35
④ その他投資資産の主要なもの	36
(ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要	36
(イ) 賃貸借状況の概況	39
(ウ) 不動産鑑定評価の概要	42
(エ) 個別資産の損益状況	46
(2) 資本的支出の状況	50
(ア) 資本的支出の予定	50
(イ) 期中の資本的支出	51

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、イオン・リートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として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、2020年2月に借入金を活用して「イオンモール多摩平の森」（取得価額9,667百万円）を取得しました。

2020年7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42物件、取得価額の合計は390,185百万円、総賃貸可能面積は3,597,112.78㎡及びポートフォリオ全体の稼働率は100.0%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、新型コロナウイルス感染症（以下「コロナウイルス」といいます。）拡大とこれに対処するために、2020年4月7日に日本政府より発令された緊急事態宣言（新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成24年法律第31号。その後の改正を含みます。）第32条第1項に基づく新型インフルエンザ等緊急事態宣言をいいます。）により個人消費、輸出入、設備投資などが低迷し、2020年4－6月期の実質GDP成長率（1次速報値）が前期比7.8%減とリーマンショック後を超えて戦後最大のマイナス成長となりました。

不動産投資市場全体は、コロナウイルス感染拡大の影響などによる先行き不透明感から不動産売買市場の停滞が見られた一方で、引き続き日銀の金融緩和による低金利環境に支えられており、個別物件の収益性が見極め及び取引のタイミングがより重要となっているものと考えられます。

J-REIT市場は、コロナウイルスによる影響を発端とした賃料収入減少や資金繰りリスクが意識されたことにより、2020年3月に東証REIT指数は終値ベースで1,145.53ポイントと大幅に下落しました。その後、徐々に落ち着きを取り戻したものの、2020年6月以降、コロナウイルスの感染の再拡大が認められる状況となり、当期末の東証REIT指数は終値ベースで1,664.48ポイントとなりました。

米国大統領選挙の動向、米中貿易摩擦による米国と中国の対立、コロナウイルス感染拡大など不透明感を増す外部環境や、それら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。2020年2月に借入金を活用して「イオンモール多摩平の森」（取得価額9,667百万円）を取得したことで、資産規模は3,901億円に拡大しました。

内部成長としては、「イオンモール鈴鹿」、「イオンモール倉敷」、「イオンモール千葉ニュータウン」及び「イオンモール京都五条」の4物件において、火災時に煙の拡散を抑える防煙垂れ壁をガラス材質から不燃フィルムへと取り換える工事を行い、賃料増額を実現しました。当該防煙垂れ壁の取換えにより、被災時の防煙垂れ壁の落下による被害を最小限に防ぎ、被災からの復旧も迅速に行うことができるようになり、防災・減災への取組みも進めています。

（ウ） 資金の調達

当期においては、「イオンモール多摩平の森」の取得資金及び関連費用の一部に充当することを目的として、2020年2月3日に9,800百万円の借入を行いました。本投資法人の2020年7月31日現在の有利子負債残高は159,800百万円であり、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44.9%です。

2020年7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93.9%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93.9%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、2020年7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） サステナビリティへの取り組み

本投資法人では、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）（以下「ESG」といいます。）への取り組みも推進しております。企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携、協働に努めており、2020年7月からは日本経済新聞社が提供する日経 ESG-REIT 指数に組み入れられています。

2020年7月期（第15期）においては、2020年2月にDBJ Green Building認証を「イオンモールかほく」、「イオンモール土浦」及び「イオンモール福津」において取得しました。また、同年同月にBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）を「イオン南大阪RDC」において取得しました。2020年7月にはCASBEE（建築環境総合性能評価システム）の最高位Sランクを「イオンモール多摩平の森」において取得しています。2020年7月31日（第15期末）時点でDBJ Green Building認証は19物件、BELS認証物件は1物件、CASBEE不動産評価認証は4物件の取得となっています。

さらに、本資産運用会社において2020年3月に「健康経営優良法人 2020（中小規模法人部門）」の認定を取得しており、今後も本投資法人、本資産運用会社ともにESGに対する積極的な取り組みを進めていきます。

（オ） 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17,574百万円、営業利益6,782百万円、経常利益5,954百万円、当期純利益5,953百万円となりました。

当期の分配金については、投資口1口当たりの分配金は3,178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

世界経済は、新型コロナウイルス感染症拡大の不透明感が引き続くことから、悪化するものと予想されています。国内経済においては、医療体制の整備などもあり、経済活動は徐々に正常化するものと見られる一方で、感染症の再拡大の懸念があり、今後の新型コロナウイルス感染症拡大の状況について注視が必要と考えています。

商業施設及び小売業を取り巻く環境については、東京を中心とした新型コロナウイルス感染者数の再増加など再拡大到来の懸念はあるものの、外出自粛制限緩和のほか、一人当たり10万円の特別定額給付金などの施策も寄与し、緩やかに回復する見込みです。本投資法人の保有物件においては、感染防止策を実施するとともに、消費者に必要とされる食品、医薬品、日用品などの継続的な提供の場の維持運営に努め、地域社会の生活インフラ資産としての使命を果たします。そして、新型コロナウイルス感染の終息後を見据えて、引き続き、消費者のライフスタイルやニーズの多様化等の環境変化を踏まえた細かな対応を行っていきます。

マレーシア経済については、2020年第1四半期の実質GDP成長率は前年同期比0.7%増とリーマンショック時以来の低水準となりました。マレーシア国内において新型コロナウイルス感染拡大防止のために2020年3月から移動制限令が発令され、経済活動が鈍化したことが主な理由と考えられます。2020年8月以降、マレーシア国内において、1日当たりの新型コロナウイルス感染者数は数人から十数人程度と落ち着きを見せている一方で、小規模なクラスター感染の発生や世界的な感染者数の増加により、8月28日には回復移動制限令（RMC0）を12月31日まで延長することが発表されています。今後のマレーシアにおける新型コロナウイルスによる影響や原油価格の低迷等に留意が必要です。

