

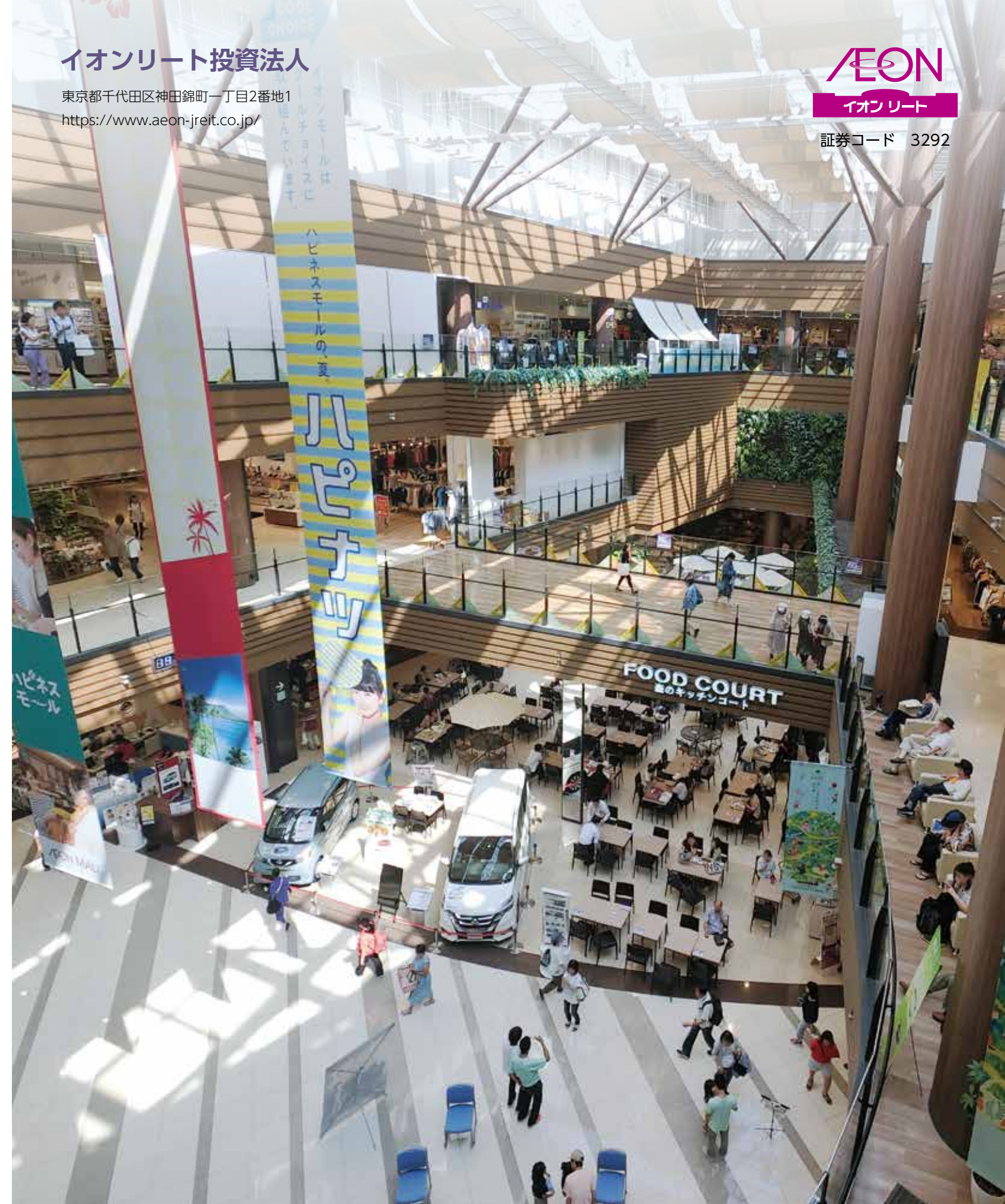
# イオンリート投資法人

東京都千代田区神田錦町一丁目2番地1  
<https://www.aeon-jreit.co.jp/>

AEON

イオンリート

証券コード 3292



## 第14期 資産運用報告 2019年8月1日～2020年1月31日

AEON REIT Investment Corporation



この冊子はFSC®森林認証紙と植物油インキを使用しております。



# 本投資法人は、「地域社会の生活インフラ資産」に投資するリートです。

商業施設等は、地域社会の豊かな暮らしに欠かせない存在です。

「小売から暮らしを支える『地域社会の生活インフラ資産』』という認識のもと、本投資法人は商業施設等を主な投資対象と位置付けています。

そして、「商業施設等への投資を通じて

人々の豊かな生活の実現及び地域社会への貢献」を基本理念とし、

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。

## Table of Contents

02 決算ハイライト	12 イオングループの総合力の活用と投資主価値の最大化	53 ホームページのご紹介
03 ポートフォリオハイライト	14 Financial Section	54 イオンリークのポートフォリオ
04 投資主の皆さまへ	I. 資産運用報告	62 個人向けIR実績
07 第14期のTOPICS	II. 貸借対照表	63 投資主アンケート
08 イオンリークのリスクマネジメント 透明性の高い運営体制	III. 損益計算書	64 投資主インフォメーション
09 財務ハイライト	IV. 投資主資本等変動計算書	
10 サステナビリティへの取り組み	V. 注記表	
11 投資法人の仕組み及び 資産運用会社の概要	VI. 金銭の分配に係る計算書	
	VII. 会計監査人の監査報告書	
	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	





## 決算ハイライト (2020年1月末日時点)

本投資法人は、2013年11月に上場してから6年が経過し、第14期決算を迎えることとなりました。

今期は昨年9月にイオンモール福津を取得したこと等が要因で営業収益が増加し、イオンリートの安定した収益力が更に向上した期となります。また、前期に続いて運営費用の削減も図れ、結果としては、1口当たり分配金を当初予想上回る3,074円とすることができました。

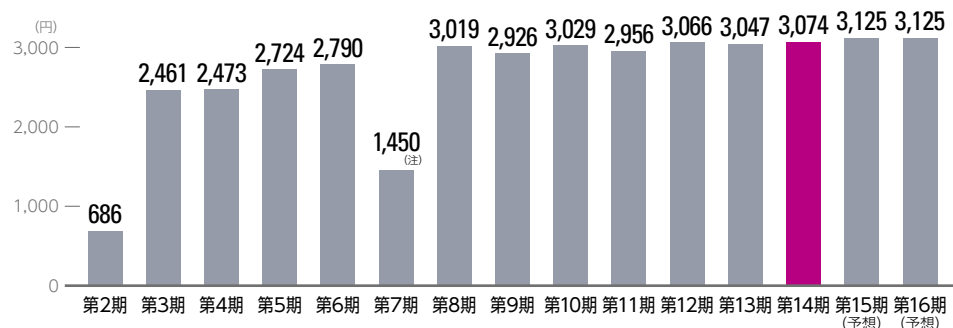
経済の先行きは不透明さを増していますが、今後も当社の基本理念である、地域社会に支持される「生活インフラ資産」の運用、適切なタイミングでの取得を通じて、中長期にわたり安定した分配金をお届けできるよう、日々の運営に努めてまいります。

投資主の皆さまにおいては、引続き変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



執行役員 関 延明

1口当たり分配金の推移



(注) 第7期の無配を避けるため、第7期中に発生した減価償却費を活用して一時的に利益超過分配を実施しました。

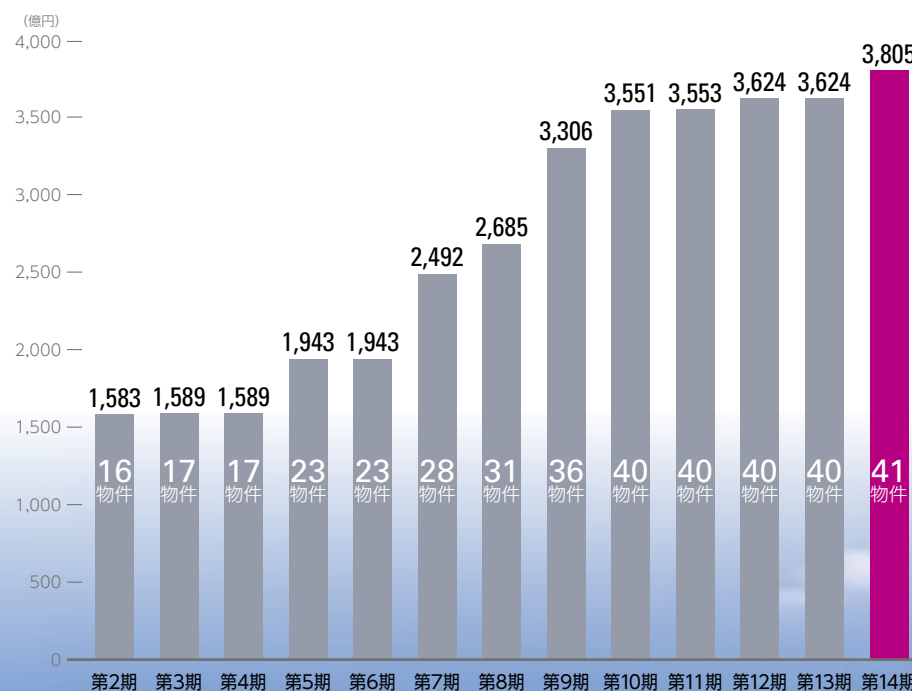
第14期  
1口当たり分配金  
**3,074円**

	第13期 (2019年7月期)	第14期 (2020年1月期)	第15期(予想) (2020年7月期)	第16期(予想) (2021年1月期)
営業収益	16,357百万円	<b>16,895</b> 百万円	17,550百万円	17,562百万円
当期純利益	5,492百万円	<b>5,758</b> 百万円	5,863百万円	5,858百万円
総資産額	362,417百万円	<b>375,594</b> 百万円	—	—
純資産額	198,062百万円	<b>210,801</b> 百万円	—	—
1口当たり純資産額	111,437円	<b>112,528</b> 円	—	—
1口当たり分配金	3,047円	<b>3,074</b> 円	3,125円	3,125円

## ポートフォリオハイライト (2020年1月末日時点)

保有物件数	<b>41</b> 物件	平均築年数 <sup>(注1)</sup>	<b>15.3</b> 年
取得価額合計 <sup>(注2)</sup>	<b>3,805</b> 億円	平均残存 賃貸借契約期間 <sup>(注3)</sup>	<b>15.4</b> 年
不動産鑑定 評価額 <sup>(注4)</sup>	<b>4,118</b> 億円	含み損益 <sup>(注5)</sup> (不動産鑑定評価額－ 期末帳簿価額)	<b>+586</b> 億円 (前期比 +77億円)
マスターリース 稼働率	<b>100</b> %		

資産規模の推移



(注1) 2020年1月末日を基準日として、取得価額ベースにて加重平均した数値を記載しています。

(注2) 取得価額は、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3) 2020年1月末日の有効な各物件に係る各賃貸借契約に基づき、取得価額ベースにて加重平均した数値を記載しています。

(注4) 2020年1月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額又は各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5) 含み損益=各決算期末の鑑定評価額－各決算期末の帳簿価額。ただし、「イオンモール セレンバン 2」は公正価値評価をしています。

(注6) (注5)を除く各数値は、本投資法人が海外不動産保有法人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。





## 投資主の皆さまへ

イオン・リートマネジメント株式会社  
代表取締役社長

### 関 延明



## Q1 2020年1月期(2019年8月1日～2020年1月31日)の概要について教えてください。

2020年1月期の主な取組みとしては、「公募増資による物件取得」、「グリーンファイナンスを活用した資金調達」、「イオンモール明和(三重県)の大規模リニューアル」の3点があります。

昨年9月に公募増資により123億円を調達し、福岡県福津市にあるイオンモール福津を取得しました。この物件の取得により、更に収益力が高まり、分配

金の向上を実現致しました。また、2020年2月に東京都日野市にあるイオンモール多摩平の森を取得しました。いずれも足元商圏人口の増加が続いており、地域社会に支持されている競争力の高い物件です。

次に、グリーンファイナンスを活用した資金調達についてです。イオンリートではどのようなマー



イオンモール福津



イオンモール多摩平の森

ケット状況にも対応できる強固な財務基盤の構築を目指し、資金の調達先と調達手段の多様化を推進しています。

昨今、環境問題や社会的課題等への意識が高まる中、これらの取組みを評価し支援する融資、グリーンファイナンスが広がりつつあります。

イオンリートでは従前から多くの環境を意識した取組みを行っており、保有する23物件に対し、外部機関から環境認証を受けています。また、こうした取組みが評価され、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数のひとつに選定されています。

当期においては、グリーントラストローン(合同運用指定金銭信託)33億円、グリーンボンド(個人向け投資法人債)120億円、合計153億円をイオンリートとして初となるグリーンファイナンスにより調達しました。調達環境が変化していく中で、引き続き調達先の拡大と調達手段の多様化を進めて参ります。

最後に、昨年11月に行ったイオンモール明和の大規模リニューアルについてです。

フロアマップにあるように、フードコートの拡張によって、座席数の拡大と環境改善、飲食テナントの



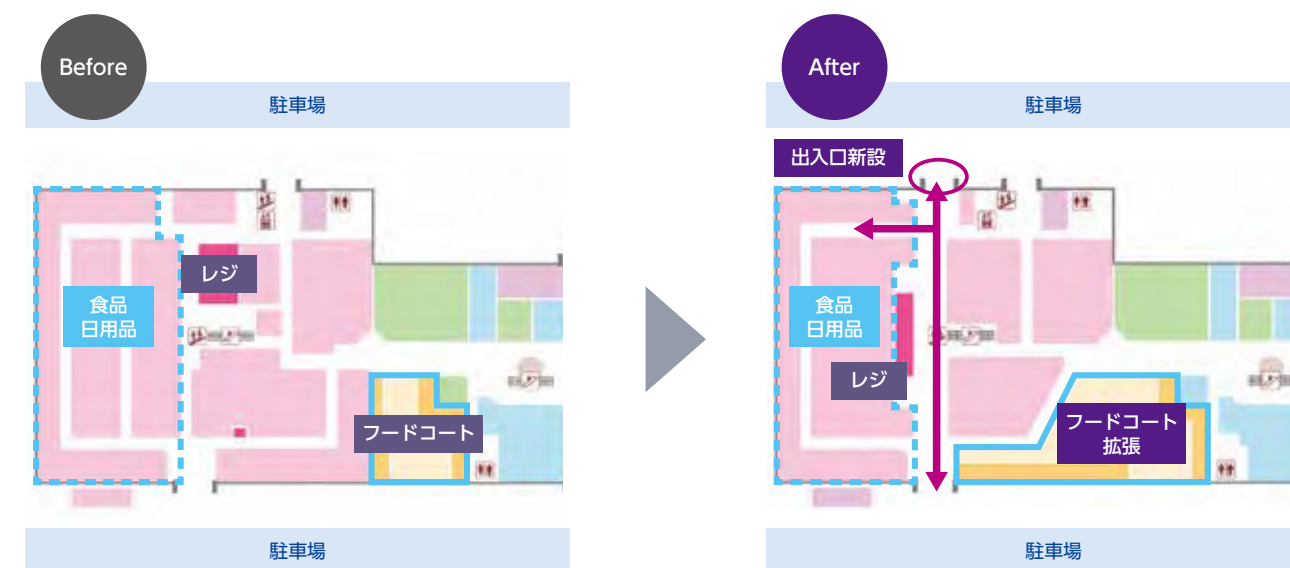
イオンモール明和 フードコートリニューアル後

強化を実現致しました。加えて、出入り口を新設し「利便性・回遊性」を向上させています。具体的には、日常的に購入される食料品等の売場へ、駐車場からストレスなくスムーズに買い回りができるように改善しています。

