

2019年1月期 決算短信 (REIT)

2019年3月14日

不動産投資信託証券発行者名 イオンリート投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3292 URL: <https://www.aeon-jreit.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 塩崎 康男  
 資産運用会社名 イオン・リートマネジメント株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 塩崎 康男  
 問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部長 (氏名) 戸川 晶史  
 TEL 03-5283-6360

有価証券報告書提出予定日 2019年4月25日 分配金支払開始予定日 2019年4月12日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2019年1月期の運用、資産の状況 (2018年8月1日～2019年1月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年1月期	16,329	0.8	6,335	2.5	5,448	2.9	5,325	1.4
2018年7月期	16,201	2.7	6,182	△1.5	5,297	△1.7	5,254	△2.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年1月期	2,996	2.7	1.5	33.4
2018年7月期	2,956	2.7	1.5	32.7

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年1月期	3,066	5,449	0	0	102.3	2.8
2018年7月期	2,956	5,253	0	0	100.0	2.7

(注) 2019年1月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益5,327百万円に、配当準備積立金取崩額122百万円(災害損失及び災害損失引当金繰入額の特別損失から当該災害による保険金受入による特別利益を差し引いた金額)を加算し、発行済投資口の総口数で除して算定しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年1月期	362,296	198,019	54.7	111,413
2018年7月期	362,753	197,947	54.6	111,372

(参考) 自己資本 2019年1月期 198,019百万円 2018年7月期 197,947百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年1月期	8,636	△8,437	△5,358	17,326
2018年7月期	25,137	△14,849	△5,382	22,485

2. 2019年7月期の運用状況の予想（2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期の運用状況の予想（2019年8月1日～2020年1月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年7月期	16,334	0.0	6,148	△3.0	5,333	△2.1	5,332	0.1	3,000	0
2020年1月期	16,335	0.0	6,180	0.5	5,333	0.0	5,332	0.0	3,000	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）  
（2019年7月期）3,000円、（2020年1月期）3,001円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）  
2019年1月期 1,777,347口 2018年7月期 1,777,347口
- ② 期末自己投資口数  
2019年1月期 0口 2018年7月期 0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、5ページ記載の「2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

## ○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
① 当期の概況	2
(ア) 投資法人の主な推移	2
(イ) 投資環境と運用実績	2
(ウ) 資金の調達	3
(エ) 業績及び分配金	3
② 次期の見通し	3
(ア) 運用全般に関する見通し	3
(イ) 今後の運用方針	3
③ 決算後に生じた重要な事実	4
3. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
4. 役員の異動	32
(1) 本投資法人の役員	32
(2) 本資産運用会社の役員	32
5. 参考情報	33
(1) 投資状況	33
① 投資法人の資産の構成	33
(2) 投資資産	34
① 投資有価証券の主要銘柄	34
② 投資不動産物件	34
③ その他投資資産の主要なもの	35
(ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要	35
(イ) 賃貸借状況の概況	38
(ウ) 不動産鑑定評価の概要	41
(エ) 保有不動産の資本的支出	44
(オ) 個別資産の損益状況	46

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年10月24日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2018年10月24日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (ア) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」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、2018年8月に国内資産の取得を決議し、同年9月に自己資金にて「イオンモール甲府昭和（増築棟）」（取得価額7,100百万円）を取得しました。

その結果、2019年1月31日現在において本投資法人が保有する運用資産は、マレーシアに設立した海外不動産保有法人（以下「本海外SPC」といいます。）を通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を含めて、国内外40物件、取得価額の合計は362,478百万円、総賃貸可能面積は3,430,516.37㎡及びポートフォリオ全体の稼働率は100.0%となっています。

#### (イ) 投資環境と運用実績

##### a. 投資環境

当期の日本経済は、2018年10－12月期の実質GDP成長率（1次速報値）が前期比年率+1.4%と2四半期ぶりのプラス成長となりました。企業部門では、設備投資の増加基調が続いています。個人消費については、雇用・所得環境が引き続き改善する見込みです。

不動産投資市場においては、低金利環境下での良好な資金調達環境を背景として、投資家の物件取得意欲が旺盛な中、取引価格が高騰するなど売買市場での過熱感が続いています。ピークを迎えたとの向きも強くなっています。個別物件の収益性が見極め及び取引のタイミングがより重要となっているものと考えられます。

日本銀行による金融緩和と政策の継続により国内の金利水準は低位で安定するとともに、J-REIT各社の業績は堅調に推移しています。J-REIT市場は、2018年年央より12月初旬までおおむね上昇基調で推移し、年末から2019年1月初旬にかけては米中貿易摩擦及び米国利上げ懸念を背景に乱高下したものの、当期末の東証REIT指数は終値ベースで1,850.85ポイントにて終了しました。米国の利上げ動向や日本銀行による金融緩和と政策の出口戦略、それが金融資本市場にもたらす影響に留意しながら、今後の市場動向を注視していきます。

##### b. 運用実績

このような環境下、本投資法人は2018年9月に自己資金により「イオンモール甲府昭和（増築棟）」（取得価額7,100百万円）を取得しました。かかる物件取得により、資産規模は362,478百万円まで拡大しました。

内部成長としては、大規模リニューアルを複数回実施済の「イオンモール倉敷」における活性化工事等により、賃料増額を実現するとともに資産価値の向上を実現しました。

加えて、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）（以下「ESG」といいます。）への取組みも推進しており、「GRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）リアルエステイト評価（2018年調査）」において、3年連続で最高位の「Green Star」の評価を取得しています。また、2017年7月より、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。今後もESGに対する積極的な取組みを進めていきます。

## (ウ) 資金の調達

当期においては、2018年10月22日に返済期限の到来する借入金27,000百万円の借換えを目的として、2018年10月22日に15,000百万円のブリッジローンを含む、3,000百万円、4,600百万円、400百万円及び4,000百万円（合計27,000百万円）のリファイナンスを行いました。また、2018年12月7日付で個人投資家を対象とした第5回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）を15,000百万円発行しました。当該投資法人債の発行による手取金を主な原資として、2018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2019年1月31日現在の有利子負債残高は150,000百万円であり、LTV（本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高に預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金を加えた額の割合）は44.9%です。

2019年1月31日現在の長期有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期有利子負債（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）の割合）は100.0%及び金利の固定化比率（有利子負債合計に対する金利支払いが固定化された有利子負債（金利スワップで固定化された有利子負債を含みます。）の割合）は95.7%であり、LTVとあわせて引き続き健全かつ保守的な財務体質を保持しています。財務基盤をより強固なものとするため、有利子負債の返済期限の分散化及び長期化に取り組んでいます。

なお、2019年1月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

〈格付〉

信用格付業者	格付対象	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	AA-	安定的

## (エ) 業績及び分配金

前記の運用の結果、当期の業績は、営業収益16,329百万円、営業利益6,335百万円、経常利益5,448百万円、当期純利益5,325百万円となりました。なお、「平成30年台風第21号」及び「北海道胆振東部地震」等による被害に係る工事金額合計274百万円を特別損失に計上しています。当該被害に対する保険金収入合計152百万円を特別利益に計上しています。

当期の分配金については、当期末処分利益5,327百万円に配当準備積立金取崩額122百万円（災害損失及び災害損失引当金繰入額の特別損失から当該災害による保険金受入による特別利益を差し引いた金額）を加算した結果、投資口1口当たりの分配金は3,066円となりました。

なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

## ② 次期の見通し

## (ア) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済については、海外の政治経済の不確実性や地政学リスクの影響が強まる懸念を背景に、世界経済の減速の動きが見られることから注視が必要ではあるものの、当面は、堅調な企業業績や雇用環境・所得環境の改善を背景とした景気回復基調が続くと見えています。

商業施設及び小売業を取り巻く環境については、雇用・所得環境が改善するものと見込まれ、2019年10月に予定されている消費税増税を控えた駆け込み需要等により、当面消費マインドは維持されることが期待されます。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・選別志向に強まりが見られる中で、店舗のリニューアルなど環境変化への対応が求められていると考えています。

マレーシア経済については、2018年実質GDP成長率は前年比4.7%増であり、高成長が続いています。良好な所得・雇用環境を背景として、個人消費の底堅い伸びが続いているほか、世界経済の成長や資源価格の上昇を背景に輸出が堅調に推移しており、今後も景気は底堅く推移すると見えています。

## (イ) 今後の運用方針

## a. 基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産価値の維持・向上を目指し、賃貸収入の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化・効率化に努めます。

## b. 投資方針と成長戦略

イオングループは、大規模商業施設をはじめとする様々な種類の商業施設を開発から運営まで一貫して実施できる総合力を有しています。本投資法人の成長戦略においては、この総合力を最大限活用することで、ポートフォリオの中長期的な成長を目指します。

本投資法人は、イオングループが開発した商業施設等を、スポンサーサポート契約、パイプラインサポート契約及びマレーシア不動産投資に関する覚書に基づいてイオングループより取得することを通じて、資産規模の拡大、運用の安定性向上及び資金調達力の向上を達成できると考えています。そして、資金調達力の向上によって、さらなる物件取得による資産規模の拡大へと繋げることが出来ます。他方で、イオングループからみると、本投資法人に商業施設等を売却することによって得た資金を成長投資の実行（新規店舗の開発等）に充てること