(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。

2021年1月期(2020年8月1日～2021年1月31日)及び
2021年7月期(2021年2月1日～2021年7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"> ・2021年1月期(第16期)(2020年8月1日～2021年1月31日)(184日) ・2021年7月期(第17期)(2021年2月1日～2021年7月31日)(181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42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。 ・2021年7月期(第17期)末まで運用資産の異動(新規物件の取得、保有資産の売却等)がないことを前提としています。 ・実際の数値は、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、2021年1月期(第16期)及び2021年7月期(第17期)中にそれぞれ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・リンギット(以下「RM」といいます。)=24.00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、保有資産については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・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取得時に前所有者との期間按分により精算しますが、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、2021年1月期(第16期)に1,979百万円、2021年7月期(第17期)に2,034百万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、2021年1月期(第16期)に4,637百万円、2021年7月期(第17期)に4,639百万円を見込んでいます。
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、2021年1月期(第16期)に850百万円、2021年7月期(第17期)に809百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在における本投資法人の有利子負債残高は159,800百万円です。 ・ 2021年1月期（第16期）に返済期限が到来する借入金31,800百万円（返済期限：2020年10月20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。 ・ 2021年1月期（第16期）末のLTVは44.9%程度、2021年7月期（第17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"> ・ 2021年1月期（第16期）及び2021年7月期（第17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1,873,317口により算出しています。なお、2021年7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。
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。 ・ 新型コロナウイルス感染症の拡大による悪影響の長期化や更なる拡大がないことを前提としています。上記予想では、新型コロナウイルス感染症の長期化や更なる拡大をした場合における運用状況への悪影響を考慮に入れておりません。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,959,174	17,834,541
信託現金及び信託預金	8,116,188	7,690,798
前払費用	601,811	409,924
未収還付法人税等	14	15
その他	17,341	12,658
流動資産合計	21,694,529	25,947,937
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	205,656,125	210,903,537
減価償却累計額	△41,106,893	△45,697,850
信託建物(純額)	164,549,232	165,205,687
信託構築物	1,399,444	1,448,544
減価償却累計額	△955,972	△998,758
信託構築物(純額)	443,471	449,786
信託工具、器具及び備品	18,927	18,927
減価償却累計額	△4,893	△6,633
信託工具、器具及び備品(純額)	14,033	12,294
信託土地	131,883,801	131,883,801
信託建設仮勘定	—	242
有形固定資産合計	296,999,002	297,660,275
無形固定資産		
信託借地権	49,838,776	55,246,917
無形固定資産合計	49,838,776	55,246,917
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	693,683	581,497
差入敷金及び保証金	10,460	10,460
投資その他の資産合計	6,782,598	6,670,411
固定資産合計	353,620,377	359,577,604
繰延資産		
投資口交付費	41,585	27,577
投資法人債発行費	238,426	225,130
繰延資産合計	280,012	252,707
資産合計	375,594,919	385,778,249

(単位:千円)

	前期 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	824,608	319,763
短期借入金	—	9,800,000
1年内返済予定の長期借入金	22,000,000	22,000,000
未払金	390,473	397,073
未払費用	78,396	78,631
未払法人税等	605	605
未払消費税等	48,228	496,005
災害損失引当金	50,792	—
その他	190,194	195,008
流動負債合計	23,583,298	33,287,085
固定負債		
投資法人債	33,000,000	33,000,000
長期借入金	95,000,000	95,000,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	13,207,644	13,492,071
固定負債合計	141,210,273	141,494,700
負債合計	164,793,571	174,781,786
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	208,093,893	208,093,893
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)	204,568,196	204,568,196
剰余金		
任意積立金		
配当準備積立金	474,397	474,397
任意積立金合計	474,397	474,397
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,758,754	5,953,869
剰余金合計	6,233,151	6,428,266
投資主資本合計	210,801,347	210,996,463
純資産合計	※1 210,801,347	※1 210,996,463
負債純資産合計	375,594,919	385,778,249

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日		自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	16,761,424	※1	17,447,363
受取配当金	※2	133,774	※2	126,990
営業収益合計		16,895,199		17,574,353
営業費用				
賃貸事業費用	※1	9,290,775	※1	9,822,609
資産運用報酬		768,485		794,124
資産保管手数料		19,298		19,891
一般事務委託手数料		58,508		56,469
役員報酬		3,600		3,600
租税公課		5,876		5,227
その他営業費用		103,120		89,693
営業費用合計		10,249,664		10,791,616
営業利益		6,645,534		6,782,736
営業外収益				
受取利息		96		177
未払分配金戻入		819		984
受取保険金		—		58,027
還付加算金		—		195
営業外収益合計		915		59,384
営業外費用				
支払利息		508,330		503,768
投資法人債利息		97,547		126,348
投資口交付費償却		42,477		14,008
投資口交付費		956		—
投資法人債発行費償却		10,353		13,296
投資法人債発行費		14,876		—
融資関連費用		171,636		165,691
その他		91		64,710
営業外費用合計		846,268		887,824
経常利益		5,800,181		5,954,296
特別利益				
受取保険金	※3	43,731		—
特別利益合計		43,731		—
特別損失				
災害による損失	※4	34,146		—
災害損失引当金繰入額	※4	50,792		—
特別損失合計		84,938		—
税引前当期純利益		5,758,974		5,954,296
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		5,758,369		5,953,691
前期繰越利益		385		177
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,758,754		5,953,869

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年8月1日 至 2020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	195,698,024	△3,525,697	△3,525,697	192,172,327	397,913	397,913
当期変動額						
新投資口の発行	12,395,869			12,395,869		
配当準備積立金の積立					76,483	76,483
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	12,395,869	—	—	12,395,869	76,483	76,483
当期末残高	※1 208,093,893	△3,525,697	△3,525,697	204,568,196	474,397	474,397

	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	5,492,445	5,890,358	198,062,685	198,062,685
当期変動額				
新投資口の発行			12,395,869	12,395,869
配当準備積立金の積立	△76,483			
剰余金の配当	△5,415,576	△5,415,576	△5,415,576	△5,415,576
当期純利益	5,758,369	5,758,369	5,758,369	5,758,369
当期変動額合計	266,308	342,792	12,738,661	12,738,661
当期末残高	5,758,754	6,233,151	210,801,347	210,801,347

当期(自 2020年2月1日 至 2020年7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	208,093,893	△3,525,697	△3,525,697	204,568,196	474,397	474,397
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—
当期末残高	※1 208,093,893	△3,525,697	△3,525,697	204,568,196	474,397	474,397

	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	5,758,754	6,233,151	210,801,347	210,801,347
当期変動額				
剰余金の配当	△5,758,576	△5,758,576	△5,758,576	△5,758,576
当期純利益	5,953,691	5,953,691	5,953,691	5,953,691
当期変動額合計	195,115	195,115	195,115	195,115
当期末残高	5,953,869	6,428,266	210,996,463	210,996,463