これらの取組みによって、お客さまの消費行動の変化に対応し、SCとして弱みを改善することによって、SCとしての魅力、競争力を高めています。

本リニューアルにおいて、イオンリートは162百万円投資し、年間の賃料は約8.3%、13.4百万円増加しています。

### イオンモール明和のフロアマップ(1階イオン部分)





## Q2 今後の目標を教えてください。

中期目標として、巡航分配金3,300円を目指しています。

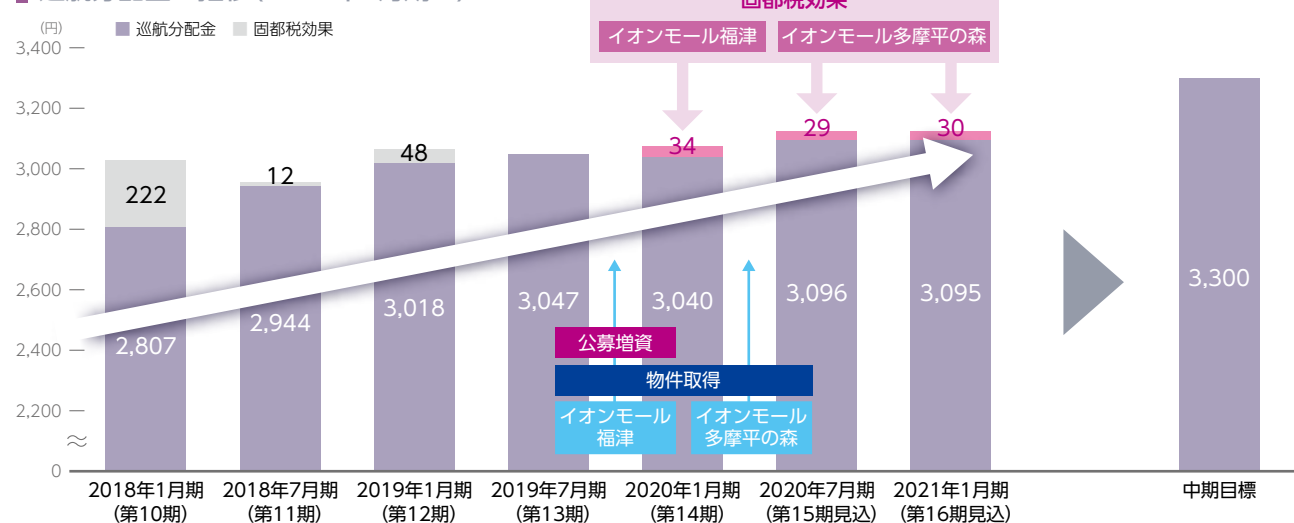
巡航分配金とは、物件取得に伴う一時的な費用増減の影響を除いた、本来の収益力に基づく分配金水準のことをいいます。

2020年1月期でいうと1口当たりの実績分配金は3,074円ですが、巡航分配金は3,040円となります。

2020年7月期はイオンモール多摩平の森取得等で収益が増加し、1口当たり実績分配金は3,125円、巡航分配金は3,096円を見込んでいます。

グラフをご覧頂ければお分かり頂けるかと思いますが、これまで着実に巡航分配金を伸ばし、順調に目標達成に向けて進んでいます。

### ■ 巡航分配金の推移(2018年1月期～)



(注1)「固定税」とは1月1日時点の不動産所有者へ課される税金。売買が行われた年の保有期間に応じて売主・買主双方で負担。買主負担の税金は、売買が行われた年に資産計上され、費用計上されないため、分配金が増加。翌年の納付時期より費用計上されます。

(注2)「巡航分配金」とは、1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)の実績額に対して、固定資産税及び都市計画税等(本頁においては「固定税」とします。)のの公租公課(以下、本注記において「公租公課」といいます。)の会計処理により生じる以下の一時的な費用の変動の調整を行って算出された1口当たり分配金の試算額をいいます。第9期(2017年7月期)の1口当たり巡航分配金は、特別利益として計上された災害損失引当金戻入額及び固定資産税減額合計約537百万円のうち、当期に利益の分配として分配される金額を除いて計算しています。公租公課が取得原価に算入され、また、取得時点において公租公課の賦課決定がされないことから公租公課が費用化されなかった各営業期間に、公租公課が各運用資産の取得時から賃貸事業費用として計上されたものとして試算。なお、「巡航分配金」は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定される指標ではなく、また、会計監査人の監査を受けたものではありません。当該試算額は、一般に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきものではありません。更に、「巡航分配金」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。

## Q3 最後に投資主の皆さまへメッセージをお願いします。

新型コロナウイルスの感染拡大に端を発したマーケットの混乱が続く、経済活動停滞の懸念を背景に投資口価格が下落しました。一方、イオンリートには「マスターリース契約」「豊富なキャッシュフロー」「地域社会に支持される生活インフラ資産」など、独自の強みに支えられた安定性があります。

イオンリートならではの強みを活かして、投資主の皆さまにご評価いただける安定したリート運営を行い、中長期に渡り、着実に投資主価値の向上を実現するために努めてまいります。

引き続き、変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

## 第14期のTOPICS(物件リニューアル除く)

### 公募増資

2019年8月に新投資口発行及び投資口売出しに関する決議をし、上場後5回目となる公募増資を行いました。2019年9月にはイオンモール福津、2020年2月(第15期)にはイオンモール多摩平の森(東京都日野市)を取得し、多摩平の森取得後の資産規模は3,901億円となっています。

概要	
調達額	123億円
新規発行投資口数	95,970口

### 取得資産の概要

**RSC-32**  
イオンモール福津

取得価額	18,040百万円	竣工年月日	2012年4月20日
所在地	福岡県福津市日時野六丁目16番1号	駐車台数	3,520台
敷地面積	154,762㎡	3km圏	約6.4万人
延床面積	100,020㎡	5km圏	約11.0万人
		10km圏	約28.0万人

**RSC-33**  
イオンモール多摩平の森

取得価額	9,667百万円	竣工年月日	2014年11月17日 2015年11月20日増築
所在地	東京都日野市多摩平二丁目4番1号	駐車台数	約950台
敷地面積	30,921㎡	駐輪台数	約900台
延床面積	66,575㎡	1km圏	約3.1万人
		3km圏	約18.5万人
		5km圏	約51.0万人

### グリーンファイナンス

昨今、環境・社会的課題・ガバナンスへの意識が高まる中、イオンリートでも従前から多くの取組みを行っており、外部機関からさまざまな認証を取得しています(詳細はP10をご覧ください)。

その中で、環境に良い効果を与える投資に対するファイナンス(グリーンファイナンス)も進んできており、イオンリートはグリーンファイナンスで合計153億円の調達を行いました。

#### ① グリーントラストローン

概要	
借入先	三井住友信託銀行(信託口)
借入額	33億円
借入期間	3年間
借入利率	0.215%

#### ② グリーンボンド

概要	
対象	個人投資家向け
発行額	120億円
年限	3年間
利率	0.726%

### 調達した資金の使用用途について

CASBEE不動産評価認証で最高位となるSランクを取得している「イオンモール鹿児島」及び「イオンモール甲府昭和」の取得の際に借入れた資金の返済資金の原資とさせていただきます。



**イオンモール鹿児島**  
2018年 CASBEE不動産評価認証 Sランク(最高評価)  
主な評価ポイント  
●テナントと共同で省エネルギーへの取組み  
●多様な植物を導入した生物多様性保全の取組み  
●自然採光率の高さ、トップライトの設置



**イオンモール甲府昭和**  
2019年 CASBEE不動産評価認証 Sランク(最高評価)  
主な評価ポイント  
●テナントと共同で省エネルギーへの取組み  
●非構造材料に多くのリサイクル資材を導入  
●在来種を中心とした「イオンふるさとの森」を創設し維持管理を実施

# イオンリートのリスクマネジメント

## 分散投資

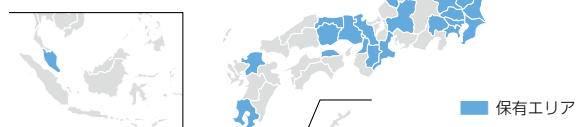
投資エリア及び1物件当たり(取得価格基準)の投資比率を分散し、災害や環境の変化等に対するリスク分散を進めています。

### イオンリートの保有地域マップ

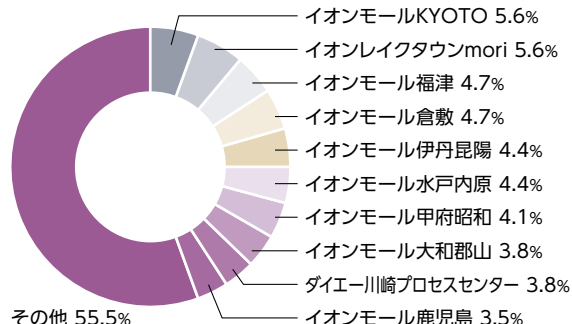
**24** 都道府県+マレーシア

(2020年2月3日時点)

※イオンモール多摩平の森取得後

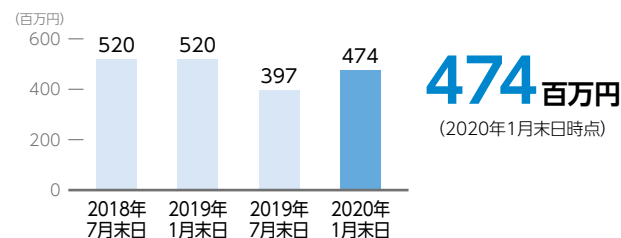


### 投資比率(上位10物件)



## 配当準備金の積立

### 配当準備積立金残高推移(直近2年間)



2017年7月期より520百万円の積立てを実施しており、将来の安定的な運用及び分配のために備えています。2018年に発生した北海道胆振東部地震や台風による被害を受けた際には当該積立金の取崩しを行い、分配金に与える影響を排除した実績があります。

## 各種保険の付保

### 地震保険・火災保険の付保

国内ポートフォリオを対象とした火災保険及び地震保険を付保しており、自然災害へのリスクを低減させています。地震保険の保険金額: 30億円(免責1億円) 火災保険は風水害も保険対象です

## 豊富なキャッシュフロー

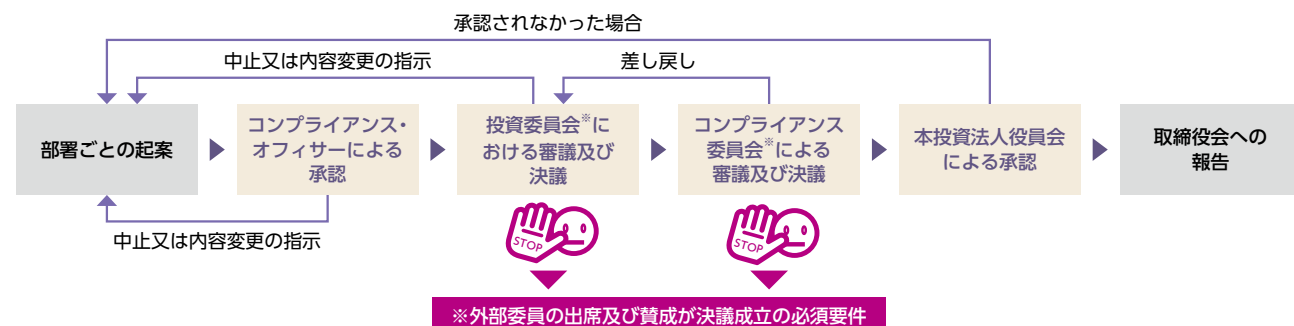
年間 **約83** 億円 (2020年1月末日時点) 年間で約80億円を超える豊富なフリーキャッシュフロー創出能力があり、突発的な災害発生時等にも活用が可能です。

# 透明性の高い運営体制

イオングループとの連携を深めつつ、中長期的に成長していくための適切な判断を行える運営体制を構築しています。

## 意思決定プロセス

イオングループからの資産の取得等の利害関係者取引に関する本資産運用会社の意思決定については、以下のとおりイオングループと利害関係のない第三者の意見が反映される仕組みが構築されています。



(注) 本資産運用会社の利害関係者取引規程上、同規程に基づき利害関係者取引に該当する取引のうち、投信法施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引については、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意は不要とされています。

# 財務ハイライト

## 財務データまとめ

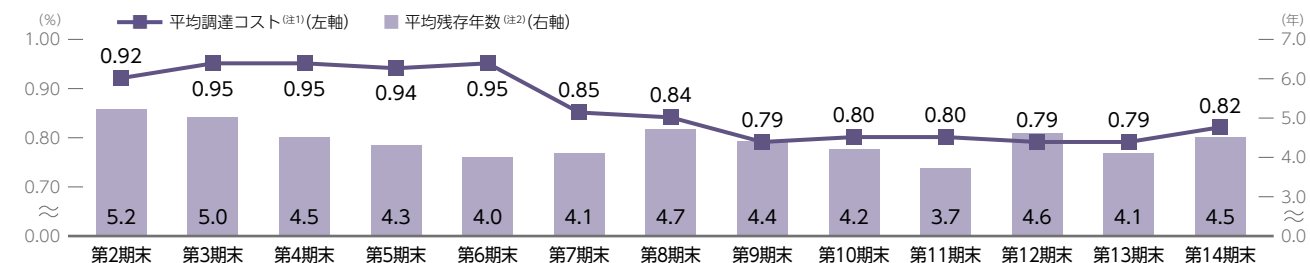
	2019年1月期(第12期)	2019年7月期(第13期)	2020年1月期(第14期)
新規調達金額 <sup>(注1)</sup>	270億円	—	156億円
有利子負債残高	1,500億円	1,500億円	1,500億円
うち投資法人債残高	210億円	210億円	330億円
当初残存年数	7.1年	7.1年	7.7年
平均残存年数	4.6年	4.1年	4.5年
平均有利子負債コスト	0.79%	0.79%	0.82%
長短比率	100%	100%	100%
固定金利比率	95.7%	95.7%	100%
LTV(敷金込み)	44.9%	44.9%	43.5%
借入余力(上限50%) <sup>(注2)</sup>	約370億円	約370億円	約390億円

(注1)ブリッジローンを除くリファイナンス、及び新規物件取得に係るデット調達を含みます。  
(注2) LTV(敷金込み)を50%まで引き上げた場合における借入余力の金額の概算額を記載しています。

## イオンリートは環境変化に耐える財務基盤の構築を進めています

### 残存年数の長期化 低コストでの調達

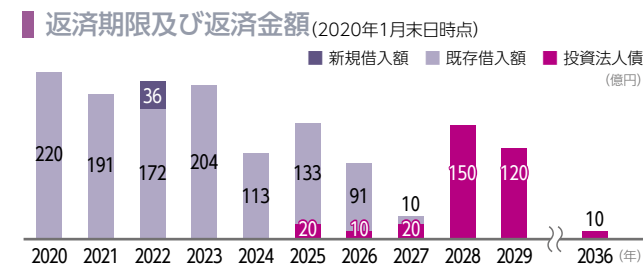
原則として、残存年数の長期化及び低コストでの調達の両立を推進し、環境の変化にも耐えられる財務基盤の構築を進めています。



(注1)「平均調達コスト」は、以下の計算式により算出しています。  
各期末時点の平均調達コスト=各期末時点における各有利子負債の金利を各期末時点における各有利子負債額に基づき加重平均  
(注2)「平均残存年数」は、以下の計算式により算出しています。  
各期末時点の平均残存年数=各期末時点における借入契約等に表示された満期日及び満期償還日までの期間を各期末時点における各有利子負債額に基づき加重平均

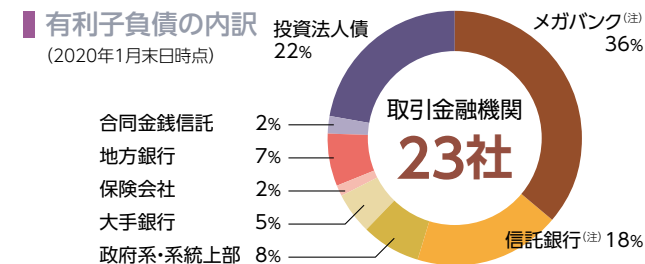
## 返済期限の分散化

返済期限を特定の年度に集中させず、分散させることで、マーケットの変化にも対応できるよう努めています。



## 資金調達の多様化

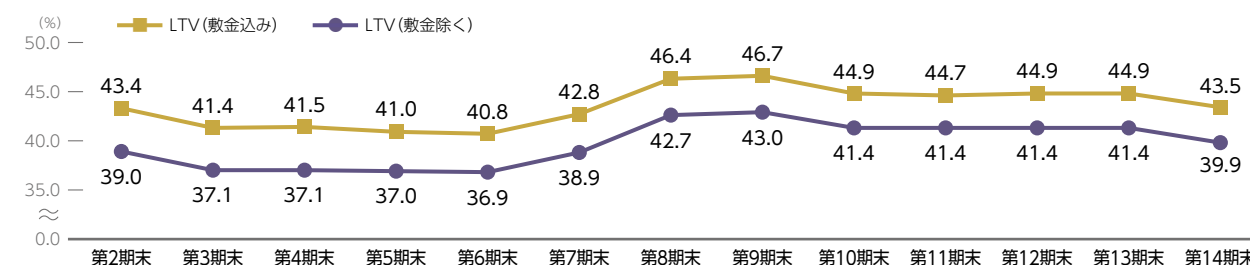
借入先金融機関の分散及び投資法人債の発行等、調達先及び調達手段の多様化により、リスクを分散しています。



(注) 2018年4月16日付で三菱UFJ信託銀行株式会社の法人貸出等業務が、会社分割方式により株式会社三菱UFJ銀行に移管されていますが、借入時点での金融機関名で算出しています

## 適正な水準でのLTV

総資産に対する有利子負債の比率(LTV)を適切な水準に努めています。敷金込みのLTV上限を50%と考えた場合、借入余力は約390億円となります。





## サステナビリティへの取り組み

イオングループとともにサステナビリティへの取り組みを推進しています。  
その結果として、さまざまな認証も取得しています。

### 2020年1月期における外部機関からの評価

#### 1 DBJ Green Building認証

**物件単位での評価**

DBJ Green Building認証とは？  
対象物件の環境性能に加え、対象物件を取り巻くさまざまな関係者からの社会的要請への配慮等を含めた総合評価システムに基づき、現在の不動産マーケットにおいて求められる環境・社会への配慮がなされた不動産を評価・認証するものです。

