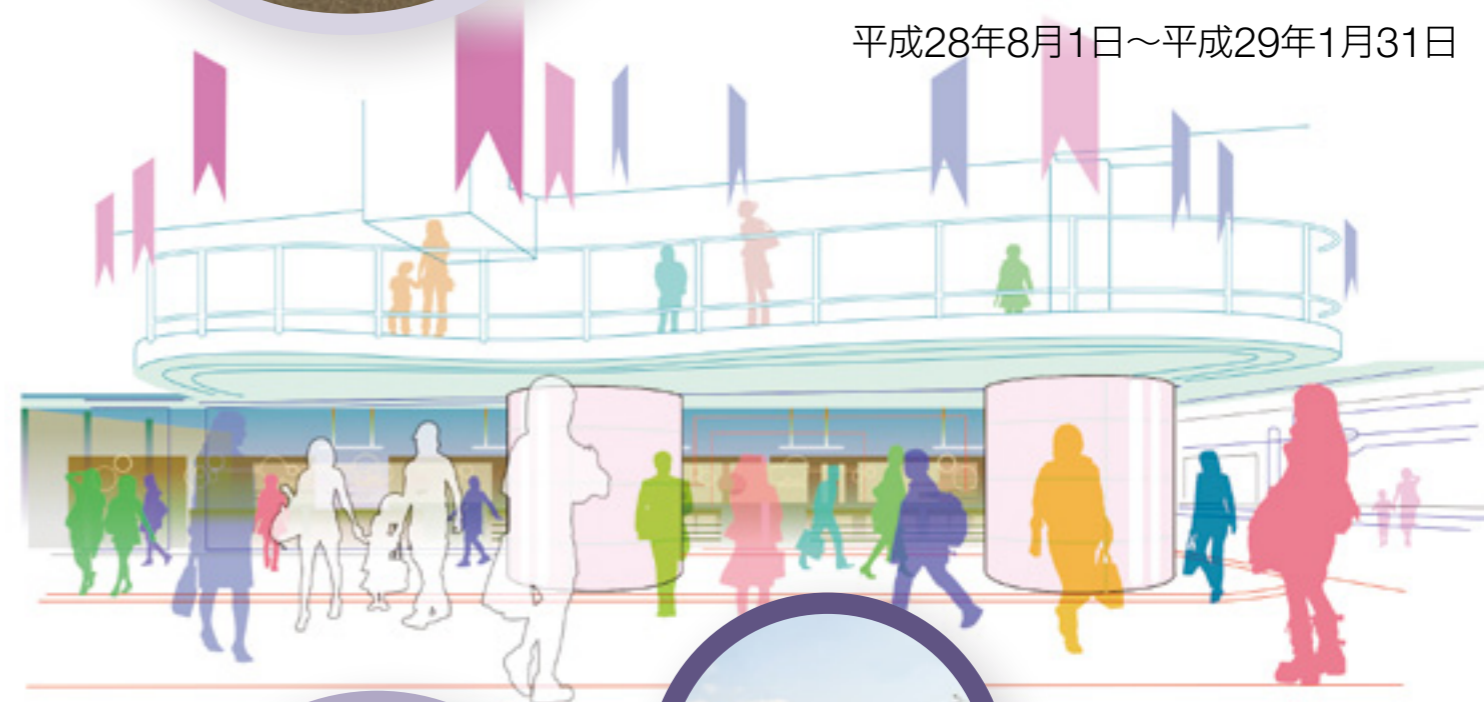




第8期 資産運用報告

平成28年8月1日～平成29年1月31日



イオンリート投資法人

東京都千代田区神田錦町一丁目2番地1

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

AEON REIT Investment Corporation



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。

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。



イオンモール鹿児島

商業施設等は、地域社会の豊かな暮らしに欠かせない存在です。
「小売から暮らしを支える『地域社会の生活インフラ資産』』という認識のもと、
本投資法人は商業施設等を主な投資対象と位置付けています。
そして、「商業施設等への投資を通じて
人々の豊かな生活の実現及び地域社会への貢献」を基本理念とし、
中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

Table of Contents

<p>02 決算ハイライト</p> <p>03 ポートフォリオハイライト</p> <p>04 投資主の皆さまへ</p> <p>08 新規取得資産の概要 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 イオンモール苫小牧 イオンモール小山 イオンモール セレンバン 2</p>	<p>14 今期のTOPICS 内部成長戦略／新投資口発行 平成28年熊本地震の影響と対応</p> <p>16 Financial Section I. 資産運用報告 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 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)</p>	<p>50 イオングループの総合力の活用と投資主価値の最大化</p> <p>52 盤石な財務基盤の構築と資金調達手段の多様化の推進</p> <p>53 透明性の高い運営体制／サステナビリティへの取り組み</p> <p>54 イオンリークのポートフォリオ</p> <p>62 投資法人の仕組み及び資産運用会社の概要</p> <p>63 ホームページのご紹介</p> <p>64 投資主インフォメーション</p>
---	---	--

決算ハイライト (平成29年1月31日時点)

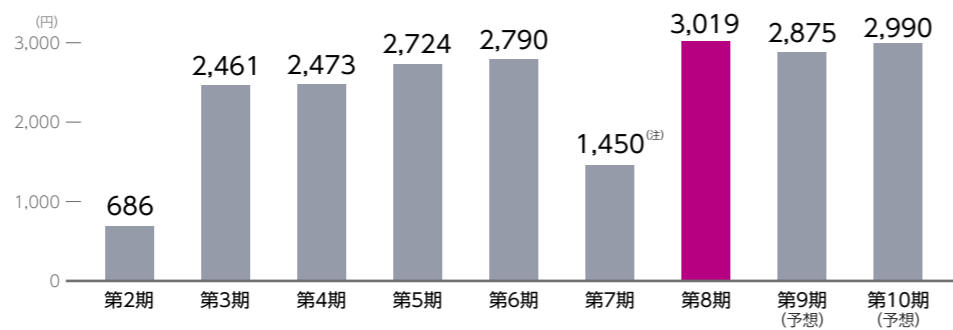


監督役員 安保 智勇 執行役員 塩崎 康男 監督役員 関 葉子

本投資法人は、平成25年11月に上場してから3年が経過し、上場後7期目となる第8期決算を迎えることとなりました。前期第7期の熊本地震による被害を乗り越え、この2月には公募及び第三者割当による新投資口の発行を行い、2月末に新規資産を取得したことにより、中期3,000億円という目標を達成しました。当期第8期の1口当たり分配金は、当初予想2,980円から39円プラスの3,019円で着地することができました。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。

第8期
1口当たり分配金
3,019円

1口当たり分配金の推移



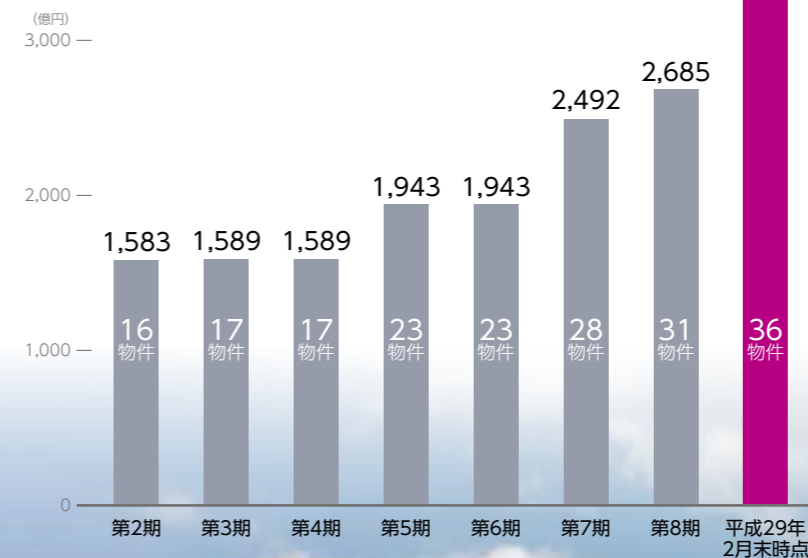
	第7期 (平成28年7月期)	第8期 (平成29年1月期)	第9期 (予想)	第10期 (予想)
営業収益	10,925百万円	11,974 百万円	14,632百万円	15,128百万円
当期純利益又は当期純損失(△)	△1,627百万円	3,954 百万円	4,709百万円	4,890百万円
総資産額	259,216百万円	278,328 百万円	—	—
純資産額	141,369百万円	143,424 百万円	—	—
1口当たり純資産額	107,959円	109,528 円	—	—
1口当たり分配金	1,450円 ^(注)	3,019 円	2,875円	2,990円

(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。

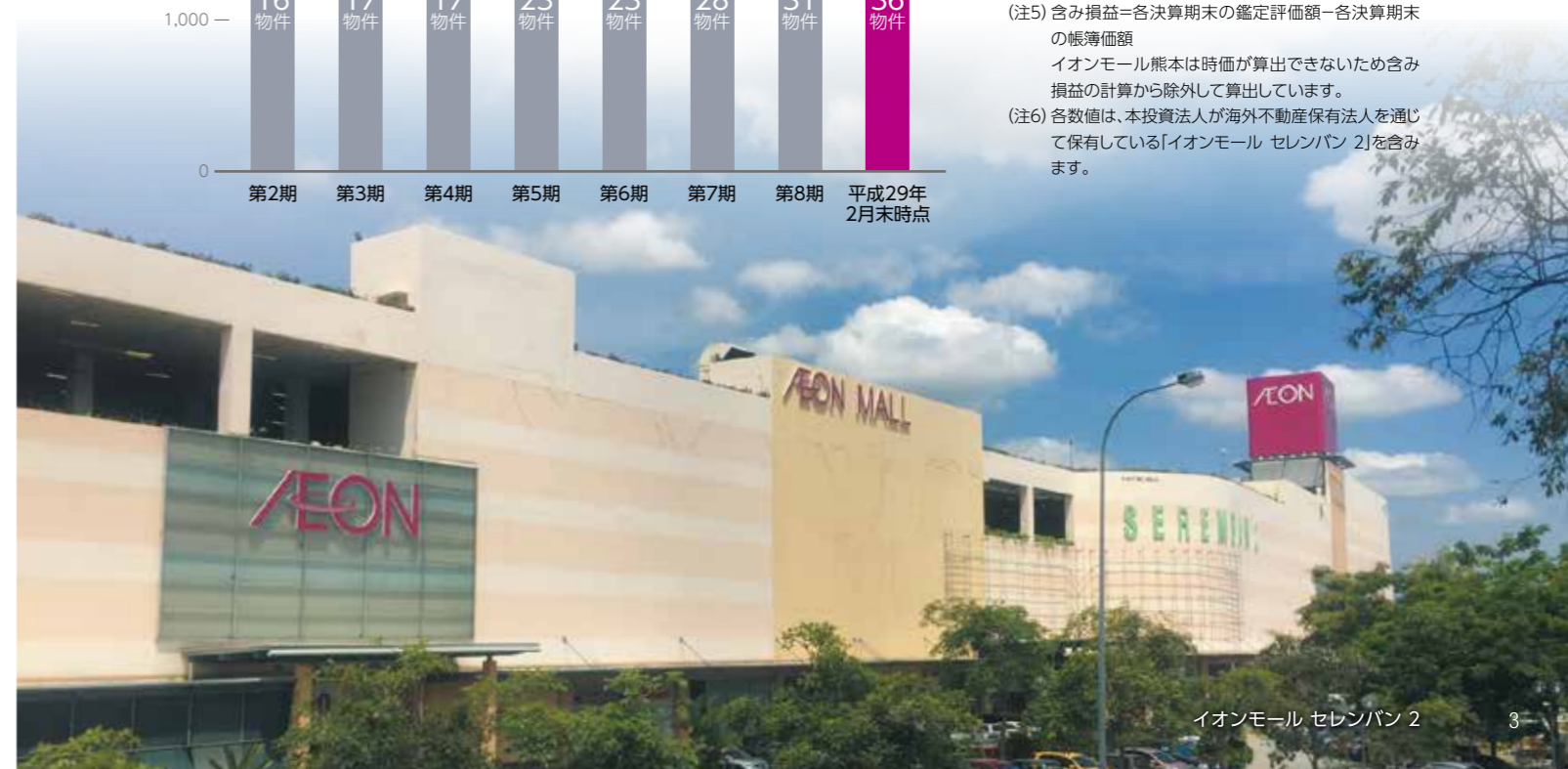
ポートフォリオハイライト (平成29年2月28日時点)

