

2020年1月期 決算短信 (REIT)

2020年3月13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4月24日 分配金支払開始予定日 2020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. 2020年1月期の運用、資産の状況 (2019年8月1日~2020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	%
2020年1月期	16,895	3.3	6,645	6.7	5,800	7.1	5,758	4.8
2019年7月期	16,357	0.2	6,226	△1.7	5,416	△0.6	5,492	3.1

	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1月期	3,103	2.8	1.6	34.3
2019年7月期	3,090	2.8	1.5	33.1

(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1月期	3,074	5,758	—	—	100.0	2.7
2019年7月期	3,047	5,415	—	—	98.6	2.7

(注1) 2019年7月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益5,492百万円に、配当準備積立金繰入額76百万円 (災害による保険金受入による特別利益) を控除し、発行済投資口の総口数で除して算定しています。

(注2) 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1月期	375,594	210,801	56.1	112,528
2019年7月期	362,417	198,062	54.7	111,437

(参考) 自己資本 2020年1月期 210,801百万円 2019年7月期 198,062百万円

(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1月期	10,155	△18,190	6,855	21,075
2019年7月期	10,948	△570	△5,448	22,255

2. 2020年7月期の運用状況の予想（2020年2月1日～2020年7月31日）及び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）

（％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
2020年7月期	17,550	3.9	6,691	0.7	5,863	1.1	5,863	1.8	3,125	—
2021年1月期	17,562	0.1	6,717	0.4	5,859	△0.1	5,858	△0.1	3,125	—

（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）
（2020年7月期）3,129円、（2021年1月期）3,127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1月期 1,873,317口 2019年7月期 1,777,347口
- ② 期末自己投資口数
2020年1月期 0口 2019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、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、6ページ記載の「2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期（2020年8月1日～2021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. 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	5
(ア) 資産の取得について	5
(イ) 資金の借入れについて	5
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(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	45
(2) 資本的支出の状況	49
(ア) 資本的支出の予定	49
(イ) 期中の資本的支出	50

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、2019年9月及び10月に新投資口の発行（調達資金の額12,395百万円）を行い、手元資金の一部活用と合わせて「イオンモール福津」（取得価額18,040百万円）を取得しました。

2020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41物件、取得価額の合計は380,518百万円、総賃貸可能面積は3,530,537.24㎡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、個人消費、住宅投資、設備投資などの民間需要がいずれも低迷したことに加えて、2019年10月の消費増税の影響もあり、2019年10-12月期の実質GDP成長率（1次速報値）が前期比1.6%減と5四半期ぶりにマイナス成長になりました。

不動産投資市場全体は、引き続き良好なファンダメンタルズと低金利環境に支えられており、物件取得意欲が依然として旺盛な中、売買市場の一部で過熱感が見られることから、個別物件の収益性の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、超低金利環境の継続を背景に、高い分配金利回りや景気の影響を受けにくい点が注目され、上昇基調で推移し、当期末の東証REIT指数は終値ベースで2,215.67ポイントにて終了しました。米国大統領選挙、米中貿易摩擦による米国と中国の対立、新型コロナウイルスによる肺炎（以下「コロナウイルス」といいます。）など不透明感を増す外部環境や、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。2019年9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、イオンモール福津（取得価額18,040百万円）を取得したことで、資産規模は3,805億円に拡大しました。

内部成長としては、「イオンモール明和」において、賃料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、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、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

a. 新投資口の発行について

本投資法人は、「イオンモール福津」（取得価額18,040百万円）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（91,400口）については2019年9月3日、第三者割当による新投資口（4,570口）については2019年10月1日を払込期日として、新投資口の追加発行を行いました。2020年1月期末現在の発行済投資口数は1,873,317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、2019年10月21日に返済期限の到来する借入金15,600百万円の借換えを目的として、2019年10月21日に12,000百万円のブリッジローンを含む、3,300百万円、300百万円（合計15,600百万円）のリファイナンスを行いました。また、2019年12月6日付で個人投資家を対象とした第6回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）12,000百万円を発行しました。当該投資法人債の発行による手取金を主な原資として、2019年12月20日に上記ブリッジローンの期限前返済を行いました。

本投資法人の2020年1月31日現在の有利子負債残高は前期末と同額の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43.5%です。

2020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100%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) サステナビリティへの取組み

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、2017年7月からはMSCI社が提供するMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み入れられています。

2020年1月期（第14期）においては、DBJ Green Building認証を、2019年8月に「イオンレイクタウンmori」、「イオンレイクタウンkaze」、「イオンモール石巻」、「イオンモール苫小牧」及び「イオンモール札幌平岡」について取得しました。2019年9月には「GRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）リアルエステイト評価（2019年調査）」において、4年連続で最高位の「Green Star」の評価を取得しています。2020年1月31日（第14期末）時点でDBJ Green Building認証は16物件、CASBEE不動産評価認証は3物件の取得となっています。また、当期は本投資法人における初の取組みとして、グリーンファイナンスを実施しています。