イオンレイクタウンmori	2019★★★★★ (最高評価)
イオンレイクタウンkaze	2019★★★★★ (最高評価)
イオンモール石巻	2019★★★★
イオンモール苫小牧	2019★★★★
イオンモール札幌平岡	2019★★★

**評価を受けた主な点**

- mori** ベビー休憩室・授乳室等の子ども関連施設の整備やインバウンド対応を進めるほか、電車利用を促す取組みや館内ウォーキングコースの設置など周辺住民や来街者の利便性・快適性・健康性を高めている点
- kaze** 壁面緑化や緑化タイルの設置などヒートアイランド対策を進めるとともに、エコ活動やグリーン活動により周辺住民とのコミュニティ形成に取り組んでいる点
- 石巻** 共用部照明のLED化や太陽光パネルの設置、節水に取り組む等、省エネ・省資源により環境負荷低減を図っている点
- 苫小牧** 飲食店への衛生検査の実施、多様なテナントの誘致、子ども関連施設・ユニバーサル対応施設の設置など、館内利用者の快適性・利便性促進に努めている点
- 札幌平岡** 大規模な採光やEV車充電設備を設置、雨水の散水利用、水質検査で自主基準を設けるなど環境負荷低減を図っている点

#### 2 GRESBリアルエステイト評価

**投資法人に対する評価**

GRESBリアルエステイト評価とは？  
不動産ポートフォリオやインフラ等を含む実物の資産の環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)への配慮を測る指標のことで。

**評価内容** 4年連続での3スター獲得

### その他個別での取り組み事例

#### 環境



太陽光パネル



壁面緑化

#### 社会的課題



みんなのトイレ設置(ジェンダーレス対応)



地域交流・コミュニティの場の創出

#### ガバナンス

透明性のある意思決定プロセス(利害関係者取引)

決議成立には外部委員の出席賛成が必須

**投資委員会**      **コンプライアンス委員会**

イオングループによるセイムポート出資

本投資法人発行済投資口数

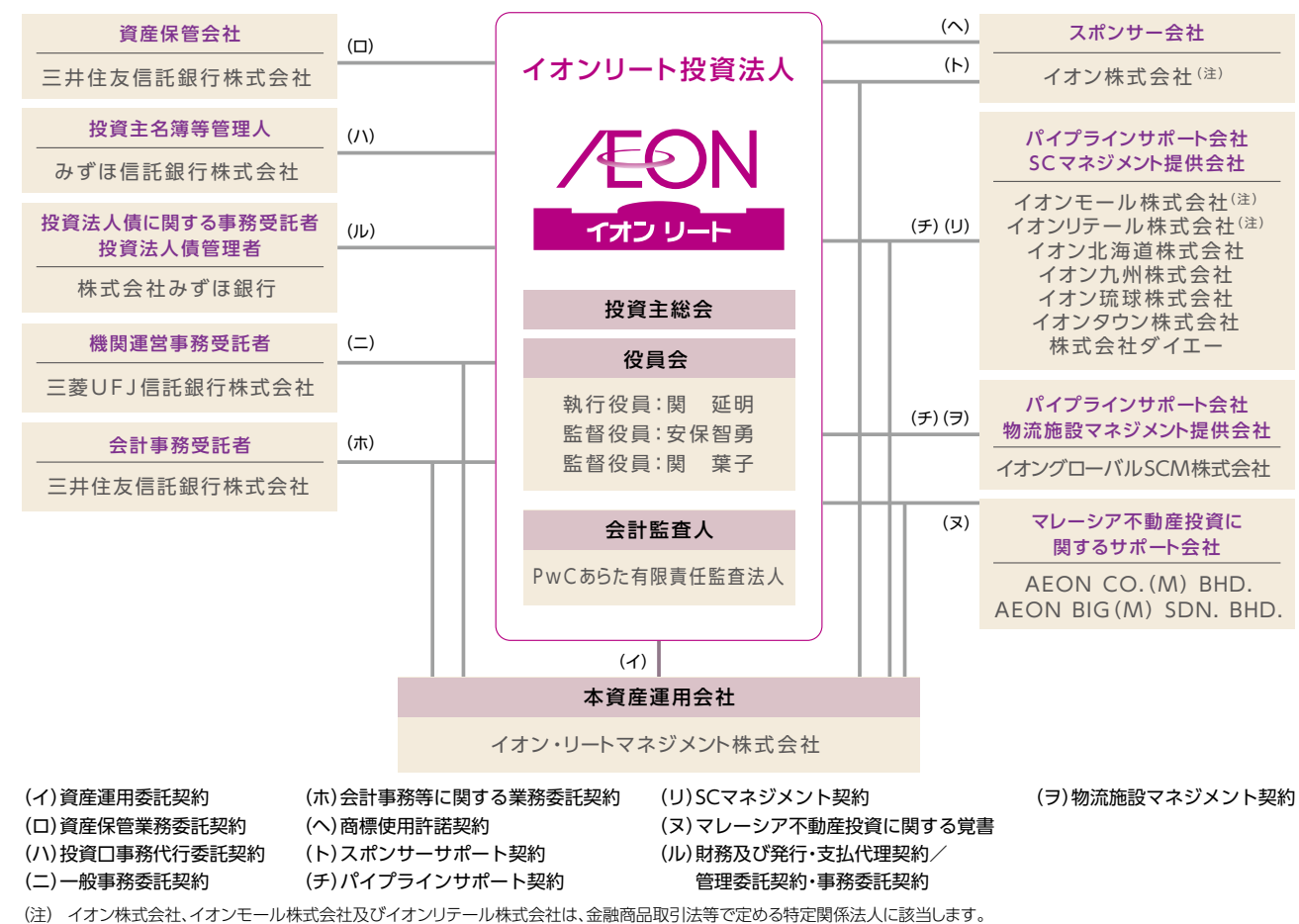
**約18.8%保有**

(2020年1月末日時点)

※ P8をご参照ください。

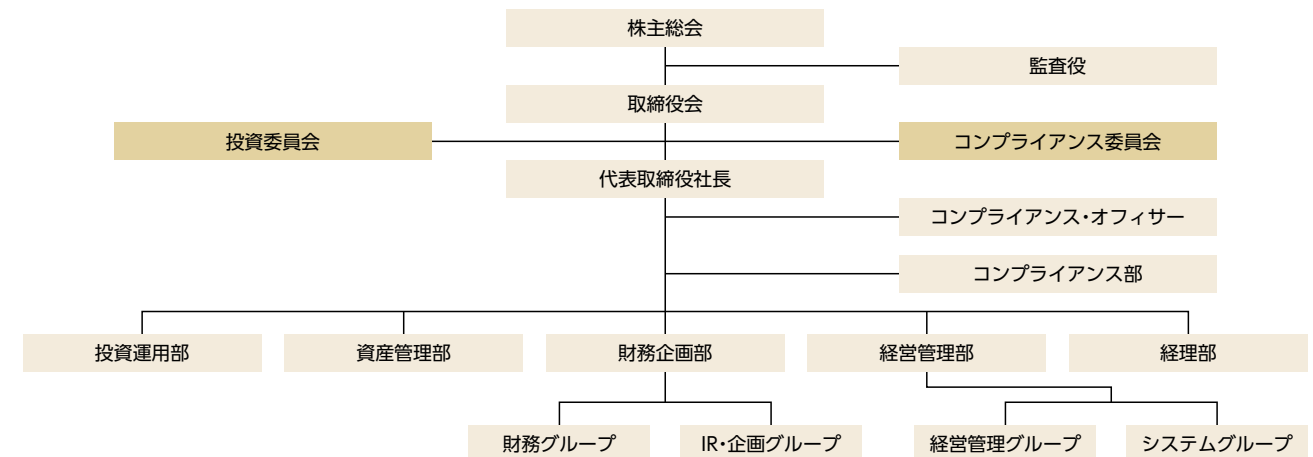
## 投資法人の仕組み及び資産運用会社の概要

### 本投資法人の仕組み



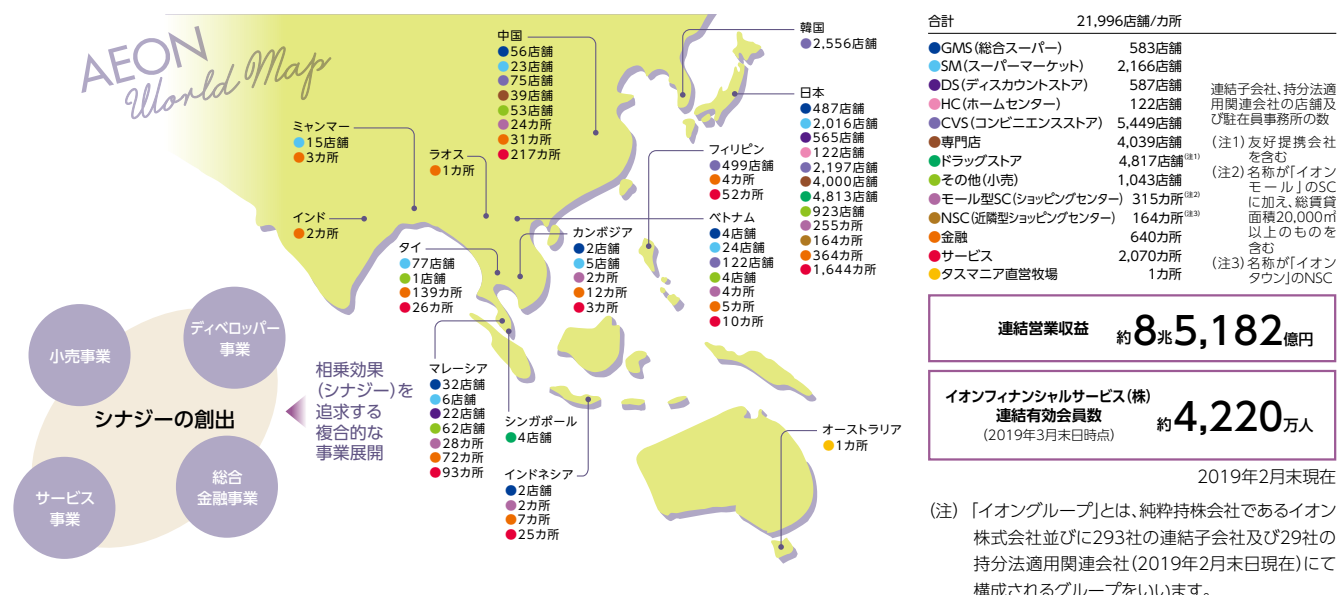
### 本資産運用会社の概要

名 称	イオン・リートマネジメント株式会社
資 本 金 の 額	350百万円(本書の日付現在)
大 株 主 の 状 況	イオン株式会社(100%)
代 表 取 締 役 社 長	関 延明
登 録 ・ 免 許 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 宅地建物取引業 東京都知事(2)第94328号</li> <li>■ 取引一任代理等 国土交通大臣認可第73号</li> <li>■ 金融商品取引業 関東財務局長(金商)第2668号</li> <li>■ 一般社団法人投資信託協会会員</li> </ul>



# イオングループの総合力の活用と投資主価値の最大化

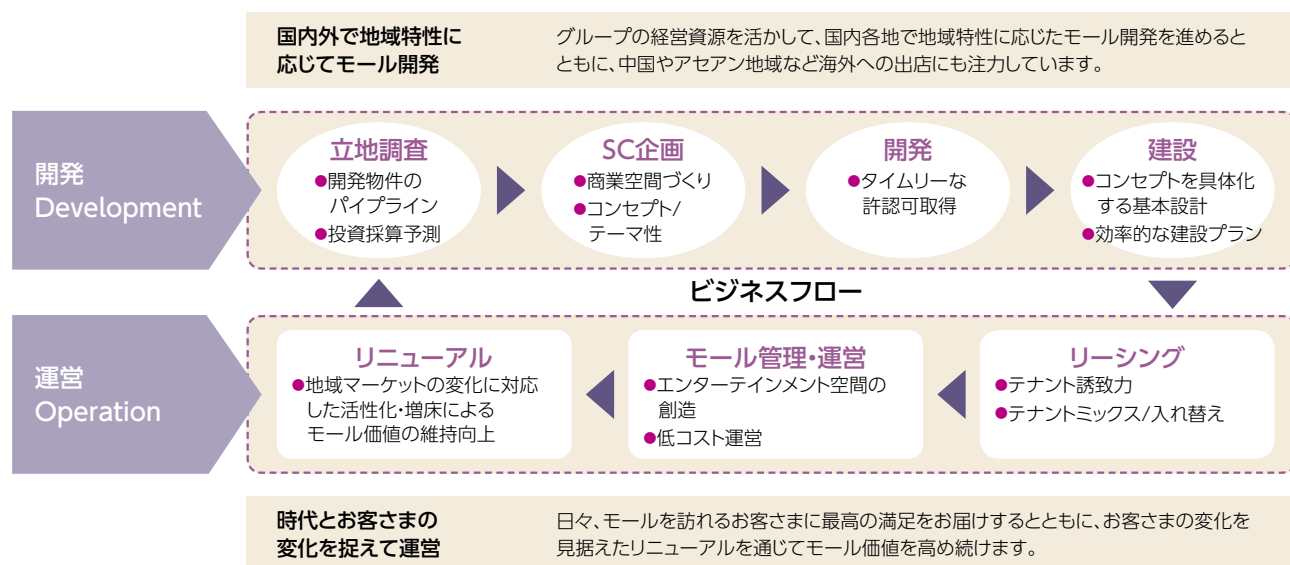
アジアへ、世界へ、広がるイオングループ<sup>(注)</sup>



## イオングループの開発力と運営力

地域の変化とともに持続的に成長していく商業施設の開発・運営

イオングループは、ショッピングモールの開発から管理・運営までをトータルに展開しています。



### 効率的かつ戦略的なモールオペレーションのための組織づくり

#### テナント企業とのパートナーシップ強化

イオングループ各社の商業施設に入居するテナントを会員とする「イオン同友店会」を活用することによって強固なリレーションを構築

#### 一人ひとりの「現場力」向上

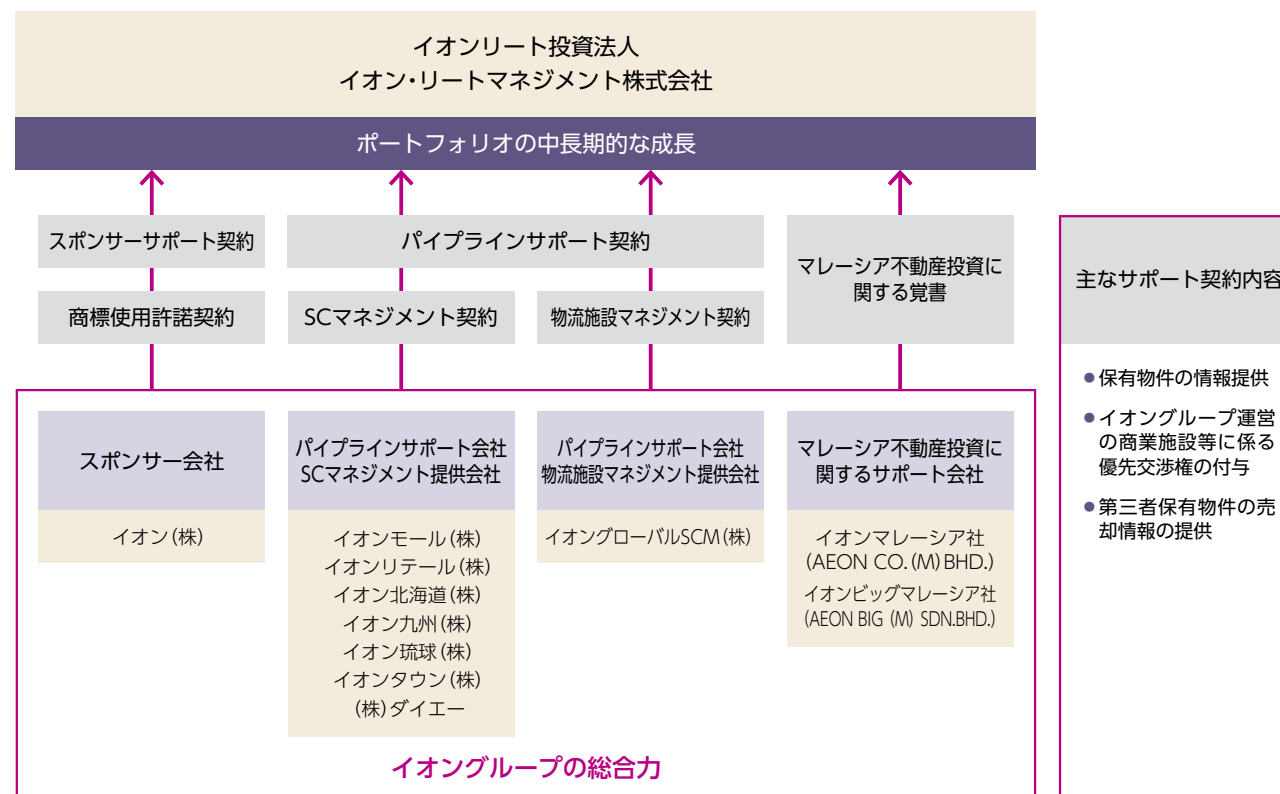
お客さまニーズにタイムリーに対応する「現場力」養成のための独自の教育体系を実施

#### スケールメリットを活かしたエリア戦略によるグループ総合力の発揮

国内外に広がる幅広い店舗網によるスケールメリットを活かし、効率的なオペレーションシステムの構築によるローコスト運営への転換を図り、また、同一商圏内におけるモール同士のポジションや役割を明確にすることで、グループ資産を最大限活用しマーケットシェアを拡大することを目指す

