

第15期 資産運用報告

2020年2月1日～2020年7月31日

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/>

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。

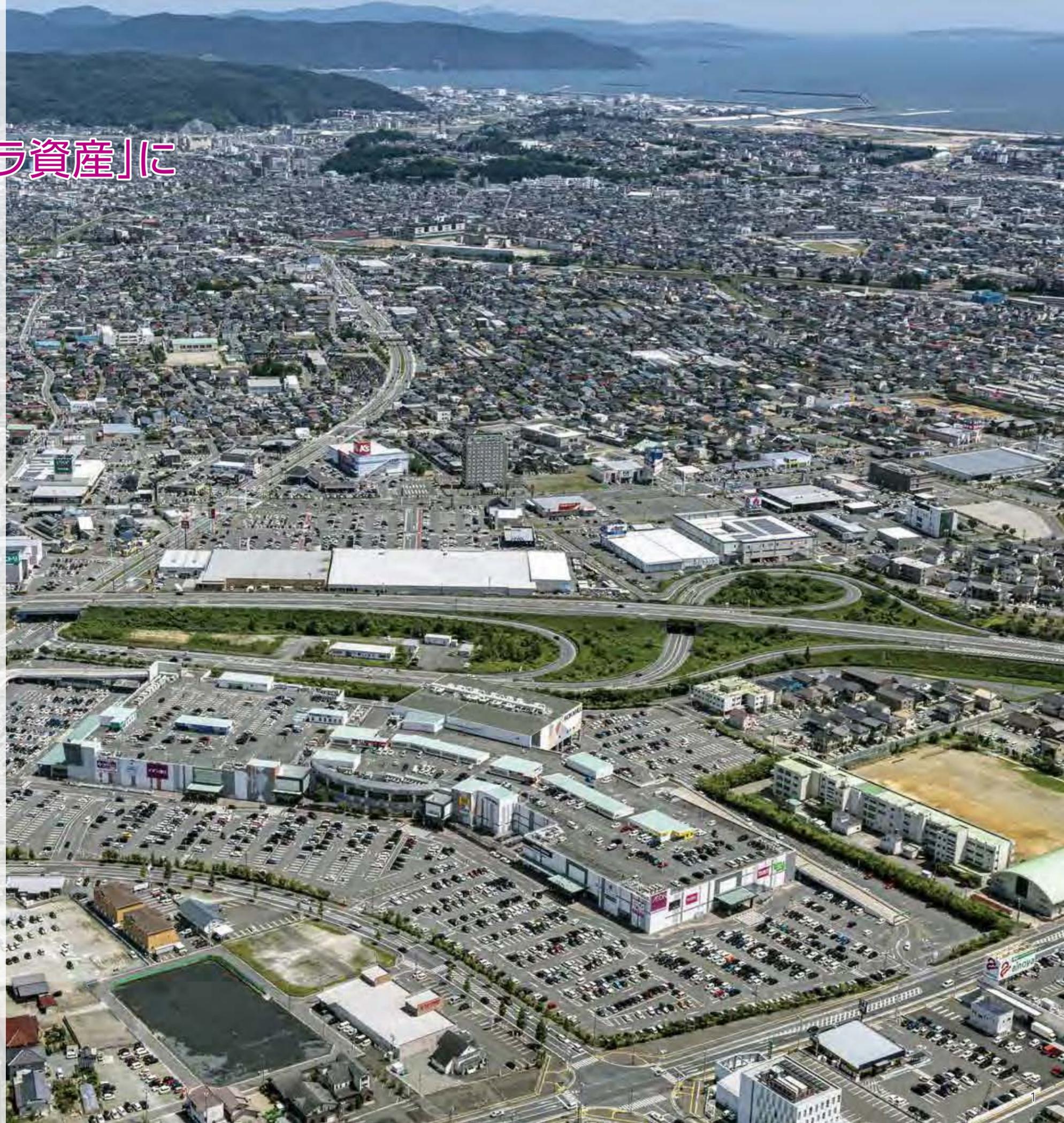
「小売から暮らしを支える

『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	14 Financial Section
03 数字で見るイオンリート	I. 資産運用報告
04 投資主の皆さまへ	II. 貸借対照表
07 第15期のTOPICS	III. 損益計算書
08 イオンリートのリスクマネジメント 透明性の高い運営体制	IV. 投資主資本等変動計算書
09 財務データまとめ	V. 注記表
10 サステナビリティへの取組み・ 外部機関からの認証	VI. 金銭の分配に係る計算書
11 投資法人の仕組み及び 資産運用会社の概要	VII. 会計監査人の監査報告書
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	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
	53 ホームページのご紹介
	54 イオンリートの保有物件一覧
	62 個人向けIR実績
	63 投資主アンケート
	64 投資主インフォメーション



決算ハイライト (2020年7月末日時点)

本投資法人は、2013年11月に上場してから6年半が経過し、第15期決算を迎えることとなりました。

新型コロナウイルス感染症の流行に伴い、本投資法人が保有する物件においても、食料品や生活必需品を扱う店以外の専門店は一時的な休業を余儀なくされました。

このような大変な環境下ではありますが、本投資法人の特徴である固定賃料の賃貸借契約(マスターリース契約)により、今期も安定した収益を確保する事が出来ました。

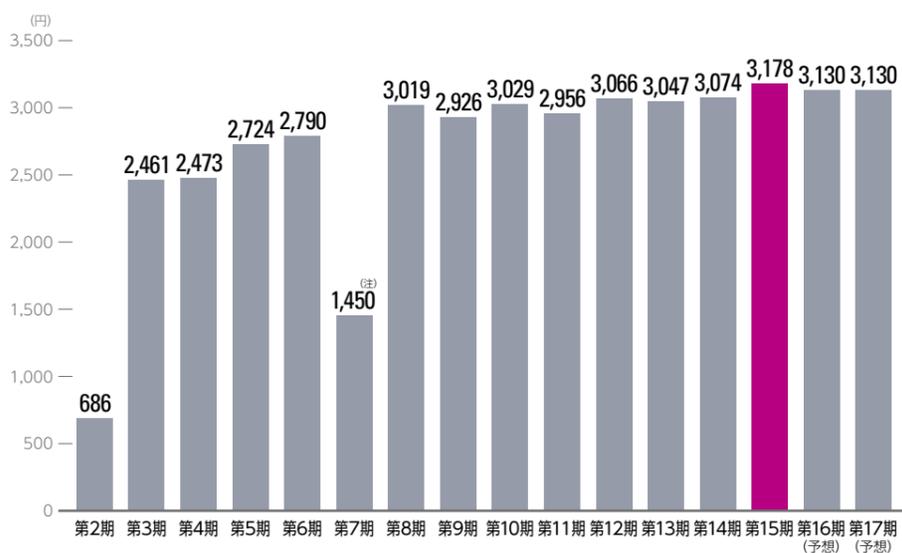
また、運営費用の削減にも努めた結果、1口当たり分配金は当初予想を上回る3,178円となりました。

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」の取得及び運用を通じて、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。

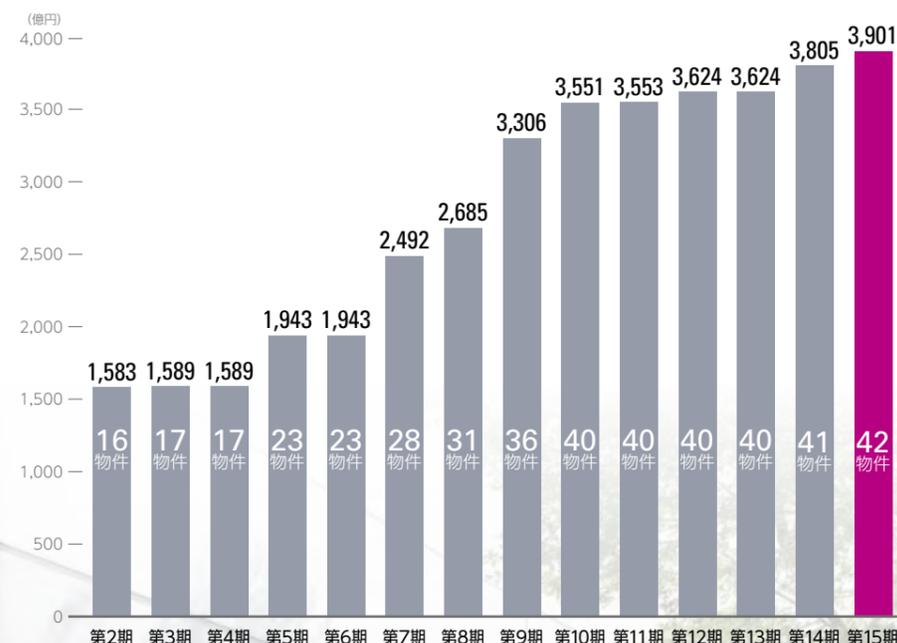
第15期
1口当たり分配金
3,178円

	第14期 (2020年1月期)	第15期 (2020年7月期)	第16期(予想) (2021年1月期)	第17期(予想) (2021年7月期)
営業収益	16,895百万円	17,574 百万円	17,549百万円	17,549百万円
当期純利益	5,758百万円	5,953 百万円	5,871百万円	5,871百万円
総資産額	375,594百万円	385,778 百万円	—	—
純資産額	210,801百万円	210,996 百万円	—	—
1口当たり純資産額	112,528円	112,632 円	—	—
1口当たり分配金	3,074円	3,178 円	3,130円	3,130円

数字で見るイオンリート (2020年7月末日時点)

保有物件数	42 物件	平均築年数 ^(注1)	15.6 年
取得価額合計 ^(注2)	3,901 億円	平均残存 賃貸借契約期間 ^(注3)	15.0 年
不動産鑑定 評価額 ^(注4)	4,209 億円	含み損益 ^(注5) (不動産鑑定評価額－ 期末帳簿価額)	+621 億円 (前期比 +34億円)
マスターリース 稼働率	100 %		

資産規模の推移



(注1) 2020年7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7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7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 セレンパン 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 セレンパン 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

新型コロナウイルス感染症が世界的に流行しましたが、2020年7月期(2020年2月1日～2020年7月31日)の概要について教えてください。

はじめに、新型コロナウイルス感染症に罹患された方々のご家族の皆さまに対し、心よりお見舞い申し上げますとともに、感染拡大防止にご尽力されている医療従事者の皆さまに深く敬意を表し、感謝申し上げます。

2020年7月期は新型コロナウイルス感染症の流行による厳しい外部環境となりましたが、イオンリークの強みである、固定賃料を基本としたマスターリース契約、建物一棟貸しの契約により、今期も安定した業績を上げることができました。

一方、国内保有37物件(物流施設除く)の営業状況についてですが、緊急事態宣言中は、専門店は一時的に営業の自粛をせざるを得ませんでした。総合スーパーは営業を継続しており、全館休業を行った

施設はありません。

そして、現在は全ての施設で営業を再開しております。

ご存じのように、緊急事態宣言は首都圏から始まり、全国へと拡大いたしました。そして宣言解除後、今日にいたるまで地域的な差を持ちながら収束への道を歩んでおります。

イオンリークの保有する施設は、立地が分散しているため、それぞれの地域特性に応じた対応を行い、お客さまの生活を支えるインフラとして機能することにより、影響を小さくできたと考えております。

