



この冊子はFSC®森林認証紙と植物油インキを
使用しております。



証券コード 3292

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/>

第12期 資産運用報告

2018年8月1日～2019年1月31日



AEON REIT Investment Corporation



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。

イオンモールかほく

Table of Contents

02 決算ハイライト	12 透明性の高い運営体制/ サステナビリティへの取組み	52 イオンリートのポートフォリオ
03 ポートフォリオハイライト		60 投資法人の仕組み及び 資産運用会社の概要
04 投資主の皆さまへ	14 Financial Section	61 ホームページのご紹介
08 TOPICS イオンモール甲府昭和増築棟の取得 個人向け投資法人債の発行と リファイナンスの実施	I. 資産運用報告	62 個人向けIR実績
09 盤石な財務基盤の構築と 資金調達手段の多様化の推進	II. 貸借対照表	63 投資主アンケート
10 イオングループの総合力の 活用と投資主価値の最大化	III. 損益計算書	64 投資主インフォメーション
	IV. 投資主資本等変動計算書	
	V. 注記表	
	VI. 金銭の分配に係る計算書	
	VII. 会計監査人の監査報告書	
	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	

決算ハイライト (2019年1月末日時点)



監督役員 安保 智勇 執行役員 塩崎 康男 監督役員 関 葉子

本投資法人は、2013年11月に上場してから5年が経過し、第12期決算を迎えることとなりました。

当期は、イオンモール甲府昭和増築棟取得による収益の拡大や、本投資法人初となる個人向け投資法人債の発行や借り換えによる資金調達コストの低下など、投資主さまの利益に繋がる多くの施策を行いました。

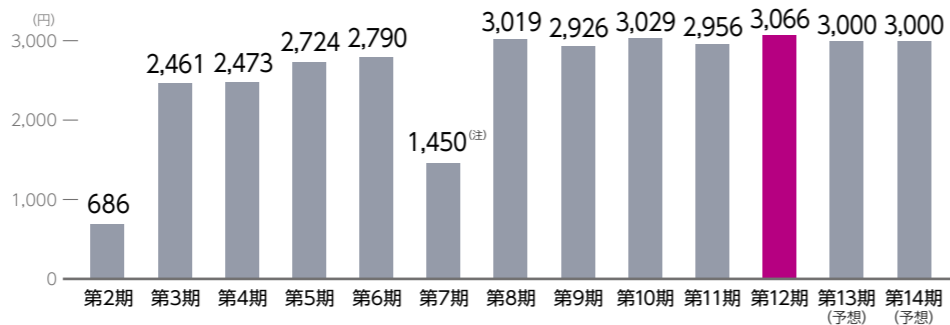
また、地震や台風といった自然災害の多い期でありましたが、地震保険の付保や風水害も補償内容に含めた火災保険の付保等、災害時でも安定した分配金をお届けできるよう努めています。

その結果、当期の1口当たり分配金は、前期決算時の予想3,010円を56円上回る3,066円となりました。

今後も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参りますので、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。

第12期
1口当たり分配金
3,066円

1口当たり分配金の推移



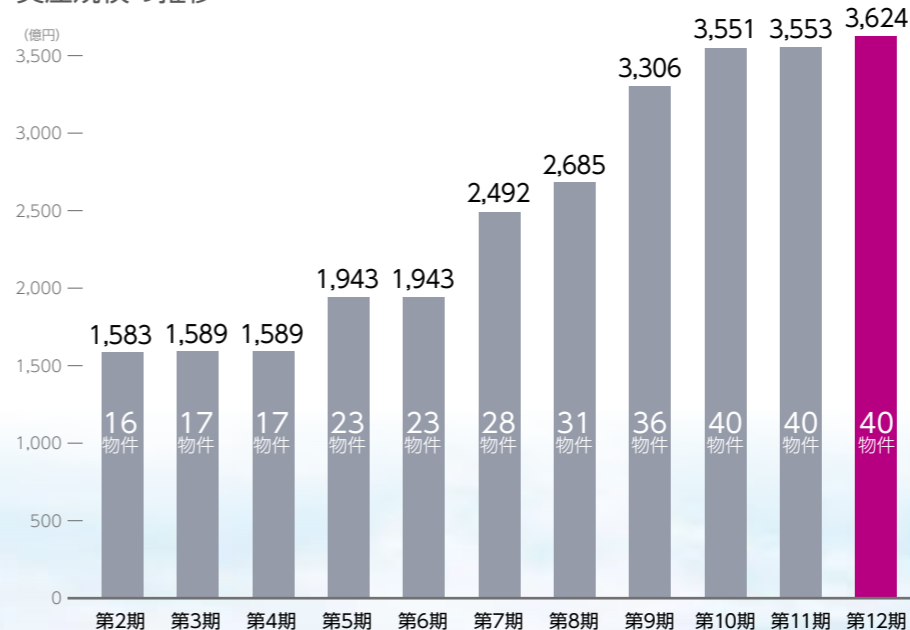
(注) 第7期の無配を避けるため、第7期中に発生した減価償却費を活用して一時的に利益超過分配を実施しました。

	第11期 (2018年7月期)	第12期 (2019年1月期)	第13期(予想) (2019年7月期)	第14期(予想) (2020年1月期)
営業収益	16,201百万円	16,329 百万円	16,334百万円	16,335百万円
当期純利益	5,254百万円	5,325 百万円	5,332百万円	5,332百万円
総資産額	362,753百万円	362,296 百万円	—	—
純資産額	197,947百万円	198,019 百万円	—	—
1口当たり純資産額	111,372円	111,413 円	—	—
1口当たり分配金	2,956円	3,066 円	3,000円	3,000円

ポートフォリオハイライト (2019年1月末日時点)

保有物件数	40 物件	平均築年数 ^(注1)	16.2 年
取得価額合計 ^(注2)	3,624 億円	平均残存 賃貸借契約期間 ^(注3)	14.7 年
不動産鑑定 評価額 ^(注4)	3,878 億円	含み損益 ^(注5) (不動産鑑定評価額－ 期末帳簿価額)	+450 億円 (前期比 +44億円)
マスターリース 稼働率	100 %		

資産規模の推移



(注1) 2019年1月末日を基準日として、取得価額ベースにて加重平均した数値を記載しています。
 (注2) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、租税公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買代金等)を記載しています。
 (注3) 2019年1月末日の有効な各物件に係る各賃貸借契約に基づき、取得価額ベースにて加重平均した数値を記載しています。
 (注4) 2019年1月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額又は各不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。
 (注5) 含み損益=各決算期末の鑑定評価額－各決算期末の帳簿価額。ただし、「イオンモール セレンバン 2」は公正価値評価をしています。
 (注6) (注5)を除く各数値は、本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を含みます。



投資主の 皆さまへ

執行役員
塩崎 康男



Q1 第12期の概要についてお聞かせください。

第12期(2018年8月1日～2019年1月31日)の主なトピックスは、「イオンモール甲府昭和の増築棟の取得」と「イオンリート初となる個人向けの投資法人債の発行と270億円のリファイナンス」です。

今期、2018年9月にイオンモール甲府昭和増築棟を取得しました。この増築棟の開発により、イオンモール甲府昭和の延床面積は約66,000㎡から約

99,000㎡に、専門店舗数は約130店から約180店へと増加し、圧倒的地域ナンバーワンモールになりました。

本取得によりイオンモール甲府昭和全体での不動産価値は173億円となり、含み益も13億円と取得前から約8億円の向上、イオンリートが受け取る年間賃料も約13億円と1.6倍に増加しました。



イオンモール甲府昭和

次にイオンリート初となる個人向け投資法人債の発行ですが、2018年12月に、発行額150億円、年限10年の個人向け投資法人債を発行しました。これは、Jリートとしては、最大かつ最長年限となります。この投資法人債の発行により、これまでJリートに縁のなかった方や、イオンリートを初めて知った個人の方にも投資いただき、新たな需要創出に繋がりました。

また、リファイナンスとして、2018年10月に期限を迎えた銀行借入270億円に対して、個人向け投資法人債と並行して、銀行借入によって120億円を

調達しております。今回は、新規借入先として、群馬銀行、山口銀行の2行を招聘し、調達先の多様化がさらに進みました。

これらの取組みにより、リファイナンスを行った270億円について、借り換え前と比べて、資金調達期間を大きく伸ばすのと同時に、資金調達コストを0.78%から0.71%に削減しております。

今後も継続的に、物件取得による収益力の向上、借り換えによるコスト削減等に取り組む、投資主さまの利益向上、分配金向上を実現して参ります。

Q2 イオンリートは上場して5年経過しましたが、振り返ってみていかがでしょうか。

イオンリートは2013年11月に上場し、お陰様で5周年を迎えることができました。

この5年間を振り返りますと、上場以来4回の公募増資を行い、Jリート初の海外物件を組入れるなどの取組みも行いましたが、決して順調な5年間ではありませんでした。2016年4月に発生した熊本地震では、当時保有していたイオンモール熊本が被災し大きな損害を出して赤字決算となりました。また、Eコマースの進展等により商業施設等に対するネガ

ティブなイメージが先行し、投資口価格の低迷が続きました。

このような環境のなか、本投資法人は、地震の復旧費用で利回りが大きく低下したイオンモール熊本を売却し、その売却資金によって、京都市内の好立地・好利回りのイオンモール京都五条を購入する、資産入れ替えを行いました。

今期も、豊富な自己資金を使って、イオンモール甲府昭和増築棟を購入し、分配金を上げる為の外部



イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター

成長の施策を継続的に行って参りました。

財務面では、リファイナンス時に投資法人債を発行するなど、資金調達手段の多様化と負債コスト削減に取り組んで来ました。また、熊本地震の経験から、国内物件すべてに地震保険(上限30億円、免責1億円)を付保し、被災時の耐性を強めております。

このような取組みを着実に重ね、資産規模は上場後の2014年7月期末、1,589億円(17物件)に対し、



イオンモールセレンバン 2

2019年1月期末では3,624億円(40物件)と約2.2倍にまで成長することができました。

また、1口当たりの分配金は、2014年7月期は2,461円でしたが、第12期は3,066円と、この5年間で約124%の増加を実現しています。

今後も、投資主さまの視点に立って外部成長、内部成長を行い、イオングループの総合力を活用しながら着実に成長をして参りたいと存じます。



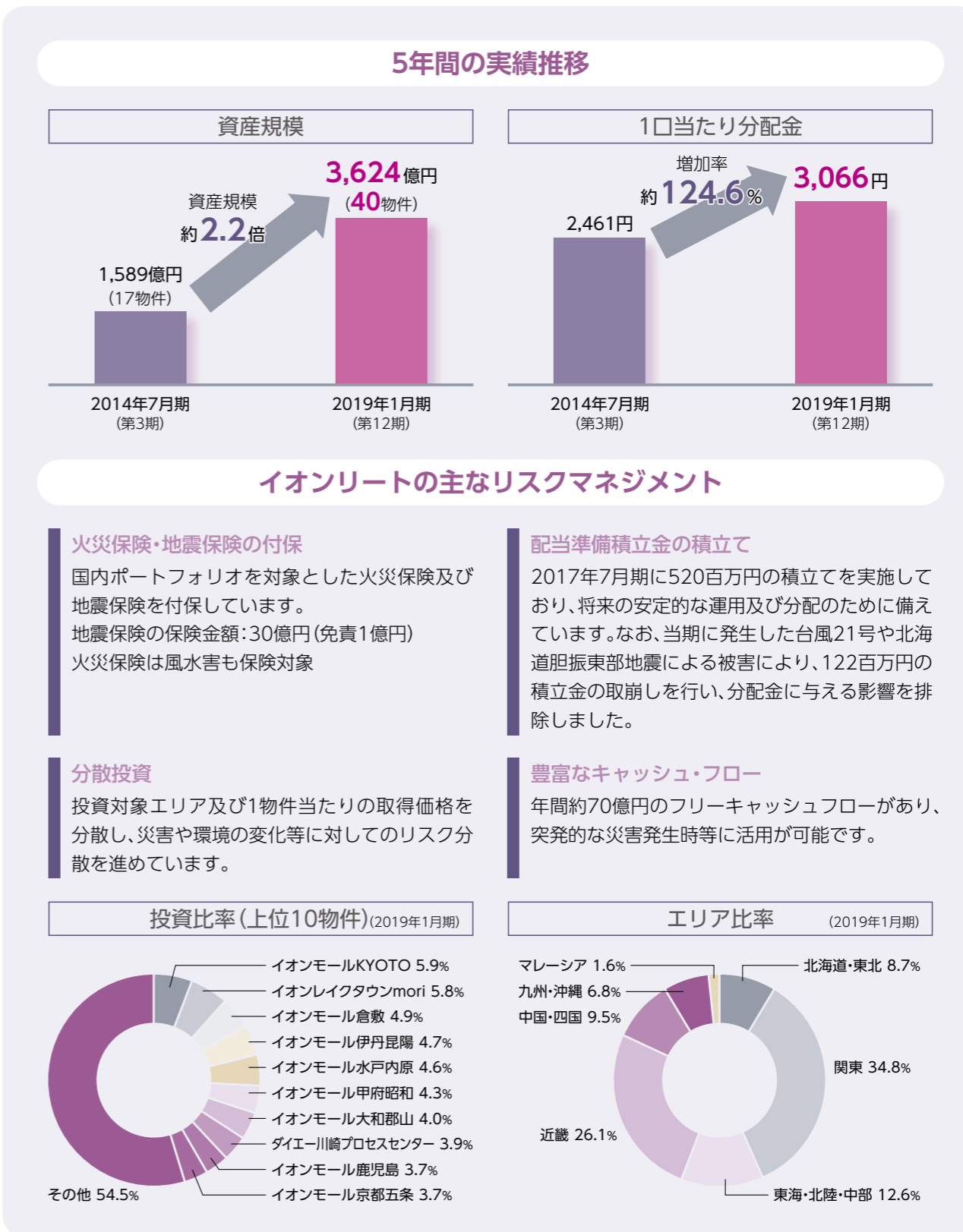
最後に投資主の皆様へメッセージをお願いします。



第12期は台風や北海道胆振東部地震等、自然災害の多い期でしたが、一方で、自然災害リスクに強い、イオンリートの強みが発揮された期になりました。イオンリートは、火災保険(風水害含む)や地震保険に加入しており、配当準備積立金の積立も行い、突発的な自然災害への備えを充実させています。