さらに、昨今の投資家のESG投資への関心の高まりを踏まえて、2020年1月に本投資法人ホームページのリニューアルを行うにあたり、サステナビリティへの取組みに関するコンテンツを拡充いたしました。今後もESGに対する積極的な取組みを進めていきます。

(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16,895百万円、営業利益6,645百万円、経常利益5,800百万円、当期純利益5,758百万円となりました。

当期の分配金については、投資口1口当たりの分配金は3,074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、米中貿易摩擦やコロナウイルスを始めとした政治経済の不確実性を背景に、2020年において足踏みを続けるものと予想しています。国内経済も、消費増税等による設備投資の減速や個人消費の回復力の弱さから低成長が続く見込みです。

商業施設及び小売業を取り巻く環境については、ポイント還元制度が終了する2020年央から消費者の低価格志向は更に強まり、雇用や賃金も伸び悩む中で、個人消費は弱含みにて推移する見込みです。引き続き、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・選別志向が強まる中で、店舗のリニューアルなどによる環境変化への細かな対応が求められていると考えています。

マレーシア経済については、2019年第4四半期の実質GDP成長率は前年同期比3.6%増となりました。原油価格の下落やコロナウイルスによる輸出への影響はあるものの、堅調な個人消費に支えられて、今後も景気は底堅く推移すると見えています。

(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

(ア) 資産の取得について

本投資法人は、以下の不動産信託受益権1件(取得価額9,667百万円)を取得しました(注1)。

物件名称	所在地	取得価額 (百万円) (注2)	取得年月日	取得先
イオンモール多摩平の森	東京都日野市	9,667	2020年2月3日	(注3)

(注1) 「イオンモール多摩平の森」に係る売買契約は金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等に該当します。2020年1月31日を価格時点とする「イオンモール多摩平の森」の不動産鑑定評価書における鑑定評価額は、2019年8月20日付で公表の「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」において記載した鑑定評価額10,200百万円より変動ありません。

(注2) 取得価額には、取得に要する消費税及び地方税並びに売買手数料等の諸費用を含まない金額(取得資産に係る売買契約に記載された信託受益権の売買代金)を記載しています。

(注3) 取得先については、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記載していません。

(イ) 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「(ア) 資産の取得について」に記載の「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ため、以下の資金の借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済期限	返済 方法	担保
短期	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	9,800	基準金利(全銀協3か 月日本円TIBOR)に 0.22%加えた利率	2020年 2月3日	2020年 10月20日	期限 一括 返済	無担保 無保証
合計		9,800					

2020年7月期(2020年2月1日～2020年7月31日)及び
2021年1月期(2020年8月1日～2021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"> ・2020年7月期(第15期)(2020年2月1日～2020年7月31日)(182日) ・2021年1月期(第16期)(2020年8月1日～2021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1月期(第16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、2020年7月期(第15期)及び2021年1月期(第16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、2020年7月期(第15期)に1,982百万円、2021年1月期(第16期)に1,982百万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、2020年7月期(第15期)に4,637百万円、2021年1月期(第16期)に4,638百万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、2020年7月期(第15期)に813百万円、2021年1月期(第16期)に850百万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。 ・2020年7月期(第15期)末のLTVは44.9%程度、2021年1月期(第16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。 $\text{LTV} = \frac{\text{有利子負債総額} + \text{預り敷金} + \text{保証金 (信託預り敷金及び保証金を含みます。)}}{\text{資産総額}} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年7月期(第15期)及び2021年1月期(第16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。
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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,120,973	12,959,174
信託現金及び信託預金	7,134,065	8,116,188
前払費用	428,371	601,811
未収還付法人税等	12	14
その他	12,285	17,341
流動資産合計	22,695,708	21,694,529
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	198,601,976	205,656,125
減価償却累計額	△36,634,093	△41,106,893
信託建物(純額)	161,967,882	164,549,232
信託構築物	1,288,833	1,399,444
減価償却累計額	△887,909	△955,972
信託構築物(純額)	400,923	443,471
信託工具、器具及び備品	9,583	18,927
減価償却累計額	△3,621	△4,893
信託工具、器具及び備品(純額)	5,961	14,033
信託土地	120,885,426	131,883,801
有形固定資産合計	283,368,657	296,999,002
無形固定資産		
信託借地権	49,235,482	49,838,776
無形固定資産合計	49,235,482	49,838,776
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	821,638	693,683
差入敷金及び保証金	10,460	10,460
投資その他の資産合計	6,910,553	6,782,598
固定資産合計	339,514,693	353,620,377
繰延資産		
投資口交付費	46,199	41,585
投資法人債発行費	160,471	238,426
繰延資産合計	206,671	280,012
資産合計	362,417,072	375,594,919