が可能となります。このような成長投資の実行は、イオングループの収益の増加、企業価値の向上に寄与することとなると考えられ、本投資法人のさらなる成長を支える存在となり得ます。本投資法人は、以上のような本投資法人とイオングループがそれぞれ好循環に至る良好な関係、すなわち、ウィン-ウィン (WIN-WIN) の関係を構築し、投資主価値の最大化を目指します。

c. 財務戦略

本投資法人は、保守的な負債比率を意識しつつ、強固な財務基盤を維持します。運用にあたっては、原則として、LTVを50%前後の水準とし、その上限を60%として運用を行います。リファイナンスリスク、金利変動リスクを低減させるため、借入期間の長期化及び金利の固定化を検討し、適切な運営を目指します。

- ③ 決算後に生じた重要な事実  
該当事項はありません。

2019年7月期(2019年2月1日～2019年7月31日)及び  
2020年1月期(2019年8月1日～2020年1月31日)の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年7月期(第13期)(2019年2月1日～2019年7月31日)(181日)</li> <li>・2020年1月期(第14期)(2019年8月1日～2020年1月31日)(184日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運用状況の予測にあたっては、本書の日付現在保有している運用資産40物件(海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を含みます。以下「保有資産」といいます。)を前提としています。</li> <li>・2020年1月期(第14期)末まで運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。</li> <li>・実際の数値は、運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しており、海外SPCからの受取配当金については、2019年7月期(第13期)中に中間配当金を受領し、2020年1月期(第14期)中に期末配当金を受領することを前提に算出しています。なお、マレーシアの為替相場は、1マレーシア・リンギット(以下「RM」といいます。)=24.00円で想定しています。</li> <li>・営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、保有資産については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・一般的に、取得する資産の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得期には費用計上されません。なお、保有資産における固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2019年7月期(第13期)に1,905百万円、2020年1月期(第14期)に1,905百万円の費用計上を見込んでいます。</li> <li>・建物の修繕費は、本資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性は否定できないこと、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2019年7月期(第13期)に4,441百万円、2020年1月期(第14期)に4,418百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息その他借入関連費用として、2019年7月期(第13期)に778百万円、2020年1月期(第14期)に809百万円を見込んでいます。</li> </ul>

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在、本投資法人の有利子負債残高は150,000百万円です。</li> <li>・2020年1月期(第14期)に返済期限が到来する借入金15,600百万円(返済期限:2019年10月21日)については同額のリファイナンスを行うことを前提としています。 2019年7月期(第13期)末のLTVは44.9%程度、2020年1月期(第14期)末のLTVは44.9%程度となる見込みです。</li> <li>・LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=有利子負債総額に預り敷金及び保証金(信託預り敷金及び保証金を含みます。)を加えた額÷資産総額×100</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年7月期(第13期)及び2020年1月期(第14期)の1口当たり分配金は、本日現在の発行済投資口の総口数1,777,347口により算出しています。なお、2020年1月期末まで新投資口の発行がなく、投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金(利益超過分配金は含みません。)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益を超えた金銭の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、以上の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>



## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	15,392,040	9,504,798
信託現金及び信託預金	7,093,497	7,821,463
前払費用	444,990	592,920
未収還付法人税等	12	15
未収消費税等	—	459,376
その他	17,105	8,417
流動資産合計	22,947,646	18,386,990
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	189,737,620	198,242,682
減価償却累計額	△27,904,759	△32,252,949
信託建物(純額)	161,832,860	165,989,732
信託構築物	1,198,516	1,230,658
減価償却累計額	△751,568	△827,171
信託構築物(純額)	446,948	403,486
信託工具、器具及び備品	9,583	9,583
減価償却累計額	△2,011	△2,816
信託工具、器具及び備品(純額)	7,571	6,766
信託土地	120,885,426	120,885,426
信託建設仮勘定	—	1,188
有形固定資産合計	283,281,269	287,395,064
無形固定資産		
信託借地権	49,235,482	49,235,482
無形固定資産合計	49,235,482	49,235,482
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	978,170	937,301
差入敷金及び保証金	10,460	10,460
投資その他の資産合計	7,067,085	7,026,215
固定資産合計	339,583,837	343,656,762
繰延資産		
投資口交付費	152,102	83,417
投資法人債発行費	69,537	169,353
繰延資産合計	221,639	252,771
資産合計	362,753,124	362,296,524

(単位:千円)

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	665,785	950,743
1年内返済予定の長期借入金	27,000,000	15,600,000
未払金	348,633	365,061
未払費用	52,192	63,109
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,184,456	—
災害損失引当金	32,558	126,859
その他	190,036	188,462
流動負債合計	29,474,267	17,294,840
固定負債		
投資法人債	6,000,000	21,000,000
長期借入金	117,000,000	113,400,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	12,328,321	12,579,149
固定負債合計	135,330,949	146,981,777
負債合計	164,805,216	164,276,617
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	195,698,024	195,698,024
出資総額控除額		
その他の出資総額控除額	△3,525,697	△3,525,697
出資総額控除額合計	△3,525,697	△3,525,697
出資総額(純額)	192,172,327	192,172,327
剰余金		
任意積立金		
配当準備積立金	520,000	520,000
任意積立金合計	520,000	520,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,255,580	5,327,579
剰余金合計	5,775,580	5,847,579
投資主資本合計	197,947,907	198,019,906
純資産合計	※1 197,947,907	※1 198,019,906
負債純資産合計	362,753,124	362,296,524

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	2018年2月1日 2018年7月31日	自 至	2018年8月1日 2019年1月31日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	16,025,515	※1	16,197,957
不動産等売却益	※2	35,691		—
受取配当金	※3	140,636	※3	131,628
営業収益合計		16,201,842		16,329,586
営業費用				
賃貸事業費用	※1	9,081,776	※1	9,068,931
資産運用報酬		734,982		752,486
資産保管手数料		18,728		18,915
一般事務委託手数料		56,438		56,176
役員報酬		3,600		3,600
租税公課		19,003		6,617
その他営業費用		104,909		87,172
営業費用合計		10,019,439		9,993,899
営業利益		6,182,403		6,335,687
営業外収益				
受取利息		84		100
未払分配金戻入		1,134		1,377
その他		96		—
営業外収益合計		1,315		1,478
営業外費用				
支払利息		570,881		549,357
投資法人債利息		24,619		42,915
投資口交付費償却		68,684		68,684
投資法人債発行費償却		3,621		5,375
投資法人債発行費		—		19,714
融資関連費用		218,626		202,275
その他		127		315
営業外費用合計		886,561		888,637
経常利益		5,297,156		5,448,528
特別利益				
受取保険金		—	※4	152,758
特別利益合計		—		152,758
特別損失				
災害による損失	※5	4,900	※5	147,986
災害損失引当金繰入額	※5	32,558	※5	126,859
特別損失合計		37,459		274,845
税引前当期純利益		5,259,697		5,326,441
法人税、住民税及び事業税		5,349		605
法人税等合計		5,349		605
当期純利益		5,254,348		5,325,836
前期繰越利益		1,231		1,742
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		5,255,580		5,327,579

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

(単位:千円)

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

	投資主資本			純資産 合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金 合計		
当期首残高	5,384,815	5,904,815	198,077,143	198,077,143
当期変動額				
剰余金の配当	△5,383,584	△5,383,584	△5,383,584	△5,383,584
当期純利益	5,254,348	5,254,348	5,254,348	5,254,348
当期変動額合計	△129,235	△129,235	△129,235	△129,235
当期末残高	5,255,580	5,775,580	197,947,907	197,947,907

当期(自 2018年8月1日 至 2019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	520,000	520,000
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-
当期末残高	※1 195,698,024	△3,525,697	△3,525,697	192,172,327	520,000	520,000

	投資主資本			純資産 合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金 合計		
当期首残高	5,255,580	5,775,580	197,947,907	197,947,907
当期変動額				
剰余金の配当	△5,253,837	△5,253,837	△5,253,837	△5,253,837
当期純利益	5,325,836	5,325,836	5,325,836	5,325,836
当期変動額合計	71,998	71,998	71,998	71,998
当期末残高	5,327,579	5,847,579	198,019,906	198,019,906

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	5,255,580,560	5,327,579,118
II 任意積立金		
配当準備積立金取崩額	—	122,086,746
III 分配金の額	5,253,837,732	5,449,345,902
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,956)	(3,066)
IV 次期繰越利益	1,742,828	319,962
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益5,255,580,560円を超えない額で発行済投資口の総口数1,777,347口の整数倍数の最大値となる金額5,253,837,732円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益5,327,579,118円に、配当準備積立金取崩額122,086,746円(災害損失及び災害損失引当金繰入額の特別損失から当該災害による保険金受入による特別利益を差し引いた金額)を加算し、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5,449,345,902円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	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
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		5,259,697		5,326,441
減価償却費		4,355,394		4,424,597
投資法人債発行費償却		3,621		5,375
投資口交付費償却		68,684		68,684
受取利息		△84		△100
支払利息		595,500		592,272
受取保険金		—		△152,758
災害による損失		4,900		147,986
災害損失引当金の増減額 (△は減少)		32,558		94,300
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)		916,314		△1,184,456
前払費用の増減額 (△は増加)		202,255		△147,930
信託有形固定資産の売却による減少額		13,445,227		—
信託無形固定資産の売却による減少額		943,280		—
営業未払金の増減額 (△は減少)		△247,258		416,012
未払金の増減額 (△は減少)		△1,944		16,627
長期前払費用の増減額 (△は増加)		160,436		40,869
その他		△8,439		6,405
小計		25,730,145		9,194,951
利息の受取額		84		100
利息の支払額		△587,500		△581,355
保険金の受取額		—		152,758
災害損失の支払額		—		△129,505
法人税等の支払額		△5,347		△607
営業活動によるキャッシュ・フロー		25,137,381		8,636,341
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△14,264,301		△8,688,126
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		—		250,828
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△584,895		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△14,849,196		△8,437,298
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
長期借入れによる収入		—		12,000,000
長期借入金の返済による支出		—		△27,000,000
投資法人債の発行による収入		—		14,894,808
分配金の支払額		△5,382,265		△5,252,858
財務活動によるキャッシュ・フロー		△5,382,265		△5,358,049
現金及び現金同等物に係る換算差額		△136		△270
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		4,905,782		△5,159,276
現金及び現金同等物の期首残高		17,579,755		22,485,538
現金及び現金同等物の期末残高	※1	22,485,538	※1	17,326,261