これは、もし今後、感染が拡大をする状況となっても、変わることはありませんので、運用の安定に貢献すると考えております。

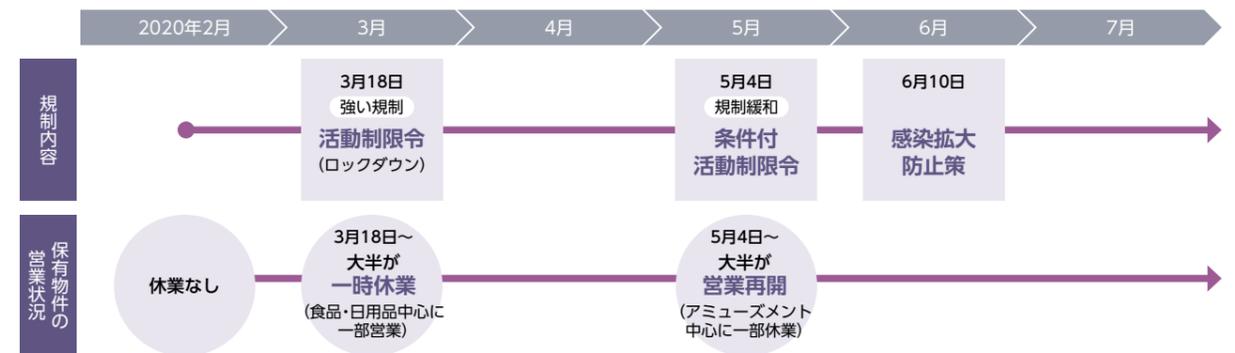
国内保有37物件における専門店部分の営業状況



(注1) 5月14日に北海道、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、京都府、大阪府、兵庫県以外の地域につき宣言解除、5月21日に北海道、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県以外の地域につき宣言解除、5月25日に全国にて宣言解除。

(注2) 保有42物件中、物流施設3物件、海外2物件を除く。なお、営業中の専門店においても、営業休止もしくは時短営業のテナントが一部あり。

マレーシアでの規制及び保有物件営業状況



海外(マレーシア)保有2物件の状況は、日本と異なり、法的拘束力のある厳しい活動制限、いわゆる「ロックダウン」が行われ、大半のテナントが一時休業しましたが、現在は営業を再開しております。

以上が2020年7月期における、新型コロナウイルス感染症についての説明になります。

その他のトピックスとして、今期の物件取得とし

ては、昨年8月に公表しておりましたイオンモール多摩平の森を本年2月3日に取得し、収益力の向上を実現致しました。

また、保有5物件において、環境や社会に配慮した施設であることが評価され、外部機関から認証を取得しています。

Q2

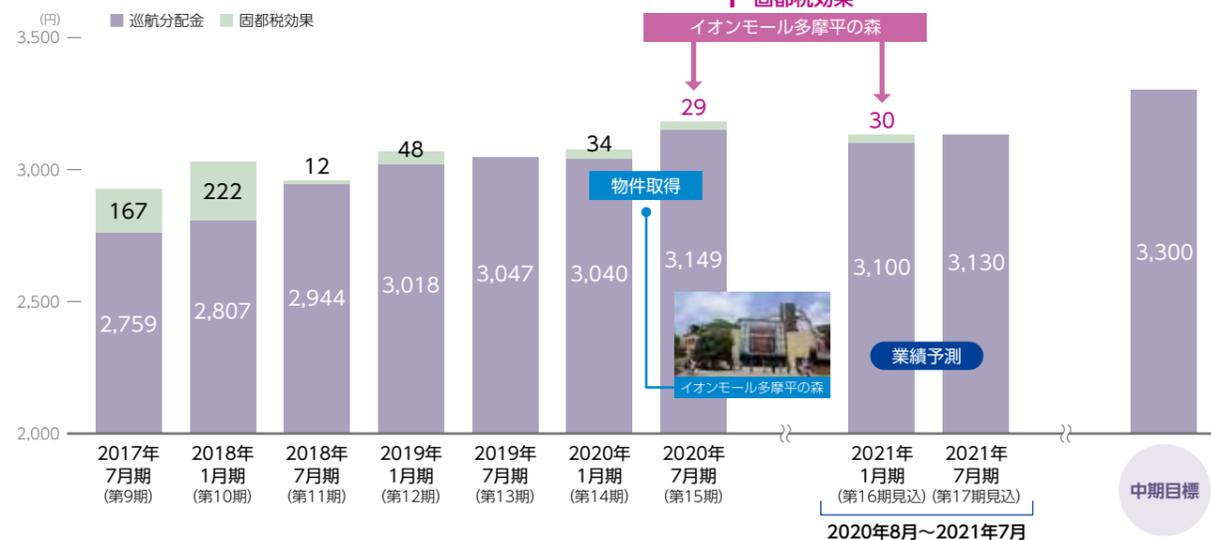
新型コロナウイルス感染症の流行により、今後の目標に見直しがありますか。

2019年1月期の決算発表時において、中期目標として2024年1月期迄に巡航分配金3,300円の達成を公表しており、この中期目標はなんら変わりません。

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。

現時点の巡航分配金としては、2021年1月期の予

■ 巡航分配金過去3年間の推移



「固都税効果」について

- ▶ 固都税とは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る。

(注) 「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「固都税」とします。)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免額合計約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。

想分配金3,130円となります。

中期目標を公表した2019年1月期の巡航分配金は3,018円でしたので、目標達成に向けて着実に進捗しています。

新型コロナウイルスによって、この半年の間に外部環境は著しく変化しました。本投資法人はこうした変化に対応し、引き続き安定した運営を行い、着実に成長を積み重ねて参りたいと考えています。

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症の収束時期の見通しについて、今だ不透明な状況が続いており、今後の商業施設運営における最大の懸念事項となっていますが、イオンリートには「安定した賃料収入を期待できる、建物一棟貸しのマスターリース契約」「豊富な資金創出力(キャッシュフロー)」「地域に支持される生活インフラ資産」といった、独自の強みがあります。

また、「生活インフラ資産」として、イオングループをあげて、様々な感染予防策を徹底、「安心・安全」

をお客さまに提供することを目指しており、このような取組みの一つ一つが、お客さまの信頼感を高め、結果として生活インフラ資産としての価値を高めることになると、考えています。

先行き不透明な環境だからこそ、イオンリーートの強みを最大限活かして、投資主の皆さまにご評価いただける運営を行い、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15期のTOPICS

防災減災対策

イオンリートでは防災・減災対策として、防煙垂れ壁の工事を行っております。この防煙垂れ壁というのは、火災時において煙の流れを遅くするために設置が義務づけられているもので、この素材をガラスから不燃フィルム等に改修し、より安全な施設となるよう努めています。2020年7月期では新たに保有4物件の工事が完了しています。



防煙垂れ壁

主なメリット

- 施設の安全性向上
 - 防災拠点としての機能強化
 - 早期復旧による営業力確保
- + 賃料の増額

国内保有商業施設の進捗状況

2020年7月期末時点工事進捗率
約86% (32物件/37物件)

2021年1月期予定工事を含めた工事進捗率
約97% (36物件/37物件)

2020年7月期工事物件	投資額 (百万円)	賃料増加額 (年換算) (百万円)
イオンモール鈴鹿	27	0.8
イオンモール千葉ニュータウン	25	0.7
イオンモール倉敷	47	1.4
イオンモール京都五条	7	0.2

物件取得

2019年8月に取得を公表したイオンモール多摩平の森(東京都日野市)について、当初予定通りに2020年2月3日に取得しました。本物件取得により、イオンリーートの資産規模は3,901億円にまでに拡大しています。



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

認証取得

保有物件において、これまで多くの環境や社会に対する取組みを行っていますが、その取組み内容について外部機関より高い評価を受けています。2020年7月期には新たに5物件において評価を受けました。
※詳細は10ページをご覧ください。



イオンモール多摩平の森



イオン南大阪RDC(物流施設)

イオンリートのリスクマネジメント

分散投資

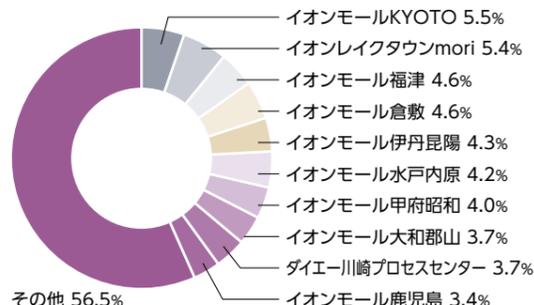
投資エリア及び1物件当たり(取得価格基準)の投資比率を分散し、災害や環境の変化等に対するリスク分散を進めています。

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7月末日時点)



投資比率(上位10物件)(2020年7月末日時点)



配当準備金の積立

配当準備積立金残高推移



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ました。

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地震保険及び火災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80億円となる豊富なフリーキャッシュフロー創出力があり、突発的な災害発生時等にも活用が可能です。

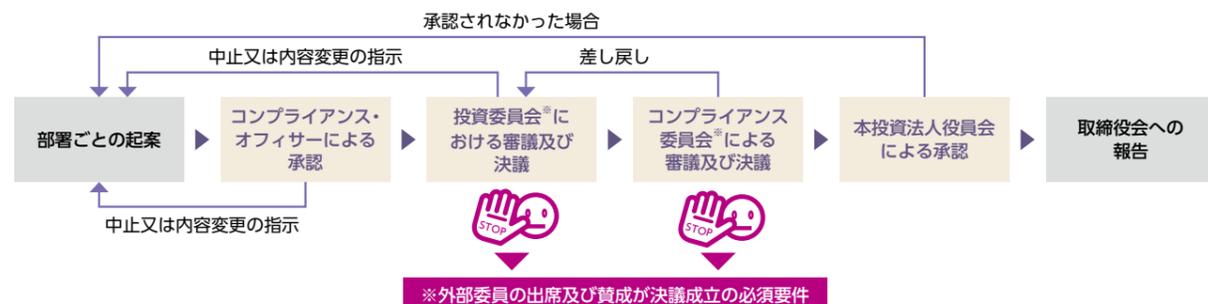


透明性の高い運営体制

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。

財務データまとめ

直近3期比較

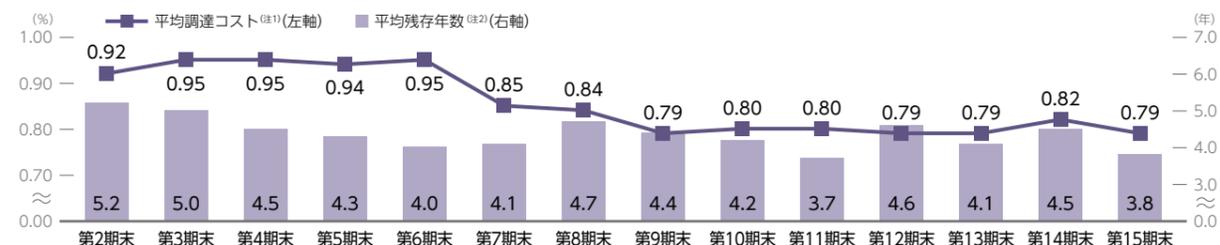
	2019年7月期(第13期)	2020年1月期(第14期)	2020年7月期(第15期)
新規調達金額 ^(注1)	—	156億円	98億円
有利子負債残高	1,500億円	1,500億円	1,598億円
うち投資法人債残高	210億円	330億円	330億円
当初残存年数	7.1年	7.7年	7.2年
平均残存年数	4.1年	4.5年	3.8年
平均有利子負債コスト	0.79%	0.82%	0.79%
長短比率	100%	100%	93.9%
固定金利比率	95.7%	100%	93.9%
LTV(敷金込み)	44.9%	43.5%	44.9%
借入余力(上限50%) ^(注2)	約370億円	約390億円	約390億円