(単位:千円)

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	344,650	824,608
1年内返済予定の長期借入金	15,600,000	22,000,000
未払金	354,655	390,473
未払費用	59,865	78,396
未払法人税等	605	605
未払消費税等	825,417	48,228
災害損失引当金	—	50,792
その他	187,415	190,194
流動負債合計	17,372,609	23,583,298
固定負債		
投資法人債	21,000,000	33,000,000
長期借入金	113,400,000	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	12,579,149	13,207,644
固定負債合計	146,981,777	141,210,273
負債合計	164,354,387	164,793,571
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	195,698,024	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)	192,172,327	204,568,196
剰余金		
任意積立金		
配当準備積立金	397,913	474,397
任意積立金合計	397,913	474,397
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,492,445	5,758,754
剰余金合計	5,890,358	6,233,151
投資主資本合計	198,062,685	210,801,347
純資産合計	※1 198,062,685	※1 210,801,347
負債純資産合計	362,417,072	375,594,919

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	2019年2月1日 2019年7月31日	自 至	2019年8月1日 2020年1月31日
営業収益				
貸貸事業収入	※1	16,226,615	※1	16,761,424
受取配当金	※2	131,239	※2	133,774
営業収益合計		16,357,854		16,895,199
営業費用				
貸貸事業費用	※1	9,196,848	※1	9,290,775
資産運用報酬		749,507		768,485
資産保管手数料		18,840		19,298
一般事務委託手数料		55,067		58,508
役員報酬		3,600		3,600
租税公課		4,816		5,876
その他営業費用		102,846		103,120
営業費用合計		10,131,526		10,249,664
営業利益		6,226,328		6,645,534
営業外収益				
受取利息		83		96
未払分配金戻入		1,375		819
その他		2,320		—
営業外収益合計		3,780		915
営業外費用				
支払利息		503,687		508,330
投資法人債利息		83,027		97,547
投資口交付費償却		37,218		42,477
投資口交付費		—		956
投資法人債発行費償却		8,881		10,353
投資法人債発行費		—		14,876
融資関連費用		180,945		171,636
その他		102		91
営業外費用合計		813,862		846,268
経常利益		5,416,246		5,800,181
特別利益				
受取保険金	※3	76,483	※3	43,731
特別利益合計		76,483		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		5,492,730		5,758,974
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		5,492,125		5,758,369
前期繰越利益		319		385
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		5,492,445		5,758,754

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年2月1日 至 2019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	195,698,024	△3,525,697	△3,525,697	192,172,327	520,000	520,000
当期変動額						
配当準備積立金の取崩					△122,086	△122,086
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	-	-	-	-	△122,086	△122,086
当期末残高	*1 195,698,024	△3,525,697	△3,525,697	192,172,327	397,913	397,913

	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	5,327,579	5,847,579	198,019,906	198,019,906
当期変動額				
配当準備積立金の取崩	122,086	-	-	-
剰余金の配当	△5,449,345	△5,449,345	△5,449,345	△5,449,345
当期純利益	5,492,125	5,492,125	5,492,125	5,492,125
当期変動額合計	164,866	42,779	42,779	42,779
当期末残高	5,492,445	5,890,358	198,062,685	198,062,685

当期(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	
					任意積立金	
		その他の出資総額 控除額	出資総額控除額 合計		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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	5,492,445,151	5,758,754,069
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,415,576,309 (3,047)	5,758,576,458 (3,074)
III 任意積立金 配当準備積立金繰入額	76,483,773	—
IV 次期繰越利益	385,069	177,611
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5,492,445,151円に、配当準備積立金繰入額76,483,773円(災害による保険金受入による特別利益)を控除し、その金額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5,415,576,309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5,758,754,069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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2019年2月1日	自	2019年8月1日
	至	2019年7月31日	至	2020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		5,492,730		5,758,974
減価償却費		4,442,687		4,549,741
投資法人債発行費償却		8,881		10,353
投資口交付費償却		37,218		42,477
受取利息		△83		△96
支払利息		586,714		605,877
受取保険金		△76,483		△43,731
災害による損失		—		34,146
災害損失引当金の増減額(△は減少)		△126,859		50,792
固定資産除却損		—		13,620
未収消費税等の増減額(△は増加)		459,376		—
未払消費税等の増減額(△は減少)		825,417		△777,189
前払費用の増減額(△は増加)		173,458		△173,440
営業未払金の増減額(△は減少)		△504,879		481,104
未払金の増減額(△は減少)		△10,406		35,818
長期前払費用の増減額(△は増加)		156,498		127,954
その他		△2,249		△3,833
小計		11,462,022		10,712,570
利息の受取額		83		96
利息の支払額		△589,958		△587,347
保険金の受取額		76,483		43,731
災害損失の支払額		—		△12,945
法人税等の支払額		△602		△606
営業活動によるキャッシュ・フロー		10,948,028		10,155,498
投資活動によるキャッシュ・フロー				
長期前払費用の取得による支出		△53,458		—
信託有形固定資産の取得による支出		△517,494		△18,216,054
信託無形固定資産の取得による支出		—		△603,293
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		—		628,495
投資活動によるキャッシュ・フロー		△570,952		△18,190,852
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
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		△5,448,162		△5,414,435
財務活動によるキャッシュ・フロー		△5,448,162		6,855,261
現金及び現金同等物に係る換算差額		△136		415
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		4,928,777		△1,179,676
現金及び現金同等物の期首残高		17,326,261		22,255,039
現金及び現金同等物の期末残高	※1	22,255,039	※1	21,075,362