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	5,758,754,069	5,953,869,533
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,758,576,458 (3,074)	5,953,401,426 (3,178)
III 次期繰越利益	177,611	468,107
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5,758,754,069円を超えない額で発行済投資口の総口数1,873,317口の整数倍数の最大値となる金額5,758,576,458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5,953,869,533円を超えない額で発行済投資口の総口数1,873,317口の整数倍数の最大値となる金額5,953,401,426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	2019年8月1日	自	2020年2月1日
	至	2020年1月31日	至	2020年7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		5,758,974		5,954,296
減価償却費		4,549,741		4,635,481
投資法人債発行費償却		10,353		13,296
投資口交付費償却		42,477		14,008
受取利息		△96		△177
支払利息		605,877		630,117
受取保険金		△43,731		△58,027
災害による損失		34,146		—
災害損失引当金の増減額(△は減少)		50,792		△50,792
固定資産除却損		13,620		—
未払消費税等の増減額(△は減少)		△777,189		447,777
前払費用の増減額(△は増加)		△173,440		191,887
営業未払金の増減額(△は減少)		481,104		△576,247
未払金の増減額(△は減少)		35,818		6,599
長期前払費用の増減額(△は増加)		127,954		112,186
その他		△3,833		8,873
小計		10,712,570		11,329,280
利息の受取額		96		98
利息の支払額		△587,347		△629,882
保険金の受取額		43,731		56,824
災害損失の支払額		△12,945		—
法人税等の支払額		△606		△605
営業活動によるキャッシュ・フロー		10,155,498		10,755,716
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		△18,216,054		△5,225,352
信託無形固定資産の取得による支出		△603,293		△5,408,141
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		628,495		284,427
投資活動によるキャッシュ・フロー		△18,190,852		△10,349,066
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		12,000,000		9,800,000
短期借入金の返済による支出		△12,000,000		—
長期借入れによる収入		3,600,000		—
長期借入金の返済による支出		△15,600,000		—
投資法人債の発行による収入		11,911,691		—
投資口の発行による収入		12,358,005		—
分配金の支払額		△5,414,435		△5,757,157
財務活動によるキャッシュ・フロー		6,855,261		4,042,842
現金及び現金同等物に係る換算差額		415		485
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△1,179,676		4,449,978
現金及び現金同等物の期首残高		22,255,039		21,075,362
現金及び現金同等物の期末残高	※1	21,075,362	※1	25,525,340

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 関係会社株式 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。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 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。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 (2)投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 引当金の計上基準	<p>災害損失引当金 令和元年台風第15号及び令和元年台風第19号により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、前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。</p>
5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	<p>外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。</p>
6. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は101,790千円、前期は51,679千円です。</p>
7. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 (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。</p>
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>

<p>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>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地並びに信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>
-----------------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

<p>前期 (2020年1月31日)</p>	<p>当期 (2020年7月31日)</p>
<p>※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 <p style="text-align: right;">50,000 千円</p></p>	<p>※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 <p style="text-align: right;">50,000 千円</p></p>

[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 2019年8月1日 至 2020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	16,683,555
その他賃貸事業収入	77,868
不動産賃貸事業収益合計	16,761,424
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	43,731
修繕費	494,122
保険料	169,515
信託報酬	21,109
支払地代	2,035,764
租税公課	1,904,070
減価償却費	4,549,741
水道料	52,399
その他賃貸事業費用	20,322
不動産賃貸事業費用合計	9,290,775
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	7,470,648

当期(自 2020年2月1日 至 2020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	17,378,083
その他賃貸事業収入	69,279
不動産賃貸事業収益合計	17,447,363
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	44,752
修繕費	617,292
保険料	182,826
信託報酬	21,694
支払地代	2,280,479
租税公課	1,980,637
減価償却費	4,635,481
水道料	51,798
その他賃貸事業費用	7,645
不動産賃貸事業費用合計	9,822,609
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	7,624,754

※2. 受取配当金の内訳

前期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. の第3期本決算に基づく中間配当金控除後配当可能限度額5,098,164RM（133,774千円）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 2018年8月1日 至 2019年7月31日）

（単位：RM（千円））

不動産賃貸収益	14,782,484	(396,761)
不動産賃貸費用	1,324,268	(35,543)
その他費用	207,888	(5,579)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	—	(—)
税引前当期純利益	13,250,328	(355,638)
未実現利益控除後税引前当期純利益	13,250,328	(355,638)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	3,167,700	(85,021)
配当可能限度額（注4）	10,082,627	(264,566)
中間配当金（注3）	4,984,463	(131,239)
中間配当金控除後配当可能限度額（注4）	5,098,164	(133,774)

（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=26.84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、2019年5月10日為替予約レート1RM=26.32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、2019年11月6日為替予約レート1RM=26.23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 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. の2020年1月期決算に基づく配当可能限度額5,172,698RM (126,990千円) の全額が配当金(注3)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 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

(単位: RM (千円))

不動産賃貸収益	7,639,228	(198,849)
不動産賃貸費用	664,013	(17,284)
その他費用	99,789	(2,597)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	5,000,000	(130,150)
税引前当期純利益	11,875,426	(309,117)
未実現利益控除後税引前当期純利益	6,875,426	(178,967)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,702,728	(44,322)
配当可能限度額(注3)	5,172,698	(126,990)
配当金(注3)	5,172,698	(126,990)

(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=26.03円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

(注3) 配当可能限度額及び配当金は、2020年5月8日為替予約レートをを用いて円貨に換算しています。(1RM=24.55円(小数点第3位を切捨て))

※3. 特別利益の内訳

前期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

令和元年台風第15号及び令和元年台風第19号により損傷した資産に関連する保険金の受取43,731千円を計上しています。

当期(自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

該当事項はありません。

※4. 特別損失の内訳

前期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

①災害による損失

令和元年台風第15号及び令和元年台風第19号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)を災害による損失34,146千円として計上しています。

②災害損失引当金繰入額

令和元年台風第15号及び令和元年台風第19号により損傷した資産について、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50,792千円として計上しています。

当期(自 2020年2月1日 至 2020年7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 2019年8月1日 至 2020年1月31日	自 2020年2月1日 至 2020年7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	1,873,317口	1,873,317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 2019年8月1日 至 2020年1月31日	自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
現金及び預金	12,959,174	17,834,541
信託現金及び信託預金	8,116,188	7,690,798
現金及び現金同等物	21,075,362	25,525,340

[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
	(2020年1月31日)	(2020年7月31日)
1年内	33,584,355	34,321,776
1年超	95,569,833	83,247,461
合計	129,154,189	117,569,237

