



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。

**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。

イオンモール水戸内原

## Table of Contents

02 決算ハイライト	14 「変化対応力」を有する 「地域社会の生活インフラ資産」への 厳選投資とイオングループの取組み	54 イオングループの総合力の 活用と投資主価値の最大化
03 ポートフォリオハイライト		56 透明性の高い運営体制/ サステナビリティへの取組み
04 <b>投資主の皆さまへ</b>	16 Financial Section	58 イオンリートのポートフォリオ
08 <b>今期のTOPICS</b>	I. 資産運用報告	66 投資法人の仕組み及び 資産運用会社の概要
外部成長／物流	II. 貸借対照表	67 ホームページのご紹介
内部成長戦略／活性化実績	III. 損益計算書	68 投資主インフォメーション
12 <b>盤石な財務基盤の構築と 資金調達手段の多様化の推進</b>	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 (2018年1月31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4年が経過し、第10期決算を迎えることとなりました。

当期(2018年1月期(第10期))は、2期連続となる公募増資及び新規借入れにより、競争力のある大規模商業施設や物流施設、計4物件、245億円の物件を取得し、資産規模3,551億円にまで成長することができました。

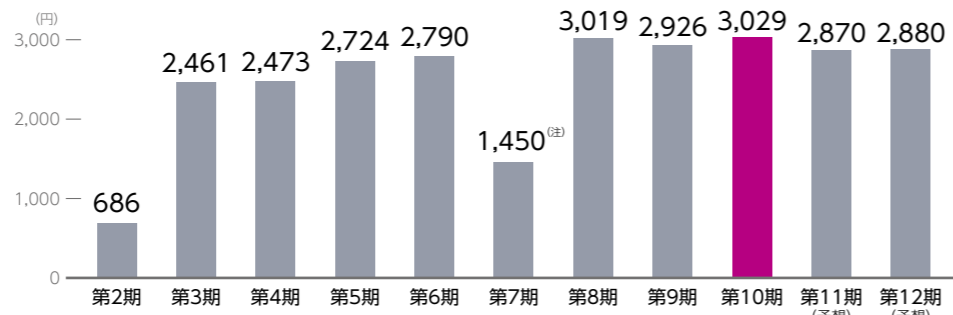
また、大規模リニューアルを実施した、イオンモール倉敷やイオンモール鈴鹿において活性化投資を行い、賃料の増額を図るなど、保有資産の価値及び収益性の向上にむけた、様々な取り組みを行いました。

その結果、当期の1口当たり分配金は、前期決算時の予想3,000円を29円上回る3,029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まいりますので、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10期  
1口当たり分配金  
**3,029円**

1口当たり分配金の推移



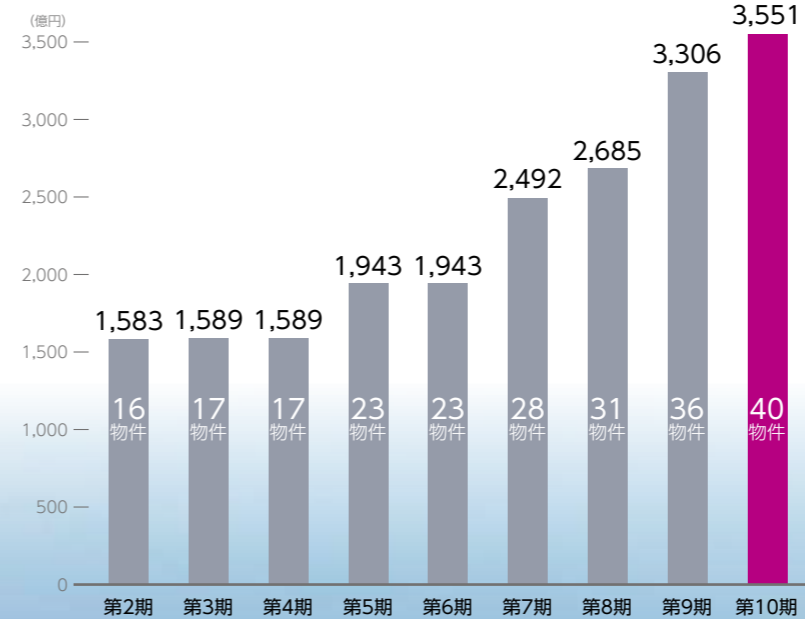
(注) 第7期の無配を避けるため、第7期中に発生した減価償却費を活用して一時的に利益超過分配を実施しました。

	第9期 (2017年7月期)	第10期 (2018年1月期)	第11期(予想) (2018年7月期)	第12期(予想) (2019年1月期)
営業収益	14,642百万円	<b>15,780</b> 百万円	16,143百万円	16,147百万円
当期純利益	5,306百万円	<b>5,383</b> 百万円	5,106百万円	5,125百万円
総資産額	345,017百万円	<b>362,698</b> 百万円	—	—
純資産額	182,334百万円	<b>198,077</b> 百万円	—	—
1口当たり純資産額	111,457円	<b>111,445</b> 円	—	—
1口当たり分配金	2,926円	<b>3,029</b> 円	2,870円	2,880円

## ▶ ポートフォリオハイライト (2018年1月31日時点)

保有物件数	<b>40</b> 物件	平均築年数 <sup>(注1)</sup>	<b>14.0</b> 年
取得価額合計 <sup>(注2)</sup>	<b>3,551</b> 億円	平均残存 賃貸借契約期間 <sup>(注3)</sup>	<b>17.0</b> 年
不動産鑑定 評価額 <sup>(注4)</sup>	<b>3,793</b> 億円	含み損益 <sup>(注5)</sup> (不動産鑑定評価額－ 期末帳簿価額)	<b>+358</b> 億円 (前期比 +45億円)
マスターリース 稼働率	<b>100</b> %		

資産規模の推移



(注1) 2018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) 2018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) 2018年1月31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  
 (注6) 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。



イオンモール下妻

# 投資主の 皆さまへ

執行役員  
塩崎 康男



## Q1 第10期の概要についてお聞かせください。

第10期の主な取組みを「外部成長」「内部成長」「財務戦略」「サステナビリティ」の視点からご説明します。

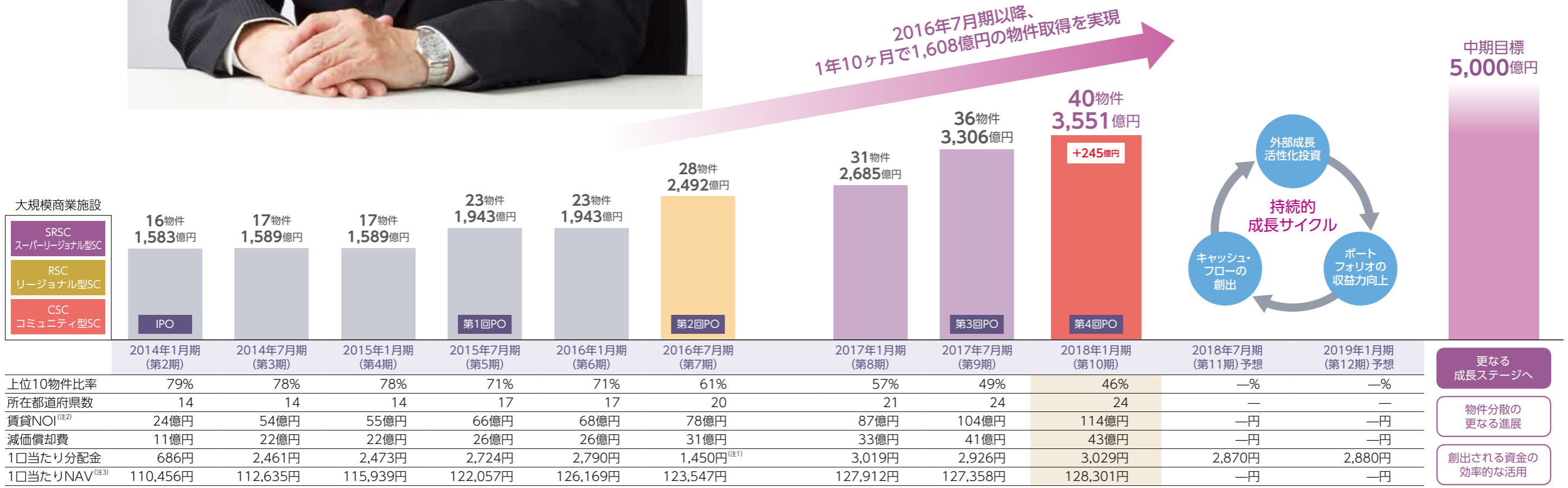
まず、「外部成長」については、2期連続となる公募増資及び新規借入れにより、国内4物件、計245億円の資産を取得し、資産規模3,551億円にまで成長することができました。特に、第10期取得資産のうち、「イオンスタイル検見川浜」は、イオンリテール社によりイオンスタイル化を含む改装工事が実施され、昨年11月に営業を開始した後に取得しました。改装工事後の物件はグランド・ジェネレーションコンセプト店舗となり、地域特性にあわせてお客さまの期待にお応えできる店舗形態となっています。

次に「内部成長」についてです。今期もこれまでと同じく、保有物件の価値の向上・維持に資する投資

を積極的に実施しました。例えば、大規模リニューアルを実施した「イオンモール倉敷」では、活性化投資を行い、その結果、賃料の増額にも繋がっています。

「財務戦略」としては、昨年9月に2期連続となる4回目の公募増資を行い、LTVを45%まで下げました。また、借入れ先を2行増やし、20億円の投資法人債を発行するなど、資金調達先の拡大と資金調達の多様化も進めています。

最後に「サステナビリティ」です。イオンリートでは、環境・社会・ガバナンス、いわゆるESGに積極的に取り組んでいます。昨年9月には、2017年GRESBリアルエステイト評価において2年連続で最高位となる「Green Star」評価を獲得しています。昨年12月には三井住友銀行より環境配慮評価融資におい



大規模商業施設

- SRSC スーパーリージョナル型SC
- RSC リージョナル型SC
- CSC コミュニティ型SC

	2014年1月期 (第2期)	2014年7月期 (第3期)	2015年1月期 (第4期)	2015年7月期 (第5期)	2016年1月期 (第6期)	2016年7月期 (第7期)	2017年1月期 (第8期)	2017年7月期 (第9期)	2018年1月期 (第10期)	2018年7月期 (第11期) 予想	2019年1月期 (第12期) 予想
上位10物件比率	79%	78%	78%	71%	71%	61%	57%	49%	46%	—%	—%
所在都道府県数	14	14	14	17	17	20	21	24	24	—	—
賃貸NOI <sup>(注2)</sup>	24億円	54億円	55億円	66億円	68億円	78億円	87億円	104億円	114億円	—円	—円
減価償却費	11億円	22億円	22億円	26億円	26億円	31億円	33億円	41億円	43億円	—円	—円
1口当たり分配金	686円	2,461円	2,473円	2,724円	2,790円	1,450円 <sup>(注1)</sup>	3,019円	2,926円	3,029円	2,870円	2,880円
1口当たりNAV <sup>(注3)</sup>	110,456円	112,635円	115,939円	122,057円	126,169円	123,547円	127,912円	127,358円	128,301円	—円	—円

上場以降、熊本地震までの継続的な成長 | 熊本地震からの復興 | 更なる成長ステージへ

(注1) 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。  
 (注2) 賃貸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) 1口当たりNAV=(各決算期末の出資総額+各決算期末のポートフォリオ全体の含み損益)/各決算期末の発行済み投資口数で算出しています。第7期は出資総額から第7期末未処理損本を除いて算出しています。

て、「環境負荷の把握の状況」や「環境マネジメント」「環境保全対策の取り組みの状況」などの面で高い水準であることが評価され、「A」の評価を取得しました。

また、今年1月には「イオンモールKYOTO」と「イオンモール水戸内原」がDBJ Green Building認証の

最高位である「五つ星」を取得しました。今後もESGに対する取り組みを積極的に進めてまいります。

結果として、当期の1口当たり分配金は3,029円と、前期比では103円の増加、予想比では29円の増加で1%の上振れでした。

Q2

商業施設を取り巻く環境は厳しさを増す一方ですが、どのようにお考えでしょうか。

『地方郊外に立地する商業施設は、人口の減少などにより今後競争力を維持するのは難しいのではないかと』というご質問をよく受けます。

人口減少は日本が抱える大きな課題ですが、イオンリートが保有する商業施設は、地方の郊外といっても、しっかりとした商圈があり、幹線道路沿いの交通アクセスに優れた都市近郊のエリアに立地しています。

今後も環境の変化はますます激しくなると予想していますが、都市型とか郊外型、GMSとそれ以外、といった区分によらず、しっかりとした商圈にある地域一番店は今後も生き残ると考えています。

私どもが保有するイオンモールは、大規模であるがゆえに希少性が高く、常に変化するお客さまの消費ニーズや嗜好、ライフスタイルの変化に応じて、テナント構成を変え、売上を落とさないようにしていくことが可能であると考えています。

また、『Eコマースの影響で、アメリカではデッド

モールが増えているが、日本も郊外の単独GMSは立ち行かなくなるのではないかと』といったこともよく聞かれます。

しかしながら、Eコマースが発展しているアメリカにおいても、競争に敗れ衰退していくSCがある一方で、非常ににぎわっていて競争力のあるSCも多数存在しています。Eコマースでは得られない、リアル店舗ならではの楽しさ、体験、価値が多くあります。

Eコマースの拡大でリアル店舗が全部つぶれていくという極端な見方をされている方もいらっしゃるようにも思いますが、現実には、店舗ごとの優勝劣敗が明確になっていき、生き残った店舗が残存者メリットを享受するということだと考えています。

だからこそ今後も競争力を維持し続けるSCであるかどうかの見極めが重要であり、J-REITで唯一小売業を本業とするスポンサーを持つ私どもは、その目利き、そしてポートフォリオに強みがあると自負しています。

Eコマースでは提供できない「コト消費」などの具体例



Q3

とはいえ、今後の人口動態を考えると、地方郊外型SCやGMSに集中的に投資していても大丈夫でしょうか。

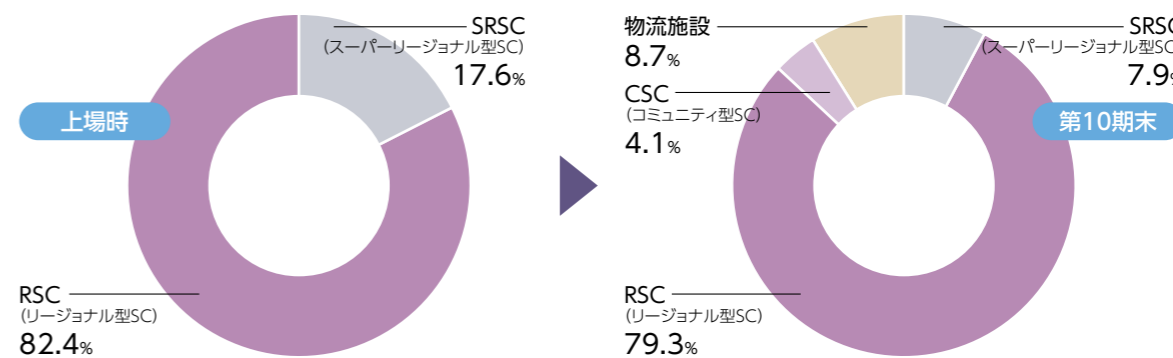
消費者の嗜好や消費スタイルは年々変化し、都市近郊に人口が集中し地方は減少傾向にあります。郊外型SCやGMSも淘汰が進んでいくと考えていますが、私どもが保有するモール型SCのエンドテナントとしてのGMSは、集客上なくてはならないテナントであり、食品を中心に足元商圈を捉えるとともに、モールに来られるお客さまのニーズに応じております。

ポートフォリオをご覧くださいますと、大規模商

業施設を中心としながらも、商業施設を裏から支える物流施設や都市型・駅至近のコミュニティ型SCの取得も行い、海外も含めた地域の分散、リスクの分散も着実に進めています。

従前から申し上げてきている通り、私どもは、スポンサーグループの総合力を活用し、WIN-WINの関係を築きながら、スポンサーグループと共に成長する戦略を推進してまいりたいと考えています。

ポートフォリオの分散状況(取得価額ベース)