(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。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～35年 信託工具、器具及び備品 6年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1)投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 (2)投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 引当金の計上基準	災害損失引当金 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、当期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。
5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。
6. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は51,679千円です。前期はありません。
7. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

<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。 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、器具及び備品並びに信託土地 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 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 (2019年7月31日)</p>	<p>当期 (2020年1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2月1日至2019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	16,169,293
その他賃貸事業収入	57,321
不動産賃貸事業収益合計	16,226,615
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	42,846
修繕費	555,091
保険料	154,466
信託報酬	20,704
支払地代	2,020,959
租税公課	1,904,130
減価償却費	4,442,687
水道料	49,064
その他賃貸事業費用	6,897
不動産賃貸事業費用合計	9,196,848
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	7,029,767

当期(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

※2. 受取配当金の内訳

前期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. の第3期中間決算に基づく配当可能限度額4,984,463RM（131,239千円）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 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

（単位：RM（千円））

不動産賃貸収益	7,388,581	(199,417)
不動産賃貸費用	664,503	(17,934)
その他費用	97,096	(2,620)
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	6,626,982	(178,862)
未実現利益控除後税引前当期純利益	6,626,982	(178,862)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,642,519	(44,331)
配当可能限度額（注3）	4,984,463	(131,239)
中間配当金（注3）	4,984,463	(131,239)

（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=26.99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。

当期（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。

※3. 特別利益の内訳

前期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

北海道胆振東部地震により損傷した資産に関連する保険金の受取76,483千円を計上しています。

当期（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。

※4. 特別損失の内訳

前期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

該当事項はありません。

当期（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。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020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	1,777,347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 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
現金及び預金	15,120,973	12,959,174
信託現金及び信託預金	7,134,065	8,116,188
現金及び現金同等物	22,255,039	21,075,362

[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 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
1年内	32,334,971	33,584,355
1年超	101,462,278	98,063,798
合計	133,797,249	131,648,154

[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、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(2019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	15,120,973	15,120,973	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,134,065	7,134,065	—
資産計	22,255,039	22,255,039	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	15,600,000	15,599,085	△914
(4) 投資法人債	21,000,000	21,378,600	378,600
(5) 長期借入金	113,400,000	114,961,032	1,561,032
負債計	150,000,000	151,938,718	1,938,718
(6) デリバティブ取引	—	—	—

当期(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) 1年内返済予定の長期借入金	22,000,000	22,145,603	145,603
(4) 投資法人債	33,000,000	33,136,600	136,600
(5) 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
(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 (2019年7月31日)	当期 (2020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	12,579,149	13,207,644
合計	18,660,231	19,288,727

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2019年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	15,120,973
信託現金及び信託預金	7,134,065
合計	22,255,039

当期(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

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の返済予定額

前期(2019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	15,600,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	21,000,000
長期借入金	—	22,000,000	19,100,000	17,200,000	20,400,000	34,700,000
合計	15,600,000	22,000,000	19,100,000	17,200,000	20,400,000	55,700,000

当期(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

[有価証券に関する注記]

前期(2019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(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。

[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(2019年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2020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(2019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	120,500,000	111,300,000	(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(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「(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(2019年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2020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 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金（注）	322,907	280,882
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額（注）	△322,907	△280,882
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 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.07	△31.51
配当準備積立金繰入額	△0.44	—
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（2019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）	—	—	—	—	—	322,907	322,907
評価性引当額	—	—	—	—	—	△322,907	△322,907
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。

[持分法損益等に関する注記]

前期(2019年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2020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 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2019年2月1日 至 2019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	749,507	未払金	285,620
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	7,593,575	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	6,306,320	預り敷金 及び保証 金	2,628
								支払地代 等	646,227	—	—
										信託預り 敷金及び 保証金	5,787,728
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	677,072	—	—
								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	11,149	1年内返 済予定の 長期借入 金	300,000
										長期借入 金	3,300,000
										未払費用	614
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3)	20,210	—	—

