

平成27年7月期 決算短信 (REIT)

平成27年9月11日

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

有価証券報告書提出予定日 平成27年10月28日 分配金支払開始予定日 平成27年10月13日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年7月期の運用、資産の状況 (平成27年2月1日～平成27年7月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年7月期	9,164	23.5	3,505	24.7	2,978	26.6	2,969	26.4
27年1月期	7,422	0.0	2,810	0.2	2,353	0.6	2,349	0.5

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
27年7月期	円 2,746	% 2.7	% 1.6	% 32.5
27年1月期	円 2,473	% 2.4	% 1.4	% 31.7

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年7月期	2,724	2,969	0	0	100.0	2.6
27年1月期	2,473	2,349	0	0	100.0	2.4

(注) 平成27年7月期の配当性向は、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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年7月期	203,795	119,417	58.6	109,536
27年1月期	169,746	98,701	58.1	103,896

(参考) 自己資本 平成27年7月期 119,417百万円 平成27年1月期 98,701百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年7月期	4,497	△36,172	30,089	11,464
27年1月期	4,577	△483	△2,332	13,049

2. 平成28年1月期の運用状況の予想（平成27年8月1日～平成28年1月31日）及び平成28年7月期の運用状況の予想（平成28年2月1日～平成28年7月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
28年1月期	9,387	2.4	3,512	0.2	2,965	△0.4	2,957	△0.4	2,710	—
28年7月期	9,403	0.2	3,315	△5.6	2,771	△6.6	2,763	△6.6	2,530	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想発行済投資口の総口数）
（平成28年1月期）2,713円、（平成28年7月期）2,535円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
27年7月期 1,090,200口 27年1月期 950,000口
- ② 期末自己投資口数
27年7月期 0口 27年1月期 0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページ記載の「平成28年1月期（平成27年8月1日～平成28年1月31日）及び平成28年7月期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成27年4月27日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成27年4月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「配分方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期の概況

（ア）投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、イオン・リートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成24年11月30日に設立され、平成25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。上場から2年目となる平成27年7月期は、平成27年2月に新投資口の発行（140,200口）を行い、新規借入金12,400百万円と合わせた資金調達により、6物件（取得価額の合計35,270百万円）の取得を行いました。また、平成27年4月にはイオンモール水戸内原の土地の追加取得（105百万円）を行いました。

その結果、平成27年7月31日現在において本投資法人が所有する不動産は、国内外の23物件、取得価額の合計は194,363百万円となっています。

（イ）投資環境と運用実績

a. 投資環境

日本経済は、平成26年10月末の日本銀行による「量的・質的金融緩和」の拡大、安倍政権による消費税の増税の延期決定等を受け、設備投資、個人消費にも持ち直しの動きが見られ、企業業績の拡大期待から、賃金の増加が幅広く見られたこと、また円安を背景とした訪日外国人の増加によるインバウンド消費の増加や、米国の底堅い景気回復等にも支えられ、日本経済は緩やかな回復軌道をたどり、平成27年4月には日経平均株価は約15年ぶりに20,000円台を回復しました。

J-REIT市場においても良好な資金調達環境の下、物件取得意欲も引き続き旺盛であり、平成27年7月31日現在、平成27年は4銘柄が新規上場を行い上場REIT数は53銘柄となり、時価総額は10兆円を超えています。

b. 運用実績

このような環境下、平成27年2月の新投資口発行手取金及び新規借入金によって調達した資金等で、平成27年2月18日に5物件（イオンモール札幌平岡、イオンモール釧路昭和、イオンモール利府、イオンモール山形南、イオンモール四日市北）を取得しました。また、平成27年2月27日にはイオンモールKYOTOを取得し、資産規模の拡大及び収益力の増強を図り、保有資産エリアは日本国内で17都道府県に拡大しました。

また、既存保有不動産についても、店舗の空調設備の更新や外壁塗装工事等の定期的に行うべき工事のほか、店舗活性化改修工事等、店舗としての機能性改善の為に資本的支出を行い、ポートフォリオ価値の維持・向上に努めてきました。

（ウ）資金の調達

本投資法人の平成27年7月31日時点の借入金残高は75,400百万円であり、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41.0%です。

平成27年7月31日現在の長期有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期有利子負債（1年内返済の長期借入金を含みます。）の割合）は97.3%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84.5%となり、上記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。

なお、平成27年7月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

<格付>

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

(エ) 業績及び分配金

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益9,164百万円、営業利益3,505百万円、経常利益2,978百万円、当期純利益2,969百万円となりました。

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2,724円となりました。

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

② 次期の見通し

(ア) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済については、米国などの海外経済の回復及び円安トレンドの継続による輸出の増加、企業業績の回復、設備投資の増加、雇用・賃金の改善、原油価格下落による実質所得の押し上げ効果等に支えられ、景気は緩やかな回復基調を継続し、潜在成長率（0%台前半ないし半ば程度）を上回る成長が続くと考えています。

一方、消費者物価については、原油安による期待インフレ率の低下により2015年度予測でも日銀が物価安定の目標とする2%には届かず、消費税率引き上げの直接的な影響を除くベースでは当面0%程度で推移し、原油価格下落の影響が剥落するに伴って中長期的には全体として上昇していくとみています。

商業施設を取り巻く環境に関しては、内閣府発表の「消費動向調査（平成27年7月）」によると、平成27年7月の「消費者態度指数」については昨年同月よりは下回っているものの、平成27年2月から5ヶ月続けて改善しており、消費者心理の持ち直し傾向が伺えます。今後の実質賃金の上昇期待の継続、及び当面は消費者物価の安定が見込まれることから、個人消費の持ち直し、回復が期待できると考えています。また、都市型の商業施設においては、円安を背景にした訪日外国人の増加によるインバウンド需要の拡大は継続しており、今後、地方経済へ波及することが期待されます。

海外経済については、米国の堅調な景気回復が継続、欧州経済はギリシャ債務問題が一段落したこと、ドイツを中心に景気底入れが観測されるなど、先進国において景気はゆるやかに回復に向かうと期待されます。新興国については、原油価格が低水準で推移していることからロシア、マレーシア等の資源国経済に影響、また中国、ブラジルといった国々においても景気減速の兆候が表れていることから不透明感は増しており、世界全体としては成長が弱含む可能性があります。

今後のリスク要因として、中国の景気減速懸念を背景とする株式市場の混乱が長期化すること、ギリシャの債務問題の再燃、米国経済の景気回復の遅れ、米国金利引き上げによる新興国への影響等が挙げられ、引き続き注視して参ります。