Q4

最後に投資主の皆様へメッセージをお願いします。

イオンリートは、2013年11月に上場して以降、投資主価値の向上を目指して運用し、着実に実績を積み上げてまいりました。

方向で成長してまいりました。

イオンリートでは、成長戦略を実行に移す一方で、収益の安定性を第一に考え、リスクへの対応として国内資産への地震保険の付保や内部留保の実施など様々な取り組みを進めてきました。

今後もスポンサーの総合力、強力なパイプラインを活用し、次なる目標の資産規模5,000億円に向けて、「更なる資産規模の拡大」と「継続した分配金、NAVの成長」に取り組んで参ります。

每期変わらず投資家の皆さまの期待に応えていくことで、皆様から選ばれるJ-REITでありたいと思っております。今後とも、変わらぬご支援をいただけましたら幸いです。



2016年7月期だけは熊本地震の影響により利益配当ができませんでしたが、2017年1月期からはスポンサーグループの協力も得ながら持ち直し、1口当たり分配金、1口当たりNAVともに、右肩上がりの

## ▶ 今期のTOPICS

### 新規取得資産の概要


広域商圏型の大規模な商業施設だけでなく、駅至近のコミュニティ型ショッピングセンター及び物流施設を取得し、取得物件タイプの分散化を行いました。

**駅至近の地域密着「コミュニティ型ショッピングセンター」**

<p><b>CSC-3</b> 2017年9月19日取得</p> <p><b>イオン喜連瓜破ショッピングセンター</b> AEON Kireuriwari Shopping Center</p>  <p>所在地 大阪府大阪市</p> <p>取得価額 43億円</p> <p>取得時鑑定評価額 45億円</p> <p>取得時鑑定NOI利回り 5.7%</p>	<p><b>CSC-2</b> 2017年11月30日取得</p> <p><b>イオンスタイル検見川浜</b> AEON STYLE Kemigawahama</p>  <p>所在地 千葉県千葉市</p> <p>取得価額 37億円</p> <p>取得時鑑定評価額 38億円</p> <p>取得時鑑定NOI利回り 7.2%</p>
---	--

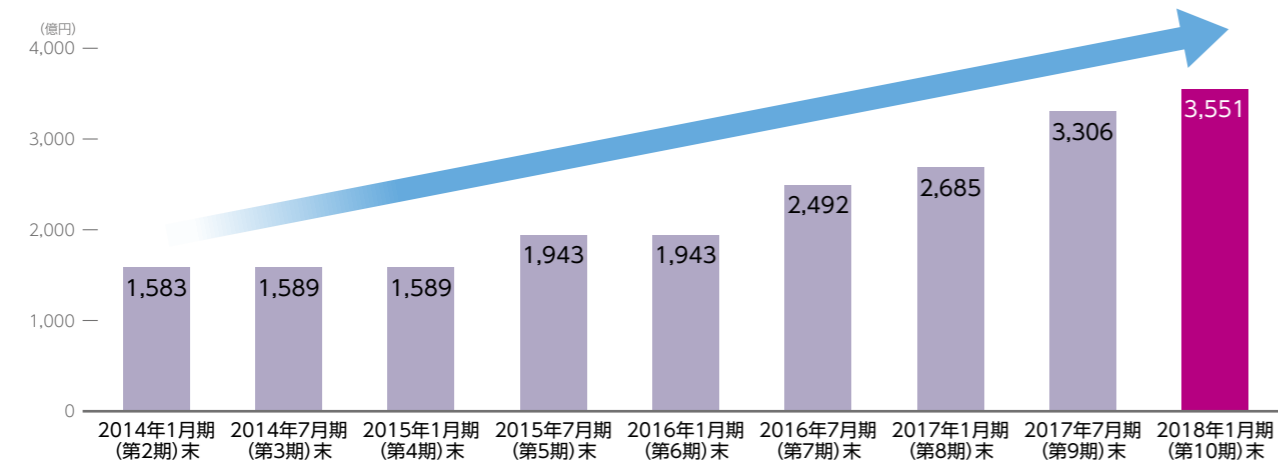
**広域商圏型商業施設**      **物流施設**

**アセットタイプの分散**

<p><b>RSC-30</b> 2017年9月19日取得</p> <p><b>イオンモール下妻</b> AEON MALL Shimotsuma</p>  <p>所在地 茨城県下妻市</p> <p>取得価額 95億円</p> <p>取得時鑑定評価額 97億円</p> <p>取得時鑑定NOI利回り 6.6%</p>	<p>2017年10月2日取得 <b>L-3</b></p> <p><b>ダイエー茨木プロセスセンター</b> Daiei-Ibaraki Process Center</p>  <p>所在地 大阪府茨木市</p> <p>取得価額 68億円</p> <p>取得時鑑定評価額 70億円</p> <p>取得時鑑定NOI利回り 6.0%</p>
---	---

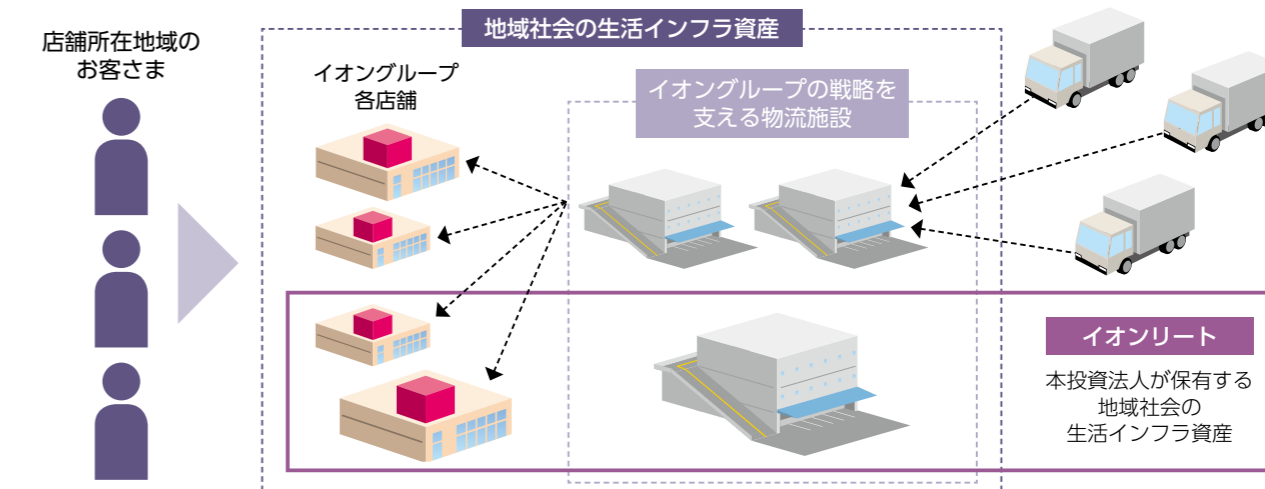
### 上場時より資産規模の拡大

本投資法人は2013年11月の上場以降順調に資産規模を拡大し、2018年1月末時点の資産規模は3,551億円と上場時より倍増しています。






### イオングループの商流を支える物流拠点の取り込み

物流機能の集約化及び効率化を推進し、戦略的に物流拠点を配置・機能させることで、最適なグループのサプライチェーンを構築



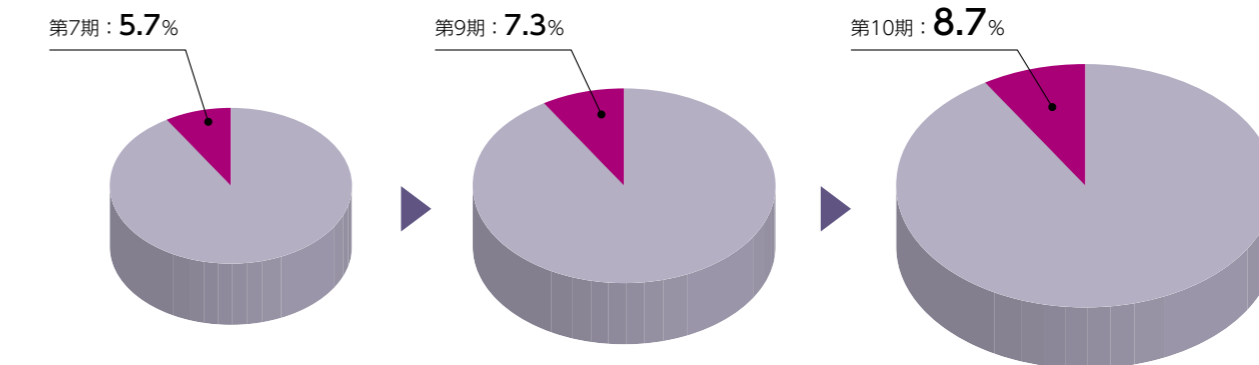
### 本投資法人の保有する物流施設の比較

施設タイプ	主な対応商品	イオングループにおける機能・役割	本投資法人保有物件	
			関東圏	関西圏
プロセスセンター (PC)	生鮮加工食品	<b>生鮮食品加工センター</b> 各店舗内では加工できない生鮮食品の製造・加工や、各店舗で調理するための原料を供給	 ダイエー川崎プロセスセンター	 ダイエー茨木プロセスセンター
リージョナル・ディストリビューション・センター (RDC)	高回転商品	<b>在庫保管拠点</b> 主に常温施設として、各店舗で頻りに補充される商品の一時的な保管・供給を担う		 イオン南大阪RDC

(注) 「RDC」とは、Regional Distribution Center (地域配送センター)の略称です。

### ポートフォリオ内に占める物流施設の割合も増加

ポートフォリオに占める物流割合 (取得価額ベース)



## ▶ 今期のTOPICS

活性化投資を積極的に実施し、物件の競争力向上及び年間賃料の増額を実現



イオンモール甲府昭和 (既存棟:2016年2月取得)  
増床と大規模リニューアル(2017年11月リニューアルオープン)



(注) 増床棟は優先交渉権を取得したのみであり、本投資法人において取得を決定したのではなく、将来取得することを保証するものではありません。

### 2016年4月以降に行った賃料増額を伴う主な活性化投資事例

物件名称	実施時期	活性化内容	活性化投資額 <sup>(注)</sup>	活性化投資による効果	
				賃料増額 (年換算)	投資額に対する 賃料増額率 (年換算)
イオンモール盛岡	2016年4月	増床リニューアル	790百万円	57百万円	7.3%
イオンモール太田	2017年7月	エスカレーター新設工事	199百万円	14百万円	7.3%
イオンモール四日市北	2017年7月	フードコートリニューアル	113百万円	9百万円	8.5%
<b>第10期</b> イオンモール倉敷	2017年8月	大規模リニューアル	132百万円	9.9百万円	7.5%
イオンモール盛岡	2017年9月	排水除外施設設置工事	99百万円	7.5百万円	7.6%
イオンモール鈴鹿	2017年11月	大規模リニューアル	297百万円	22百万円	7.7%

(注) 「活性化投資額」とは、運用物件の価値向上のための工事の資本的支出を含む請負代金をいいます。

### イオンモール倉敷大規模リニューアルについて

常に変化するお客さまのニーズにお応えするため、本投資法人の保有するイオンモール倉敷においてフードコートやキッズスペースのリニューアルを行いました。



#### フードコート



リノベーション

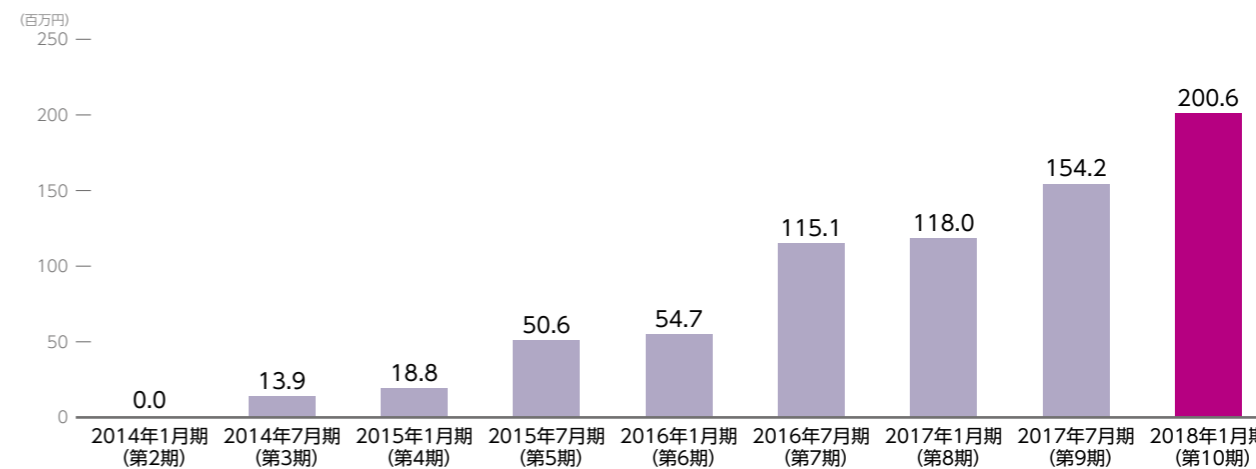
#### キッズスペース



リノベーション

### 上場後の活性化投資によって増加した年間賃料の累計額について

上場以来、第10期までの活性化投資により増加した年間賃料の累計額は2億円に達しています。



## ▶ 盤石な財務基盤の構築と資金調達手段の多様化の推進

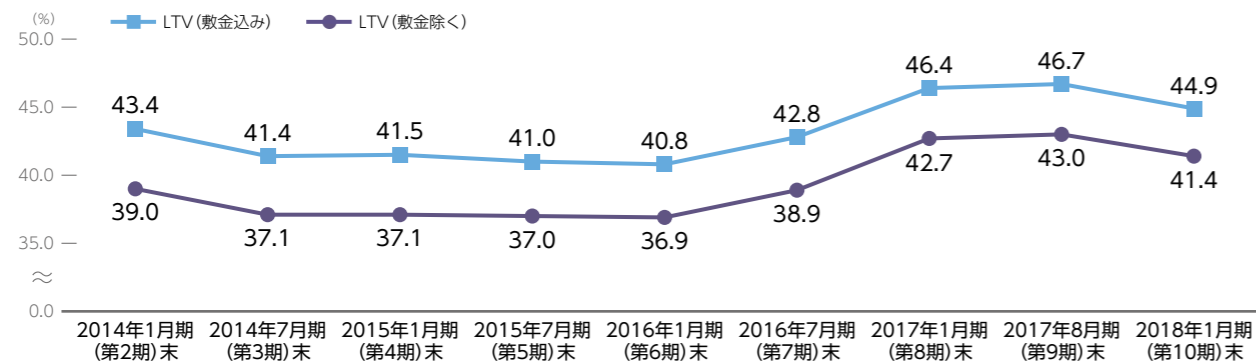
- 保守的なLTVコントロールによる財務の健全性と借入余力の確保
- 減価償却費が生み出す多額の手元資金の効率的な活用による成長
- 災害損失引当金戻入額等の内部留保による財務と分配金の安定性の向上