[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使途は、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。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（2020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	12,959,174	12,959,174	—
(2) 信託現金及び信託預金	8,116,188	8,116,188	—
資産計	21,075,362	21,075,362	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	22,000,000	22,145,603	145,603
(5) 投資法人債	33,000,000	33,136,600	136,600
(6) 長期借入金	95,000,000	96,817,735	1,817,735
負債計	150,000,000	152,099,939	2,099,939
(7) デリバティブ取引	—	—	—

当期（2020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	17,834,541	17,834,541	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,690,798	7,690,798	—
資産計	25,525,340	25,525,340	—
(3) 短期借入金	9,800,000	9,800,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	22,000,000	22,145,603	145,603
(5) 投資法人債	33,000,000	32,564,900	△435,100
(6) 長期借入金	95,000,000	96,936,540	1,936,540
負債計	159,800,000	161,447,043	1,647,043
(7) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金 (6) 長期借入金

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

(5) 投資法人債

投資法人債は日本証券業協会による公表参考値によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

(単位:千円)

	前期 (2020年1月31日)	当期 (2020年7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	13,207,644	13,492,071
合計	19,288,727	19,573,154

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(2020年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	12,959,174
信託現金及び信託預金	8,116,188
合計	21,075,362

当期(2020年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	17,834,541
信託現金及び信託預金	7,690,798
合計	25,525,340

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の返済予定額

前期(2020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	22,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	33,000,000
長期借入金	—	19,100,000	20,800,000	20,400,000	11,300,000	23,400,000
合計	22,000,000	19,100,000	20,800,000	20,400,000	11,300,000	56,400,000

当期(2020年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	9,800,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	22,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	33,000,000
長期借入金	—	19,100,000	20,800,000	20,400,000	11,300,000	23,400,000
合計	31,800,000	19,100,000	20,800,000	20,400,000	11,300,000	56,400,000

[有価証券に関する注記]

前期(2020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。

当期(2020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。

[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(2020年1月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年7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(2020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	114,900,000	92,900,000	(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「(6)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2020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	114,900,000	92,900,000	(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「(6)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期(2020年1月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年7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 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金（注）	280,882	278,102
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額（注）	△280,882	△278,102
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額は、「3. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額」をご参照ください。

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 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
法定実効税率	31.51	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.51	△31.46
配当準備積立金繰入額	—	—
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

3. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前期（2020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	合計
税務上の繰越欠損金（注）	—	—	—	—	—	280,882	280,882
評価性引当額	—	—	—	—	—	△280,882	△280,882
繰延税金資産合計	—	—	—	—	—	—	—

(注) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。

当期（2020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	合計
税務上の繰越欠損金（注）	—	—	—	—	—	278,102	278,102
評価性引当額	—	—	—	—	—	△278,102	△278,102
繰延税金資産合計	—	—	—	—	—	—	—

(注) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。

[持分法損益等に関する注記]

前期(2020年1月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年7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 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2019年8月1日 至 2020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)	858,685	未払金	303,111
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	100	小売業	—	—	賃貸及 び地代 支払先	賃貸事業 収入	7,593,234	信託預り 敷金及び 保証金	6,113,373
								支払地代 等	1,176,195	—	—
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	42,346	不動産 業	—	—	賃貸及 び地代 支払先	賃貸事業 収入	6,821,420	預り敷金 及び保証 金	2,628
								支払地代 等	661,062	—	—
										信託預り 敷金及び 保証金	6,416,224
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	677,141	—	—
								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 金の返済	300,000	長期借入 金	3,300,000
								支払利息	10,909	未払費用	693
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)	19,777	—	—

(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、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90,200千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 2020年2月1日 至 2020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)	842,459	未払金	319,309
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	100	小売業	—	—	賃貸及 び地代 支払先	賃貸事業 収入	7,596,862	信託預り 敷金及び 保証金	6,113,373
								支払地代 等	1,176,195	—	—
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	42,364	不動産 業	—	—	賃貸及 び地代 支払先	賃貸事業 収入	7,511,938	預り敷金 及び保証 金	2,628
								支払地代 等	905,747	—	—
										信託預り 敷金及び 保証金	6,700,651
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	677,127	—	—
								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	10,511	長期借入 金	3,300,000
										未払費用	693
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)	20,189	—	—

(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、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48,335千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 2019年8月1日 至 2020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	関 延明	—	—	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	858,685	未払金	303,111

(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、関延明が第三者（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90,200千円が含まれています。

当期（自 2020年2月1日 至 2020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	関 延明	—	—	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	842,459	未払金	319,309

(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、関延明が第三者（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48,335千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（2020年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2020年7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」は含まれていません。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 2019年8月1日 至 2020年1月31日	自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	332,604,140	346,837,778
期中増減額	14,233,638	6,069,413
期末残高	346,837,778	352,907,192
期末時価	405,502,710	415,024,959

(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1物件（「イオンモール福津」）の取得（18,191,222千円）及び既存物件の資本的支出（605,777千円）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（4,549,741千円）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1物件（「イオンモール多摩平の森」）の取得（9,828,982千円）及び既存物件の資本的支出（875,912千円）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（4,635,481千円）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 2019年8月1日 至 2020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	7,593,234	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	6,821,420	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	677,141	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	640,968	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	588,685	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)	19,777	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 2020年2月1日 至 2020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	7,596,862	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	7,511,938	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	677,127	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	640,342	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	589,513	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)	20,189	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 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
1口当たり純資産額	112,528円	112,632円
1口当たり当期純利益金額	3,103円	3,178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 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
当期純利益金額(千円)	5,758,369	5,953,691
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)	5,758,369	5,953,691
期中平均投資口数(口)	1,855,409	1,873,317

[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

投資法人の当期末までの最近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	
2016年2月8日	公募増資	208,826	1,299,026	25,284	141,731	（注2）
2016年2月25日	第三者割当増資	10,441	1,309,467	1,264	142,996	（注3）
2016年9月14日	無償減資	—	1,309,467	△1,626	141,369	（注4）
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5）
2017年2月22日	公募増資	310,900	1,620,367	35,767	175,238	（注6）
2017年3月14日	第三者割当増資	15,545	1,635,912	1,788	177,026	（注7）
2017年9月27日	公募増資	134,700	1,770,612	14,424	191,451	（注8）
2017年10月24日	第三者割当増資	6,735	1,777,347	721	192,172	（注9）
2019年9月3日	公募増資	91,400	1,868,747	11,805	203,977	（注10）
2019年10月1日	第三者割当増資	4,570	1,873,317	590	204,568	（注11）