(イ) 今後の運用方針

a. 基本方針

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

b. 投資方針と成長戦略

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

本投資法人は、イオングループが開発した商業施設等を、スポンサーサポート契約及びパイプラインサポート契約に基づいてイオングループより取得することを通じて、資産規模の拡大、運用の安定性向上及び資金調達力の向上を達成できると考えています。そして、資金調達力の向上によって、さらなる物件取得による資産規模の拡大へと繋げることが出来ます。他方で、イオングループからみると、本投資法人に商業施設等を売却することによって得た資金を成長投資の実行（新規店舗の開発等）に充てることが可能となります。このような成長投資の実行は、イオングループの収益の増加、企業価値の向上に寄与することとなると考えられ、本投

資法人のさらなる成長を支える存在となり得ます。本投資法人は、上記のような本投資法人とイオングループがそれぞれ好循環に至る良好な関係、すなわち、ウィン-ウィン(WIN-WIN)の関係を構築し、投資主価値の最大化を目指します。

c. 財務戦略

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

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

平成28年1月期(平成27年8月1日～平成28年1月31日)及び
平成28年7月期(平成28年2月1日～平成28年7月31日)の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年1月期(第6期)(平成27年8月1日～平成28年1月31日)(184日) 平成28年7月期(第7期)(平成28年2月1日～平成28年7月31日)(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、本書の日付現在保有している運用資産23物件について、平成28年7月期(第7期)末まで運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。 実際の数値は新規物件の取得、保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約を勘案し算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、計算期間の属する年内に取得資産の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、当該計算期間には費用計上されません。なお、保有資産における固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、平成28年1月期(第6期)に876百万円、平成28年7月期(第7期)に1,140百万円の費用計上を見込んでいます。平成27年7月期(第5期)取得資産については、平成28年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、平成28年7月期(第7期)から費用計上されることとなります。 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性は否定できないこと、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用を含めて定額法により算出しており、平成28年1月期(第6期)に2,681百万円、平成28年7月期(第7期)に2,713百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、平成28年1月期(第6期)に501百万円、平成28年7月期(第7期)に498百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年7月31日現在、本投資法人においては、総額75,400百万円の借入金があります。 平成28年1月期(第6期)末のLTVは41%程度、平成28年7月期(第7期)末のLTVは41%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \frac{\text{有利子負債総額に預り敷金及び保証金(信託預り敷金及び保証金を含みます。)} + \text{加えた額}}{\text{資産総額}} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年1月期(第6期)及び平成28年7月期(第7期)の1口当たり分配金は、各営業期間の予想発行済投資口の総口数1,090,200口により算出しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金(利益超過分配金は含みません。)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超えた金銭の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成27年1月31日)	当期 (平成27年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,663,330	6,795,562
信託現金及び信託預金	3,386,152	4,668,783
前払費用	317,875	318,094
繰延税金資産	26	—
未収還付法人税等	139	493
未収消費税等	—	1,270,899
その他	989	381
流動資産合計	13,368,514	13,054,213
固定資産		
有形固定資産		
土地	—	107,708
信託建物	90,883,140	110,462,096
減価償却累計額	△5,378,755	△7,952,544
信託建物(純額)	85,504,384	102,509,551
信託構築物	769,522	801,705
減価償却累計額	△209,294	△295,461
信託構築物(純額)	560,228	506,244
信託土地	51,269,929	63,430,093
有形固定資産合計	137,334,542	166,553,598
無形固定資産		
信託借地権	18,045,526	23,137,757
無形固定資産合計	18,045,526	23,137,757
投資その他の資産		
長期前払費用	864,674	903,427
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	874,674	913,427
固定資産合計	156,254,743	190,604,782
繰延資産		
投資口交付費	123,517	136,231
繰延資産合計	123,517	136,231
資産合計	169,746,775	203,795,228

(単位:千円)

	前期 (平成27年1月31日)	当期 (平成27年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	264,248	644,234
短期借入金	—	2,000,000
未払金	134,039	187,737
未払費用	19,589	21,472
未払法人税等	682	605
未払消費税等	205,608	—
その他	9,899	11,925
流動負債合計	634,066	2,865,975
固定負債		
長期借入金	63,000,000	73,400,000
預り敷金及び保証金	—	2,628
信託預り敷金及び保証金	7,411,389	8,109,511
固定負債合計	70,411,389	81,512,139
負債合計	71,045,456	84,378,114
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	96,351,350	116,447,057
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,349,969	2,970,056
剰余金合計	2,349,969	2,970,056
投資主資本合計	98,701,319	119,417,113
純資産合計	※1 98,701,319	※1 119,417,113
負債純資産合計	169,746,775	203,795,228

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年8月1日 平成27年1月31日	自 至	平成27年2月1日 平成27年7月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 7,422,632	※1 9,163,638	
不動産等売却益		—	※2 611	
営業収益合計		7,422,632	9,164,250	
営業費用				
賃貸事業費用		※1 4,165,832	※1 5,168,792	
資産運用報酬		330,683	360,189	
資産保管手数料		6,841	10,370	
一般事務委託手数料		28,572	34,440	
役員報酬		3,600	3,600	
租税公課		98	1,398	
その他営業費用		76,894	80,198	
営業費用合計		4,612,522	5,658,990	
営業利益		2,810,110	3,505,259	
営業外収益				
受取利息		2,917	2,842	
受取補償金		—	1,852	
その他		—	62	
営業外収益合計		2,917	4,758	
営業外費用				
支払利息		301,487	345,084	
投資口交付費償却		35,290	44,891	
融資関連費用		122,957	139,218	
その他		182	2,595	
営業外費用合計		459,917	531,789	
経常利益		2,353,109	2,978,228	
税引前当期純利益		2,353,109	2,978,228	
法人税、住民税及び事業税		3,375	8,765	
法人税等調整額		△17	26	
法人税等合計		3,357	8,791	
当期純利益		2,349,751	2,969,437	
前期繰越利益		217	619	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,349,969	2,970,056	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産 合計
	出資総額	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	96,351,350	2,338,167	2,338,167	98,689,517	98,689,517
当期変動額					
剰余金の配当		△2,337,950	△2,337,950	△2,337,950	△2,337,950
当期純利益		2,349,751	2,349,751	2,349,751	2,349,751
当期変動額合計	—	11,801	11,801	11,801	11,801
当期末残高	※1 96,351,350	2,349,969	2,349,969	98,701,319	98,701,319

当期(自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産 合計
	出資総額	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	96,351,350	2,349,969	2,349,969	98,701,319	98,701,319
当期変動額					
新投資口の発行	20,095,707			20,095,707	20,095,707
剰余金の配当		△2,349,350	△2,349,350	△2,349,350	△2,349,350
当期純利益		2,969,437	2,969,437	2,969,437	2,969,437
当期変動額合計	20,095,707	620,087	620,087	20,715,794	20,715,794
当期末残高	※1 116,447,057	2,970,056	2,970,056	119,417,113	119,417,113