### 財務ハイライト (2018年1月末日時点)

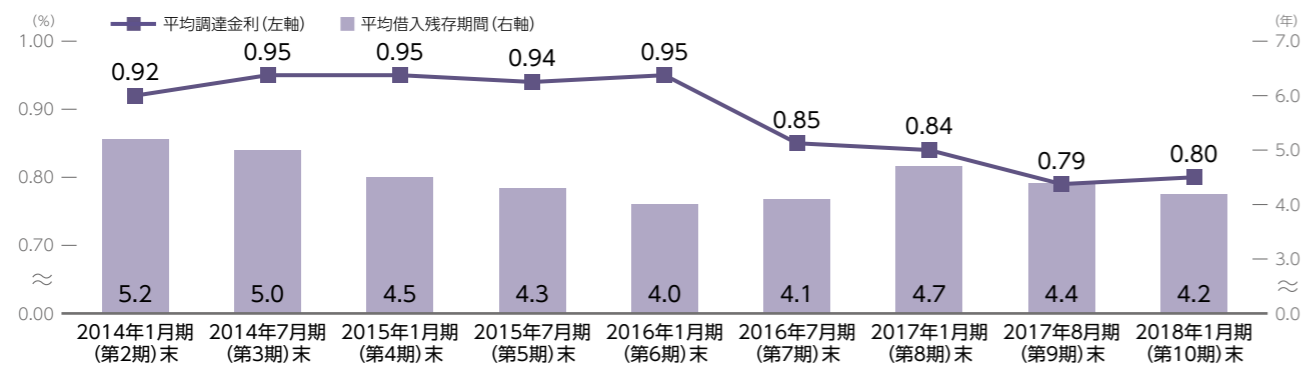


(注) 本投資口に付された信用格付ではありません。

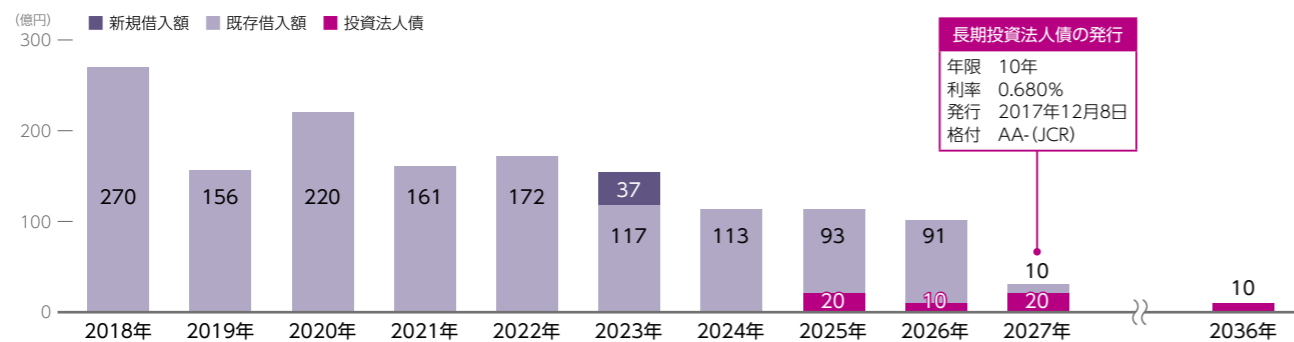
### 保守的なLTVコントロールにより借入余力を確保



### 残存期間の長期化と借入コストの低減



### 返済期限の分散化 (2018年1月末日時点)

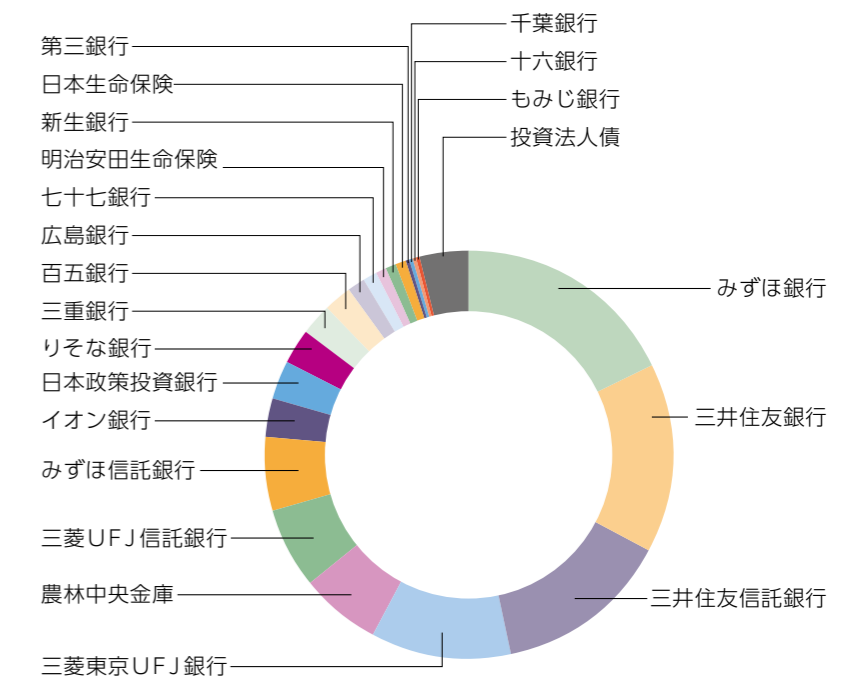


### 借入先の分散化を図り、資金調達の多様化を実現

新たに2社 (十六銀行、もみじ銀行) からの借入を実施しました。

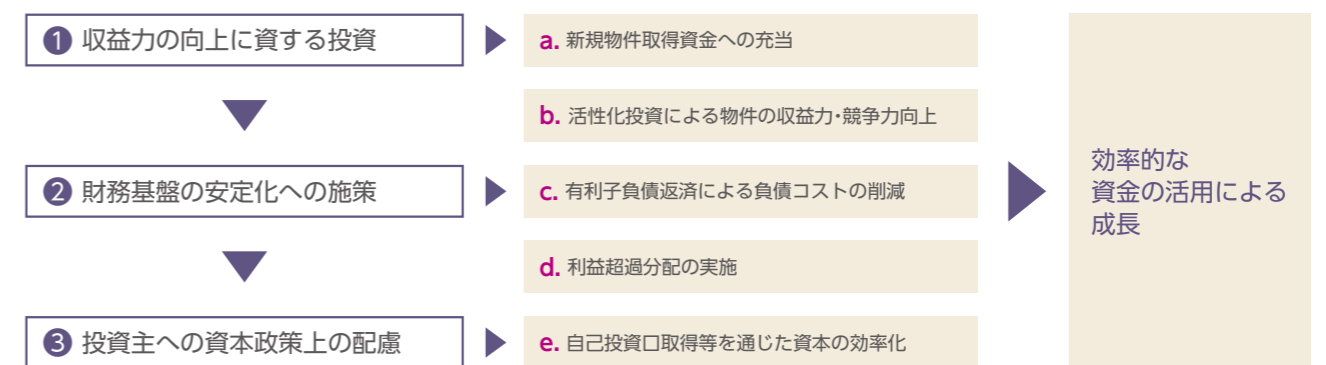


### 2018年1月末時点の既存借入れに関するレンダーフォーメーション

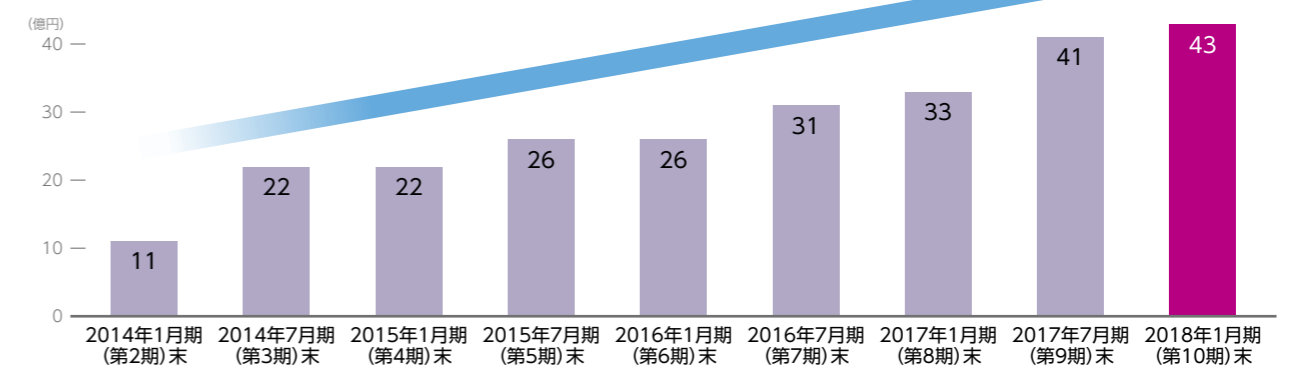


### 戦略的なキャッシュ・マネジメント

投資対象である大規模商業施設は、減価償却費の不動産価格に対する割合が大きくなる傾向があります。本投資法人は、減価償却費相当額の内部留保をすることで、資金効率を高めキャッシュ・フローを安定化していきます。



### 減価償却費の推移





# ▶「変化対応力」を有する「地域社会の生活インフラ資産」へ

- 常に化する消費者のニーズやライフスタイルに対応可能な「大規模ショッピングモールの優位性」、それを実現する「イオングループ」
- 「お客さまに選ばれ続ける商業施設」と「それを支える物流施設」への厳選投資により構築された堅固なポートフォリオ
- イオングループの商業施設運営力を活かした、進化するGMS「イオンスタイル」、リアル店舗とeコマースを融合する仕組み

小売業・商業施設を取り巻く環境変化

消費の多様化

人口減少・少子高齢化

eコマースの拡大

お客さまから選ばれ続ける商業施設であるためには、「変化への対応力」が重要

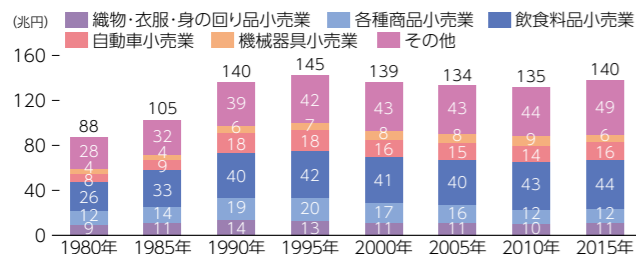
本投資法人は、変化への対応力を有する商業施設等に投資します

## 変化への対応 1

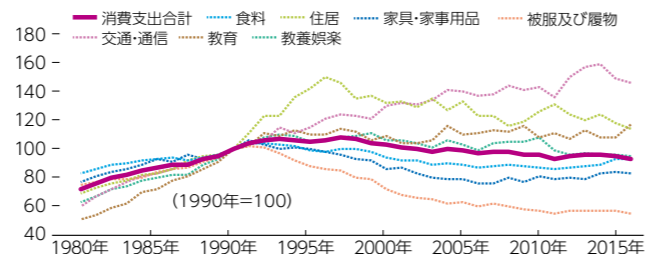
～大規模商業施設にしかない強さ～  
お客さまのニーズに合わせ変わり続けるエンドテナント構成

消費総額はここ25年、横ばいで推移。変化したのは、消費項目

国内小売市場規模の推移



1世帯当たり消費支出の推移 (1990年=100)

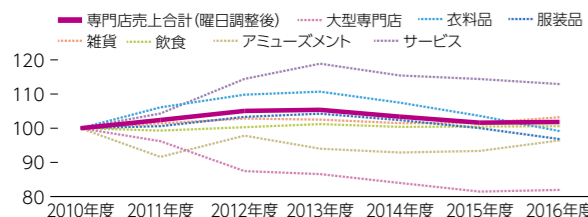


出典：経済産業省「商業動態統計」「業種別商業販売額及び前年(度、同期、同月)比」を基に、本資産運用会社において作成。

出典：総務省統計局「家計調査(家計収支編)時系列データ(二人以上の世帯)」に掲載の「1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出—二人以上の世帯のうち勤労者世帯」を基に、本資産運用会社において作成。

変化する消費全体をカバー可能なエンドテナント

イオンモールの専門店売上推移



出典：イオンモール株式会社「決算説明会資料」(2011年度ないし2016年度及び2016年度第4四半期)を基に、本資産運用会社において作成。  
(注1)上図は、イオンモール株式会社における「専門店売上合計(曜日調整後)」並びに大型専門店及び各業種別専門店の売上につき、2010年度の既存店売上を100として、各年度の既存店売上前年比を前年度の指数に掛けて算出した指数にて示したものです。なお、各年度の売上を集計した既存店舗数は、2011年度ないし2016年度において、それぞれ51店、54店、55店、58店、63店及び68店でした。  
(注2)「専門店売上合計(曜日調整後)」は、算定対象とされた商業施設等全体の売上合計の前年比について、土曜日、日曜日及び祝日の日数の差異による影響を減殺し比較可能とするため、可能な範囲においてイオンモール株式会社が独自に合理的と判断する設定により調整したものです。



大規模商業施設であるイオンモールの優位性



# の厳選投資とイオングループの取組み

ループの商業施設運営力

## 変化への対応 2 変わり続ける核テナントGMS「イオンスタイル」

従来のGMSではない「新しいGMS」へ  
過去の画一的なGMSではなく、モールの核テナントとして地域商圏に合わせ、魅力的な専門店の集積へと進化した新しいイオンのお店へ

新しいGMS「イオンスタイル」

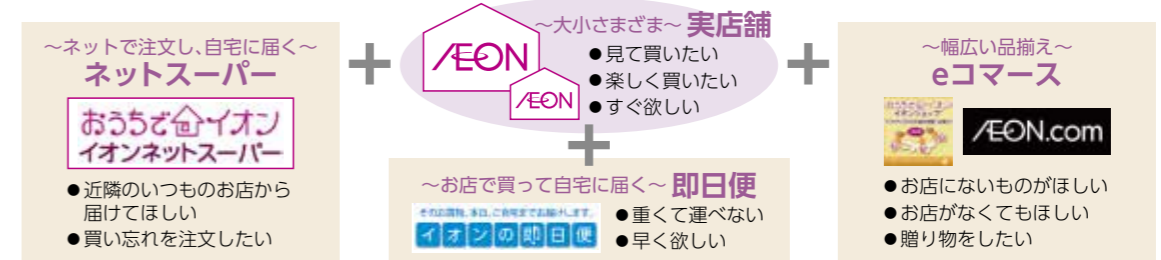
- 食品: デリカの強化 (中食、即食など多様な食のニーズへ対応)
- ヘルス&ビューティケア: 美容・健康商品
- アパレル: 最新のファッション
- キッズ: KIDS REPUBLIC
- 住まいと暮らし: 生活雑貨
- G.Gストア: 地域コミュニティの場

イベントスペースでのエクササイズ、モールのウォーキング、品揃えも工夫

\*Grand Generation(G.G)世代とは、若々しく年齢を重ね、豊かな知識と経験を持ちながら、第2の人生を様々なスタイルで楽しんでいる最上の世代であるお客さまへの敬意をもって表した言葉です。

## 変化への対応 3 リアル店舗(実店舗)とeコマースを融合させたイオングループの取組み

イオングループの大小のリアル店舗はeコマースを融合、地域商圏のお客さまの多様なライフスタイル・買い物スタイルに対応し、お客さまのeコマースのニーズも取り込む



本投資法人の投資対象-「地域社会の生活インフラ資産」への厳選投資



# 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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自 2015年 8月 1日 至 2016年 1月31日	自 2016年 2月 1日 至 2016年 7月31日	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
営業収益	(百万円)	9,406	10,925	11,974	14,642	15,780
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(9,406)	(10,925)	(11,974)	(14,561)	(15,656)
営業費用	(百万円)	5,817	6,656	7,303	9,017	9,503
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(5,265)	(6,208)	(6,613)	(8,253)	(8,599)
営業利益	(百万円)	3,588	4,269	4,671	5,624	6,276
経常利益	(百万円)	3,048	3,623	3,958	4,773	5,389
当期純利益又は当期純損失 (△)	(百万円)	3,041	△1,627	3,954	5,306	5,383
総資産額	(百万円)	204,447	259,216	278,328	345,017	362,698
(対前期比)	(%)	(+0.3)	(+26.8)	(+7.4)	(+24.0)	(+5.1)
有利子負債額	(百万円)	75,400	100,900	118,800	148,500	150,000
純資産額	(百万円)	119,489	141,369	143,424	182,334	198,077
(対前期比)	(%)	(+0.1)	(+18.3)	(+1.5)	(+27.1)	(+8.6)
出資総額(純額) (注4)	(百万円)	116,447	142,996	139,470	177,026	192,172
発行済投資口の総口数	(口)	1,090,200	1,309,467	1,309,467	1,635,912	1,777,347
1口当たり純資産額	(円)	109,603	107,959	109,528	111,457	111,445
分配総額	(百万円)	3,041	1,898	3,953	4,786	5,383
1口当たり分配金額	(円)	2,790	1,450	3,019	2,926	3,029
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(2,790)	(—)	(3,019)	(2,926)	(3,029)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(—)	(1,450)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注2)	(%)	1.5	1.6	1.5	1.5	1.5
自己資本利益率 (注2)	(%)	2.5	△1.2	2.8	3.3	2.8
自己資本比率 (注2)	(%)	58.4	54.5	51.5	52.8	54.6
(対前期増減)	(%)	(△0.2)	(△3.9)	(△3.0)	(+1.3)	(+1.8)
配当性向 (注2)	(%)	100.0	—	100.0	90.2	100.0
〈参考情報〉						
当期運用日数 (注3)	(日)	184	182	184	181	184
期末投資物件数 (注5)	(件)	23	28	31	36	40
当期減価償却費	(百万円)	2,677	3,169	3,386	4,176	4,380
当期資本的支出額 (注6)	(百万円)	238	2,951	389	2,777	1,063
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	(百万円)	6,817	7,886	8,747	10,483	11,437
FFO (Funds from Operation) (注2)	(百万円)	5,719	1,541	7,340	9,483	9,764
1口当たりFFO (注2)	(円)	5,246	1,177	5,605	5,797	5,493
分配総額/FFO比率 (注2)	(%)	53.2	123.2	53.9	50.5	55.1