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	有価証券 関係会社株式 投資信託および投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～35年 信託工具、器具及び備品 6年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1)投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 (2)投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 引当金の計上基準	災害損失引当金 北海道胆振東部地震及び平成30年台風第21号により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、当期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。
5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。
6. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額ははありません。前期は65,758千円です。
7. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。



9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (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。
----------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

前期 (2018年7月31日)	当期 (2019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 <div style="text-align: right;">50,000 千円</div>	※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 <div style="text-align: right;">50,000 千円</div>

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

前期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

(単位：千円)

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	15,951,087
その他賃貸事業収入	74,427
不動産賃貸事業収益合計	16,025,515
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	43,192
修繕費	550,088
保険料	149,235
信託報酬	20,702
支払地代	2,048,376
租税公課	1,862,128
減価償却費	4,355,394
水道料	49,238
その他賃貸事業費用	3,419
不動産賃貸事業費用合計	9,081,776
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	6,943,738

当期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	16,117,260
その他賃貸事業収入	80,697
不動産賃貸事業収益合計	16,197,957
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	42,846
修繕費	532,102
保険料	155,278
信託報酬	20,708
支払地代	2,020,929
租税公課	1,818,691
減価償却費	4,424,597
水道料	51,835
その他賃貸事業費用	1,941
不動産賃貸事業費用合計	9,068,931
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	7,129,026

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

（単位：千円）

不動産等売却収入	14,544,991
不動産等売却原価	14,433,499
その他売却費用	75,801
不動産等売却益	35,691

(注) 固定資産税等精算相当額44,991千円が不動産等売却収入及び不動産等売却原価双方に含まれています。

当期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

該当事項はありません。

## ※3. 受取配当金の内訳

前期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. の第2期中間決算に基づく配当可能限度額5,099,191RM（140,636千円）の全額が配当金として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

損益計算書項目及び配当金算定根拠（自 2017年8月1日 至 2018年1月31日）

（単位：RM（千円））

不動産賃貸収益	7,396,879	(198,976)
不動産賃貸費用	665,537	(17,902)
その他費用	115,496	(3,106)
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	6,615,846	(177,966)
未実現利益控除後税引前当期純利益	6,615,846	(177,966)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,516,655	(40,798)
配当可能限度額（注3）	5,099,191	(140,636)
中間配当金（注3）	5,099,191	(140,636)

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

（注2）為替相場は、期中平均為替相場（1RM=26.90円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

（注3）配当可能限度額及び中間配当金は、2018年5月7日為替予約レート1RM=27.58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 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. の第2期本決算に基づく中間配当金控除後配当可能限度額4,870,924RM（131,628千円）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 2017年8月1日 至 2018年7月31日）

（単位：RM（千円））

不動産賃貸収益	14,793,759	(402,686)
不動産賃貸費用	1,331,571	(36,245)
その他費用	251,027	(6,832)
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	13,211,161	(359,607)
未実現利益控除後税引前当期純利益	13,211,161	(359,607)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	3,241,046	(88,221)
配当可能限度額（注4）	9,970,115	(269,426)
中間配当金（注3）	5,099,191	(140,636)
中間配当金控除後配当可能限度額（注4）	4,870,924	(131,628)

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

（注2）為替相場は、期中平均為替相場（1RM=27.22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、2018年5月7日為替予約レート1RM=27.58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、2018年11月5日為替予約レート1RM=27.02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。

#### ※4. 特別利益の内訳

前期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

北海道胆振東部地震及び平成30年台風第21号により損傷した資産に関連する保険金の受取152,758千円を計上しています。

#### ※5. 特別損失の内訳

前期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

##### ①災害による損失

2018年大阪府北部地震により損傷した資産に関連する損失（資産の原状回復費用）を災害による損失4,900千円として計上しています。

##### ②災害損失引当金繰入額

2018年大阪府北部地震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32,558千円として計上しています。

当期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

##### ①災害による損失

北海道胆振東部地震及び平成30年台風第21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147,986千円として計上しています。

##### ②災害損失引当金繰入額

北海道胆振東部地震及び平成30年台風第21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126,859千円として計上しています。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,777,347口	1,777,347口

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 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	
現金及び預金	15,392,040		9,504,798	
信託現金及び信託預金	7,093,497		7,821,463	
現金及び現金同等物	22,485,538		17,326,261	

## [リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)  
未経過リース料

(単位:千円)

	前期	当期
	(2018年7月31日)	(2019年1月31日)
1年内	31,787,693	32,332,946
1年超	125,990,116	116,608,345
合計	157,777,809	148,941,291

## [金融商品に関する注記]

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、安定性、機動性、効率性を財務方針の基本とし、資産の取得による運用資産の成長等を目的として、借入れ、投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下同じです。)の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスク、外貨建の営業債権及び債務から生じる為替の変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金用途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得です。

信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。

また、借入金、投資法人債、信託預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること等により流動性リスクを管理しています。

海外不動産の取得に伴う外貨建の営業債権は為替の変動リスクに晒されていますが、総資産に占める比率が低いことから、資産運用会社がモニタリングを行い、先物為替予約取引等のデリバティブ取引を利用してヘッジすることの可否を検討する体制をとっています。

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）。

前期（2018年7月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	15,392,040	15,392,040	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,093,497	7,093,497	—
資産計	22,485,538	22,485,538	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	27,000,000	27,033,217	33,217
(4) 投資法人債	6,000,000	6,026,300	26,300
(5) 長期借入金	117,000,000	117,767,801	767,801
負債計	150,000,000	150,827,318	827,318
(6) デリバティブ取引	—	—	—

当期（2019年1月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,504,798	9,504,798	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,821,463	7,821,463	—
資産計	17,326,261	17,326,261	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	15,600,000	15,597,133	△2,866
(4) 投資法人債	21,000,000	21,114,700	114,700
(5) 長期借入金	113,400,000	114,650,818	1,250,818
負債計	150,000,000	151,362,652	1,362,652
(6) デリバティブ取引	—	—	—

## (注1) 金融商品の時価の算定方法

## (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

## (3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金

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

## (4) 投資法人債

投資法人債は日本証券業協会による公表参考値によっています。

## (6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

(単位:千円)

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
関係会社株式	6,078,453	6,078,453
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	12,328,321	12,579,149
合計	18,409,403	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) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2018年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	15,392,040
信託現金及び信託預金	7,093,497
合計	22,485,538

当期(2019年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	9,504,798
信託現金及び信託預金	7,821,463
合計	17,326,261

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の返済予定額

前期(2018年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定 の長期借入金	27,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	6,000,000
長期借入金	—	15,600,000	22,000,000	16,100,000	17,200,000	46,100,000
合計	27,000,000	15,600,000	22,000,000	16,100,000	17,200,000	52,100,000

当期(2019年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定 の長期借入金	15,600,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	21,000,000
長期借入金	—	22,000,000	19,100,000	17,200,000	20,400,000	34,700,000
合計	15,600,000	22,000,000	19,100,000	17,200,000	20,400,000	55,700,000

## [有価証券に関する注記]

前期(2018年7月31日)

## 1. 関係会社株式

前記「[金融商品に関する注記] 2. 金融商品の時価等に関する事項 (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額」をご参照ください。

当期(2019年1月31日)

## 1. 関係会社株式

前記「[金融商品に関する注記] 2. 金融商品の時価等に関する事項 (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額」をご参照ください。

## [デリバティブ取引に関する注記]

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年1月31日)

該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は以下のとおりです。

前期(2018年7月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	135,900,000	108,900,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2019年1月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	120,500,000	111,300,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

## [退職給付に関する注記]

前期(2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年1月31日)

該当事項はありません。



## [税効果会計に関する注記]

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位:千円)

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注)	339,697	337,236
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	△339,697	△337,236
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

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

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
法定実効税率	31.74	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.70	△31.32
配当準備積立金取崩額	—	0.72
評価性引当額の増減	△0.64	—
その他	0.71	△0.90
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	0.01

## 3. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前期(2018年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(注)	—	—	—	—	—	339,697	339,697
評価性引当額	—	—	—	—	—	△339,697	△339,697
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(2019年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(注)	—	—	—	—	—	337,236	337,236
評価性引当額	—	—	—	—	—	△337,236	△337,236
繰延税金資産合計	—	—	—	—	—	—	—

(注) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。

## [持分法損益等に関する注記]

前期(2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年1月31日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