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日	当期 自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	2,349,969,299	2,970,056,366
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,349,350,000 (2,473)	2,969,704,800 (2,724)
III 次期繰越利益	619,299	351,566
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数950,000口の整数倍数の最大値となる2,349,350,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,090,200口の整数倍数の最大値となる2,969,704,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成26年8月1日	自	平成27年2月1日
	至	平成27年1月31日	至	平成27年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,353,109		2,978,228
減価償却費		2,245,716		2,659,956
投資口交付費償却		35,290		44,891
受取利息		△2,917		△2,842
支払利息		301,487		345,084
未収消費税等の増減額(△は増加)		—		△1,270,899
未払消費税等の増減額(△は減少)		△242,988		△205,608
前払費用の増減額(△は増加)		△31,011		△218
営業未払金の増減額(△は減少)		100,723		278,835
未払金の増減額(△は減少)		△3,389		53,698
長期前払費用の増減額(△は増加)		121,456		△38,752
信託有形固定資産の売却による減少額		—		3,237
その他		△1,064		2,169
小計		4,876,414		4,847,779
利息の受取額		2,994		2,461
利息の支払額		△298,294		△343,201
法人税等の支払額		△3,550		△9,195
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,577,563		4,497,843
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		—		△107,708
信託有形固定資産の取得による支出		△483,999		△31,673,390
信託無形固定資産の取得による支出		—		△5,092,230
預り敷金及び保証金の受入による収入		—		2,628
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		—		698,122
投資活動によるキャッシュ・フロー		△483,999		△36,172,578
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		—		2,000,000
長期借入れによる収入		—		10,400,000
投資口の発行による収入		—		20,038,101
分配金の支払額		△2,332,545		△2,348,572
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,332,545		30,089,528
現金及び現金同等物に係る換算差額		△203		69
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,760,815		△1,585,137
現金及び現金同等物の期首残高		11,288,667		13,049,482
現金及び現金同等物の期末残高	※1	13,049,482	※1	11,464,345

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 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あります。 信託建物 3年～41年 信託構築物 3年～35年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。
3. 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。
4. 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450,326千円です。
5. 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。
6. 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。
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託土地 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。

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※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

(単位:千円)

前期 (平成27年1月31日)	当期 (平成27年7月31日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日		自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		7,419,887		9,162,254
その他賃貸事業収入		2,744		1,383
不動産賃貸事業収益合計		7,422,632		9,163,638
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		18,339		25,679
修繕費		182,903		346,012
保険料		41,120		48,892
信託報酬		9,733		12,402
支払地代		764,357		1,196,635
租税公課		901,764		876,620
減価償却費		2,245,716		2,659,956
その他賃貸事業費用		1,896		2,591
不動産賃貸事業費用合計		4,165,832		5,168,792
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		3,256,800		3,994,846

※2. 不動産等売却益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日		自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日	
(イオンモール直方の土地の一部)				
不動産等売却収入		-		3,867
不動産等売却原価		-		3,237
その他売却費用		-		19
不動産等売却益		-		611

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日		自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日	
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		950,000口		1,090,200口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成26年8月1日	自	平成27年2月1日
	至	平成27年1月31日	至	平成27年7月31日
現金及び預金		9,663,330		6,795,562
信託現金及び信託預金		3,386,152		4,668,783
現金及び現金同等物		13,049,482		11,464,345

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期		当期	
	平成27年1月31日		平成27年7月31日	
1年内		14,841,764		18,775,224
1年超		90,727,383		106,071,819
合計		105,569,147		124,847,044

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、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、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。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期(平成27年1月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,663,330	9,663,330	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,386,152	3,386,152	—
資産計	13,049,482	13,049,482	—
(4) 長期借入金	63,000,000	64,016,719	1,016,719
負債計	63,000,000	64,016,719	1,016,719
(5) デリバティブ取引	—	—	—

当期(平成27年7月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	6,795,562	6,795,562	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,668,783	4,668,783	—
資産計	11,464,345	11,464,345	—
(3) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(4) 長期借入金	73,400,000	74,595,531	1,195,531
負債計	75,400,000	76,595,531	1,195,531
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金

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

(4) 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。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

(単位:千円)

	前期 (平成27年1月31日)	当期 (平成27年7月31日)
預り敷金及び保証金	—	2,628
信託預り敷金及び保証金	7,411,389	8,109,511
合計	7,411,389	8,112,139

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額
前期(平成27年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	9,663,330
信託現金及び信託預金	3,386,152
合計	13,049,482

当期(平成27年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	6,795,562
信託現金及び信託預金	4,668,783
合計	11,464,345

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額
前期(平成27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
長期借入金	—	9,000,000	—	27,000,000	—	27,000,000
合計	—	9,000,000	—	27,000,000	—	27,000,000

当期(平成27年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	9,000,000	700,000	27,000,000	1,200,000	35,500,000
合計	2,000,000	9,000,000	700,000	27,000,000	1,200,000	35,500,000

[有価証券に関する注記]

前期(平成27年1月31日)

該当事項はありません。

当期(平成27年7月31日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成27年1月31日)

該当事項はありません。

当期(平成27年7月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は以下のとおりです。
前期(平成27年1月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	54,000,000	54,000,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(4)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(平成27年7月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	63,700,000	63,700,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(4)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期(平成27年1月31日)

該当事項はありません。

当期(平成27年7月31日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位:千円)

	前期 (平成27年1月31日)	当期 (平成27年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	26	—
繰延税金資産合計	26	—
繰延税金資産の純額	26	—

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

(単位:%)

	前期 (平成27年1月31日)	当期 (平成27年7月31日)
法定実効税率 (調整)	34.16	34.15
支払分配金の損金算入額	△34.11	△34.05
その他	0.09	0.19
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14	0.30

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

平成27年3月31日に公布された「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)により、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率が引き下げられることになりました。これに伴い、平成27年8月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率が従来の34.15%から32.31%に変更されます。

この税率変更による影響はありません。

[持分法損益等に関する注記]

前期(平成27年1月31日)

該当事項はありません。

当期(平成27年7月31日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自平成26年8月1日至平成27年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年2月1日至平成27年7月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自平成26年8月1日至平成27年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年2月1日至平成27年7月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自平成26年8月1日至平成27年1月31日)