(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 ÷ [(期初総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100
自己資本利益率	当期純利益又は当期純損失 ÷ [(期初純資産額 + 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)	当期純利益又は当期純損失 + 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7期の当期資本的支出額には、「イオンレイクタウンmorii」に係る不動産取得税103,516千円及び「イオンレイクタウンkaze」に係る不動産取得税14,548千円を含みます。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、2017年9月及び10月に新投資口の発行（調達資金の額15,145百万円）を行い、新規借入金6,000百万円と合わせた資金調達により、「イオンモール下妻」、「イオンモール鈴鹿」、「イオンモール倉敷」、「ダイエー茨木プロセスセンター」及び「イオンスタイル検見川浜」の4物件（取得価額の合計24,504百万円）を取得しました。

その結果、2018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355,194百万円、総賃貸可能面積は3,411,074.32㎡及びポートフォリオ全体の稼働率は100%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、2017年10-12月期の実質GDP成長率（1次速報値）が8四半期連続のプラス成長となるなど、緩やかな回復基調が続いています。企業部門では、輸出主導による業績の改善が続く中、設備投資が積極的に行われる一方、個人消費は、雇用・所得環境の改善を背景として底堅い動きが続くものと考えています。

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おり、個別物件の収益性の見極め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、毎月分配型投資信託の資金フローの変化等を背景として軟調に推移したものの、2017年後半から持ち直し、当期末の東証REIT指数は終値ベースで1,744.89ポイントで終了しました。米国の利上げ動向やそれが金融資本市場にもたらす影響に留意しながら、今後の市場動向を注視していきます。

### ② 運用実績

このような環境下、本投資法人及び本資産運用会社は、新規物件の取得により外部成長を着実に進めてきました。2017年9月及び10月に新投資口の発行と新規借入れによって調達した資金を活用し、4物件（取得価額の合計24,504百万円）を取得したことにより、資産規模は3,551億円に拡大しました。特に、2017年11月30日に取得した「イオンスタイル検見川浜」（取得価額3,748百万円）は、本投資法人の取得前に、イオンリテール株式会社が、地域商圏に合わせ、魅力的な専門店の集積へと進化した、新しい店舗であるイオンスタイル化を含む改装工事を実施した店舗であり、イオンリテール株式会社が運営者として店舗の営業を開始した後に、本投資法人が取得しました。

内部成長としては、大規模リニューアルを実施した「イオンモール鈴鹿」及び「イオンモール倉敷」において、賃料の増額を伴う活性化投資を行い、資産価値の向上を実現しました。また、「イオンモール甲府昭和」において、増床棟が竣工し、2017年11月23日に、既存棟を含め全館リニューアルオープンしました。なお、「イオンモール甲府昭和」の増床棟は、本投資法人が保有するものではなく、また取得を決定しているものではありません。

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 (2017年調査)」において、2年連続で最高位の「Green Star」の評価を取得しています。2017年12月には、株式会社三井住友銀行より「SMBC環境配慮評価融資」において、資産運用において良好な環境配慮を実施している点が評価され、「A」の評価を取得しました。また、2018年1月には「イオンモールKYOTO」及び「イオンモール水戸内原」において、株式会社日本政策投資銀行が認証する「DBJ Green Building認証」において5段階評価のうち最高ランクの評価を取得しました。今後もESGに対する積極的な取組みを進めていきます。

## (3) 資金の調達

### ① 新投資口の発行について

本投資法人は、「イオンモール下妻」、「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」、「ダイエー茨木プロセスセンター」及び「イオンスタイル検見川浜」の4物件（取得価額の合計24,504百万円）の取得資金の一部に充当することを目的に、公募による新投資口（134,700口）については2017年9月27日、第三者割当による新投資口（6,735口）については2017年10月24日を払込期日として、新投資口の追加発行を行いました。2018年1月期末現在の発行済投資口の総口数は1,777,347口となっています。

### ② 資金の借入れ等について

当期においては、2017年9月に取得した2物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2017年9月19日に6,000百万円のブリッジローンの借入れを行い、2017年9月29日に4,500百万円を返済しました。残りの1,500百万円と、負債の返済期限の分散化及び長期化を目的として2017年10月20日に借り換えした4,200百万円については、2017年12月8日に発行した投資法人債2,000百万円及び2017年12月27日に借入れした3,700百万円とでリファイナンスを行いました。

本投資法人の2018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。

2018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、2018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15,780百万円、営業利益6,276百万円、経常利益5,389百万円、当期純利益5,383百万円となりました。

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,029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) <sup>(注1)</sup>		備考
		増減	残高	増減	残高	
2013年11月21日	公募増資	900,000	905,000	91,287	91,787	(注2)
2013年12月17日	第三者割当増資	45,000	950,000	4,564	96,351	(注3)
2015年 2月12日	公募増資	133,190	1,083,190	19,090	115,442	(注4)
2015年 2月25日	第三者割当増資	7,010	1,090,200	1,004	116,447	(注5)
2016年 2月 8日	公募増資	208,826	1,299,026	25,284	141,731	(注6)
2016年 2月25日	第三者割当増資	10,441	1,309,467	1,264	142,996	(注7)
2016年 9月14日	無償減資	—	1,309,467	△1,626	141,369	(注8)
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9)
2017年 2月22日	公募増資	310,900	1,620,367	35,767	175,238	(注10)
2017年 3月14日	第三者割当増資	15,545	1,635,912	1,788	177,026	(注11)
2017年 9月27日	公募増資	134,700	1,770,612	14,424	191,451	(注12)
2017年10月24日	第三者割当増資	6,735	1,777,347	721	192,172	(注13)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた差額を記載しています。  
(注2) 1口当たり発行価格105,000円(発行価額101,430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101,430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5) 1口当たり発行価格148,200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) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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】

本投資法人の投資証券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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
計算期間	自2015年 8月 1日 至2016年 1月31日	自2016年 2月 1日 至2016年 7月31日	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
最高(円)	149,000	146,600	132,400	129,500	124,400
最低(円)	116,400	111,700	121,600	119,500	112,100

### 4. 分配金等の実績

当期の分配金については、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5,384,815,846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5,383,584,063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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自2015年 8月 1日 至2016年 1月31日	自2016年 2月 1日 至2016年 7月31日	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
当期末処分利益総額又は 当期末処理損失総額(△)	(千円)	3,042,224	△1,626,970	3,954,064	5,307,682	5,384,815
利益留保額	(千円)	566	—	783	521,004	521,231
金銭の分配金総額	(千円)	3,041,658	1,898,727	3,953,280	4,786,678	5,383,584
(1口当たり分配金)	(円)	(2,790)	(1,450)	(3,019)	(2,926)	(3,029)
うち利益分配金総額	(千円)	3,041,658	—	3,953,280	4,786,678	5,383,584
(1口当たり利益分配金)	(円)	(2,790)	(—)	(3,019)	(2,926)	(3,029)
うち出資払戻総額	(千円)	—	1,898,727	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(—)	(1,450)	(—)	(—)	(—)
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		—	—	—	—	—
(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		—	1,898,727	—	—	—
(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)	(—)	(1,450)	(—)	(—)	(—)

### 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及び地政学リスクの影響に留意する必要があるものの、世界経済の成長が続く中で、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ことが見込まれます。個人消費についても緩やかに持ち直していくと見られています。

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中で消費マインドが持ち直していくことが期待されています。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、2017年10-12月期の実質GDP成長率が前年同期比5.9%増、2017年通年の成長率は前年比5.9%増となり、高成長が続いています。良好な所得・雇用環境を背景として、個人消費の底堅い伸びが続いているほか、世界経済の成長や資源価格の上昇を背景に輸出が堅調に推移しています。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できると考えられます。他方で、イオングループからみると、本投資法人に商業施設等を売却することによって得た資金を成長投資の実行(新規店舗の開発等)に充てることと見られます。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見られ、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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	(2016年1月31日現在)	(2016年7月31日現在)	(2017年1月31日現在)	(2017年7月31日現在)	(2018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)	1,090,200	1,309,467	1,309,467	1,635,912	1,777,347
出資総額(純額)(注) (百万円)	116,447	142,996	139,470	177,026	192,172
投資主数(名)	16,282	18,241	18,737	21,872	24,815

(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おります。

#### 2. 投資口に関する事項

2018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	261,997	14.74
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	214,722	12.08
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	77,241	4.34
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	62,496	3.51
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HSD00	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT.UK	28,202	1.58
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
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	26,210	1.47
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 USA	23,786	1.33
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HCR00	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT.UK	23,307	1.31
合計		1,097,462	61.74

(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。





## 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おります。

## 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

2018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) <sup>(注1)</sup>		時価(百万円) <sup>(注2)(注3)</sup>
		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	135,900	108,900	△497,416
合計		135,900	108,900	△497,416

(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おりません。

## 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おります。2018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

2018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) <sup>(注1)</sup>	期末算定価額(百万円) <sup>(注2)</sup>		物件数 (件)
		対総資産比率(%)		
日本	336,276	372,203	98.1	38
マレーシア	6,741	7,306	1.9	2
合計	343,017	379,509	100.0	40

(注1) 「保有総額」欄は、2018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、2018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2018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(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2018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(1工事当たり30百万円を超えるもの)は以下のとおりです。

なお、以下の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	空調機更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	213	—	—
	屋上防水工事	自 2018年 9月 至 2018年11月	88	—	—
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	空調機EHP更新工事	自 2018年 4月 至 2018年 5月	34	—	—
	空調機EHP更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	43	—	—
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11月	175	—	—
イオンモール山形南 (山形県山形市)	非常放送設備更新工事	自 2018年10月 至 2018年10月	22	—	—
	火災報知器更新工事	自 2018年10月 至 2018年10月	30	—	—
イオンモール小山 (栃木県小山市)	防煙垂壁不燃シート 工事	自 2018年 6月 至 2018年 7月	38	—	—
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調機更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	102	—	—

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
イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター (神奈川県茅ヶ崎市)	防煙垂壁不燃シート 工事	自 2018年 6月 至 2018年 7月	43	—	—
	外壁塗装工事	自 2018年 5月 至 2018年11月	309	—	—
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	空調機GHP更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	76	—	—
イオンモール明和 (三重県多気郡)	空調機更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	30	—	—
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	火災報知器基盤及び感 知器更新工事	自 2018年11月 至 2018年11月	27	—	—
	防煙垂壁不燃シート 工事	自 2018年 5月 至 2018年 6月	46	—	—
イオン喜連瓜破 ショッピングセンター (大阪府大阪市)	外壁塗装工事	自 2017年11月 至 2018年 2月	120	—	—
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	東館スロープ防水改修 工事	自 2018年 3月 至 2018年 6月	60	—	—
	東館直営北側入口 活性化工事	自 2018年 3月 至 2018年 4月	59	—	—
	東館外壁塗装工事	自 2018年 3月 至 2018年 6月	134	—	—
	MOVIX屋上防水 改修工事	自 2018年 9月 至 2018年 9月	38	—	—
	空調機更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	35	—	—
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機EHP更新工事	自 2018年 3月 至 2018年 4月	60	—	—
	井水配管更新工事	自 2018年 3月 至 2018年 3月	81	—	—
	空調機EHP更新工事	自 2018年 9月 至 2018年 9月	57	—	—
	冷水PAC更新工事	自 2018年11月 至 2019年 1月	246	—	—
イオンモール直方 (福岡県直方市)	活性化工事	自 2018年 3月 至 2018年 8月	82	—	—
	照明LED化工事	自 2018年 4月 至 2018年 5月	78	—	—
	空調機GHP更新工事	自 2018年11月 至 2018年12月	41	—	—
イオンモール熊本 (熊本県上益城郡)	空調機EHP更新工事	自 2018年11月 至 2018年12月	81	—	—
	外壁塗装工事	自 2018年 3月 至 2018年 6月	230	—	—
	中央監視装置更新工事	自 2018年 6月 至 2018年 6月	56	—	—
イオンモール鹿児島 (鹿児島県鹿児島市)	照明LED化工事	自 2018年 5月 至 2018年 6月	102	—	—
	防煙垂壁不燃シート 工事	自 2018年10月 至 2018年11月	56	—	—

## 2. 期中の資本的支出

本投資法人が2018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1,063百万円であり、費用に区分された修繕費452百万円と合わせ、合計1,516百万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)
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	排水除害施設設置工事	自 2017年 5月 至 2017年 9月	96
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)	西側外部スロープ、階段鉄骨塗装工事	自 2017年10月 至 2017年12月	62
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	活性化工事	自 2017年 6月 至 2017年11月	300
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	活性化工事	自 2017年 8月 至 2017年12月	130
	井水配管更新工事	自 2017年10月 至 2018年 1月	112
イオンモール直方 (福岡県直方市)	LED照明工事	自 2017年12月 至 2018年 1月	68

## 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9期	第10期
	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
(a) 資産運用報酬 (注)	613,960	722,381
(内訳) 運用報酬 I	364,516	461,328
運用報酬 II	249,443	261,052
(b) 資産保管委託手数料	17,380	18,478
(c) 一般事務委託手数料	50,702	58,076
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) その他営業費用	78,112	101,151
合計	763,755	903,688

(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10期には113,150千円の取得報酬が発生し、第9期には179,925千円の取得報酬が発生していません。

2. 借入状況

2018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	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	2015年 2月27日	200	0.30727	2017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		100					
	三井住友信託銀行株式会社		100					
	株式会社広島銀行		300					
	株式会社みずほ銀行	2016年 2月29日	1,000	0.27727	2017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					
	株式会社みずほ銀行	2016年 10月20日	800	0.27727	2017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					
	株式会社みずほ銀行	2013年 11月25日	—	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		—					
	農林中央金庫		—					
	みずほ信託銀行株式会社		—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—					
	株式会社イオン銀行		—					
株式会社百五銀行	—							
三井住友信託銀行株式会社	—							
株式会社三菱東京UFJ銀行	—							
株式会社七十七銀行	—							
株式会社広島銀行	—							
株式会社りそな銀行	—							
計	—	4,200	27,000	—	—	—	—	—
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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,000					
	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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		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	2013年 11月25日	4,000	1.17250 (注2)	2020年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		4,000					
	三井住友信託銀行株式会社		4,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,000					
	株式会社日本政策投資銀行		2,000					
	農林中央金庫		1,000					
	株式会社三重銀行		1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000					
	株式会社りそな銀行		1,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000					
株式会社三重銀行	1,000							
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000							
三井住友信託銀行株式会社	1,000							
計	—	4,200	27,000	—	—	—	—	—

区分	借入先	借入日	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	2015年 2月27日	100	0.61910 (注2)	2019年 10月21日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		100					
	三井住友信託銀行株式会社		100					
	株式会社イオン銀行		300					
	株式会社百五銀行		300					
	株式会社七十七銀行		300					
	株式会社みずほ銀行		200					
	株式会社三井住友銀行		200					
	三井住友信託銀行株式会社		200					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		200					
	農林中央金庫		900					
	みずほ信託銀行株式会社		500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		800					
	株式会社りそな銀行		500					
株式会社日本政策投資銀行	500							
株式会社みずほ銀行	2015年 2月27日	1,300	1.40390 (注2)	2024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		1,000						
三井住友信託銀行株式会社		1,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行		900						
株式会社三重銀行		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						
株式会社三菱東京UFJ銀行		300						
三菱UFJ信託銀行株式会社		200						
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	2016年 2月29日	600	0.14750 (注2)	2019年 10月21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						
株式会社みずほ銀行		700						
株式会社三井住友銀行		700						
三井住友信託銀行株式会社		700						
株式会社三菱東京UFJ銀行		700						
三菱UFJ信託銀行株式会社		500						
農林中央金庫		500						
みずほ信託銀行株式会社		600						
株式会社りそな銀行		400						
株式会社三重銀行		300						
株式会社百五銀行	300							
株式会社七十七銀行	300							
株式会社広島銀行	300							
株式会社みずほ銀行	2016年 3月29日	700	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		700						
株式会社三菱東京UFJ銀行		700						
三菱UFJ信託銀行株式会社		500						
農林中央金庫		500						
みずほ信託銀行株式会社		600						
株式会社りそな銀行		400						
株式会社三重銀行		300						
株式会社百五銀行		300						
株式会社七十七銀行		300						
株式会社広島銀行		300						
株式会社みずほ銀行	2016年 5月31日	1,500	0.54100 (注2)	2022年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		1,500						
三井住友信託銀行株式会社		1,500						
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500						
株式会社イオン銀行		300						
株式会社三重銀行		300						
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						
株式会社三菱東京UFJ銀行		200						
三菱UFJ信託銀行株式会社		500						
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							