その結果、今期の災害復旧費用に関して、地震保険を含めた保険金の受け取り、配当準備積立金の取り崩しにより、災害による分配金への影響を全て排除し、当初予想以上の分配金をお届けすることができました。今後も分配金の安定性を最も重視した運営を進めて参ります。

最後になりますが、今後も中長期にわたり、投資家の皆様の期待に応え続け、安定した分配金を実現



する、皆様から選ばれるJリートでありたいと思っております。

また、イオンリートの魅力をより知って頂けるよう、引き続き個人投資主さま向け説明会の開催や

Webサイトでの情報発信の充実に力を入れて参ります。

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。

TOPICS

外部成長 イオンモール甲府昭和増築棟の取得

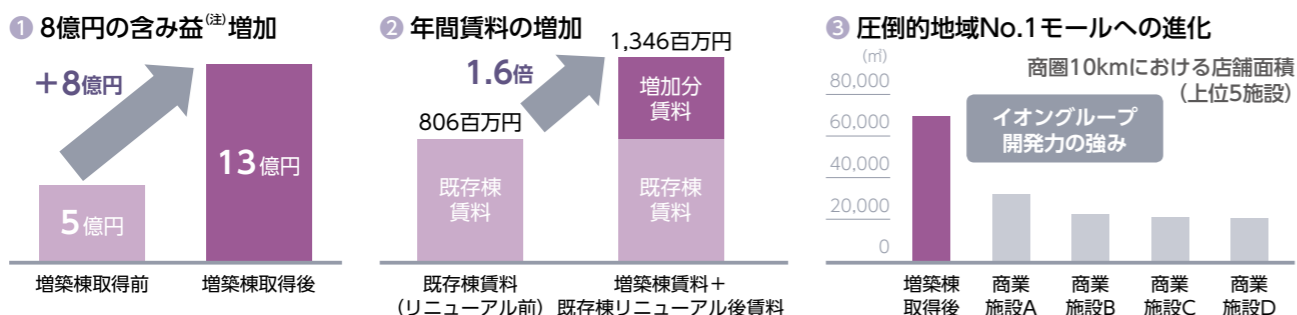
概要 イオングループの開発力を活用した敷地の有効活用
 圧倒的地域No.1モールへ進化したイオンモール甲府昭和の増築棟を全額手元資金にて取得

本取組みの効果

- **含み益の一層の拡大**
 既存棟と合わせた鑑定評価額は173億円。含み益は従来と比べ 8億円増加し、13億円になりました。
- **既存賃料対比約1.6倍の賃料増加**
 増築棟取得及び既存棟の活性化工事により、賃料は806百万円から1,346百万円に増加しました。



イオンモール甲府昭和増築棟取得及び既存棟リニューアルによる効果



(注) 増築棟取得前の含み益：第11期決算期末の鑑定評価額-第11期決算期末の帳簿価格
 増築棟取得後の含み益：(第11期決算期末の鑑定評価額-第11期決算期末の帳簿価格)+甲府昭和増築棟取得時における鑑定評価額(既存棟、増築棟)-(既存棟簿価+増築棟の取得価額+既存棟活性化投資費用)

財務 個人向け投資法人債の発行とリファイナンスの実施

概要 イオンリート初となる個人向け投資法人債の発行
 上場時の借入れ270億円のリファイナンス実施

本取組みの効果

- **調達期間の長期化及びコスト削減を実現**
- **調達手段の多様化**
- **調達先の多様化**(取引金融機関が21社から23社に増加)

● **イオンリート初となる個人向け投資法人債の発行**
 投資法人債の条件

発行額	150億円	年限	10年	利率	0.783%
-----	-------	----	-----	----	--------

→ **リート最大かつ最長年限となる個人向け投資法人債**

● **リファイナンス**
 調達条件(270億円分)の比較

	リファイナンス前	リファイナンス後
リファイナンス対象金額	270億円	270億円
当初調達期間	4.9年	7.8年
平均調達コスト	0.78%	0.71%

有利子負債全体の比較

	リファイナンス前	リファイナンス後
有利子負債	1,500億円	1,500億円
平均残存期間	3.7年	4.6年
平均調達コスト	0.80%	0.78%

盤石な財務基盤の構築と資金調達手段の多様化の推進

イオンリートは環境変化に耐えうる盤石な財務基盤の構築を進めています。
 同時に、資金調達の多様化や有利子負債の残存期間の長期化と調達コストの低減を推進しています。

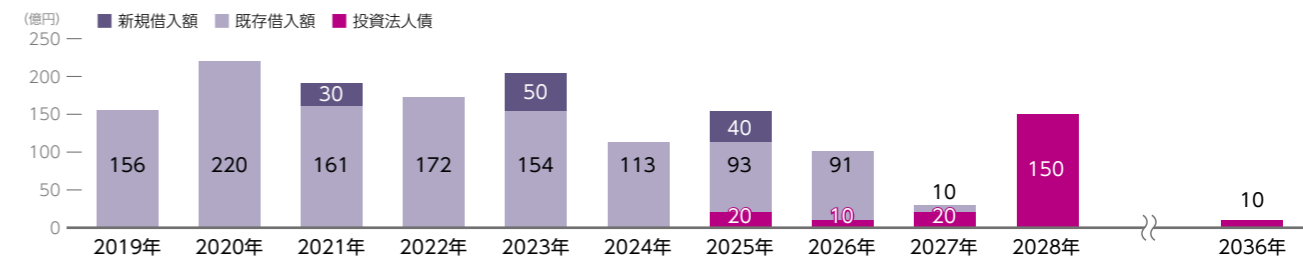
ポイント① 残存期間の長期化と借入コストの低減を推進します



(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) 「平均借入残存期間」は、以下の計算式により算出しています。
 各期末時点の平均借入残存期間=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

ポイント② 返済期限の分散化を推進します (2019年1月末日時点)



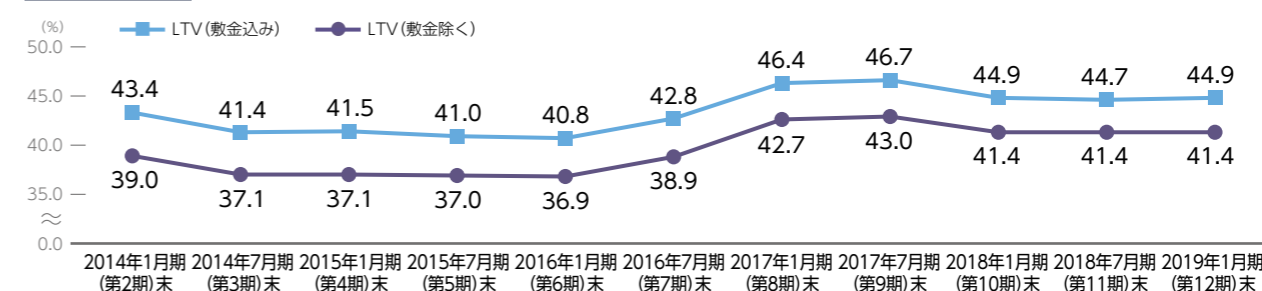
ポイント③ 借入先の多様化を推進しています

既存借入れに関するレンダーフォーメーション(2019年1月末日時点)

みずほ銀行	246億円	19.1%	三重銀行	38億円	2.9%
三井住友銀行	209億円	16.2%	七十七銀行	10億円	0.8%
三井住友信託銀行	193億円	15.0%	千葉銀行	3億円	0.2%
三菱UFJ銀行	166億円	12.9%	日本生命保険	10億円	0.8%
農林中央金庫	81億円	6.3%	明治安田生命保険	13億円	1.0%
みずほ信託銀行	67億円	5.2%	第三銀行	5億円	0.4%
三菱UFJ信託銀行 ^(注)	65億円	5.0%	新生銀行	13億円	1.0%
りそな銀行	35億円	2.7%	十六銀行	3億円	0.2%
イオン銀行	36億円	2.8%	もみじ銀行	3億円	0.2%
日本政策投資銀行	46億円	3.6%	群馬銀行	5億円	0.4%
百五銀行	24億円	1.9%	山口銀行	5億円	0.4%
広島銀行	14億円	1.1%			

(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銀行に移管されたことに伴い、三菱UFJ信託銀行株式会社の貸付債権は、同日付で株式会社三菱UFJ銀行へ承継されています。

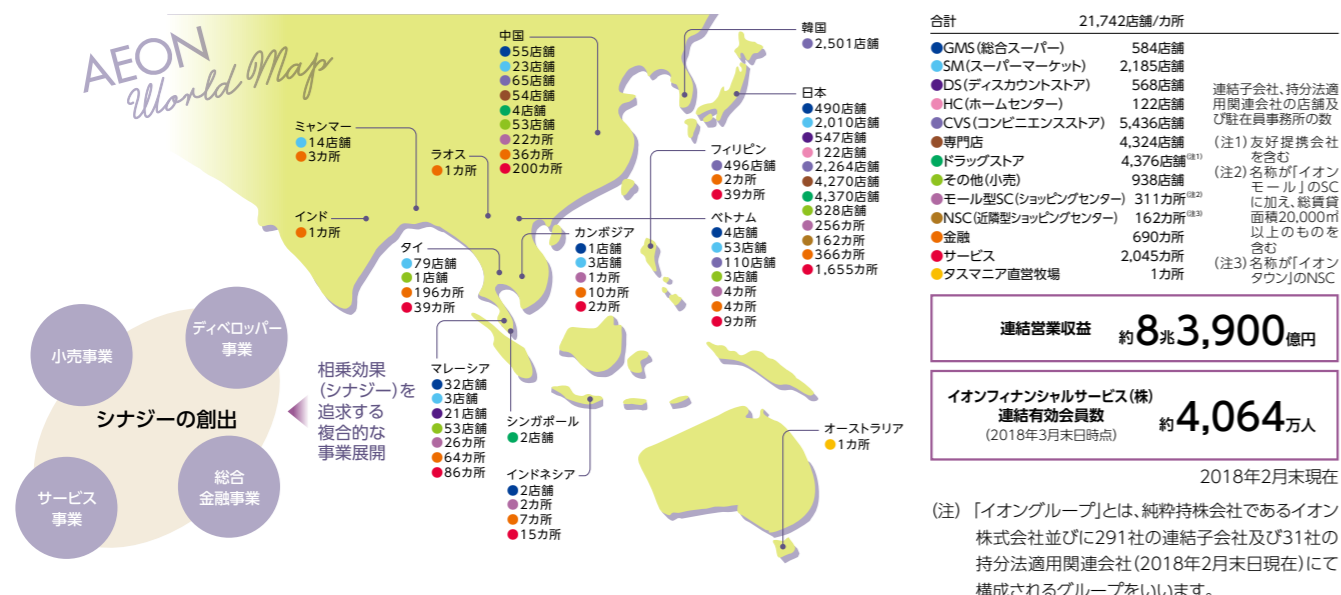
ポイント④ LTV(敷金込み)50%までの借入余力^(注)約370億円



(注) LTV(敷金込み)が50%に達するまで調達可能な有利子負債額をいいます。

イオングループの総合力の活用と投資主価値の最大化

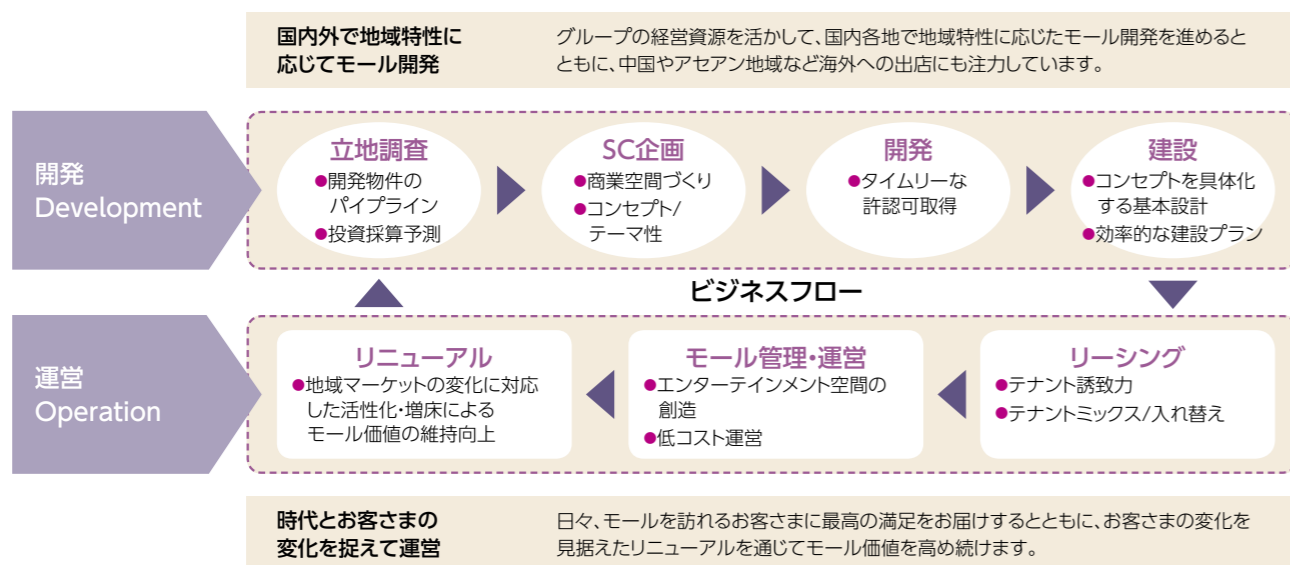
アジアへ、世界へ、広がるイオングループ^(注)