属性	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は 職業	議決権 等の所有(被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の 兼任等	事業上の関係				
その他の 関係会社 の子会社	イオン・ リートマ ネジメン ト株式会 社	東京都 千代田 区	350	投資運用 業	—	役員 の 兼任1 人	資産運用 会社	資産運用 報酬の支 払	330,683	未払金	107,389
その他の 関係会社 の子会社	イオンリ テール 株式会 社	千葉県 千葉市	48,970	小売業	—	—	賃貸及び地代 支払先	賃貸事業 収入	3,538,328	信託預 り敷金 及び保 証金	3,552,595
								支払地代 等	430,196	—	—
その他の 関係会社 の子会社	イオン モール 株式会 社	千葉県 千葉市	42,207	不動産業	—	—	賃貸及び地代 支払先	賃貸事業 収入	3,858,083	信託預 り敷金 及び保 証金	3,858,794
								支払地代 等	334,161	—	—
その他の 関係会社 の子会社	株式会 社イ オン 銀行	東京都 江東区	51,250	銀行業	—	—	借入先	支払利息	6,103	未払費 用	381
								長期借入 金の借入	—	長期借 入金	2,000,000
その他の 関係会社 の子会社	イオンマ レーシア 株式会 社	マレー シア国 クアラ Lumpur 市	702百万RM	小売業	—	—	賃貸先	賃貸事業 収入 (注3)	23,475	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

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

(注3) 「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(自平成27年2月1日至平成27年7月31日)

属性	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は 職業	議決権 等の所 有(被所 有)割 合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の兼 任等	事業上 の関 係				
その他の 関係会 社の子 会社	イオン・ リートマ ネジメン ト株式 会社	東京都 千代田 区	350	投資運 用業	—	役員 の兼 任1 人	資産運 用会 社	資産運 用報 酬の 支払 (注3)	483,409	未払金	143,548
その他の 関係会 社の子 会社	イオンリ テール 株式 会社	千葉県 千葉市	48,970	小売業	—	—	賃貸及 び地 代支 払先	賃貸事 業収 入	4,082,794	信託預 り敷 金及 び保 証金	3,552,595
								支払地 代等	724,554	—	—
その他の 関係会 社の子 会社	イオン モール 株式 会社	千葉県 千葉市	42,210	不動産 業	—	—	不動産 信託 受益 権の 購入 、 賃 貸及 び地 代支 払先	不動産 信託 受益 権の 購入	21,470,000	—	—
								賃事 業収 入	4,448,055	預り敷 金及 び保 証金	2,628
										信託預 り敷 金及 び保 証金	4,556,916
								支払地 代等	334,161	—	—
その他の 関係会 社の子 会社	イオン 北海 道株 式会 社	北海道 札幌市	6,100	小売業	—	—	賃貸及 び地 代支 払先	賃事 業収 入	608,119	—	—
								支払地 代等	137,896	—	—
その他の 関係会 社の子 会社	株式 会社 イオン 銀行	東京都 江東区	51,250	銀行業	—	—	借入 先	支払利 息	6,428	未払費 用	395
								融資手 数料 の支 払	1,395	—	—
								長期借 入金 の借 入	300,000	長期借 入金	2,300,000
その他の 関係会 社の子 会社	イオン マレー シア 株式 会社	マレー シア クア ラル ンプ ール 市	702百 万RM	小売業	—	—	賃貸 先	賃貸事 業収 入 (注4)	23,286	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

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

(注3) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬123,200千円及び不動産売却益から控除した処分報酬19千円が含まれています。

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

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	河原 健次	—	—	本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	(被所有) 直接 0.0%		本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払	330,683	未払金	107,389

(注1) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。
2. 資産運用報酬額については、河原健次が第三者（イオン・リートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

当期（自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	河原 健次	—	—	本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	(被所有) 直接 0.0%		本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払	483,409	未払金	143,548

(注1) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。
2. 資産運用報酬額については、河原健次が第三者（イオン・リートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。
3. 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬123,200千円及び不動産売却益から控除した処分報酬19千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（平成27年1月31日）

該当事項はありません。

当期（平成27年7月31日）

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、商業施設を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(単位:千円)

	前期	当期
	自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日	自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	157,183,225	155,380,069
期中増減額	△1,803,155	34,311,286
期末残高	155,380,069	189,691,355
期末時価	169,171,400	206,311,800

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

(注2) 前期の期中増減額のうち、主な増加理由は既存物件の外壁塗装等資本的支出(429,890千円)及び換地処分による土地の増加(12,670千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(2,245,716)千円の計上によるものです。当期の期中増加額のうち、主な増加理由は6物件(イオンモールKYOTO、イオンモール札幌平岡、イオンモール釧路昭和、イオンモール利府、イオンモール山形南及びイオンモール四日市北)の取得(35,906,307千円)・換地処分による土地の増加(161,873千円)・土地の購入による増加(107,708千円)によるもの及び既存物件の店舗活性化改修工事等資本的支出(798,591千円)であり、当期の期中減少額のうち、主な減少理由は減価償却費(2,659,956千円)及び土地の売却(3,237千円)の計上によるものです。

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期(自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

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

(2) 地域に関する情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	3,538,328	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	3,858,083	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社	23,475	不動産賃貸事業

当期(自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

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

(2) 地域に関する情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	4,082,794	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	4,448,055	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	608,119	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社	23,286	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日	自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日
1口当たり純資産額	103,896円	109,536円
1口当たり当期純利益金額	2,473円	2,746円

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

(注2) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日	自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日
当期純利益金額（千円）	2,349,751	2,969,437
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	2,349,751	2,969,437
期中平均投資口数（口）	950,000	1,081,176

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

（9）発行済投資口の総口数の増減

投資法人の設立以降平成27年7月31日までの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（千円）		備考
		増加口数	残高	増加額	残高	
平成24年11月30日	私募設立	5,000	5,000	500,000	500,000	（注1）
平成25年11月21日	公募増資	900,000	905,000	91,287,000	91,787,000	（注2）
平成25年12月17日	第三者割当増資	45,000	950,000	4,564,350	96,351,350	（注3）
平成27年2月12日	公募増資	133,190	1,083,190	19,090,921	115,442,271	（注4）
平成27年2月25日	第三者割当増資	7,010	1,090,200	1,004,785	116,447,057	（注5）

（注1）本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円にて新投資口を発行しました。

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

4. 役員の異動

（1）本投資法人の役員

最近の有価証券報告書（平成27年4月27日提出）における「役員の状況」から異動はありません。

（2）本資産運用会社の役員

平成27年5月28日付で有阪哲哉が取締役に就任し、同日付で小櫻和志が取締役を退任、関延明が取締役（非常勤）を退任しました。

詳細については、平成27年5月13日付ニュースリリース「資産運用会社における取締役及び重要な使用人の変更予定に関するお知らせ」及び平成27年5月25日付ニュースリリース「資産運用会社における新任取締役候補者辞退のお知らせ」をご参照ください。