(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) 「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 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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2019年2月1日 至 2019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	321,730	未払金	—

(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. 塩崎康男は2019年5月23日付でイオン・リートマネジメント株式会社の代表取締役社長を退任し、同日付で関延明が代表取締役社長に就任しています。そのため、当該取引金額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、在任期間を含む2019年2月1日から2019年5月31日の取引金額を記載しており、またその報酬額は本投資法人の規約で定められた条件によっています。

当期(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	302,921

(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。

[資産除去債務に関する注記]

前期（2019年7月31日）
該当事項はありません。

当期（2020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2月1日 至 2019年7月31日	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	336,630,546	332,604,140
期中増減額	△4,026,406	14,233,638
期末残高	332,604,140	346,837,778
期末時価	383,535,042	405,502,710

(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、主な増加理由は既存物件の資本的支出(416,280千円)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(4,442,687千円)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(「イオンモール福津」の取得(18,191,222千円)、既存物件の資本的支出(605,777千円)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(4,549,741千円)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2月1日 至 2019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	7,593,575	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	6,306,320	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	677,072	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	637,653	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	589,661	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）	20,210	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 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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
1口当たり純資産額	111,437円	112,528円
1口当たり当期純利益金額	3,090円	3,103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2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
当期純利益金額(千円)	5,492,125	5,758,369
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)	5,492,125	5,758,369
期中平均投資口数(口)	1,777,347	1,855,409

[重要な後発事象に関する注記]

(ア) 資産の取得について

本投資法人は、以下の不動産信託受益権1件(取得価額9,667百万円)を取得しました(注1)。

物件名称	所在地	取得価額 (百万円) (注2)	取得年月日	取得先
イオンモール多摩平の森	東京都日野市	9,667	2020年2月3日	(注3)

(注1) 「イオンモール多摩平の森」に係る売買契約は金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等に該当します。2020年1月31日を価格時点とする「イオンモール多摩平の森」の不動産鑑定評価書における鑑定評価額は、2019年8月20日付で公表の「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」において記載した鑑定評価額10,200百万円より変動ありません。

(注2) 取得価額には、取得に要する消費税及び地方税並びに売買手数料等の諸費用を含まない金額(取得資産に係る売買契約に記載された信託受益権の売買代金)を記載しています。

(注3) 取得先については、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記載していません。

(イ) 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「(ア) 資産の取得について」に記載の「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ため、以下の資金の借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済期限	返済 方法	担保
短期	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	9,800	基準金利(全銀協3か月日本円TIBOR)に0.22%加えた利率	2020年 2月3日	2020年 10月20日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	合計	9,800					

（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	
2015年2月12日	公募増資	133,190	1,083,190	19,090	115,442	（注2）
2015年2月25日	第三者割当増資	7,010	1,090,200	1,004	116,447	（注3）
2016年2月8日	公募増資	208,826	1,299,026	25,284	141,731	（注4）
2016年2月25日	第三者割当増資	10,441	1,309,467	1,264	142,996	（注5）
2016年9月14日	無償減資	—	1,309,467	△1,626	141,369	（注6）
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7）
2017年2月22日	公募増資	310,900	1,620,367	35,767	175,238	（注8）
2017年3月14日	第三者割当増資	15,545	1,635,912	1,788	177,026	（注9）
2017年9月27日	公募増資	134,700	1,770,612	14,424	191,451	（注10）
2017年10月24日	第三者割当増資	6,735	1,777,347	721	192,172	（注11）
2019年9月3日	公募増資	91,400	1,868,747	11,805	203,977	（注12）
2019年10月1日	第三者割当増資	4,570	1,873,317	590	204,568	（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3）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4）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5）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6）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7）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8）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9）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10）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11）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12）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13）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 2019年7月31日現在					当期 2020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	29,547	8.2	-	-	-	29,161	7.8	-	-	-
		関東(注5)	116,742	32.2	-	-	-	115,353	30.7	-	-	-
		東海・北陸・中部	43,004	11.9	-	-	-	42,597	11.3	-	-	-
		近畿	90,035	24.8	-	-	-	89,225	23.8	-	-	-
		中国・四国	30,152	8.3	-	-	-	29,651	7.9	-	-	-
		九州・沖縄	22,485	6.2	-	-	-	40,218	10.7	-	-	-
		マレーシア	637	0.2	637	△123	0.2	630	0.2	630	△115	0.2
小計			332,604	91.8	637	△123	0.2	346,837	92.3	630	△115	0.2
関係会社株式(注6)			6,078	1.7	6,078	248	1.7	6,078	1.6	6,078	334	1.6
預金・その他の資産			23,734	6.5	14	-	0.0	22,678	6.0	14	0	0.0
資産総額計			362,417	100.0	6,729	124	1.9	375,594	100.0	6,723	218	1.8