(注1) プ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。なお、実際に本投資法人が当該金額の調達ができることを保証又は約束するものではありません。

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

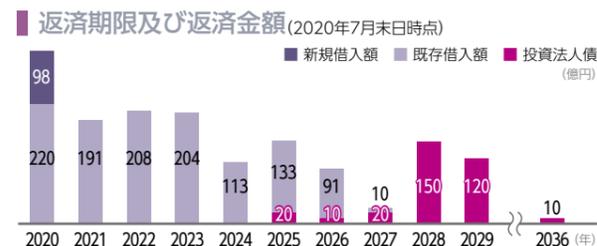
原則として、残存年数の長期化及び低コストでの調達の両立を推進し、環境の変化にも耐えられる財務基盤の構築を進めています。



(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弁済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

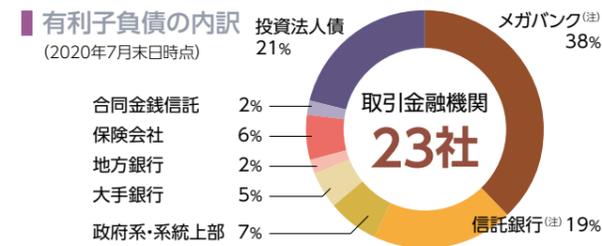
返済期限の分散化

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

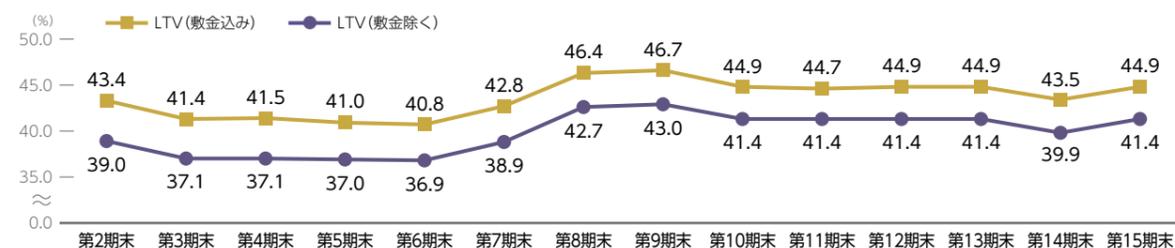
借入先金融機関の分散及び投資法人債の発行等、調達先及び調達手段の多様化により、リスクを分散しています。



(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・外部機関からの認証

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7月期における外部機関からの評価

① DBJ Green Building認証取得

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。

今回認証物件

イオンモールかほく	2019★★★★
イオンモール土浦	2019★★★★
イオンモール福津	2019★★★★

評価を受けた主な点

かほく	駐車場地下への雨水貯留槽の設置、月1回の地域清掃の実施、かほくミュージックフェス等の地元イベントへの協力等、地域との関わりを促進している点
土浦	土浦市との被災者に対する防災活動協力に関する協定の締結、敷地内の透水性舗装や緑地の整備により熱環境緩和に努める等、周辺環境に貢献している点
福津	共用部照明のLED化や太陽光パネルの設置、トイレの節水に取り組む等、省エネ・省資源により環境負荷低減を図っている点




② CASBEE不動産評価認証取得

物件単位での評価

CASBEEとは？
建築物の環境性能で評価し格付けをしており、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するものです。

今回認証物件

イオンモール多摩平の森
★★★★★(最高評価)



③ BELS評価認証取得

物件単位での評価

BELSとは？
国土交通省が定めた評価基準に基づいて第三者機関が建築物の省エネルギー性能を評価する制度で、評価は5段階で表示されます。

今回認証物件

イオン南大阪RDC (物流施設)
★★★



その他個別での取り組み事例

環境	社会的課題
 <p>太陽光パネル</p>	 <p>壁面緑化</p>
 <p>みんなのトイレ設置(ジェンダーレス対応)</p>	 <p>地域交流・コミュニティの場の創出</p>

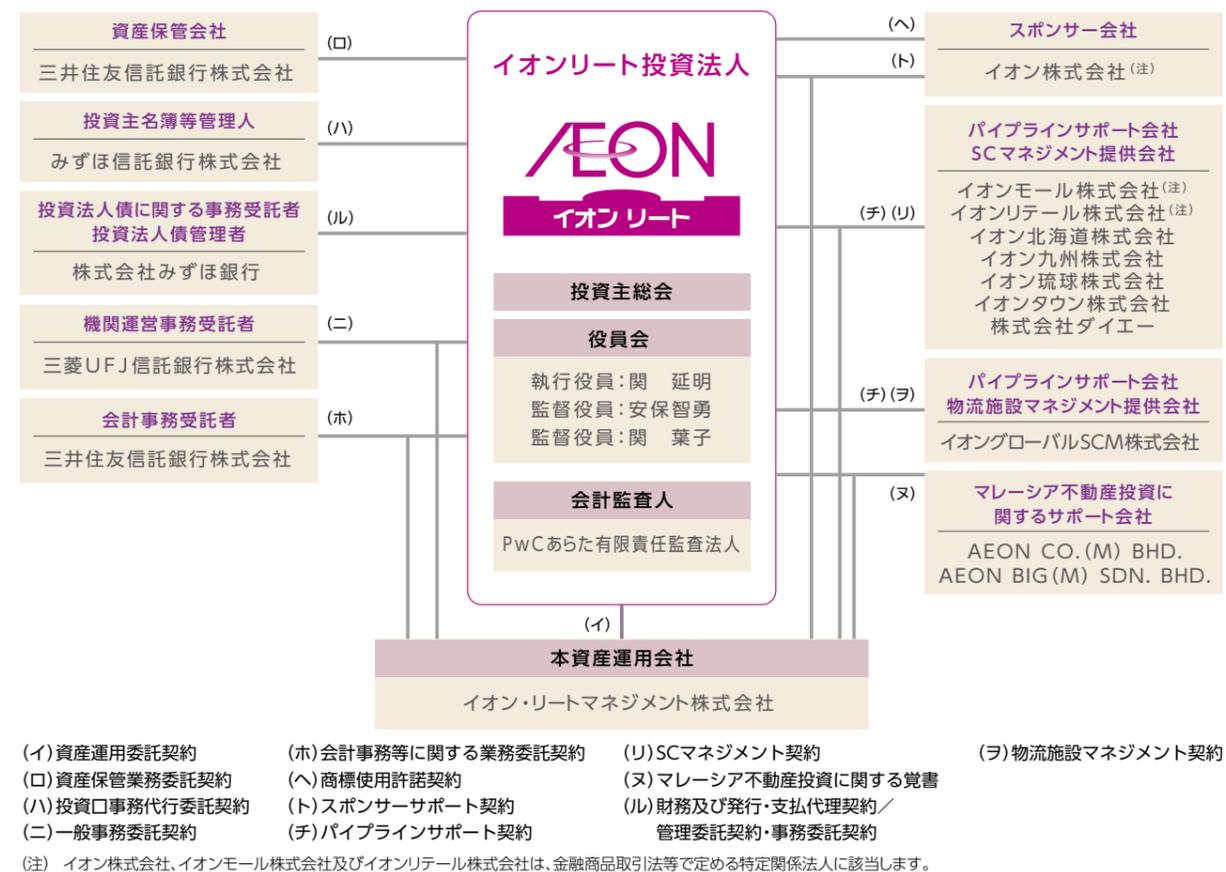
ガバナンス

<p>透明性のある意思決定プロセス(利害関係者取引)</p> <p>決議成立には外部委員の出席賛成が必須</p> <p>投資委員会 コンプライアンス委員会</p>	<p>イオングループによるセイムポート出資</p> <p>本投資法人発行済投資口数</p> <p>約18.8%保有</p> <p>(2020年7月末日時点)</p>
--	---

※ 8ページをご参照ください。

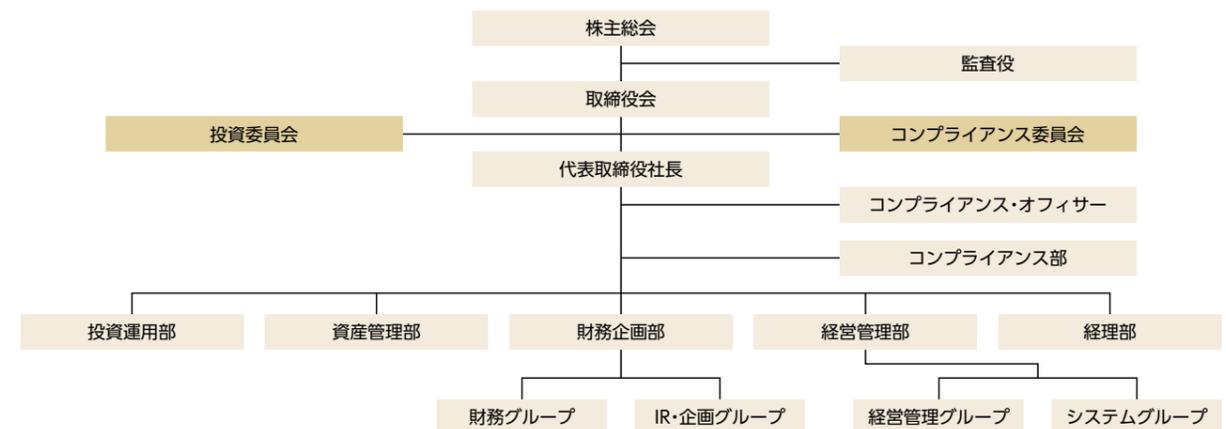
投資法人の仕組み及び資産運用会社の概要

本投資法人の仕組み



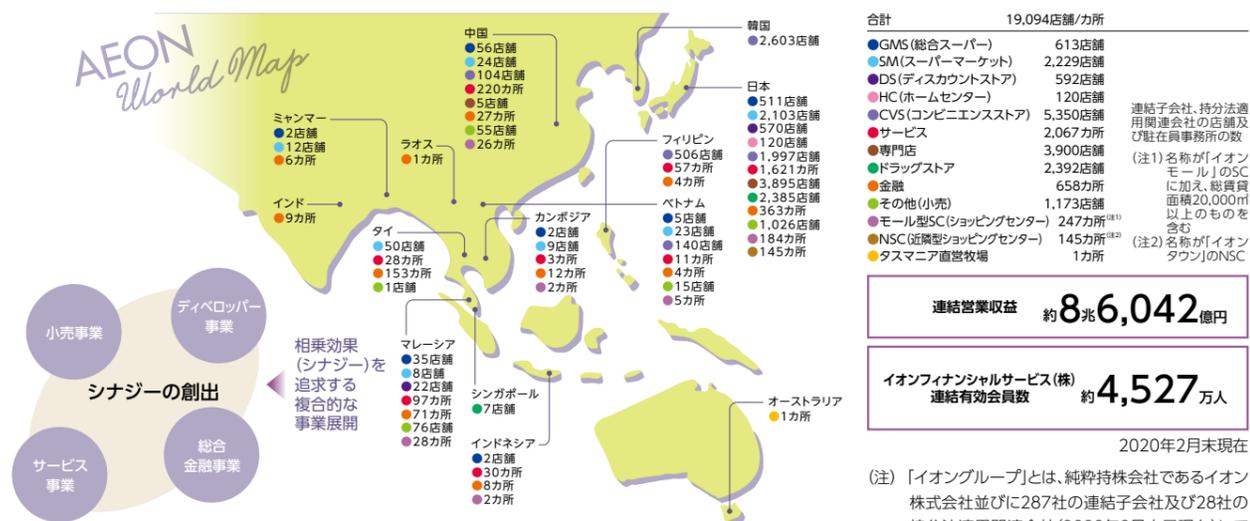
本資産運用会社の概要

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"> ■宅地建物取引業 東京都知事(2)第94328号 ■取引一任代理等 国土交通大臣認可第73号 ■金融商品取引業 関東財務局長(金商)第2668号 ■一般社団法人投資信託協会会員