（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3）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4）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、出資総額等から控除することにより処理しています。

（注5）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6）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7）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8）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9）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。

（注10）1口当たり発行価格133,477円（発行価額129,164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129,164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。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する状況

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 2020年1月31日現在					当期 2020年7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	29,161	7.8	-	-	-	28,786	7.5	-	-	-
		関東(注5)	115,353	30.7	-	-	-	123,817	32.1	-	-	-
		東海・北陸・中部	42,597	11.3	-	-	-	41,980	10.9	-	-	-
		近畿	89,225	23.8	-	-	-	88,384	22.9	-	-	-
		中国・四国	29,651	7.9	-	-	-	29,399	7.6	-	-	-
		九州・沖縄	40,218	10.7	-	-	-	39,915	10.3	-	-	-
		マレーシア	630	0.2	630	△115	0.2	622	0.2	622	△152	0.2
小計			346,837	92.3	630	△115	0.2	352,907	91.5	622	△152	0.2
関係会社株式(注6)			6,078	1.6	6,078	334	1.6	6,078	1.6	6,078	△148	1.6
預金・その他の資産			22,678	6.0	14	0	0.0	26,792	6.9	14	-	0.0
資産総額計			375,594	100.0	6,723	218	1.8	385,778	100.0	6,715	△300	1.7

	前期(2020年1月31日)		当期(2020年7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	164,793	43.9	174,781	45.3
純資産総額	210,801	56.1	210,996	54.7

(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(2020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(2020年1月31日)の為替相場(1RM=26.70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(2020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(2020年7月31日)の為替相場(1RM=24.69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(注)		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)	1.6

(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います。

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	1.6
合計			1.6

③ 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「④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。

④ 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2020年7月31日(第15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	18,563	24,200	5.4	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	5,770	8,050	1.7	イオンリテール株式会社
RSC-1	イオンモール 盛岡	5,340	5,210	6,950	1.4	イオンモール株式会社
RSC-2	イオンモール 石巻	6,680	5,856	7,100	1.7	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	13,809	17,714	4.2	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	5,774	8,210	1.8	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	9,547	11,300	2.6	イオンリテール株式会社
RSC-6	イオンモール 大垣	4,950	3,544	4,960	1.3	イオンリテール株式会社
RSC-7	イオンモール 鈴鹿	9,660	9,215	10,400	2.5	イオンモール株式会社
RSC-8	イオンモール 明和	3,290	3,275	3,910	0.8	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	5,953	7,720	1.9	イオンリテール株式会社
RSC-10	イオンモール 日吉津	7,780	6,646	8,430	2.0	イオンリテール株式会社
RSC-11	イオンモール 倉敷	17,890	16,287	19,800	4.6	イオンモール株式会社
RSC-12	イオンモール 綾川	8,740	6,466	8,850	2.2	イオンリテール株式会社
RSC-13	イオンモール 直方	11,246	9,312	12,800	2.9	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	19,743	23,100	5.5	イオンモール株式会社
RSC-16	イオンモール 札幌平岡	5,900	5,204	6,460	1.5	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	1,710	1,980	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	2,235	2,280	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	1,269	1,520	0.3	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	2,197	2,660	0.6	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	13,122	14,800	3.7	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	11,506	12,600	3.1	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（注6）	15,489	14,973	17,600	4.0	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	7,300	8,350	2.0	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	5,714	6,550	1.6	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	15,806	17,600	4.3	イオンリテール株式会社
RSC-27	イオンモール 鹿児島	13,400	12,691	14,200	3.4	イオンリテール株式会社
RSC-28	イオンモール 土浦	12,030	11,063	12,600	3.1	イオンリテール株式会社
RSC-29	イオンモール かほく	9,940	8,772	10,700	2.5	イオンリテール株式会社
RSC-30	イオンモール 下妻	9,552	8,950	9,970	2.4	合同会社ダブルオーツー
RSC-31	イオンモール 京都五条	13,333	13,112	13,900	3.4	合同会社ダブルオースリー
RSC-32	イオンモール 福津	18,040	17,910	18,300	4.6	非開示（注7）
RSC-33	イオンモール 多摩平の森	9,667	9,734	10,200	2.5	非開示（注7）
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピ ングセンター	6,410	6,250	6,610	1.6	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	3,475	3,920	1.0	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	4,309	4,760	1.1	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	13,657	15,400	3.7	東京センチュリー株式会社
L-2	イオン南大阪RDC	9,870	9,513	10,600	2.5	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	6,822	7,450	1.7	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8）	658 (20百万RM)	622 (19百万RM)	520 (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9)	5,252 (215百万 RM)	—	5,876 (238百万 RM)	1.3	Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.
合計		390,185	352,907 (注10)	420,901	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、2020年7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114百万円）を含みます。
- (注6) 当物件の「取得価額」欄、「期末帳簿価額」欄、「期末算定価額」欄及び「投資比率」欄には、本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた価額及び数値を記載しています。
- (注7) 開示につき同意を得られていないため、やむを得ないものとして非開示としています。
- (注8) 「取得価額」欄には、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」欄には、「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、2020年7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（2020年7月31日）の為替相場（1RM=24.69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9) 「取得価額」欄には、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、取得時に用いた換算レートである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（2020年7月31日）の為替相場（1RM=24.69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10) 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(2020年7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(2020年7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	680	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	338	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	369	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	722 (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	481	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	418	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	325	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	464	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	218	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	324	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	433	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	743	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	454	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	557	545	151,969.51	151,969.51	100.0
	RSC-15	イオンモール KYOTO	京都府 京都市	2010年 1月7日	702	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	447	—	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	164	—	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	763	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	402	403	107,425.97	107,425.97	100.0
	RSC-23	イオンモール 甲府昭和(注4)	山梨県 中巨摩郡	2011年 3月11日	680	643	99,772.38	99,772.38	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	342	—	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	277	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	848	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	589	—	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	533	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	490	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	386	—	58,402.66	58,402.66	100.0
	RSC-31	イオンモール 京都五条	京都府 京都市	2004年 1月21日	437	—	87,311.56	87,311.56	100.0
	RSC-32	イオンモール 福津	福岡県 福津市	2012年 4月20日	623	628	100,020.87	100,020.87	100.0
	RSC-33	イオンモール 多摩平の森	東京都 日野市	2014年 11月17日	570	284	66,575.54	66,575.54	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	224	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	176	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	173	—	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	251	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	20 (791千RM)	—	22,870.00	22,870.00	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 (%)
	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 ア国ヌグリ リスンピ ラン州	2005年	195 (7,760千RM)	—	81,135.00	81,135.00	100.0
合計					17,642 (注7)	13,494	3,597,112.78	3,597,112.78	100.0