保有物件数	36 物件	平均築年数 ^(注1)	12.1 年
取得価額合計 ^(注2)	3,306 億円	平均残存 賃貸借契約期間 ^(注3)	17.7 年
不動産鑑定 評価額 ^(注4)	3,391 億円	含み損益 ^(注5) (不動産鑑定評価額－ 期末帳簿価額)	+280 億円 (第8期末保有物件) (前期比 +57億円)
マスターリース 稼働率	100 %		

資産規模の推移



(注1) 平成29年2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) 平成29年2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) イオンモール伊丹昆陽他4物件(新規取得5物件)については、取得時の各不動産鑑定評価書に記載された評価額、それ以外の取得済資産については、平成29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(イオンモール熊本を除く。)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
 イオンモール熊本は時価が算出できないため含み損益の計算から除外して算出しています。
 (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 セレンバン 2」を含みます。



投資主の皆さまへ

執行役員
塩崎 康男



Q1 2月に実施した公募増資の概要とその評価についてお聞かせください。

A 中期の資産規模目標3,000億円の達成により、持続的成長を目指すことができる新たな成長ステージに入ったと考えています。

昨年に続いて、海外募集を伴う公募増資を実施し、公募増資の調達資金375億円と借入れを合わせて合計8物件814億円を取得しました。

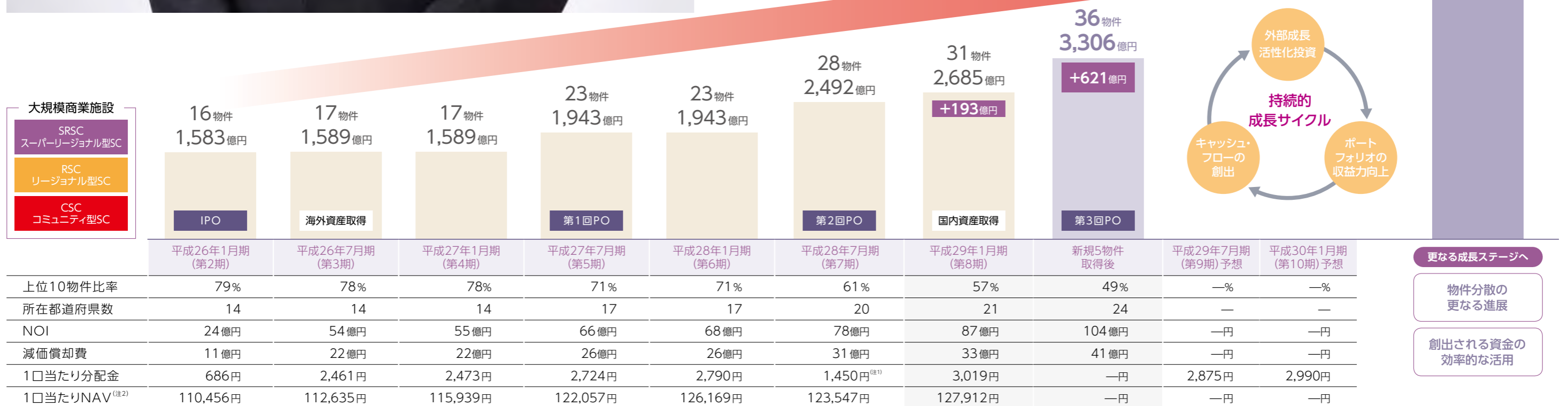
今回取得した国内外の全ての商業施設は、多数のテナントを擁する競争優位性の高い大規模商業施設イオンモールです。また、イオングループの商流を支える重要物流拠点も併せて取得しました。国内物件群の平均鑑定NOI利回りは6.5%となり、規模と収益性を両立させた、イオンリートならではの物件取得となりました。

これにより上場以来申し上げてきた中期の資産

規模目標3,000億円を達成し、36物件、3,306億円のポートフォリオに成長しました。

これまでの外部成長の成果として、新規資産取得後のポートフォリオNOIは半年間で約104億円、減価償却費は約41億円と、より多くのキャッシュ・フローを生み出すことが可能となっており、これを外部成長や活性化投資などに活用してまいります。堅固なポートフォリオを構築できたことで、高い安定性を確保しつつ、潤沢なキャッシュ・フローの活用により持続的成長を目指すことができる新たな成長ステージに入ったと考えています。

従前の中期資産規模目標3,000億円を達成 新たな中期資産規模目標5,000億円で 更なる成長を継続



(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) 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期末処理損失の

額及び利益超過分配金を控除、第8期は出資総額から出資総額控除額を控除するとともに、ポートフォリオ全体の含み損益からイオンモール熊本を除いて算出しています。

Q2 新たな成長ステージに入ったとのことですが、今後の外部成長、内部成長方針についてお聞かせください。

A 希少な大規模商業施設、かつ業績の安定した物件に厳選投資するとともに、資産価値を向上させる活性化投資を推進してまいります。

昨年は熊本地震の影響によりご心配をおかけしましたが、想定していたタイムラインで中期資産規模目標3,000億円まで成長することができました。次のターゲットである資産規模5,000億円にむけて歩みを進めていきます。

私共は、立地とオペレーターが優れたモール型ショッピングセンターが、中長期的に最も競争力のある商業施設であると考えております。ポートフォリオの大宗をRSCなどの大規模商業施設が占めておりますが、平成18年のまちづくり三法の改正もあって、5万㎡を超えるような大規模商業施設の供給はそもそも限定的です。このような新規参入が抑

えられている希少な大規模商業施設、かつ業績の安定した物件を厳選して取得してまいります。

また、内部成長という点では資産価値を向上させる活性化投資を推進してまいります。昨年はイオンモール盛岡で増床を伴う大規模リニューアルを実施しましたが、今年は秋にイオンモール甲府昭和の増床を計画しております。この増床により延床面積は約1.5倍に拡大し、店舗数も既存の約130店から更に約70店増加する予定です。増床後は更なる収益と資産価値の向上が期待できるものと考えています。活性化余地のある物件は多数ありますので、今後も継続して実施してまいります。



ランは順調に進捗しております。早期の全面営業再開にむけてグループを挙げて全力で取り組んでおります。復旧には多額の費用を要しましたが、イオンリーの潤沢なキャッシュ・フローがあればこそ対応が可能であったと考えております。なお、復旧にかかる費用は前期に全て計上済みであり、追加の費用は見込まれておりません。

昨年までで核店舗(イオン熊本店)と東モールが営業を再開し、営業を休止していた西モールも今年3月24日に営業を再開します。残るサブ核ゾーンについては取り壊した上で、再築する予定です。

また、昨今、日本全国で頻発する地震リスクに備えるためにも、本日現在国内ポートフォリオ全てに地震保険を付保しております。加えて、地震被害低減のための工事など、地震リスクへの新たな対応を実施しております。これらの施策により、イオンリーのポートフォリオはより堅固になったものと考えております。

Q3 マレーシア物件を昨年9月に取得していますが、今後の海外投資の方針についてお聞かせください。

A 当面はマレーシア中心に、高い経済成長率を取り込めるような物件に厳選して投資してまいります。

昨年9月に海外SPCを経由してイオンモール セレンバン 2を取得しました。固定賃料がベースではありますが、3年ごとの消費者物価指数に連動して賃料が上がるという日本にはない賃料体系としております。平成26年6月に取得したイオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センターでは今年

からCPIに連動し賃料が7%強上昇します。このように、海外不動産投資は、高い経済成長率を取り込める貴重な機会であると考えております。海外は15%までの組入れが可能であり、当面はマレーシアを想定していますが、今後も物件を厳選しながら取り組んでまいりたいと考えています。

Q4 昨年大きな被害の出たイオンモール熊本の復旧状況と地震リスクへの備えについてお聞かせください。

A イオンモール熊本の早期の全面営業再開に取り組むとともに、地震保険の付保や地震被害低減のための工事など、地震リスクへの対応を進めます。

あらためて熊本地震で被災された皆さまに心よりお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早

い復興をお祈り申し上げます。

イオンモール熊本の復旧にむけたリバイバルプ

Q5 最後に、投資主の皆さまへメッセージをお願いします。

A 次なる資産規模目標5,000億円にむけて、投資主価値の向上を図り、投資家の皆さまの期待に応えてまいります。

商業施設そして小売業を取り巻く環境は厳しいというのが現実です。eコマースも台頭する中で、年々変化する消費者の嗜好や消費スタイルへの対応が求められます。また人口動態をみれば、地方の人口が減少していく社会に入ってきています。その中でイオンリーが保有する中核資産である郊外型RSCは、マーケット環境に柔軟に対応できる強みを有しているため、私共はRSCを中心にポートフォリオを構築してまいりました。世間の皆さまが感じられる一般的な傾向とは違い、イオンリーの保有する店舗のパフォーマンスは決して悪くありません。加えて、スポンサーの高い運営力を背景として、長期固定型のマスターリース契約を締結している

ため安定したキャッシュ・フローを確保しています。前期も申し上げましたが、このような特長、強みを有するリートであるということを改めて知っていただきたいと考えております。

最後に分配金についてご報告します。第8期(平成29年1月期)は、特別損失を計上し利益配当がかなわなかった前期から回復し、3,019円の配当をお届けすることができました。

私共は次なる資産規模目標5,000億円を目指し、投資家の皆さまの期待に応えていくことで、皆さまから選ばれるJリートでありたいと思っております。今後とも、イオンリーにご期待いただければと存じます。

新規取得資産の概要

RSC-26 大阪都市圏のベッドタウンに所在し地域に根ざした大規模ショッピングモール イオンモール伊丹昆陽

ロケーションの強み

- 商圏人口約68.4万人(5km圏)、兵庫県人口密度ランキング2位(出典:総務省統計局平成27年国勢調査)の伊丹市は、総人口・世帯数ともに緩やかな増加傾向であり、安定的な商圏基盤を形成
- 本物件の前面道路である県道42号線は、伊丹市の縦軸となる主要道路であり、北側で国道176号、南側で国道171号に接道しているため、本物件は交通の利便性が高い
- 伊丹市は、大阪市から約10km、阪急神戸線「梅田」駅から約20分という近接性から大阪都市圏の衛星都市の1つとも位置付けられ、また居住密度の高いベッドタウンが存在する等、良好なマーケット環境を有する

物件の強み

- 約160の専門店、駐車場台数2,400台、駐輪場台数1,600台を有する大型ショッピングモール
- ファミリー世代から団塊世代までの多様なライフスタイルに対応したテナント構成を有し、広範な顧客層の取り込みが可能
- 地域住民をターゲットとして、フィットネスクラブやクリニック、カルチャーセンター等のサービス業態のテナントの面積比を高めており、また市役所や図書館等の公共施設も入居していることで、地域住民の交流の場として機能



AEON MALL ITAMIKOYA

取得価額	16,860百万円
鑑定評価額	17,600百万円
所在地	兵庫県伊丹市池尻四丁目1番1
敷地面積	72,395.89㎡
延床面積	①102,054.15㎡ ②20,890.56㎡
竣工年月日	①②平成23年2月2日
駐車場台数	2,400台
商圏人口	1km圏 約 2.7万人 3km圏 約26.1万人 5km圏 約68.4万人



RSC-27 人口約60万人を誇る鹿児島市に所在する域内最大規模のショッピングモール イオンモール鹿児島

ロケーションの強み

- 本物件の所在する鹿児島市は、全中核市の中で、千葉県船橋市に次ぐ第2位の人口約60万人を誇る。また、九州における市町村別人口でも、福岡市、北九州市、熊本市に次いで第4位と、九州でも有数の人口集積地
- 直行の路線バスが運行するJR「鹿児島中央」駅から約8km南の臨海エリアに位置し、近隣に鹿児島市を縦貫する基幹道路である国道225号と県道217号線が併走しており、高い交通利便性を有する

物件の強み

- 店舗数は200店舗、駐車場台数4,000台を誇る広域型商業施設
- 平成19年の開業時に、県内初のモール型ショッピングセンターとしてオープン(総テナント数170店のうち、104店が鹿児島県初出店)。また、平成25年の増床リニューアルオープン時には、「H&M」や「ZARA」等の鹿児島県初進出となる46店を追加出店。トレンド性をもつファッション専門店に加え、子供からシニアまで幅広い世代のニーズに対応できるテナント構成とすることで、高い集客力を有する