5. 参考情報

(1) 投資状況

① 投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 平成27年1月31日現在					当期 平成27年7月31日現在				
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額(百万円)			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額(百万円)		
						為替評価 差損益 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (%)				為替評価 差損益 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (%)
不動産 信託 受益権	商業 施設	北海道・東北	11,732	6.9	—	—	—	23,330	11.4	—	—	—
		関東(注5)	60,200	35.5	—	—	—	60,125	29.5	—	—	—
		東海・北陸・中部	17,473	10.3	—	—	—	19,503	9.6	—	—	—
		近畿	7,034	4.1	—	—	—	28,489	14.0	—	—	—
		中国・四国	33,513	19.7	—	—	—	33,144	16.3	—	—	—
		九州・沖縄	24,720	14.6	—	—	—	24,401	12.0	—	—	—
		マレーシア	705	0.4	705	△5	0.4	697	0.3	697	△6	0.3
計			155,380	91.5	705	△5	0.4	189,691	93.1	697	△6	0.3
預金・その他の資産			14,366	8.5	17	0	0.0	14,103	6.9	14	0	0.0
資産総額計			169,746	100.0	722	△5	0.4	203,795	100.0	711	△6	0.3

	前期(平成27年1月31日)		当期(平成27年7月31日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	71,045	41.9	84,378	41.4
純資産総額	98,701	58.1	119,417	58.6

(注1) 「地域」欄につきましては、下記の区分とします。

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

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

(注3) 「為替評価差損益」欄は、決算時(平成27年1月31日)の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。なお、決算時(平成27年1月31日)の為替相場は、同日が営業日でないため前営業日(平成27年1月30日)の為替相場(1RM=32.57円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

(注4) 「為替評価差損益」欄は、決算時(平成27年7月31日)の為替相場(1RM=32.49円(小数点第3位を切捨て))を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。

(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(平成27年4月28日に追加取得した隣接土地部分:平成27年7月31日現在の貸借対照表計上額107百万円)を含みます。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

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

③ その他投資資産の主要なもの

(ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が平成27年7月31日(第5期末)現在保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得先
SRSC-1	イオンレイクタウン mori (注4)	21,190	20,628	23,000	10.9	イオンリテール株式会社
SRSC-2	イオンレイクタウン kaze (注4)	6,730	6,754	7,660	3.5	イオンリテール株式会社
RSC-1	イオンモール 盛岡	5,340	5,121	5,590	2.7	イオンモール株式会社
RSC-2	イオンモール 石巻	6,680	6,459	7,020	3.4	イオンリテール株式会社
RSC-3	イオンモール 水戸内原 (注5)	16,565	15,935	17,412	8.5	イオンモール株式会社 茨城県水戸市
RSC-4	イオンモール 太田	6,860	6,610	7,820	3.5	東京センチュリーリース株式会社
RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	10,220	10,195	10,500	5.3	イオンリテール株式会社
RSC-6	イオンモール 大垣	4,950	4,603	5,160	2.5	イオンリテール株式会社
RSC-7	イオンモール 鈴鹿	9,660	9,419	10,100	5.0	イオンモール株式会社
RSC-8	イオンモール 明和	3,290	3,245	3,620	1.7	イオンリテール株式会社
RSC-9	イオンモール 加西北条	7,230	6,930	7,610	3.7	イオンリテール株式会社
RSC-10	イオンモール 日吉津	7,780	7,481	8,320	4.0	イオンリテール株式会社
RSC-11	イオンモール 倉敷	17,890	17,372	18,700	9.2	イオンモール株式会社
RSC-12	イオンモール 綾川	8,740	8,290	9,190	4.5	イオンリテール株式会社
RSC-13	イオンモール 直方	11,250	10,794	12,700	5.8	東京センチュリーリース株式会社 イオンモール株式会社
RSC-14	イオンモール 熊本	14,060	13,606	14,800	7.2	イオンモール株式会社
RSC-15	イオンモール KYOTO	21,470	21,559	21,800	11.0	イオンモール株式会社
RSC-16	イオンモール 札幌平岡	5,900	5,959	6,230	3.0	フォレスター特定目的会社
RSC-17	イオンモール 釧路昭和	1,780	1,827	1,900	0.9	フォレスター特定目的会社
RSC-18	イオンモール 利府	2,560	2,582	2,720	1.3	フォレスター特定目的会社
RSC-19	イオンモール 山形南	1,350	1,380	1,440	0.7	フォレスター特定目的会社
RSC-20	イオンモール 四日市北	2,210	2,235	2,370	1.1	フォレスター特定目的会社

物件 番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得先
M-1	イオン・タマン・ユニバー シティ・ショッピング・セ ンター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注6)	658 (20百万RM)	697 (21百万RM)	649 (20百万RM)	0.3	イオンマレーシア社
合計		194,363	189,691	206,311	100.0	

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

(注2) 「期末算定価額」欄には、平成27年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。鑑定評価の概要については後記「不動産鑑定評価の概要」をご参照ください。

(注3) 「投資比率」欄は、取得価額の合計に占める各物件の取得価額の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 本投資法人は、「イオンレクタウンmori」、「イオンレクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「期末算定価額」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。

(注5) 当物件は、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（平成27年4月28日追加取得した隣接土地部分：取得価額105百万円、期末帳簿価格107百万円、期末算定価額112百万円）を含みます。

(注6) 「取得価額」欄は、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回にわたり円貨にて実際に支払った対価の合計額を記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、租税公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。なお、各支払時における為替レートに応じて加重平均して算出した為替レートは、1RM=32.92円（小数点第3位を切捨て）です。

「期末帳簿価額」欄は、「取得価額」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用は円貨で支払ったものについては当該金額、RMで支払ったものについては取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算した額を「取得価額」に加算しています。本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産信託受益権（マレーシア国ジョホール州所在のイオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センターの一部の信託に係る権利をいいます。以下同じです。）に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）を保有しており、「期末算定価額」欄には、平成27年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額につき、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する金額を記載しています。なお、「期末算定価額」は、決算時（平成27年7月31日）の為替相場（1RM=32.49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。