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

一人ひとりの「現場力」向上

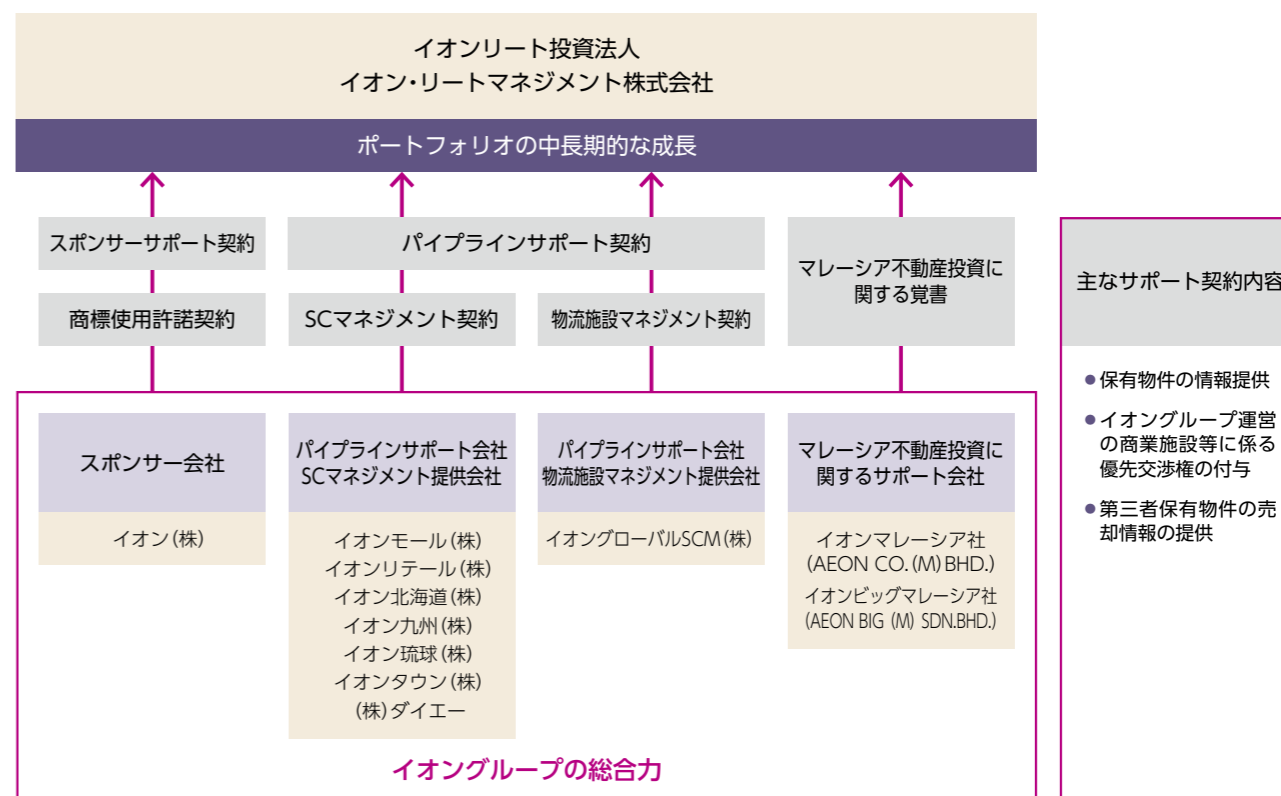
お客さまニーズにタイムリーに対応する「現場力」養成のための独自の教育体系を実施

スケールメリットを活かしたエリア戦略によるグループ総合力の発揮

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

イオングループのサポート体制

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



投資主とイオングループの利益一致を図る取組み

イオン(株)による投資口の保有	イオングループとの物件の共有保有
保有比率 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%

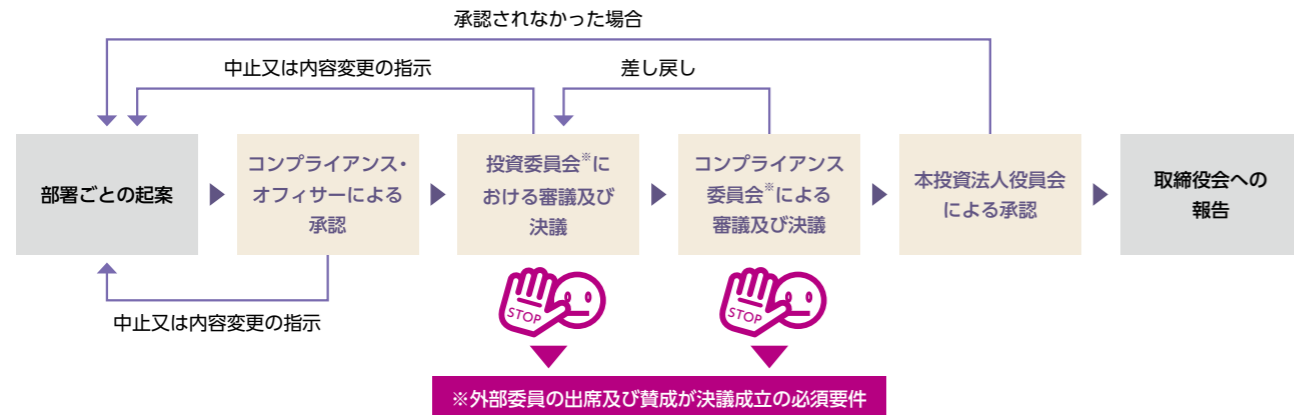
(注4) 利害関係人との取引:処分報酬なし

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。

サステナビリティへの取組み

業務全般におけるESG(環境・社会・ガバナンス)への配慮と、そのためのステークホルダーとの協働を図ってまいります。

サステナビリティに関する方針

1. 環境に関する取組み

- ① 低炭素社会の実現のため、エネルギー効率の継続的な改善、ならびに再生可能エネルギーの活用により、温室効果ガスの排出削減に取り組みます。
- ② 生態系の保全を考慮し、植樹活動など不動産の運用を通じた自然との共生を推進します。
- ③ 持続可能な資源利用のために、節水と、資源のリデュース・リユース・リサイクル(3R)を推進することで、省資源、資源循環に取り組みます。
- ④ 環境に関わる法規制等を遵守し、環境汚染の予防に努めます。

2. ステークホルダーとの協働

- ① 環境に関する教育や研修を実施することにより、役職員の環境意識を高めるとともに、従業員の多様性やワークライフバランスに配慮するよう努めます。
- ② イオングループの総合力を活用し、エンドテナント(同友店)などパートナー企業の従業員の皆さまに対して快適な職場環境の提供に努めるなど、健全な協力関係を築きます。
- ③ 不動産運用に係るサプライチェーン全体でのESGの取組みを推進するため、グリーン調達の実施に努めます。
- ④ ボランティア活動の支援や、地域の人々が集う教育や情報交換の場を提供するとともに、被災時には復興拠点として地域に協力することに努めます。
- ⑤ ESGに関する情報を投資家に積極的に開示し、投資家との対話に努めます。また、グリーンビルディング認証の取得に継続的に取り組みます。

取組み評価

2019年1月期 新規認証

① GRESBリアルエステイト評価

投資法人に対する評価



評 価

3年連続で「Green Star」評価を取得

評 価 内 容

環境配慮やサステナビリティに関する取組みに関して、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れていると高く評価されたものです。

② DBJ Green Building認証

物件単位での評価



イオンモール倉敷

「2018★★★★★」取得(最高評価)

認証にあたり評価を受けた主な点

壁面緑化によるヒートアイランド対策を行っているほか、グリーン活動や防災イベントの開催を通じて、周辺住民のコミュニティ形成に取り組んでいる点



イオンモール盛岡

「2018★★★★」取得

認証にあたり評価を受けた主な点

LED照明の採用や採光を目的としたガラス面が連続的に配置された吹き抜けなど、省エネ・省資源により環境負荷低減を図っている点



イオンモール直方

「2018★★★★」取得

認証にあたり評価を受けた主な点

おむつ交換台・授乳室・こどもトイレ等を整備し、周辺住民や来街者の利便性・快適性を高めている点

その他取組み評価実績(一例)

● MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

- ・ 2017年7月、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)はパッシブ運用を行う際のESG指数に本指数を選定
- ・ 2017年7月3日付でMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組入れ
- ・ 2018年12月時点で、本指数に組入れられたJ-REITは本投資法人を含め8銘柄



2017 Constituent
MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダーズ指数

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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		自 2016年 8月 1日 至 2017年 1月31日	自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日
営業収益	(百万円)	11,974	14,642	15,780	16,201	16,329
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(11,974)	(14,561)	(15,656)	(16,025)	(16,197)
営業費用	(百万円)	7,303	9,017	9,503	10,019	9,993
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(6,613)	(8,253)	(8,599)	(9,081)	(9,068)
営業利益	(百万円)	4,671	5,624	6,276	6,182	6,335
経常利益	(百万円)	3,958	4,773	5,389	5,297	5,448
当期純利益	(百万円)	3,954	5,306	5,383	5,254	5,325
総資産額	(百万円)	278,328	345,017	362,698	362,753	362,296
(対前期比)	(%)	(+7.4)	(+24.0)	(+5.1)	(+0.0)	(△0.1)
有利子負債額	(百万円)	118,800	148,500	150,000	150,000	150,000
純資産額	(百万円)	143,424	182,334	198,077	197,947	198,019
(対前期比)	(%)	(+1.5)	(+27.1)	(+8.6)	(△0.1)	(+0.0)
出資総額(純額) (注4)	(百万円)	139,470	177,026	192,172	192,172	192,172
発行済投資口の総口数	(口)	1,309,467	1,635,912	1,777,347	1,777,347	1,777,347
1口当たり純資産額	(円)	109,528	111,457	111,445	111,372	111,413
分配総額	(百万円)	3,953	4,786	5,383	5,253	5,449
1口当たり分配金額	(円)	3,019	2,926	3,029	2,956	3,066
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(3,019)	(2,926)	(3,029)	(2,956)	(3,066)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注2)	(%)	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
自己資本利益率 (注2)	(%)	2.8	3.3	2.8	2.7	2.7
自己資本比率 (注2)	(%)	51.5	52.8	54.6	54.6	54.7
(対前期増減)	(%)	(△3.0)	(+1.3)	(+1.8)	(+0.0)	(+0.1)
配当性向 (注2)	(%)	100.0	90.2	100.0	100.0	102.3
〈参考情報〉						
当期運用日数 (注3)	(日)	184	181	184	181	184
期末投資物件数 (注5)	(件)	31	36	40	40	40
当期減価償却費	(百万円)	3,386	4,176	4,380	4,355	4,424
当期資本的支出額 (注6)	(百万円)	389	2,777	1,063	848	1,398
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	(百万円)	8,747	10,483	11,437	11,299	11,553
FFO (Funds from Operation) (注2)	(百万円)	7,340	9,483	9,764	9,574	9,750
1口当たりFFO (注2)	(円)	5,605	5,797	5,493	5,386	5,485
分配総額/FFO比率 (注2)	(%)	53.9	50.5	55.1	54.9	55.9

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

総資産経常利益率	経常利益 ÷ [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100
自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 なお、第9期及び第10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。
(注6) 第10期の当期資本的支出額には、「イオンモール甲府昭和」に係る不動産取得税2,015千円を含みます。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、イオン・リートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として2012年11月30日に設立され、2013年11月22日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場(銘柄コード3292)しました。当期においては、2018年8月に国内資産の取得を決議し、同年9月に自己資金にて「イオンモール甲府昭和(増築棟)」(取得価額7,100百万円)を取得しました。

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

(2) 投資環境と運用実績

① 投資環境

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

不動産投資市場においては、低金利環境下での良好な資金調達環境を背景として、投資家の物件取得意欲が旺盛な中、取引価格が高騰するなど売買市場での過熱感が続いているものの、ピークを迎えたとの向きも強くなってきています。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。

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

② 運用実績

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

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

加えて、環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)(以下「ESG」といいます。)への取組みも推進しており、「GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)リアルエステイト評価(2018年調査)」において、3年連続で最高位の「Green Star」の評価を取得しています。また、2017年7月より、MSCI社が提供するMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み入れられています。今後もESGに対する積極的な取組みを進めていきます。

(3) 資金の調達

当期においては、2018年10月22日に返済期限の到来する借入金27,000百万円の借換えを目的として、2018年10月22日に15,000百万円のブリッジローンを含む、3,000百万円、4,600百万円、400百万円及び4,000百万円(合計27,000百万円)のリファイナンスを行いました。また、2018年12月7日付で個人投資家を対象とした第5回無担保投資法人債(投資法人債間限定同順位特約付)15,000百万円を発行しました。当該投資法人債の発行による手取金を主な原資として、2018年12月20日に上記ブリッジローンの期限前返済を行いました。

本投資法人の2019年1月31日現在の有利子負債残高は150,000百万円であり、LTV(本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高に預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金を加えた額の割合)は44.9%です。

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

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

〈格付〉

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

(4) 業績及び分配金

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

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

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

3. 増資等の状況

本投資法人の最近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	
2015年 2月12日	公募増資	133,190	1,083,190	19,090	115,442	(注2)
2015年 2月25日	第三者割当増資	7,010	1,090,200	1,004	116,447	(注3)
2016年 2月 8日	公募増資	208,826	1,299,026	25,284	141,731	(注4)
2016年 2月25日	第三者割当増資	10,441	1,309,467	1,264	142,996	(注5)
2016年 9月14日	無償減資	-	1,309,467	△1,626	141,369	(注6)
2016年 9月14日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	-	1,309,467	△1,898	139,470	(注7)
2017年 2月22日	公募増資	310,900	1,620,367	35,767	175,238	(注8)
2017年 3月14日	第三者割当増資	15,545	1,635,912	1,788	177,026	(注9)
2017年 9月27日	公募増資	134,700	1,770,612	14,424	191,451	(注10)
2017年10月24日	第三者割当増資	6,735	1,777,347	721	192,172	(注11)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた差額を記載しています。
(注2) 1口当たり発行価格148,200円(発行価額143,336円)にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注3) 1口当たり発行価格143,336円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注4) 1口当たり発行価格125,190円(発行価額121,081円)にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注5) 1口当たり発行価格121,081円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注6) 第7期(2016年7月期)に計上した未処理損失の額である1,626,970千円は、投信法第136条第2項に定める無償減資を行い、出資総額等から控除することにより処理しています。
(注7) 2016年9月14日開催の本投資法人役員会において、第7期(2016年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり1,450円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年10月14日よりその支払を開始しました。
(注8) 1口当たり発行価格118,950円(発行価額115,046円)にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注9) 1口当たり発行価格115,046円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注10) 1口当たり発行価格110,662円(発行価額107,086円)にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注11) 1口当たり発行価格107,086円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