AEON MALL KAGOSHIMA

取得価額	13,400百万円
鑑定評価額	13,900百万円
所在地	鹿児島県鹿児島市東開町字東開7番地1
敷地面積	109,318.52㎡
延床面積	132,291.35㎡
竣工年月日	平成19年9月12日(平成25年11月22日増築)
駐車場台数	4,000台
商圏人口	3 km圏 約 8.2万人 5 km圏 約21.3万人 10km圏 約45.2万人





茨城県南に位置する土浦市市街地から至近な好立地に所在する地域一番のショッピングモール

RSC-28 イオンモール土浦

ロケーションの強み

- JR常磐線や常磐自動車道などと並行して走る国道6号土浦バイパスに面し、南北方向からのアクセスが良好であるとともに、土浦市を中心に周辺の常磐線沿線をカバーするモール型ショッピングセンター
- 北側には土浦学園線(県道24号線)等が走り、東側は国道125号につながりかつ霞ヶ浦方面に伸びており、東西方向からのアプローチも良好

物件の強み

- イオン土浦店を核テナントとし約150の専門店を擁する。1階は「ノジマ」、2階は「スポーツオーソリティ」、3階は「シネマサンシャイン」を配置する2核1モール形態で施設回遊性が高い
- 3階部分はシネマコンプレックスを核とし、大型複合アミューズメント施設やフードコートを導入することで時間消費性を実現

AEON MALL TSUCHIURA

取得価額	12,030百万円
鑑定評価額	12,400百万円
所在地	茨城県土浦市上高津367番地
敷地面積	126,756.39㎡
延床面積	86,848.51㎡
竣工年月日	平成21年5月19日
駐車台数	4,800台
商圏人口	3km圏 約 5.6万人 5km圏 約 13.1万人 10km圏 約 35.5万人

石川県中北部をカバーする本格的な大規模ショッピングモール

RSC-29 イオンモールかほく

ロケーションの強み

- 金沢市の北方、国道8号から分岐する国道159号沿いに立地し、広域商圏からの集客が見込めるアクセシビリティが良好な商圏環境内に立地
- 半径10km圏内に大型のショッピングモールは平成28年12月時点で存在せず、地域随一の大規模商業施設としての地位を有する

物件の強み

- 約130の専門店、駐車台数3,300台を有し、地域最大規模のショッピングモール
- 食料品や日用品等を中心とした「イオンスタイル」やアミューズメント施設である「ナムコランド」、「モーリーファンタジー」に加えて、シネマコンプレックスの「シネマサンシャインかほく」も隣接しており、地域住民の日常利用から時間消費型コンテンツまで幅広いテナント構成を実現、地域随一の大規模商業施設としての地位を確立



AEON MALL KAHOKU

取得価額	9,940百万円	竣工年月日	平成20年9月30日
鑑定評価額	10,600百万円	駐車台数	3,300台
所在地	石川県かほく市内日角25	商圏人口	3km圏 約 1.9万人 5km圏 約 3.8万人 10km圏 約 10.3万人
敷地面積	123,001.95㎡		
延床面積	70,948.14㎡		

関西エリアの消費地をカバーするイオングループの重要物流拠点

L-2 イオン南大阪RDC^(注)

ロケーションの強み

- 阪神高速湾岸線「石津」ICより約3kmに位置し、主要幹線道路へのアクセスが良好
- 周辺には、家庭用製品・化粧品、鉄鋼関連、自動車関連等様々な業種のロジスティクスセンターが集積しており、かかる集積地において24時間操業が可能な物流施設として立地
- 南海本線「石津川」駅からバスで5~10分ほどの場所に位置しており、通勤の利便性がある
- 本物件から自動車によるアクセス30分圏内では大阪府がカバーされており、同60分圏内では大阪府内のみならず、神戸市、和歌山県及び奈良県等の県外地域、その他阪神港(大阪港と神戸港)に加え、伊丹空港や関西国際空港等の主要な物流インフラにも到達が可能



物件の強み

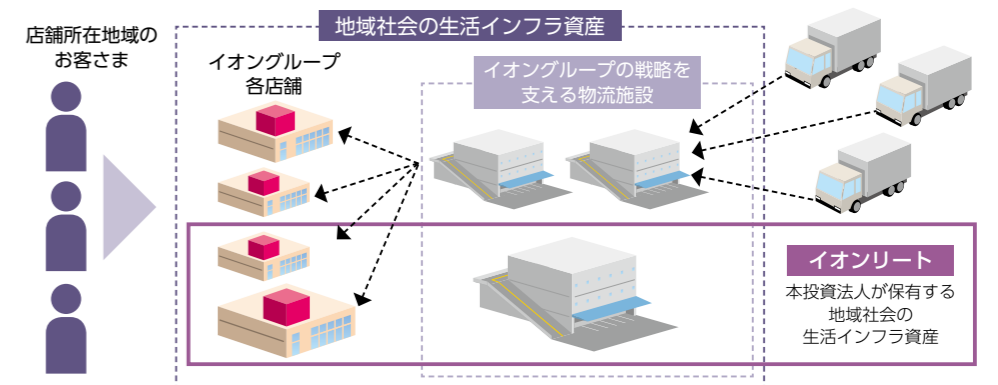
- 食品、生活雑貨、日用品、衣料品などを扱う24時間稼働の常温物流センターで、商品回転率の早い商品の保管と配送を担う関西エリアの重要物流拠点
- 本物件は、既存棟、増築棟及び自動ラック棟の3棟を一体的に運用しており、既存棟は両面バースの2階建て構造、また増築棟には北面と東面の一部にトラックバースを設置していることで、利便性の高い汎用的な物流センターとして機能
- 平成28年11月末日現在、イオングループ約130店舗に商品を配送。イオングループの関西エリアにおける重要な戦略的物流拠点の1つ

AEON MINAMI-OSAKA RDC

取得価額	9,870百万円
鑑定評価額	10,100百万円
所在地	大阪府堺市西区 築港新町一丁目5番地14
敷地面積	49,578.09㎡
延床面積	50,153.94㎡
竣工年月日	平成7年4月25日 (平成23年1月19日増築)

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



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

RSC-24 道央南部の広域商圈をカバーする市内唯一のショッピングモール
イオンモール苫小牧

ロケーションの強み

- JR室蘭本線、日高本線及び千歳線が乗り入れる「苫小牧」駅の北東約4kmに所在。北海道内陸路の動脈と呼ばれる国道36号に面するなど、アクセスも良好
- 北海道の良好な道路事情を背景に商圈が広域化し、千歳市の一部や登別方面まで商圈としてカバー

物件の強み

- 「イオン苫小牧店」を核に約120の専門店を擁するRSC
- 道南最大規模の商業施設面積及び駐車台数を有し、市内唯一のモール型ショッピングセンターとして長期的に安定した運営実績を有すると本投資法人は考える



AEON MALL TOMAKOMAI

取得価額	7,840百万円
鑑定評価額	8,040百万円
所在地	北海道苫小牧市柳町三丁目1番20号
敷地面積	139,751.46㎡
延床面積	71,308.33㎡
竣工年月日	平成17年4月8日
駐車台数	3,600台
5km圏	約 7.4万人
10km圏	約 13.9万人
15km圏	約 17.9万人



RSC-25 足元商圈が安定しており、デイリーニーズを捉えた地域密着型ショッピングモール
イオンモール小山

ロケーション/物件の強み

- 宇都宮市に次ぐ栃木県第2位の人口を誇る小山市に所在
- JR東北新幹線、東北本線、両毛線及び水戸線が乗り入れる「小山」駅の北東約3kmに所在し、県道33号線及び県道339号線に面するなど、アクセスも良好
- 「イオン小山店」を核に約80の専門店を擁するRSC
- 平成9年4月の開業後、平成20年10月に専門店区画を増床、長期的に安定した運営実績を有すると本投資法人は考える



AEON MALL OYAMA

取得価額	6,280百万円	延床面積	①29,496.83㎡ ②18,375.50㎡
鑑定評価額	6,370百万円	竣工年月日	①平成9年4月18日 ②平成20年10月15日
所在地	栃木県小山市大字中久喜字西山1467-1	駐車台数	1,900台
敷地面積	50,119.61㎡	3km圏	約 4.7万人
		5km圏	約 13.2万人



AEON MALL SEREMBAN 2

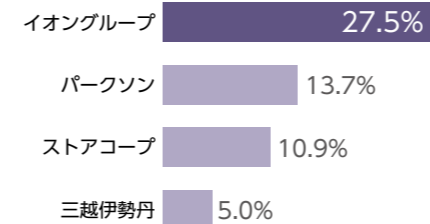
取得価額	5,252百万円 (215百万 RM)
鑑定評価額	5,618百万円 (230百万 RM)
所在地	マレーシア国 ヌグリスンビラン州
敷地面積	51,186.00㎡
延床面積	81,135.00㎡
竣工年月日	平成17年
商圈人口	5km圏 約12.5万人

M-2 首都郊外の新興開発エリアに位置する本格的なショッピングモール
イオンモール セレンバン 2

ロケーション/物件の強み

- マレーシアの首都クアラルンプール中心地から約65kmに位置する郊外の新興開発エリアとして良好な住環境を備えた地域に立地
- 四方を道路に接面しており視認性や幹線道路からのアクセスも良好
- 本物件は、GMSに加え、エンターテインメント、ファッション&アクセサリ、ヘルスビューティー等の多様なテナントを配置しているモールタイプ施設

マレーシアにおけるイオングループの市場占有率(売上高ベース)



出典: Euromonitor International Ltd 提供データを基に、本資産運用会社において作成。



マレーシアにおけるイオングループの主な店舗



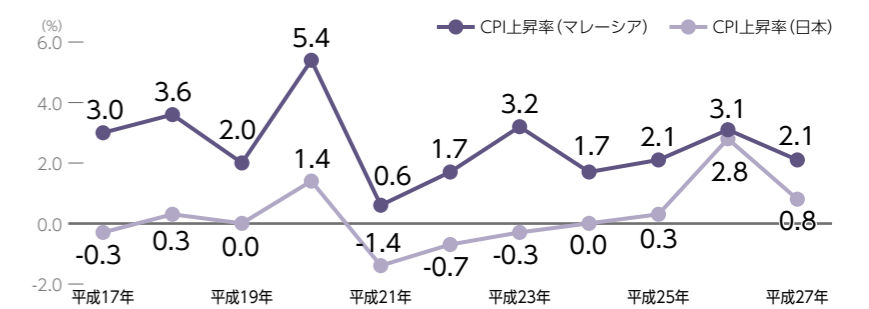
出典: イオンマレーシア社提供の情報を基に、本資産運用会社において作成。
 (注) 上記の物件は、全てイオンマレーシア社が運営する店舗であり、本投資法人の保有物件を除き、本書の日付現在、本投資法人が保有するものではなく、また、取得する予定はありません。

マレーシアの経済成長を取り込むリース体系

マスターリース契約の概要

- 賃貸借期間10年の固定賃料契約で、原則、賃貸借期間中は解約不可
- 賃料は賃貸借契約締結後3年ごとに、マレーシア統計庁が発表するCPI(消費者物価指数)の変動に合わせて調整(ただし、調整額は、調整前の月次賃料の10%を超えないものとする。)
- 賃貸事業費用は借主負担となるネットリース

消費者物価指数(CPI)上昇率の推移



出典: 「CPI上昇率(マレーシア)」につき国際通貨基金[World Economic Outlook Database, October 2016]、「CPI上昇率(日本)」につき総務省統計局[2015年基準 消費者物価指数]を基に、本資産運用会社において作成。

経済成長の見込めるマレーシアにおいて、3年ごとのCPI連動賃料による内部成長を目指す
 賃貸事業費用は借主負担とするネットリースにより、リスクを軽減

今期のTOPICS

平成29年2月公募増資の概要

上場後3回目の公募増資により「資産規模814億円の大規模物件群」を取得。「競争優位性の高い国内外のイオンモール」及び「イオングループの商流を支える大型物流拠点」合計8物件へ厳選して投資しました。

第3回公募増資の概要

オフリング形態
グローバル・オフリング (Reg.S+Rule144A)
発行価格
1口当たり118,950円
新規発行投資口数 (第三者割当を含む)
326,445口 ^(注1)
公募増資後の発行済投資口総数 (第三者割当を含む)
1,635,912口
手取り額 (第三者割当を含む)
37,556百万円