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
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							
株式会社三菱東京UFJ銀行	500	500							
三菱UFJ信託銀行株式会社	500	500							
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	2016年 10月20日	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	2016年 10月20日	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						
株式会社三菱東京UFJ銀行		800	800						
三菱UFJ信託銀行株式会社		700	700						
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	2016年 10月20日	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						
株式会社三菱東京UFJ銀行	2016年 10月20日	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						
株式会社三菱東京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	1,300						
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		1,200	1,200						
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,200	1,200							
株式会社みずほ銀行	2017年 3月28日	600	600	0.28297	2019年 10月21日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
三菱UFJ信託銀行株式会社		600	600						
農林中央金庫		600	600						
みずほ信託銀行株式会社		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		900	900						
株式会社三菱東京UFJ銀行		600	600						
三菱UFJ信託銀行株式会社		700	700						
農林中央金庫		700	700						
株式会社みずほ銀行	2017年 3月28日	300	300	0.43200 (注2)	2021年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社りそな銀行		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						
株式会社みずほ銀行		1,400	1,400						
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						
株式会社三菱東京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							

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								
株式会社三菱東京UFJ銀行	800	800								
三菱UFJ信託銀行株式会社	500	500								
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								
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								
株式会社三菱東京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	2017年 3月28日	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	2017年 12月27日	—	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							
三井住友信託銀行株式会社		—	800							
株式会社十六銀行		—	300							
株式会社もみじ銀行		—	300							
株式会社広島銀行	2017年 12月27日	—	300	0.60000	2023年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証		
計	—	—	140,300	117,000	—	—	—	—	—	
合計	—	—	144,500	144,000	—	—	—	—	—	

(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、借り換え資金の一部に充てるためです。  
(注5) 2017年9月19日に6,000百万円の借入れ及び同年10月20日に4,200百万円の借入れを行い、同年9月29日に4,500百万円、同年12月27日に5,700百万円的全額期限一括返済をしています。

### 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	0.680	2027年 12月 8日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証 (注3)
合計	—	4,000	6,000	—	—	—	—	—

(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。

### 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	イオンモール下妻	2017年 9月19日	9,552	—	—	—	—
	イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	2017年 9月19日	4,394	—	—	—	—
	ダイエー茨木プロセスセンター	2017年 10月 2日	6,810	—	—	—	—
	イオンスタイル検見川浜	2017年 11月30日	3,748	—	—	—	—
合計	—	24,504	—	—	—	—	

(注) 「取得価額」及び「譲渡価額」欄は、当該不動産等及び株式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

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	イオンモール下妻	2017年 9月19日	不動産 信託受益権	9,552	9,790	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 7月31日
	イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	2017年 9月19日		4,394	4,520	株式会社 谷澤総合鑑定所	2017年 7月31日
	ダイエー茨木プロセスセンター	2017年 10月 2日		6,810	7,080	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 7月31日
	イオンスタイル検見川浜	2017年 11月30日		3,748	3,830	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 3月31日
	合計	—	—	24,504	25,220	—	—

(注1) 「取得価額」欄は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、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、一般財団法人日本不動産研究所及び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) その他

その他の調査依頼を行った取引は2017年8月1日から2018年1月31日までの間で金利スワップ取引1件でした。これらの取引については「投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）」第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、取引日、取引の相手方の名称、金融商品若しくは金融指標の種類、通貨の種別、利息の受払の別、約定利息、想定元本、取引期間その他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、調査報告書を入手しています。

### 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

区 分	売買金額等	
	買付額等 (百万円)	売付額等 (百万円)
総 額	24,504	—
利害関係人等との取引状況の内訳		
イオンリテール株式会社	3,748 (15.3%)	—
合 計	3,748 (15.3%)	—

(注) 上表は当期に取引のあった利害関係人等との取引状況を記載しています。「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。

#### (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	7,339
イオンモール株式会社	6,074
イオン北海道株式会社	678
イオン九州株式会社	589
株式会社ダイエー	555
イオングローバルSCM株式会社	289
イオンマレーシア社 (注)	20 (756千RM)
合 計	15,547

(注) 「総賃料収入」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。

#### (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	1,148
イオンモール株式会社	679
イオン北海道株式会社	165
イオン九州株式会社	32
合 計	2,026

#### (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	41,812	イオンディライト株式会社	9,204	22.0
支払利息	627,653	株式会社イオン銀行	13,605	2.2
保険料	307,476	イオン保険サービス株式会社	307,459	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支払われた修繕工事等の金額は473,022千円です。

(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 (2017年2月1日～2017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 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸 事業収入 比率	売買総額 期間中
			(百万円)		(%)	(百万円)	(%)	(百万円)
イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	Geran No.Hakmilik145,168 Lot No.27,052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	不動産	6,011 (233百万円)	1	100.0	190 (7,396千円)	100.0	-
合計	-	-	6,011	1	100.0	190	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 (2017年7月31日) の為替相場 (1RM=25.80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=25.69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。

当期 (2017年8月1日～2018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 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸 事業収入 比率	売買総額 期間中
			(百万円)		(%)	(百万円)	(%)	(百万円)
イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	Geran No.Hakmilik145,168 Lot No.27,052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	不動産	6,505 (233百万円)	1	100.0	198 (7,396千円)	100.0	-
合計	-	-		1	100.0		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=26.90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

2017年10月16日に本投資法人の第3回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	会計監査人に対する報酬の支払時期及び運用報酬の計算方法等について、一部規約の変更を行いました。
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり、塩崎康男が執行役員に選任されました。
第3号議案 補欠執行役員2名選任の件	原案のとおり、塚原啓仁及び戸川晶史が補欠執行役員に選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり、安保智勇及び関葉子が監督役員に選任されました。

#### (2) 投資法人役員会

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

役員会承認日	事項	概要
2017年9月20日	新投資口引受契約の締結	2017年9月12日開催の役員会で承認された新投資口の発行及び投資口売出しについて、新投資口の募集に係る一般事務を野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び岡三証券株式会社に委託しました。
2017年9月26日	資産運用委託契約第4回変更契約の締結	2017年10月16日の投資主総会での規約の一部変更に係る議案の承認可決を停止条件として、イオン・リートマネジメント株式会社との間で締結した2012年12月3日付資産運用委託契約書 (その後の変更契約を含みます。) に関して運用報酬の上限、運用報酬Ⅰ及び運用報酬Ⅱの算定に関する文言の追加及び修正、一般社団法人投資信託協会の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則の改正に伴う文言の追加及び修正等のため、変更契約を締結しました。
2017年10月30日	投資法人債の発行に係る一般事務委託契約の締結	投資法人債の発行に伴い、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び大和証券株式会社に投資法人債の募集に関する一般事務を委託いたしました。また、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人の権利行使に関する請求その他投資法人債権者からの申出の受付に関する事務、投資法人債の期中事務 (財務代理人の事務、その他株式会社証券保管振替機構に定める業務規程等に基づく発行代理人及び支払代理人の事務を含みます。) に関する一般事務を株式会社みずほ銀行に委託いたしました。

### 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) (2017年7月31日)	当 期 (2018年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,002,593	9,538,680
信託現金及び信託預金	6,850,168	8,041,075
前払費用	512,960	647,245
未収還付法人税等	9	14
未収消費税等	2,421,369	—
その他	11,486	10,497
流動資産合計	21,798,587	18,237,512
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	184,255,828	194,730,075
減価償却累計額	△ 20,901,945	△ 25,176,671
信託建物 (純額)	163,353,883	169,553,403
信託構築物	1,241,307	1,348,942
減価償却累計額	△ 663,978	△ 769,638
信託構築物 (純額)	577,328	579,303
信託工具、器具及び備品	3,467	9,191
減価償却累計額	△ 830	△ 1,274
信託工具、器具及び備品 (純額)	2,636	7,917
信託土地	104,717,380	116,511,568
有形固定資産合計	268,759,693	286,760,656
無形固定資産		
信託借地権	46,785,787	50,178,762
無形固定資産合計	46,785,787	50,178,762
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	1,280,749	1,138,607
差入敷金及び保証金	10,460	10,460
投資その他の資産合計	7,369,664	7,227,521
固定資産合計	322,915,145	344,166,940
繰延資産		
投資口交付費	251,602	220,787
投資法人債発行費	52,322	73,159
繰延資産合計	303,924	293,946
資産合計	345,017,657	362,698,399

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2017年7月31日)	当 期 (2018年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,177,198	851,409
1年内返済予定の長期借入金	4,200,000	27,000,000
未払金	334,632	350,377
未払費用	48,121	44,192
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	268,141
その他	148,320	190,685
流動負債合計	5,908,878	28,705,412
固定負債		
投資法人債	4,000,000	6,000,000
長期借入金	140,300,000	117,000,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	12,471,849	12,913,216
固定負債合計	156,774,477	135,915,844
負債合計	162,683,355	164,621,256
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	180,552,316	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)	177,026,618	192,172,327
剰余金		
任意積立金		
配当準備積立金	—	520,000
任意積立金合計	—	520,000
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,307,682	5,384,815
剰余金合計	5,307,682	5,904,815
投資主資本合計	182,334,301	198,077,143
純資産合計	※1 182,334,301	※1 198,077,143
負債純資産合計	345,017,657	362,698,399

## Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	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	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	14,561,163	※1	15,656,508
受取配当金	※2	81,390	※2	123,790
営業収益合計		14,642,554		15,780,299
営業費用				
賃貸事業費用	※1	8,253,947	※1	8,599,621
資産運用報酬		613,960		722,381
資産保管手数料		17,380		18,478
一般事務委託手数料		50,702		58,076
役員報酬		3,600		3,600
租税公課		2,814		1,684
その他営業費用		75,297		99,467
営業費用合計		9,017,702		9,503,310
営業利益		5,624,851		6,276,989
営業外収益				
受取利息		62		91
未払分配金戻入		2,662		3,382
還付加算金		-		3,249
その他		-		709
営業外収益合計		2,724		7,433
営業外費用				
支払利息		546,237		578,222
投資法人債利息		17,907		20,061
投資口交付費償却		70,587		77,002
投資口交付費		4,413		30
投資法人債発行費償却		2,438		2,832
投資口公開関連費用		334		4
融資関連費用		211,943		217,262
その他		13		-
営業外費用合計		853,875		895,417
経常利益		4,773,701		5,389,004
特別利益				
災害損失引当金戻入額	※3	500,263		-
固定資産税減免額	※3	37,555		-
特別利益合計		537,819		-
税引前当期純利益		5,311,520		5,389,004
法人税、住民税及び事業税		4,621		5,193
法人税等合計		4,621		5,193
当期純利益		5,306,899		5,383,811
前期繰越利益		783		1,004
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		5,307,682		5,384,815

## Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前記 (ご参考) (自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金		投資主 資本合計	
		その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額合計		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	142,996,124	△3,525,697	△3,525,697	139,470,427	3,954,064	3,954,064	143,424,491	143,424,491
当期変動額								
新投資口の発行	37,556,191			37,556,191			37,556,191	37,556,191
剰余金の配当					△3,953,280	△3,953,280	△3,953,280	△3,953,280
当期純利益					5,306,899	5,306,899	5,306,899	5,306,899
当期変動額合計	37,556,191	-	-	37,556,191	1,353,618	1,353,618	38,909,809	38,909,809
当期末残高	※1 180,552,316	△3,525,697	△3,525,697	177,026,618	5,307,682	5,307,682	182,334,301	182,334,301

当期 (自 2017年8月1日 至 2018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		配当準備 積立金	任意積立金 合計
当期首残高	180,552,316	△3,525,697	△3,525,697	177,026,618	-	-
当期変動額						
新投資口の発行	15,145,708			15,145,708		
配当準備積立金の積立					520,000	520,000
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	15,145,708	-	-	15,145,708	520,000	520,000
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	5,307,682	5,307,682	182,334,301	182,334,301
当期変動額				
新投資口の発行			15,145,708	15,145,708
配当準備積立金の積立	△520,000	-	-	-
剰余金の配当	△4,786,678	△4,786,678	△4,786,678	△4,786,678
当期純利益	5,383,811	5,383,811	5,383,811	5,383,811
当期変動額合計	77,133	597,133	15,742,841	15,742,841
当期末残高	5,384,815	5,904,815	198,077,143	198,077,143

## 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 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	当 期 自 2017年 8月 1日 至 2018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. 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。
5. 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542,976千円です。	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53,041千円です。
6. 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。
7. 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 (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) (2017年7月31日)	当 期 (2018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
2. フォワード・コミットメント等 本資産運用会社は、2017年6月23日開催の投資委員会において、イオンリテール株式会社より「検見川浜ベイサイドモールフェリア(仮称：イオンスタイル検見川浜)」(取得予定価額3,748百万円)を2017年11月30日に取得することを決議しました。	2. フォワード・コミットメント等 該当事項はありません。

### (損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	当 期 自 2017年 8月 1日 至 2018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 14,502,617	賃料収入 15,599,991
その他賃貸事業収入 58,546	その他賃貸事業収入 56,517
不動産賃貸事業収益合計 14,561,163	不動産賃貸事業収益合計 15,656,508
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 38,616	管理業務費 41,812
修繕費 445,511	修繕費 452,715
保険料 136,943	保険料 150,025
信託報酬 18,359	信託報酬 20,149
支払地代 1,913,179	支払地代 2,026,984
租税公課 1,473,539	租税公課 1,473,499
減価償却費 4,176,697	減価償却費 4,380,830
水道料 47,842	水道料 51,549
その他賃貸事業費用 3,258	その他賃貸事業費用 2,055
不動産賃貸事業費用合計 8,253,947	不動産賃貸事業費用合計 8,599,621
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 6,307,216	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 7,056,886

### ※2 受取配当金の内訳

前期(ご参考)(自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)  
JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の第1期中間決算に基づく配当可能限度額3,139,732RM (81,390千円)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 2016年3月2日 至 2017年1月31日)	(単位：RM (千円))	
不動産賃貸収益	4,972,727	(129,489)
不動産賃貸費用	231,707	(6,033)
その他費用	428,785	(11,165)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	7,217,424	(187,941)
税引前当期純利益	11,529,659	(300,232)
未実現利益控除後税引前当期純利益	4,312,234	(112,290)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,172,502	(30,531)
配当可能限度額(注3)	3,139,732	(81,390)

(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=26.04円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

(注3) 配当可能限度額と配当金は、為替予約レート1RM=25.92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 2017年8月1日 至 2018年1月31日）  
JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の第1期本決算に基づく中間配当金控除後配当可能限度額4,849,374RM  
(123,790千円)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 2016年3月2日 至 2017年7月31日)		(単位：RM (千円))	
不動産賃貸収益		12,369,157	(320,484)
不動産賃貸費用		902,497	(23,383)
その他費用		554,485	(14,366)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益		7,227,044	(187,252)
税引前当期純利益		18,139,219	(469,987)
未実現利益控除後税引前当期純利益		10,912,174	(282,734)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等		2,923,068	(75,736)
配当可能限度額 (注4)		7,989,106	(203,881)
中間配当金 (注3)		3,139,732	(81,390)
中間配当金控除後配当可能限度額 (注4)		4,849,374	(123,790)

(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=25.91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、2017年5月26日為替予約レート1RM=25.92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、2017年9月5日為替予約レート1RM=25.52円 (小数点第3位を切捨て) を用いて円貨に換算しています。

### ※3 特別利益の内訳

前期 (ご参考) (自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)

#### ①災害損失引当金戻入額

イオンモール熊本西の西モールにおける地盤改良杭補強工事において、施工数量を合理的に削減できたため、災害損失引当金として計上していたイオンモール熊本に係る復旧工事費用のうち、修繕費に区分される費用が500百万円減額となりました。そのため、当該金額を災害損失引当金戻入額として特別利益に計上しています。