属性	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は 職業	議決権 等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
その他の 関係会社 の子会社	イオン・ リートマ ネジメン ト株式会 社	東京都 千代田区	350	投資運 用業	—	役員 の 兼任1 人	資産運 用会社	資産運用 報酬の支 払 (注3)	874,147	未払金	269,287
その他の 関係会社 の子会社	イオンリ テール 株式会 社	千葉県 千葉市	100	小売業	—	—	貸貸及 び地代 支払先	貸貸事業 収入	7,605,727	信託預り 敷金及び 保証金	6,113,373
								支払地代 等	1,176,195	—	—
その他の 関係会社 の子会社	イオン モール 株式会 社	千葉県 千葉市	42,351	不動産 業	—	—	貸貸及 び地代 支払先	貸貸事業 収入	6,073,967	預り敷金 及び保証 金	2,628
								支払地代 等	673,645	—	—
								信託預り 敷金及び 保証金	—	5,536,900	
その他の 関係会社 の子会社	イオン 北海道 株式会 社	北海道 札幌市	6,100	小売業	—	—	貸貸及 び地代 支払先	貸貸事業 収入	678,485	—	—
								支払地代 等	165,475	—	—
その他の 関係会社 の子会社	株式会 社イ オン 銀行	東京都 江東区	51,250	銀行業	—	—	借入先	支払利息	13,517	1年内返 済予定の 長期借入 金	2,000,000
								長期借入 金	—	2,700,000	
								未払費用	—	896	
その他の 関係会社 の子会社	イオンマ レーシア 株式会 社	マレーシ ア国ク アラル ンプ ール市	702 百万RM	小売業	—	—	貸貸先	貸貸事業 収入 (注4)	20,905	—	—

(注1) 上表の金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

(注2) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上、決定しています。

(注3) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価格に算入した物件取得に係る運用報酬66,665千円及び資産売却による処分報酬72,500千円が含まれています。

(注4) 「取引金額」欄は、取引発生時の為替相場(取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均)を用いて円貨に換算しています。

当期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

属性	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は 職業	議決権 等の所 有(被所 有)割 合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の兼 任等	事業上 の関 係				
その他の 関係会社 の子会社	イオン・ リートマ ネジメン ト株式 会社	東京都 千代田区	350	投資運 用業	—	役員 の兼 任1 人	資産運 用会社	資産運用 報酬の支 払 (注3)	770,236	未払金	278,951
その他の 関係会社 の子会社	イオンリ テール 株式 会社	千葉県 千葉市	100	小売業	—	—	賃貸及 び地代 支払先	賃貸事業 収入	7,593,599	信託預り 敷金及び 保証金	6,113,373
								支払地代 等	1,176,195	—	—
その他の 関係会社 の子会社	イオン モール 株式 会社	千葉県 千葉市	42,313	不動産 業	—	—	賃貸及 び地代 支払先	不動産信 託受益権 の購入	7,100,000	—	—
								賃貸事業 収入	6,254,681	預り敷金 及び保証 金	2,628
										信託預り 敷金及び 保証金	5,787,728
								支払地代 等	646,227	—	—
その他の 関係会社 の子会社	イオン 北海道 株式 会社	北海道 札幌市	6,100	小売業	—	—	賃貸及 び地代 支払先	賃貸事業 収入	677,059	—	—
								支払地代 等	165,475	—	—
その他の 関係会社 の子会社	株式 会社 イオン 銀行	東京都 江東区	51,250	銀行業	—	—	借入先	長期借入 金の返済	2,000,000	1年内返 済予定の 長期借入 金	300,000
								長期借入 金の借入	900,000	長期借入 金	3,300,000
								支払利息	12,412	未払費用	677
その他の 関係会社 の子会社	イオンマ レーシア 株式 会社	マレーシ ア国ク アラル ンプ ール市	702 百万RM	小売業	—	—	賃貸先	賃貸事業 収入 (注4)	20,537	—	—

(注1) 上表の金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

(注2) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上、決定しています。

(注3) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価格に算入した物件取得に係る運用報酬17,750千円が含まれています。

(注4) 「取引金額」欄は、取引発生時の為替相場(取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均)を用いて円貨に換算しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	塩崎 康男	—	—	本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	(被所有)直接0.0%		本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払	874,147	未払金	269,287

(注1) 上表の金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。
2. 資産運用報酬額については、塩崎康男が第三者(イオン・リートマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。
3. 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬66,665千円及び資産売却による処分報酬72,500千円が含まれています。

当期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	塩崎 康男	—	—	本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	(被所有)直接0.0%		本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払	770,236	未払金	278,951

(注1) 上表の金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。
2. 資産運用報酬額については、塩崎康男が第三者(イオン・リートマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。
3. 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬17,750千円が含まれています。

## [資産除去債務に関する注記]

前期（2018年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2019年1月31日）

該当事項はありません。

## [賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、商業施設等を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。なお、本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」は含まれていません。また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(単位:千円)

	前期	当期
	自 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
貸借対照表計上額		
期首残高	336,939,419	332,516,752
期中増減額	△4,422,666	4,113,794
期末残高	332,516,752	336,630,546
期末時価	373,101,240	381,670,858

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 前期増加額のうち、主な増加理由は1物件（「イオンモール京都五条」）の取得（13,472,911千円）、既存物件の資本的支出（848,324千円）によるものであり、前期減少額のうち、主な減少理由は1物件（「イオンモール熊本」）の資産売却（14,388,507千円）、減価償却費（4,355,394千円）の計上によるものです。当期増加額のうち、主な増加理由は1物件（「イオンモール甲府昭和（増築棟）」）の取得（7,140,246千円）、既存物件の資本的支出（1,398,145千円）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（4,424,597千円）の計上によるものです。

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

## [セグメント情報等に関する注記]

## 1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

## 2. 関連情報

前期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

## (1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域に関する情報

## ①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	7,605,727	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	6,073,967	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	678,485	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	589,549	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	637,813	不動産賃貸事業
イオングローバルSCM株式会社	289,620	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社（注）	20,905	不動産賃貸事業

(注) 「営業収益」は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算しています。

当期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

## (1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域に関する情報

## ①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	7,593,599	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	6,254,681	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	677,059	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	588,929	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	588,685	不動産賃貸事業
イオングローバルSCM株式会社	289,620	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社（注）	20,537	不動産賃貸事業

(注) 「営業収益」は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算しています。

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
1口当たり純資産額	111,372円	111,413円
1口当たり当期純利益金額	2,956円	2,996円

(注1) 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
当期純利益金額(千円)	5,254,348	5,325,836
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	5,254,348	5,325,836
期中平均投資口数(口)	1,777,347	1,777,347

## [重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。



## （9）発行済投資口の総口数の増減

投資法人の最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
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）

（注1）出資総額から出資総額控除額を差し引いた差額を記載しています。

（注2）1口当たり発行価格148,200円（発行価額143,336円）にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注3）1口当たり発行価額143,336円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価格125,190円（発行価額121,081円）にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価額121,081円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注6）第7期（2016年7月期）に計上した未処理損失の額である1,626,970千円は、投信法第136条第2項に定める無償減資を行い、出資総額から控除することにより処理しています。

（注7）2016年9月14日開催の本投資法人役員会において、第7期（2016年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,450円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月14日よりその支払を開始しました。

（注8）1口当たり発行価格118,950円（発行価額115,046円）にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注9）1口当たり発行価額115,046円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注10）1口当たり発行価格110,662円（発行価額107,086円）にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注11）1口当たり発行価額107,086円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

#### 4. 役員の異動

##### (1) 本投資法人の役員

最近の有価証券報告書(2018年10月24日提出)における「役員の状況」から異動はありません。

##### (2) 本資産運用会社の役員

最近の有価証券報告書(2018年10月24日提出)における「役員の状況」から異動はありません。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

## ① 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 2018年7月31日現在					当期 2019年1月31日現在				
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額(百万円)			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額(百万円)		
						為替評価 差損益 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (%)				為替評価 差損益 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (%)
不動産 信託 受益権	商業 施設 等	北海道・東北	30,190	8.3	-	-	-	29,940	8.3	-	-	-
		関東(注5)	119,469	32.9	-	-	-	118,086	32.6	-	-	-
		東海・北陸・中部	36,345	10.0	-	-	-	43,616	12.0	-	-	-
		近畿	91,721	25.3	-	-	-	90,883	25.1	-	-	-
		中国・四国	30,952	8.5	-	-	-	30,594	8.4	-	-	-
		九州・沖縄	23,183	6.4	-	-	-	22,864	6.3	-	-	-
		マレーシア	654	0.2	654	△106	0.2	645	0.2	645	△118	0.2
小計			332,516	91.7	654	△106	0.2	336,630	92.9	645	△118	0.2
関係会社株式(注6)			6,078	1.7	6,078	493	1.7	6,078	1.7	6,078	324	1.7
預金・その他の資産			24,157	6.7	14	△0	0.0	19,587	5.4	14	-	0.0
資産総額計			362,753	100.0	6,747	386	1.9	362,296	100.0	6,738	206	1.9

	前期(2018年7月31日)		当期(2019年1月31日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	164,805	45.4	164,276	45.3
純資産総額	197,947	54.6	198,019	54.7

(注1) 「地域」欄につきましては、以下の区分とします。

- 北海道・東北 : 北海道、青森県、秋田県、岩手県、山形県、宮城県、福島県  
 関東 : 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県  
 東海・北陸・中部 : 愛知県、静岡県、三重県、新潟県、富山県、石川県、福井県、長野県、山梨県、岐阜県  
 近畿 : 大阪府、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県、兵庫県  
 中国・四国 : 鳥取県、岡山県、島根県、広島県、山口県、香川県、徳島県、愛媛県、高知県  
 九州・沖縄 : 福岡県、熊本県、佐賀県、長崎県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県  
 マレーシア : マレーシア国の全土を1区分として記載しています。