## イオングループのサポート体制

イオングループの総合力を活用するため、本投資法人及び本資産運用会社は、イオン(株)との間で、「スポンサーサポート契約」及び「商標使用許諾契約」を、イオングループ各社との間で、「パイプラインサポート契約」、「SCマネジメント契約」、「マレーシア不動産投資に関する覚書」及び「物流施設マネジメント契約」をそれぞれ締結しています。



## 投資主とイオングループの利益一致を図る取組み

イオン(株)による投資口の保有	イオングループとの物件の共有保有
保有比率 <b>19.9%</b> を保つことに努める	共有保有物件 <b>3件</b> (本書の日付現在)
投資口累積投資制度(るいとう)の導入	
<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人及び本資産運用会社の役職員が証券会社の累積投資制度を利用して本投資法人の投資口を取得できる制度を2014年5月1日付で導入</li> <li>投資口価格の価値向上及び業績向上への意識を高め、投資主の皆さまの利益と合致した経済的な動機付けを付与</li> </ul>	
投資口1口当たり分配金に連動する運用報酬体系の導入(いずれも上限料率)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>運用報酬 I: 総資産額<sup>(注1)</sup> × 0.3% × (運用日数/年)</li> <li>運用報酬 II: 運用報酬 I 控除前1口当たり分配金 × NOI<sup>(注2)</sup> × 0.001%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得報酬: 取得代金 × 0.5%<sup>(注3)</sup></li> <li>処分報酬: 処分代金 × 0.5%<sup>(注4)</sup></li> </ul>

(注1) 当該営業期間の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額から、海外不動産保有法人関連出資等の金額を控除し、海外不動産保有法人総資産額を足すことにより算出します。

(注2) 「NOI」とは、当該営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

(注3) 利害関係人との取引:取得代金×0.25%

(注4) 利害関係人との取引:処分報酬なし



# I. 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
		自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	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
営業収益	(百万円)	15,780	16,201	16,329	16,357	16,895
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(15,656)	(16,025)	(16,197)	(16,226)	(16,761)
営業費用	(百万円)	9,503	10,019	9,993	10,131	10,249
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(8,599)	(9,081)	(9,068)	(9,196)	(9,290)
営業利益	(百万円)	6,276	6,182	6,335	6,226	6,645
経常利益	(百万円)	5,389	5,297	5,448	5,416	5,800
当期純利益	(百万円)	5,383	5,254	5,325	5,492	5,758
総資産額	(百万円)	362,698	362,753	362,296	362,417	375,594
(対前期比)	(%)	(+5.1)	(+0.0)	(△0.1)	(+0.0)	(+3.6)
有利子負債額	(百万円)	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
純資産額	(百万円)	198,077	197,947	198,019	198,062	210,801
(対前期比)	(%)	(+8.6)	(△0.1)	(+0.0)	(+0.0)	(+6.4)
出資総額(純額) (注4)	(百万円)	192,172	192,172	192,172	192,172	204,568
発行済投資口の総口数	(口)	1,777,347	1,777,347	1,777,347	1,777,347	1,873,317
1口当たり純資産額	(円)	111,445	111,372	111,413	111,437	112,528
分配総額	(百万円)	5,383	5,253	5,449	5,415	5,758
1口当たり分配金額	(円)	3,029	2,956	3,066	3,047	3,074
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(3,029)	(2,956)	(3,066)	(3,047)	(3,074)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注2)	(%)	1.5	1.5	1.5	1.5	1.6
自己資本利益率 (注2)	(%)	2.8	2.7	2.7	2.8	2.8
自己資本比率 (注2)	(%)	54.6	54.6	54.7	54.7	56.1
(対前期増減)	(%)	(+1.8)	(+0.0)	(+0.1)	(△0.0)	(1.5)
配当性向 (注2)	(%)	100.0	100.0	102.3	98.6	100.0
〈参考情報〉						
当期運用日数 (注3)	(日)	184	181	184	181	184
期末投資物件数 (注5)	(件)	40	40	40	40	41
当期減価償却費	(百万円)	4,380	4,355	4,424	4,442	4,549
当期資本的支出額 (注6)	(百万円)	1,063	848	1,398	416	605
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	(百万円)	11,437	11,299	11,553	11,472	12,020
FFO (Funds from Operation) (注2)	(百万円)	9,764	9,574	9,750	9,934	10,308
1口当たりFFO (注2)	(円)	5,493	5,386	5,485	5,589	5,502
分配総額/FFO比率 (注2)	(%)	55.1	54.9	55.9	54.5	55.9

(注1) 営業収益等には消費税等は含まれていません。  
(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100
自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 なお、第10期及び第14期の配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算していません。 配当性向 = 分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO (Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口の総口数
分配総額/FFO比率	分配総額(利益超過分配金を含む) ÷ FFO × 100

(注3) 当期運用日数は不動産等の実質的な運用を行った日数を記載しています。  
(注4) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた純額を記載しています。  
(注5) 期末投資物件数にはマレーシアにおいて設立された海外不動産保有法人が保有する1物件も含まれています。  
(注6) 第10期の当期資本的支出額には、「イオンモール甲府昭和」に係る不動産取得税2,015千円を含みます。

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 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。

## (2) 投資環境と運用実績

### ① 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陥りました。

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、高い配当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。

### ② 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。

### (3) 資金の調達

#### ① 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。

#### ② 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

### (4) 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morij」、「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。

### (5) 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。



### 3. 増資等の状況

本投資法人の当期末までの最近5年間に於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) <sup>(注1)</sup>		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口当たり発行価格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口当たり発行価格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口当たり発行価格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口当たり発行価格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口当たり発行価格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。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資口が上場する東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
計算期間	自2017年8月1日 至2018年1月31日	自2018年2月1日 至2018年7月31日	自2018年8月1日 至2019年1月31日	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
最高(円)	124,400	129,900	131,900	144,200	157,700
最低(円)	112,100	110,600	116,800	125,900	134,000

### 4. 分配金等の実績

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る金銭の分配は行いません。

期別		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
		自2017年8月1日 至2018年1月31日	自2018年2月1日 至2018年7月31日	自2018年8月1日 至2019年1月31日	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
当期末処分利益総額	(千円)	5,384,815	5,255,580	5,327,579	5,492,445	5,758,754
利益留保額	(千円)	521,231	521,742	398,233	474,782	474,574
金銭の分配金総額	(千円)	5,383,584	5,253,837	5,449,345	5,415,576	5,758,576
(1口当たり分配金)	(円)	(3,029)	(2,956)	(3,066)	(3,047)	(3,074)
うち利益分配金総額	(千円)	5,383,584	5,253,837	5,449,345	5,415,576	5,758,576
(1口当たり利益分配金)	(円)	(3,029)	(2,956)	(3,066)	(3,047)	(3,074)
うち出資払戻総額	(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

### 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### (1) 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ています。

#### (2) 今後の運用方針

##### ①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。

##### ②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ると考えています。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)に充てるのが可能となります。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。

##### ③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。

### 6. 決算後に生じた重要な事実

#### (1) 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) <sup>(注2)</sup>	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。

#### (2) 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「(1) 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行いました。

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 弁済	無担保 無保証
	合計	9,800					



## 投資法人の概況

## 1. 出資の状況

期 別	第10期 (2018年1月31日現在)	第11期 (2018年7月31日現在)	第12期 (2019年1月31日現在)	第13期 (2019年7月31日現在)	第14期 (2020年1月31日現在)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	1,777,347	1,777,347	1,777,347	1,777,347	1,873,317
出資総額(純額)(注) (百万円)	192,172	192,172	192,172	192,172	204,568
投資主数 (名)	24,815	24,390	22,819	21,673	21,462

(注) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた純額を記載しています。

## 2. 投資口に関する事項

2020年1月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総 口数に対する所有 投資口数の割合 (%)
イオン株式会社	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目5番地1	352,351	18.80
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	302,343	16.13
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	247,299	13.20
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	79,619	4.25
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリートメントスクエアオフィスタワーZ棟	49,983	2.66
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	33,139	1.76
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	27,150	1.44
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NOR TH QUINCY, MA 02171, U.S.A	20,913	1.11
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	20,247	1.08
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目5番5号	20,000	1.06
東京センチュリー株式会社	東京都千代田区神田練馬町3	20,000	1.06
合 計		1,173,044	62.61

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数点第3位を切り捨てて記載しています。

## 3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (注3) (千円)
執行役員 (注1)	関 証明	イオン・リートマネジメント株式会社 代表取締役社長	—
	戸川 晶史	— (注2)	—
監督役員 (注1)	安保 智勇	弁護士法人中央総合法律事務所 弁護士	1,800
	関 葉子	銀座プライム法律事務所 弁護士	1,800
会計監査人 (注4)	PwCあらた有限責任 監査法人	—	23,200

(注1) 戸川晶史は2019年10月28日付で本投資法人の執行役員を退任しており、関証明が2019年10月29日付で新たに執行役員に就任しております。2020年1月末現在、執行役員関証明は、本投資法人の投資口を所有していません。監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有していません。また、監督役員は、上表記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、これらを含めいづれも本投資法人との利害関係はありません。

(注2) 2019年10月28日付で執行役員を退任したため、兼職等に係る記載を省略しています。

(注3) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しています。

(注4) 会計監査人の報酬には、投資口発行及び投資法人債発行に係るコンフォートレター業務に係る報酬が7,000千円含まれています。

## (2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

## 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020年1月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下のとおりです。

委託区分	名 称
資産運用会社	イオン・リートマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関運営事務)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等に関する業務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する業務)	株式会社みずほ銀行

## 投資法人の運用資産の状況

## 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)	第13期 (2019年7月31日現在)				第14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	630	0.2	630	△115	0.2
	小計	332,604	91.8	637	△123	346,837	92.3	630	△115	0.2
	関係会社株式 (注6)	6,078	1.7	6,078	248	6,078	1.6	6,078	334	1.6
	預金・その他の資産	23,734	6.5	14	—	22,678	6.0	14	0	0.0
	資産総額計	362,417	100.0	6,729	124	375,594	100.0	6,723	218	1.8

(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)によっています。

(注3) 第13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し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) 第14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し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. 主要な保有資産

2020年1月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	期末帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
イオンモールKYOTO	19,929	136,468.45	136,468.45	100.0	4.1	商業施設等
イオンレイクタウン mori (注3)	18,771	205,711.70	205,711.70	100.0	4.0	商業施設等
イオンモール福津	18,063	100,020.87	100,020.87	100.0	3.0	商業施設等
イオンモール倉敷	16,217	157,274.78	157,274.78	100.0	4.4	商業施設等
イオンモール伊丹昆陽	15,990	122,944.71	122,944.71	100.0	5.0	商業施設等
イオンモール甲府昭和 (注4)	15,217	99,772.38	99,772.38	100.0	4.0	商業施設等
イオンモール水戸内原 (注5)	14,051	159,997.49	159,997.49	100.0	4.3	商業施設等
ダイエー川崎 プロセスセンター	13,748	59,265.77	59,265.77	100.0	2.9	商業施設等
イオンモール大和郡山	13,293	105,230.88	105,230.88	100.0	4.6	商業施設等
イオンモール京都五条	13,194	87,311.56	87,311.56	100.0	2.6	商業施設等
合計	158,478	1,233,998.59	1,233,998.59	100.0	38.9	-

(注1) 「賃貸可能面積」欄には、各保有資産について、本投資法人の取得時点での有効な各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。また、「賃貸可能面積」には、附属建物面積を含みます。

(注2) 「賃貸面積」欄には、各保有資産について、本投資法人の取得時点での有効な各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、「賃貸面積」は附属建物面積を含みます。

(注3) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」の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、「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合に相当するものを記載しています。

(注4) 「イオンモール甲府昭和」の「期末帳簿価額」欄、「賃貸可能面積」欄、「賃貸面積」欄、「稼働率」欄及び「対総不動産賃貸事業収益比率」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」を含めた金額及び数値を記載しています。

(注5) 「イオンモール水戸内原」の「期末帳簿価額」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」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：期末帳簿価額108百万円、対総不動産賃貸事業収益比率0.0%）を含みます。

(注6) 上表には、本投資法人が本海外SPCを通じて保有する「イオンモール セレンバン 2」が含まれています。

## 3. 不動産等組入資産明細

2020年1月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
SRSC-1	イオンレイクタウン mori (注4)	埼玉県越谷市 レイクタウン三丁目1番地1	不動産 信託受益権	205,711.70	18,771	24,300
SRSC-2	イオンレイクタウン kaze (注4)	埼玉県越谷市 レイクタウン四丁目2番地2	不動産 信託受益権	127,183.81	5,865	8,050
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市 前潟四丁目7番1号	不動産 信託受益権	98,968.59	5,285	6,950
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市 茜平四丁目101番地	不動産 信託受益権	60,682.20	5,938	7,100
RSC-3	イオンモール水戸内原 (注5)	茨城県水戸市 内原二丁目1番地	不動産 信託受益権	159,997.49	14,051	17,714
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市 石原町81番地	不動産 信託受益権	93,165.27	5,791	8,210
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 南区古淵二丁目10番1号	不動産 信託受益権	75,056.62	9,636	11,300
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市 外野二丁目100番地	不動産 信託受益権	64,246.26	3,645	4,960
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市 庄野羽山四丁目1番2号	不動産 信託受益権	125,253.74	9,284	10,400
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡明和町 中村1223番地	不動産 信託受益権	44,193.80	3,310	3,910
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市 北条町308番地1	不動産 信託受益権	48,229.25	6,048	7,720
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡日吉津村 大字日吉津1160番地1	不動産 信託受益権	102,045.24	6,782	8,430
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市水江1番	不動産 信託受益権	157,274.78	16,217	19,800
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡綾川町 萱原822番1	不動産 信託受益権	113,149.07	6,650	8,850
RSC-13	イオンモール直方	福岡県直方市 湯野原二丁目1番1号	不動産 信託受益権	151,969.51	9,519	12,800
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市 南区西九条鳥居口町1	不動産 信託受益権	136,468.45	19,929	23,100
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市清田区 平岡三条五丁目3番1号	不動産 信託受益権	78,360.81	5,278	6,460
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市 昭和中四丁目18番1号	不動産 信託受益権	51,763.05	1,732	1,980
RSC-18	イオンモール利府	宮城県宮城郡利府町 利府字新屋田前6番地	不動産 信託受益権	66,478.91	2,273	2,810
合計						

物件 番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市 若宮三丁目7番8号	不動産 信託受益権	53,502.94	1,290	1,520
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市 富州原町2番40号	不動産 信託受益権	41,447.33	2,200	2,660
RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市 下三橋町771番地	不動産 信託受益権	105,230.88	13,293	14,800
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 中央北三丁目2番地	不動産 信託受益権	107,425.97	11,588	12,600
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注6)	山梨県中巨摩郡昭和町 飯喰字神明1505番地9	不動産 信託受益権	99,772.38	15,217	17,600
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市 柳町三丁目1番20号	不動産 信託受益権	71,308.33	7,362	8,350
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市大字中久喜 字西山1467番地1	不動産 信託受益権	47,872.33	5,792	6,550
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市 池尻四丁目1番1	不動産 信託受益権	122,944.71	15,990	17,600
RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市 東開町字東開7番地1	不動産 信託受益権	132,341.35	12,635	14,200
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市 上高津367番地	不動産 信託受益権	86,848.51	11,216	12,600
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市 内日角夕25	不動産 信託受益権	70,948.14	8,937	10,700
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市 堀籠字久保田972番1	不動産 信託受益権	58,402.66	9,067	9,970
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市 右京区西院追分町25番地1	不動産 信託受益権	87,311.56	13,194	13,900
RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市 日時野六丁目16番1号	不動産 信託受益権	100,020.87	18,063	18,300
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 茅ヶ崎三丁目5番16号	不動産 信託受益権	63,158.24	6,295	6,610
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市 美浜区真砂四丁目2番6号	不動産 信託受益権	29,947.62	3,528	3,920
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 平野区瓜破二丁目1番13号	不動産 信託受益権	27,603.46	4,351	4,760
L-1	ダイエー川崎 プロセスセンター	神奈川県川崎市 川崎区白石町6番地32	不動産 信託受益権	59,265.77	13,748	15,400
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市西区 築港新町一丁目5番地14	不動産 信託受益権	50,197.06	9,581	10,600
L-3	ダイエー茨木 プロセスセンター	大阪府茨木市 横江二丁目7番52号	不動産 信託受益権	50,783.58	6,835	7,450
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)	Lot 49045, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor, Malaysia	不動産 信託受益権	22,870.00	630 (19百万RM)	568 (21百万RM)
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注8)	Geran No.Hakmilik 145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	株式	81,135.00	-	6,354 (238百万RM)
合計				3,530,537.24	346,837 (注9)	411,857