#### ②固定資産税減免額

イオンモール熊本に係る2016年度固定資産税について、熊本地震による減免により2017年4月7日付で還付通知書を受領し、37百万円が還付されたため、当該還付金を固定資産税減免額として特別利益に計上しています。

当期 (自 2017年8月1日 至 2018年1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 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	当 期 自 2017年 8月 1日 至 2018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 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,635,912口	※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 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	当 期 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：千円)
繰延税金資産 税務上の繰越欠損金 350,650 評価性引当額 △350,650 繰延税金資産合計 — 繰延税金資産の純額 —	繰延税金資産 税務上の繰越欠損金 350,386 評価性引当額 △350,386 繰延税金資産合計 — 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 (調整) 31.74 支払分配金の損金算入額 △28.60 評価性引当額の増減 △3.11 その他 0.06 税効果会計適用後の法人税の負担率 0.09	法定実効税率 (調整) 31.74 支払分配金の損金算入額 △31.71 評価性引当額の増減 0.00 その他 0.07 税効果会計適用後の法人税の負担率 0.10

### (金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2017年2月1日 至 2017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

2017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	12,002,593	12,002,593	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,850,168	6,850,168	—
資 産 計	18,852,762	18,852,762	—

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,200,000	4,200,000	—
(4) 投資法人債	4,000,000	4,000,600	600
(5) 長期借入金	140,300,000	141,170,120	870,120
負 債 計	148,500,000	149,370,720	870,720
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金

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

(4) 投資法人債

投資法人債は日本証券業協会による公表参考値によっています。

(6) デリバティブ取引

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	132,500,000	132,500,000	(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。

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
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	12,471,849
合 計	18,552,931

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 (2017年7月31日) 後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	12,002,593
信託現金及び信託預金	6,850,168
合 計	18,852,762

(注4) 投資法人債、借入金の決算日 (2017年7月31日) 後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	4,200,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	4,000,000
長期借入金	—	27,000,000	15,600,000	22,000,000	16,100,000	59,600,000
合 計	4,200,000	27,000,000	15,600,000	22,000,000	16,100,000	63,600,000

当期 (自 2017年8月1日 至 2018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要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)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	9,538,680	9,538,680	—
(2) 信託現金及び信託預金	8,041,075	8,041,075	—
資 産 計	17,579,755	17,579,755	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	27,000,000	27,099,581	99,581
(4) 投資法人債	6,000,000	5,995,200	△4,800
(5) 長期借入金	117,000,000	117,654,222	654,222
負 債 計	150,000,000	150,749,004	749,004
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金

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

(4) 投資法人債

投資法人債は日本証券業協会による公表参考値によっています。

(6) デリバティブ取引

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。

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
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	12,913,216
合 計	18,994,298

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1月31日) 後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	9,538,680
信託現金及び信託預金	8,041,075
合 計	17,579,755

(注4) 投資法人債、借入金の決算日 (2018年1月31日) 後の返済予定額

(単位：千円)

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

**(賃貸等不動産に関する注記)**

前期(ご参考)(自 2017年2月1日 至 2017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2017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、次表には含まれておりません。

(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	
253,980,614	61,564,866	315,545,481	346,866,700

(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5物件（「イオンモール伊丹昆陽」、「イオンモール鹿児島」、「イオンモール土浦」、「イオンモールかほく」、「イオン南大阪RDC」）の取得（62,964,184千円）、既存物件の空調機EHP工事等資本的支出（2,777,379千円）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（4,176,697千円）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 2017年8月1日 至 2018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2018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、次表には含まれておりません。

(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	
315,545,481	21,393,938	336,939,419	372,803,280

(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4物件（「イオンモール下妻」、「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」、「ダイエー茨木プロセスセンター」、「イオンスタイル検見川浜」）の取得（24,711,426千円）、既存物件の資本的支出（1,063,341千円）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（4,380,830千円）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 2017年2月1日 至 2017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。

- 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おります。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。
- 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%
- 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

貸借対照表項目 (2017年1月31日現在) (単位：RM (千円))

流動資産合計	17,936,268 ( 461,500)
固定資産合計	221,994,963 (5,711,930)
(うち投資不動産合計)	221,994,963 (5,711,930)
流動負債合計	1,469,109 ( 37,800)
固定負債合計	— (—)
純資産合計	238,462,122 (6,135,630)

(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。

(注2) 決算時 (2017年1月31日) の為替相場 (1RM=25.73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 2016年8月1日 至 2017年1月31日) (単位：RM (千円))

売上高	4,972,727 (125,710)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	805,799 ( 20,370)
当期純利益又は当期純損失 (△)	△366,702 ( △9,270)

(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3,139,732RM (81,390千円) 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) 為替相場は、期中平均為替相場 (1RM=25.28円 (小数点第3位を切捨て) ) を用いています。 また、JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の第1期 (自 2016年3月2日 至 2017年7月31日) 決算においては、マレーシア国の法令に基づき、設立日 (2016年3月2日) から18か月以内に監査を終了させています。当該法令に基づく2017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 (2017年7月31日現在) (単位：RM (千円))

流動資産合計	20,554,043 ( 530,294)
固定資産合計	217,440,209 (5,609,957)
(うち投資不動産合計)	217,440,209 (5,609,957)
流動負債合計	2,367,622 ( 61,084)
固定負債合計	— (—)
純資産合計	235,626,630 (6,079,167)

(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。

(注2) 決算時 (2017年7月31日) の為替相場 (1RM=25.80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 2016年3月2日 至 2017年7月31日) (単位：RM (千円))

売上高	12,369,157 (320,484)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	2,860,605 ( 74,118)
当期純利益又は当期純損失 (△)	△62,462 ( △1,618)

(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。

(注2) 為替相場は、期中平均為替相場 (1RM=25.91円 (小数点第3位を切捨て) ) を用いています。



当期 (自 2017年8月1日 至 2018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、中間期（2018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おります。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1期 (自 2016年3月2日 至 2017年7月31日) 決算においては、マレーシア国の法令に基づき、設立日（2016年3月2日）から18か月以内に監査を終了させています。当該法令に基づく2017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 (2017年7月31日現在)

(単位：RM (千円))

流動資産合計	20,554,043 ( 530,294)
固定資産合計	217,440,209 (5,609,957)
(うち投資不動産合計)	217,440,209 (5,609,957)
流動負債合計	2,367,622 ( 61,084)
固定負債合計	— (—)
純資産合計	235,626,630 (6,079,167)

(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3,139,732RM (81,390千円)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（2017年7月31日）の為替相場（1RM=25.80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 2016年3月2日 至 2017年7月31日)

(単位：RM (千円))

売上高	12,369,157 (320,484)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	2,860,605 ( 74,118)
当期純利益又は当期純損失 (△)	△62,462 ( △1,618)

(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4,849,374RM (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=25.52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=25.91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 2017年2月1日 至 2017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	3,139,732 (81,390)	—	— (—)

当期 (自 2017年8月1日 至 2018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	4,849,374 (123,790)	—	— (—)

## (関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 2017年2月1日 至 2017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	—	不動産信託受益権 の購入	52,230,000	—	—
				賃貸事業収入	6,564,405	信託預り敷金 及び保証金	5,935,920
				支払地代等	1,040,354	—	—
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	—	賃貸事業収入	6,017,455	預り敷金及び 保証金	2,628
				支払地代等	679,573	—	—
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	—	賃貸事業収入	678,399	—	—
その他の関係 会社の子会社	株式会社イオン銀行	銀行業	—	支払地代等	165,475	—	—
その他の関係 会社の子会社	イオンマレーシア社	小売業	—	長期借入金の借入	1,100,000	長期借入金	4,700,000
				支払利息	12,126	未払費用	878
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	1.65	賃貸事業収入 (注4)	19,385	—	—
				短期借入金の借入	9,800,000	—	—
				短期借入金の返済	9,800,000	—	—
				長期借入金の借入	4,600,000	1年内返済予定 の長期借入金	100,000
				支払利息	77,884	長期借入金	20,000,000
				未払費用	5,232		

(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おりません。

(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 2017年8月1日 至 2018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	—	不動産信託受益権 の購入	3,748,000	—	—
				賃貸事業収入	7,339,748	信託預り敷金 及び保証金	6,113,373
				支払地代等	1,148,906	—	—
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	—	賃貸事業収入	6,074,724	預り敷金及び 保証金	2,628
				支払地代等	679,573	—	—
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	—	賃貸事業収入	678,276	—	—
その他の関係 会社の子会社	株式会社イオン銀行	銀行業	—	支払地代等	165,475	—	—
その他の関係 会社の子会社	イオンマレーシア社	小売業	—	1年内返済予定 の長期借入金	13,605	長期借入金	2,000,000
				支払利息	—	未払費用	746
その他の関係 会社の子会社	イオンマレーシア社	小売業	—	賃貸事業収入 (注4)	20,132	—	—
				短期借入金の借入	2,200,000	—	—
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	1.52	短期借入金の返済	2,200,000	—	—
				長期借入金の借入	800,000	1年内返済予定 の長期借入金	2,000,000
				長期借入金の返済	100,000	長期借入金	18,800,000
				支払利息	81,352	未払費用	4,482

(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おりません。

(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 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	当期 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日
1口当たり純資産額 111,457円	1口当たり純資産額 111,445円
1口当たり当期純利益 3,324円	1口当たり当期純利益 3,107円
<p>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。</p> <p>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おりません。</p>	
<p>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。</p> <p>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おりません。</p>	

(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 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	当期(ご参考) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日
当期純利益(千円)	5,306,899	5,383,811
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)	5,306,899	5,383,811
期中平均投資口数(口)	1,596,319	1,732,544

## (重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考)(自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)

## 1.新投資口の発行について

本資産運用会社は、2017年9月12日開催の投資委員会において、以下の内容で新投資口の発行を本投資法人に対し提案する旨、決議しました。かかる決議案は、本投資法人の役員会による承認をもって決定されます。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催予定の役員会にて決定される予定です。

## (1) 公募による新投資口発行

発行新投資口数 134,700口

## (2) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 6,735口

割当先 野村證券株式会社

第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われな場合があります。

## (3) 資金使途

前記の公募に係る調達資金については、その全額を、2017年11月30日に取得予定の「検見川浜ベイサイドモールフェリア(仮称：イオンスタイル検見川浜)」(取得予定価額3,748百万円)及び後記「2.資産の取得について」に記載の不動産信託受益権のうち、「ダイエー茨木プロセスセンター」の取得資金の全部又は一部に充当するとともに、「イオンモール下妻」及び「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」の取得に伴う借入金の返済資金(4,500百万円)に充当し、残額があれば、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当します。また、第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当します。

## 2.資産の取得について

本資産運用会社は、2017年9月12日開催の投資委員会において、以下の不動産信託受益権3件(取得価額の合計20,756百万円)の取得を決定しました。「イオンモール下妻」及び「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」は2017年9月19日付で、「ダイエー茨木プロセスセンター」は2017年10月2日付で取得する予定です。

物件名称	所在地	取得予定価額 (百万円)	取得予定日	取得先
イオンモール下妻	茨城県下妻市	9,552	2017年 9月19日	合同会社ダブルオーツー
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	2017年 9月19日	合同会社ダブルオーツー
ダイエー茨木プロセスセンター	大阪府茨木市	6,810	2017年10月 2日	東京センチュリー株式会社
合 計	—	20,756	—	—

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

## 3.資金の借入れについて

本資産運用会社は、2017年9月12日開催の投資委員会において、前記「2.資産の取得について」に記載の「イオンモール下妻」及び「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2017年9月19日付で以下の資金の借入れを行うことを本投資法人に対し提案する旨、決議しました。かかる決議案は、本投資法人の役員会による承認をもって決定されます。

区分	借入先	借入予定金額 (百万円)	利率	借入実行 予定日	借入方法	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 及び三井住友信託銀行 株式会社	1,500	基準金利(全銀協1か 月日本TIBOR)に 0.22%を加えた利率	2017年 9月19日	左記借入先を貸付人と する2017年9月14日付 で締結予定の個別ター ムローン貸付契約に基 づく借入れ	2017年 12月27日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	4,500	2017年 9月29日						
合 計		6,000						

当期(自 2017年8月1日 至 2018年1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 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	当 期 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日
I 当期末処分利益	5,307,682,761	5,384,815,846
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,786,678,512 (2,926)	5,383,584,063 (3,029)
III 任意積立金 配当準備積立金繰入額	520,000,000	—
IV 次期繰越利益	1,004,249	1,231,783

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 5,307,682,761円から災害損失引当金戻入 額及び固定資産税減免額の一部である 520,000,000円を配当準備積立金として内 部留保し、その残額を超えない額で発行済投 資口の総口数1,635,912口の整数倍数の最 大値となる金額4,786,678,512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 5,384,815,846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5,383,584,063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

2018年3月16日

イオンリート投資法人  
役員会 御 中

#### PwCあらた有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

佐々木 貴之

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2017年8月1日から2018年1月31日までの第10期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

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

#### 監査人の責任

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

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

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

#### 監査意見

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

#### 利害関係

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

以 上

## Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期 自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	当期 自 2017年 8月 1日 至 2018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	5,311,520	5,389,004
減価償却費	4,176,697	4,380,830
投資法人債発行費償却	2,438	2,832
投資口交付費償却	70,587	77,002
受取利息	△62	△91
支払利息	564,144	598,284
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	△3,755,901	－
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△2,421,369	2,421,369
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△183,490	268,141
前払費用の増減額 (△は増加)	21,577	△134,285
営業未払金の増減額 (△は減少)	△77,089	148,968
未払金の増減額 (△は減少)	73,379	15,745
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△163,940	142,142
その他	△523,578	44,608
小計	3,094,916	13,354,552
利息の受取額	62	91
利息の支払額	△558,172	△602,213
法人税等の支払額	△4,605	△5,197
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,532,200	12,747,233
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	△47,821,363	△22,856,550
信託無形固定資産の取得による支出	△15,169,018	△3,392,974
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,025,203	441,366
投資活動によるキャッシュ・フロー	△60,965,178	△25,808,158
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	29,700,000	10,200,000
短期借入金の返済による支出	△29,700,000	△10,200,000
長期借入れによる収入	29,700,000	3,700,000
長期借入金の返済による支出	－	△4,200,000
投資法人債の発行による収入	－	1,976,330
投資口の発行による収入	37,379,068	15,099,520
分配金の支払額	△3,954,937	△4,788,643
財務活動によるキャッシュ・フロー	63,124,130	11,787,207
現金及び現金同等物に係る換算差額	△10	710
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,691,142	△1,273,006
現金及び現金同等物の期首残高	14,161,619	18,852,762
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,852,762	※1 17,579,755

(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ないため、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)

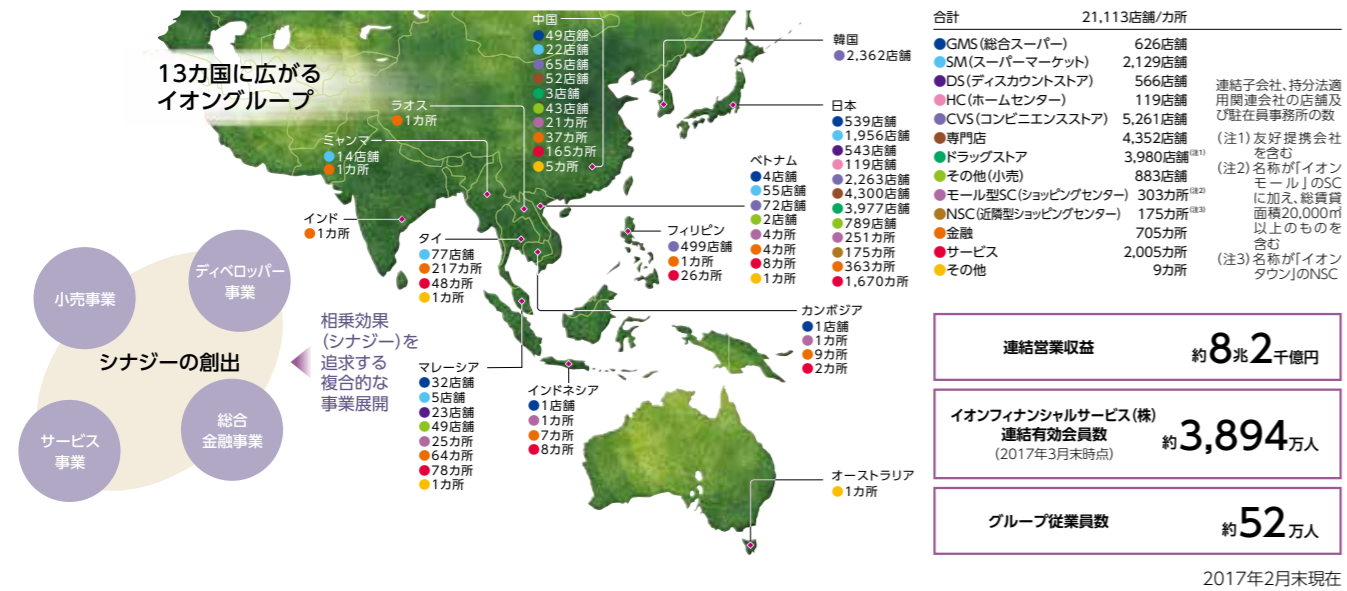
項目	前期 自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	当期 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