【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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
計算期間	自2016年 8月 1日 至2017年 1月31日	自2017年 2月 1日 至2017年 7月31日	自2017年 8月 1日 至2018年 1月31日	自2018年 2月 1日 至2018年 7月31日	自2018年 8月 1日 至2019年 1月31日
最高(円)	132,400	129,500	124,400	129,900	131,900
最低(円)	121,600	119,500	112,100	110,600	116,800

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5,327,579,118円に、配当準備積立金取崩額122,086,746円(災害損失及び災害損失引当金繰入額の特別損失から当該災害による保険金受入による特別利益を差し引いた金額)を加算し、その金額を超えない額で発行済投資口の総口数1,777,347口の整数倍数の最大値となる金額5,449,345,902円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自2016年 8月 1日 至2017年 1月31日	自2017年 2月 1日 至2017年 7月31日	自2017年 8月 1日 至2018年 1月31日	自2018年 2月 1日 至2018年 7月31日	自2018年 8月 1日 至2019年 1月31日
当期末処分利益総額(千円)	3,954,064	5,307,682	5,384,815	5,255,580	5,327,579
利益留保額(千円)	783	521,004	521,231	521,742	398,233
金銭の分配金総額(千円)	3,953,280	4,786,678	5,383,584	5,253,837	5,449,345
(1口当たり分配金)(円)	(3,019)	(2,926)	(3,029)	(2,956)	(3,066)
うち利益分配金総額(千円)	3,953,280	4,786,678	5,383,584	5,253,837	5,449,345
(1口当たり利益分配金)(円)	(3,019)	(2,926)	(3,029)	(2,956)	(3,066)
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直し

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

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

マレーシア経済は、2018年実質GDP成長率は前年比4.7%増であり、高成長が続いています。良好な所得・雇用環境を背景として、個人消費の底堅い伸びが続いているほか、輸出も堅調に推移しています。今後も景気は底堅く推移すると見えています。

(2) 今後の運用方針

①基本方針

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

②投資方針と成長戦略

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

本投資法人は、イオングループが開発した商業施設等を、スポンサーサポート契約、パイプラインサポート契約及びマレーシア不動産投資に関する覚書に基づいてイオングループより取得することを通じて、資産規模の拡大、運用の安定性向上及び資金調達力の向上を達成できると考えています。そして、資金調達力の向上によって、さらなる物件取得による資産規模の拡大へと繋げることが出来ます。他方で、イオングループからみると、本投資法人に商業施設等を売却することによって得た資金を成長投資の実行(新規店舗の開発等)に充てる事が可能となります。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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	(2017年1月31日現在)	(2017年7月31日現在)	(2018年1月31日現在)	(2018年7月31日現在)	(2019年1月31日現在)
発行可能投資口総口数(口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数(口)	1,309,467	1,635,912	1,777,347	1,777,347	1,777,347
出資総額(純額) ^(注) (百万円)	139,470	177,026	192,172	192,172	192,172
投資主数(名)	18,737	21,872	24,815	24,390	22,819

(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

2019年1月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
イオン株式会社	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目5番地1	352,351	19.82
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	261,872	14.73
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	237,125	13.34
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	68,171	3.83
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	54,687	3.07
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	1.52
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目5番5号	20,000	1.12
東京センチュリー株式会社	東京都千代田区神田練堀町3	20,000	1.12
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, USA	19,774	1.11
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 USA	18,802	1.05
合計		1,079,932	60.76

(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)	塩崎 康男	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 (注3)	PwCあらた有限責任 監査法人	-	19,500

(注1) 2019年1月末現在、執行役員塩崎康男は、本投資法人の投資口を自己の名義で12口所有しています。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、これらを含めいず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。

(注3) 会計監査人の報酬には、投資法人債発行に係るコンフォートレター業務に係る報酬が3,500千円含まれています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2019年1月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	第11期 (2018年7月31日現在)				第12期 (2019年1月31日現在)					
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額(百万円)		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額(百万円)			
					為替評価 差損益 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (%)			為替評価 差損益 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (%)		
不動産 信託 受益権	商業 施設 等	北海道・東北	30,190	8.3	-	-	29,940	8.3	-	-		
		関東 (注5)	119,469	32.9	-	-	118,086	32.6	-	-		
		東海・北陸・中部	36,345	10.0	-	-	43,616	12.0	-	-		
		近畿	91,721	25.3	-	-	90,883	25.1	-	-		
		中国・四国	30,952	8.5	-	-	30,594	8.4	-	-		
		九州・沖縄	23,183	6.4	-	-	22,864	6.3	-	-		
		マレーシア	654	0.2	654	△106	0.2	645	0.2	645	△118	0.2
小計		332,516	91.7	654	△106	0.2	336,630	92.9	645	△118	0.2	
	関係会社株式 (注6)		6,078	1.7	6,078	493	1.7	6,078	1.7	6,078	324	1.7
	預金・その他の資産		24,157	6.7	14	△0	0.0	19,587	5.4	14	-	0.0
	資産総額計		362,753	100.0	6,747	386	1.9	362,296	100.0	6,738	206	1.9

(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11期の「為替評価差損益」欄は、決算時 (2018年7月31日) の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差し引いた額を表示しています。なお、決算時 (2018年7月31日) の為替相場 (1RM=27.36円 (小数点第3位を切捨て)) を用いています。また、RMI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12期の「為替評価差損益」欄は、決算時 (2019年1月31日) の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差し引いた額を表示しています。なお、決算時 (2019年1月31日) の為替相場 (1RM=26.66円 (小数点第3位を切捨て)) を用いています。

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

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

2. 主要な保有資産

2019年1月31日現在における本投資法人の主要な保有資産 (期末帳簿価額上位10物件) の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	期末帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
イオンモールKYOTO	20,276	136,468.45	136,468.45	100.0	4.3	商業施設等
イオンレイクタウン mori (注3)	19,185	205,711.70	205,711.70	100.0	4.2	商業施設等
イオンモール倉敷	16,553	157,274.78	157,274.78	100.0	4.5	商業施設等
イオンモール伊丹昆陽	16,364	122,944.71	122,944.71	100.0	5.2	商業施設等
イオンモール甲府昭和 (注4)	15,743	99,772.38	99,772.38	100.0	3.8	商業施設等
イオンモール水戸内原 (注5)	14,527	159,997.49	159,997.49	100.0	4.4	商業施設等
ダイエー川崎 プロセスセンター	13,932	59,265.77	59,265.77	100.0	3.0	商業施設等
イオンモール大和郡山	13,631	105,230.88	105,230.88	100.0	4.7	商業施設等
イオンモール京都五条	13,369	87,311.56	87,311.56	100.0	2.7	商業施設等
イオンモール鹿児島	12,975	132,341.35	132,341.35	100.0	3.6	商業施設等
合計	156,558	1,266,319.07	1,266,319.07	100.0	40.4	-

(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31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

2019年1月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
SRSC-1	イオンレイクタウン mori (注4)	埼玉県越谷市 レイクタウン三丁目1番地1	不動産 信託受益権	205,711.70	19,185	23,800
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	6,055	7,880
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市 前潟四丁目7番1号	不動産 信託受益権	98,968.59	5,456	6,720
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	6,085	7,080
RSC-3	イオンモール水戸内原 (注5)	茨城県水戸市 内原二丁目1番地	不動産 信託受益権	159,997.49	14,527	17,413
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	5,991	8,060
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	9,804	11,000
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	3,845	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	9,321	10,100
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	3,181	3,650
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市 北条町308番地1	不動産 信託受益権	48,229.25	6,235	7,610
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡日吉津村 日吉津1160番地1	不動産 信託受益権	102,045.24	7,024	8,310
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	16,553	19,700
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	7,016	8,710
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	9,888	13,300
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市 南区西九条烏居口町1	不動産 信託受益権	136,468.45	20,276	22,500
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	5,397	6,340
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	1,751	1,930
RSC-18	イオンモール利府	宮城県宮城県利府町 利府字新屋田前6番地	不動産 信託受益権	66,478.91	2,326	2,770

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)		
JMBATAN 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

2019年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)(注3)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	120,500	111,300	△815
合計		120,500	111,300	△815

(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。2019年1月31日現在において、前記「3. 不動産等組入資産明細」及び「6. 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が投資している特定資産の組入はありません。

9. 国及び地域毎の資産保有状況

2019年1月31日現在における本投資法人の国及び地域毎の資産保有状況は次のとおりです。

国名	保有総額(百万円) (注1)	期末算定価額(百万円)(注2)		物件数 (件)
		対総資産比率(%)		
日本	335,985	381,103	98.3	38
マレーシア	6,723	6,779	1.7	2
合計	342,709	387,882	100.0	40

(注1) 「保有総額」欄は、2019年1月31日現在の貸借対照表計上額(不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額)によっています。なお、マレーシアには不動産信託受益権及び関係会社株式が含まれています。

(注2) 「期末算定価額」欄には、2019年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額及び関係会社株式の評価額を記載しています。なお、関係会社株式の評価額につきましては、時価を把握することが極めて困難と認められるため、取得原価を記載しています。本投資法人がマレーシアに保有する物件及び関係会社株式の「期末算定価額」については、物件については2019年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を、関係会社株式の評価額については取得原価を、決算時(2019年1月31日)の為替相場(1RM=26.66円(小数点第3位を切捨て))を用いて円貨に換算しています。

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2019年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの(主として1工事当たり30百万円を超えるもの)は以下のとおりです。
なお、以下の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
イオンレイクタウンmori (埼玉県越谷市)	土間下空洞部ウレタン 注入工事	自 2019年2月 至 2019年3月	32	-	-
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	空調機EHP更新工事	自 2019年4月 至 2019年6月	30	-	-
イオンモール太田 (群馬県太田市)	防煙垂壁不燃シート工 事	自 2019年3月 至 2019年7月	44	-	-
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	公共下水道接続工事	自 2018年10月 至 2019年3月	110	1	1
	塀更新工事	自 2019年4月 至 2019年7月	40	-	-
	空調機更新工事	自 2019年10月 至 2019年12月	75	-	-
	防煙垂壁不燃シート工 事	自 2019年10月 至 2020年1月	35	-	-
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	空調機更新工事	自 2019年9月 至 2019年11月	35	-	-
イオンモール大和郡山 (奈良県大和郡山市)	防煙垂壁不燃シート工 事	自 2019年10月 至 2020年1月	35	-	-
イオンモールKYOTO (京都府京都市)	防煙垂壁不燃シート工 事	自 2019年10月 至 2020年1月	37	-	-
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機更新工事	自 2019年2月 至 2019年11月	66	-	-
	水銀灯LED化工事	自 2019年10月 至 2019年12月	61	-	-
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	空調機更新工事	自 2019年2月 至 2019年3月	30	-	-
	衛生設備更新工事	自 2019年10月 至 2019年12月	30	-	-
イオンモール直方 (福岡県直方市)	空調機GHP更新工事	自 2019年10月 至 2020年1月	61	-	-

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2019年1月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事(1工事当たり30百万円を超えるもの)は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,398百万円であり、費用に区分された修繕費532百万円と北海道胆振東部地震及び平成30年台風第21号の災害による損失147百万円と合わせ、合計2,078百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
イオンモール石巻 (宮城県石巻市)	外壁改修工事	自 2018年5月 至 2018年10月	146
イオンモール山形南 (山形県山形市)	火災報知器更新工事	自 2018年10月 至 2019年1月	21
	非常放送設備更新工事	自 2018年10月 至 2019年1月	17
	防煙垂壁不燃シート工事	自 2018年10月 至 2019年1月	30
イオンモール甲府昭和 (山梨県中巨摩郡)	建物補強工事	自 2018年9月 至 2018年9月	766
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	空調機更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	37
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	活性化工事	自 2018年8月 至 2018年12月	101
イオンモール鹿児島 (鹿児島県鹿児島市)	防煙垂壁不燃シート工事	自 2018年10月 至 2018年12月	58

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11期		第12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	
(a) 資産運用報酬 (注)		734,982		752,486
(内訳) 運用報酬Ⅰ		485,701		494,299
運用報酬Ⅱ		249,281		258,187
(b) 資産保管委託手数料		18,728		18,915
(c) 一般事務委託手数料		56,438		56,176
(d) 役員報酬		3,600		3,600
(e) その他営業費用		123,913		93,789
合計		937,662		924,967

(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12期には17,750千円の取得報酬が発生し、第11期には66,665千円の取得報酬と72,500千円の処分報酬が発生しています。

2. 借入状況

2019年1月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要				
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	2013年 11月25日	4,000	-	0.78125 (注2)	2018年 10月22日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証				
	株式会社三井住友銀行		3,000	-									
	農林中央金庫		3,000	-									
	みずほ信託銀行株式会社		3,000	-									
	株式会社三菱UFJ銀行		5,000	-									
	株式会社イオン銀行		2,000	-									
	株式会社百五銀行		2,000	-									
	三井住友信託銀行株式会社		2,000	-									
	株式会社七十七銀行		1,000	-									
	株式会社広島銀行		1,000	-									
	株式会社りそな銀行	1,000	-										
	株式会社みずほ銀行	-	100	0.61910 (注2)	2019年 10月21日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証					
	株式会社三井住友銀行	-	100										
	三井住友信託銀行株式会社	-	100										
	株式会社イオン銀行	-	300										
	株式会社百五銀行	-	300										
	株式会社七十七銀行	-	300										
	株式会社みずほ銀行	-	1,200										
	株式会社三井住友銀行	-	900										
	三井住友信託銀行株式会社	-	600										
	株式会社三菱UFJ銀行	-	500										
	株式会社百五銀行	-	300	0.14750 (注2)	2019年 10月21日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証					
	農林中央金庫	-	200										
	みずほ信託銀行株式会社	-	200										
	株式会社りそな銀行	-	200										
	株式会社みずほ銀行	-	700										
	株式会社三井住友銀行	-	500										
	三井住友信託銀行株式会社	-	500										
株式会社三菱UFJ銀行	-	700											
農林中央金庫	-	500											
みずほ信託銀行株式会社	-	500											
株式会社りそな銀行	-	200	0.23700 (注2)	2019年 10月21日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証						
株式会社千葉銀行	-	300											
株式会社みずほ銀行	-	1,300											
株式会社三井住友銀行	-	1,200											
三井住友信託銀行株式会社	-	1,200											
株式会社三菱UFJ銀行	-	1,800											
農林中央金庫	-	600											
みずほ信託銀行株式会社	-	300											
計	-	27,000						15,600	-	-	-	-	-
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)
	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									