(注1) 「総賃貸可能面積」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、「総賃貸可能面積」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) 「イオンモール甲府昭和」の「総賃料収入」欄、「敷金・保証金」欄、「総賃貸可能面積」欄、「総賃貸面積」欄及び「稼働率」欄には、本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額及び数値を記載しています。また、「増築棟」の建築時期は2017年11月20日です。

(注5) 「建築時期」欄には、株式会社竹中工務店作成の建物状況報告書に記載された竣工年度を記載しています。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」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。また、「総賃貸可能面積」欄及び「総賃貸面積」欄には、株式会社竹中工務店作成の建物状況報告書に記載された建物延床面積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」は、期中平均の為替相場（1RM=25.20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2020年7月31日

（第15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	24,200	24,600	4.7	24,000	4.7 4.8 (注4)	4.9	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	8,050	8,280	5.1	7,950	5.0 5.1 (注4)	5.4	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	6,950	7,000	6.5	6,900	6.1	6.7	525
RSC-2	イオンモール石巻	一般財団法人 日本不動産研究所	7,100	7,200	6.1	6,990	5.8	6.4	467
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	17,600	17,700	5.9	17,400	5.5	6.1	1,105
	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	114	—	—	114	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	8,210	8,260	6.3	8,150	5.8	6.5	589
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	11,300	11,400	5.1	11,100	4.8	5.3	668
RSC-6	イオンモール大垣	一般財団法人 日本不動産研究所	4,960	4,970	7.0	4,950	6.2	7.5	378
RSC-7	イオンモール鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	10,400	10,500	6.1	10,200	5.7	6.5	775
RSC-8	イオンモール明和	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,910	4,020	6.4	3,860	6.3 6.4 (注4)	6.7	293
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	7,720	7,750	6.7	7,680	6.4	6.9	535
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	8,430	8,490	6.7	8,360	6.3	7.0	606
RSC-11	イオンモール倉敷	一般財団法人 日本不動産研究所	19,800	19,900	6.0	19,600	5.7	6.2	1,268
RSC-12	イオンモール綾川	一般財団法人 日本不動産研究所	8,850	8,930	6.4	8,760	6.0	6.7	610
RSC-13	イオンモール直方	一般財団法人 日本不動産研究所	12,800	12,900	6.3	12,700	5.9	6.5	890
RSC-15	イオンモールKYOTO	一般財団法人 日本不動産研究所	23,100	23,300	4.7	22,800	4.4	4.9	1,098
RSC-16	イオンモール札幌平岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,460	6,660	6.1	6,370	6.1 6.2 (注4)	6.4	438

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	1,980	2,060	6.7	1,940	6.7 6.8 (注4)	7.0	174
RSC-18	イオンモール利府	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,280	2,360	6.3	2,250	6.3 6.4 (注4)	6.6	219
RSC-19	イオンモール山形南	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,520	1,570	6.5	1,500	6.5 6.6 (注4)	6.8	130
RSC-20	イオンモール四日市北	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,660	2,770	6.1	2,610	6.1 6.2 (注4)	6.4	209
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	879
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	12,600	12,700	4.8	12,500	4.5	5.0	626
RSC-23	イオンモール甲府昭和(注6)	一般財団法人 日本不動産研究所	17,600	17,700	5.6	17,500	5.1	5.8	1,014
RSC-24	イオンモール苫小牧	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,350	8,480	5.8	8,290	5.8 5.9 (注4)	6.0	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	6,550	6,580	6.6	6,510	6.3	6.8	457
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	14,200	14,500	5.9	14,100	5.9 6.0 (注4)	6.2	896
RSC-28	イオンモール土浦	一般財団法人 日本不動産研究所	12,600	12,600	6.2	12,500	5.7	6.4	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	10,700	10,700	6.8	10,700	6.3	7.0	759
RSC-30	イオンモール下妻	一般財団法人 日本不動産研究所	9,970	10,000	6.3	9,930	5.9	6.5	630
RSC-31	イオンモール京都五条	株式会社 谷澤総合鑑定所	13,900	14,100	4.8	13,800	4.8 4.9 (注4)	5.0	722
RSC-32	イオンモール福津	株式会社 谷澤総合鑑定所	18,300	18,600	5.4	18,100	5.4 5.5 (注4)	5.6	1,021
RSC-33	イオンモール多摩平の森	株式会社 谷澤総合鑑定所	10,200	10,700	4.9	9,940	4.9 5.0 (注4)	5.2	538
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	6,610	6,640	5.0	6,570	4.7	5.2	346
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	3,920	3,950	6.1	3,880	5.6	6.3	270

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)
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	4,760	4,910	5.1	4,700	5.1 5.2 (注4)	5.4	250
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	15,400	15,600	4.8	15,200	4.2	5.2	767
L-2	イオン南大阪RDC	一般財団法人 日本不動産研究所	10,600	10,700	4.8	10,400	4.5	5.1	519
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	7,450	7,480	4.9	7,410	4.6	5.1	409
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7)	一般財団法人 日本不動産研究所	520 (21百万RM)	—	—	520 (21百万 RM)	6.5	7.3	37 (1百万RM)
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注7) (注8)	一般財団法人 日本不動産研究所	5,876 (238百万 RM)	—	—	5,876 (238百万 RM)	6.0	6.5	355 (14百万 RM)
合計			420,901	—	—	416,511	—	—	—

(注1) 「不動産鑑定評価額」欄には、2020年7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」欄、「直接還元法による価格」欄、「DCF法による価格」欄及び「NOI」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4) 「イオンレイクタウンmori」の割引率は、1年目から3年目が4.7%、4年目以降が4.8%です。