イオングループの総合力の活用と投資主価値の最大化

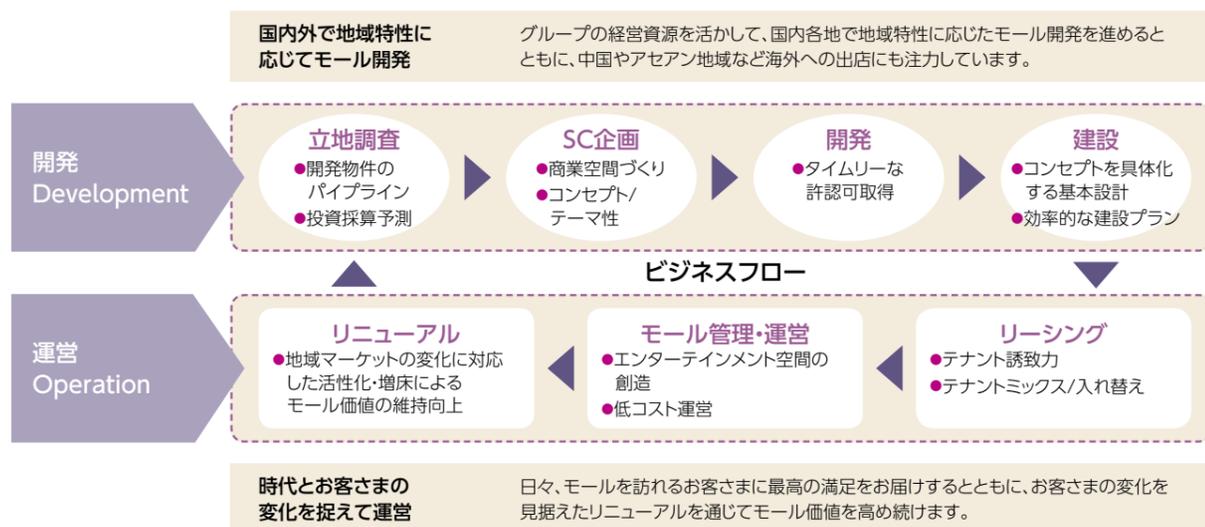
アジアへ、世界へ、広がるイオングループ^(注)



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します。

一人ひとりの「現場力」向上

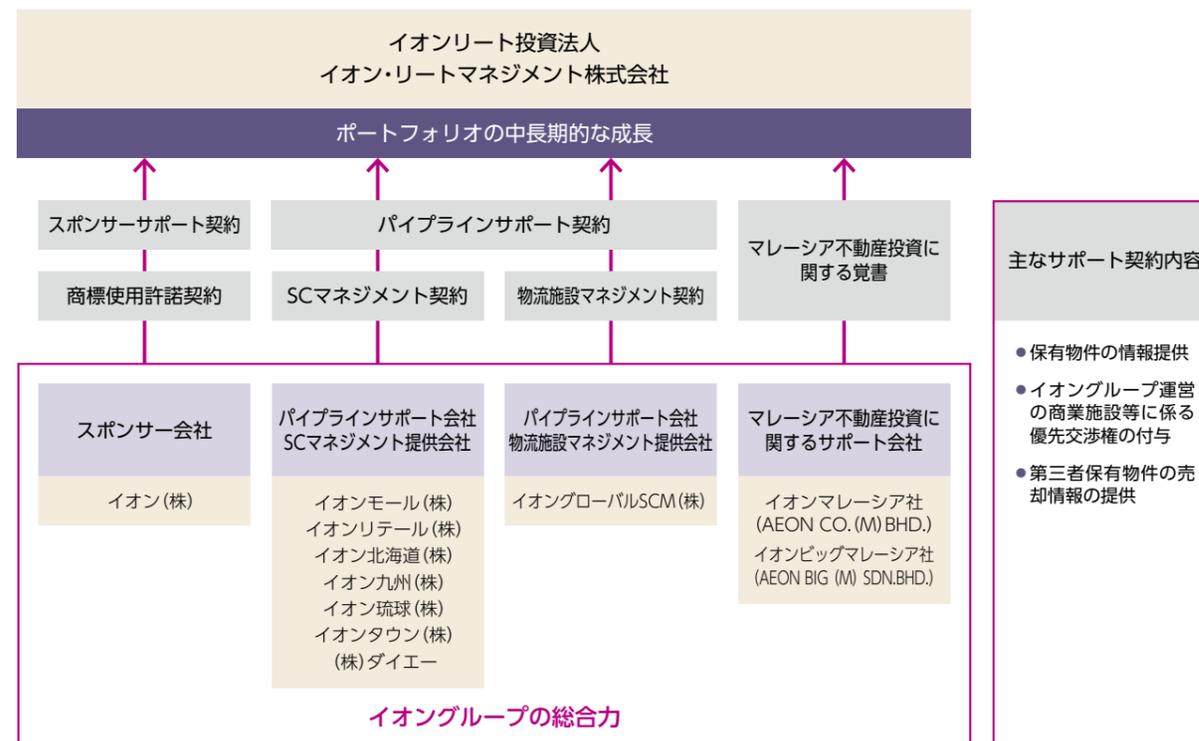
お客さまニーズにタイムリーに対応する「現場力」養成のための独自の教育体系を実施します。

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します。

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 19.9% を保つことに努める	共有保有物件 3件 (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"> 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 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 	
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"> 運用報酬 I: 総資産額^(注1) × 0.3% × (運用日数/年) 運用報酬 II: 運用報酬 I 控除前1口当たり分配金 × NOI^(注2) × 0.001% 	<ul style="list-style-type: none"> 取得報酬: 取得代金 × 0.5%^(注3) 処分報酬: 処分代金 × 0.5%^(注4)

(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11期	第12期	第13期	第14期	第15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	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	自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日
営業収益	(百万円)	16,201	16,329	16,357	16,895	17,574
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(16,025)	(16,197)	(16,226)	(16,761)	(17,447)
営業費用	(百万円)	10,019	9,993	10,131	10,249	10,791
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(9,081)	(9,068)	(9,196)	(9,290)	(9,822)
営業利益	(百万円)	6,182	6,335	6,226	6,645	6,782
経常利益	(百万円)	5,297	5,448	5,416	5,800	5,954
当期純利益	(百万円)	5,254	5,325	5,492	5,758	5,953
総資産額	(百万円)	362,753	362,296	362,417	375,594	385,778
(対前期比)	(%)	(+0.0)	(△0.1)	(+0.0)	(+3.6)	(+2.7)
有利子負債額	(百万円)	150,000	150,000	150,000	150,000	159,800
純資産額	(百万円)	197,947	198,019	198,062	210,801	210,996
(対前期比)	(%)	(△0.1)	(+0.0)	(+0.0)	(+6.4)	(+0.1)
出資総額(純額) (注4)	(百万円)	192,172	192,172	192,172	204,568	204,568
発行済投資口の総口数	(口)	1,777,347	1,777,347	1,777,347	1,873,317	1,873,317
1口当たり純資産額	(円)	111,372	111,413	111,437	112,528	112,632
分配総額	(百万円)	5,253	5,449	5,415	5,758	5,953
1口当たり分配金額	(円)	2,956	3,066	3,047	3,074	3,178
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(2,956)	(3,066)	(3,047)	(3,074)	(3,178)
(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	1.6	1.6
自己資本利益率 (注2)	(%)	2.7	2.7	2.8	2.8	2.8
自己資本比率 (注2)	(%)	54.6	54.7	54.7	56.1	54.7
(対前期増減)	(%)	(+0.0)	(+0.1)	(△0.0)	(+1.5)	(△1.4)
配当性向 (注2)	(%)	100.0	102.3	98.6	100.0	100.0
〈参考情報〉						
当期運用日数 (注3)	(日)	181	184	181	184	182
期末投資物件数 (注5)	(件)	40	40	40	41	42
当期減価償却費	(百万円)	4,355	4,424	4,442	4,549	4,635
当期資本的支出額	(百万円)	848	1,398	416	605	875
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	(百万円)	11,299	11,553	11,472	12,020	12,260
FFO (Funds from Operation) (注2)	(百万円)	9,574	9,750	9,934	10,308	10,589
1口当たりFFO (注2)	(円)	5,386	5,485	5,589	5,502	5,652
分配総額/FFO比率 (注2)	(%)	54.9	55.9	54.5	55.9	56.2

(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す。 配当性向 = 分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100
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。

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、2020年2月に借入金を活用して「イオンモール多摩平の森」(取得価額9,667百万円)を取得しました。

2020年7月31日現在において本投資法人が保有する運用資産は、マレーシアに設立した海外不動産保有法人(以下「本海外SPC」といいます。)を通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を含めて、国内外42物件、取得価額の合計は390,185百万円、総賃貸可能面積は3,597,112.78㎡及びポートフォリオ全体の稼働率は100.0%となっています。

(2) 投資環境と運用実績

① 投資環境

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症(以下「新型コロナウイルス」といいます。)拡大とこれに対処するために、2020年4月7日に日本政府より発令された緊急事態宣言(新型インフルエンザ等対策特別措置法(平成24年法律第31号。その後の改正を含みます。))第32条第1項に基づく新型インフルエンザ等緊急事態宣言をいいます。)により個人消費、輸出入、設備投資などが低迷し、2020年4-6月期の実質GDP成長率(1次速報値)が前期比7.8%減となりマンショック後を超えて戦後最大のマイナス成長となりました。

不動産投資市場全体は、新型コロナウイルス感染拡大の影響などによる先行き不透明感から不動産売買市場の停滞が見られた一方で、引き続き日銀の金融緩和による低金利環境に支えられており、個別物件の収益性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、新型コロナウイルスによる影響を発端とした賃料収入減少や資金繰りリスクが意識されたことにより、2020年3月に東証REIT指数は終値ベースで1,145.53ポイントと大幅に下落しました。その後、徐々に落ち着きを取り戻したものの、2020年6月以降、新型コロナウイルスの感染の再拡大が認められる状況となり、当期末の東証REIT指数は終値ベースで1,664.48ポイントとなりました。

米大統領選挙の動向、米中貿易摩擦による米国と中国の対立、新型コロナウイルス感染拡大など不透明感を増す外部環境や、それらが金融資本市場にもたらす影響に留意しながら、今後の市場動向を注視していきます。