	前期(2019年7月31日)		当期(2020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	164,354	45.3	164,793	43.9
純資産総額	198,062	54.7	210,801	56.1

(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(2019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(2019年7月31日)の為替相場(1RM=26.34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。

(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1月31日（第14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	18,771	24,300	5.6	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	5,865	8,050	1.8	イオンリテール株式会社
RSC-1	イオンモール 盛岡	5,340	5,285	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	5,938	7,100	1.8	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	14,051	17,714	4.4	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	5,791	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	9,636	11,300	2.7	イオンリテール株式会社
RSC-6	イオンモール 大垣	4,950	3,645	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	9,284	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	3,310	3,910	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	6,048	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	6,782	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	16,217	19,800	4.7	イオンモール株式会社
RSC-12	イオンモール 綾川	8,740	6,650	8,850	2.3	イオンリテール株式会社
RSC-13	イオンモール 直方	11,246	9,519	12,800	3.0	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	19,929	23,100	5.6	イオンモール株式会社
RSC-16	イオンモール 札幌平岡	5,900	5,278	6,460	1.6	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	1,732	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	2,273	2,810	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	1,290	1,520	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	2,200	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	13,293	14,800	3.8	イオンモール株式会社

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-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	11,588	12,600	3.2	東京センチュリー株式会社
RSC-23	イオンモール 甲府昭和(注6)	15,489	15,217	17,600	4.1	イオンモール株式会社 昭和町常永土地区画整理組合
RSC-24	イオンモール 苫小牧	7,840	7,362	8,350	2.1	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	5,792	6,550	1.7	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	15,990	17,600	4.4	イオンリテール株式会社
RSC-27	イオンモール 鹿兒島	13,400	12,635	14,200	3.5	イオンリテール株式会社
RSC-28	イオンモール 土浦	12,030	11,216	12,600	3.2	イオンリテール株式会社
RSC-29	イオンモール かほく	9,940	8,937	10,700	2.6	イオンリテール株式会社
RSC-30	イオンモール 下妻	9,552	9,067	9,970	2.5	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	13,194	13,900	3.5	合同会社ダブルオースリー
RSC-32	イオンモール 福津	18,040	18,063	18,300	4.7	非開示
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショ ッピングセンター	6,410	6,295	6,610	1.7	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	3,528	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	4,351	4,760	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	13,748	15,400	3.8	東京センチュリー株式会社
L-2	イオン南大阪RDC	9,870	9,581	10,600	2.6	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	6,835	7,450	1.8	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7)	658 (20百万RM)	630 (19百万RM)	568 (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8)	5,252 (215百万RM)	—	6,354 (238百万RM)	1.4	Swiss Advanced Technology Institute(M) Sdn. Bhd.
合計		380,518	346,837 (注9)	411,857	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1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。鑑定評価の概要については後記「不動産鑑定評価の概要」をご参照ください。

- (注3) 「投資比率」欄は、取得価額の合計に占める各物件の取得価額の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」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、「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) 「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（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））を用いて円貨に換算しています。
- (注8) 「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））を用いて円貨に換算しています。
- (注9) 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(2020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	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	723 (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	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	456	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	215	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	430	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	744	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	161	—	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	777	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	672	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	595	—	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	512	628	100,020.87	100,020.87	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	19 (762千RM)	—	22,870.00	22,870.00	100.0
	M-2	イオンモール セレン バン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注6)	マレーシア 国ヌグリ ンビラン州	2005年	198 (7,639千RM)	—	81,135.00	81,135.00	100.0
合計					16,960 (注7)	13,210	3,530,537.24	3,530,537.24	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=26.03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1月31日

（第14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	24,300	24,600	4.7	24,100	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	1,267
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
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

物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注1)	収益価格					
				直接還元 法による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万円) (注2)
RSC-18	イオンモール利府	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,810	2,900	6.3	2,770	6.3 6.4 (注4)	6.6	220
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	12,400	4.5	5.0	625
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
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
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	15,500	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

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)
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	568 (21百万RM)	—	—	568 (21百万RM)	6.5	7.3	40 (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	6,354 (238百万RM)	—	—	6,354 (238百万RM)	6.0	6.5	384 (14百万RM)
合計			411,857	—	—	407,617	—	—	—

(注1) 「不動産鑑定評価額」欄には、2020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4年目が4.7%、5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4年目が5.0%、5年目以降が5.1%です。

「イオンモール明和」の割引率は、1年目から2年目が6.3%、3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年目から2年目が6.1%、3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年目が6.7%、2年目以降が6.8%です。

「イオンモール利府」の割引率は、1年目から2年目が6.3%、3年目以降が6.4%です。

「イオンモール山形南」の割引率は、1年目から2年目が6.5%、3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年目が6.1%、2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5年目が5.8%、6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4年目が5.9%、5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。