(注1) 「所在地」欄には、各保有資産の住居表示又は登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」欄には、各取得資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。また、「賃貸可能面積」は附属建物面積を含みます。

(注3) 「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。

(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) 「イオンモール水戸内原」の「期末帳簿価額」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：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) 「イオンモール甲府昭和」の「賃貸可能面積」欄、「期末帳簿価額」欄及び「期末算定価額」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。

(注7) 「所在地」欄には、権利証書（Issue Document of Title）に記載される権原明細（Title Particulars）を記載しています。「不動産信託受益権」とは、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。「期末帳簿価額」欄には、取得価額（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）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。

「賃貸可能面積」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状況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8) 「賃貸可能面積」欄は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」の「賃貸可能面積」を記載しています。「期末帳簿価額」欄には、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。



本投資法人が保有する不動産等（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。）の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第13期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)				第14期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)			
	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
イオンレイクタウンmori (注2)	1	100.0	681	4.1	1	100.0	680	4.0
イオンレイクタウンkaze (注2)	1	100.0	338	2.1	1	100.0	338	2.0
イオンモール盛岡	1	100.0	370	2.3	1	100.0	369	2.2
イオンモール石巻	1	100.0	351	2.1	1	100.0	351	2.1
イオンモール水戸内原 (注3)	1	100.0	723	4.4	1	100.0	723	4.3
イオンモール太田	1	100.0	481	2.9	1	100.0	482	2.8
イオン相模原 ショッピングセンター	1	100.0	418	2.5	1	100.0	419	2.5
イオンモール大垣	1	100.0	325	2.0	1	100.0	325	1.9
イオンモール鈴鹿	1	100.0	454	2.8	1	100.0	456	2.7
イオンモール明和	1	100.0	215	1.3	1	100.0	215	1.3
イオンモール加西北条	1	100.0	325	2.0	1	100.0	324	1.9
イオンモール日吉津	1	100.0	429	2.6	1	100.0	430	2.5
イオンモール倉敷	1	100.0	743	4.5	1	100.0	744	4.4
イオンモール綾川	1	100.0	455	2.8	1	100.0	454	2.7
イオンモール直方	1	100.0	558	3.4	1	100.0	557	3.3
イオンモールKYOTO	1	100.0	699	4.3	1	100.0	702	4.1
イオンモール札幌平岡	1	100.0	447	2.7	1	100.0	447	2.6
イオンモール釧路昭和	1	100.0	229	1.4	1	100.0	229	1.4
イオンモール利府	1	100.0	208	1.3	1	100.0	208	1.2
イオンモール山形南	1	100.0	161	1.0	1	100.0	161	1.0
イオンモール四日市北	1	100.0	233	1.4	1	100.0	233	1.4
イオンモール大和郡山	1	100.0	764	4.7	1	100.0	777	4.6
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)	1	100.0	402	2.4	1	100.0	402	2.4
イオンモール甲府昭和 (注4)	1	100.0	673	4.1	1	100.0	672	4.0
イオンモール苫小牧	1	100.0	342	2.1	1	100.0	342	2.0
イオンモール小山	1	100.0	277	1.7	1	100.0	277	1.6
イオンモール伊丹昆陽	1	100.0	848	5.2	1	100.0	848	5.0
イオンモール鹿児島	1	100.0	589	3.6	1	100.0	595	3.5
イオンモール土浦	1	100.0	533	3.3	1	100.0	533	3.1
イオンモールかほく	1	100.0	490	3.0	1	100.0	490	2.9
イオンモール下妻	1	100.0	386	2.4	1	100.0	386	2.3
イオンモール京都五条	1	100.0	437	2.7	1	100.0	437	2.6
イオンモール福津	-	-	-	-	1	100.0	512	3.0
イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	1	100.0	224	1.4	1	100.0	224	1.3
イオンスタイル検見川浜	1	100.0	176	1.1	1	100.0	176	1.0
イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	1	100.0	173	1.1	1	100.0	173	1.0
ダイエー川崎プロセスセンター	2	100.0	491	3.0	2	100.0	494	2.9
イオン南大阪RDC	1	100.0	289	1.8	1	100.0	289	1.7
ダイエー茨木プロセスセンター	1	100.0	251	1.5	1	100.0	251	1.5
イオン・タマン・ユニバーシティ・ ショッピング・センター (注5)	1	100.0	20 (756千円)	0.1	1	100.0	19 (762千円)	0.1
イオンモール セレンバン 2 (注6) (注7)	1	100.0	197 (7,393千円)	1.2	1	100.0	198 (7,639千円)	1.2
合 計	41	100.0	16,423 (注8)	100.0	42	100.0	16,960 (注8)	100.0

- (注1) 「テナント総数」欄には、当該物件の賃貸借契約数の合計数を記載しています。  
(注2) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」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、「不動産賃貸事業収益」欄及び「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当するものを記載しています。  
(注3) 「イオンモール水戸内原」の「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」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：第13期は不動産賃貸事業収益3百万円、対総不動産賃貸事業収益比率0.0%、第14期は不動産賃貸事業収益3百万円、対総不動産賃貸事業収益比率0.0%）を含みます。  
(注4) 「イオンモール甲府昭和」の「テナント総数」欄、「稼働率」欄、「不動産賃貸事業収益」欄及び「対総不動産賃貸事業収益比率」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」を含めた金額及び数値を記載しています。  
(注5) 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、「不動産賃貸事業収益」欄及び「対総不動産賃貸事業収益比率」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%）に相当するものを記載しています。なお、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算しています。  
(注6) 不動産賃貸事業収益額は、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) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。  
(注8) 不動産賃貸事業収益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、上表の不動産賃貸事業収益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。

#### 4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

#### 5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

#### 6. 有価証券組入資産明細

銘柄	資産の種類	株式数	帳簿価額		評価額		評価損益 (千円)	備考
			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	239,110,002 株	25.42 (1RM)	6,078,453 (240,185,002RM)	25.42 (1RM)	6,078,453 (240,185,002RM)	-	(注)

(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。

#### 7. 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

2020年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円) (注1)		時価 (百万円) (注2) (注3)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	114,900	92,900	△903
合 計		114,900	92,900	△903

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利をもとに算出した価格で評価しています。

(注3) 当該取引は、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

#### 8. その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産信託受益権については、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。2020年1月31日現在において、前記「3. 不動産等組入資産明細」及び「6. 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が投資している特定資産の組入はありません。

#### 9. 国及び地域毎の資産保有状況

2020年1月31日現在における本投資法人の国及び地域毎の資産保有状況は次のとおりです。

国名	保有総額 (百万円) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)		物件数 (件)
		対総資産比率 (%)		
日本	346,207	404,934	98.3	39
マレーシア	6,708	6,981	1.7	2
合 計	352,916	411,915	100.0	41

(注1) 「保有総額」欄は、2020年1月31日現在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）によっています。なお、マレーシアには不動産信託受益権及び関係会社株式が含まれています。

(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額又は不動産調査報告書に記載された調査価額及び関係会社株式の評価額を記載しています。なお、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。本投資法人がマレーシアに保有する物件及び関係会社株式の「期末算定価額」については、物件については2020年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を、関係会社株式の評価額については取得原価を、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。



## 保有不動産の資本的支出

### 1. 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	-	-

### 2. 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

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第13期		第14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	
(a) 資産運用報酬 (注) (内訳) 運用報酬Ⅰ 運用報酬Ⅱ	749,507		768,485	
	485,277		493,102	
	264,229		275,383	
(b) 資産保管委託手数料	18,840		19,298	
(c) 一般事務委託手数料	55,067		58,508	
(d) 役員報酬	3,600		3,600	
(e) その他営業費用	107,663		108,996	
合 計	934,678		958,889	

(注) 「資産運用報酬」には、上表とは別に、不動産等を取得又は売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、該当不動産等の取得原価又は売却損益に算入している「取得報酬」及び「処分報酬」があり、第14期には90,200千円の取得報酬が発生しています。

### 2. 借入状況

2020年1月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	2015年 2月27日	100	-	0.61910 (注2)	2019年 10月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		100	-					
	三井住友信託銀行株式会社		100	-					
	株式会社イオン銀行		300	-					
	株式会社百五銀行		300	-					
	株式会社三井住友銀行	2016年 2月29日	1,200	-	0.14750 (注2)	2019年 10月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		900	-					
	三井住友信託銀行株式会社		600	-					
	株式会社三菱UFJ銀行		500	-					
	株式会社百五銀行		300	-					
農林中央金庫	200	-							
みずほ信託銀行株式会社	200	-							
株式会社りそな銀行	200	-							
株式会社みずほ銀行	2016年 10月20日	700	-	0.23700 (注2)	2019年 10月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		500	-						
三井住友信託銀行株式会社		500	-						
株式会社三菱UFJ銀行		700	-						
農林中央金庫		500	-						
みずほ信託銀行株式会社	500	-							
株式会社りそな銀行	200	-							
株式会社千葉銀行	300	-							
株式会社みずほ銀行	2017年 3月28日	1,300	-	0.28897	2019年 10月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		1,200	-						
三井住友信託銀行株式会社		1,200	-						
株式会社三菱UFJ銀行		1,800	-						
農林中央金庫		600	-						
みずほ信託銀行株式会社	300	-							
株式会社みずほ銀行	2013年 11月25日	-	4,000	1.17250 (注2)	2020年 10月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		-	4,000						
三井住友信託銀行株式会社		-	4,000						
株式会社三菱UFJ銀行		-	4,000						
株式会社日本政策投資銀行		-	2,000						
農林中央金庫		-	1,000						
株式会社三重銀行		-	1,000						
みずほ信託銀行株式会社		-	1,000						
株式会社りそな銀行		-	1,000						
計		-	15,600						22,000
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2013年 11月25日	4,000	-	1.17250 (注2)	2020年 10月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		4,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社		4,000	-					
	株式会社三菱UFJ銀行		4,000	-					
	株式会社日本政策投資銀行		2,000	-					
	農林中央金庫		1,000	-					
	株式会社三重銀行		1,000	-					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000	-					
株式会社りそな銀行	1,000	-							



区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2013年 11月25日	1,000	1,000	1.76375 (注2)	2023年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行	2015年 2月27日	200	200	0.88915 (注2)	2021年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	農林中央金庫	900	900	1.40390 (注2)	2024年 10月21日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
	みずほ信託銀行株式会社	500	500						
	株式会社りそな銀行	500	500						
	株式会社日本政策投資銀行	500	500						
	株式会社みずほ銀行	2015年 2月27日	1,300	1,300	1.40730 (注2)	2027年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		900	900					
	株式会社三井住友銀行	2016年 2月29日	600	600	0.35125 (注2)	2021年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 3月29日	700	700	0.54100 (注2)	2022年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,200	1,200					
	農林中央金庫		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社	600	600	0.99100 (注2)	2025年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社りそな銀行	400	400						
	株式会社三井住友銀行	300	300						
	株式会社百五銀行	300	300						
	株式会社三井住友銀行	2016年 3月29日	700	700	0.48750 (注2)	2022年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	農林中央金庫		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社	500	500	0.55000	2022年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社りそな銀行	400	400						
	株式会社イオン銀行	200	200						
	株式会社百五銀行	300	300						
	株式会社イオン銀行	2016年 5月31日	400	400	0.61375 (注2)	2023年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,500	1,500					
	株式会社三井住友銀行		1,500	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500					
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 10月20日	300	300	0.87250 (注2)	2025年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		300	300						
株式会社みずほ銀行		800	800						
株式会社三井住友銀行		600	600						
三井住友信託銀行株式会社	2016年 10月20日	500	500	0.52270 (注2)	2023年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		500	500						
農林中央金庫		1,000	1,000						
みずほ信託銀行株式会社		500	500						
株式会社りそな銀行	2016年 10月20日	400	400	0.60000	2023年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社イオン銀行		200	200						
株式会社百五銀行		300	300						
株式会社広島銀行		200	200						
株式会社広島銀行	2016年 10月20日	200	200	0.63000	2022年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
日本生命保険相互会社		500	500						
明治安田生命保険相互会社		500	500						
株式会社みずほ銀行		900	900						
株式会社三井住友銀行	2016年 10月20日	900	900	0.52270 (注2)	2023年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		800	800						
株式会社三菱UFJ銀行		1,500	1,500						
農林中央金庫		700	700						
みずほ信託銀行株式会社	900	900	0.60000	2023年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証		
株式会社りそな銀行	400	400							
株式会社日本政策投資銀行	400	400							
株式会社イオン銀行	200	200							
株式会社イオン銀行	2016年 10月20日	200	200	0.37850 (注2)	2021年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		900	900						
株式会社三井住友銀行		700	700						
三井住友信託銀行株式会社		600	600						
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 10月20日	500	500	0.52270 (注2)	2023年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		700	700						
三井住友信託銀行株式会社		600	600						
株式会社三菱UFJ銀行		500	500						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2016年 10月20日	1,000	1,000	1.00300 (注2)	2026年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
	株式会社イオン銀行	2017年 3月28日	200	200	0.43200 (注2)	2021年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		1,100	1,100					
	三井住友信託銀行株式会社		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 3月28日	900	900	0.52800 (注2)	2022年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,300	1,300					
	農林中央金庫		700	700					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 3月28日	400	400	0.83800 (注2)	2024年 10月21日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社イオン銀行		300	300					
	日本生命保険相互会社		200	200					
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月28日	1,200	1,200	0.52800 (注2)	2022年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社三菱UFJ銀行		100	100					
	株式会社百五銀行		300	300					
	株式会社第三銀行	2017年 3月28日	500	500	0.83800 (注2)	2024年 10月21日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		800	800					
	株式会社みずほ銀行		1,100	1,100					
	株式会社三井住友銀行		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 3月28日	800	800	1.09710 (注2)	2026年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,300	1,300					
	農林中央金庫		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 3月28日	700	700	0.63000	2022年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社イオン銀行		300	300					
	日本生命保険相互会社		300	300					
	株式会社新生銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月28日	800	800	1.09710 (注2)	2026年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
	株式会社イオン銀行	2017年 12月27日	500	500	0.52270 (注2)	2023年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	株式会社十六銀行		300	300					
株式会社もみじ銀行	2017年 12月27日	300	300	0.60000	2023年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社広島銀行		300	300						
株式会社みずほ銀行		500	500						
株式会社三井住友銀行		300	300						
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 10月22日	400	400	0.37850 (注2)	2021年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
農林中央金庫		500	500						
みずほ信託銀行株式会社		300	300						
株式会社群馬銀行		500	500						
株式会社山口銀行	2018年 10月22日	500	500	0.37850 (注2)	2021年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	



区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2018年 10月22日	500	500	0.59700 (注2)	2023年 10月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
	農林中央金庫		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社イオン銀行		500	500					
	株式会社百五銀行		900	900					
	株式会社七十七銀行		400	400					
	株式会社広島銀行		2018年 10月22日	400					
株式会社みずほ銀行	2018年 10月22日	900	900	0.85100 (注2)	2025年 10月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		500	500						
三井住友信託銀行株式会社		500	500						
株式会社三菱UFJ銀行		800	800						
農林中央金庫		500	500						
みずほ信託銀行株式会社		400	400						
株式会社イオン銀行		400	400						
株式会社千葉銀行	2019年 10月21日	-	300	0.21500 (注2)	2022年 10月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
計	-	113,400	91,700	-	-	-	-	-	
長期借入金 (グリーン ファイ ナンス)	三井住友信託銀行株式会社 (信託口)	2019年 10月21日	-	3,300	0.21500 (注2)	2022年 10月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
計	-	-	3,300	-	-	-	-	-	
合計	-	129,000	117,000	-	-	-	-	-	

(注1) 「平均利率」欄は、期末時点のローン契約毎の加重平均利率を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入については、金利スワップの効果も勘案した加重平均利率を記載しています。  
 (注2) 変動金利による借入金ですが、金利スワップ取引により支払金利を固定化しており、金利スワップの効果も勘案した加重平均利率を記載しています。  
 (注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金に充てるためです。  
 (注4) 資金使途は、借換え資金の一部に充てるためです。  
 (注5) 資金使途は、「グリーン適格資産」の取得資金に充当した借入金の返済資金です。  
 なお、「グリーン適格資産」とは、以下の適格クライテリア1又は適格クライテリア2のいずれかを満たすプロジェクトをいいます。以下同じです。  
 適格クライテリア1：所定の有効な認証を取得済み、又は取得予定であること  
 適格クライテリア2：運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事であること