### (キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	前期 自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	当期 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高(2017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	(単位：千円) 現金及び預金 12,002,593 信託現金及び信託預金 6,850,168 現金及び現金同等物 18,852,762	(単位：千円) 現金及び預金 9,538,680 信託現金及び信託預金 8,041,075 現金及び現金同等物 17,579,755

# ▶ イオングループの総合力の活用と投資主価値の最大化

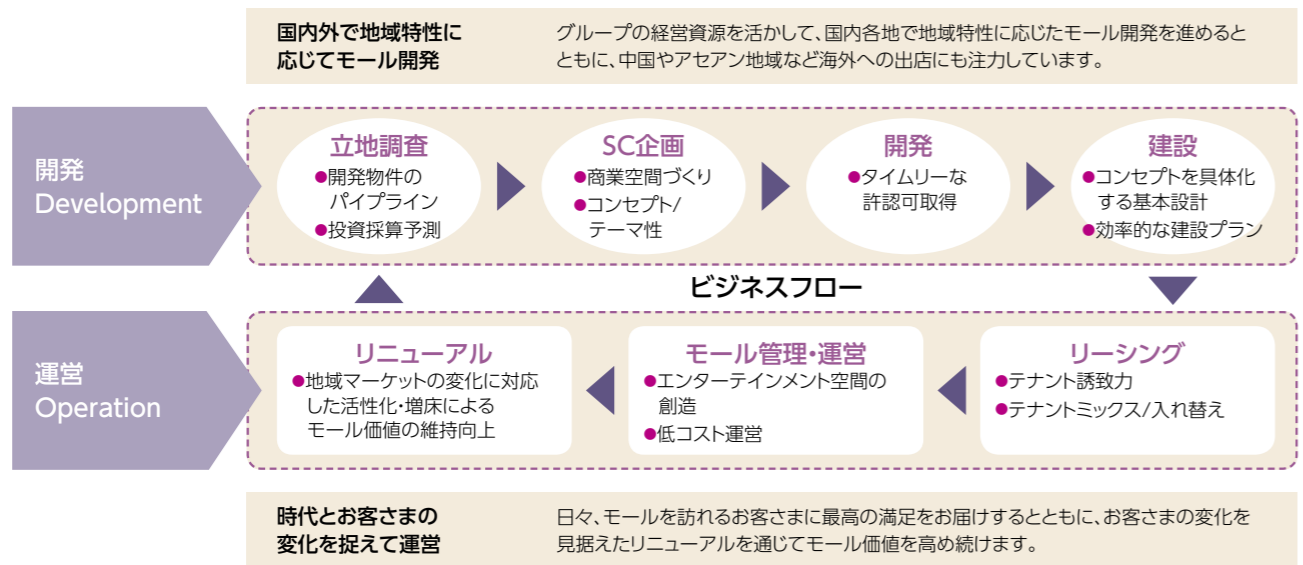
## 13カ国に広がるイオングループ



## 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作り

#### 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

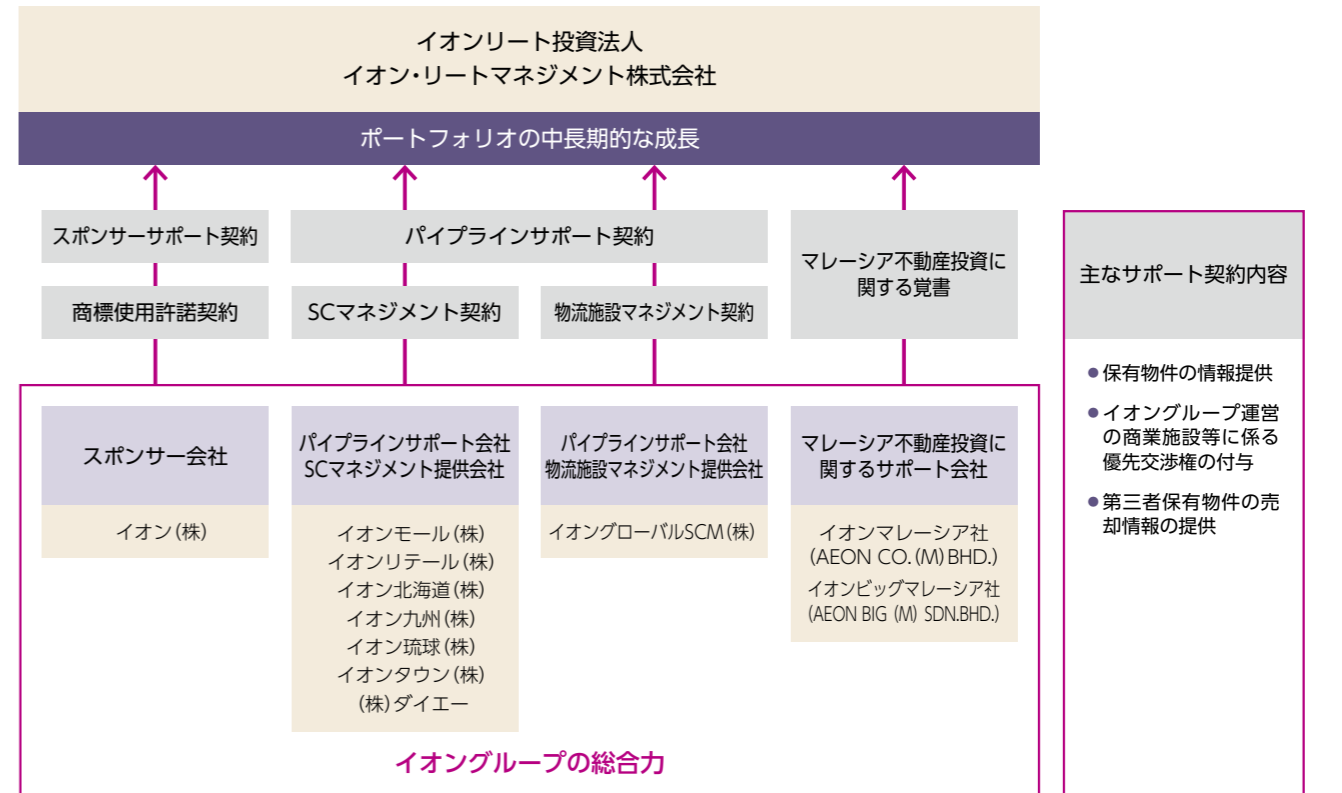
お客さまニーズにタイムリーに対応する「現場力」養成のための独自の教育体系を実施

#### 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

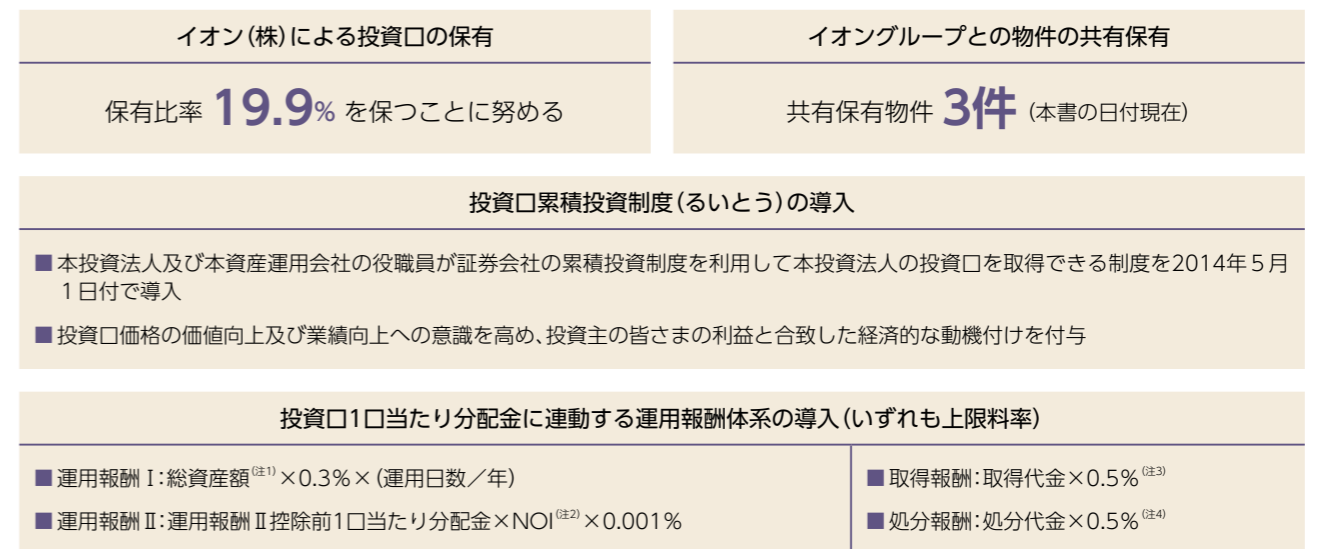
国内外に広がる幅広い店舗網によるスケールメリットを活かし、効率的なオペレーションシステムの構築によるローコスト運営への転換を図り、また、同一商圏内におけるモール同士のポジションや役割を明確にすることで、グループ資産を最大限活用しマーケットシェアを拡大することを目指す

## 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



(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

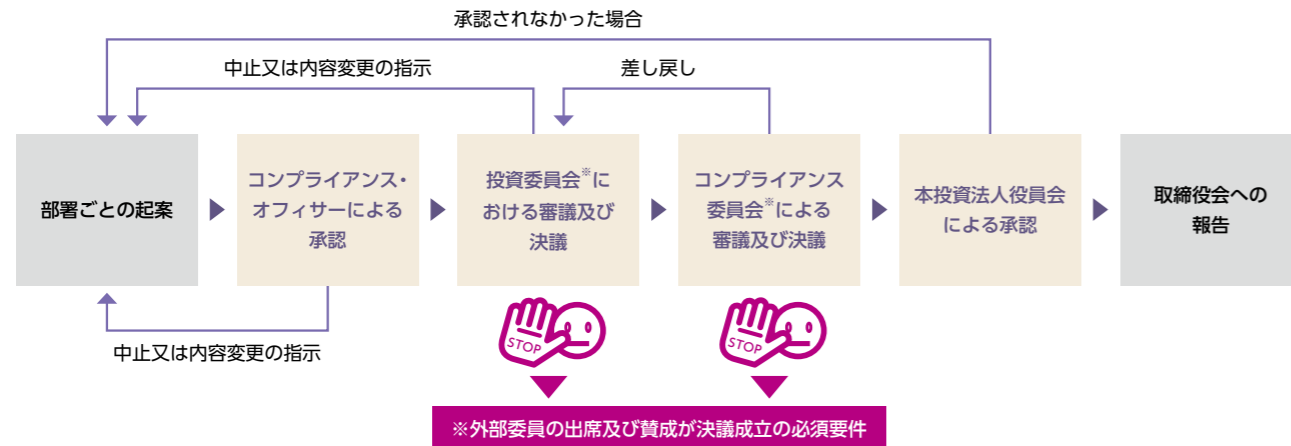
(注5) 2017年10月16日開催の投資主総会による変更後の規約に基づく運用報酬体系を記載しており、当該変更は2018年2月1日に効力が生じています。

## ▶ 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。



## ▶ サステナビリティへの取り組み

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 ※2016年1月14日付で策定

#### 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。

### 取組評価

#### GRESBリアルエステイト評価

2017年「GRESBリアルエステイト評価」にて2年連続で「Green Star」獲得

#### 2017年評価結果

- 環境・社会・ガバナンス(ESG)に対する取組みに関して、「マネジメントと方針」、「実行と計測」両面にて優れているとの高評価、「Green Star」評価を獲得
- 同時に、総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」にて「3スター」の評価を獲得



#### SMBC環境配慮評価

株式会社三井住友銀行による「SMBC環境配慮評価による環境配慮評価」の取得

評価:A

#### 認証にあたり評価を受けた点

環境配慮に関する取り組みにおいて、「環境負荷の把握の状況」「環境マネジメント」「環境保全対策の取り組みの状況」などの面で高い水準であることが評価され、「A」の評価を取得しました。



#### DBJ Green Building認証

2018年1月31日  
「2017★★★★★」取得  
(最高位)

#### 対象物件

イオンモールKYOTO  
イオンモール水戸内原



#### 認証にあたり評価を受けた点

##### ● イオンモールKYOTO

地域の皆さまをはじめ、京都を訪れる国内外のお客さまに快適なショッピング環境を提供するとともに、地域の交流拠点として様々なイベントや社会貢献活動を実施している点が評価されました。

##### ● イオンモール水戸内原

「環境と共生するモールづくり」・「地域と共生するモールづくり」をめざし、節水型トイレの導入やLED照明の積極的な採用、太陽光発電システムの導入といった省エネルギー化に取り組んでいるほか、電気自動車充電器ステーションや授乳室・ベビーチェアの設置、地域イベントへの積極的な参加を図っている点が評価されました。



イオンモールKYOTO



イオンモール水戸内原

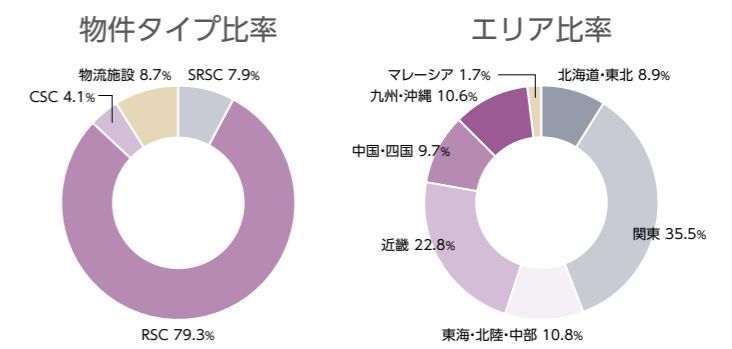
# ▶ イオンリートのポートフォリオ (2018年1月31日時点)

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 <sup>(注1)</sup> (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori(準共有持分40%相当)	埼玉県越谷市	21,190	6.0	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	1.9	2007年3月2日	7,080	60,682.20
RSC-3	イオンモール水戸内原 <sup>(注2)</sup>	茨城県水戸市	16,565	4.7	2005年11月8日	18,113	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	8,190	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	2.9	1993年8月9日	10,900	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	5,110	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	10,600	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	3,700	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	7,690	48,229.25
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	7,780	2.2	1999年3月8日	8,440	102,045.24
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	17,890	5.0	1999年9月15日	19,400	157,274.78
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	8,740	2.5	2008年7月18日	9,270	113,149.07
RSC-13	イオンモール直方 <sup>(注3)</sup>	福岡県直方市	11,246	3.2	2005年4月4日	13,000	151,969.51
RSC-14	イオンモール熊本 <sup>(注4)</sup>	熊本県上益城郡	13,148	3.7	2005年9月16日	12,500	101,132.38
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	21,470	6.0	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	1.7	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	2,610	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	4.1	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	山梨県中巨摩郡	8,389	2.4	2011年3月11日	8,610	66,509.51
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	1.8	1997年4月18日	6,430	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	3.8	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	3.4	2009年5月19日	12,400	86,848.51
RSC-29	イオンモールはく	石川県かほく市	9,940	2.8	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	2.7	1997年11月17日	9,810	58,402.66
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	6,550	63,158.24
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市	3,748	1.1	1991年11月20日	3,850	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	4,620	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	4.0	1997年4月22日	15,000	59,265.77
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	9,870	2.8	1995年4月25日	10,300	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	1.9	1977年6月14日	7,100	50,783.58
<b>国内小計</b>			<b>349,283</b>	<b>98.3</b>		<b>372,203</b>	<b>3,307,069.32</b>
M-1	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre)	マレーシア国 ジョホール州	658 <sup>(注5)</sup>	0.2	2002年5月30日	600 <sup>(注5)</sup>	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 ヌグリスンピラン州	5,252 <sup>(注6)</sup>	1.5	2005年	6,505 <sup>(注6)</sup>	81,135.00
<b>海外小計</b>			<b>5,910</b>	<b>1.7</b>		<b>7,105</b>	<b>104,005.00</b>
<b>合計</b>			<b>355,194</b>	<b>100.0</b>		<b>379,308</b>	<b>3,411,074.32</b>