「イオンレイクタウンkaze」の割引率は、1年目から3年目が5.0%、4年目以降が5.1%です。

「イオンモール明和」の割引率は、1年目が6.3%、2年目以降が6.4%です。

「イオンモール札幌平岡」の割引率は、1年目が6.1%、2年目以降が6.2%です。

「イオンモール釧路昭和」の割引率は、1年目から2年目が6.7%、3年目以降が6.8%です。

「イオンモール利府」の割引率は、1年目が6.3%、2年目以降が6.4%です。

「イオンモール山形南」の割引率は、1年目が6.5%、2年目以降が6.6%です。

「イオンモール四日市北」の割引率は、1年目から2年目が6.1%、3年目以降が6.2%です。

「イオンモール苫小牧」の割引率は、1年目から4年目が5.8%、5年目以降が5.9%です。

「イオンモール鹿児島」の割引率は、1年目から3年目が5.9%、4年目以降が6.0%です。

「イオンモール京都五条」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。

「イオンモール福津」の割引率は、1年目から6年目が5.4%、7年目以降が5.5%です。

「イオンモール多摩平の森」の割引率は、1年目から4年目が4.9%、5年目以降が5.0%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7年目が5.1%、8年目以降が5.2%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) 「イオンモール甲府昭和」は、本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた一体での金額及び数値を記載しています。

(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」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」欄には、2020年7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」欄には、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」欄には、2020年7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」欄、「収益価格」欄の価格及び「NOI」の円貨での表示額は、2020年7月31日の為替相場(1RM=24.69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ます。

(エ) 個別資産の損益状況

第15期(自 2020年2月1日 至 2020年7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	182	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益	680,305	338,226	369,206	351,642	722,970	481,782
賃貸事業収入	680,305	338,226	369,206	351,642	722,970	481,782
②不動産賃貸事業費用	117,480	119,746	128,705	118,347	179,479	196,754
管理業務費(注1)	1,826	1,284	1,820	1,790	1,400	1,400
租税公課	80,387	32,346	43,104	46,260	73,867	38,166
保険料	5,615	4,097	4,693	3,124	8,161	4,290
修繕費	29,523	1,848	29,316	12,320	20,908	20,267
支払地代	16	78,959	49,748	54,704	75,121	132,591
水道光熱費	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	111	1,210	22	147	21	39
③NOI(①-②)	562,825	218,479	240,500	233,295	543,491	285,027
④減価償却費	207,300	95,181	83,800	81,960	246,528	121,212
⑤賃貸事業利益(③-④)	355,524	123,297	156,699	151,334	296,963	163,815
⑥資本的支出	—	—	8,627	—	4,595	103,624
⑦NCF(③-⑥)	562,825	218,479	231,872	233,295	538,896	181,403

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

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

(単位:千円)

物件番号	RSC-5	RSC-6	RSC-7	RSC-8	RSC-9	RSC-10
物件名称	イオン相模原 ショッピング センター	イオンモール 大垣	イオンモール 鈴鹿	イオンモール 明和	イオンモール 加西北条	イオンモール 日吉津
運用日数	182	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益	418,676	325,203	464,179	218,766	324,887	433,306
賃貸事業収入	418,676	325,203	464,179	218,766	324,887	433,306
②不動産賃貸事業費用	90,549	160,907	98,060	75,727	60,893	138,625
管理業務費(注1)	1,400	1,760	1,850	1,850	1,850	1,850
租税公課	74,534	32,390	53,781	21,598	40,301	41,764
保険料	5,972	3,001	6,225	1,694	2,098	5,184
修繕費	8,621	29,543	31,416	12,873	6,765	17,664
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	21	—	4,787	142	201	70
③NOI(①-②)	328,126	164,295	366,118	143,038	263,994	294,681
④減価償却費	88,551	100,537	122,758	41,797	95,392	148,297
⑤賃貸事業利益(③-④)	239,575	63,758	243,359	101,241	168,601	146,383
⑥資本的支出	—	—	54,015	6,216	—	11,774
⑦NCF(③-⑥)	328,126	164,295	312,102	136,821	263,994	282,907

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

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

(単位:千円)

物件番号	RSC-11	RSC-12	RSC-13	RSC-15	RSC-16	RSC-17
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 KYOTO	イオンモール 札幌平岡	イオンモール 釧路昭和
運用日数	182	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益	743,187	454,792	557,929	702,856	447,391	229,735
賃貸事業収入	743,187	454,792	557,929	702,856	447,391	229,735
②不動産賃貸事業費用	179,323	162,479	126,706	162,421	221,488	142,492
管理業務費(注1)	1,850	1,850	1,850	1,562	2,180	2,180
租税公課	94,533	52,037	57,068	131,023	44,246	30,339
保険料	8,669	5,115	9,876	7,427	4,113	2,644
修繕費	74,184	18,512	14,510	22,392	5,472	11,464
支払地代	—	84,915	43,384	—	165,475	95,864
水道光熱費	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	85	47	15	16	—	—
③NOI(①-②)	563,864	292,313	431,223	540,435	225,903	87,242
④減価償却費	200,413	184,777	211,516	185,567	74,642	27,597
⑤賃貸事業利益(③-④)	363,450	107,536	219,707	354,868	151,261	59,645
⑥資本的支出	269,712	—	4,684	—	—	5,979
⑦NCF(③-⑥)	294,151	292,313	426,539	540,435	225,903	81,263

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

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

(単位:千円)

物件番号	RSC-18	RSC-19	RSC-20	RSC-21	RSC-22	RSC-23
物件名称	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)	イオンモール 甲府昭和 (注2)
運用日数	182	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益	208,370	164,936	233,013	763,807	402,190	680,530
賃貸事業収入	208,370	164,936	233,013	763,807	402,190	680,530
②不動産賃貸事業費用	99,975	98,935	130,117	324,235	93,959	171,732
管理業務費(注1)	1,760	1,820	1,760	1,760	1,670	1,820
租税公課	21,060	18,719	21,484	59,694	71,176	63,245
保険料	3,221	2,640	2,002	5,977	4,750	6,987
修繕費	7,996	11,214	13,401	4,395	16,095	6,685
支払地代	65,915	64,541	91,469	252,386	238	92,995
水道光熱費	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	21	—	—	21	27	—
③NOI(①-②)	108,394	66,001	102,895	439,571	308,231	508,797
④減価償却費	37,800	22,151	32,762	176,101	103,127	262,802
⑤賃貸事業利益(③-④)	70,593	43,849	70,133	263,470	205,103	245,995
⑥資本的支出	242	850	29,585	5,069	21,169	18,992
⑦NCF(③-⑥)	108,152	65,151	73,310	434,502	287,061	489,805

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

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

(単位:千円)