### 3. 投資法人債の状況

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保 投資法人債	2015年 10月13日	2,000	2,000	0.961	2025年 10月10日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証 (注4)
第2回無担保 投資法人債	2016年 10月19日	1,000	1,000	0.470	2026年 10月20日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証 (注4)
第3回無担保 投資法人債	2016年 10月19日	1,000	1,000	1.200	2036年 10月20日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証 (注4)
第4回無担保 投資法人債	2017年 12月 8日	2,000	2,000	0.680	2027年 12月 8日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証 (注4)
第5回無担保 投資法人債	2018年 12月 7日	15,000	15,000	0.783	2028年 12月 7日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証 (注5)
第6回無担保 投資法人債 (グリーン ボンド)	2019年 12月 6日	-	12,000	0.726	2029年 12月 6日	期限一括 (注1)	(注3)	無担保無保証 (注5)
合計	-	21,000	33,000	-	-	-	-	-

(注1) 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっています。  
 (注2) 資金使途は、借入金の返済です。  
 (注3) 資金使途は、「グリーン適格資産」の取得資金に充当した借入金の返済資金です。  
 (注4) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。  
 (注5) 投資法人債間限定同順位特約が付されています。

### 4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

### 5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

### 期中の売買状況

#### 1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産 信託受益権	イオンモール福津	2019年9月3日	18,040	-	-	-	-
合計	-	-	18,040	-	-	-	-

(注) 「取得価額」及び「譲渡価額」欄は当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)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。

#### 2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

#### 3. 特定資産の価格等の調査

##### (1) 不動産等(鑑定評価)

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の種類	取得価額 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点
取得	イオンモール福津	2019年 9月 3日	不動産 信託受益権	18,040	18,300	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 6月30日
	合計	-	-	18,040	18,300	-	-

(注1) 「取得価額」欄には、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)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) 上表の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき行われています。  
 (注3) 不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

##### (2) 金利スワップ取引

調査を行った者の氏名又は名称 PwCあらた有限責任監査法人

##### 調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2019年1月1日から2019年12月31日までの間で金利スワップ取引2件でした。これらの金利スワップ取引については、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)第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関して、PwCあらた有限責任監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入手しています。なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

##### (3) その他

該当事項はありません。

#### 4. 利害関係人等との取引状況

##### (1) 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

##### (2) 利害関係人等への賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入(百万円)
イオンリテール株式会社	7,593
イオンモール株式会社	6,821
イオン北海道株式会社	677
イオン九州株式会社	589
株式会社ダイエー	588
イオングローバルSCM株式会社	289
イオンマレーシア社(注1)	19 (762千RM)
合計	16,579

(注1) 「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います。  
 (注2) 「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。以下同じです。



## (3) 利害関係人等からの賃貸借状況

賃貸人の名称	総支払地代等 (百万円)
イオンリテール株式会社	1,176
イオンモール株式会社	661
イオン北海道株式会社	165
イオン九州株式会社	32
合 計	2,035

## (4) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理業務費	43,731	イオンディライト株式会社	9,204	21.0
支払利息	508,330	株式会社イオン銀行	10,909	2.1
保険料	394,814	イオン保険サービス株式会社	394,814	100.0

(注1) 上表は、資産運用会社の「利害関係人等」のうち、当期に取引のあった者との取引に係る支払手数料等の金額を記載しています。

(注2) 上表記載の支払手数料以外に、当期中にイオンディライト株式会社に対する修繕工事等の金額は267,396千円です。

(注3) 支払利息には、融資手数料及び支払済み利息の他、未払利息も含まれています。

(注4) 金額は消費税等を含みません。

## 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるイオン・リートマネジメント株式会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

## 経理の状況

## 1. 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

## 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

## 3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

## 5. 海外不動産保有法人に係る開示

名称	出資額	組織形態、目的、事業内容及び利益の分配方針	株式の発行済株式に対する割合	所在国における配当に係る規制の内容
JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	6,052,191千円 (239,110,002RM)	1965年マレーシア会社法 (Companies Act 1965) に基づき設立された非公開有限責任株式会社であり、海外地域への分散投資を目的としています。 事業の内容は、マレーシア国内不動産の取得及び賃貸です。 利益の分配方針について、事業年度は毎年8月1日から翌7月末日までの1年間ですが、毎年1月末日に中間決算を行い、中間配当を含む年2回の配当を行います。	100.0%	マレーシアにおいて法人税が2016年以降24%かかりますが、現行法制において、当該法人税を日本において外国税額控除する仕組みがないため、本投資法人が本海外SPCからの配当を受け取る段階において、24%分控除された配当を受け取ることとなります。 事業年度は毎年8月1日から翌7月末日までの1年間ですが、毎年1月末日に中間決算を行い、中間配当を含む年2回の配当を行います。

## 6. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

前期 (2019年2月1日～2019年7月31日)

名称	所在地	所有形態	期末算定価額	テナント総数	稼働率	賃貸事業収入	対総賃貸	売買総額
			(百万円)	期末時点	期末時点 (%)	期間中 (百万円)	事業収入比率 (%)	期間中 (百万円)
イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	不動産	6,137 (233百万RM)	1	100.0	197 (7,393千RM)	100.0	-
合計	-	-	6,137	1	100.0	197	100.0	-

(注1) 「所在地」欄には、権利証書 (Issue Document of Title) に記載される権原明細 (Title Particulars) を記載しています。

(注2) 「期末算定価額」は、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)) を用いて円貨に換算しています。

(注3) 賃貸事業収入期間中及び売買総額期間中は、期中平均の為替相場 (1RM=26.67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 (2019年8月1日～2020年1月31日)

名称	所在地	所有形態	期末算定価額	テナント総数	稼働率	賃貸事業収入	対総賃貸	売買総額
			(百万円)	期末時点	期末時点 (%)	期間中 (百万円)	事業収入比率 (%)	期間中 (百万円)
イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	不動産	6,354 (238百万RM)	1	100.0	198 (7,639千RM)	100.0	-
合計	-	-	6,354	1	100.0	198	100.0	-

(注1) 「所在地」欄には、権利証書 (Issue Document of Title) に記載される権原明細 (Title Particulars) を記載しています。

(注2) 「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3) 賃貸事業収入期間中及び売買総額期間中は、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。

## その他

## 1. お知らせ

## (1) 投資主総会

議案	概要
第1号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり承認可決され、執行役員には関延明が選任されました。
第2号議案 補欠執行役員2名選任の件	原案のとおり承認可決され、補欠執行役員には有阪哲哉、戸川晶史の2名が選任されました。
第3号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり承認可決され、監督役員には安保智勇、関葉子の2名が選任されました。

## (2) 投資法人役員会

当期において、投信法第109条第2項第2号、第3号、第5号、第6号及び第8号に規定する事項等のうち、以下の事項が投資法人役員会で承認されています。

役員会承認日	事項	概要
2019年8月20日	新投資口引受契約の締結	2019年8月20日開催の役員会で承認された新投資口の発行及び投資口売出しについて、新投資口の募集に係る一般事務を野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社、岡三証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び株式会社SBI証券に委託しました。
2019年10月23日	投資法人債の発行に係る一般事務委託契約の締結	同日付で承認された投資法人債発行に係る包括決議に関し、投資法人債の発行に係る事務等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

## 2. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値については、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。



## Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (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 (ご参考) (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



## Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		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	
営業収益				
賃貸事業収入	※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				
賃貸事業費用	※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
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		5,492,445		5,758,754

## Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (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	剰余金 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			
	剰余金		投資主 資本合計	純資産合計
	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	
		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			
	剰余金		投資主 資本合計	純資産合計
	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

## V. 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	前期 (ご参考)	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
1. 資産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。	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。	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。	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。	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ありせん。	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。
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。	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. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	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以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 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。	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以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (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 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。



## (貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (2019年7月31日)	当 期 (2020年1月31日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

## (損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 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. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入	賃料収入
16,169,293	16,683,555
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
57,321	77,868
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
16,226,615	16,761,424
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費	管理業務費
42,846	43,731
修繕費	修繕費
555,091	494,122
保険料	保険料
154,466	169,515
信託報酬	信託報酬
20,704	21,109
支払地代	支払地代
2,020,959	2,035,764
租税公課	租税公課
1,904,130	1,904,070
減価償却費	減価償却費
4,442,687	4,549,741
水道料	水道料
49,064	52,399
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
6,897	20,322
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
9,196,848	9,290,775
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
7,029,767	7,470,648

## ※2 受取配当金の内訳

前期 (ご参考) (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 (1 RM=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、中間配当金は、2019年5月10日為替予約レート 1 RM=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 (1 RM=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 1 RM=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 1 RM=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 (ご参考) (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 (ご参考) (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)

前 期 (ご参考) 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. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数	発行可能投資口総口数
発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数
10,000,000口	10,000,000口
1,777,347口	1,873,317口

## (税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 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. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
税務上の繰越欠損金 (注)	税務上の繰越欠損金 (注)
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)	税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
322,907	280,882
△322,907	△280,882
—	—
—	—
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：%)	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：%)
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
配当準備積立金繰入額	その他
その他	税効果会計適用後の法人税等の負担率
税効果会計適用後の法人税等の負担率	
31.51	31.51
△31.07	△31.51
△0.44	0.01
0.01	0.01
0.01	

(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、下記「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。

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 (ご参考) (2019年 7月31日)

	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)

	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。

## (金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

## 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

2019年7月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。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)。

	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	—	—	—

(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  
①ヘッジ会計が適用されていないもの  
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。

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、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています (前記「(5) 長期借入金」参照)。

(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は次のとおりです。

区 分	貸借対照表計上額	(単位：千円)
関係会社株式		6,078,453
預り敷金及び保証金		2,628
信託預り敷金及び保証金		12,579,149
合 計		18,660,231

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(2019年7月31日)後の償還予定額

	1年以内	(単位：千円)
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

(注4) 投資法人債、借入金の決算日(2019年7月31日)後の返済予定額

	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	(単位：千円)
1年内返済予定の長期借入金	15,600,000	–	–	–	–	–	–
投資法人債	–	–	–	–	–	21,000,000	21,000,000
長期借入金	–	22,000,000	19,100,000	17,200,000	20,400,000	34,700,000	34,700,000
合 計	15,600,000	22,000,000	19,100,000	17,200,000	20,400,000	55,700,000	55,700,000

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

## 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

2020年1月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。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)。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額	(単位：千円)
(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せん。

(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

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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。

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、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています(前記「(5) 長期借入金」参照)。

(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は次のとおりです。

区 分	貸借対照表計上額	(単位：千円)
関係会社株式		6,078,453
預り敷金及び保証金		2,628
信託預り敷金及び保証金		13,207,644
合 計		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(2020年1月31日)後の償還予定額

	1年以内	(単位：千円)
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(2020年1月31日)後の返済予定額

	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	(単位：千円)
1年内返済予定の長期借入金	22,000,000	–	–	–	–	–	–
投資法人債	–	–	–	–	–	33,000,000	33,000,000
長期借入金	–	19,100,000	20,800,000	20,400,000	11,300,000	23,400,000	23,400,000
合 計	22,000,000	19,100,000	20,800,000	20,400,000	11,300,000	56,400,000	56,400,000



**(賃貸等不動産に関する注記)**

前期(ご参考)(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

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、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。また、賃貸等不動産に関する2019年7月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。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、次表には含まれていません。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
336,630,546	△4,026,406	332,604,140	383,535,042

(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) 当期増加額のうち、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、当期減少額のうち、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。

(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。

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

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、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。また、賃貸等不動産に関する2020年1月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。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、次表には含まれていません。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
332,604,140	14,233,638	346,837,778	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) 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。

**(資産の運用の制限に関する注記)**

前期(ご参考)(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

本投資法人は、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資(当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除く。)の総数又は総額に投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数または額を超えて当該発行済株式又は出資を有する場合における当該海外不動産保有法人として、JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式を保有しています。JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.に関する事項は以下のとおりです。なお、マレーシア国の会計基準(IFRSと同等)に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。また、決算期(2019年7月期)の財務諸表の監査は終了していません。

1. JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式の取得額の総額

240,185,002RM (6,078,453,998円)

(注) RMの円貨換算は、本投資法人が本海外SPCの株式を複数回に分割して支払った金額の合計額を記載しています。なお、当該金額は、当該株式の取得に要した諸費用を含む金額です。

2. JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の発行済株式の総数に対する、本投資法人の資産に属するJAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式の数の割合  
100%

3. JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の第3期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日) 中間決算においては、マレーシア国の会計基準(IFRSと同等)に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。当該法令に基づく2019年1月期の監査済財務諸表のうち、貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額は以下のとおりです。

貸借対照表項目(2019年1月31日現在)

(単位：RM (千円))

流動資産合計	19,170,577	(511,087)
固定資産合計	203,804,805	(5,433,436)
(うち投資不動産合計)	203,804,805	(5,433,436)
流動負債合計	849,067	(22,636)
固定負債合計	-	(-)
純資産合計	222,126,315	(5,921,887)

(注1) 上記貸借対照表は、マレーシア国の会計基準(IFRSと同等)に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準(ただし、表示・開示は除きます。)に準拠した数値に組替えたものです。当期においては、投資法人に対して配当金4,870,924RM(131,628千円)を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM=27.02円(小数点第3位を切捨て)です。

(注2) 決算時(2019年1月31日)の為替相場(1RM=26.66円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

損益計算書項目(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

(単位：RM (千円))

売上高	7,388,581	(199,417)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	2,081,848	(56,189)
当期純利益又は当期純損失(△)	439,329	(11,857)

(注1) 上記損益計算書は、マレーシア国の会計基準(IFRSと同等)に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準(ただし、表示・開示は除きます。)に準拠した数値に組替えたものです。当期においては、投資法人に対して中間配当金4,984,463RM(131,239千円)を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM=26.32円(小数点第3位を切捨て)です。

(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。

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

本投資法人は、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資(当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除く。)の総数又は総額に投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数または額を超えて当該発行済株式又は出資を有する場合における当該海外不動産保有法人として、JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式を保有しています。JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.に関する事項は以下のとおりです。なお、マレーシア国の会計基準(IFRSと同等)に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。また、中間決算期(2020年1月期)の財務諸表の監査は終了していません。

1. JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式の取得額の総額

240,185,002RM (6,078,453,998円)

(注) RMの円貨換算は、本投資法人が本海外SPCの株式を複数回に分割して支払った金額の合計額を記載しています。なお、当該金額は、当該株式の取得に要した諸費用を含む金額です。

2. JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の発行済株式の総数に対する、本投資法人の資産に属するJAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式の数の割合  
100%

3. JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の第3期(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日) 本決算においては、マレーシア国の会計基準(IFRSと同等)に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。当該法令に基づく2019年7月期の監査済財務諸表のうち、貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額は以下のとおりです。

貸借対照表項目(2019年7月31日現在)

(単位：RM (千円))

流動資産合計	19,150,390	(504,421)
固定資産合計	199,259,670	(5,248,499)
(うち投資不動産合計)	199,259,670	(5,248,499)
流動負債合計	715,178	(18,837)
固定負債合計	-	(-)
純資産合計	217,694,881	(5,734,083)

(注1) 上記貸借対照表は、マレーシア国の会計基準(IFRSと同等)に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準(ただし、表示・開示は除きます。)に準拠した数値に組替えたものです。2019年5月10日に投資法人に対して中間配当金4,984,463RM(131,239千円)を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM=26.32円(小数点第3位を切捨て)です。

(注2) 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。

損益計算書項目(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

(単位：RM (千円))

売上高	14,782,484	(396,761)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	4,160,058	(111,655)
当期純利益又は当期純損失(△)	992,358	(26,634)

(注1) 上記損益計算書は、マレーシア国の会計基準(IFRSと同等)に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準(ただし、表示・開示は除きます。)に準拠した数値に組替えたものです。2019年11月6日に投資法人に対して配当金5,098,164RM(133,774千円)を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM=26.23円(小数点第3位を切捨て)です。

(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。

**(海外不動産保有法人との取引に関する注記)**

前期(ご参考)(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の 内容	取引金額 RM (千円)	科目	期末残高 RM (千円)
関係会社	JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	不動産 賃貸業	-	配当金 の受入	4,984,463 (131,239)	-	- (-)

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の 内容	取引金額 RM (千円)	科目	期末残高 RM (千円)
関係会社	JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	不動産 賃貸業	-	配当金 の受入	5,098,164 (133,774)	-	- (-)