「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」の割引率は、1年目から8年目が5.1%、9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」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」欄、「収益価格」欄の価格及び「NOI」の円貨での表示額は、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14期（自 2019年8月1日 至 2020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	680,354	338,291	369,246	351,649	723,011	482,351
賃貸事業収入	680,354	338,291	369,246	351,649	723,011	482,351
②不動産賃貸事業費用	126,429	117,315	124,757	120,375	181,128	181,481
管理業務費（注1）	1,826	1,284	1,820	1,790	1,400	1,400
租税公課	80,682	32,733	43,347	46,298	74,104	38,234
保険料	5,379	3,923	4,500	2,794	7,824	4,113
修繕費	38,479	5	25,286	14,138	22,657	5,098
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	62	416	55	650	21	44
③NOI（①－②）	553,925	220,975	244,489	231,273	541,882	300,870
④減価償却費	207,300	95,181	103,310	81,463	246,476	118,863
⑤賃貸事業利益（③－④）	346,624	125,793	141,178	149,809	295,405	182,007
⑥資本的支出	—	—	15,106	11,963	—	—
⑦NCF（③－⑥）	553,925	220,975	229,383	219,309	541,882	300,870

（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	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	419,899	325,223	456,167	215,024	324,917	430,066
賃貸事業収入	419,899	325,223	456,167	215,024	324,917	430,066
②不動産賃貸事業費用	93,527	148,089	110,630	92,280	65,601	146,060
管理業務費（注1）	1,400	1,760	1,850	1,850	1,850	1,850
租税公課	74,636	32,506	53,510	21,662	40,476	41,996
保険料	5,717	2,878	5,967	1,625	2,012	4,968
修繕費	11,752	16,732	44,821	29,547	11,383	25,152
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	—	4,481	27	203	—
③NOI（①－②）	326,371	177,133	345,536	122,743	259,315	284,006
④減価償却費	88,441	100,526	119,895	38,828	95,392	148,178
⑤賃貸事業利益（③－④）	237,930	76,607	225,641	83,914	163,923	135,828
⑥資本的支出	7,836	977	102,059	185,871	—	2,336
⑦NCF（③－⑥）	318,535	176,155	243,477	△63,127	259,315	281,669

（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	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	744,313	454,909	557,964	702,075	447,395	229,947
賃貸事業収入	744,313	454,909	557,964	702,075	447,395	229,947
②不動産賃貸事業費用	130,668	149,714	156,913	161,582	220,481	133,035
管理業務費(注1)	1,850	1,850	1,850	1,562	2,180	2,180
租税公課	94,774	52,238	57,274	127,988	44,262	30,403
保険料	8,308	4,905	8,902	7,118	3,943	2,535
修繕費	25,639	5,738	45,484	24,896	4,620	2,053
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	96	66	17	16	—	—
③NOI(①-②)	613,644	305,195	401,051	540,492	226,913	96,912
④減価償却費	195,912	184,777	210,430	185,348	76,394	26,873
⑤賃貸事業利益(③-④)	417,731	120,417	190,621	355,143	150,519	70,038
⑥資本的支出	25,329	—	45,508	23,942	—	33,519
⑦NCF(③-⑥)	588,315	305,195	355,543	516,549	226,913	63,393

(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	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	208,384	161,783	233,007	777,257	402,112	672,834
賃貸事業収入	208,384	161,783	233,007	777,257	402,112	672,834
②不動産賃貸事業費用	99,000	90,375	134,106	352,219	89,218	173,236
管理業務費(注1)	1,760	1,820	1,760	1,760	1,670	1,820
租税公課	21,148	18,738	21,449	60,364	71,314	62,687
保険料	3,087	2,531	1,920	5,727	4,557	6,691
修繕費	7,067	2,745	17,507	18,337	11,409	9,042
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	—	—	13,642	28	—
③NOI(①-②)	109,384	71,408	98,901	425,038	312,893	499,598
④減価償却費	38,383	22,493	31,994	176,034	103,013	262,713
⑤賃貸事業利益(③-④)	71,000	48,914	66,906	249,004	209,880	236,885
⑥資本的支出	12,568	3,742	46,260	24,278	659	—
⑦NCF(③-⑥)	96,815	67,665	52,640	400,759	312,234	499,598

(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	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	342,905	277,758	848,169	595,231	533,312	490,191
賃貸事業収入	342,905	277,758	848,169	595,231	533,312	490,191
②不動産賃貸事業費用	72,994	43,735	327,995	143,322	138,218	107,834
管理業務費(注1)	1,850	1,400	1,376	1,688	1,334	1,580
租税公課	60,346	32,535	94,646	94,267	54,746	41,306
保険料	3,466	2,535	7,044	6,114	4,503	3,918
修繕費	7,332	7,255	1,700	8,441	13,047	2,582
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	—	18	20	20
③NOI(①-②)	269,910	234,023	520,173	451,908	395,094	382,357
④減価償却費	121,918	86,448	192,142	174,838	163,252	188,433
⑤賃貸事業利益(③-④)	147,991	147,574	328,031	277,070	231,841	193,923
⑥資本的支出	8,032	16,232	4,741	9,810	1,722	—
⑦NCF(③-⑥)	261,878	217,790	515,432	442,098	393,371	382,357