物件番号	RSC-24	RSC-25	RSC-26	RSC-27	RSC-28	RSC-29
物件名称	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	イオンモール かほく
運用日数	182	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益	342,909	277,508	848,112	589,519	533,878	490,139
賃貸事業収入	342,909	277,508	848,112	589,519	533,878	490,139
②不動産賃貸事業費用	87,206	47,306	331,462	223,576	140,257	110,400
管理業務費(注1)	1,850	1,400	1,376	1,688	1,334	1,580
租税公課	60,308	32,387	94,304	94,168	54,215	40,997
保険料	3,615	2,646	7,351	6,377	4,699	4,088
修繕費	21,432	10,865	5,202	88,401	15,419	5,285
支払地代	—	—	223,227	32,792	64,567	58,428
水道光熱費	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	—	7	—	148	21	20
③NOI (①-②)	255,702	230,201	516,649	365,943	393,620	379,739
④減価償却費	122,684	86,720	192,620	176,141	153,724	166,602
⑤賃貸事業利益 (③-④)	133,018	143,481	324,029	189,802	239,896	213,136
⑥資本的支出	60,348	8,810	8,450	232,476	926	1,545
⑦NCF (③-⑥)	195,354	221,390	508,198	133,467	392,694	378,194

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

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

(単位:千円)

物件番号	RSC-30	RSC-31	RSC-32	RSC-33	CSC-1	CSC-2
物件名称	イオンモール 下妻	イオンモール 京都五条	イオンモール 福津	イオンモール 多摩平の森	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
運用日数	182	182	182	180	182	182
①不動産賃貸事業収益	386,144	437,850	623,377	570,883	224,126	176,246
賃貸事業収入	386,144	437,850	623,377	570,883	224,126	176,246
②不動産賃貸事業費用	73,432	77,985	111,482	247,357	50,404	42,621
管理業務費(注1)	1,610	1,412	1,580	1,321	1,400	1,298
租税公課	28,070	65,306	77,912	—	34,606	17,383
保険料	3,348	4,096	6,000	4,101	2,594	1,658
修繕費	—	7,171	7,928	449	11,783	7,207
支払地代	40,378	—	18,042	241,477	—	15,056
水道光熱費	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	25	—	20	6	20	18
③NOI (①-②)	312,711	359,864	511,894	323,526	173,721	133,625
④減価償却費	116,557	88,923	153,140	94,613	45,448	53,677
⑤賃貸事業利益 (③-④)	196,153	270,941	358,753	228,913	128,272	79,947
⑥資本的支出	—	6,547	—	—	—	—
⑦NCF (③-⑥)	312,711	353,317	511,894	323,526	173,721	133,625

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

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

（単位：千円）

物件番号	CSC-3	L-1	L-2	L-3	M-1	
物件名称	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	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3)	合計
運用日数	182	182	182	182	182	—
①不動産賃貸事業収益	173,301	494,460	289,620	251,197	20,189	17,447,363
賃貸事業収入	173,301	494,460	289,620	251,197	20,189	17,447,363
②不動産賃貸事業費用	49,610	108,411	31,409	53,739	1,314	5,187,127
管理業務費(注1)	1,406	1,580	1,370	1,700	399	66,446
租税公課	21,556	48,782	26,054	40,608	841	1,980,637
保険料	2,005	5,675	3,135	3,771	73	182,826
修繕費	—	305	830	7,615	—	617,292
支払地代	24,625	6	—	—	—	2,280,479
水道光熱費	—	51,793	—	4	—	51,798
その他賃貸事業費用	17	268	19	39	0	7,645
③NOI (①-②)	123,690	386,049	258,210	197,458	18,874	12,260,235
④減価償却費	41,640	95,418	67,487	20,331	7,168	4,635,481
⑤賃貸事業利益 (③-④)	82,049	290,631	190,722	177,126	11,706	7,624,754
⑥資本的支出	—	4,590	—	7,076	—	875,912
⑦NCF (⑤-⑥)	123,690	381,458	258,210	190,381	18,874	11,384,322

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

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

(2) 資本的支出の状況

(ア) 資本的支出の予定

本投資法人が2020年7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(主として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
イオンレイクタウンmori (埼玉県越谷市)	外構補修工事	自 2020年12月 至 2021年 5月	65	—	—
イオンレイクタウンkaze (埼玉県越谷市)	空調機更新工事	自 2020年 9月 至 2020年10月	57	—	—
	防水補修工事	自 2020年11月 至 2021年 4月	53	—	—
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調機更新工事	自 2020年 8月 至 2020年11月	190	—	—
	空調機更新工事	自 2021年 2月 至 2021年 5月	123	—	—
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	特高GIS2号機入替 工事	自 2020年 3月 至 2020年10月	78	—	—
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	東館衛生設備更新 工事	自 2020年10月 至 2020年11月	30	—	—
	東館衛生設備更新 工事	自 2020年 2月 至 2021年 3月	32	—	—
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機更新工事	自 2020年 8月 至 2021年 5月	275	—	—
イオンモール直方 (福岡県直方市)	防煙垂壁不燃シー ト工事	自 2020年 9月 至 2020年12月	98	—	—
イオンモール札幌平岡 (北海道札幌市)	防煙垂壁不燃シー ト工事	自 2020年 9月 至 2020年12月	45	—	—
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	屋上防水補修工事	自 2020年 3月 至 2020年 9月	112	—	—
イオンモール利府 (宮城県宮城郡)	中央監視盤更新工 事	自 2020年11月 至 2021年 1月	25	—	—
	外壁塗装工事	自 2020年10月 至 2021年 7月	337	—	—
	衛生設備更新工事	自 2021年 2月 至 2021年 7月	64	—	—
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	空調機更新工事	自 2020年10月 至 2020年11月	36	—	—
	空調機更新工事	自 2021年 4月 至 2021年 5月	36	—	—
イオンモール小山 (栃木県小山市)	非常用発電機更新 工事	自 2020年 9月 至 2020年 12月	33	—	—
イオンモール下妻 (茨城県下妻市)	防煙垂壁不燃シー ト工事	自 2020年10月 至 2021年 1月	44	—	—

(イ) 期中の資本的支出

本投資法人が2020年7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（主として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875百万円であり、費用に区分された修繕費617百万円と令和元年台風第15号及び令和元年台風第19号の災害による損失50百万円と合わせ、合計1,543百万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)
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調機更新工事	自 2020年3月 至 2020年4月	103
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	空調機更新工事	自 2020年3月 至 2020年5月	29
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機更新工事	自 2019年7月 至 2020年5月	227
	防煙垂壁更新工事	自 2020年4月 至 2020年6月	40
イオンモール鹿児島 (鹿児島県鹿児島市)	外壁改修工事	自 2019年9月 至 2020年6月	232