(注2) 「保有総額」欄は、期末時点の貸借対照表計上額(不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額)によります。

(注3) 前期の「為替評価差損益」欄は、決算時(2018年7月31日)の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。なお、決算時(2018年7月31日)の為替相場(1RM=27.36円(小数点第3位を切捨て))を用いています。また、RMについては外国為替公示相場がないため、株式会社みずほ銀行の参考相場を用いています。以下同じです。

(注4) 当期の「為替評価差損益」欄は、決算時(2019年1月31日)の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。なお、決算時(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。

(注5) 「関東」に所在する「イオンモール水戸内原」には、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分(2015年4月28日に追加取得した隣接土地部分:貸借対照表計上額108百万円)を含みます。

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

## (2) 投資資産

## ① 投資有価証券の主要銘柄

当期末時点において、本投資法人の保有する投資有価証券は以下のとおりです。

銘柄	資産の種類	業種	数量 (株)	帳簿価額		評価額(注)		対総資産比率 (%)
				単価 (円)	金額 (千円)	単価 (円)	金額 (千円)	
JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	関係 会社 株式	海外 不動産 保有法人	239,110,002	25.42 (1RM)	6,078,453 (240,185,002RM)	25.42 (1RM)	6,078,453 (240,185,002RM)	1.7

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

## 種類別及び業種別の投資比率

種類	地域	業種	対総資産比率 (%)
関係会社株式	マレーシア	海外不動産保有法人	1.7
合計			1.7

## ② 投資不動産物件

本投資法人が保有する投資不動産物件についての概要等は、後記「③その他投資資産の主要なもの」にまとめて記載しています。

③ その他投資資産の主要なもの

(ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が2019年1月31日（第12期末）現在保有する不動産等（本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有する不動産を含みます。）の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得先
SRSC-1	イオンレイクタウン mori (注4)	21,190	19,185	23,800	5.8	イオンリテール株式会社
SRSC-2	イオンレイクタウン kaze (注4)	6,730	6,055	7,880	1.9	イオンリテール株式会社
RSC-1	イオンモール 盛岡	5,340	5,456	6,720	1.5	イオンモール株式会社
RSC-2	イオンモール 石巻	6,680	6,085	7,080	1.8	イオンリテール株式会社
RSC-3	イオンモール 水戸内原 (注5)	16,565	14,527	17,413	4.6	イオンモール株式会社 茨城県水戸市
RSC-4	イオンモール 太田	6,860	5,991	8,060	1.9	東京センチュリー株式会社
RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	10,220	9,804	11,000	2.8	イオンリテール株式会社
RSC-6	イオンモール 大垣	4,950	3,845	4,960	1.4	イオンリテール株式会社
RSC-7	イオンモール 鈴鹿	9,660	9,321	10,100	2.7	イオンモール株式会社
RSC-8	イオンモール 明和	3,290	3,181	3,650	0.9	イオンリテール株式会社
RSC-9	イオンモール 加西北条	7,230	6,235	7,610	2.0	イオンリテール株式会社
RSC-10	イオンモール 日吉津	7,780	7,024	8,310	2.1	イオンリテール株式会社
RSC-11	イオンモール 倉敷	17,890	16,553	19,700	4.9	イオンモール株式会社
RSC-12	イオンモール 綾川	8,740	7,016	8,710	2.4	イオンリテール株式会社
RSC-13	イオンモール 直方	11,246	9,888	13,300	3.1	東京センチュリー株式会社 イオンモール株式会社
RSC-15	イオンモール KYOTO	21,470	20,276	22,500	5.9	イオンモール株式会社
RSC-16	イオンモール 札幌平岡	5,900	5,397	6,340	1.6	フォレスター特定目的会社
RSC-17	イオンモール 釧路昭和	1,780	1,751	1,930	0.5	フォレスター特定目的会社
RSC-18	イオンモール 利府	2,560	2,326	2,770	0.7	フォレスター特定目的会社
RSC-19	イオンモール 山形南	1,350	1,324	1,470	0.4	フォレスター特定目的会社
RSC-20	イオンモール 四日市北	2,210	2,209	2,630	0.6	フォレスター特定目的会社
RSC-21	イオンモール 大和郡山	14,500	13,631	14,800	4.0	イオンモール株式会社

物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得先
RSC-22	イオンモール千葉ニュー ータウン(モール棟、シ ネマ・スポーツ棟)	12,190	11,793	12,400	3.4	東京センチュリー株式会社
RSC-23	イオンモール 甲府昭和(注6)	15,489	15,743	17,300	4.3	イオンモール株式会社 昭和町常永土地地区画整理組合
RSC-24	イオンモール 苫小牧	7,840	7,598	8,220	2.2	特定目的会社メビウスガンマ
RSC-25	イオンモール 小山	6,280	5,936	6,450	1.7	イオンリテール株式会社
RSC-26	イオンモール 伊丹昆陽	16,860	16,364	17,600	4.7	イオンリテール株式会社
RSC-27	イオンモール 鹿児島	13,400	12,975	13,900	3.7	イオンリテール株式会社
RSC-28	イオンモール 土浦	12,030	11,541	12,400	3.3	イオンリテール株式会社
RSC-29	イオンモール かほく	9,940	9,314	10,600	2.7	イオンリテール株式会社
RSC-30	イオンモール 下妻	9,552	9,300	9,820	2.6	合同会社ダブルオーツー
RSC-31	イオンモール 京都五条	13,333	13,369	13,600	3.7	合同会社ダブルオーズリー
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショ ッピングセンター	6,410	6,381	6,590	1.8	三井住友ファイナンス&リー ス株式会社
CSC-2	イオンスタイル検見川 浜	3,748	3,636	3,860	1.0	イオンリテール株式会社
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッ ピングセンター	4,394	4,434	4,640	1.2	合同会社ダブルオーツー
L-1	ダイエー川崎 プロセスセンター	14,280	13,932	15,100	3.9	東京センチュリー株式会社
L-2	イオン南大阪RDC	9,870	9,716	10,600	2.7	東京センチュリー株式会社
L-3	ダイエー茨木 プロセスセンター	6,810	6,854	7,290	1.9	東京センチュリー株式会社
M-1	イオン・タマン・ユニバー シティ・ショッピング・セ ンター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注7)	658 (20百万RM)	645 (19百万RM)	567 (21百万RM)	0.2	イオンマレーシア社
M-2	イオンモール セレン バン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注8)	5,252 (215百万RM)	—	6,211 (233百万RM)	1.4	Swiss Advanced Technology Institute(M) Sdn. Bhd.
合計		362,478	336,630 (注9)	387,882	100.0	

(注1) 「取得価額」欄は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、租税公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買代金等)を記載しています。

(注2) 「期末算定価額」欄には、2019年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。鑑定評価の概要については後記「不動産鑑定評価の概要」をご参照ください。

- (注3) 「投資比率」欄は、取得価額の合計に占める各物件の取得価額の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「期末算定価額」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。
- (注5) 当物件は、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（2015年4月28日追加取得した隣接土地部分：取得価額105百万円、期末帳簿価額108百万円、期末算定価額113百万円）を含みます。
- (注6) 当物件の「取得価額」欄、「期末帳簿価額」欄、「期末算定価額」欄及び「投資比率」欄には、本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた価額及び数値を記載しています。
- (注7) 「取得価額」欄には、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回にわたり円貨にて実際に支払った対価の合計額を記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、租税公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。なお、各支払時における為替レートに応じて加重平均して算出した為替レートは、1RM=32.92円（小数点第3位を切捨て）です。
- 「期末帳簿価額」欄には、「取得価額」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、RMで支払ったものについては取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算した額を「取得価額」に加算しています。
- 本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産信託受益権（マレーシア国ジョホール州所在の「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の一部の信託に係る権利をいいます。以下同じです。）に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）を保有しており、「期末算定価額」欄には、2019年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額につき、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する金額を記載しています。なお、「期末算定価額」は、決算時（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））を用いて円貨に換算しています。
- (注8) 「取得価額」欄には、本投資法人が本海外SPCを通じて取得先より、「イオンモール セレンバン 2」を取得した金額（売買契約書等に記載された売買代金等であり、「イオンモール セレンバン 2」の取得に要した費用（仲介手数料、租税公課等）を含みません。）を記載しています。RMの円貨換算は、2016年9月30日の為替相場（1RM=24.43円（小数点第3位を切捨て））を用いています。
- 「期末帳簿価額」欄は、本投資法人が直接保有していないため、記載していません。「期末算定価額」は、決算時（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））を用いて円貨に換算しています。
- (注9) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を除いた合計額を記載しています。