取得済み資産

物件名	所在地	取得価額	鑑定評価額	鑑定NOI利回り	売主
イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	168億円	176億円	6.1%	スポンサー
イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	134億円	139億円	6.7%	スポンサー
イオンモール土浦	茨城県土浦市	120億円	124億円	6.6%	スポンサー
イオンモールかほく	石川県かほく市	99億円	106億円	7.6%	スポンサー
イオン南大阪RDC ^(注2)	大阪府堺市	98億円	101億円	5.2%	第三者
イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	78億円	80億円	6.7%	第三者
イオンモール小山	栃木県小山市	62億円	63億円	7.3%	スポンサー
イオンモールセレンバン2	マレーシア	52億円	56億円	6.3%	第三者

(注1) 国内募集のうち本投資法人の指定先として、イオン株式会社に対し63,947口を販売しています。
 (注2) 「RDC」とは、Regional Distribution Centerの略称であり、地域配送センターをいいます。

活性化投資による内部成長の実現

増床・活性化投資への主な取り組み事例

イオンモール四日市北
 フードコート増床リニューアル (第9期工事完了予定)

イオンモール甲府昭和
 増床リニューアル (第10期工事完了予定)

イオンモール株式会社と協議し、平成28年8月に増床開発協定書を締結

スケジュール

平成28年8月	建築確認申請手続き開始
平成28年9月	増床棟着工
平成29年11月	増床棟竣工予定

完成予想図

イオンモール倉敷
 大規模リニューアル (第10期工事完了予定)

キッズスペース

フードコート

フードコートテラス

赤枠が増床エリア

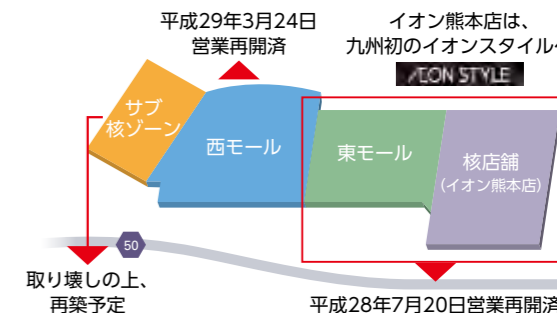
(注) 上記は完成予想図であり、完成後の建物とは必ずしも一致しません。増床棟は優先交渉権を取得したのみであり、本投資法人において取得を決定したものではありません。また、上記は本書の日付現在のスケジュールであり、工事の遅延その他の事由により実際の増床棟竣工時期は遅れる可能性があります。

イオンモール熊本の営業再開状況及び今後の見通し

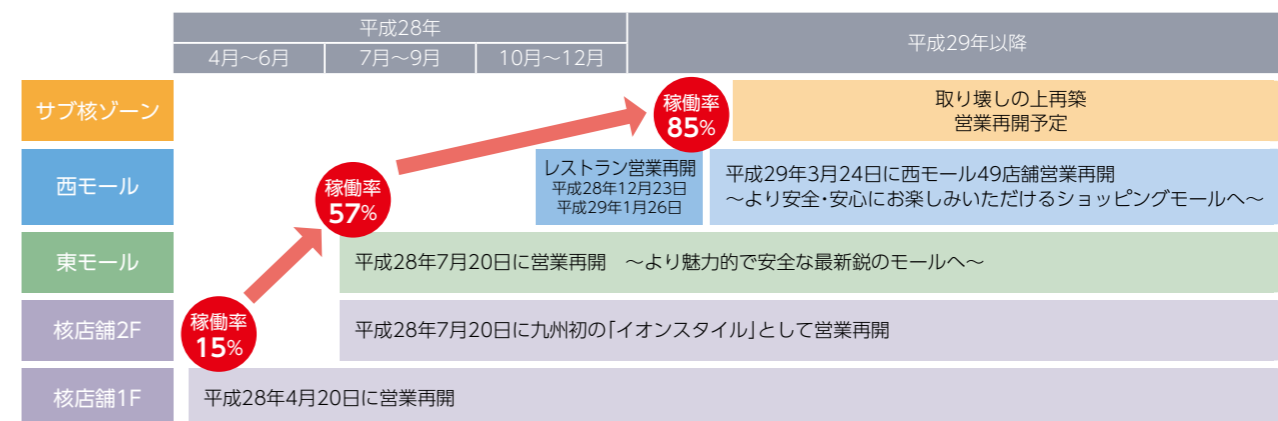
平成29年3月に、「西モール」のイオンシネマを含む「全143店舗」を営業再開（「サブ核ゾーン」除く全館オープン）しました。

イオンモール熊本のNOI

平成28年7月期 (第7期) 実績	203百万円 (うち4月～7月実績43百万円)
平成29年1月期 (第8期) 実績	227百万円
平成29年7月期 (第9期) 予想	335百万円



イオンモール熊本稼働状況 (今後の見通し含む)



(注) 稼働率は総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合 (%) を示したものです。

地震リスクへの対応

「更なる投資地域の分散」と「地震保険の加入」により、安定性の高いポートフォリオを構築します。

(1) 地震保険の加入

保険対象ポートフォリオ	保険金額
国内34物件	30億円 (免責1億円)

- ・国内ポートフォリオPML34物件1.1%
- ・熊本の地震保険については西モール営業再開後の加入にむけ保険会社と準備中



(2) 地震リスクへの対応方針

- ・ポートフォリオの分散 (1物件当たりの規模、所在エリアの分散化) を推進
- ・個別物件のPML^(注)値が15%を超える場合は地震保険の付保を検討、ポートフォリオPML値が10%を超えないように運営
- ・保守的なLTV運営と減価償却費を源泉としたキャッシュ・フローにより、危機対応に備えた調達余力、手元資金を確保

新たな強化策

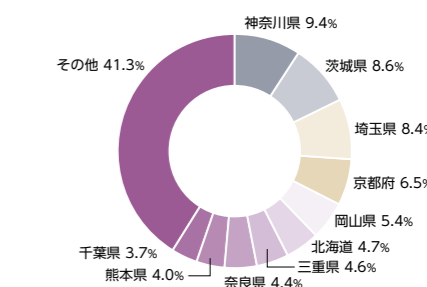
- ・災害リスクに備えた非課税準備金制度の創設に関する税制改正要望を継続
- ・物件取得時の液状化リスク調査
- ・地震被害低減のための工事 (防煙垂壁をガラスから不燃材へ改修等) の工事を実施

第9期はイオン相模原ショッピングセンター (37百万円)、イオンモール加西北条 (61百万円)、イオンモール日吉津 (56百万円) にて防煙垂壁不燃材への改修工事を予定

第9期取得物件については、イオンモール伊丹昆陽、イオンモール土浦にて防煙垂壁不燃材への改修工事を完了済

(注) PML (Probable Maximum Loss・予想最大損失) 475年に1回起こる非常に稀に発生する巨大地震による損失を、建物価格の割合 (%) として示したものです。

物件エリアの分散状況 (国内24道府県)



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4期	第5期	第6期	第7期	第8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	自平成27年 8月 1日 至平成28年 1月31日	自平成28年 2月 1日 至平成28年 7月31日	自平成28年 8月 1日 至平成29年 1月31日
営業収益	(百万円)	7,422	9,164	9,406	10,925	11,974
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(7,422)	(9,163)	(9,406)	(10,925)	(11,974)
営業費用	(百万円)	4,612	5,658	5,817	6,656	7,303
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(4,165)	(5,168)	(5,265)	(6,208)	(6,613)
営業利益	(百万円)	2,810	3,505	3,588	4,269	4,671
経常利益	(百万円)	2,353	2,978	3,048	3,623	3,958
当期純利益又は当期純損失(△)	(百万円)	2,349	2,969	3,041	△1,627	3,954
総資産額	(百万円)	169,746	203,795	204,447	259,216	278,328
(対前期比)	(%)	(△0.1)	(+20.1)	(+0.3)	(+26.8)	(+7.4)
有利子負債額	(百万円)	63,000	75,400	75,400	100,900	118,800
純資産額	(百万円)	98,701	119,417	119,489	141,369	143,424
(対前期比)	(%)	(+0.0)	(+21.0)	(+0.1)	(+18.3)	(+1.5)
出資総額(純額) (注4)	(百万円)	96,351	116,447	116,447	142,996	139,470
発行済投資口の総口数	(口)	950,000	1,090,200	1,090,200	1,309,467	1,309,467
1口当たり純資産額	(円)	103,896	109,536	109,603	107,959	109,528
分配総額	(百万円)	2,349	2,969	3,041	1,898	3,953
1口当たり分配金額	(円)	2,473	2,724	2,790	1,450	3,019
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(2,473)	(2,724)	(2,790)	(—)	(3,019)
(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)	(%)	1.4	1.6	1.5	1.6	1.5
自己資本利益率 (注2)	(%)	2.4	2.7	2.5	△1.2	2.8
自己資本比率 (注2)	(%)	58.1	58.6	58.4	54.5	51.5
(対前期増減)	(%)	(+0.1)	(+0.5)	(△0.2)	(△3.9)	(△3.0)
配当性向 (注2)	(%)	100.0	100.0	100.0	—	100.0
〈参考情報〉						
当期運用日数 (注3)	(日)	184	181	184	182	184
期末投資物件数 (注5)	(件)	17	23	23	28	31
当期減価償却費	(百万円)	2,245	2,659	2,677	3,169	3,386
当期資本的支出額 (注6)	(百万円)	429	798	238	2,951	389
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	(百万円)	5,502	6,654	6,817	7,886	8,747
FFO (Funds from Operation) (注2)	(百万円)	4,595	5,628	5,719	1,541	7,340
1口当たりFFO (注2)	(円)	4,837	5,163	5,246	1,177	5,605
分配総額/FFO比率 (注2)	(%)	51.1	52.8	53.2	123.2	53.9

(注1) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

総資産経常利益率	経常利益÷(期首総資産額+期末総資産額)÷2×100
自己資本利益率	当期純利益又は当期純損失÷(期首純資産額+期末純資産額)÷2×100
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)÷1口当たり当期純利益×100 なお、第5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mori」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。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。))に基づき、イオン・リートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人として平成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。当期においては、平成28年7月に物件取得に関する優先交渉権を取得した「イオンモール小山」及び「イオンモール苫小牧」について、「イオンモール小山」(取得価額6,280百万円)を同年8月に、「イオンモール苫小牧」(取得価額7,840百万円)を同年9月に、それぞれ取

得しました。また、平成28年9月には、J-REIT初の海外SPCスキームを活用した海外不動産の取得を実現するため、マレーシアにおいて設立された海外不動産保有法人(以下「本海外SPC」といいます。))の発行する株式を追加取得(205,110,000マレーシア・リンギット(以下「RM」といいます。以下同じです。)) (5,097百万円)、為替予約レート1RM=24.85円)し、本海外SPCを通じて「イオンモール センパン 2」を取得しました。

その結果、平成29年1月31日現在において本投資法人が所有する不動産は、本海外SPCを通じて保有している「イオンモール センパン 2」を含めて、国内外の31物件、取得価額の合計は268,590百万円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

①投資環境

日本経済は、平成28年10-12月期実質GDP成長率(1次速報値)が4四半期連続のプラス成長であり、緩やかな回復基調となっています。個人消費は、天候不順による生鮮食品の価格高騰に見られるように気候に左右される状況となっており、1月消費者態度指数は43.2(平成28年7月対比+1.9)と良好な雇用環境を背景に消費者マインドに一定の改善が見られるものの、緩やかなものに止まっています。企業部門においても、米トランプ政権誕生により政策の不透明感が高まっている一方、対ドルで円安が進んだため、緩やかな改善が見られる状況です。

金利環境は、日銀の「長短金利操作付き量質的金融緩和」により、長期金利の目標水準がゼロ近傍とされている一方で、米財政拡大への期待感から上昇している米長期金利に連れて足元ではプラス圏で変動性が高まる状況も見られました。

J-REIT市場においては、日米の金融政策を巡る不透明感から8月以降下落傾向となり、東証REIT指数は11月14日には終値ベースで1,715.86まで下落しました。その後は、海外投資家の売りが一服したほか、日銀の指値オペ実施や国債買入額の増額を受けて1,800台まで回復する状況となっています。

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、平成28年4月に発生した熊本地震により大きな被害を受けた「イオンモール熊本」について、イオンモール株式会社をはじめとするイオングループのサポートを受けながら早期の復旧に向けて取り組んできました。平成29年1月31日時点では、核店舗(イオン熊本本店)及び東モールに加え、西モールのレストランゾーンが営業再開しているほか、営業を休止していた西モールの残り部分についても復旧作業を終え、取り壊しの上再築予定のサブ核ゾーンを除く全館が平成29年3月24日に営業再開する運びとなりました。