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								
	株式会社三重銀行		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	100	-	0.61910 (注2)	2019年 10月21日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証				
	株式会社三井住友銀行	100	-									
	三井住友信託銀行株式会社	100	-									
	株式会社イオン銀行	300	-									
	株式会社百五銀行	300	-									
	株式会社七十七銀行	300	-	0.88915 (注2)	2021年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証				
	株式会社みずほ銀行	200	200									
	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									
	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	1,300	1,300						1.40390 (注2)	2024年 10月21日	期限 一括	(注3)
	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									
	株式会社三重銀行	300	300									
	株式会社みずほ銀行	1,200	-	0.14750 (注2)	2019年 10月21日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証				
	株式会社三井住友銀行	900	-									
	三井住友信託銀行株式会社	600	-									
	株式会社三菱UFJ銀行	500	-									
農林中央金庫	200	-										
みずほ信託銀行株式会社	200	-										
株式会社りそな銀行	200	-										
株式会社百五銀行	300	-										
株式会社みずほ銀行	600	600	1.40730 (注2)						2027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	700	700										
株式会社三菱UFJ銀行	1,200	1,200	0.35125 (注2)	2021年 10月20日	期限 一括	(注3)	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	600	600										
株式会社りそな銀行	400	400										
株式会社三重銀行	300	300										
株式会社百五銀行	300	300										
株式会社七十七銀行	300	300										
株式会社広島銀行	300	300										
株式会社みずほ銀行	900	900										
株式会社三井住友銀行	900	900										
三井住友信託銀行株式会社	700	700	0.54100 (注2)	2022年 10月20日	期限 一括	(注3)	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	500	500										
株式会社日本政策投資銀行	600	600										
株式会社イオン銀行	400	400	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	1,500	1,500										
株式会社イオン銀行	300	300										
株式会社三重銀行	300	300										

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	700	-	0.23700 (注2)	2019年 10月21日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証			
	株式会社三井住友銀行		500	-								
	三井住友信託銀行株式会社		500	-								
	株式会社三菱UFJ銀行		700	-								
	農林中央金庫		500	-								
	みずほ信託銀行株式会社		500	-								
	株式会社りそな銀行		200	-								
	株式会社千葉銀行		300	-								
	株式会社みずほ銀行		800	800						0.48750 (注2)	2022年 10月20日	期限 一括
	株式会社三井住友銀行	600	600									
	三井住友信託銀行株式会社	500	500									
	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									
	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									
	株式会社広島銀行	200	200	0.55000	2022年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証				
	日本生命保険相互会社	500	500									
	明治安田生命保険相互会社	500	500									
	株式会社みずほ銀行	900	900	0.61375 (注2)	2023年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証				
	株式会社三井住友銀行	900	900									
	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									
	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	900	900	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	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	1.00300 (注2)	2026年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証				
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000									
	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	200	200										
株式会社三重銀行	300	300										
株式会社みずほ銀行	1,300	-	0.28909						2019年 10月21日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行	1,200	-										
三井住友信託銀行株式会社	1,200	-										
株式会社三菱UFJ銀行	1,800	-										
農林中央金庫	600	-										
みずほ信託銀行株式会社	300	-										
株式会社みずほ銀行	1,100	1,100		0.43200 (注2)	2021年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証				
株式会社三井住友銀行	900	900										
三井住友信託銀行株式会社	900	900										
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	400	400										
株式会社イオン銀行	300	300										
日本生命保険相互会社	200	200										

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	2017年 3月28日	1,400	1,400	0.52800 (注2)	2022年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証					
	株式会社三井住友銀行		1,200	1,200										
	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		500	500										
	株式会社新生銀行		800	800										
	株式会社みずほ銀行		1,100	1,100						0.83800 (注2)	2024年 10月21日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		900	900										
	三井住友信託銀行株式会社	800	800											
	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	700	700											
	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	1.09710 (注2)	2026年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証						
	株式会社みずほ銀行	800	800											
	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	500	500											
	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						0.63000	2022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	1,200	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	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											
	株式会社三井住友銀行	-	300											
	株式会社三菱UFJ銀行	-	400											
	農林中央金庫	-	500											
	みずほ信託銀行株式会社	-	300											
株式会社群馬銀行	-	500												
株式会社山口銀行	-	500												
株式会社みずほ銀行	-	500	0.37850 (注2)	2021年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証							
株式会社三井住友銀行	-	300												
株式会社三菱UFJ銀行	-	800												
農林中央金庫	-	500												
みずほ信託銀行株式会社	-	300												
株式会社りそな銀行	-	400												
株式会社イオン銀行	-	500												
株式会社百五銀行	-	900												
株式会社七十七銀行	-	400												
株式会社みずほ銀行	-	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												
株式会社三菱UFJ銀行	-	800												
農林中央金庫	-	500												
みずほ信託銀行株式会社	-	300												
株式会社りそな銀行	-	400												
株式会社イオン銀行	-	500												
株式会社百五銀行	-	900												
株式会社七十七銀行	-	400												
株式会社広島銀行	2018年 10月22日	-	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	-	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												
三井住友信託銀行株式会社	-	500												
株式会社三菱UFJ銀行	-	800												
農林中央金庫	-	500												
みずほ信託銀行株式会社	-	400												
株式会社イオン銀行	-	400												
計	-	117,000						113,400	-	-	-	-	-	
合計	-	144,000						129,000	-	-	-	-	-	

(注1) 「平均利率」欄は、期末時点のローン契約毎の加重平均利率を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入については、金利スワップの効果を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) 2018年10月22日に150億円の借入を行い、同年12月20日に全額期限前返済をしています。

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3)
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3)
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3)
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3)
第5回無担保 投資法人債	2018年 12月7日	—	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4)
合計	—	6,000	21,000	—	—	—	—	—

(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) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注4) 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	イオンモール甲府昭和（増築棟）（注2）	2018年 9月3日	7,100	—	—	—	—
合計	—	—	7,100	—	—	—	—

(注1) 「取得価額」欄及び「譲渡価額」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) 「イオンモール甲府昭和（増築棟）」の「取得年月日」欄及び「取得価額」欄には、増築棟のみの年月日及び価額を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

本投資法人が保有する不動産信託受益権及び関係会社株式については、上記「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」に記載されており、上記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。

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	イオンモール甲府昭和（増築棟） (注2)	2018年 9月3日	不動産 信託受益権	7,100	4,470	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 8月1日
	合計	—	—	7,100	4,470	—	—

(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) 「イオンモール甲府昭和」の「既存棟」及び「増築棟」を一体で評価した場合の「増築棟」の不動産調査報告書に記載された調査価額は7,970百万円であり、本投資法人による「増築棟」の取得価額を上回ります。

(注3) 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4) 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、一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

(2) 金利スワップ取引

調査を行った者の氏名又は名称
PwCあらた有限責任監査法人

調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2018年2月1日から2018年12月31日までの間で金利スワップ取引3件でした。これらの金利スワップ取引について、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関して、PwCあらた有限責任監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入手しています。なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性及び内部管理体制について保証を提供するものではありません。

(3) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

(2) 利害関係人等への賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入（百万円）
イオンリテール株式会社	7,593
イオンモール株式会社	6,254
イオン北海道株式会社	677
イオン九州株式会社	588
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 (756千RM)
合計	16,013

(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

賃借人の名称	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	646
イオン北海道株式会社	165
イオン九州株式会社	32
合計	2,020

(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	42,846	イオンディライト株式会社	9,204	21.5
支払利息	549,357	株式会社イオン銀行	12,412	2.3
保険料	315,132	イオン保険サービス株式会社	315,132	100.0

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

(注2) 上表記載の支払手数料以外に、当期中にイオンディライト株式会社に対する修繕工事等の金額は308,543千円です。

(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. 投資主資本等変動計算書」、「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 (2018年2月1日～2018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
						(百万円)	(%)	(百万円)
イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	不動産	6,374 (233百万円)	1	100.0	203 (7,396千円)	100.0	-
合計	-	-	6,374	1	100.0	203	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 (2018年7月31日) の為替相場 (1RM=27.36円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて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=27.54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 (2018年8月1日～2019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
						(百万円)	(%)	(百万円)
イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	不動産	6,211 (233百万円)	1	100.0	199 (7,388千円)	100.0	-
合計	-	-	6,211	1	100.0	199	100.0	-

(注1) 「所在地」欄には、権利証書 (Issue Document of Title) に記載される権原明細 (Title Particulars) を記載しています。
(注2) 「期末算定価額」は、決算時 (2019年1月31日) の為替相場 (1RM=26.66円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて円貨に換算しています。
(注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=26.99円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて円貨に換算しています。

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

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

役員会承認日	事項	概要
2018年10月24日	投資法人債の発行に係る一般事務委託契約の締結	同日付で承認された投資法人債発行に係る包括決議に関し、投資法人債の発行に係る事務等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

2. 金額及び比率の端数処理

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

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,392,040	9,504,798
信託現金及び信託預金	7,093,497	7,821,463
前払費用	444,990	592,920
未収還付法人税等	12	15
未収消費税等	—	459,376
その他	17,105	8,417
流動資産合計	22,947,646	18,386,990
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	189,737,620	198,242,682
減価償却累計額	△27,904,759	△32,252,949
信託建物 (純額)	161,832,860	165,989,732
信託構築物	1,198,516	1,230,658
減価償却累計額	△751,568	△827,171
信託構築物 (純額)	446,948	403,486
信託工具、器具及び備品	9,583	9,583
減価償却累計額	△2,011	△2,816
信託工具、器具及び備品 (純額)	7,571	6,766
信託土地	120,885,426	120,885,426
信託建設仮勘定	—	1,188
有形固定資産合計	283,281,269	287,395,064
無形固定資産		
信託借地権	49,235,482	49,235,482
無形固定資産合計	49,235,482	49,235,482
投資その他の資産		
関係会社株式	6,078,453	6,078,453
長期前払費用	978,170	937,301
差入敷金及び保証金	10,460	10,460
投資その他の資産合計	7,067,085	7,026,215
固定資産合計	339,583,837	343,656,762
繰延資産		
投資口交付費	152,102	83,417
投資法人債発行費	69,537	169,353
繰延資産合計	221,639	252,771
資産合計	362,753,124	362,296,524

(単位：千円)

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

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

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

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

(単位：千円)

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

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

当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

(単位：千円)

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

	投資主資本			
	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	5,255,580	5,775,580	197,947,907	197,947,907
当期変動額				
剰余金の配当	△5,253,837	△5,253,837	△5,253,837	△5,253,837
当期純利益	5,325,836	5,325,836	5,325,836	5,325,836
当期変動額合計	71,998	71,998	71,998	71,998
当期末残高	5,327,579	5,847,579	198,019,906	198,019,906

V. 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	前期 (ご参考)	当期
	自 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
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 関係会社株式 投資信託および投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。	有価証券 関係会社株式 投資信託および投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～35年 信託工具、器具及び備品 6年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。	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 2018年大阪府北部地震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。	災害損失引当金 北海道胆振東部地震及び平成30年台風第21号により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、当期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。
5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。	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65,758千円です。	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ありません。
7. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。
8. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (2018年7月31日)	当 期 (2019年1月31日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 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 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	当 期 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日
※1. 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
15,951,087	16,117,260
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
74,427	80,697
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
16,025,515	16,197,957
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
43,192	42,846
修繕費	修繕費
550,088	532,102
保険料	保険料
149,235	155,278
信託報酬	信託報酬
20,702	20,708
支払地代	支払地代
2,048,376	2,020,929
租税公課	租税公課
1,862,128	1,818,691
減価償却費	減価償却費
4,355,394	4,424,597
水道料	水道料
49,238	51,835
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
3,419	1,941
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
9,081,776	9,068,931
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
6,943,738	7,129,026
※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)	※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)
不動産等売却収入 (注)	不動産等売却収入 (注)
14,544,991	14,544,991
不動産等売却原価 (注)	不動産等売却原価 (注)
14,433,499	14,433,499
その他売却費用	その他売却費用
75,801	75,801
不動産等売却益	不動産等売却益
35,691	35,691

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

※3 受取配当金の内訳

前期 (ご参考) (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

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

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

	(単位：RM (千円))	
不動産賃貸収益	7,396,879	(198,976)
不動産賃貸費用	665,537	(17,902)
その他費用	115,496	(3,106)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	-	(-)
税引前当期純利益	6,615,846	(177,966)
未実現利益控除後税引前当期純利益	6,615,846	(177,966)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,516,655	(40,798)
配当可能限度額 (注3)	5,099,191	(140,636)
中間配当金 (注3)	5,099,191	(140,636)

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

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

(注3) 配当可能限度額及び中間配当金は、2018年5月7日為替予約レート1RM=27.58円 (小数点第3位を切捨て) を用いて円貨に換算しています。

当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の第2期本決算に基づく中間配当金控除後配当可能限度額4,870,924RM (131,628千円) の全額が配当金 (注4) として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

損益計算書項目及び配当金算定根拠 (自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)

(単位：RM (千円))

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

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

(注2) 為替相場は、期中平均為替相場 (1RM=27.22円 (小数点第3位を切捨て)) を用いています。

(注3) 中間配当金は、2018年5月7日為替予約レート1RM=27.58円 (小数点第3位を切捨て) を用いて円貨に換算しています。

(注4) 配当可能限度額、中間配当金控除後配当可能限度額及び配当金は、2018年11月5日為替予約レート1RM=27.02円 (小数点第3位を切捨て) を用いて円貨に換算しています。

※4 特別利益の内訳

前期 (ご参考) (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

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

※5 特別損失の内訳

前期 (ご参考) (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

①災害による損失

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

②災害損失引当金繰入額

2018年大阪府北部地震により損傷した資産について、当期末において合理的に見積もることができる原状回復費用を災害損失引当金繰入額32,558千円として計上しています。