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。2020年2月に借入金を活用して「イオンモール多摩平の森」(取得価額9,667百万円)を取得したことで、資産規模は3,901億円に拡大しました。

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

(3) 資金の調達

当期においては、「イオンモール多摩平の森」の取得資金及び関連費用の一部に充当することを目的として、2020年2月3日に9,800百万円の借入を行いました。本投資法人の2020年7月31日現在の有利子負債残高は159,800百万円であり、LTV(本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高に預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金を加えた額の割合)は44.9%です。

2020年7月31日現在の長期有利子負債比率(有利子負債合計に対する長期有利子負債(1年内返済予定の長期借入金を含みます。))の割合は93.9%及び金利の固定化比率(有利子負債合計に対する金利支払いが固定化された有利子負債(金利スワップで固定化された有利子負債を含みます。))の割合は93.9%であり、LTVとあわせて引き続き健全かつ保守的な財務体質を保持しています。財務基盤をより強固なものとするため、有利子負債の返済期限の分散化及び長期化に取り組んでいます。

なお、2020年7月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

〈格付〉

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

(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います。企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携、協働に努めており、2020年7月からは日本経済新聞社が提供する日経 ESG-REIT 指数に組み入れられています。

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

さらに、本資産運用会社において2020年3月に「健康経営優良法人 2020(中小規模法人部門)」の認定を取得しており、今後も本投資法人、本資産運用会社ともにESGに対する積極的な取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17,574百万円、営業利益6,782百万円、経常利益5,954百万円、当期純利益5,953百万円となりました。

当期の分配金については、投資口1口当たりの分配金は3,178円となりました。

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

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) ^(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年 2月 8日	公募増資	208,826	1,299,026	25,284	141,731	(注2)
2016年 2月25日	第三者割当増資	10,441	1,309,467	1,264	142,996	(注3)
2016年 9月14日	無償減資	-	1,309,467	△1,626	141,369	(注4)
2016年 9月14日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,309,467	△1,898	139,470	(注5)
2017年 2月22日	公募増資	310,900	1,620,367	35,767	175,238	(注6)
2017年 3月14日	第三者割当増資	15,545	1,635,912	1,788	177,026	(注7)
2017年 9月27日	公募増資	134,700	1,770,612	14,424	191,451	(注8)
2017年 10月24日	第三者割当増資	6,735	1,777,347	721	192,172	(注9)
2019年 9月 3日	公募増資	91,400	1,868,747	11,805	203,977	(注10)
2019年 10月 1日	第三者割当増資	4,570	1,873,317	590	204,568	(注11)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた差額を記載しています。

(注2) 1口当たり発行価格125,190円(発行価額121,081円)にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格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4) 第7期(2016年7月期)に計上した未処理損失の額である1,626,970千円は、投信法第136条第2項に定める無償減資を行い、出資総額等から控除することにより処理しています。

(注5) 2016年9月14日開催の本投資法人役員会において、第7期(2016年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり1,450円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年10月14日よりその支払を開始しました。

(注6) 1口当たり発行価格118,950円(発行価額115,046円)にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格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8) 1口当たり発行価格110,662円(発行価額107,086円)にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価格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10) 1口当たり発行価格133,477円(発行価額129,164円)にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注11) 1口当たり発行価格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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
計算期間	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	自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日
最高(円)	129,900	131,900	144,200	157,700	146,700
最低(円)	110,600	116,800	125,900	134,000	69,600

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5,953,869,533円を超えない額で発行済投資口の総口数1,873,317口の整数倍数の最大値となる金額5,953,401,426円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超える金銭の分配は行いません。

期別		第11期	第12期	第13期	第14期	第15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	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	自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日
当期末処分利益総額	(千円)	5,255,580	5,327,579	5,492,445	5,758,754	5,953,869
利益留保額	(千円)	521,742	398,233	474,782	474,574	474,865
金銭の分配金総額	(千円)	5,253,837	5,449,345	5,415,576	5,758,576	5,953,401
(1口当たり分配金)	(円)	(2,956)	(3,066)	(3,047)	(3,074)	(3,178)
うち利益分配金総額	(千円)	5,253,837	5,449,345	5,415,576	5,758,576	5,953,401
(1口当たり利益分配金)	(円)	(2,956)	(3,066)	(3,047)	(3,074)	(3,178)
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、コロナウイルス感染症拡大の不透明感が引き続くことから、悪化するものと予想されています。国内経済においては、医療体制の整備などもあり、経済活動は徐々に正常化するものと見られる一方で、感染症の再拡大の懸念があり、今後のコロナウイルス感染症拡大の状況について注視が必要と考えています。

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

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

(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見ると、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

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期別	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)	第15期 (2020年7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	1,873,317	1,873,317
出資総額(純額)(注) (百万円)	192,172	192,172	192,172	204,568	204,568
投資主数 (名)	24,390	22,819	21,673	21,462	23,910

(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7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
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	290,989	15.53
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	283,819	15.15
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	85,172	4.54
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	49,902	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	37,666	2.01
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
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	23,393	1.24
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A	20,540	1.09
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	20,062	1.07
合 計		1,191,044	63.57

(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2) (千円)
執行役員(注1)	関 延明	イオン・リートマネジメント株式会社 代表取締役社長	-
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	PwCあらた有限責任 監査法人	-	16,400

(注1) 2020年7月末現在、執行役員関延明は、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) 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。

(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7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14期 (2020年1月31日現在)				第15期 (2020年7月31日現在)				
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額(百万円)		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額(百万円)		
					為替評価 差損益 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (%)			為替評価 差損益 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (%)	
不動産 信託 受益権	商業 施設 等	北海道・東北	29,161	7.8	-	-	28,786	7.5	-	-	
		関東(注5)	115,353	30.7	-	-	123,817	32.1	-	-	
		東海・北陸・中部	42,597	11.3	-	-	41,980	10.9	-	-	
		近畿	89,225	23.8	-	-	88,384	22.9	-	-	
		中国・四国	29,651	7.9	-	-	29,399	7.6	-	-	
		九州・沖縄	40,218	10.7	-	-	39,915	10.3	-	-	
		マレーシア	630	0.2	630	△115	622	0.2	622	△152	0.2
		小計	346,837	92.3	630	△115	622	0.2	352,907	91.5	622
関係会社株式(注6)	6,078	1.6	6,078	334	1.6	6,078	1.6	6,078	△148	1.6	
預金・その他の資産	22,678	6.0	14	0	0.0	26,792	6.9	14	-	0.0	
資産総額計	375,594	100.0	6,723	218	1.8	385,778	100.0	6,715	△300	1.7	

(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。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15期の「為替評価差損益」欄は、決算時(2020年7月31日)の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差し引いた額を表示しています。なお、決算時(2020年7月31日)の為替相場(1RM=24.69円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

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

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

2. 主要な保有資産

2020年7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	19,743	136,468.45	136,468.45	100.0	4.0	商業施設等
イオンレイクタウン mori(注3)	18,563	205,711.70	205,711.70	100.0	3.9	商業施設等
イオンモール福津	17,910	100,020.87	100,020.87	100.0	3.5	商業施設等
イオンモール倉敷	16,287	157,274.78	157,274.78	100.0	4.2	商業施設等
イオンモール伊丹昆陽	15,806	122,944.71	122,944.71	100.0	4.8	商業施設等
イオンモール甲府昭和(注4)	14,973	99,772.38	99,772.38	100.0	3.9	商業施設等
イオンモール水戸内原(注5)	13,809	159,997.49	159,997.49	100.0	4.1	商業施設等
ダイエー川崎 プロセスセンター	13,657	59,265.77	59,265.77	100.0	2.8	商業施設等
イオンモール大和郡山	13,122	105,230.88	105,230.88	100.0	4.3	商業施設等
イオンモール京都五条	13,112	87,311.56	87,311.56	100.0	2.5	商業施設等
合 計	156,987	1,233,998.59	1,233,998.59	100.0	38.0	-

(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7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 (m) (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	18,563	24,200
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	5,770	8,050
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市 前湯四丁目7番1号	不動産 信託受益権	98,968.59	5,210	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	5,856	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	13,809	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	5,774	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	9,547	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	3,544	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	9,215	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	3,275	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	5,953	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	6,646	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	16,287	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	6,466	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	9,312	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	19,743	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	5,204	6,460
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市 昭和中央四丁目18番1号	不動産 信託受益権	51,763.05	1,710	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	2,235	2,280
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	1,269	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	2,197	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	13,122	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	11,506	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	14,973	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	7,300	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	5,714	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	15,806	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	12,691	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	11,063	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	8,772	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	8,950	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	13,112	13,900
RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市 日蔭野六丁目16番1号	不動産 信託受益権	100,020.87	17,910	18,300
RSC-33	イオンモール多摩平の森	東京都日野市 多摩平二丁目4番1号	不動産 信託受益権	66,575.54	9,734	10,200

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 (m) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
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	6,250	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	3,475	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	4,309	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	13,657	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	9,513	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	6,822	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	622 (19百万RM)	520 (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	-	5,876 (238百万RM)
合 計				-	-	3,597,112.78
					352,907 (注9)	420,901

- (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7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。
- (注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7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7月31日）の為替相場（1RM=24.69円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。
- 「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床面積又は一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に記載された建物床面積を記載しています。
- (注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7月31日）の為替相場（1RM=24.69円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。
- (注9) 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14期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)				第15期 (自 2020年2月1日 至 2020年7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	680	4.0	1	100.0	680	3.9
イオンレイクタウンkaze (注2)	1	100.0	338	2.0	1	100.0	338	1.9
イオンモール盛岡	1	100.0	369	2.2	1	100.0	369	2.1
イオンモール石巻	1	100.0	351	2.1	1	100.0	351	2.0
イオンモール水戸内原 (注3)	1	100.0	723	4.3	1	100.0	722	4.1
イオンモール太田	1	100.0	482	2.8	1	100.0	481	2.7
イオン相模原 ショッピングセンター	1	100.0	419	2.5	1	100.0	418	2.4
イオンモール大垣	1	100.0	325	1.9	1	100.0	325	1.8
イオンモール鈴鹿	1	100.0	456	2.7	1	100.0	464	2.6
イオンモール明和	1	100.0	215	1.3	1	100.0	218	1.2
イオンモール加西北条	1	100.0	324	1.9	1	100.0	324	1.8
イオンモール日吉津	1	100.0	430	2.5	1	100.0	433	2.5
イオンモール倉敷	1	100.0	744	4.4	1	100.0	743	4.2
イオンモール綾川	1	100.0	454	2.7	1	100.0	454	2.6
イオンモール直方	1	100.0	557	3.3	1	100.0	557	3.2
イオンモールKYOTO	1	100.0	702	4.1	1	100.0	702	4.0
イオンモール札幌平岡	1	100.0	447	2.6	1	100.0	447	2.5
イオンモール釧路昭和	1	100.0	229	1.4	1	100.0	229	1.3
イオンモール利府	1	100.0	208	1.2	1	100.0	208	1.2
イオンモール山形南	1	100.0	161	1.0	1	100.0	164	0.9
イオンモール四日市北	1	100.0	233	1.4	1	100.0	233	1.3
イオンモール大和郡山	1	100.0	777	4.6	1	100.0	763	4.3
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	2.3
イオンモール甲府昭和 (注4)	1	100.0	672	4.0	1	100.0	680	3.9
イオンモール苫小牧	1	100.0	342	2.0	1	100.0	342	1.9
イオンモール小山	1	100.0	277	1.6	1	100.0	277	1.6
イオンモール伊丹昆陽	1	100.0	848	5.0	1	100.0	848	4.8
イオンモール鹿児島	1	100.0	595	3.5	1	100.0	589	3.3
イオンモール土浦	1	100.0	533	3.1	1	100.0	533	3.0
イオンモールかほく	1	100.0	490	2.9	1	100.0	490	2.8
イオンモール下妻	1	100.0	386	2.3	1	100.0	386	2.2
イオンモール京都五条	1	100.0	437	2.6	1	100.0	437	2.5
イオンモール福津	1	100.0	512	3.0	1	100.0	623	3.5
イオンモール多摩平の森	-	-	-	-	1	100.0	570	3.2
イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	1	100.0	224	1.3	1	100.0	224	1.3
イオンスタイル検見川浜	1	100.0	176	1.0	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	1.0	1	100.0	173	1.0
ダイエー川崎プロセスセンター	2	100.0	494	2.9	2	100.0	494	2.8
イオン南大阪RDC	1	100.0	289	1.7	1	100.0	289	1.6
ダイエー茨木プロセスセンター	1	100.0	251	1.5	1	100.0	251	1.4
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	19 (762千RM)	0.1	1	100.0	20 (791千RM)	0.1
イオンモール セレンバン 2 (注6) (注7)	1	100.0	198 (7,639千RM)	1.2	1	100.0	195 (7,760千RM)	1.1
合 計	42	100.0	16,960 (注8)	100.0	43	100.0	17,642 (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%、第15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=25.20円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。
(注7) 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7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	△688
合 計		114,900	92,900	△688