なお、平成28年熊本地震に係る原状回復工事に関する費用は、前期において合理的に見積もることができる金額を計上済のため、当期及び翌期以降において追加的に発生する原状回復費用は見込まれません。

既存保有物件については、平成28年8月に「イオンモール甲府昭和」に係る増床開発協定書を締結しており、本投資法人は、増床棟建設の請負契約上の地位及び権利義務の譲り受け(増床棟完成後は増床棟購入)について優先的に交渉する権利を有しております。

(3) 資金の調達

本投資法人の平成29年1月31日時点の有利子負債残高は118,800百万円であり、LTV(本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高に預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金を加えた額の割合)は46.4%です。

平成29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96.5%であり、LTVとあわせまして、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29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11,974百万円、営業利益4,671百万円、経常利益3,958百万円、当期純利益3,954百万円となりました。

平成28年7月期の特別損失計上により生じた未処理損失△1,626百万円は、投信法第136条第2項に定める「無償減資」を行い、出資総額から控除する処理を行ったことで解消しています。なお、「無償減資」は、払戻しを行わないため発行済投資口数に変更は生じておりません。

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未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3,019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

本投資法人の設立以降平成29年1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(百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成24年11月30日	私募設立	5,000	5,000	500	500	(注2)
平成25年11月21日	公募増資	900,000	905,000	91,287	91,787	(注3)
平成25年12月17日	第三者割当増資	45,000	950,000	4,564	96,351	(注4)
平成27年 2月12日	公募増資	133,190	1,083,190	19,090	115,442	(注5)
平成27年 2月25日	第三者割当増資	7,010	1,090,200	1,004	116,447	(注6)
平成28年 2月 8日	公募増資	208,826	1,299,026	25,284	141,731	(注7)
平成28年 2月25日	第三者割当増資	10,441	1,309,467	1,264	142,996	(注8)
平成28年 9月14日	無償減資	—	1,309,467	△1,626	141,369	(注9)
平成28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10)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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6) 1口当たり発行価格143,336円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注7) 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8) 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9) 第7期(平成28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10) 平成28年9月14日開催の本投資法人役員会において、第7期(平成28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。

【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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
計算期間	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	自平成27年 8月 1日 至平成28年 1月31日	自平成28年 2月 1日 至平成28年 7月31日	自平成28年 8月 1日 至平成29年 1月31日
最 高 (円)	176,100	180,000	149,000	146,600	132,400
最 低 (円)	133,000	144,600	116,400	111,700	121,600

4. 分配金等の実績

当期の分配金については、法人税課税の特例(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未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3,019円となりました。

期 別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8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	自平成27年 8月 1日 至平成28年 1月31日	自平成28年 2月 1日 至平成28年 7月31日	自平成28年 8月 1日 至平成29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) 2,349,969	2,970,056	3,042,224	△1,626,970	3,954,064
利益留保額	(千円) 619	351	566	—	783
金銭の分配金総額	(千円) 2,349,350	2,969,704	3,041,658	1,898,727	3,953,280
(1口当たり分配金)	(円) (2,473)	(2,724)	(2,790)	(1,450)	(3,019)
うち利益分配金総額	(千円) 2,349,350	2,969,704	3,041,658	—	3,953,280
(1口当たり利益分配金)	(円) (2,473)	(2,724)	(2,790)	(—)	(3,019)
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	(千円) —	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり 一時差異等調整引当額分配金)	(円) (—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少 分配からの分配金総額	(千円) —	—	—	1,898,727	—
(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通し

今後の日本経済については、米国における積極財政の景気浮揚効果が期待される一方、保護主義傾向が強まる可能性もあり、独仏選挙といった欧州政治イベントもあいまって外的要因による不透明感が強まる状況となっています。一方、堅調な輸出に加えて企業部門の改善傾向も見られることから、平成29年度の実質GDP成長率は概ね1%台前半と見ています。家計部門においては、良好な雇用環境は継続すると見られるものの、緩やかな賃上げペースが予想される中で、円安傾向や資源価格の上昇に伴う消費者物価の上昇により個人消費の回復は力強さを欠き、引き続き緩やかな改善に止まると見ています。

消費者物価については、平成28年度に押し下げ要因として働いていた資源価格が押し上げ要因に転じると予想され、円安による食料品等の輸入物価の上昇もあり、平成29年度においては概ね0%台後半となると見ています。

商業施設を取り巻く環境に関しては、内閣府発表の平成29年2月「月例経済報告」では、個人消費を「持ち直しの動きが続いているものの、このところ足踏みがみられる」と下方修正を行いました。消費者マインドには持ち直しの動きが見られており、先行きについても持ち直していくことが期待されています。消費行動としては、「モノ」消費から「コト」消費への移行が進んでおり、また消費者の選別志向に強まりが見られています。

マレーシア経済については、平成28年度実質GDP成長率が前年比+4.2%と2年連続の低下となったものの、個人消費で物品・サービス税(GST)導入後の落ち込みから持ち直しが見られるほか、低所得者向け給付金や最低賃金の増額が下支え要因になると見込まれます。また、企業部門においては、資源価格の上昇による収益改善や平成28年7月の利下げを受けた設備投資の増加が見込まれ、全体としては緩やかな回復に向かうものと考えております。

今後のリスク要因として、国内では長期金利に影響を与える要因として日銀の国債買入スタンスの動向に注視が必要であり、海外では米トランプ政権の政策運営とそれが新興国経済に与える影響につき注視が必要であると考えております。

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

③財務戦略

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

6. 決算後に生じた重要な事実

(1) 新投資口の発行について

本投資法人は、平成29年2月1日及び平成29年2月15日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成29年2月22日、第三者割当による新投資口については平成29年3月14日にそれぞれ払込みが完了しています。

(ア)公募による新投資口発行

発行新投資口数	310,900口	(国内232,151口、海外78,749口(注))
発行価格	1口当たり118,950円	
発行価格の総額	36,981,555,000円	
発行価額	1口当たり115,046円	
発行価額の総額	35,767,801,400円	
払込期日	平成29年 2月22日	
分配金起算日	平成29年 2月 1日	

(注)米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場(但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限りま

(イ)第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	15,545口
発行価額	1口当たり115,046円
発行価額の総額	1,788,390,070円
払込期日	平成29年 3月14日
分配金起算日	平成29年 2月 1日
割当先	野村証券株式会社

(ウ)資金使途

前記の公募に係る調達資金については、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、「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」及び「イオンモールかほく」の取得資金の一部に充当します。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

本投資法人は、以下の不動産信託受益権5件(取得価額の合計62,100百万円)を取得しました。

物件名称	所在地	取得価額 (百万円)	取得日	取得先
イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	16,860	平成29年 2月28日	イオンリテール株式会社
イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	13,400	平成29年 2月28日	イオンリテール株式会社
イオンモール土浦	茨城県土浦市	12,030	平成29年 2月28日	イオンリテール株式会社
イオンモールかほく	石川県かほく市	9,940	平成29年 2月28日	イオンリテール株式会社
イオン南大阪RDC	大阪府堺市	9,870	平成29年 2月 3日	東京センチュリー株式会社
合計	—	62,100	—	—

(注)取得価額には、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

本投資法人は、前記「(2)資産の取得について」に記載の5物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済 期限	返済 方法	担保
短期	株式会社みずほ銀行	10,000	基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR)に 0.22%を加えた利率	平成29年 2月 3日	平成29年 10月20日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	19,700		平成29年 2月28日	平成29年 10月20日		
合計		29,700	—				

また、平成29年2月1日及び平成29年2月27日開催の役員会において、以下に記載する期限前返済及び資金の借入れを行うことを決議しました。

借入先	返済前残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後残高 (百万円)	返済予定日	借入実行日	返済期日
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	10,000	10,000	—	平成29年 3月28日	平成29年 2月 3日	平成29年 10月20日
	19,700	19,700	—		平成29年 2月28日	
合計	29,700	29,700	—	—		

区分	借入先	借入金額 (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
長期	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をア レンジャーとする協調融資 団	6,400	基準金利（全銀協3か 月日本円TIBOR）に 0.22%を加えた利率	平成29年 3月28日	左記借入先を貸付人 とする平成29年3月 24日付の個別ター ムローン貸付契約に 基づく借入れ	平成31年 10月21日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
		6,100	基準金利（全銀協3か 月日本円TIBOR）に 0.31%を加えた利率			平成33年 10月20日		
		5,200	基準金利（全銀協3か 月日本円TIBOR）に 0.37%を加えた利率			平成34年 10月20日		
		200	未定（固定金利）			平成34年 10月20日		
		6,800	基準金利（全銀協3か 月日本円TIBOR）に 0.61%を加えた利率			平成36年 10月21日		
		5,000	基準金利（全銀協3か 月日本円TIBOR）に 0.79%を加えた利率			平成38年 10月20日		
合計	29,700	—						

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第4期 (平成27年1月31日現在)	第5期 (平成27年7月31日現在)	第6期 (平成28年1月31日現在)	第7期 (平成28年7月31日現在)	第8期 (平成29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)	950,000	1,090,200	1,090,200	1,309,467	1,309,467
出資総額（純額）(注) (百万円)	96,351	116,447	116,447	142,996	139,470
投資主数 (名)	14,448	16,040	16,282	18,241	18,737

(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

平成29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	258,506	19.74
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	248,557	18.98
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	115,273	8.80
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	94,924	7.24
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	44,362	3.38
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	2.07
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目5番5号	20,000	1.52
東京センチュリー株式会社	東京都千代田区神田練堀町3番地	20,000	1.52
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE-HCR00	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT.UK	19,400	1.48
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	US ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	16,820	1.28
合 計		864,992	66.05

(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2位未満を切り捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (注2) (千円)
執行役員 (注1)	塩崎 康男	イオン・リートマネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員 (注1)	安保 智勇	弁護士法人中央総合法律事務所 弁護士	1,800
	関 葉子	銀座プライム法律事務所 弁護士	1,800
会計監査人 (注3)	PwCあらた有限責任 監査法人	—	17,200

(注1) 平成29年1月末現在、執行役員塩崎康男は、本投資法人の投資口を自己の名義で6口所有しています。監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有していません。また、監督役員は、上表記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、これらを含めいずれも本投資法人との利害関係はありません。

(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しています。

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

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成29年1月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の資産の構成

資産 の 種類	資産 の 用途	地域 (注1)	第7期 (平成28年7月31日現在)				第8期 (平成29年1月31日現在)				
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額(百万円)		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額(百万円)		
					為替評価 差損益 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (%)			為替評価 差損益 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (%)	
不動産 信託 受益権	商業 施設 等	北海道・東北	23,605	9.1	—	—	31,129	11.2	—	—	
		関東 (注5)	92,204	35.6	—	—	97,493	35.0	—	—	
		東海・北陸・中部	27,585	10.6	—	—	27,311	9.8	—	—	
		近畿	42,426	16.4	—	—	41,968	15.1	—	—	
		中国・四国	32,087	12.4	—	—	31,653	11.4	—	—	
		九州・沖縄	24,127	9.3	—	—	23,743	8.5	—	—	
		マレーシア	680	0.3	680	△145	0.3	680	0.2	680	△144
小計		242,717	93.6	680	△145	0.3	253,980	91.3	680	△144	0.2
関係会社株式 (注6)		954	0.4	954	△77	0.4	6,078	2.2	6,078	101	2.2
預金・その他の資産		15,543	6.0	179	0	0.1	18,269	6.6	4	0	0.0
資産総額計		259,216	100.0	1,814	△222	0.7	278,328	100.0	6,763	△43	2.4

(注1) 「地域」欄につきましては、以下の区分とします。

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

(注2) 「保有総額」欄は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によります。なお、信託建設仮勘定は不動産信託受益権に含んでいません。

(注3) 第7期の「為替評価差損益」欄は、決算時（平成28年7月31日）の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。なお、決算時（平成28年7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28年7月29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。また、RMIについては外国為替公示相場がないため、株式会社みずほ銀行の参考相場を用いています。以下同じです。

(注4) 第8期の「為替評価差損益」欄は、決算時（平成29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29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。