(注1) 各物件の不動産鑑定評価については、2018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) 「イオンモール熊本」の取得価額は、資産の一部を除却したことにより、取得時より減少しています。  
 (注5) 「取得価額」欄は、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回に分けて円貨にて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、相続税課等)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、同欄の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、2018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、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。  
 (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(相続税課並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切捨てています。)を記載しています。なお、同欄のRMの円換算率は、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、2018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、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。



## ポートフォリオの分散状況





**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／平成23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(平成21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」

**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

**RSC-26** イオンモール伊丹昆陽 所在地：兵庫県伊丹市



**RSC-30** イオンモール下妻 所在地：茨城県下妻市

**RSC-29** イオンモールかほく 所在地：石川県かほく市



**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



**RSC-15** イオンモールKYOTO 所在地：京都府京都市



**RSC-21** イオンモール大和郡山 所在地：奈良県大和郡山市





RSC-3 イオンモール水戸内原 所在地: 茨城県水戸市



RSC-27 イオンモール鹿児島 所在地: 鹿児島県鹿児島市



RSC-24 イオンモール苫小牧 所在地: 北海道苫小牧市



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



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-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-12 イオンモール綾川 所在地: 香川県綾歌郡



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-23 イオンモール甲府昭和 所在地: 山梨県中巨摩郡



AEON MALL CHIBA-NEWTOWN



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



AEON MALL MORIOKA

RSC-1 イオンモール盛岡 所在地: 岩手県盛岡市



AEON MALL MEIWA

RSC-8 イオンモール明和 所在地: 三重県多気郡



AEON MALL NOGATA

RSC-13 イオンモール直方 所在地: 福岡県直方市



AEON MALL YAMAGATA-MINAMI

RSC-19 イオンモール山形南 所在地: 山形県山形市



AEON MALL ISHINOMAKI

RSC-2 イオンモール石巻 所在地: 宮城県石巻市



AEON MALL OGAKI

RSC-6 イオンモール大垣 所在地: 岐阜県大垣市



AEON MALL KUSHIRO-SHOWA

RSC-17 イオンモール釧路昭和 所在地: 北海道釧路市



AEON MALL SAPPORO-HIRAOKA

RSC-16 イオンモール札幌平岡 所在地: 北海道札幌市



AEON MALL KUMAMOTO

RSC-14 イオンモール熊本 所在地: 熊本県上益城郡



AEON MALL SUZUKA

RSC-7 イオンモール鈴鹿 所在地: 三重県鈴鹿市



AEON MALL YOKKAICHI-KITA

RSC-20 イオンモール四日市北 所在地: 三重県四日市市



AEON MALL KURASHIKI

RSC-11 イオンモール倉敷 所在地: 岡山県倉敷市



AEON MALL OTA

RSC-4 イオンモール太田 所在地: 群馬県太田市



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 RIFU

RSC-18 イオンモール利府 所在地: 宮城県宮城郡

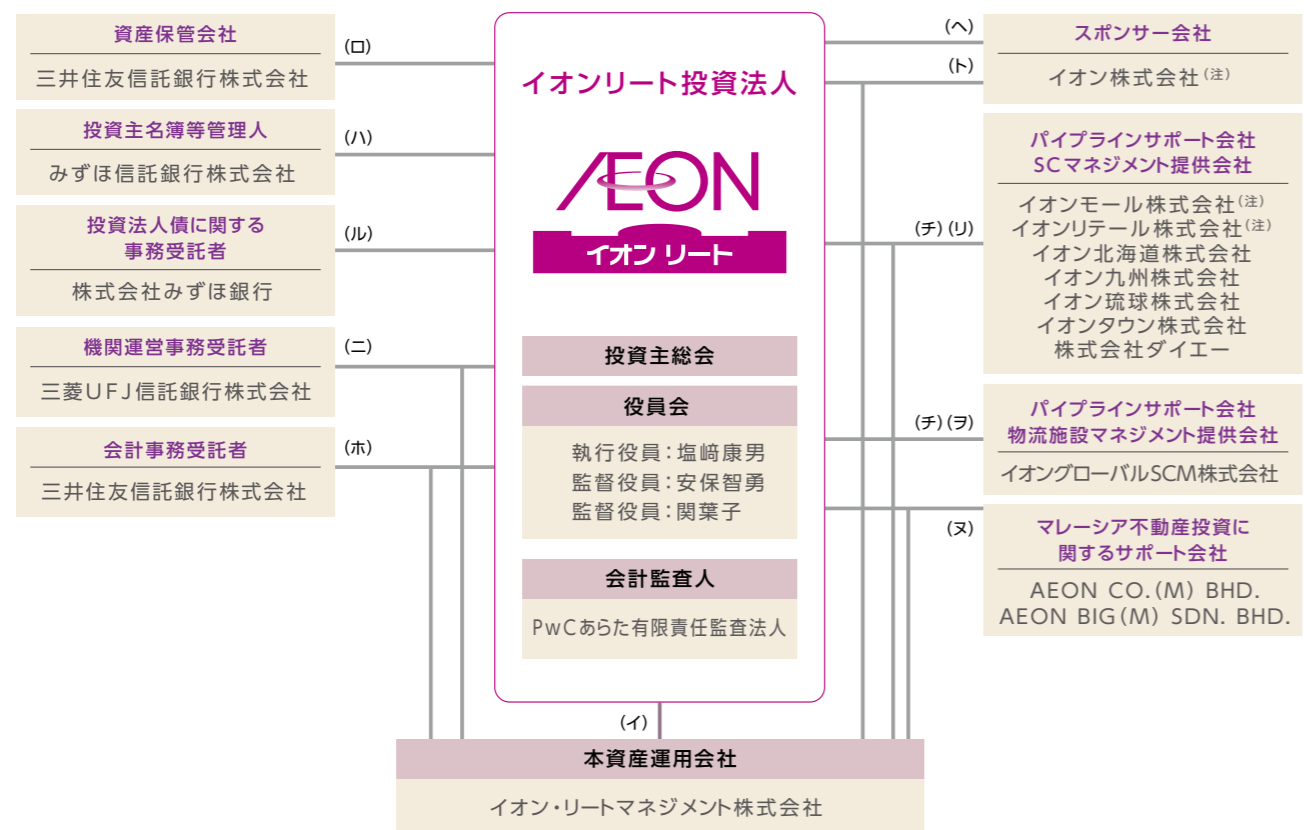


AEON MALL KASAI-HOJO

RSC-9 イオンモール加西北条 所在地: 兵庫県加西市

## ▶ 投資法人の仕組み及び資産運用会社の概要

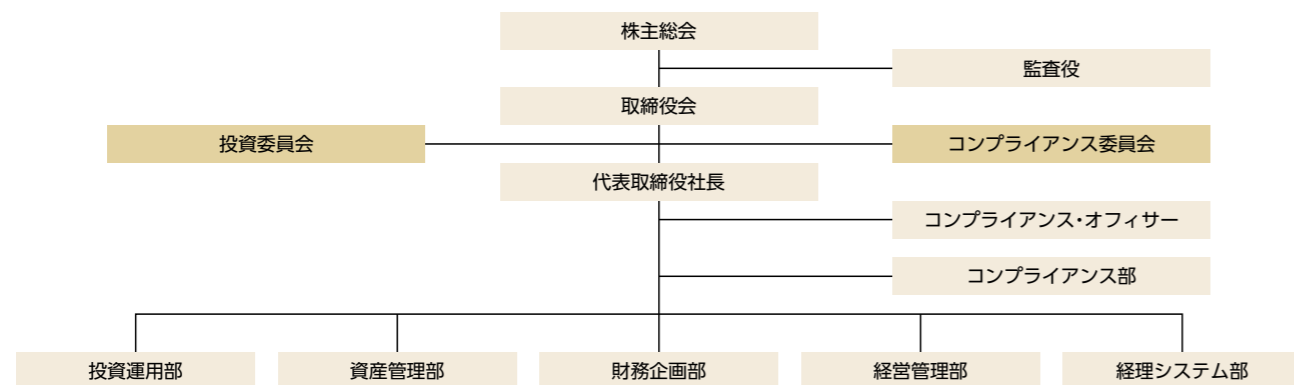
### 本投資法人の仕組み



- (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
  - (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
  - (ヘ) 商標使用許諾契約
  - (ト) スポンサーサポート契約
  - (チ) パイプラインサポート契約
  - (リ) SCマネジメント契約
  - (ヌ) 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
  - (ヲ) 物流施設マネジメント契約
- (注) イオン株式会社、イオンモール株式会社及びイオンリテール株式会社は、金融商品取引法等で定める特定関係法人に該当します。

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



## ▶ 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。

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

**イオンリークの戦略**  
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。

**だれでもわかるイオンのリート**  
イオンリークの特長を個人向けにわかりやすく説明しています。

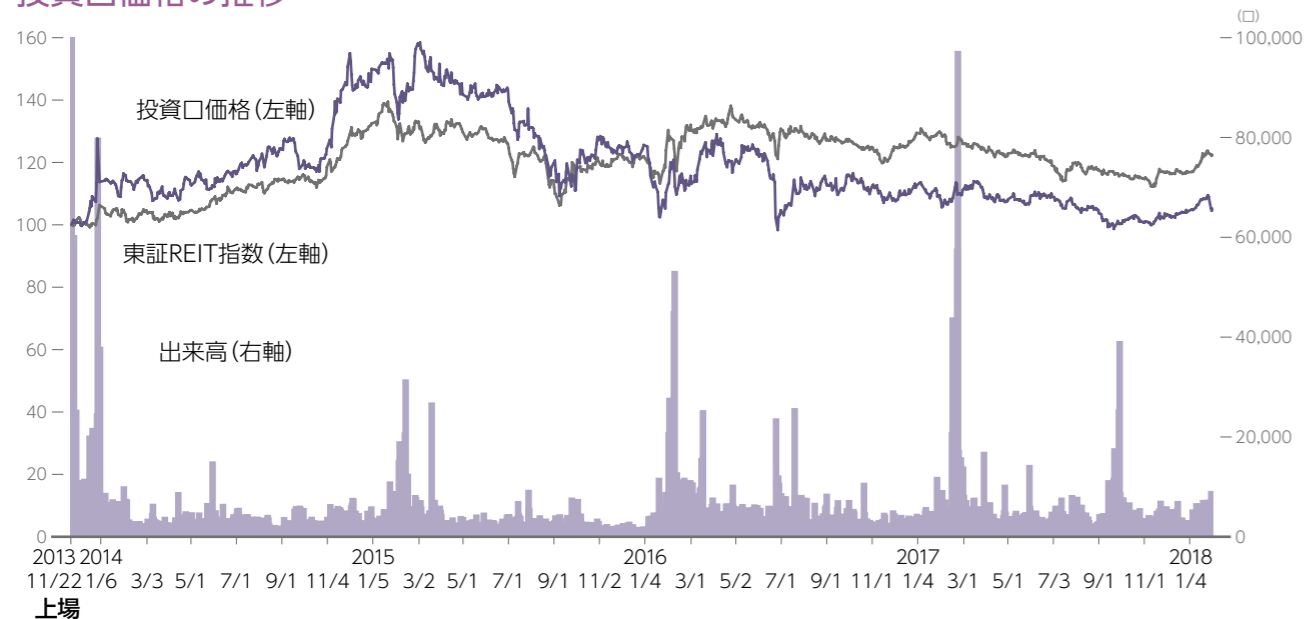
**最新決算資料**  
決算発表後、最新の決算資料がこちらに掲載されます。

**プレスリリース**  
適時開示情報はこちらからご確認ください。

**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受け取りいただけます。

## ▶ 投資主インフォメーション

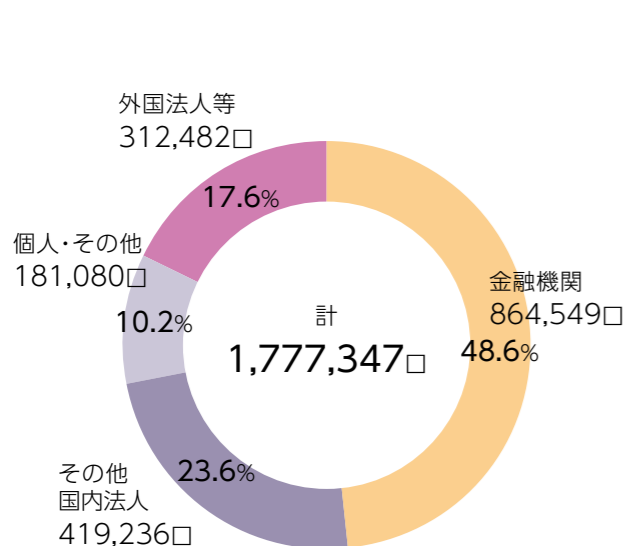
### 投資口価格の推移



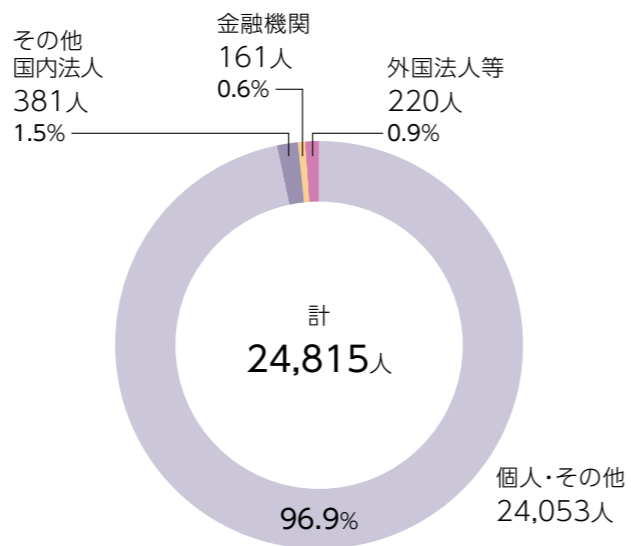
(注) 本投資法人の投資口価格は、上場日である2013年11月22日の終値113,600円を100として数値化しています。  
東証REIT指数は、本投資法人の上場日である2013年11月22日の終値を100として数値化しています。

### 投資主構成 (2018年1月31日現在)

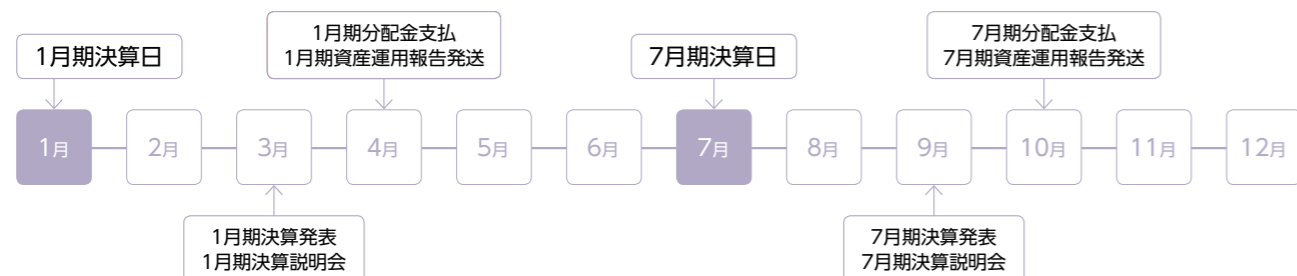
#### 所有者別投資口数



#### 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4期 (2015年1月期) の分配金につきましては、支払開始日である2015年4月15日から満3年を経過する2018年4月16日の終了 (期間の末日である2018年4月15日が投資主名簿等管理人の休業日にあたるため、その翌営業日の2018年4月16日までとなります。) 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。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、同社の休業日にはお受け取り手続きが出来ませんので、お早めにお手続きいただきますようお願いいたします。  
また、第5期 (2015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のでご注意ください。

#### 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)