当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

①災害による損失

北海道胆振東部地震及び平成30年台風第21号により損傷した資産に関連する損失 (資産の原状回復費用) を災害による損失147,986千円として計上しています。

②災害損失引当金繰入額

北海道胆振東部地震及び平成30年台風第21号により損傷した資産について、当期末において合理的に見積もることができる原状回復費用を災害損失引当金繰入額126,859千円として計上しています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	当 期 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日
※1. 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 10,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 1,777,347口	発行済投資口の総口数 1,777,347口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	当 期 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日
1. 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) 339,697	税務上の繰越欠損金 (注) 337,236
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注) △339,697	税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注) △337,236
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 -
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 31.74	法定実効税率 31.51
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.70	支払分配金の損金算入額 △31.32
	配当準備積立金取崩額 0.72
評価性引当額の増減 △0.64	評価性引当額の増減 -
その他 0.71	その他 △0.90
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10	税効果会計適用後の法人税等の負担率 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、「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」をご参照下さい。

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) (2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (2019年1月31日)

(単位：千円)

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

(注) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

- (1) 金融商品に対する取組方針
本投資法人では、安定性、機動性、効率性を財務方針の基本とし、資産の取得による運用資産の成長等を目的として、借入れ、投資法人債 (短期投資法人債を含みます。以下同じです。) の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスク、外貨建の営業債権及び債務から生じる為替の変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。
- (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得です。信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引 (金利スワップ取引) をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。また、借入金、投資法人債、信託預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること等により流動性リスクを管理しています。海外不動産の取得に伴う外貨建の営業債権は為替の変動リスクに晒されていますが、総資産に占める比率が低いことから、資産運用会社がモニタリングを行い、先物為替予約取引等のデリバティブ取引を利用してヘッジすることの可否を検討する体制をとっています。海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があり、このような取引では為替の変動リスクを有しており、外国為替相場の変動は本投資法人の損益にマイナスの影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、本投資法人の当期純利益に対してマイナスの影響を与える可能性があります。また、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の外国為替相場により円換算されます。これらの項目は、為替変動により本投資法人の当期純利益にマイナスの影響を及ぼす可能性があります。
- (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018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)。

(単位：千円)

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

(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。

(単位：千円)

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

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています (前記「(5) 長期借入金」参照)。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品は次のとおりです。

区 分	貸借対照表計上額	(単位：千円)
関係会社株式		6,078,453
預り敷金及び保証金		2,628
信託預り敷金及び保証金		12,328,321
合 計		18,409,403

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(2018年7月31日)後の償還予定額

	1年以内	(単位：千円)
現金及び預金		15,392,040
信託現金及び信託預金		7,093,497
合 計		22,485,538

(注4) 投資法人債、借入金の決算日(2018年7月31日)後の返済予定額

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	(単位：千円)
1年内返済予定の長期借入金	27,000,000	–	–	–	–	–	–
投資法人債	–	–	–	–	–	6,000,000	6,000,000
長期借入金	–	15,600,000	22,000,000	16,100,000	17,200,000	46,100,000	46,100,000
合 計	27,000,000	15,600,000	22,000,000	16,100,000	17,200,000	52,100,000	52,100,000

当期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年1月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含めていません(注2)。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額	(単位：千円)
(1) 現金及び預金	9,504,798	9,504,798	–	
(2) 信託現金及び信託預金	7,821,463	7,821,463	–	
資 産 計	17,326,261	17,326,261	–	
(3) 1年内返済予定の長期借入金	15,600,000	15,597,133	△2,866	
(4) 投資法人債	21,000,000	21,114,700	114,700	
(5) 長期借入金	113,400,000	114,650,818	1,250,818	
負 債 計	150,000,000	151,362,652	1,362,652	
(6) デリバティブ取引	–	–	–	

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金

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

(4) 投資法人債

投資法人債は日本証券業協会による公表参考値によっています。

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

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

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています(前記「(5) 長期借入金」参照)。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品は次のとおりです。

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

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

(注3) 金銭債権の決算日(2019年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		9,504,798
信託現金及び信託預金		7,821,463
合 計		17,326,261

(注4) 投資法人債、借入金の決算日(2019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	15,600,000	–	–	–	–	–	–
投資法人債	–	–	–	–	–	21,000,000	21,000,000
長期借入金	–	22,000,000	19,100,000	17,200,000	20,400,000	34,700,000	34,700,000
合 計	15,600,000	22,000,000	19,100,000	17,200,000	20,400,000	55,700,000	55,700,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 2018年2月1日 至 2018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2018年7月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。なお、本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」は、次表には含まれていません。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
336,939,419	△4,422,666	332,516,752	373,101,240

(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（「イオンモール京都五条」）の取得（13,472,911千円）、既存物件の資本的支出（848,324千円）によるものであり、当期減少額のうち、主な減少理由は1物件（「イオンモール熊本」）の資産売却（14,388,507千円）、減価償却費（4,355,394千円）の計上によるものです。

(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 2018年8月1日 至 2019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2019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	
332,516,752	4,113,794	336,630,546	381,670,858

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

(注2) 当期増加額のうち、主な増加理由は1物件（「イオンモール甲府昭和（増築棟）」）の取得（7,140,246千円）、既存物件の資本的支出(1,398,145千円) によるものであり、当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費（4,424,597千円）の計上によるものです。

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

(資産の運用の制限に関する注記)

前期(ご参考)(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

本投資法人は、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除く。）の総数又は総額に投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数または額を超えて当該発行済株式又は出資を有する場合における当該海外不動産保有法人として、JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式を保有しています。JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.に関する事項は以下のとおりです。なお、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。また、決算期（2018年7月期）の財務諸表の監査は終了していません。

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

240,185,002RM (6,078,453,998円)

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

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

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

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の第2期(自 2017年8月1日 至 2018年1月31日) 中間決算においては、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。当該法令に基づく2018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(2018年1月31日現在)

(単位：RM (千円))

流動資産合計	19,478,259 (543,822)
固定資産合計	212,895,074 (5,944,030)
(うち投資不動産合計)	212,895,074 (5,944,030)
流動負債合計	1,042,021 (29,093)
固定負債合計	— (—)
純資産合計	231,331,312 (6,458,770)

(注1) 上記貸借対照表は、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。当期においては、投資法人に対して配当金4,849,374RM（123,790千円）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=25.92円（小数点第3位を切捨て）です。

(注2) 決算時（2018年1月31日）の為替相場（1RM=27.92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 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

(単位：RM (千円))

売上高	7,396,879 (198,976)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	2,070,712 (55,702)
当期純利益又は当期純損失(△)	554,056 (14,904)

(注1) 上記損益計算書は、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。当期においては、投資法人に対して中間配当金5,099,191RM（140,636千円）を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM=27.58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=26.90円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

当期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

本投資法人は、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除く。）の総数又は総額に投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数または額を超えて当該発行済株式又は出資を有する場合における当該海外不動産保有法人として、JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式を保有しています。JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.に関する事項は以下のとおりです。なお、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。また、中間決算期（2019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2期(自 2017年8月1日 至 2018年7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2018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(2018年7月31日現在)

(単位：RM (千円))

流動資産合計	19,200,497 (525,325)
固定資産合計	208,349,940 (5,700,454)
(うち投資不動産合計)	208,349,940 (5,700,454)
流動負債合計	992,526 (27,155)
固定負債合計	— (—)
純資産合計	226,557,910 (6,198,624)

(注1) 上記貸借対照表は、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。当期においては、投資法人に対して中間配当金5,099,191RM（140,636千円）を支払っています。なお、本投資法人による中間配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM=27.58円（小数点第3位を切捨て）です。

(注2) 決算時（2018年7月31日）の為替相場（1RM=27.36円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

損益計算書項目(自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)

(単位：RM (千円))

売上高	14,793,759 (402,686)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	4,120,892 (112,170)
当期純利益又は当期純損失(△)	879,846 (23,949)

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

(注2) 為替相場は、期中平均為替相場（1RM=27.22円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

(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 2018年2月1日 至 2018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	5,099,191 (140,636)	—	— (—)

当期(自 2018年8月1日 至 2019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	4,870,924 (131,628)	—	— (—)

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考) (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)	
その他の関係 会社の子会社	イオンリテール 株式会社	小売業	-	貸付事業収入	7,605,727	信託預り敷金 及び保証金	6,113,373	
				支払地代等	1,176,195	-	-	
その他の関係 会社の子会社	イオンモール株式会社	不動産業	-	貸付事業収入	6,073,967	預り敷金及び 保証金	2,628	
				支払地代等	673,645	-	-	
				貸付事業収入	678,485	-	-	
その他の関係 会社の子会社	イオン北海道株式会社	小売業	-	支払地代等	165,475	-	-	
				支払利息	13,517	1年内返済予定 の長期借入金	2,000,000	
その他の関係 会社の子会社	株式会社イオン銀行	銀行業	-	-	-	長期借入金	2,700,000	
						未払費用	896	
						貸付事業収入 (注4)	20,905	-
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	1.52	支払利息	81,163	1年内返済予定 の長期借入金	2,000,000	
						長期借入金	18,800,000	
						未払費用	5,382	

(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 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の関係 会社の子会社	イオンリテール 株式会社	小売業	-	貸付事業収入	7,593,599	信託預り敷金 及び保証金	6,113,373
				支払地代等	1,176,195	-	-
その他の関係 会社の子会社	イオンモール株式会社	不動産業	-	不動産信託受益権 の購入	7,100,000	-	-
				貸付事業収入	6,254,681	預り敷金及び 保証金	2,628
				支払地代等	646,227	-	-
その他の関係 会社の子会社	イオン北海道株式会社	小売業	-	貸付事業収入	677,059	-	-
				支払地代等	165,475	-	-
その他の関係 会社の子会社	株式会社イオン銀行	銀行業	-	長期借入金の返済	2,000,000	1年内返済予定 の長期借入金	300,000
				長期借入金の借入	900,000	長期借入金	3,300,000
				支払利息	12,412	未払費用	677
その他の関係 会社の子会社	イオンマレーシア社	小売業	-	貸付事業収入 (注4)	20,537	-	-
				短期借入金の借入	5,000,000	-	-
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	1.52	短期借入金の返済	5,000,000	-	-
				長期借入金の返済	2,000,000	1年内返済予定 の長期借入金	2,400,000
				長期借入金の借入	500,000	長期借入金	16,900,000
				支払利息	83,032	未払費用	4,741

(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 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	当期 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日
1口当たり純資産額	111,372円
1口当たり当期純利益	2,956円
	1口当たり純資産額
	111,413円
	1口当たり当期純利益
	2,996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 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	当期 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日
当期純利益(千円)	5,254,348	5,325,836
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	5,254,348	5,325,836
期中平均投資口数(口)	1,777,347	1,777,347

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

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

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書


独立監査人の監査報告書

2019年3月14日


イオンリート投資法人
役員会 御中

PwCあらた有責任監査法人

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

山口 健志 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、イオンリート投資法人の2018年8月1日から2019年1月31日までの第12期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以上

Ⅳ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	当期 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,259,697	5,326,441
減価償却費	4,355,394	4,424,597
投資法人債発行費償却	3,621	5,375
投資口交付費償却	68,684	68,684
受取利息	△84	△100
支払利息	595,500	592,272
受取保険金	－	△152,758
災害による損失	4,900	147,986
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	32,558	94,300
未収消費税等の増減額 (△は増加)	－	△459,376
未払消費税等の増減額 (△は減少)	916,314	△1,184,456
前払費用の増減額 (△は増加)	202,255	△147,930
信託有形固定資産の売却による減少額	13,445,227	－
信託無形固定資産の売却による減少額	943,280	－
営業未払金の増減額 (△は減少)	△247,258	416,012
未払金の増減額 (△は減少)	△1,944	16,627
長期前払費用の増減額 (△は増加)	160,436	40,869
その他	△8,439	6,405
小計	25,730,145	9,194,951
利息の受取額	84	100
利息の支払額	△587,500	△581,355
保険金の受取額	－	152,758
災害損失の支払額	－	△129,505
法人税等の支払額	△5,347	△607
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,137,381	8,636,341
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	△14,264,301	△8,688,126
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	－	250,828
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△584,895	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,849,196	△8,437,298
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	－	12,000,000
長期借入金の返済による支出	－	△27,000,000
投資法人債の発行による収入	－	14,894,808
分配金の支払額	△5,382,265	△5,252,858
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,382,265	△5,358,049
現金及び現金同等物に係る換算差額	△136	△270
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,905,782	△5,159,276
現金及び現金同等物の期首残高	17,579,755	22,485,538
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,485,538	※1 17,326,261

(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せん。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象では無いため、会計監査人の監査は受けていません。

(重要な会計方針に関する注記) (参考情報)

項目	前期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	当期 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日
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か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か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	前期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	当期 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高(2018年7月31日現在)と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		※1. 現金及び現金同等物の期末残高(2019年1月31日現在)と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	15,392,040	現金及び預金 9,504,798
信託現金及び信託預金	7,093,497	信託現金及び信託預金 7,821,463
現金及び現金同等物	22,485,538	現金及び現金同等物 17,326,261

イオンリーのポートフォリオ (2019年1月31日時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価額 (百万円)	投資比率 (%)	建築時期	不動産鑑定評価額 ^(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	5.8	2008年9月9日	23,800	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	1.9	2008年9月9日	7,880	127,183.81
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	5,340	1.5	2003年7月23日	6,720	98,968.59
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	6,680	1.8	2007年3月2日	7,080	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	4.6	2005年11月8日	17,413	159,997.49
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	6,860	1.9	2003年11月17日	8,060	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	2.8	1993年8月9日	11,000	75,056.62
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	4,950	1.4	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	2.7	1996年11月12日	10,100	125,253.74
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	3,290	0.9	2001年8月6日	3,650	44,193.80
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	7,230	2.0	2008年10月3日	7,610	48,229.25
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	7,780	2.1	1999年3月8日	8,310	102,045.24
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	17,890	4.9	1999年9月15日	19,700	157,274.78
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	8,740	2.4	2008年7月18日	8,710	113,149.07
RSC-13	イオンモール直方 ^(注3)	福岡県直方市	11,246	3.1	2005年4月4日	13,300	151,969.51
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	21,470	5.9	2010年1月7日	22,500	136,468.45
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	5,900	1.6	2000年11月10日	6,340	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	1,930	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	2,770	66,478.91
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	1,350	0.4	2000年11月17日	1,470	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	2,630	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	4.0	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	3.4	2006年4月17日	12,400	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	4.3	2011年3月11日	17,300	99,772.38
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	7,840	2.2	2005年4月8日	8,220	71,308.33
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	6,280	1.7	1997年4月18日	6,450	47,872.33
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	16,860	4.7	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	3.7	2007年9月12日	13,900	132,341.35
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	12,030	3.3	2009年5月19日	12,400	86,848.51
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	9,940	2.7	2008年9月30日	10,600	70,948.14
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	9,552	2.6	1997年11月17日	9,820	58,402.66
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	13,333	3.7	2004年1月21日	13,600	87,311.56
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	1.8	2000年10月13日	6,590	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	3,860	29,947.62
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	大阪府大阪市	4,394	1.2	2005年11月21日	4,640	27,603.46
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県川崎市	14,280	3.9	1997年4月22日	15,100	59,265.77
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	9,870	2.7	1995年4月25日	10,600	50,197.06
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	大阪府茨木市	6,810	1.9	1977年6月14日	7,290	50,783.58
国内小計			356,568	98.4		381,103	3,326,511.37
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)	0.2	2002年5月30日	567 ^(注5)	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)	1.4	2005年	6,211 ^(注6)	81,135.00
海外小計			5,910	1.6		6,779	104,005.00
合計			362,478	100.0		387,882	3,430,516.37