(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地部分：貸借対照表計上額108百万円）を含みます。

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

不動産等の名称	第7期 (自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)				第8期 (自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日)			
	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
	イオン相模原 ショッピングセンター	1	100.0	419	3.8	1	100.0	419
イオンモール大垣	1	100.0	326	3.0	1	100.0	326	2.7
イオンモール鈴鹿	1	100.0	444	4.1	1	100.0	442	3.7
イオンモール明和	1	100.0	213	2.0	1	100.0	213	1.8
イオンモール加西北条	1	100.0	325	3.0	1	100.0	325	2.7
イオンモール日吉津	1	100.0	434	4.0	1	100.0	426	3.5
イオンモール倉敷	1	100.0	737	6.7	1	100.0	736	6.1
イオンモール綾川	1	100.0	456	4.2	1	100.0	456	3.8
イオンモール直方	1	100.0	549	5.0	1	100.0	549	4.5
イオンモール熊本	1	100.0 (注4)	307 (注4)	2.8	1	100.0 (注4)	331 (注4)	2.7
イオンモールKYOTO	1	100.0	696	6.4	1	100.0	697	5.8
イオンモール札幌平岡	1	100.0	448	4.1	1	100.0	448	3.7
イオンモール釧路昭和	1	100.0	229	2.1	1	100.0	229	1.9
イオンモール利府	1	100.0	209	1.9	1	100.0	208	1.7
イオンモール山形南	1	100.0	162	1.5	1	100.0	162	1.3
イオンモール四日市北	1	100.0	228	2.1	1	100.0	228	1.9
イオンモール大和郡山	1	100.0	644	5.9	1	100.0	767	6.3
イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟)	1	100.0	275	2.5	1	100.0	403	3.3
イオンモール甲府昭和	1	100.0	340	3.1	1	100.0	405	3.3
イオンモール苫小牧	—	—	—	—	1	100.0	284	2.4
イオンモール小山	—	—	—	—	1	100.0	237	2.0
イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	1	100.0	75	0.7	1	100.0	223	1.8
ダイエー川崎プロセスセンター	2	100.0	450	4.1	2	100.0	491	4.1
イオン・タマン・ ユニバーシティ・ ショッピング・センター (注5)	1	100.0	19 (704千RM)	0.2	1	100.0	18 (712千RM)	0.1
イオンモールセレンバン2 (注6)(注7)	—	—	—	—	1	100.0	125 (4,972千RM)	1.0
合 計	29	100.0	10,925	100.0	32	100.0	12,100 (注8)	100.0

(注1) 「テナント総数」欄は、当該物件の賃貸借契約数の合計数を記載しています。
(注2) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmorii」、「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「不動産賃貸事業収益」欄、「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合(いずれも40%)に相当するものを記載しています。
(注3) 「イオンモール水戸内原」の「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、不動産信託受益権部分のほか、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：第7期は不動産賃貸事業収益2百万円、対総不動産賃貸事業収益比率0.0% 第8期は不動産賃貸事業収益2百万円、対総不動産賃貸事業収益比率0.0%)を含みます。
(注4) 「イオンモール熊本」の「稼働率」は、平成28年熊本地震前を記載しています。また、平成28年熊本地震後の平成28年4月20日に核店舗(イオン熊本本店)の1階が営業を再開し、平成28年7月20日に同店舗2階及び東モールが営業を再開しております。「不動産賃貸事業収益」は、営業に供した「総賃貸可能面積」に応じた資料で記載しています。
(注5) 本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利(18.18%)を保有しており、「不動産賃貸事業収益」欄、「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利(18.18%)に相当するものを記載しています。なお、取引発生時の為替相場(取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均)を用いて円貨に換算しています。
(注6) 不動産賃貸事業収益額は、期中平均の為替相場(1RM=25.28円(小数点第3位を切捨て))を用いて円貨に換算しています。
(注7) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有しております。
(注8) 当期の不動産賃貸事業収益の合計額の計算において、本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を加算して算出しているため、上表の不動産賃貸事業収益の合計額と本投資法人の賃貸事業収入の金額は一致しません。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. 有価証券組入資産明細

銘柄	資産の種類	株式数	帳簿価額		評価額		評価損益 (千円)	備考
			単価 (円)	金額 (千円)	単価 (円)	金額 (千円)		
JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	関係会社 株式	239,110,002 株	25.4 (1RM)	6,078,453 (240,185,002RM)	25.4 (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

平成29年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)(注3)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	109,400	109,400	△610
合 計		109,400	109,400	△610

(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。平成29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

平成29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以下のとおりです。

国名	保有総額(百万円) (注1)	期末算定価額(百万円)(注2)		物件数 (件)
		対総資産比率(%)		
日本	253,300	267,972	97.5	29
マレーシア	6,758	6,733	2.5	2
合 計	260,059	274,705	100.0	31

(注1) 「保有総額」欄は、平成29年1月31日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、「イオンモール熊本」を含む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、平成29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。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、平成29年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額及び関係会社株式の評価額は取得原価を、決算時(平成29年1月31日)の為替相場(1RM=25.73円(小数点第3位を切捨て))を用いて円貨に換算しています。平成28年熊本地震の影響により、「イオンモール熊本」の期末算定価額を算出することが困難であるため、「イオンモール熊本」の金額を含んでいません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が平成29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。
前期及び当期中において熊本地震に係る原状回復工事を実施しており、当該工事費用に関しては当期末(平成29年1月末)において計上している災害損失引当金3,755百万円の全額を取り崩して充当する予定です。

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)	外壁塗装工事	自 平成29年 5月 至 平成29年 6月	46	—	—
イオンモール苫小牧 (北海道苫小牧市)	外壁塗装工事	自 平成28年10月 至 平成29年 7月	231	80	—
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 平成29年 5月 至 平成29年 7月	99	—	—
	空調機EHP更新工事	自 平成29年 4月 至 平成29年 5月	40	—	—
イオンモール太田 (群馬県太田市)	外壁塗装工事	自 平成29年 4月 至 平成29年11月	360	—	—
	直営エスカレータ 新設工事	自 平成29年 3月 至 平成29年 9月	236	—	—
イオン相模原 ショッピングセンター (神奈川県相模原市)	空調機EHP更新工事	自 平成29年 5月 至 平成29年 7月	44	—	—
	防煙垂壁不燃シート 工事	自 平成29年 4月 至 平成29年 7月	37	—	—
ダイエー川崎 プロセスセンター (神奈川県川崎市)	管理棟外壁修理工事	自 平成29年 8月 至 平成29年10月	70	—	—
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	特高受変電部品 交換工事	自 平成29年 4月 至 平成29年 4月	35	—	—
	活性化工事	自 平成29年 5月 至 平成29年10月	540	—	—
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	活性化工事	自 平成29年 3月 至 平成29年 7月	200	—	—
イオンモール加西北条 (兵庫県加西市)	防煙垂壁不燃シート 工事	自 平成29年 4月 至 平成29年 7月	61	—	—
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	アスファルト 補修工事	自 平成29年 3月 至 平成29年 4月	65	—	—
	空調機更新工事	自 平成29年10月 至 平成29年11月	55	—	—
	防煙垂壁不燃シート 工事	自 平成29年 4月 至 平成29年 6月	56	—	—

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
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機EHP更新工事	自 平成29年 3月 至 平成29年 4月	36	—	—
	空調機EHP更新工事	自 平成29年11月 至 平成29年12月	57	—	—
	活性化工事	自 平成29年 5月 至 平成29年11月	153	—	—
イオンモール直方 (福岡県直方市)	外壁塗装工事	自 平成28年10月 至 平成29年 4月	215	—	—
	照明LED化工事	自 平成28年10月 至 平成29年 2月	79	—	—
	照明LED化工事	自 平成29年 9月 至 平成29年11月	83	—	—
イオンモール熊本 (熊本県上益城郡)	電気設備工事等	自 平成28年 4月 至 平成29年 3月	7,208	4,185	—

2. 期中の資本的支出

本投資法人が平成29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389百万円であり、費用に区分された修繕費314百万円と合わせ、合計704百万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)
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	空調機EHP更新工事	自 平成28年10月 至 平成28年11月	41
イオンモール明和 (三重県多気郡)	空調機EHP更新工事	自 平成28年 9月 至 平成29年 1月	104

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7期	第8期
	自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日	自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日
(a) 資産運用報酬 (注)	274,495	544,722
(内訳) 運用報酬Ⅰ	274,495	350,558
運用報酬Ⅱ	—	194,164
(b) 資産保管委託手数料	12,849	14,211
(c) 一般事務委託手数料	40,283	43,947
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) その他営業費用	117,023	82,906
合 計	448,252	689,388

(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8期には81,162千円の取得報酬が発生し、第7期には222,596千円の取得報酬が発生しています。

2. 借入状況

平成29年1月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
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	1,000	—							
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000	—							
農林中央金庫	1,000	—							
みずほ信託銀行株式会社	1,000	—							
株式会社りそな銀行	1,000	—							
株式会社千葉銀行	1,000	—							
株式会社みずほ銀行	200	200							
株式会社三井住友銀行	100	100							
三井住友信託銀行株式会社	100	100							
株式会社広島銀行	300	300							
株式会社みずほ銀行	平成27年 2月27日	200	200	0.30846	平成29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	100						
三井住友信託銀行株式会社		100	100						
株式会社広島銀行		300	300						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要					
										の 1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社みずほ銀行	平成28年	1,000	1,000
株式会社三井住友銀行	2月29日	1,000	1,000											
株式会社みずほ銀行	平成28年	—	800											
株式会社三井住友銀行	10月20日	—	700											
計	—	9,000	4,200											
株式会社みずほ銀行	平成25年 11月25日	4,000	4,000	0.78125 (注2)	平成30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	3,000											
農林中央金庫		3,000	3,000											
みずほ信託銀行株式会社		3,000	3,000											
三菱UFJ信託銀行株式会社		3,000	3,000											
株式会社イオン銀行		2,000	2,000											
株式会社百五銀行		2,000	2,000											
三井住友信託銀行株式会社		2,000	2,000											
株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000											
株式会社七十七銀行		1,000	1,000											
株式会社広島銀行		1,000	1,000											
株式会社りそな銀行		1,000	1,000											
株式会社みずほ銀行		4,000	4,000											
株式会社三井住友銀行		4,000	4,000											
三井住友信託銀行株式会社	4,000	4,000												
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000	3,000												
株式会社日本政策投資銀行	2,000	2,000												
農林中央金庫	1,000	1,000												
株式会社三重銀行	1,000	1,000												
みずほ信託銀行株式会社	1,000	1,000												
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000	1,000												
株式会社りそな銀行	1,000	1,000												
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												
株式会社三重銀行	1,000	1,000												
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	1,000												
三井住友信託銀行株式会社	1,000	1,000												
株式会社りそな銀行	1,000	1,000												
株式会社みずほ銀行	平成25年 11月25日	100	100	1.76375 (注2)	平成35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	100											
三井住友信託銀行株式会社		100	100											
株式会社イオン銀行		300	300											
株式会社百五銀行	300	300												
株式会社七十七銀行	300	300												
株式会社みずほ銀行	平成27年 2月27日	200	200	0.61910 (注2)	平成31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		200	200											
三井住友信託銀行株式会社		200	200											
株式会社三菱東京UFJ銀行		200	200											
農林中央金庫		200	200											
株式会社みずほ銀行		200	200											
株式会社三井住友銀行		200	200											
三井住友信託銀行株式会社		200	200											
株式会社三菱東京UFJ銀行		200	200											
農林中央金庫		900	900											
みずほ信託銀行株式会社		500	500											
三菱UFJ信託銀行株式会社		800	800											
株式会社りそな銀行		500	500											
株式会社日本政策投資銀行		500	500											
株式会社みずほ銀行	1,300	1,300												
株式会社三井住友銀行	1,000	1,000												
三井住友信託銀行株式会社	1,000	1,000												
株式会社三菱東京UFJ銀行	900	900												
株式会社三重銀行	300	300												
株式会社みずほ銀行	平成27年 2月27日	1,200	1,200	0.88915 (注2)	平成33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		900	900											
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		300	300											
三菱UFJ信託銀行株式会社		200	200											
農林中央金庫		200	200											
みずほ信託銀行株式会社		200	200											
株式会社りそな銀行		200	200											
株式会社百五銀行		300	300											
株式会社みずほ銀行		平成28年 2月29日	600						600	1.40390 (注2)	平成36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						1,000					
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			300						300					
株式会社三井住友銀行		平成28年 2月29日	600						600	0.14750 (注2)	平成31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	600		600											
三井住友信託銀行株式会社	100		100											
株式会社広島銀行	400		400											