- (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7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7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	352,284	414,504	98.5	40
マレーシア	6,701	6,451	1.5	2
合 計	358,985	420,955	100.0	42

- (注1) 「保有総額」欄は、2020年7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7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7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7月31日）の為替相場（1RM=24.69円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

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7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの（主として1工事当たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。
なお、以下の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
イオンレイクタウンmori (埼玉県越谷市)	外構補修工事	自 2020年12月 至 2021年 5月	65	-	-
イオンレイクタウンkaze (埼玉県越谷市)	空調機更新工事	自 2020年 9月 至 2020年10月	57	-	-
	防水補修工事	自 2020年11月 至 2021年 4月	53	-	-
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調機更新工事	自 2020年 8月 至 2020年11月	190	-	-
	空調機更新工事	自 2021年 2月 至 2021年 5月	123	-	-
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	特高GIS2号機入替 工事	自 2020年 3月 至 2020年10月	78	-	-
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	東館衛生設備更新 工事	自 2020年10月 至 2020年11月	30	-	-
	東館衛生設備更新 工事	自 2020年 2月 至 2021年 3月	32	-	-
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機更新工事	自 2020年 8月 至 2021年 5月	275	-	-
イオンモール直方 (福岡県直方市)	防煙垂壁不燃シー ト工事	自 2020年 9月 至 2020年12月	98	-	-
イオンモール札幌平岡 (北海道札幌市)	防煙垂壁不燃シー ト工事	自 2020年 9月 至 2020年12月	45	-	-
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	屋上防水補修工事	自 2020年 3月 至 2020年 9月	112	-	-
イオンモール利府 (宮城県宮城郡)	中央監視盤更新工 事	自 2020年11月 至 2021年 1月	25	-	-
	外壁塗装工事	自 2020年10月 至 2021年 7月	337	-	-
	衛生設備更新工事	自 2021年 2月 至 2021年 7月	64	-	-
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	空調機更新工事	自 2020年10月 至 2020年11月	36	-	-
	空調機更新工事	自 2021年 4月 至 2021年 5月	36	-	-
イオンモール小山 (栃木県小山市)	非常用発電機更新 工事	自 2020年 9月 至 2020年12月	33	-	-
イオンモール下妻 (茨城県下妻市)	防煙垂壁不燃シー ト工事	自 2020年10月 至 2021年 1月	44	-	-

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2020年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事（主として1工事当
たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。当期の資本的支出は875百万円であり、費用に区分された修繕費617百万
円と令和元年台風第15号及び令和元年台風第19号の災害による損失50百万円と合わせ、合計1,543百万円の工事を実施して
います。

不動産等の名称 (所在)	目的	期 間	工事金額 (百万円)
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調機更新工事	自 2020年3月 至 2020年4月	103
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	空調機更新工事	自 2020年3月 至 2020年5月	29
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機更新工事	自 2019年7月 至 2020年5月	227
	防煙垂壁更新工事	自 2020年4月 至 2020年6月	40
イオンモール鹿児島 (鹿児島県鹿児島市)	外壁改修工事	自 2019年9月 至 2020年6月	232

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14期	第15期
	自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日
(a) 資産運用報酬 (注)	768,485	794,124
(内訳) 運用報酬 I	493,102	503,845
運用報酬 II	275,383	290,279
(b) 資産保管委託手数料	19,298	19,891
(c) 一般事務委託手数料	58,508	56,469
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) その他営業費用	108,996	94,921
合 計	958,889	969,007

(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15期には48,335千円の取得報酬が発生し、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7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
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	2020年 2月3日	-	3,300	0.28949	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		-	3,300					
	三井住友信託銀行株式会社		-	3,200					
計			-	9,800	-	-	-	-	-
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社みずほ銀行	2013年 11月25日	4,000	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	4,000					
	三井住友信託銀行株式会社		4,000	4,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		4,000	4,000					
	株式会社日本政策投資銀行		2,000	2,000					
	農林中央金庫		1,000	1,000					
	株式会社三重銀行		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
株式会社りそな銀行	1,000	1,000							
計			-	22,000	-	-	-	-	-

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	0.37850 (注2)	2021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							
株式会社みずほ銀行	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	
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
	株式会社三重銀行		300	300					
	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	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					
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月28日	800	800	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		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	0.60000	2023年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三重銀行		600	600					
	明治安田生命保険相互会社		800	800					
	株式会社広島銀行		200	200					
株式会社みずほ銀行	2017年 12月27日	1,200	1,200	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		800	800						
三井住友信託銀行株式会社		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	400	0.64000	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	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	300	0.21500 (注2)	2022年 10月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
計	—	91,700	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	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	3,300	—	—	—	—	—	
合計	—	117,000	126,800	—	—	—	—	—	

(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を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を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	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	—	33,000	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	イオンモール多摩平の森	2020年 2月3日	9,667	—	—	—	—
合計	—	—	9,667	—	—	—	—

(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	イオンモール多摩平の森	2020年 2月3日	不動産 信託受益権	9,667	10,200	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年 1月31日
合計	—	—	—	9,667	10,200	—	—

(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

該当事項はありません。

(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	7,596
イオンモール株式会社	7,511
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)	20 (791千RM)
合計	17,273

(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	905
イオン北海道株式会社	165
イオン九州株式会社	32
合 計	2,280

(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	44,752	イオンディライト株式会社	9,204	20.6
支払利息	503,768	株式会社イオン銀行	10,511	2.1
保険料	6,844	イオン保険サービス株式会社	6,699	97.9

(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268,274千円です。

(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	事業収入	期間中
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 (238百万円RM)	1	100.0	198 (7,639千円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。

当期 (2020年2月1日～2020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	事業収入	期間中
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	5,876 (238百万円RM)	1	100.0	195 (7,760千円RM)	100.0	-
合計	-	-	5,876	1	100.0	195	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7月31日) の為替相場 (1RM=24.69円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて円貨に換算しています。

(注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=25.20円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて円貨に換算しています。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

該当事項はありません。

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) (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,959,174	17,834,541
信託現金及び信託預金	8,116,188	7,690,798
前払費用	601,811	409,924
未収還付法人税等	14	15
その他	17,341	12,658
流動資産合計	21,694,529	25,947,937
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	205,656,125	210,903,537
減価償却累計額	△41,106,893	△45,697,850
信託建物 (純額)	164,549,232	165,205,687
信託構築物	1,399,444	1,448,544
減価償却累計額	△955,972	△998,758
信託構築物 (純額)	443,471	449,786
信託工具、器具及び備品	18,927	18,927
減価償却累計額	△4,893	△6,633
信託工具、器具及び備品 (純額)	14,033	12,294
信託土地	131,883,801	131,883,801
信託建設仮勘定	—	242
有形固定資産合計	296,999,002	297,660,275
無形固定資産		
信託借地権	49,838,776	55,246,917
無形固定資産合計	49,838,776	55,246,917
投資その他の資産		
関係会社株式	6,078,453	6,078,453
長期前払費用	693,683	581,497
差入敷金及び保証金	10,460	10,460
投資その他の資産合計	6,782,598	6,670,411
固定資産合計	353,620,377	359,577,604
繰延資産		
投資口交付費	41,585	27,577
投資法人債発行費	238,426	225,130
繰延資産合計	280,012	252,707
資産合計	375,594,919	385,778,249

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	824,608	319,763
短期借入金	—	9,800,000
1年内返済予定の長期借入金	22,000,000	22,000,000
未払金	390,473	397,073
未払費用	78,396	78,631
未払法人税等	605	605
未払消費税等	48,228	496,005
災害損失引当金	50,792	—
その他	190,194	195,008
流動負債合計	23,583,298	33,287,085
固定負債		
投資法人債	33,000,000	33,000,000
長期借入金	95,000,000	95,000,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	13,207,644	13,492,071
固定負債合計	141,210,273	141,494,700
負債合計	164,793,571	174,781,786
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	208,093,893	208,093,893
出資総額控除額		
その他の出資総額控除額	△3,525,697	△3,525,697
出資総額控除額合計	△3,525,697	△3,525,697
出資総額 (純額)	204,568,196	204,568,196
剰余金		
任意積立金		
配当準備積立金	474,397	474,397
任意積立金合計	474,397	474,397
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,758,754	5,953,869
剰余金合計	6,233,151	6,428,266
投資主資本合計	210,801,347	210,996,463
純資産合計	※1 210,801,347	※1 210,996,463
負債純資産合計	375,594,919	385,778,249

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

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

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金	
		その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額合計		任意積立金	
				配当準備 積立金	任意積立金 合計	
当期首残高	195,698,024	△3,525,697	△3,525,697	192,172,327	397,913	397,913
当期変動額						
新投資口の発行	12,395,869			12,395,869		
配当準備積立金の積立					76,483	76,483
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	12,395,869	-	-	12,395,869	76,483	76,483
当期末残高	※1 208,093,893	△3,525,697	△3,525,697	204,568,196	474,397	474,397
	投資主資本			純資産合計		
	剰余金		投資主 資本合計			
	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金 合計				
当期首残高	5,492,445	5,890,358	198,062,685	198,062,685		
当期変動額						
新投資口の発行			12,395,869	12,395,869		
配当準備積立金の積立	△76,483					
剰余金の配当	△5,415,576	△5,415,576	△5,415,576	△5,415,576		
当期純利益	5,758,369	5,758,369	5,758,369	5,758,369		
当期変動額合計	266,308	342,792	12,738,661	12,738,661		
当期末残高	5,758,754	6,233,151	210,801,347	210,801,347		

当期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金	
		その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額合計		任意積立金	
				配当準備 積立金	任意積立金 合計	
当期首残高	208,093,893	△3,525,697	△3,525,697	204,568,196	474,397	474,397
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-
当期末残高	※1 208,093,893	△3,525,697	△3,525,697	204,568,196	474,397	474,397