## (関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考) (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の関係 会社の子会社	イオンリテール 株式会社	小売業	-	貸付事業収入	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	不動産業	-	貸付事業収入	6,306,320	預り敷金及び 保証金	2,628
				支払地代等	646,227	-	-
				貸付事業収入	677,072	-	-
その他の関係 会社の子会社	イオン北海道株式会社	小売業	-	支払地代等	165,475	-	-
				貸付事業収入	677,072	-	-
その他の関係 会社の子会社	株式会社イオン銀行	銀行業	-	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	イオンマレーシア社	小売業	-	貸付事業収入 (注4)	20,210	-	-
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	1.52	支払利息	78,014	1年内返済予定 の長期借入金	2,400,000
						長期借入金	16,900,000
						未払費用	4,305

(注1) 投資口の所有口数割合については、小数点第3位を切り捨てています。

(注2) 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3) 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 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の関係 会社の子会社	イオンリテール 株式会社	小売業	-	貸付事業収入	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	不動産業	-	貸付事業収入	6,821,420	預り敷金及び 保証金	2,628
				支払地代等	661,062	-	-
				貸付事業収入	677,141	-	-
その他の関係 会社の子会社	イオン北海道株式会社	小売業	-	支払地代等	165,475	-	-
				長期借入金の返済	300,000	長期借入金	3,300,000
その他の関係 会社の子会社	株式会社イオン銀行	銀行業	-	支払利息	10,909	未払費用	693
				貸付事業収入 (注4)	19,777	-	-
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	1.44	短期借入金の借入	4,000,000	-	-
				短期借入金の返済	4,000,000	-	-
				長期借入金の借入	3,300,000	長期借入金	16,200,000
				長期借入金の返済	2,400,000	1年内返済予 定の長期借入 金	4,000,000
				支払利息	81,821	未払費用	5,252

(注1) 投資口の所有口数割合については、小数点第3位を切り捨てています。

(注2) 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3) 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。

## (1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 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
1口当たり当期純利益	3,090円
1口当たり純資産額	112,528円
1口当たり当期純利益	3,103円
1口当たり当期純利益は、当期純利益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。	1口当たり当期純利益は、当期純利益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) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考) 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(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(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)

前期(ご参考) (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

1. 新投資口の発行について  
本投資法人は、2019年8月20日及び2019年8月28日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2019年9月3日に払込みが完了しています。第三者割当による新投資口についてはその全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、第三者割当における最終的な発行新投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われなかったことがあります。

- (1) 公募による新投資口発行  
発行新投資口数 91,400口  
発行価格 1口当たり133,477円  
発行価格の総額 12,199,797,800円  
発行価額 1口当たり 129,164円  
発行価額の総額 11,805,589,600円  
払込期日 2019年9月3日  
分配金起算日 2019年8月1日

- (2) 第三者割当による新投資口発行  
発行新投資口数 4,570口  
発行価額 1口当たり129,164円  
発行価額の総額 590,279,480円  
払込期日 2019年10月1日  
分配金起算日 2019年8月1日  
割当先 野村證券株式会社

- (3) 資金使途  
上記の公募に係る調達資金については、後記「2.資産の取得について」に記載の不動産信託受益権のうち、「イオンモール福津」の取得資金の一部に充当します。第三者割当に係る調達資金については、「イオンモール福津」の取得資金の一部として拠出するために減少した手元資金に充当します。かかる手元資金は、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金に充当します。

2. 資産の取得について  
本投資法人は、以下の不動産信託受益権1件(取得価額18,040百万円)を取得しました。

物件名称	所在地	取得価額 (百万円) (注1)	取得年月日	取得先
イオンモール福津	福岡県福津市	18,040	2019年9月3日	(注2)

(注1) 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2) 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。

本投資法人は、以下の不動産信託受益権1件(取得予定価額9,667百万円)の売買契約を2019年8月20日に締結しました。

物件名称	所在地	取得予定価額 (百万円) (注1)	取得予定年月日	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2)

(注1) 取得予定価額には、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(取得予定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2) 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。



当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

1.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。

2.資金の借入れについて

本投資法人は、上記「1.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行いました。

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 弁済	無担保 無保証
	合計	9,800					

## VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (ご参考) 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
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

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。

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。

## Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2020年3月13日

イオンリート投資法人

役員会 御中

#### PwCあらた有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

荒川 進

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

山口 健志

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、イオンリート投資法人の2019年8月1日から2020年1月31日までの第14期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

## Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(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
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

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象では無いため、会計監査人の監査は受けていません。



## (重要な会計方針に関する注記) (参考情報)

項目	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
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。	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。

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

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. 現金及び現金同等物の期末残高(2019年7月31日現在)と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高(2020年1月31日現在)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)	(単位:千円)
現金及び預金	現金及び預金
15,120,973	12,959,174
信託現金及び信託預金	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	現金及び現金同等物
22,255,039	21,075,362

## ホームページのご紹介

QRコードで  
検索できます

## 更に見やすくなりました!

本投資法人のホームページでは、タイムリーな情報開示に努め、さまざまなコンテンツをご用意しています。

<https://www.aeon-jreit.co.jp/>


このような際には是非ともご活用ください(一例)

## ① イオンリーの特徴について知りたい

「多くのリートがある中で、イオンリーの特徴がわかりにくい」「イオンリーの仕組みを知りたい」等、初めての方でもお気軽に調べていただけるページを用意しています。



## ② どのような物件を保有しているか知りたい

「物件個別の情報(取得日、鑑定評価額、取得価格、PML値等)を知りたい」「住んでいる地域の近くに物件があるか知りたい」等、個別物件の情報を知りたい方はこちらから検索ください。



## ③ 分配金実績及び予想について知りたい

「分配金実績はいくら知りたい」「今後の分配金予想を知りたい」等、最新の分配金情報に関して知りたい方はこちらから検索ください。



## ④ 決算情報をはじめとした最新情報を知りたい

「最新の決算情報を知りたい」「各種開示情報を知りたい」等、イオンリーの最新のリリースに関しましてはこちらから検索ください。

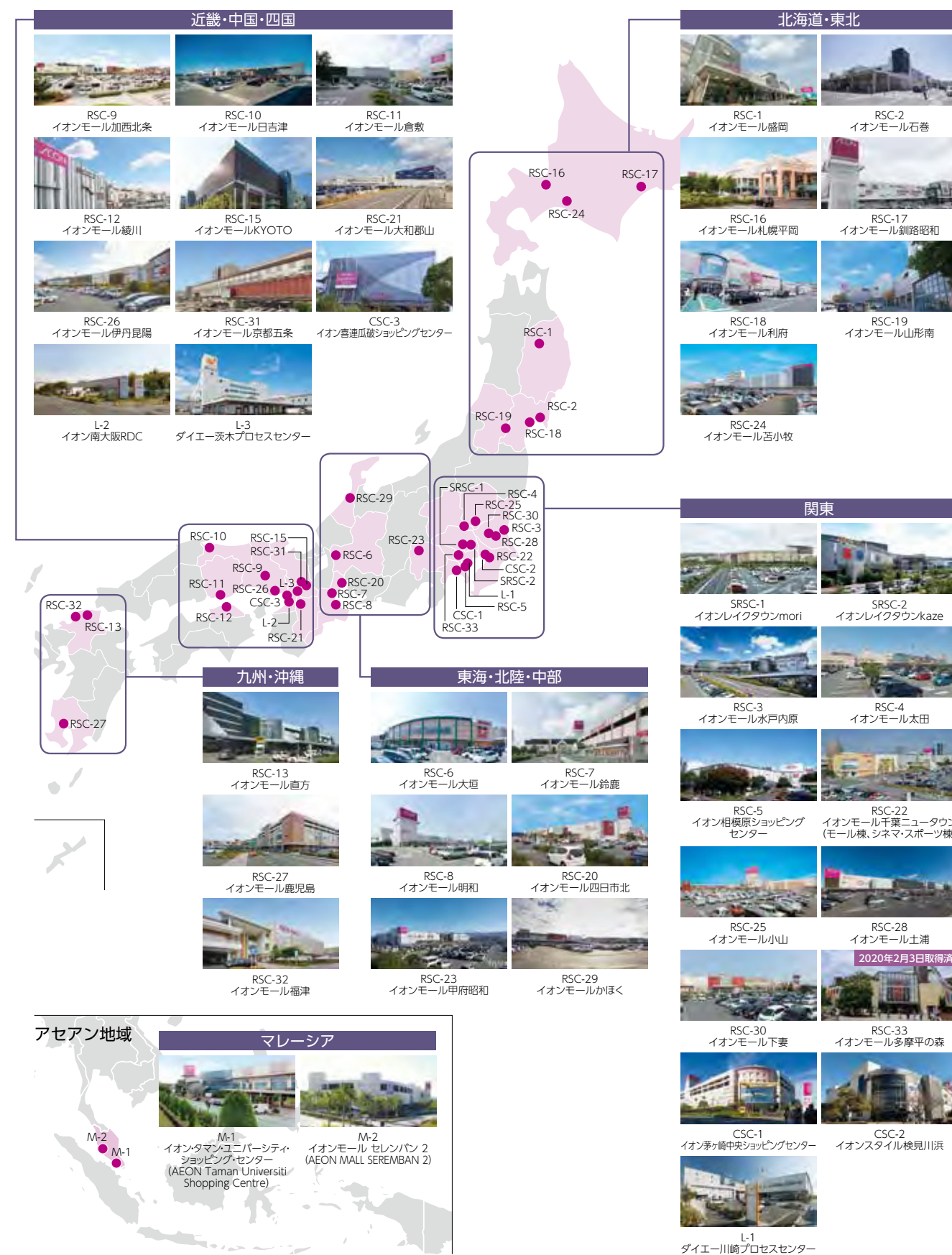


# イオンリークのポートフォリオ (2020年1月31日時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価額 (百万円)	投資比率 (%)	建築時期	不動産鑑定評価額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori(準共有持分40%相当)	埼玉県越谷市	21,190	5.6	2008年9月9日	24,300	205,711.70
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze(準共有持分40%相当)	埼玉県越谷市	6,730	1.8	2008年9月9日	8,050	127,183.81
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	5,340	1.4	2003年7月23日	6,950	98,968.59
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	6,680	1.8	2007年3月2日	7,100	60,682.20
RSC-3	イオンモール水戸内原 <sup>(注2)</sup>	茨城県水戸市	16,565	4.4	2005年11月8日	17,714	159,997.49
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	6,860	1.8	2003年11月17日	8,210	93,165.27
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	10,220	2.7	1993年8月9日	11,300	75,056.62
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	4,950	1.3	2007年3月29日	4,960	64,246.26
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	9,660	2.5	1996年11月12日	10,400	125,253.74
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	3,290	0.9	2001年8月6日	3,910	44,193.80
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	7,230	1.9	2008年10月3日	7,720	48,229.25
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	7,780	2.0	1999年3月8日	8,430	102,045.24
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	17,890	4.7	1999年9月15日	19,800	157,274.78
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	8,740	2.3	2008年7月18日	8,850	113,149.07
RSC-13	イオンモール直方 <sup>(注3)</sup>	福岡県直方市	11,246	3.0	2005年4月4日	12,800	151,969.51
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	21,470	5.6	2010年1月7日	23,100	136,468.45
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	5,900	1.6	2000年11月10日	6,460	78,360.81
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	1,780	0.5	2000年9月13日	1,980	51,763.05
RSC-18	イオンモール利府	宮城県宮城郡	2,560	0.7	2000年4月18日	2,810	66,478.91
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	1,350	0.4	2000年11月17日	1,520	53,502.94
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2,210	0.6	2001年1月23日	2,660	41,447.33
RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市	14,500	3.8	2010年2月16日	14,800	105,230.88
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	12,190	3.2	2006年4月17日	12,600	107,425.97
RSC-23	イオンモール甲府昭和 <sup>(注4)</sup>	山梨県中巨摩郡	15,489	4.1	2011年3月11日	17,600	99,772.38
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	7,840	2.1	2005年4月8日	8,350	71,308.33
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	6,280	1.7	1997年4月18日	6,550	47,872.33
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	16,860	4.4	2011年2月2日	17,600	122,944.71
RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	13,400	3.5	2007年9月12日	14,200	132,341.35
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	12,030	3.2	2009年5月19日	12,600	86,848.51
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	9,940	2.6	2008年9月30日	10,700	70,948.14
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	9,552	2.5	1997年11月17日	9,970	58,402.66
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	13,333	3.5	2004年1月21日	13,900	87,311.56
RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市	18,040	4.7	2012年4月20日	18,300	100,020.87
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	6,410	1.7	2000年10月13日	6,610	63,158.24
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市	3,748	1.0	1991年11月20日	3,920	29,947.62
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	4,394	1.2	2005年11月21日	4,760	27,603.46
L-1	ダイエー川崎プロセセンター	神奈川県川崎市	14,280	3.8	1997年4月22日	15,400	59,265.77
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	9,870	2.6	1995年4月25日	10,600	50,197.06
L-3	ダイエー茨木プロセセンター	大阪府茨木市	6,810	1.8	1977年6月14日	7,450	50,783.58
<b>国内小計</b>			<b>374,608</b>	<b>98.4</b>		<b>404,934</b>	<b>3,426,532.24</b>
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)	マレーシア国 ジョホール州	658 <sup>(注5)</sup>	0.2	2002年5月30日	568 <sup>(注5)</sup> (21.3百万RM)	22,870.00
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	マレーシア国 ヌグリスンビラン州	5,252 <sup>(注6)</sup>	1.4	2005年	6,354 <sup>(注6)</sup> (238百万RM)	81,135.00
<b>海外小計</b>			<b>5,910</b>	<b>1.6</b>		<b>6,923</b>	<b>104,005.00</b>
<b>合計</b>			<b>380,518</b>	<b>100.0</b>		<b>411,857</b>	<b>3,530,537.24</b>

(注1) 各物件の不動産鑑定評価については、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。  
(注2) 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日付で追加取得した隣接土地部分)を含みます。  
(注3) 「イオンモール直方」の取得価額は、敷地の一部を譲渡したことにより、取得時より減少しています。  
(注4) 「イオンモール甲府昭和」の「取得価額」欄、「投資比率」欄、「不動産鑑定評価額」欄及び「総賃貸可能面積」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。また、「増築棟」の建築時期は2017年11月20日です。  
(注5) 「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。「不動産鑑定評価額」欄は、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、イオンマレーシア社を信託受託者とする信託に係る権利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、同欄のRMの円換算率は、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))を用いています。  
(注6) 「取得価額」欄は、JAMBATAN MANSEIBASHI(M) Sdn. Bhd.とSwiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.の間の、「イオンモール セレンバン 2(AEON MALL SEREMBAN 2)」に係る売買契約に記載された売買代金(租税公課並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切捨てています。)を記載しています。なお、同欄のRMの円換算率は、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。物件の不動産鑑定評価については、現地鑑定補助方式を採用し、一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「不動産鑑定評価額」欄は、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。なお、同欄のRMの円換算率は、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))を用いています。

## イオンモール多摩平の森組入後のポートフォリオマップ





北海道・東北

物件数: 7



RSC-16 イオンモール札幌平岡 所在地: 北海道札幌市



RSC-17 イオンモール釧路昭和 所在地: 北海道釧路市



RSC-24 イオンモール苫小牧 所在地: 北海道苫小牧市



RSC-2 イオンモール石巻 所在地: 宮城県石巻市



RSC-1 イオンモール盛岡 所在地: 岩手県盛岡市



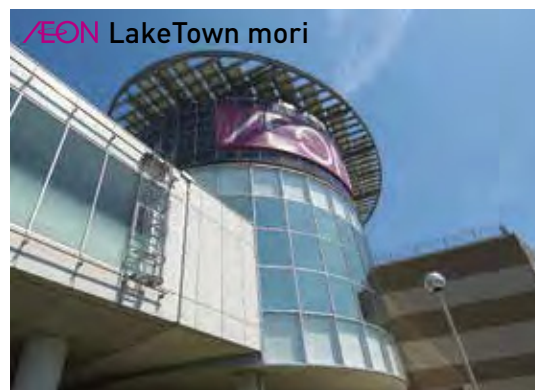
RSC-18 イオンモール利府 所在地: 宮城県宮城郡



RSC-19 イオンモール山形南 所在地: 山形県山形市

関東

物件数: 13  
(内、イオンモール多摩平の森は2020年2月3日取得済)



SRSC-1・2 イオンレイクタウンmori 所在地: 埼玉県越谷市



イオンレイクタウンkaze 所在地: 埼玉県越谷市



● 国際ショッピングセンター協会/2011年「サステナブルデザイン アワード」最高賞  
● 株式会社織研新聞社/第12回(1999年度)テナントが選んだディベロッパー大賞「イノベート賞」