長期借入金

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要						
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成28年 3月29日	700	700	0.35125 (注2)	平成33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		700	700											
	三井住友信託銀行株式会社		700	700											
	株式会社三菱東京UFJ銀行		700	700											
	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		600	600											
	株式会社りそな銀行		400	400											
	株式会社三重銀行		300	300											
	株式会社百五銀行		300	300											
	株式会社七十七銀行		300	300											
	株式会社広島銀行		300	300											
	株式会社みずほ銀行		平成28年 3月29日	900						900	0.54100 (注2)	平成34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			900						900					
	三井住友信託銀行株式会社	700		700											
	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	500		500											
	株式会社日本政策投資銀行	600		600											
	株式会社イオン銀行	400		400											
	株式会社みずほ銀行	平成28年 5月31日		1,500	1,500	0.99100 (注2)	平成37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	1,500										
	三井住友信託銀行株式会社			1,500	1,500										
	株式会社三菱東京UFJ銀行			1,500	1,500										
	株式会社イオン銀行			300	300										
	株式会社三重銀行		300	300											
	株式会社みずほ銀行		平成28年 10月20日	—	700						0.23700 (注2)	平成31年 10月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行	—			500											
三井住友信託銀行株式会社	—			500											
株式会社三菱東京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													
株式会社みずほ銀行	平成28年 10月20日	—		800	0.48750 (注2)	平成34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		—		600											
三井住友信託銀行株式会社		—		500											
株式会社三菱東京UFJ銀行		—		500											
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		—	400												
株式会社イオン銀行		—	200												
株式会社百五銀行		—	300												
株式会社広島銀行		—	200												
株式会社みずほ銀行		平成28年 10月20日	—	200						0.55000	平成34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											
明治安田生命保険相互会社			—	500											
株式会社みずほ銀行	平成28年 10月20日		—	900	0.61375 (注2)	平成35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											
三井住友信託銀行株式会社			—	800											
株式会社三菱東京UFJ銀行			—	800											
三菱UFJ信託銀行株式会社			—	700											
農林中央金庫			—	700											
みずほ信託銀行株式会社			—	900											
株式会社りそな銀行			—	400											
株式会社日本政策投資銀行			—	400											
株式会社イオン銀行			—	200											
株式会社みずほ銀行			平成28年 10月20日	—											900
株式会社三井住友銀行		—		700											
三井住友信託銀行株式会社		—		600											
株式会社三菱東京UFJ銀行		—		500											

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要						
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成28年 10月20日	—	1,000	1.00300 (注2)	平成38年 10月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証						
	株式会社三井住友銀行		—	1,000											
	三井住友信託銀行株式会社		—	800											
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	800											
	株式会社イオン銀行		—	200											
	株式会社三重銀行		—	300											
	計		—	89,900						110,600	—	—	—	—	—
	合計		—	98,900						114,800	—	—	—	—	—

(注1) 「平均利率」欄は、期末時点のローン契約毎の加重平均利率を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 変動金利による借入金ですが、金利スワップ取引により支払金利を固定化しており、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金に充てるためです。

(注4) 資金使途は、借り換え資金の一部に充てるためです。

(注5) 平成28年8月29日に6,700百万円、同年9月1日に8,700百万円、同年9月30日に3,000百万円の借入れを行い、平成28年10月20日に全額期限前弁済をしています。

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	平成27年 10月13日	2,000	2,000	0.961	平成37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	平成28年 10月19日	—	1,000	0.470	平成38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	平成28年 10月19日	—	1,000	1.200	平成48年 10月20日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証 (注3)
合計	—	2,000	4,000	—	—	—	—	—

(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	イオンモール小山	平成28年 8月29日	6,280	—	—	—	—
	イオンモール苫小牧	平成28年 9月1日	7,840	—	—	—	—
関係会社株式	JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	平成28年 9月29日	5,097 (205,110,000RM)	—	—	—	—
合計	—	—	19,217	—	—	—	—

(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	イオンモール小山	平成28年 8月29日	不動産 信託受益権	6,280	6,370	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年 8月1日
	イオンモール苫小牧	平成28年 9月1日		7,840	8,040	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 8月1日
	合計	—		—	14,120	14,410	—

- (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) 海外不動産保有法人株式

平成28年8月1日から平成29年1月31日までの有価証券取引については「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、特定取引に係る取得又は譲渡その他の行為の別、取得明細、取引の相手方の名称、銘柄、金融商品の種類、取引数量、その他の当該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、調査報告書を入力しています。

(3) その他

その他の調査依頼を行った取引は平成28年8月1日から平成29年1月31日までの間で金利スワップ取引5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、調査報告書を入力しています。

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	14,120	—
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	6,280 (44.5%)	—
合 計	6,280 (44.5%)	—

(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	4,887
イオンモール株式会社	5,898
イオン北海道株式会社	678
株式会社ダイエー	386
イオンマレーシア社 (注)	18 (712千RM)
合 計	11,868

(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

賃貸人の名称	総支払地代等 (百万円)
イオンリテール株式会社	749
イオンモール株式会社	679
イオン北海道株式会社	165
合 計	1,594

(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	34,056	イオンディライト株式会社	8,234	24.2
支払利息	828,590	株式会社イオン銀行	19,390	2.3
保険料	221,237	イオン保険サービス株式会社	221,237	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へ支払われた修繕工事等の金額は210,560千円です。
- (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 1,965) 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(平成28年2月1日～平成28年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成28年8月1日～平成29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 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	売買総額 期間中 (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	5,995 (233百万RM)	1	100.0	125 (4,972千RM)	100.0	5,435 (215百万RM)
合計	—	—	5,995	1	100.0	125	100.0	5,435

- (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 (平成29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=25.28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) 売買総額期間中には、当該不動産の取得に要した諸費用 (仲介手数料、公租公課等) を含まない金額を記載しています。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

当期において、投信法第109条第2項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
平成28年10月13日	投資法人債の発行に係る一般事務委託契約	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、三菱UFJモルガン・スタンレー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、投資法人の権利行使に関する請求その他の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、その他の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む) 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) (平成28年7月31日)	当 期 (平成29年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,301,209	7,976,907
信託現金及び信託預金	5,644,727	6,184,712
前払費用	352,645	534,537
未収還付法人税等	129	25
未収消費税等	2,031,100	—
その他	8,922	8,881
流動資産合計	14,338,735	14,705,064
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	138,495,163	146,571,336
減価償却累計額	△13,533,615	△16,838,853
信託建物 (純額)	124,961,547	129,732,482
信託構築物	828,132	862,590
減価償却累計額	△469,610	△550,639
信託構築物 (純額)	358,521	311,950
信託工具、器具及び備品	2,352	2,640
減価償却累計額	△362	△563
信託工具、器具及び備品 (純額)	1,989	2,076
信託土地	85,670,655	92,208,872
信託建設仮勘定	759	2,237,059
有形固定資産合計	211,101,937	224,600,904
無形固定資産		
信託借地権	31,616,769	31,616,769
無形固定資産合計	31,616,769	31,616,769
投資その他の資産		
関係会社株式	954,761	6,078,453
長期前払費用	968,013	1,116,809
差入敷金及び保証金	10,460	10,460
投資その他の資産合計	1,933,235	7,205,724
固定資産合計	244,651,941	263,423,397
繰延資産		
投資口交付費	203,779	145,067
投資法人債発行費	21,844	54,761
繰延資産合計	225,624	199,828
資産合計	259,216,301	278,328,290

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成28年7月31日)	当 期 (平成29年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,532,498	740,165
1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	4,200,000
未払金	52,583	261,252
未払費用	33,306	42,149
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	183,490
災害損失引当金	3,755,901	3,755,901
その他	402,408	670,961
流動負債合計	15,777,304	9,854,525
固定負債		
投資法人債	2,000,000	4,000,000
長期借入金	89,900,000	110,600,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	10,167,213	10,446,645
固定負債合計	102,069,841	125,049,273
負債合計	117,847,146	134,903,799
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	142,996,124	142,996,124
出資総額控除額		
その他の出資総額控除額	—	△3,525,697
出資総額控除額合計	—	△3,525,697
出資総額 (純額)	142,996,124	139,470,427
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	△1,626,970	3,954,064
剰余金合計	△1,626,970	3,954,064
投資主資本合計	141,369,154	143,424,491
純資産合計	※1 141,369,154	※1 143,424,491
負債純資産合計	259,216,301	278,328,290

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日		自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	10,925,666	※1	11,974,815
営業収益合計		10,925,666		11,974,815
営業費用				
賃貸事業費用	※1	6,208,008	※1	6,613,972
資産運用報酬		274,495		544,722
資産保管手数料		12,849		14,211
一般事務委託手数料		40,283		43,947
役員報酬		3,600		3,600
租税公課		59		4,688
その他営業費用		116,964		78,217
営業費用合計		6,656,261		7,303,361
営業利益		4,269,404		4,671,454
営業外収益				
受取利息		851		165
還付加算金		-		4,920
営業外収益合計		851		5,086
営業外費用				
支払利息		388,897		462,590
投資法人債利息		9,625		14,466
投資口交付費償却		76,357		58,712
投資口交付費		4,454		310
投資法人債発行費償却		1,191		2,022
投資口公開関連費用		2,864		-
融資関連費用		162,511		179,149
その他		1,232		589
営業外費用合計		647,135		717,841
経常利益		3,623,121		3,958,699
特別損失				
災害による損失	※2	1,489,759		-
災害損失引当金繰入額	※2	3,755,901		-
特別損失合計		5,245,660		-
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)		△1,622,539		3,958,699
法人税、住民税及び事業税		4,976		4,635
法人税等調整額		19		-
法人税等合計		4,996		4,635
当期純利益又は当期純損失 (△)		△1,627,536		3,954,064
前期繰越利益		566		-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		△1,626,970		3,954,064

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 平成28年2月1日 至 平成28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	116,447,057	3,042,224	3,042,224	119,489,281	119,489,281
当期変動額					
新投資口の発行	26,549,067			26,549,067	26,549,067
剰余金の配当		△3,041,658	△3,041,658	△3,041,658	△3,041,658
当期純利益又は当期純損失 (△)		△1,627,536	△1,627,536	△1,627,536	△1,627,536
当期変動額合計	26,549,067	△4,669,194	△4,669,194	21,879,873	21,879,873
当期末残高	142,996,124 ^{※1}	△1,626,970	△1,626,970	141,369,154	141,369,154

当期 (自 平成28年8月1日 至 平成29年1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	-	-	142,996,124	△1,626,970	△1,626,970	141,369,154	141,369,154
当期変動額								
無償減資		△1,626,970	△1,626,970	△1,626,970	1,626,970	1,626,970	-	-
利益超過分配		△1,898,727	△1,898,727	△1,898,727			△1,898,727	△1,898,727
当期純利益又は 当期純損失 (△)					3,954,064	3,954,064	3,954,064	3,954,064
当期変動額合計	-	△3,525,697	△3,525,697	△3,525,697	5,581,034	5,581,034	2,055,337	2,055,337
当期末残高	142,996,124 ^{※1}	△3,525,697	△3,525,697	139,470,427	3,954,064	3,954,064	143,424,491	143,424,491

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 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日	当 期 自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 関係会社株式 投資信託および投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。	有価証券 関係会社株式 投資信託および投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～35年 信託工具、器具及び備品 6年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～35年 信託工具、器具及び備品 6年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 引当金の計上基準	災害損失引当金 平成28年熊本地震により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、当期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。	災害損失引当金 平成28年熊本地震により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、当期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。
5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。
6. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は417,509千円です。	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64,889千円です。
7. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。
8. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (平成28年7月31日)	当 期 (平成29年1月31日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日	当 期 自 平成28年 8月 1日 至 平成29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 10,868,705	賃料収入 11,924,334
その他賃貸事業収入 56,960	その他賃貸事業収入 50,481
不動産賃貸事業収益合計 10,925,666	不動産賃貸事業収益合計 11,974,815
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 30,705	管理業務費 34,056
修繕費 218,531	修繕費 314,347
保険料 55,747	保険料 80,943
信託報酬 14,499	信託報酬 16,014
支払地代 1,539,507	支払地代 1,595,197
租税公課 1,134,310	租税公課 1,134,420
減価償却費 3,169,187	減価償却費 3,386,468
水道料 43,856	水道料 49,328
その他賃貸事業費用 1,662	その他賃貸事業費用 3,197
不動産賃貸事業費用合計 6,208,008	不動産賃貸事業費用合計 6,613,972
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,717,657	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,360,842
※2. 特別損失の内訳	—
①災害による損失 平成28年熊本地震により損傷した資産に関連する損失(資産の原状回復費用及び信託有形固定資産の除却損)を災害による損失として計上しています。 ②災害損失引当金繰入額 当期末において合理的に見積もることができる原状回復費用を災害損失引当金繰入額3,755,901千円として計上しています。	—