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

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) 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	当期 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日
1. 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51,679千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は101,790千円です。
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。	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、信託土地並びに信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 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) (2020年1月31日)	当 期 (2020年7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 8月 1日 至 2020年 1月31日	当 期 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日
※1. 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
16,683,555	17,378,083
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
77,868	69,279
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
16,761,424	17,447,363
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
43,731	44,752
修繕費	修繕費
494,122	617,292
保険料	保険料
169,515	182,826
信託報酬	信託報酬
21,109	21,694
支払地代	支払地代
2,035,764	2,280,479
租税公課	租税公課
1,904,070	1,980,637
減価償却費	減価償却費
4,549,741	4,635,481
水道料	水道料
52,399	51,798
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
20,322	7,645
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
9,290,775	9,822,609
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
7,470,648	7,624,754

※2 受取配当金の内訳

前期 (ご参考) (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。

当期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の2020年1月期決算に基づく配当可能限度額5,172,698RM (126,990千円)の全額が配当金 (注3) として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

損益計算書項目及び配当金算定根拠 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

(単位：RM (千円))

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

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

(注2) 為替相場は、期中平均為替相場 (1 RM=26.03円 (小数点第3位を切捨て)) を用いています。

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

※3 特別利益の内訳

前期 (ご参考) (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

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

当期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

該当事項はありません。

※4 特別損失の内訳

前期 (ご参考) (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

- ① 災害による損失
令和元年台風第15号及び令和元年台風第19号により損傷した資産に関連する損失 (資産の原状回復費用) を災害による損失 34,146千円として計上しています。
- ② 災害損失引当金繰入額
令和元年台風第15号及び令和元年台風第19号により損傷した資産について、当期末において合理的に見積もることができる原状回復費用を災害損失引当金繰入額 50,792千円として計上しています。

当期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	当 期 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日
※1. 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
1,873,317口	1,873,317口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	当 期 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日
1. 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
280,882	278,102
△280,882	△278,102
—	—
—	—
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
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	31.46
△31.51	△31.46
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) (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。

当期 (2020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)	—	—	—	—	—	278,102	278,102
評価性引当額	—	—	—	—	—	△278,102	△278,102
繰延税金資産合計	—	—	—	—	—	—	—

(注) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (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、外貨建て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て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
(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	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
長期借入金	—	19,100,000	20,800,000	20,400,000	11,300,000	—	23,400,000
合 計	22,000,000	19,100,000	20,800,000	20,400,000	11,300,000	—	56,400,000

当期(自 2020年2月1日 至 2020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、外貨建て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て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	(単位：千円)
(1) 現金及び預金	17,834,541	17,834,541	—	
(2) 信託現金及び信託預金	7,690,798	7,690,798	—	
資 産 計	25,525,340	25,525,340	—	
(3) 短期借入金	9,800,000	9,800,000	—	
(4) 1年内返済予定の長期借入金	22,000,000	22,145,603	145,603	
(5) 投資法人債	33,000,000	32,564,900	△435,100	
(6) 長期借入金	95,000,000	96,936,540	1,936,540	
負 債 計	159,800,000	161,447,043	1,647,043	
(7) デリバティブ取引	—	—	—	

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金 (6) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるもの時価については、元金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時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

(5) 投資法人債

投資法人債は日本証券業協会による公表参考値によっています。

(7) デリバティブ取引

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「(6) 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		13,492,071
合 計		19,573,154

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

(注3) 金銭債権の決算日(2020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		17,834,541
信託現金及び信託預金		7,690,798
合 計		25,525,340

(注4) 投資法人債、借入金の決算日(2020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)
短期借入金	9,800,000	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	22,000,000	—	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	—	33,000,000
長期借入金	—	19,100,000	20,800,000	20,400,000	11,300,000	—	23,400,000
合 計	31,800,000	19,100,000	20,800,000	20,400,000	11,300,000	—	56,400,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(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。

当期(自 2020年2月1日 至 2020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2020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	
346,837,778	6,069,413	352,907,192	415,024,959

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

(注2) 当期増加額のうち、主な増加理由は1物件(「イオンモール多摩平の森」)の取得(9,828,982千円)、既存物件の資本的支出(875,912千円)によるものであり、当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費(4,635,481千円)の計上によるものです。

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

(資産の運用の制限に関する注記)

前期(ご参考)(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きます。)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又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。

当期(自 2020年2月1日 至 2020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きます。)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又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、2020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2020年1月期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)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2020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(2020年1月31日現在)

(単位：RM (千円))

流動資産合計	19,300,323 (515,318)
固定資産合計	194,714,536 (5,198,878)
(うち投資不動産合計)	194,714,536 (5,198,878)
流動負債合計	790,577 (21,108)
固定負債合計	— (—)
純資産合計	213,224,281 (5,693,088)

(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) 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。

損益計算書項目(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

(単位：RM (千円))

売上高	7,639,228 (198,849)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	2,330,292 (60,657)
当期純利益又は当期純損失(△)	627,564 (16,335)

(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。2020年5月8日に投資法人に対して配当金5,172,698RM (126,990千円)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=24.55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=26.03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)	—	— (—)

当期(自 2020年2月1日 至 2020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	5,172,698 (126,990)	—	— (—)

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考) (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	-	貸貸事業収入	7,593,234	信託預り敷金 及び保証金	6,113,373
				支払地代等	1,176,195	-	-
その他の関係 会社の子会社	イオンモール株式会社	不動産業	-	貸貸事業収入	6,821,420	預り敷金及び 保証金	2,628
				支払地代等	661,062	-	-
				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	イオン北海道株式会社	小売業	-	支払利息	10,909	未払費用	693
その他の関係 会社の子会社	株式会社イオン銀行	銀行業	-	貸貸事業収入 (注4)	19,777	-	-
その他の関係 会社の子会社	イオンマレーシア社	小売業	-	短期借入金の借入	4,000,000	-	-
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
				長期借入金の返済	300,000	長期借入金	3,300,000

(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 2020年2月1日 至 2020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	-	貸貸事業収入	7,596,862	信託預り敷金 及び保証金	6,113,373
				支払地代等	1,176,195	-	-
その他の関係 会社の子会社	イオンモール株式会社	不動産業	-	貸貸事業収入	7,511,938	預り敷金及び 保証金	2,628
				支払地代等	905,747	-	-
				長期借入金の返済	165,475	-	-
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	-	支払利息	10,511	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	-	貸貸事業収入 (注4)	20,189	-	-
その他の関係 会社の子会社	イオンマレーシア社	小売業	-	短期借入金の借入	3,200,000	短期借入金	3,200,000
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	-	-	長期借入金	16,200,000
				-	-	1年内返済予定 の長期借入金	4,000,000
				支払利息	84,226	未払費用	5,556
				長期借入金の返済	300,000	長期借入金	3,300,000

(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 8月 1日 至 2020年 1月31日	当 期 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日
1口当たり純資産額	112,528円
1口当たり当期純利益	3,103円
1口当たり純資産額	112,632円
1口当たり当期純利益	3,178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 8月 1日 至 2020年 1月31日	当 期 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日
当期純利益(千円)	5,758,369	5,953,691
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	5,758,369	5,953,691
期中平均投資口数(口)	1,855,409	1,873,317

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) (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ヵ月 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					

当期(自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

該当事項はありません。

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	当期 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日
I 当期末処分利益	5,758,754,069	5,953,869,533
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,758,576,458 (3,074)	5,953,401,426 (3,178)
III 次期繰越利益	177,611	468,107
分配金の額の算出方法	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。	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益5,953,869,533円を超えない額で発行済投資口の総口数1,873,317口の整数倍数の最大値となる金額5,953,401,426円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

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9月14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

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

荒川 進


指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

八田 英男


監査意見

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2020年2月1日から2020年7月31日までの第15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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に

基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

Ⅳ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

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

(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	当期
	自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日
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	当期	※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	
		自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日
		(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金	12,959,174	17,834,541
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金	8,116,188	7,690,798
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物	21,075,362	25,525,340

ホームページのご紹介

QRコードで
検索できます

いつでもどこでも手軽に検索できます

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。

年度	分配金
2020年7月期 (第18期)	3,178円
2021年1月期 (第19期)	3,130円
2021年7月期 (第20期)	3,130円

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。

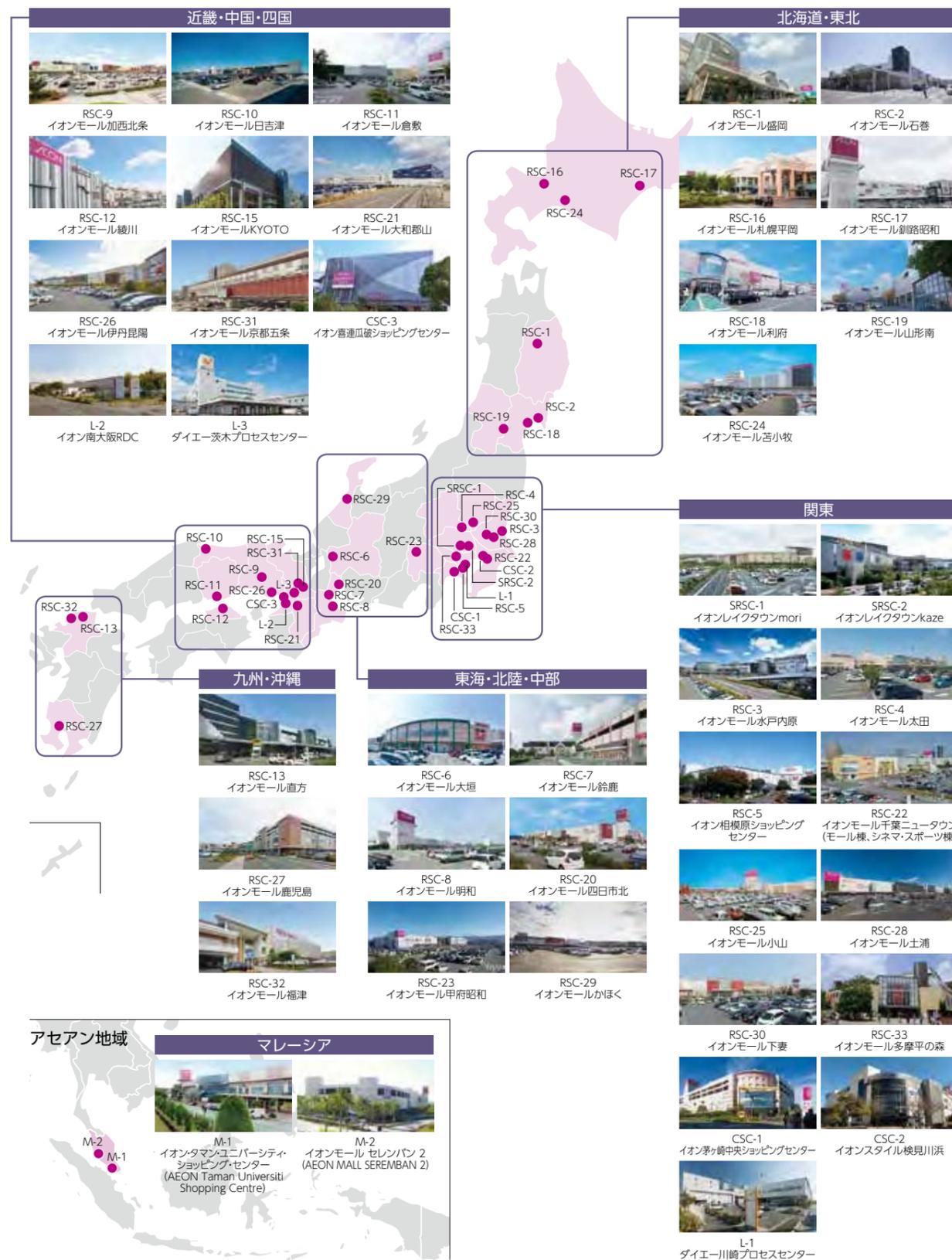
年度	決算情報
2020年7月期 (第18期)	決算情報
2020年1月期 (第19期)	決算情報
2020年7月期 (第20期)	決算情報