(イ) 賃貸借状況の概況

本投資法人が当期末(平成27年7月31日)現在で保有する不動産等の賃貸借状況(平成27年7月31日時点の総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率)は次のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	総賃料収入 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
商業 施設	SRSC-1	イオンレイクタウン mori(注2)	埼玉県 越谷市	平成20年9月9日	685	685	160,387.00	160,387.00	100.0
	SRSC-2	イオンレイクタウン kaze(注2)	埼玉県 越谷市	平成20年9月9日	335	330	127,183.81	127,183.81	100.0
	RSC-1	イオンモール 盛岡	岩手県 盛岡市	平成15年7月23日	337	338	98,968.59	98,968.59	100.0
	RSC-2	イオンモール 石巻	宮城県 石巻市	平成19年3月2日	351	354	60,682.20	60,682.20	100.0
	RSC-3	イオンモール 水戸内原	茨城県 水戸市	平成17年11月8日	726 (注3)	726 (注3)	159,997.49	159,997.49	100.0
	RSC-4	イオンモール 太田	群馬県 太田市	平成15年11月17日	476	476	93,165.27	93,165.27	100.0
	RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	神奈川県 相模原市	平成5年8月9日	420	420	75,056.62	75,056.62	100.0
	RSC-6	イオンモール 大垣	岐阜県 大垣市	平成19年3月29日	327	330	64,246.26	64,246.26	100.0
	RSC-7	イオンモール 鈴鹿	三重県 鈴鹿市	平成8年11月12日	444	446	125,236.10	125,236.10	100.0
	RSC-8	イオンモール 明和	三重県 多気郡	平成13年8月6日	213	214	44,193.80	44,193.80	100.0
	RSC-9	イオンモール 加西北条	兵庫県 加西市	平成20年10月3日	326	328	48,229.25	48,229.25	100.0
	RSC-10	イオンモール 日吉津	鳥取県 西伯郡	平成11年3月8日	426	426	102,045.24	102,045.24	100.0
	RSC-11	イオンモール 倉敷	岡山県 倉敷市	平成11年9月15日	739	741	157,274.78	157,274.78	100.0
	RSC-12	イオンモール 綾川	香川県 綾歌郡	平成20年7月18日	457	460	113,149.07	113,149.07	100.0
	RSC-13	イオンモール 直方	福岡県 直方市	平成17年4月4日	548	545	151,969.51	151,969.51	100.0
	RSC-14	イオンモール 熊本	熊本県 上益城郡	平成17年9月16日	585	584	101,132.38	101,132.38	100.0
	RSC-15	イオンモール KYOTO	京都府 京都市	平成22年1月7日	589	698	136,468.45	136,468.45	100.0
	RSC-16	イオンモール 札幌平岡	北海道 札幌市	平成12年11月10日	402	—	78,360.81	78,360.81	100.0
	RSC-17	イオンモール 釧路昭和	北海道 釧路市	平成12年9月13日	205	—	51,763.05	51,763.05	100.0
	RSC-18	イオンモール 利府	宮城県 宮城郡	平成12年4月18日	187	—	66,385.29	66,385.29	100.0
RSC-19	イオンモール 山形南	山形県 山形市	平成12年11月17日	145	—	53,487.94	53,487.94	100.0	
RSC-20	イオンモール 四日市北	三重県 四日市市	平成13年1月23日	204	—	41,417.23	41,417.23	100.0	

分類	物件 番号	物件名称	所在地	建築時期	総賃料 収入 (百万円)	敷金・ 保証金 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	総賃貸 面積 (㎡)	稼働率 (%)
商業 施設	M-1	イオン・タマン・ユニ バーシティ・ショッピ ング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注4)	マレーシ ア国ジョ ホール州	平成14年5月30日	23 (704千RM)	—	22,870.45	22,870.45	100.0
合計					9,163	8,112	2,133,670.59	2,133,670.59	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」欄には、各取得資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(注2) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」、「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「総賃料収入」欄、「敷金・保証金」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合(いずれも40%)に相当する金額を記載しています。

(注3) 「イオンモール水戸内原」の「総賃料収入」及び「敷金・保証金」は、平成27年4月28日に追加取得したイオンモール水戸内原(茨城県水戸市)の土地に係る賃貸借契約に基づく数値を含みます。

(注4) 「建築時期」は、主たる建物の使用可能証明書(Certificate of Fitness for Occupation Approval)が取得された日として、Knight Frank Malaysia(Knight Frank LLPのマレーシア支社)及びKnight Frank Estate Management Pte Ltd(以下併せて「ナイト・フランク・マレーシア社」といいます。)作成のテクニカル・デュー・デリジェンス・レビュー(Technical Due Diligence Review)(その追補レター(Supplementary Letter)を含み、以下「テクニカル・デュー・デリジェンス・レビュー」といいます。)に記載された日付を記載しています。

本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利(18.18%)を保有しており、「総賃料収入」欄には、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利(18.18%)に相当する数値を記載しています。なお、「総賃料収入」欄については、取引発生時の為替相場(取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均)を用いて円貨に換算して記載しています。

「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」欄には、ナイト・フランク・マレーシア社作成のテクニカル・デュー・デリジェンス・レビューに記載されたグロス床面積(Gross Floor Area)を記載しています。

(ウ) 不動産鑑定評価の概要

取得済不動産物件の平成27年7月31日(第5期末)時点の不動産鑑定評価の概要(不動産鑑定評価額、直接還元法による収益価格及び直接還元利回り、DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回り、NOI)は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	収益価格					
				直接還元法による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	NOI (百万円) (注2)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	23,000	23,300	5.0	22,800	5.0 5.1 (注4)	5.2	1,179
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,660	7,870	5.4	7,570	5.3 5.4 (注5)	5.7	438
RSC-1	イオンモール盛岡	一般財団法人 日本不動産研究所	5,590	5,620	6.9	5,560	6.5	7.1	450
RSC-2	イオンモール石巻	一般財団法人 日本不動産研究所	7,020	7,110	6.3	6,920	6.0	6.6	478
RSC-3	イオンモール水戸内原 (不動産信託受益権) (注6)	一般財団法人 日本不動産研究所	17,300	17,400	6.3	17,100	5.9	6.5	1,117
	イオンモール水戸内原 (土地) (注6)	一般財団法人 日本不動産研究所	112	—	—	112	5.2	—	—
RSC-4	イオンモール太田	一般財団法人 日本不動産研究所	7,820	7,860	6.6	7,770	6.1	6.8	573
RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	10,500	10,600	5.4	10,400	5.1	5.6	644
RSC-6	イオンモール大垣	一般財団法人 日本不動産研究所	5,160	5,190	6.9	5,120	6.4	7.2	379
RSC-7	イオンモール鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	10,100	10,200	6.3	9,980	5.9	6.7	726
RSC-8	イオンモール明和	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,620	3,720	6.7	3,580	6.6 6.7 (注7)	7.0	283
RSC-9	イオンモール加西北条	一般財団法人 日本不動産研究所	7,610	7,640	6.9	7,570	6.6	7.1	536
RSC-10	イオンモール日吉津	一般財団法人 日本不動産研究所	8,320	8,380	6.9	8,260	6.5	7.2	601
RSC-11	イオンモール倉敷	一般財団法人 日本不動産研究所	18,700	18,800	6.2	18,600	5.9	6.4	1,233
RSC-12	イオンモール綾川	一般財団法人 日本不動産研究所	9,190	9,270	6.5	9,100	6.1	6.8	617
RSC-13	イオンモール直方	一般財団法人 日本不動産研究所	12,700	12,800	6.5	12,500	6.2	6.8	861
RSC-14	イオンモール熊本	一般財団法人 日本不動産研究所	14,800	14,900	6.2	14,600	5.9	6.5	950
RSC-15	イオンモールKYOTO	一般財団法人 日本不動産研究所	21,800	22,000	5.0	21,500	4.7	5.2	1,096
RSC-16	イオンモール札幌平岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,230	6,430	6.3	6,150	6.3 6.4 (注8)	6.6	437