(イ) 賃貸借状況の概況

本投資法人が当期末(2019年1月31日)現在で保有する不動産等(本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有する不動産を含みます。)の賃貸借状況(2019年1月31日現在の総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率)は次のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	総賃料収入 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)(注1)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
商業 施設 等	SRSC-1	イオンレイクタウン mori(注2)	埼玉県 越谷市	2008年 9月9日	681	685	205,711.70	205,711.70	100.0
	SRSC-2	イオンレイクタウン kaze(注2)	埼玉県 越谷市	2008年 9月9日	339	330	127,183.81	127,183.81	100.0
	RSC-1	イオンモール 盛岡	岩手県 盛岡市	2003年 7月23日	369	338	98,968.59	98,968.59	100.0
	RSC-2	イオンモール 石巻	宮城県 石巻市	2007年 3月2日	351	354	60,682.20	60,682.20	100.0
	RSC-3	イオンモール 水戸内原	茨城県 水戸市	2005年 11月8日	723 (注3)	726 (注3)	159,997.49	159,997.49	100.0
	RSC-4	イオンモール 太田	群馬県 太田市	2003年 11月17日	481	476	93,165.27	93,165.27	100.0
	RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	神奈川県 相模原市	1993年 8月9日	423	420	75,056.62	75,056.62	100.0
	RSC-6	イオンモール 大垣	岐阜県 大垣市	2007年 3月29日	325	330	64,246.26	64,246.26	100.0
	RSC-7	イオンモール 鈴鹿	三重県 鈴鹿市	1996年 11月12日	452	446	125,253.74	125,253.74	100.0
	RSC-8	イオンモール 明和	三重県 多気郡	2001年 8月6日	217	214	44,193.80	44,193.80	100.0
	RSC-9	イオンモール 加西北条	兵庫県 加西市	2008年 10月3日	325	328	48,229.25	48,229.25	100.0
	RSC-10	イオンモール 日吉津	鳥取県 西伯郡	1999年 3月8日	430	426	102,045.24	102,045.24	100.0
	RSC-11	イオンモール 倉敷	岡山県 倉敷市	1999年 9月15日	742	741	157,274.78	157,274.78	100.0
	RSC-12	イオンモール 綾川	香川県 綾歌郡	2008年 7月18日	455	460	113,149.07	113,149.07	100.0
	RSC-13	イオンモール 直方	福岡県 直方市	2005年 4月4日	558	545	151,969.51	151,969.51	100.0
	RSC-15	イオンモール KYOTO	京都府 京都市	2010年 1月7日	698	698	136,468.45	136,468.45	100.0
	RSC-16	イオンモール 札幌平岡	北海道 札幌市	2000年 11月10日	447	—	78,360.81	78,360.81	100.0
	RSC-17	イオンモール 釧路昭和	北海道 釧路市	2000年 9月13日	229	—	51,763.05	51,763.05	100.0
	RSC-18	イオンモール 利府	宮城県 宮城郡	2000年 4月18日	210	—	66,478.91	66,478.91	100.0
	RSC-19	イオンモール 山形南	山形県 山形市	2000年 11月17日	166	—	53,502.94	53,502.94	100.0
RSC-20	イオンモール 四日市北	三重県 四日市市	2001年 1月23日	233	—	41,447.33	41,447.33	100.0	



分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	総賃料 収入 (百万円)	敷金・ 保証金 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	総賃貸 面積 (㎡)	稼働率 (%)
商業 施設 等	RSC-21	イオンモール 大和郡山	奈良県 大和郡山 市	2010年 2月16日	764	768	105,230.88	105,230.88	100.0
	RSC-22	イオンモール千葉ニュー ータウン(モール棟、 シネマ・スポーツ棟)	千葉県 印西市	2006年 4月17日	402	403	107,425.97	107,425.97	100.0
	RSC-23	イオンモール 甲府昭和(注4)	山梨県 中巨摩郡	2011年 3月11日	625	643	99,772.38	99,772.38	100.0
	RSC-24	イオンモール 苫小牧	北海道 苫小牧市	2005年 4月8日	342	—	71,308.33	71,308.33	100.0
	RSC-25	イオンモール 小山	栃木県 小山市	1997年 4月18日	280	279	47,872.33	47,872.33	100.0
	RSC-26	イオンモール 伊丹昆陽	兵庫県 伊丹市	2011年 2月2日	848	851	122,944.71	122,944.71	100.0
	RSC-27	イオンモール 鹿児島	鹿児島県 鹿児島市	2007年 9月12日	590	—	132,341.35	132,341.35	100.0
	RSC-28	イオンモール 土浦	茨城県 土浦市	2009年 5月19日	533	536	86,848.51	86,848.51	100.0
	RSC-29	イオンモール かほく	石川県 かほく市	2008年 9月30日	490	492	70,948.14	70,948.14	100.0
	RSC-30	イオンモール 下妻	茨城県 下妻市	1997年 11月17日	386	—	58,402.66	58,402.66	100.0
	RSC-31	イオンモール 京都五条	京都府 京都市	2004年 1月21日	437	—	87,311.56	87,311.56	100.0
	CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショ ッピングセンター	神奈川県 茅ヶ崎市	2000年 10月13日	226	223	63,158.24	63,158.24	100.0
	CSC-2	イオンスタイル 検見川浜	千葉県 千葉市	1991年 11月20日	176	177	29,947.62	29,947.62	100.0
	CSC-3	イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	大阪府 大阪市	2005年 11月21日	173	—	27,603.46	27,603.46	100.0
	L-1	ダイエー川崎 プロセスセンター	神奈川県 川崎市	1997年 4月22日	494	269	59,265.77	59,265.77	100.0
	L-2	イオン南大阪RDC	大阪府 堺市	1995年 4月25日	289	144	50,197.06	50,197.06	100.0
	L-3	ダイエー茨木 プロセスセンター	大阪府 茨木市	1977年 6月14日	251	263	50,783.58	50,783.58	100.0
	M-1	イオン・タマン・ユニ バーシティ・ショッピ ング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre)(注5)	マレーシ ア国ジョ ホール州	2002年 5月30日	20 (756千RM)	—	22,870.00	22,870.00	100.0
	M-2	イオンモール セ レンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)(注6)	マレーシ ア国ヌグ リスンピ ラン州	2005年	199 (7,388千RM)	—	81,135.00	81,135.00	100.0
	合計					16,397 (注7)	12,581	3,430,516.37	3,430,516.37

- (注1) 「賃貸可能面積」欄には、各取得資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。また、「賃貸可能面積」には、附属建物面積を含みます。
- (注2) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「総賃料収入」欄及び「敷金・保証金」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。
- (注3) 「イオンモール水戸内原」の「総賃料収入」及び「敷金・保証金」は、2015年4月28日に追加取得した「イオンモール水戸内原」（茨城県水戸市）の土地に係る賃貸借契約に基づく数値を含みます。
- (注4) 「イオンモール甲府昭和」の「総賃料収入」欄、「敷金・保証金」欄、「総賃貸可能面積」欄、「総賃貸面積」欄及び「稼働率」欄には、本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額及び数値を記載しています。また、「増築棟」の建築時期は2017年11月20日です。
- (注5) 「建築時期」欄には、主たる建物の使用可能証明書（Certificate of Fitness for Occupation Approval）が取得された日として、Knight Frank Malaysia（Knight Frank LLPのマレーシア支社）及びKnight Frank Estate Management Pte Ltd（以下併せて「ナイト・フランク・マレーシア社」といいます。）作成のテクニカル・デュー・デリジェンス・レビュー（Technical Due Diligence Review）（その追補レター（Supplementary Letter）を含み、以下「テクニカル・デュー・デリジェンス・レビュー」といいます。）に記載された日付を記載しています。
- 本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）を保有しており、「総賃料収入」欄には、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する数値を記載しています。なお、「総賃料収入」は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。
- 「総賃貸可能面積」欄及び「総賃貸面積」欄には、ナイト・フランク・マレーシア社作成のテクニカル・デュー・デリジェンス・レビューに記載されたグロス床面積（Gross Floor Area）又は一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に記載された建物床面積を記載しています。
- (注6) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。なお、「総賃料収入」は、期中平均の為替相場（1RM=26.99円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。
- (注7) 総賃料収入の合計額の計算において、本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を加算して算出しているため、上表の総賃料収入の合計額と本投資法人の賃貸事業収入の金額は一致しません。

(ウ) 不動産鑑定評価の概要

取得済不動産物件(本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有する不動産を含みます。)の2019年1月31日

(第12期末)現在の不動産鑑定評価の概要(不動産鑑定評価額、直接還元法による収益価格及び直接還元利回り、DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回り、NOI)は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	収益価格					
				直接還元法による 価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	NOI (百万円) (注2)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	23,800	24,100	4.8	23,600	4.8 4.9 (注4)	5.0	1,179
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,880	8,120	5.2	7,780	5.1 5.2 (注4)	5.5	438
RSC-1	イオンモール盛岡	一般財団法人 日本不動産研究所	6,720	6,760	6.6	6,670	6.2	6.8	517
RSC-2	イオンモール石巻	一般財団法人 日本不動産研究所	7,080	7,180	6.2	6,980	5.9	6.5	479
RSC-3	イオンモール水戸内原 (不動産信託受益権)(注5)	一般財団法人 日本不動産研究所	17,300	17,400	6.0	17,100	5.6	6.2	1,104
	イオンモール水戸内原 (土地)(注5)	一般財団法人 日本不動産研究所	113	—	—	113	5.2	—	—
RSC-4	イオンモール太田	一般財団法人 日本不動産研究所	8,060	8,110	6.4	8,000	5.9	6.6	587
RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	11,000	11,100	5.2	10,900	4.9	5.4	668
RSC-6	イオンモール大垣	一般財団法人 日本不動産研究所	4,960	4,970	7.0	4,950	6.3	7.4	378
RSC-7	イオンモール鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	10,100	10,200	6.2	9,980	5.8	6.6	768
RSC-8	イオンモール明和	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,650	3,750	6.5	3,610	6.4 6.5 (注4)	6.8	280
RSC-9	イオンモール加西北条	一般財団法人 日本不動産研究所	7,610	7,640	6.8	7,570	6.5	7.0	535
RSC-10	イオンモール日吉津	一般財団法人 日本不動産研究所	8,310	8,370	6.8	8,250	6.4	7.1	607
RSC-11	イオンモール倉敷	一般財団法人 日本不動産研究所	19,700	19,800	6.0	19,600	5.7	6.2	1,264
RSC-12	イオンモール綾川	一般財団法人 日本不動産研究所	8,710	8,790	6.5	8,630	6.1	6.8	610
RSC-13	イオンモール直方	一般財団法人 日本不動産研究所	13,300	13,300	6.4	13,200	6.0	6.6	887
RSC-15	イオンモールKYOTO	一般財団法人 日本不動産研究所	22,500	22,700	4.8	22,300	4.5	5.0	1,097
RSC-16	イオンモール札幌平岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,340	6,540	6.2	6,260	6.2 6.3 (注4)	6.5	437
RSC-17	イオンモール釧路昭和	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,930	2,010	6.8	1,900	6.8 6.9 (注4)	7.1	173