(注1) 各物件の不動産鑑定評価については、2019年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。

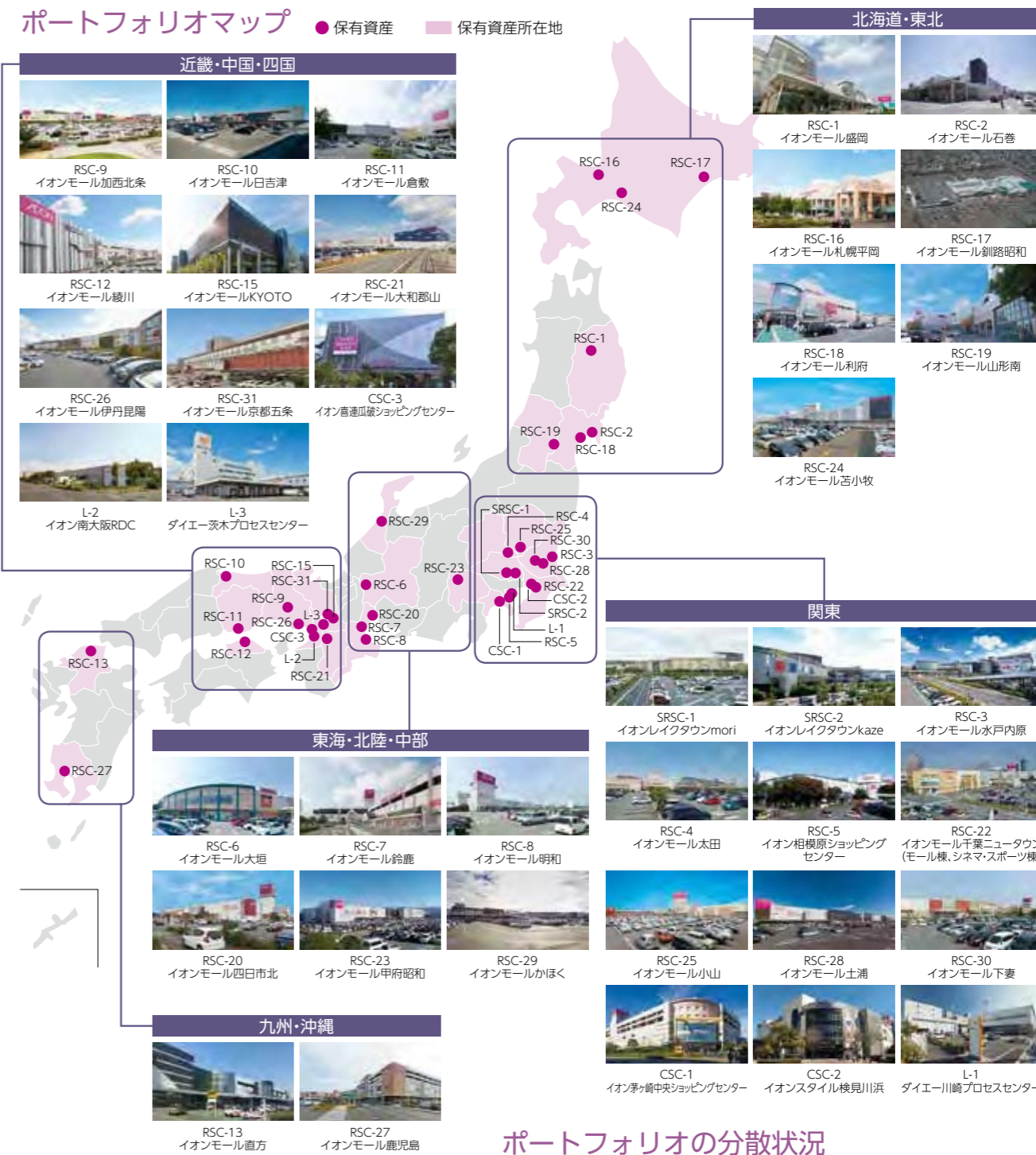
(注2) 当物件は、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分(2015年4月28日付で追加取得した隣接土地部分)を含みます。

(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。

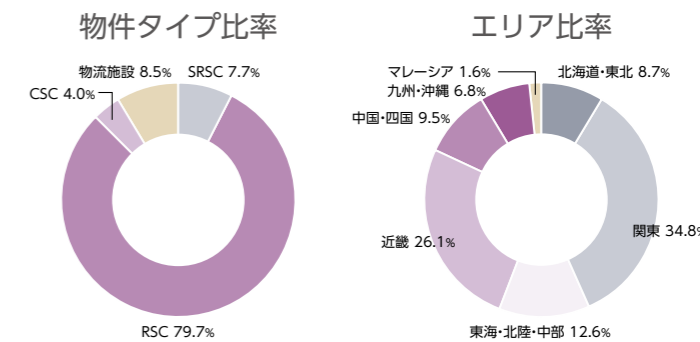
(注4) 「イオンモール甲府昭和」の「取得価額」欄、「投資比率」欄、「不動産鑑定評価額」欄及び「総賃貸可能面積」欄には、本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた価額及び数値を記載しています。また、「増築棟」の建築時期は2017年11月20日です。

(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、2019年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額をもとに、イオンマレーシア社を信託受託者とする信託に係る権利に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利(18.18%)に相当する数値を記載しています。なお、同欄のRMの円換算率は、2019年1月31日の為替相場(1RM=26.66円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

(注6) 「取得価額」欄は、JAMBATAN MANSEIBASHI(M) Sdn. Bhd.とSwiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.の間の、「イオンモール セレンバン 2(AEON MALL SEREMBAN 2)」に係る売買契約に記載された売買代金(租税公課並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切捨て)を記載しています。なお、同欄のRMの円換算率は、2016年9月30日の為替相場(1RM=24.43円(小数点第3位を切捨て))を用いています。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、2019年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、同欄のRMの円換算率は、2019年1月31日の為替相場(1RM=26.66円(小数点第3位を切捨て))を用いています。



ポートフォリオの分散状況



北海道・東北

保有物件数: 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

保有物件数: 12



SRSC-1・2 イオンレイクタウンmori
イオンレイクタウンkaze 所在地: 埼玉県越谷市

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



RSC-3 イオンモール水戸内原 所在地: 茨城県水戸市



RSC-4 イオンモール太田 所在地: 群馬県太田市



RSC-5 イオン相模原ショッピングセンター 所在地: 神奈川県相模原市



RSC-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



RSC-25 イオンモール小山 所在地：栃木県小山市



RSC-28 イオンモール土浦 所在地：茨城県土浦市



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



RSC-30 イオンモール下妻 所在地：茨城県下妻市



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-23 イオンモール甲府昭和 所在地：山梨県中巨摩郡



RSC-29 イオンモールかほく 所在地：石川県かほく市



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

近畿 保有物件数: 8

東海・北陸・中部 保有物件数: 6



RSC-9 イオンモール加西北条 所在地：兵庫県加西市



RSC-15 イオンモールKYOTO 所在地：京都府京都市



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-21 イオンモール大和郡山 所在地：奈良県大和郡山市



RSC-26 イオンモール伊丹昆陽

所在地:兵庫県伊丹市



RSC-31 イオンモール京都五条

所在地:京都府京都市



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



L-2 イオン南大阪RDC

所在地:大阪府堺市



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 保有物件数: 3



RSC-10 イオンモール日吉津

所在地:鳥取県西伯郡



RSC-12 イオンモール綾川

所在地:香川県綾歌郡



RSC-11 イオンモール倉敷

所在地:岡山県倉敷市

九州・沖縄 保有物件数: 2



RSC-13 イオンモール直方

所在地:福岡県直方市



RSC-27 イオンモール鹿児島

所在地:鹿児島県鹿児島市

マレーシア 保有物件数: 2



M-1 イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター

所在地:マレーシア国ジョホール州

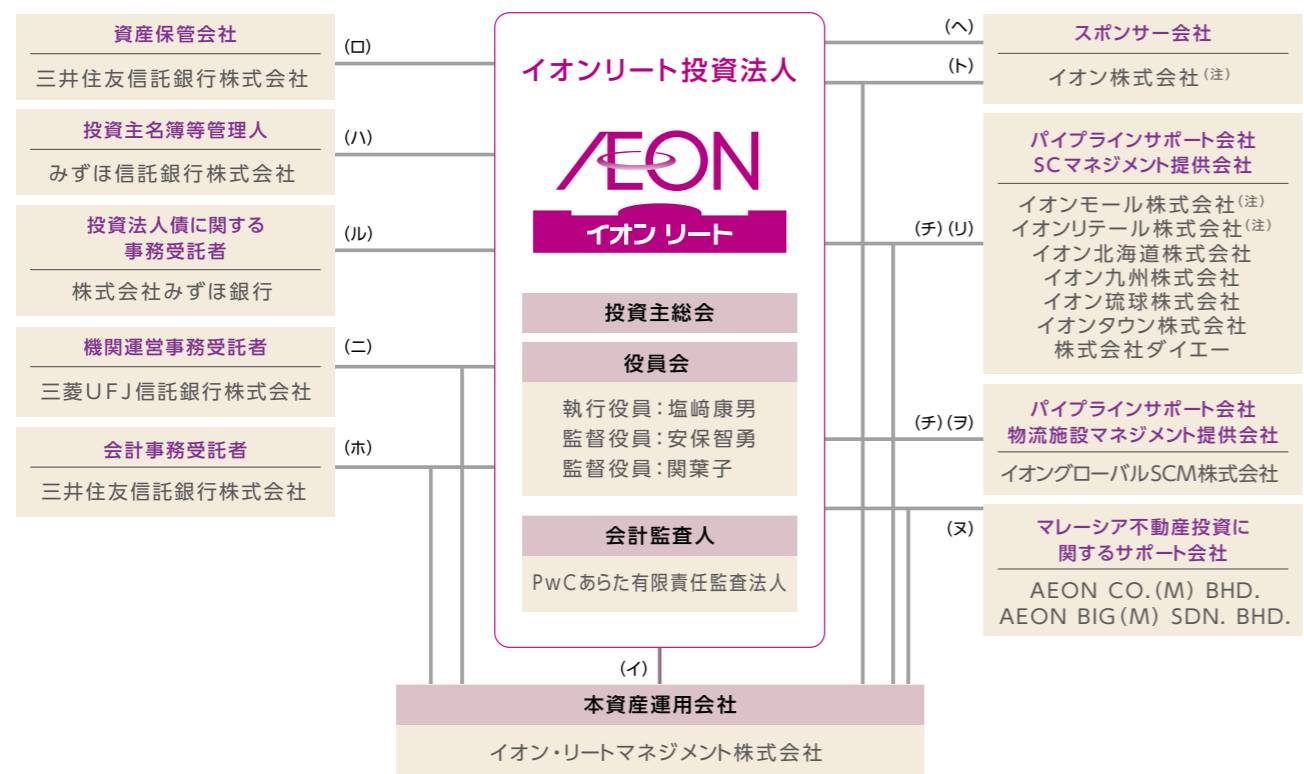


M-2 イオンモールセレンバン 2

所在地:マレーシア国ヌグリスンビル州

投資法人の仕組み及び資産運用会社の概要

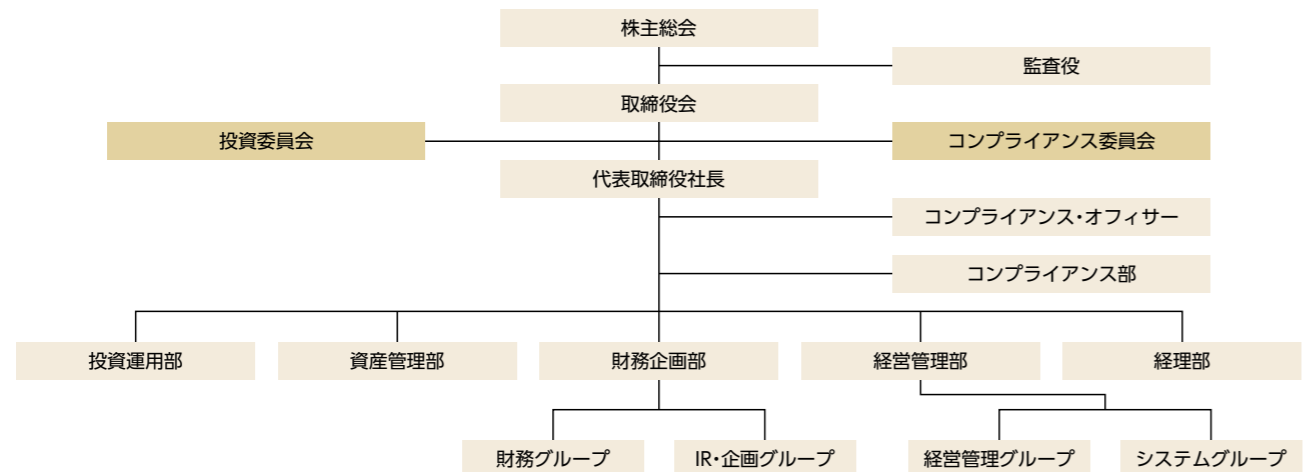
本投資法人の仕組み



- (イ) 資産運用委託契約 (ロ) 資産保管業務委託契約 (ハ) 投資口事務代行委託契約 (ヘ) 商標使用許諾契約
- (ニ) 一般事務委託契約 (ホ) 会計事務等に関する業務委託契約 (ニ) パイプラインサポート契約 (ト) スポンサーサポート契約 (チ) マレーシア不動産投資に関する覚書
- (ル) 財務及び発行・支払代理契約 (リ) SCマネジメント契約 (ヲ) 物流施設マネジメント契約