物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注1)	収益価格					
				直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万 円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万円) (注2)
RSC-17	イオンモール釧路昭和	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,900	1,980	6.9	1,860	6.9 7.0 (注9)	7.2	173
RSC-18	イオンモール利府	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,720	2,810	6.5	2,680	6.5 6.6 (注10)	6.8	220
RSC-19	イオンモール山形南	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,440	1,500	6.7	1,420	6.7 6.8 (注11)	7.0	129
RSC-20	イオンモール四日市北	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,370	2,470	6.4	2,330	6.4 6.5 (注12)	6.7	198
M-1	イオン・タマン・ユニバーシ ティ・ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注13)	一般財団法人 日本不動産研究所	649 (20百万RM)	—	—	649 (20百万 RM)	6.5 6.0 (注14)	7.0	43 (1百万 RM)
合計			206,311	—	—	204,131	—	—	—

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、平成27年7月31日です。

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

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

(注4) 「イオンレイクタウンmori」の割引率は、1年目から8年目が5.0%、9年目以降が5.1%です。

(注5) 「イオンレイクタウンkaze」の割引率は、1年目から8年目が5.3%、9年目以降が5.4%です。

(注6) 「イオンモール水戸内原」には不動産信託受益権部分と不動産部分があり、それぞれ不動産鑑定評価書を取得していますので、分けて記載しています。

(注7) 「イオンモール明和」の割引率は、1年目から3年目が6.6%、4年目以降が6.7%です。

(注8) 「イオンモール札幌平岡」の割引率は、1年目から7年目が6.3%、8年目以降が6.4%です。

(注9) 「イオンモール釧路昭和」の割引率は、1年目から4年目が6.9%、5年目以降が7.0%です。

(注10) 「イオンモール利府」の割引率は、1年目から7年目が6.5%、8年目以降が6.6%です。

(注11) 「イオンモール山形南」の割引率は、1年目から5年目が6.7%、6年目以降が6.8%です。

(注12) 「イオンモール四日市北」の割引率は、1年目から4年目が6.4%、5年目以降が6.5%です。

(注13) 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います。不動産鑑定評価額は、平成27年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額をもとに、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利(18.18%)に相当する金額を記載しています。「収益価格」欄の価格及びNOIは、マレーシア国における投資用不動産に対して適用される標準的な手法である収益還元法(Investment Method)により求められた価格等をもとに、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利の割合(18.18%)に相当する金額を記載しています。また、決算時(平成27年7月31日)の為替相場(1RM=32.49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14) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の割引率は、契約期間内が6.5%、契約期間満了後が6.0%です。

(エ) 保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が平成27年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの（1工事当たり100万円を超えるもの）は以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、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
イオンモール札幌平岡 (北海道札幌市)	蓄電池更新工事	自 平成27年10月 至 平成27年11月	24	—	—
	非常放送アンプ更新工事	自 平成28年4月 至 平成28年5月	15	—	—
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	自動火災報知設備更新工事	自 平成28年6月 至 平成28年7月	12	—	—
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	店舗活性化工事	自 平成27年7月 至 平成28年4月	997	—	—
	空調機更新工事	自 平成28年3月 至 平成28年4月	29	—	—
イオンモール水戸内原 (茨城県水戸市)	外壁塗装工事	自 平成27年11月 至 平成28年4月	300	—	—
イオンモール太田 (群馬県太田市)	外壁塗装工事	自 平成27年12月 至 平成28年5月	250	—	—
イオン相模原 ショッピングセンター (神奈川県相模原市)	自動火災報知設備更新工事	自 平成27年9月 至 平成27年10月	19	—	—
	空調機更新工事	自 平成28年5月 至 平成28年6月	46	—	—
イオンモール大垣 (岐阜県大垣市)	スロープ鉄骨塗装工事	自 平成28年4月 至 平成28年5月	21	—	—
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	外壁塗装工事（第1期）	自 平成27年10月 至 平成27年12月	99	—	—
	外壁塗装工事（第2期）	自 平成28年2月 至 平成28年4月	100	—	—
イオンモール明和 (三重県多気郡)	空調機更新工事	自 平成28年2月 至 平成28年4月	10	—	—
イオンモールKYOTO (京都府京都市)	照明器具更新工事	自 平成28年4月 至 平成28年5月	15	—	—
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調設備更新工事	自 平成27年10月 至 平成27年12月	59	—	—
	外壁塗装工事	自 平成28年2月 至 平成28年4月	25	—	—
イオンモール直方 (福岡県直方市)	スロープ鉄骨塗装工事	自 平成27年12月 至 平成28年1月	47	—	—
	外壁塗装工事	自 平成28年2月 至 平成28年6月	153	—	—
イオンモール熊本 (熊本県上益城郡)	照明器具LED更新工事	自 平成27年8月 至 平成27年9月	11	—	—

b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成27年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事（1工事当たり10百万円を超えるもの）は以下のとおりです。当期の資本的支出は798百万円であり、費用に区分された修繕費346百万円と合わせ、合計1,144百万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)
イオンモール札幌平岡 (北海道札幌市)	複合受信機更新	自 平成27年7月 至 平成27年7月	27
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	空調設備更新工事	自 平成27年3月 至 平成27年4月	25
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調設備更新工事	自 平成27年2月 至 平成27年3月	25
	空調設備更新工事	自 平成27年3月 至 平成27年4月	23
レイクタウンkaze (埼玉県越谷市) (注)	店舗活性化改修工事	自 平成27年2月 至 平成27年4月	312
イオン相模原ショッピングセンター (神奈川県相模原市)	空調設備更新工事	自 平成27年4月 至 平成27年6月	44
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	特高受変電設備工事	自 平成27年5月 至 平成27年5月	17
イオンモール明和 (三重県多気郡)	防風スクリーン設置	自 平成27年7月 至 平成27年7月	10
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	店舗活性化改修工事	自 平成27年2月 至 平成27年4月	134
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調設備更新工事	自 平成27年3月 至 平成27年4月	17
イオンモール綾川 (香川県綾歌郡)	外壁塗装工事 (第2期)	自 平成27年3月 至 平成27年4月	45
イオンモール直方 (福岡県直方市)	スロープ鉄骨塗装工事	自 平成27年7月 至 平成27年7月	43
イオンモール熊本 (熊本県上益城郡)	空調設備更新工事	自 平成27年4月 至 平成27年4月	11

(注) 本投資法人は、「イオンレイクタウンkaze」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、「工事金額」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（40%）に相当する金額を記載しています。

(オ) 個別資産の損益状況

第5期(自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日)

(単位:千円)