物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注1)	収益価格					NOI (百万円) (注2)
				直接還元 法による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
RSC-18	イオンモール利府	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,770	2,860	6.4	2,730	6.4 6.5 (注4)	6.7	220
RSC-19	イオンモール山形南	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,470	1,530	6.6	1,450	6.6 6.7 (注4)	6.9	129
RSC-20	イオンモール四日市北	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,630	2,730	6.2	2,580	6.2 6.3 (注4)	6.5	209
RSC-21	イオンモール大和郡山	一般財団法人 日本不動産研究所	14,800	15,000	5.6	14,600	5.1	5.8	878
RSC-22	イオンモール千葉ニュータ ウン(モール棟、シネマ・スポーツ 棟)	一般財団法人 日本不動産研究所	12,400	12,500	4.9	12,200	4.6	5.1	625
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注6)	一般財団法人 日本不動産研究所	17,300	17,400	5.7	17,200	5.2	5.9	1,014
RSC-24	イオンモール苫小牧	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,220	8,330	5.9	8,170	5.9 6.0 (注4)	6.1	535
RSC-25	イオンモール小山	一般財団法人 日本不動産研究所	6,450	6,480	6.7	6,420	6.4	6.9	457
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	一般財団法人 日本不動産研究所	17,600	17,900	5.6	17,300	5.1	5.8	1,025
RSC-27	イオンモール鹿児島	株式会社 谷澤総合鑑定所	13,900	14,200	6.0	13,800	6.0 6.1 (注4)	6.3	894
RSC-28	イオンモール土浦	一般財団法人 日本不動産研究所	12,400	12,400	6.3	12,300	5.8	6.5	801
RSC-29	イオンモールかほく	一般財団法人 日本不動産研究所	10,600	10,600	6.9	10,600	6.4	7.1	759
RSC-30	イオンモール下妻	一般財団法人 日本不動産研究所	9,820	9,850	6.4	9,780	6.0	6.6	630
RSC-31	イオンモール京都五条	株式会社 谷澤総合鑑定所	13,600	13,800	4.9	13,500	4.9 5.0 (注4)	5.1	722
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	6,590	6,630	5.0	6,550	4.7	5.2	346
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	一般財団法人 日本不動産研究所	3,860	3,880	6.2	3,830	5.7	6.4	270
CSC-3	イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,640	4,780	5.2	4,580	5.2 5.3 (注4)	5.5	248
L-1	ダイエー川崎 プロセスセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	15,100	15,200	4.9	14,900	4.3	5.3	766
L-2	イオン南大阪RDC	一般財団法人 日本不動産研究所	10,600	10,700	4.8	10,400	4.5	5.1	519
L-3	ダイエー茨木 プロセスセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	7,290	7,330	5.0	7,250	4.7	5.2	409

物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	収益価格					
				直接還元法による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	NOI (百万円) (注2)
M-1	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注7)	一般財団法人 日本不動産研究所	567 (21百万RM)	—	—	567 (21百万RM)	6.5 6.0 (注8)	7.0	38 (1百万RM)
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注7) (注9)	一般財団法人 日本不動産研究所	6,211 (233百万RM)	—	—	6,211 (233百万RM)	6.0	6.5	363 (13百万RM)
合計			387,882	—	—	384,312	—	—	—

(注1) 「不動産鑑定評価額」欄には、2019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評価額を記載しています。

(注2) 「NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。また、「NOI」は直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の「不動産鑑定評価額」欄、「直接還元法による価格」欄、「DCF法による価格」欄及び「NOI」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合 (いずれも40%) に相当する金額を記載しています。

(注4) 「イオンレイクタウンmori」の割引率は、1年目から5年目が4.8%、6年目以降が4.9%です。

「イオンレイクタウンkaze」の割引率は、1年目から5年目が5.1%、6年目以降が5.2%です。

「イオンモール明和」の割引率は、1年目から3年目が6.4%、4年目以降が6.5%です。

「イオンモール札幌平岡」の割引率は、1年目から3年目が6.2%、4年目以降が6.3%です。

「イオンモール釧路昭和」の割引率は、1年目から2年目が6.8%、3年目以降が6.9%です。

「イオンモール利府」の割引率は、1年目から3年目が6.4%、4年目以降が6.5%です。

「イオンモール山形南」の割引率は、1年目が6.6%、2年目以降が6.7%です。

「イオンモール四日市北」の割引率は、1年目から2年目が6.2%、3年目以降が6.3%です。

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

「イオンモール鹿児島」の割引率は、1年目から5年目が6.0%、6年目以降が6.1%です。

「イオンモール京都五条」の割引率は、1年目から8年目が4.9%、9年目以降が5.0%です。

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

(注5) 「イオンモール水戸内原」には不動産信託受益権部分と不動産部分があり、それぞれ不動産鑑定評価書を取得していますので、分けて記載しています。

(注6) 「イオンモール甲府昭和」は、本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた一体での金額及び数値を記載しています。

(注7) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」及び「イオンモール セレンバン 2」の不動産鑑定評価については、現地鑑定補助方式を採用し、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の「不動産鑑定評価額」欄には、2019年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額をもとに、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」のマレーシア受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利 (18.18%) に相当する金額を記載しています。「収益価格」欄の価格及び「NOI」欄には、マレーシア国における投資用不動産に対して適用される標準的な手法である収益還元法 (Investment Method) により求められた価格等をもとに、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」のマレーシア受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利の割合 (18.18%) に相当する金額を記載しています。「イオンモール セレンバン 2」の「不動産鑑定評価額」欄には、2019年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。「不動産鑑定評価額」欄、「収益価格」欄の価格及び「NOI」の円貨での表示額は、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)) を用いて円貨に換算しています。

(注8) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の割引率は、契約期間内が6.5%、契約期間満了後が6.0%です。

(注9) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。

## (エ) 保有不動産の資本的支出

## a. 資本的支出の予定

本投資法人が2019年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの(主として1工事当たり30百万円を超えるもの)は以下のとおりです。

なお、以下の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
イオンレイクタウンmori (埼玉県越谷市)	土間下空洞部ウレタン注入工事	自 2019年2月 至 2019年3月	32	—	—
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	空調機EHP更新工事	自 2019年4月 至 2019年6月	30	—	—
イオンモール太田 (群馬県太田市)	防煙垂壁不燃シート工事	自 2019年3月 至 2019年7月	44	—	—
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	公共下水道接続工事	自 2018年10月 至 2019年3月	110	1	1
	塀更新工事	自 2019年4月 至 2019年7月	40	—	—
	空調機更新工事	自 2019年10月 至 2019年12月	75	—	—
	防煙垂壁不燃シート工事	自 2019年10月 至 2020年1月	35	—	—
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9月 至 2019年11月	35	—	—
イオンモール大和郡山 (奈良県大和郡山市)	防煙垂壁不燃シート工事	自 2019年10月 至 2020年1月	35	—	—
イオンモールKYOTO (京都府京都市)	防煙垂壁不燃シート工事	自 2019年10月 至 2020年1月	37	—	—
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機更新工事	自 2019年2月 至 2019年11月	66	—	—
	水銀灯LED化工事	自 2019年10月 至 2019年12月	61	—	—
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	空調機更新工事	自 2019年2月 至 2019年3月	30	—	—
	衛生設備更新工事	自 2019年10月 至 2019年12月	30	—	—
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10月 至 2020年1月	61	—	—

b. 期中の資本的支出

本投資法人が2019年1月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事（1工事当たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,398百万円であり、費用に区分された修繕費532百万円と北海道胆振東部地震及び平成30年台風第21号の災害による損失147百万円と合わせ、合計2,078百万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)
イオンモール石巻 (宮城県石巻市)	外壁改修工事	自 2018年5月 至 2018年10月	146
イオンモール山形南 (山形県山形市)	火災報知器更新工事	自 2018年10月 至 2019年1月	21
	非常放送設備更新工事	自 2018年10月 至 2019年1月	17
	防煙垂壁不燃シート工事	自 2018年10月 至 2019年1月	30
イオンモール甲府昭和 (山梨県中巨摩郡)	建物補強工事	自 2018年9月 至 2018年9月	766
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	空調機更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	37
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	活性化工事	自 2018年8月 至 2018年12月	101
イオンモール鹿児島 (鹿児島県鹿児島市)	防煙垂壁不燃シート工事	自 2018年10月 至 2018年12月	58

(オ) 個別資産の損益状況  
第12期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

(単位:千円)