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	塩崎 康男
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



ホームページのご紹介



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/>

イオンリートの戦略
本投資法人のコンセプトや戦略について記載しています。

不動産ポートフォリオ
各個別物件の詳細について記載しています。

プレスリリース
適時開示情報はこちらからご確認いただけます。

RSSによる情報配信機能
本投資法人の最新情報やプレスリリースを、RSSという技術を使用して配信しています。RSSアイコンをクリックして、リンク先をRSSリーダー対応のブラウザやソフトウェアに登録すると、最新情報を自動的にお受け取りいただけます。

決算説明会動画
決算発表後、最新の決算説明会動画がこちらに掲載されます。

個人投資家向け説明会情報
今後参加予定の説明会及び過去の説明会参加実績を掲載しています。



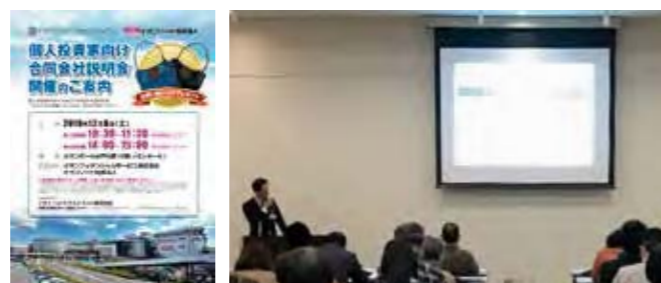
個人向けIR実績

投資家の皆さまとの会話や、イオンリートを幅広い方に知っていただくため、個人投資家向け説明会を実施しています。2019年1月期(2018年8月1日~2019年1月31日)におきましては、全11回、8都市で説明会を実施いたしました。

開催一覧	開催日	開催都市	イベント名
	2018年 8月20日	広島	野村証券広島支店主催 個人投資家向け説明会
	2018年 8月22日	札幌	野村証券札幌支店主催 個人投資家向け説明会
	2018年 9月21日/22日	東京	個人投資家のためのJリートフェア2018
	2018年10月20日	東京	SMBC日興J-REITフェア 2018
	2018年10月26日	東京	株式会社日本投資環境研究所主催 個人投資家向けIRセミナー
	2018年10月31日	米子	一般社団法人不動産証券化協会主催 個人投資家向け説明会
	2018年11月14日	浜松	みずほ証券浜松支店主催 個人投資家向け説明会
	2018年11月20日	千葉	岡三証券主催 個人投資家向け説明会
	2018年11月27日	東京	ダイワJ-REITキャラバン
	2018年12月 8日	水戸	イオンフィナンシャルサービスとの個人投資家向け合同説明会 開催場所:イオンモール水戸内原(イオンホール)
	2019年 1月26日	名取	イオングループ合同個人投資家向け説明会 開催場所:イオンモール名取(イオンシネマ) ^(注)

トピックス① 保有物件での説明会開催(イオンモール水戸内原)

イオンリートをより身近に感じていただくために、保有物件での説明会を行いました。



トピックス② イオンシネマでの説明会開催(イオンモール名取^(注))

イオンリート初となるシネマでの説明会を実施しました。来場者さまには迫力のあるスクリーンかつゆったりとしたお席で、説明会にご参加いただきました。



(注) 本物件は、本投資法人が保有するものではなく、また現時点において取得する予定はありません。

今後の説明会について

- ・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、参加申込条件があったり、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

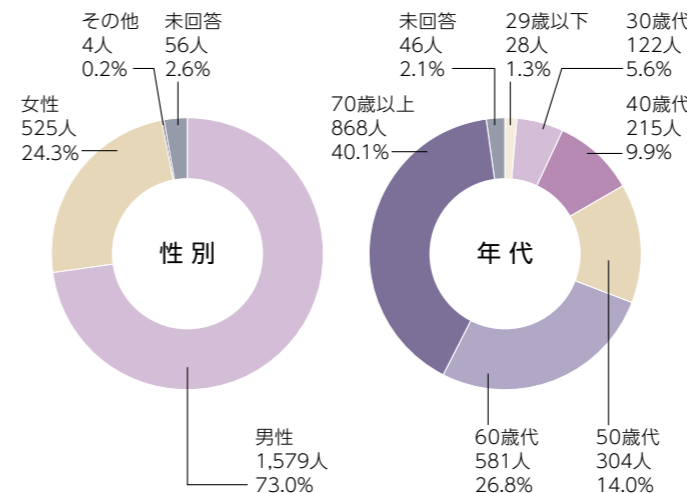
検索



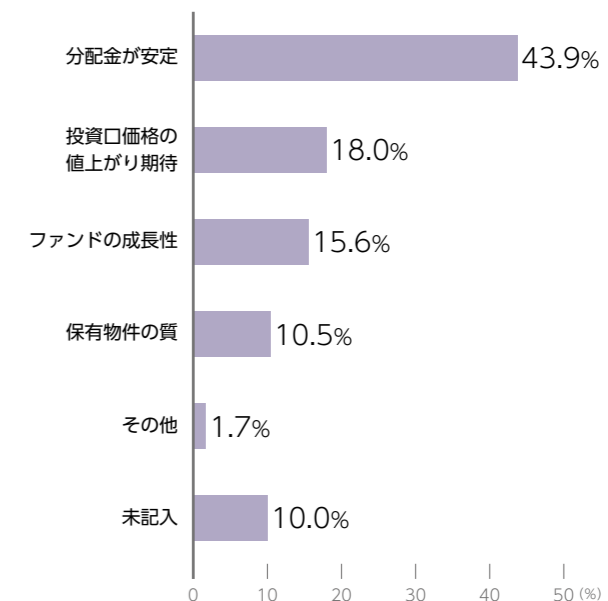
投資主アンケート

第11期資産運用報告の送付時に実施したアンケートに、約2,200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



投資口保有の理由(判断材料)



資産運用報告について



投資主さまからのご意見・ご要望

個人向け説明会を、住んでいる近くや休日に開催していただけないでしょうか。

貴重なご意見ありがとうございます。
個人向け説明会は今後も**継続的に開催予定**です。開催都市や開催時期につきましても、**分散**できるよう**努めて**まいります。

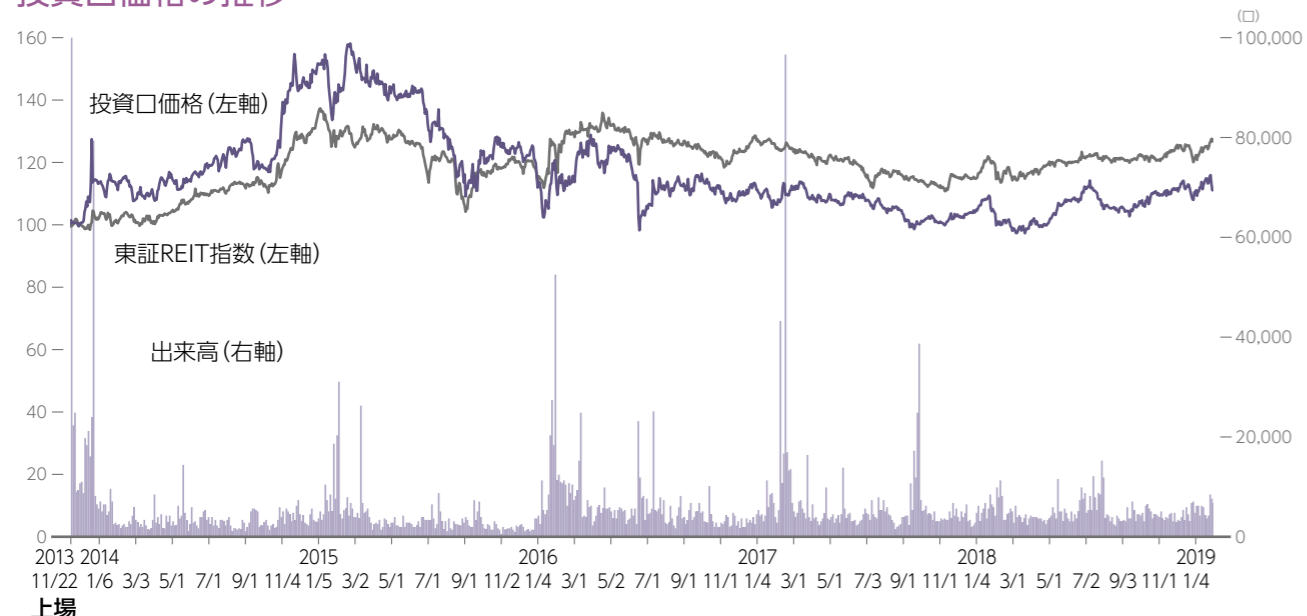
運用報告のページ数を減らし、経費を削減していただけないでしょうか。

貴重なご意見ありがとうございます。今回、**情報量は大きく変えずに、ページ数を削減**することができました。今後も**出来る限りの努力**をさせていただきます。

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

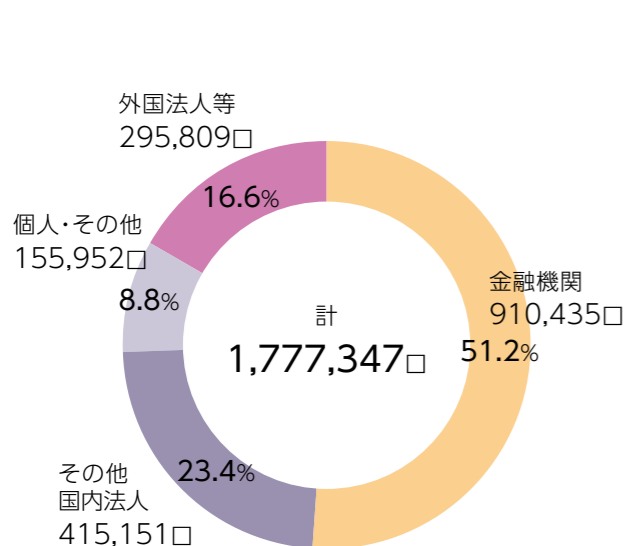
投資口価格の推移



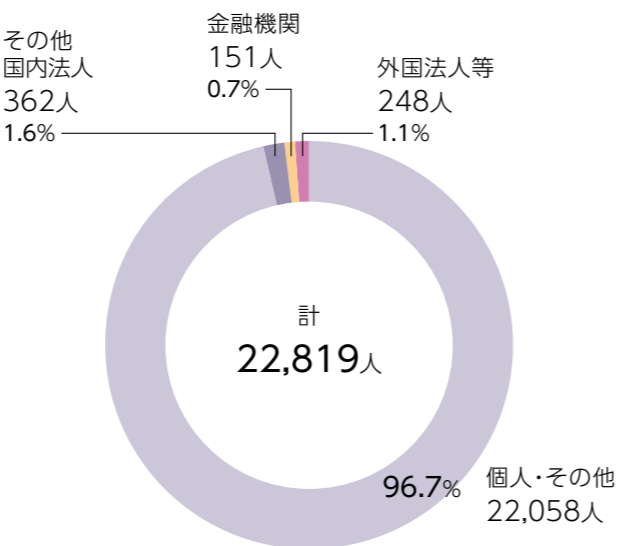
(注) 本投資法人の投資口価格は、上場日である2013年11月22日の終値113,600円を100として数値化しています。
東証REIT指数は、本投資法人の上場日である2013年11月22日の終値を100として数値化しています。

投資主構成 (2019年1月末日現在)

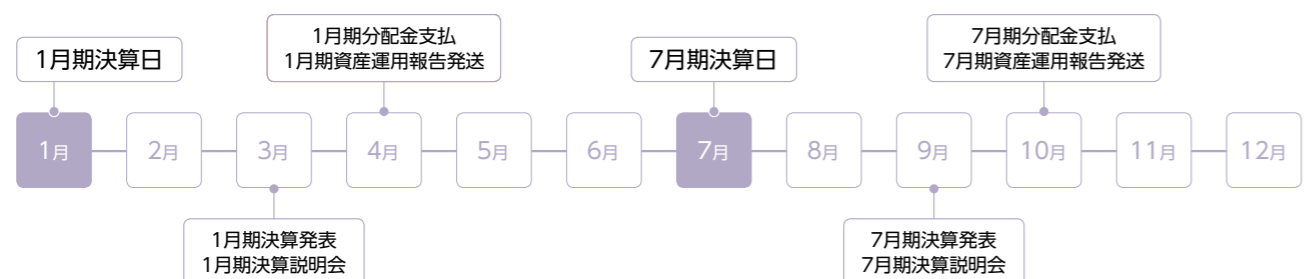
所有者別投資口数



所有者別投資主数



IRスケジュール



投資主メモ

決算期日
毎年1月末日、7月末日

投資主総会
2年に1回以上開催

同議決権行使投資主確定日
あらかじめ公告して定めた日

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

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

公告掲載新聞
日本経済新聞

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

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

■ 住所変更などの各種手続きについて

住所・氏名等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

■ 分配金について

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

■ 分配金の除斥期間経過後の取扱いについて

本投資法人の分配金につきましては、本投資法人規約第35条第4項の規定に従い、その支払開始の日から満3年を経過した時点で除斥期間を経過することとなり、お受け取りの権利が消滅いたします。
本投資法人の第6期(2016年1月期)の分配金につきましては、支払開始日である2016年4月15日から満3年を経過する2019年4月15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7期(2016年7月期)以降の分配金につきましても同様に除斥期間を経過することにより、お受け取りの権利が消滅いたします。

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

お問い合わせ先

みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
0120-288-324(フリーダイヤル)(受付時間 土・日・祝祭日を除く 9時~17時)