イオンリートの保有物件一覧 (2020年7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 ^(注1) (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	5.4	2008年9月9日	24,200	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	1.7	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	1.7	2007年3月2日	7,100	60,682.20
RSC-3	イオンモール水戸内原 ^(注2)	茨城県水戸市	16,565	4.2	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	2.6	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	0.8	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	4.6	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	2.2	2008年7月18日	8,850	113,149.07
RSC-13	イオンモール直方 ^(注3)	福岡県直方市	11,246	2.9	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	5.5	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	1.5	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	2,280	66,478.91
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	1,350	0.3	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	3.7	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	3.1	2006年4月17日	12,600	107,425.97
RSC-23	イオンモール甲府昭和 ^(注4)	山梨県中巨摩郡	15,489	4.0	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	2.0	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	1.6	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	4.3	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	3.4	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	3.1	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	2.5	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	2.4	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	3.4	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	4.6	2012年4月20日	18,300	100,020.87
RSC-33	イオンモール多摩平の森	東京都日野市	9,667	2.5	2014年11月17日	10,200	66,575.54
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	1.6	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	1.1	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	3.7	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	2.5	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	1.7	1977年6月14日	7,450	50,783.58
国内小計			384,275	98.5	-	414,504	3,493,107.78
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 ^(注5) (20百万RM)	0.2	2002年5月30日	520 ^(注5) (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 ^(注6) (215百万RM)	1.3	2005年	5,876 ^(注6) (238百万RM)	81,135.00
海外小計			5,910	1.5	-	6,397	104,005.00
合計			390,185	100.0	-	420,901	3,597,112.78

(注1) 各物件の不動産鑑定評価については、2020年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。
 (注2) 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7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額をもとに、イオンマレーシア社を信託受託者とする信託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7月31日の為替相場(1RM=24.69円(小数点第3位を切捨て))を用いています。
 (注6) 「取得価額」欄は、JMBATAN 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)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7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、同欄のRMの円換算率は、2020年7月31日の為替相場(1RM=24.69円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

保有物件マップ



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



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
●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

投資主の皆さまへ

新型コロナウイルス感染症の流行に伴い、個人向け説明会の開催については非対面式での開催を除いて見合わせております。

今後、安心して開催ができる環境になった場合には対面形式による個人向け説明会を再開します。今しばらくお待ちいただければ幸いです。

開催一覧

開催日	開催方法	イベント名
2020年5月29日	インターネット上	岡三オンライン証券 個人投資家向け説明会
2020年6月24日	ラジオ インターネット上	ラジオNIKKEI第一『アサザイ』出演
2020年7月14日	インターネット上	楽天証券 個人投資家向け説明会

トピックス

インターネット等を活用した説明会

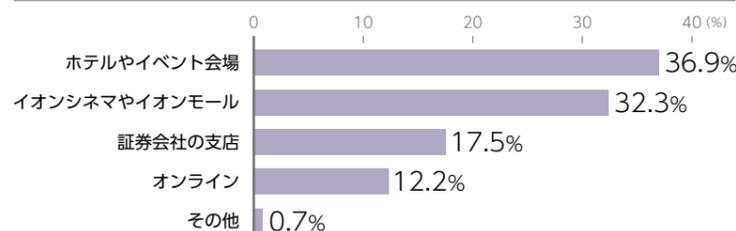
いつでもどこでもイオンリーの個人向け説明会をご覧いただけるよう、非対面式の説明会を行いました。インターネット上やラジオを含め3回説明会を開催しています。



2020年1月期アンケート 個人向け説明会について

2020年1月期のアンケートにて個人向け説明会について多くの投資主さまからご回答いただきました。ご協力ありがとうございます。新型コロナウイルス感染症の影響を十分に見極め、説明会を再開する場合にはアンケート結果を参考にさせていただきます。

どのような開催方法に興味がありますか



過去の説明会の様子(イオンシネマで実施)

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。

イオンリート 個人投資家向け説明会

検索

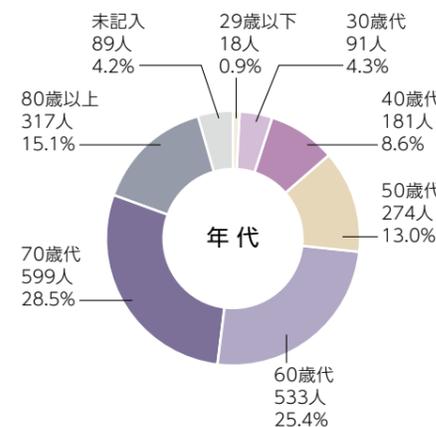


投資主アンケート

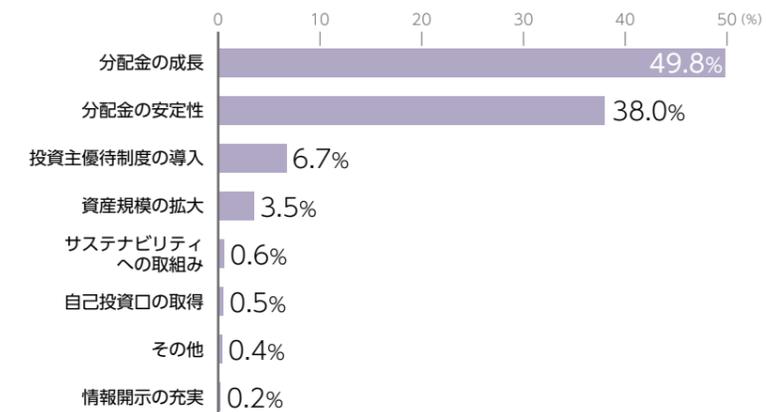
第14期資産運用報告の送付時に実施したアンケートに、約2,100名の方々からご回答をいただきました。ご協力いただき、誠にありがとうございました。

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。

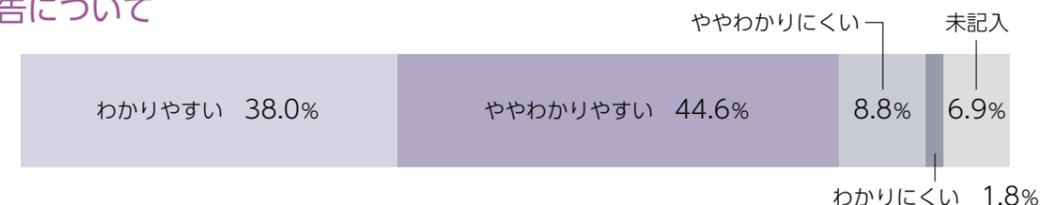
投資主の皆さまについて



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

難しい用語が多いです。改善していただけないでしょうか。

コロナに負けず安定した運用を続けてください。

貴重なご意見ありがとうございます。この度はご不便おかけし申し訳ございません。特に**英語やカタカナの用語**につきましては、今後**極力減らすよう改善していきたい**と思います。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、**長期にわたり地域社会に支持されている物件**を保有している結果、新型コロナウイルス感染症の流行も**当初予想を上回る分配金**をお届けすることができました。また、当社においても**感染予防対策を徹底し、安定した運営**を行えるように努めています。今後とも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。

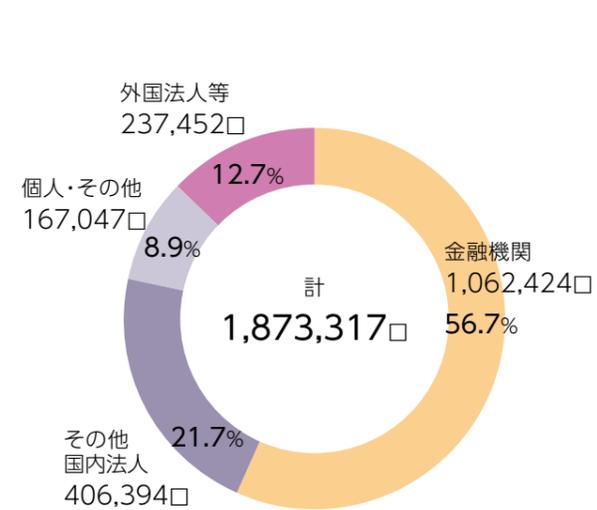
投資主インフォメーション

投資口価格の推移 (上場～2020年7月末日)

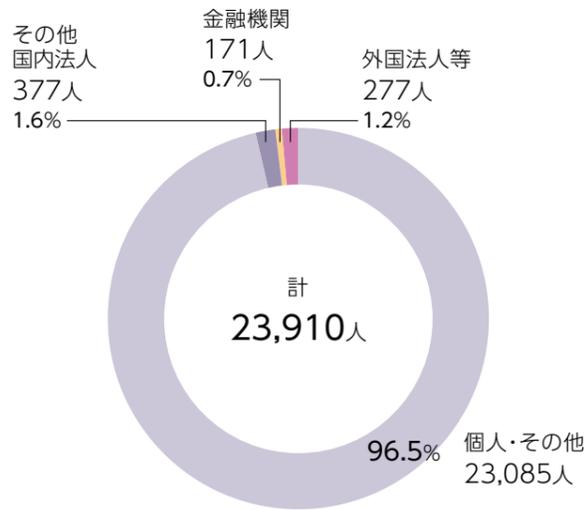


投資主構成 (2020年7月末日現在)

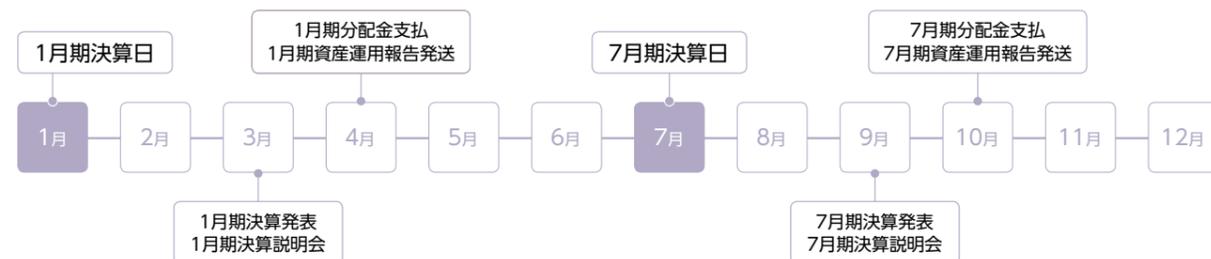
所有者別投資口数



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9期(2017年7月期)の分配金につきましては、支払開始日である2017年10月13日から満3年を経過する2020年10月13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10期(2018年1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)