物件番号	SRSC-1	SRSC-2	RSC-1	RSC-2	RSC-3	RSC-4
物件名称	イオンレイク タウンmori	イオンレイク タウンkaze	イオンモール 盛岡	イオンモール 石巻	イオンモール 水戸内原	イオンモール 太田
運用日数	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	681,590	339,161	369,792	351,776	723,011	481,281
賃貸事業収入	681,590	339,161	369,792	351,776	723,011	481,281
②不動産賃貸事業費用	97,788	118,047	109,640	143,347	201,671	187,413
管理業務費(注1)	1,826	1,284	1,820	1,790	1,400	1,400
租税公課	81,020	33,175	43,635	46,426	74,402	38,350
保険料	5,174	3,773	4,332	2,557	7,151	3,867
修繕費	9,704	389	10,081	37,469	43,575	11,157
支払地代	—	78,952	49,748	54,704	75,121	132,591
水道光熱費	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	62	471	22	400	21	46
③NOI(①-②)	583,801	221,114	260,152	208,429	521,339	293,868
④減価償却費	216,104	98,814	132,139	79,960	246,236	118,261
⑤賃貸事業利益(③-④)	367,697	122,299	128,012	128,468	275,103	175,606
⑥資本的支出	13,339	—	9,716	160,371	—	1,386
⑦NCF(③-⑥)	570,462	221,114	250,435	48,057	521,339	292,481

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

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

(単位:千円)

物件番号	RSC-5	RSC-6	RSC-7	RSC-8	RSC-9	RSC-10
物件名称	イオン相模原 ショッピング センター	イオンモール 大垣	イオンモール 鈴鹿	イオンモール 明和	イオンモール 加西北条	イオンモール 日吉津
運用日数	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	423,527	325,366	452,148	217,129	325,120	430,002
賃貸事業収入	423,527	325,366	452,148	217,129	325,120	430,002
②不動産賃貸事業費用	103,751	150,012	79,630	85,575	60,979	153,587
管理業務費(注1)	1,400	1,760	1,850	1,850	1,850	1,850
租税公課	74,750	32,649	53,746	21,746	40,678	42,048
保険料	5,207	2,767	5,270	1,487	1,934	4,387
修繕費	22,371	18,622	18,738	22,924	6,640	33,208
支払地代	—	94,212	—	37,567	9,677	72,092
水道光熱費	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	21	—	24	—	199	0
③NOI(①-②)	319,775	175,354	372,518	131,553	264,140	276,415
④減価償却費	88,096	100,462	114,458	39,561	99,820	146,850
⑤賃貸事業利益(③-④)	231,679	74,892	258,059	91,992	164,320	129,564
⑥資本的支出	18,005	1,785	20,284	26,656	—	41,408
⑦NCF(③-⑥)	301,770	173,569	352,233	104,896	264,140	235,006

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

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



(単位:千円)

物件番号	RSC-11	RSC-12	RSC-13	RSC-15	RSC-16	RSC-17
物件名称	イオンモール 倉敷	イオンモール 綾川	イオンモール 直方	イオンモール KYOTO	イオンモール 札幌平岡	イオンモール 釧路昭和
運用日数	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	742,280	455,063	558,207	698,785	447,455	229,603
賃貸事業収入	742,280	455,063	558,207	698,785	447,455	229,603
②不動産賃貸事業費用	142,456	147,171	127,042	160,712	230,322	135,274
管理業務費(注1)	1,850	1,850	1,850	1,562	2,180	2,180
租税公課	95,058	52,474	57,516	124,836	44,323	30,259
保険料	7,589	4,485	8,197	6,852	3,795	2,440
修繕費	37,861	3,392	16,078	27,446	14,548	4,529
支払地代	—	84,915	43,384	—	165,475	95,864
水道光熱費	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	97	53	16	15	—	—
③NOI(①-②)	599,824	307,892	431,164	538,073	217,133	94,329
④減価償却費	195,431	184,618	209,697	185,039	74,475	26,141
⑤賃貸事業利益(③-④)	404,392	123,274	221,467	353,034	142,657	68,187
⑥資本的支出	127,096	1,162	1,196	2,410	—	—
⑦NCF(③-⑥)	472,727	306,729	429,967	535,663	217,133	94,329

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

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

(単位:千円)

物件番号	RSC-18	RSC-19	RSC-20	RSC-21	RSC-22	RSC-23
物件名称	イオンモール 利府	イオンモール 山形南	イオンモール 四日市北	イオンモール 大和郡山	イオンモール 千葉ニュータウン (モール棟、シネ マ・スポーツ棟)	イオンモール 甲府昭和 (注2)
運用日数	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	210,863	166,031	233,491	764,927	402,273	625,261
賃貸事業収入	210,863	166,031	233,491	764,927	402,273	625,261
②不動産賃貸事業費用	111,436	115,580	147,581	326,700	82,365	141,817
管理業務費(注1)	1,760	1,820	1,760	1,760	1,670	1,820
租税公課	21,250	18,720	21,492	61,202	71,475	39,524
保険料	2,972	2,436	1,848	5,512	4,389	5,856
修繕費	19,517	28,062	31,011	5,815	4,565	1,622
支払地代	65,915	64,541	91,469	252,386	238	92,995
水道光熱費	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	20	—	—	22	26	—
③NOI(①-②)	99,426	50,450	85,910	438,226	319,908	483,443
④減価償却費	37,749	19,792	30,807	176,647	103,008	235,122
⑤賃貸事業利益(③-④)	61,677	30,658	55,103	261,578	216,900	248,321
⑥資本的支出	1,631	70,113	8,380	—	—	781,142
⑦NCF(③-⑥)	97,794	△19,664	77,529	438,226	319,908	△297,699

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

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

（単位：千円）

物件番号	RSC-24	RSC-25	RSC-26	RSC-27	RSC-28	RSC-29
物件名称	イオンモール 苫小牧	イオンモール 小山	イオンモール 伊丹昆陽	イオンモール 鹿児島	イオンモール 土浦	イオンモール かほく
運用日数	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	342,905	280,297	848,583	590,512	533,933	490,553
賃貸事業収入	342,905	280,297	848,583	590,512	533,933	490,553
②不動産賃貸事業費用	75,910	46,622	332,605	171,761	135,582	108,282
管理業務費（注1）	1,850	1,400	1,376	1,688	1,334	1,580
租税公課	60,346	32,721	95,061	94,424	55,366	41,668
保険料	3,337	2,440	6,779	5,887	4,334	3,771
修繕費	10,377	10,051	6,160	36,969	9,959	2,815
支払地代	—	—	223,227	32,792	64,567	58,428
水道光熱費	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	—	9	—	—	21	19
③NOI（①－②）	266,994	233,675	515,978	418,750	398,351	382,271
④減価償却費	121,810	89,877	191,545	173,845	163,329	188,698
⑤賃貸事業利益（③－④）	145,183	143,798	324,433	244,904	235,021	193,573
⑥資本的支出	—	—	—	62,589	—	—
⑦NCF（③－⑥）	266,994	233,675	515,978	356,160	398,351	382,271

（注1）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注2）2018年9月3日に増築棟を取得しています。

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

（単位：千円）

物件番号	RSC-30	RSC-31	CSC-1	CSC-2	CSC-3	L-1
物件名称	イオンモール 下妻	イオンモール 京都五条	イオン茅ヶ崎 中央ショッピング センター	イオンスタイル 検見川浜	イオン喜連瓜破 ショッピング センター	ダイエー 川崎プロセス センター
運用日数	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	386,537	437,998	226,781	176,047	173,940	494,358
賃貸事業収入	386,537	437,998	226,781	176,047	173,940	494,358
②不動産賃貸事業費用	73,652	7,028	50,170	35,328	50,466	112,749
管理業務費（注1）	1,610	1,414	1,400	1,298	1,406	1,580
租税公課	28,100	—	34,630	17,426	21,567	49,109
保険料	3,235	3,885	2,397	1,529	2,322	5,226
修繕費	309	1,728	11,722	—	525	4,753
支払地代	40,378	—	—	15,056	24,625	—
水道光熱費	—	—	—	—	—	51,830
その他賃貸事業費用	20	—	20	17	18	249
③NOI（①－②）	312,885	430,970	176,610	140,718	123,474	381,608
④減価償却費	116,557	88,795	45,486	53,677	41,640	95,016
⑤賃貸事業利益（③－④）	196,327	342,175	131,124	87,041	81,833	286,592
⑥資本的支出	—	—	14,077	—	—	4,542
⑦NCF（③－⑥）	312,885	430,970	162,533	140,718	123,474	377,066

（注1）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注2）2018年9月3日に増築棟を取得しています。

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

(単位:千円)

物件番号	L-2	L-3	M-1	
物件名称	イオン 南大阪RDC	ダイエー 茨木プロセス センター	イオン・タマ ン・ユニバーシ ティ・ショッピ ング・センター (注3)	合計
運用日数	184	184	184	—
①不動産賃貸事業収益	289,620	251,197	20,537	16,197,957
賃貸事業収入	289,620	251,197	20,537	16,197,957
②不動産賃貸事業費用	30,888	52,102	1,277	4,644,333
管理業務費(注1)	1,370	1,700	406	63,554
租税公課	26,109	40,629	770	1,818,691
保険料	2,890	2,849	100	155,278
修繕費	500	6,897	—	532,102
支払地代	—	—	—	2,020,929
水道光熱費	—	4	—	51,835
その他賃貸事業費用	18	21	0	1,941
③NOI (①-②)	258,731	199,095	19,259	11,553,623
④減価償却費	67,487	18,864	8,669	4,424,597
⑤賃貸事業利益 (③-④)	191,243	180,230	10,590	7,129,026
⑥資本的支出	—	29,657	—	1,396,957
⑦NCF (③-⑥)	258,731	169,437	19,259	10,156,665

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

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