物件番号	SRSC-1	SRSC-2	RSC-1	RSC-2	RSC-3	RSC-4
物件名称	イオンレイク タウンmori	イオンレイク タウンkaze	イオンモール 盛岡	イオンモール 石巻	イオンモール 水戸内原 (注2)	イオンモール 太田
運用日数	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	685,678	335,503	337,832	351,992	726,204	476,385
賃貸事業収入	685,678	335,503	337,832	351,992	726,204	476,385
②不動産賃貸事業費用	95,893	118,319	114,950	120,629	175,502	190,703
管理業務費(注1)	1,826	1,426	1,820	1,790	1,400	1,400
租税公課	83,467	35,514	43,848	46,565	77,346	39,779
保険料	2,403	1,785	2,316	1,400	3,740	2,012
修繕費	8,017	2,469	17,161	15,576	16,935	14,871
支払地代	16	77,034	49,748	54,704	75,090	132,591
その他賃貸事業費用	161	89	55	594	988	48
③NOI(①-②)	589,785	217,184	222,881	231,362	550,702	285,681
④減価償却費	224,730	100,442	96,613	82,925	241,653	113,018
⑤賃貸事業利益(③-④)	365,055	116,742	126,268	148,436	309,049	172,662
⑥資本的支出	1,139	309,808	26,031	1,010	1,199	50,219
⑦NCF(③-⑥)	588,645	△92,624	196,850	230,352	549,502	235,461

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 当物件は不動産信託受益権部分と不動産部分があります。不動産部分は、平成27年4月28日に追加取得したイオンモール水戸内原(茨城県水戸市)の土地であり、運用日数は95日、不動産賃貸事業収益は1,357千円、不動産賃貸事業費用は発生していません。

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

(単位:千円)

物件番号	RSC-5	RSC-6	RSC-7	RSC-8	RSC-9	RSC-10
物件名称	イオン相模原 ショッピング センター	イオンモール 大垣	イオンモール 鈴鹿	イオンモール 明和	イオンモール 加西北条	イオンモール 日吉津
運用日数	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	420,571	327,851	444,579	213,718	326,673	426,092
賃貸事業収入	420,571	327,851	444,579	213,718	326,673	426,092
②不動産賃貸事業費用	92,123	148,819	102,434	78,488	63,021	136,554
管理業務費(注1)	1,400	1,760	1,850	1,850	1,850	1,850
租税公課	76,152	34,118	55,655	23,017	41,915	43,455
保険料	3,246	1,446	2,886	863	1,019	2,311
修繕費	11,289	17,282	42,018	15,046	8,357	16,775
支払地代	-	94,212	-	37,567	9,677	72,092
その他賃貸事業費用	34	-	23	142	201	68
③NOI(①-②)	328,447	179,032	342,144	135,229	263,652	289,538
④減価償却費	79,278	118,415	100,982	36,675	103,893	145,860
⑤賃貸事業利益(③-④)	249,168	60,617	241,161	98,554	159,759	143,678
⑥資本的支出	52,604	-	17,667	32,645	-	133,585
⑦NCF(③-⑥)	275,842	179,032	324,477	102,584	263,652	155,953

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 当物件は不動産信託受益権部分と不動産部分があります。不動産部分は、平成27年4月28日に追加取得したイオンモール水戸内原(茨城県水戸市)の土地であり、運用日数は95日、不動産賃貸事業収益は1,357千円、不動産賃貸事業費用は発生していません。

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

(単位：千円)

物件番号	RSC-11	RSC-12	RSC-13	RSC-14	RSC-15	RSC-16
物件名称	イオンモール 倉敷	イオンモール 綾川	イオンモール 直方	イオンモール 熊本	イオンモール KYOTO	イオンモール 札幌平岡
運用日数	181	181	181	181	155	164
①不動産賃貸事業収益	739,720	457,859	548,841	585,535	589,282	402,451
賃貸事業収入	739,720	457,859	548,841	585,535	589,282	402,451
②不動産賃貸事業費用	150,349	150,759	137,978	116,963	14,300	167,811
管理業務費(注1)	1,850	1,850	1,850	1,850	1,319	1,949
租税公課	97,871	54,100	60,294	62,605	-	-
保険料	3,939	2,394	4,414	2,960	3,120	1,834
修繕費	46,588	7,453	28,017	16,202	9,853	16,019
支払地代	-	84,915	43,384	33,345	-	148,008
その他賃貸事業費用	99	46	16	-	7	-
③NOI(①-②)	589,371	307,099	410,863	468,572	574,981	234,640
④減価償却費	241,168	183,820	200,564	183,729	182,927	92,645
⑤賃貸事業利益(③-④)	348,202	123,279	210,298	284,843	392,054	141,994
⑥資本的支出	19,259	48,915	54,052	14,117	-	33,490
⑦NCF(③-⑥)	570,112	258,183	356,810	454,455	574,981	201,150

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 当物件は不動産信託受益権部分と不動産部分があります。不動産部分は、平成27年4月28日に追加取得したイオンモール水戸内原(茨城県水戸市)の土地であり、運用日数は95日、不動産賃貸事業収益は1,357千円、不動産賃貸事業費用は発生しておりません。

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

(単位：千円)

物件番号	RSC-17	RSC-18	RSC-19	RSC-20	M-1	-
物件名称	イオンモール 釧路昭和	イオンモール 利府	イオンモール 山形南	イオンモール 四日市北	イオン・タマ ン・ユニバーシ ティ・ショッピ ング・センター (注3)	合計
運用日数	164	164	164	164	181	-
①不動産賃貸事業収益	205,667	187,306	145,879	204,724	23,286	9,163,638
賃貸事業収入	205,667	187,306	145,879	204,724	23,286	9,163,638
②不動産賃貸事業費用	98,504	65,684	80,165	87,404	1,474	2,508,835
管理業務費(注1)	1,949	1,574	1,627	1,574	464	38,082
租税公課	-	-	-	-	911	876,620
保険料	1,181	1,439	1,180	895	97	48,892
修繕費	9,628	3,698	19,627	3,120	-	346,012
支払地代	85,745	58,957	57,728	81,814	-	1,196,635
その他賃貸事業費用	-	14	-	-	0	2,591
③NOI(①-②)	107,162	121,622	65,714	117,319	21,812	6,654,803
④減価償却費	26,567	39,428	23,447	32,782	8,386	2,659,956
⑤賃貸事業利益(③-④)	80,594	82,194	42,267	84,537	13,425	3,994,846
⑥資本的支出	-	-	2,442	401	-	798,591
⑦NCF(③-⑥)	107,162	121,622	63,271	116,917	21,812	5,856,211

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 当物件は不動産信託受益権部分と不動産部分があります。不動産部分は、平成27年4月28日に追加取得したイオンモール水戸内原(茨城県水戸市)の土地であり、運用日数は95日、不動産賃貸事業収益は1,357千円、不動産賃貸事業費用は発生しておりません。

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