RSC-3 イオンモール水戸内原 所在地: 茨城県水戸市



RSC-4 イオンモール太田 所在地: 群馬県太田市



RSC-5 イオン相模原ショッピングセンター 所在地: 神奈川県相模原市



RSC-25 イオンモール小山 所在地: 栃木県小山市





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) 所在地：千葉県印西市

東海・北陸・中部 物件数: 6



RSC-23 イオンモール甲府昭和 所在地：山梨県中巨摩郡



RSC-28 イオンモール土浦 所在地：茨城県土浦市



RSC-30 イオンモール下妻 所在地：茨城県下妻市



RSC-6 イオンモール大垣 所在地：岐阜県大垣市



RSC-7 イオンモール鈴鹿 所在地：三重県鈴鹿市



RSC-33 イオンモール多摩平の森 所在地：東京都日野市



CSC-1 イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター 所在地：神奈川県茅ヶ崎市



RSC-8 イオンモール明和 所在地：三重県多気郡



RSC-20 イオンモール四日市北 所在地：三重県四日市市



CSC-2 イオンスタイル検見川浜 所在地：千葉県千葉市



L-1 ダイエー川崎プロセスセンター 所在地：神奈川県川崎市



RSC-29 イオンモールかほく 所在地：石川県かほく市



近畿 物件数: 8

**AEON MALL KASAI-HOJO**



RSC-9 イオンモール加西北条 所在地: 兵庫県加西市

**AEON MALL KYOTO**



RSC-15 イオンモールKYOTO 所在地: 京都府京都市

**AEON MALL YAMATOKORIYAMA**



RSC-21 イオンモール大和郡山 所在地: 奈良県大和郡山市

**AEON MALL ITAMIKOYA**



RSC-26 イオンモール伊丹昆陽 所在地: 兵庫県伊丹市

**AEON MALL KYOTO GOJO**



RSC-31 イオンモール京都五条 所在地: 京都府京都市

**AEON KIREURIWARI SHOPPING CENTER**



CSC-3 イオン喜連瓜破ショッピングセンター 所在地: 大阪府大阪市

**AEON MINAMI-OSAKA RDC**



L-2 イオン南大阪RDC 所在地: 大阪府堺市

**DAIEI-IBARAKI PROCESS CENTER**



L-3 ダイエー茨木プロセスセンター 所在地: 大阪府茨木市

中国・四国 物件数: 3

**AEON MALL HIEZU**



RSC-10 イオンモール日吉津 所在地: 鳥取県西伯郡

**AEON MALL KURASHIKI**



RSC-11 イオンモール倉敷 所在地: 岡山県倉敷市

**AEON MALL AYAGAWA**



RSC-12 イオンモール綾川 所在地: 香川県綾歌郡

九州・沖縄 物件数: 3

**AEON MALL NOGATA**



RSC-13 イオンモール直方 所在地: 福岡県直方市

**AEON MALL KAGOSHIMA**



RSC-27 イオンモール鹿児島 所在地: 鹿児島県鹿児島市

**AEON MALL FUKUTSU**



RSC-32 イオンモール福津 所在地: 福岡県福津市

マレーシア 物件数: 2

**AEON Taman Universiti Shopping Centre**



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 所在地: マレーシア国ジョホール州

**AEON MALL SEREMBAN 2**



M-2 イオンモールセレンバン 2 所在地: マレーシア国ヌグリスンピラン州



## 個人向けIR実績

投資家の皆さまとの会話や、イオンリートを幅広い方に知っていただくため、個人投資家向け説明会を実施しています。2020年1月期(2019年8月1日～2020年1月31日)におきましては、全8回、個人説明会を実施いたしました。

開催日	開催都市	イベント名
2019年10月17日	東京/神田	個人投資家向け運用状況報告会
2019年11月18日	神奈川/横浜	ダイワJ-REITキャラバン横浜
2019年11月20日	石川/金沢	岡三証券主催 個人投資家向け説明会
2019年11月23日	茨城/水戸	SBI証券主催 イオングループ合同個人投資家向け説明会 (イオンフィナンシャルサービス株式会社)
2019年11月29日、30日	東京/日本橋	個人投資家のためのJリートフェア2019
2019年12月5日	千葉/千葉	みずほ証券主催 個人投資家向け説明会
2020年1月21日	(インターネット上)	岡三オンライン証券主催 個人投資家向けIR(オンライン)
2020年1月25日	三重/員弁郡	野村証券主催 イオングループ合同個人投資家向け説明会 (イオン株式会社)

### トピックス

#### イオングループとの合同説明会

リートを知らない方にも身近に感じていただけるよう、イオングループとの合同説明会も実施しています。イオンモール水戸内原(保有物件)とイオンモール東員(三重県、非保有物件)で開催しました。



#### オンラインIRの実施

いつでもどこでもイオンリートの個人向け説明会をご覧いただけるよう、オンライン上でも行っています。2020年1月に岡三オンライン証券さま主催のIRを実施しました。

(注) 2019年7月期決算発表に基づく内容になっています。



#### オンラインIR視聴方法

- ・イオンリートホームページ『個人投資家向け説明会情報』に掲載のオンラインIRのURLから視聴いただけます。
- ・右下のQRコードからも読み取り可能です。

#### 今後の説明会

- ・参加予定の個人向け説明会につきましては、適宜ホームページ上で更新します。
- ・参加申込等の詳細につきましては、主催者さまにお問い合わせ願います。

(注) 主催者さまによっては、参加申込条件がある場合や、開催が急に決定する場合もございます。予めご了承ください。

#### 今後の説明会について

[イオンリート 個人投資家向け説明会](#)

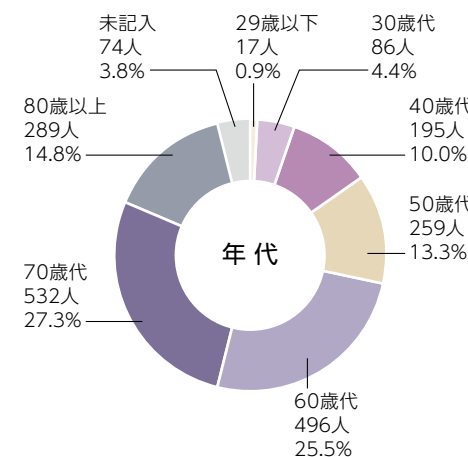
検索



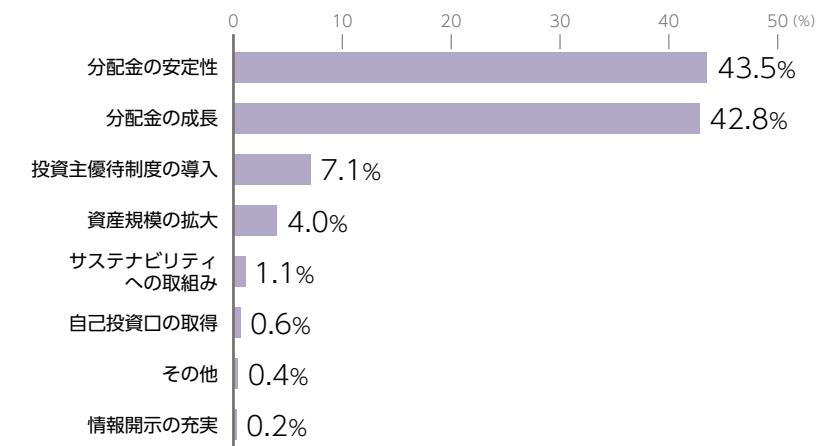
## 投資主アンケート

第13期資産運用報告の送付時に実施したアンケートに、約2,000名の方々からご回答をいただきました。ご協力いただき、誠にありがとうございました。お寄せいただいた貴重なご意見・ご感想の一部をご紹介します。

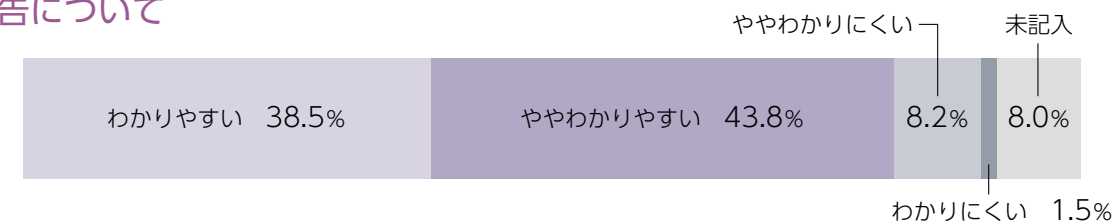
### 投資主の皆さまについて



### 本投資法人に最も期待すること



### 資産運用報告について



### 投資主さまからのご意見・ご要望

アンケートはがきの文字をもう少し大きくできないでしょうか。回答するのに苦労しています。

今後も安定した分配金を期待して良いですか。

貴重なご意見ありがとうございます。また、この度はご不便おかけし申し訳ございません。今回は**設問を減らし、アンケートの文字を大きく**しています。今後ともよろしくお願いいたします。

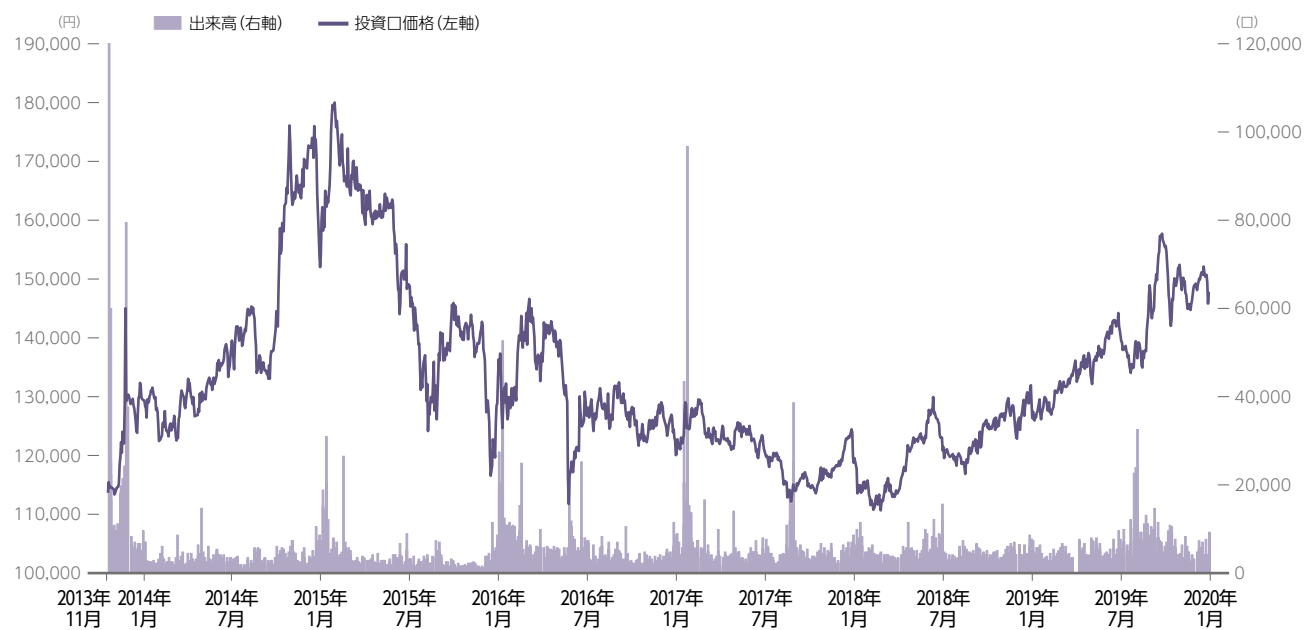
イオンリートは、**収益の安定性を重視**しています。長期固定賃料の賃貸借契約を締結しているのに加え、**長期に渡り地域社会に支持され、安定した収益が期待できる物件を取得**しています。**今後も安定した分配金を**お届けできるように**努めてまいります**ので、よろしくお願いいたします。

投資主の皆さまからお寄せいただく、ご意見・ご感想は大変貴重なメッセージとして受け止め、日々の活動や資産運用報告の制作に役立たせていきます。今後も、皆さまの変わらぬご支援・ご協力をお願いいたします。



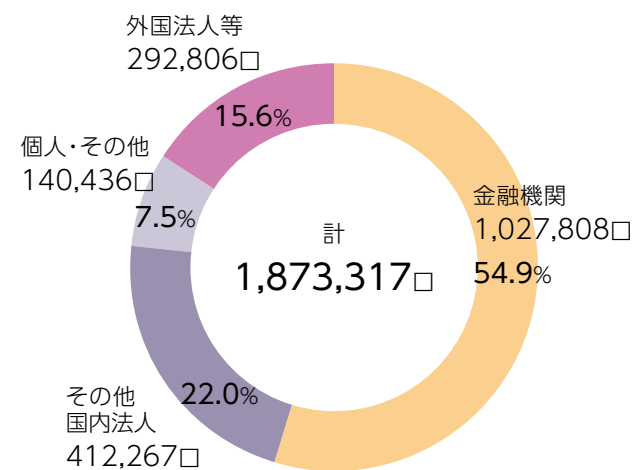
# 投資主インフォメーション

投資口価格の推移 (上場～2020年1月末日)

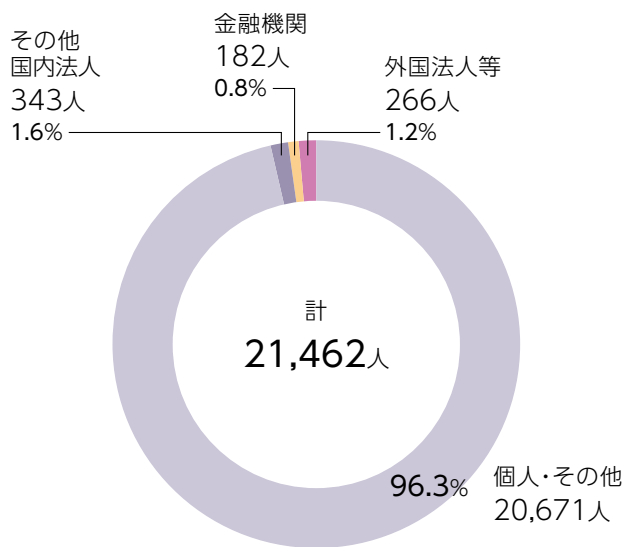


投資主構成 (2020年1月末日現在)

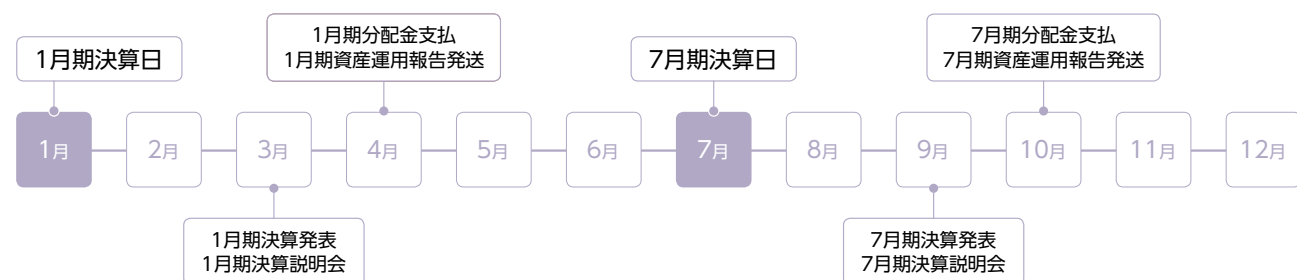
所有者別投資口数



所有者別投資主数



IRスケジュール



## 投資主メモ

**決算期日**  
毎年1月末日、7月末日

**投資主総会**  
2年に1回以上開催

**同議決権行使投資主確定日**  
あらかじめ公告して定めた日

**分配金支払確定基準日**  
毎年1月末日、7月末日  
(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)

**上場金融商品取引所**  
東京証券取引所  
不動産投資信託証券市場(銘柄コード:3292)

**公告掲載新聞**  
日本経済新聞

**投資主名簿等管理人**  
東京都中央区八重洲一丁目2番1号  
みずほ信託銀行株式会社

**郵送物送付先及びお問い合わせ先**  
〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号  
みずほ信託銀行株式会社 証券代行部  
電話番号:0120-288-324(フリーダイヤル)

## ■ 住所変更などの各種手続きについて

住所・氏名等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

## ■ 分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記の郵送物送付先及びお問い合わせ先へご郵送いただくか、みずほ信託銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、お取引の証券会社等へお問い合わせください。

## ■ 分配金の除斥期間経過後の取扱いについて

本投資法人の分配金につきましては、本投資法人規約第35条第4項の規定に従い、その支払開始の日から満3年を経過した時点で除斥期間を経過することとなり、お受け取りの権利が消滅いたします。

本投資法人の第8期(2017年1月期)の分配金につきましては、支払開始日である2017年4月14日から満3年を経過する2020年4月14日の終了をもって除斥期間を経過することとなり、お受け取りの権利が消滅いたしますのでお早めにお手続きいただきますようお願いいたします。

なお、分配金のお受け取りは、本投資法人の投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社の営業時間内となります。同社の休業日にはお受け取り手続きが出来ませんので、ご注意ください。

第9期(2017年7月期)以降の分配金につきましても同様に除斥期間を経過することにより、お受け取りの権利が消滅いたします。

分配金のお受け取りに関し、ご不明な点がございましたら、以下へお問い合わせ願います。

## お問い合わせ先

みずほ信託銀行株式会社 証券代行部

0120-288-324(フリーダイヤル)(受付時間 土・日・祝祭日を除く 9時~17時)