(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	CSC-1	CSC-2	CSC-3
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
運用日数	184	184	151	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	386,106	437,925	512,648	224,126	176,024	173,302
賃貸事業収入	386,106	437,925	512,648	224,126	176,024	173,302
②不動産賃貸事業費用	73,536	73,985	22,982	61,048	35,364	50,292
管理業務費(注1)	1,610	1,412	1,299	1,400	1,298	1,406
租税公課	28,082	65,428	—	34,616	17,403	21,558
保険料	3,445	3,929	4,739	2,488	1,588	2,683
修繕費	—	3,216	2,102	22,522	—	—
支払地代	40,378	—	14,834	—	15,056	24,625
水道光熱費	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	20	—	5	20	17	17
③NOI(①-②)	312,569	363,940	489,666	163,077	140,659	123,009
④減価償却費	116,557	88,895	127,617	46,344	53,677	41,640
⑤賃貸事業利益(③-④)	196,011	275,045	362,049	116,733	86,982	81,369
⑥資本的支出	—	—	—	—	—	—
⑦NCF(③-⑥)	312,569	363,940	489,666	163,077	140,659	123,009

(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	L-1	L-2	L-3	M-1	
物件名称	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	184	184	184	184	—
①不動産賃貸事業収益	494,921	289,620	251,215	19,777	16,761,424
賃貸事業収入	494,921	289,620	251,215	19,777	16,761,424
②不動産賃貸事業費用	110,108	31,159	49,002	1,223	4,741,034
管理業務費(注1)	1,580	1,370	1,700	394	64,840
租税公課	48,924	26,101	40,525	753	1,904,070
保険料	5,433	3,003	2,608	75	169,515
修繕費	1,525	666	4,134	—	494,122
支払地代	—	—	—	—	2,035,764
水道光熱費	52,394	—	4	—	52,399
その他賃貸事業費用	250	18	29	0	20,322
③NOI (①-②)	384,813	258,460	202,212	18,553	12,020,389
④減価償却費	95,224	67,487	19,864	7,168	4,549,741
⑤賃貸事業利益 (③-④)	289,589	190,972	182,348	11,384	7,470,648
⑥資本的支出	4,997	—	18,280	—	605,777
⑦NCF (⑤-⑥)	379,815	258,460	183,932	18,553	11,414,612

(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(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
イオンモール石巻 (宮城県石巻市)	照明更新工事	自 2020年 9月 至 2020年12月	63	—	—
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 5月	113	—	—
	空調機更新工事	自 2020年10月 至 2020年11月	190	—	—
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	特高GIS1号機復旧 工事	自 2019年 9月 至 2020年 3月	65	—	—
	特高GIS2号機入替 工事	自 2020年 3月 至 2020年10月	65	—	—
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 3月 至 2020年 4月	30	—	—
	東館衛生設備更新 工事	自 2020年10月 至 2020年11月	32	—	—
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機更新工事	自 2019年10月 至 2020年 5月	265	—	—
	防煙垂壁不燃シー ト工事	自 2020年 3月 至 2020年 6月	47	—	—
イオンモール直方 (福岡県直方市)	空調機更新工事	自 2020年11月 至 2020年12月	122	—	—
	防煙垂壁不燃シー ト工事	自 2020年 9月 至 2020年12月	102	—	—
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11月	35	—	—
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10月	122	—	—
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12月 至 2021年 1月	25	—	—
	空調機更新工事	自 2020年10月 至 2021年 1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	36	—	—
	空調機更新工事	自 2020年10月 至 2020年11月	36	—	—
イオンモール鹿児島 (鹿児島県鹿児島市)	外壁塗装工事	自 2019年 8月 至 2020年 6月	293	—	—
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 9月 至 2020年11月	49	—	—

(イ) 期中の資本的支出

本投資法人が2020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605百万円であり、費用に区分された修繕費494百万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34百万円と合わせ、合計1,134百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	非常放送設備更新工事	自 2019年11月 至 2019年12月	30
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	空調機更新工事	自 2019年11月 至 2019年12月	51
イオンモール明和 (三重県多気郡)	活性化工事	自 2019年9月 至 2019年11月	150
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 2019年11月 至 2019年12月	31
イオンモール直方 (福岡県直方市)	空調機GHP更新工事	自 2019年12月 至 2019年12月	44