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日	当 期 自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 10,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 1,309,467口	発行済投資口の総口数 1,309,467口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日	当 期 自 平成28年 8月 1日 至 平成29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	繰延税金資産
未払事業税損金不算入額 —	税務上の繰越欠損金 515,927
繰延税金資産合計 —	評価性引当額 △515,927
繰延税金資産の純額 —	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：%)
税引前当期純損失であるため、記載していません。	法定実効税率 (調整) 31.74
	支払分配金の損金算入額 △31.73
	その他 0.01
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02

前 期 (ご参考) 自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日	当 期 自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日
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 「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以降に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、当期の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、従来の32.31%から、平成28年8月1日に開始する計算期間及び平成29年2月1日に開始する計算期間に解消が見込まれる一時差異については31.74%に、平成29年8月1日に開始する計算期間及び平成30年2月1日に開始する計算期間に解消が見込まれる一時差異については31.82%に平成30年8月1日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異については31.59%に変更されています。 この税率の変更による影響はありません。	—

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成28年2月1日 至 平成28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

平成28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	6,301,209	6,301,209	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,644,727	5,644,727	—
資 産 計	11,945,936	11,945,936	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,000,000	—
(4) 投資法人債	2,000,000	2,094,200	94,200
(5) 長期借入金	89,900,000	101,341,694	2,441,694
負 債 計	100,900,000	112,435,894	2,535,894
(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	87,200,000	87,200,000	(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	954,761
預り敷金及び保証金	2,628
信託預り敷金及び保証金	10,167,213
合 計	11,124,603

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 (平成28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	6,301,209
信託現金及び信託預金	5,644,727
合 計	11,945,936

(注4) 投資法人債、借入金の決算日 (平成28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	9,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	—	2,700,000	27,000,000	5,300,000	22,000,000	32,900,000
合 計	9,000,000	2,700,000	27,000,000	5,300,000	22,000,000	34,900,000

当期 (自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

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

海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があり、このような取引では為替の変動リスクを有しており、外国為替相場の変動は本投資法人の損益にマイナスの影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海

外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、本投資法人の当期純利益に対してマイナスの影響を与える可能性があります。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

平成29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	7,976,907	7,976,907	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,184,712	6,184,712	—
資 産 計	14,161,619	14,161,619	—
(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	3,981,000	△19,000
(5) 長期借入金	110,600,000	112,290,530	1,690,530
負 債 計	118,800,000	120,471,530	1,671,530
(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	109,400,000	109,400,000	(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	10,446,645
合 計	16,527,727

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

(注3) 金銭債権の決算日(平成29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	7,976,907	
信託現金及び信託預金	6,184,712	
合 計	14,161,619	

(注4) 投資法人債、借入金の決算日(平成29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	4,200,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	4,000,000
長期借入金	—	27,000,000	9,200,000	22,000,000	10,000,000	42,400,000
合 計	4,200,000	27,000,000	9,200,000	22,000,000	10,000,000	46,400,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 平成28年2月1日 至 平成28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平成28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、「イオンモール熊本」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	
173,808,945	55,238,119	229,047,065	251,358,000

(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(「イオンモール千葉ニュータウン」、「イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター」、「ダイエー川崎プロセスセンター」、「イオンモール甲府昭和」、「イオンモール大和郡山」)の取得(56,510,272千円)、「イオンモール盛岡」の増床(953,051千円)及び既存物件の外壁塗装等資本的支出(776,915千円)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(2,991,535千円)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。

(注4) 「イオンモール熊本」については、平成28年熊本地震に起因して対象不動産には物理的損傷等が認められるものの、対象不動産の価格への影響を判断するために必要な補修繕等の資料を入手できないため、時価を把握することが極めて困難と判断しております。当該賃貸不動産の概要は、投資法人の運用資産の状況「3. 不動産等組入資産明細」に記載しており、貸借対照表計上額の当期首残高は13,443,487千円、当期末残高は13,670,881千円です。

当期(自 平成28年8月1日 至 平成29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平成29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、「イオンモール熊本」及び本海外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	
229,047,065	11,451,449	240,498,514	268,525,195

(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2物件(「イオンモール小山」、「イオンモール苫小牧」)の取得(14,259,268千円)、既存物件の空調機EHP工事等資本的支出(389,579千円)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(3,197,398千円)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。

(注4) 「イオンモール熊本」については、平成28年熊本地震に起因して対象不動産には物理的損傷等が認められるものの、対象不動産の価格への影響を判断するために必要な補修繕等の資料を入手できないため、時価を把握することが極めて困難と判断しております。当該賃貸不動産の概要は、投資法人の運用資産の状況「3. 不動産等組入資産明細」に記載しており、貸借対照表計上額の当期首残高は13,670,881千円、当期末残高は13,482,100千円です。

(資産の運用の制限に関する注記)

前期(ご参考)(自 平成28年2月1日 至 平成28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、以下の数値については、現地通貨(RM)による数値はPwC Malaysiaの監査を受ける予定ですが、円換算額は監査対象外です。

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

34,000,002RM (954,761,233円)

(注) RMの円貨換算は、平成28年5月9日の為替相場(1RM=28.08円(小数点第3位を切捨て))を用いています。なお、当該金額は、当該株式の取得に要した諸費用を含まない金額です。

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

貸借対照表項目(平成28年7月31日現在)

(単位：RM(千円))

流動資産合計	11,076,133 (285,764)
固定資産合計	24,245,958 (625,545)
(うち投資不動産合計)	24,245,958 (625,545)
流動負債合計	1,568,266 (40,461)
固定負債合計	— (—)
純資産合計	33,753,824 (870,848)

(注) 決算時(平成28年7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28年7月29日)の為替相場(1RM=25.80円(小数点第3位を切り捨て))を用いています。

損益計算書項目(自 平成28年3月2日 至 平成28年7月31日)

(単位：RM(千円))

売上高	— (—)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△246,177 (△6,632)
当期純利益又は当期純損失(△)	△246,177 (△6,632)

(注) 為替相場は、期中平均為替相場(1RM=26.94円(小数点第3位を切り捨て))を用いています。

当期（自 平成28年8月1日 至 平成29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、下記の現地通貨（RM）による数値については、PwC Malaysiaの監査を受けています。

1. JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式の取得額の総額
239,110,002RM (6,052,191,748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まない金額です。

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

貸借対照表項目（平成28年7月31日現在） (単位：RM (千円))

流動資産合計	35,322,092 (911,309)
固定資産合計	— (—)
(うち投資不動産合計)	— (—)
流動負債合計	1,603,267 (41,364)
固定負債合計	— (—)
純資産合計	33,718,825 (869,945)

(注) 決算時（平成28年7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28年7月29日）の為替相場（1RM=25.80円（小数点第3位を切り捨て））を用いています。

損益計算書項目（自 平成28年3月2日 至 平成28年7月31日） (単位：RM (千円))

売上高	— (—)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	△281,177 (△7,574)
当期純利益又は当期純損失（△）	△281,177 (△7,574)

(注) 為替相場は、期中平均為替相場（1RM=26.94円（小数点第3位を切り捨て））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 平成28年2月1日 至 平成28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	—	海外不動産保有 法人の発行した 株式の取得	34,000,002 (954,761)	関係会社 株式	34,000,002 (954,761)

当期（自 平成28年8月1日 至 平成29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 ^(注) RM (千円)
関係会社	JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	不動産 賃貸業	—	海外不動産保有 法人の発行した 株式の取得	205,110,000 (5,097,430)	関係会社 株式	239,110,002 (6,052,191)

(注) 株式の取得に要した諸費用は含めていません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成28年2月1日 至 平成28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	—	賃貸事業収入	4,219,562	信託預り敷金 及び保証金	3,776,095
				支払地代等	733,934	—	—
その他の関係 会社の子会社	イオンモール株式会社	不動産業	—	不動産信託受益権 の購入	22,500,000	—	—
				賃貸事業収入	5,544,844	預り敷金及び 保証金	2,628
				支払地代等	639,905	—	—
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	678,139	—	—
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	700,000	長期借入金	3,000,000
				支払利息	7,264	未払費用	510
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	2.07	賃貸事業収入 (注4)	19,219	—	—
				長期借入金の借入	3,900,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,000,000
				支払利息	54,112	長期借入金	12,300,000
						未払費用	3,927

(注1) 投資口の所有口数割合については、小数点第2位以下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 平成28年8月1日 至 平成29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	6,280,000	—	—
				賃貸事業収入	4,887,379	信託預り敷金 及び保証金	4,055,527
				支払地代等	749,912	—	—
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	5,898,379	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	678,000	—	—
その他の関係 会社の子会社	株式会社イオン銀行	銀行業	—	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	600,000	長期借入金	3,600,000
				支払利息	8,928	未払費用	637
関係会社	JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	不動産 賃貸業	—	賃貸事業収入 (注4)	18,040	営業未収入金	205
関係会社	JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	不動産 賃貸業	—	増資の引受 (注5)	5,097,430	—	—
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	2.07	長期借入金の返済	7,100,000	1年内返済予定 の長期借入金	100,000
				長期借入金の借入	9,300,000	長期借入金	15,400,000
				支払利息	67,125	未払費用	4,489

(注1) 投資口の所有口数割合については、小数点第2位以下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。

(注5) 増資の引受は、子会社が行った増資を引受けたものであります。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日		当期 自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日	
1口当たり純資産額	107,959円	1口当たり純資産額	109,528円
1口当たり当期純損失 (△)	△1,251円	1口当たり当期純利益	3,019円
1口当たり当期純損失は、当期純損失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口当たり当期純損失については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (ご参考) 自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日	当期 自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日
当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	△1,627,536	3,954,064
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又は当期純損失 (△) (千円)	△1,627,536	3,954,064
期中平均投資口数 (口)	1,300,058	1,309,467

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)

1. 資産の取得について

本投資法人は、以下の不動産信託受益権2件 (取得価額の合計14,120百万円) を取得しました。

物件名称	所在地	取得価額 (百万円)	取得日	取得先
イオンモール小山	栃木県小山市	6,280	平成28年 8月29日	イオンリテール株式会社
イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	7,840	平成28年 9月 1日	特定目的会社メビウスガンマ
合 計	—	14,120	—	—

(注) 取得価額には、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。

2. 資金の借入れについて

本投資法人は、前記「1. 資産の取得について」に記載の「イオンモール小山」及び「イオンモール苫小牧」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済 期限	返済 方法	担保
長期	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	6,700	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) に0.22%を加えた利率	平成28年 8月29日	平成29年 10月20日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
		8,700		平成28年 9月 1日			
合 計		15,400	—	—	—	—	—

3. 無償減資について

本資産運用会社は、平成28年9月13日開催の投資委員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第2項に定める無償減資により、当期末処理損失の処理案を以下の内容で本投資法人に対し提案する旨、決議いたしました。かかる処理案は、本投資法人の役員会による計算書類等に係る承認をもって効力が発生します。

①目的	第7期に発生する損失を翌期に繰り越さず、第8期以降は利益分配が可能な状態にするためです。
②減少の方法	投資信託及び投資法人に関する法律第136条第2項に定める無償減資の規定によります。
③減少する出資総額	当期末処理損失の額△1,626百万円
④減少する発行済投資口の総口数	払戻しを行わないため、発行済投資口の総口数に変更はありません。
⑤減少等のスケジュール	平成28年7月期 (第7期) の金銭の分配に係る計算書にて、出資総額等から控除して処理します。

当期 (自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日)

1. 新投資口の発行について

本投資法人は、平成29年2月1日及び平成29年2月15日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成29年2月22日、第三者割当による新投資口については平成29年3月14日にそれぞれ払込みが完了しています。

(1) 公募による新投資口発行

発行新投資口数	310,900口 (国内232,151口、海外78,749口 (注))
発行価格	1口当たり118,950円
発行価格の総額	36,981,555,000円
発行価額	1口当たり115,046円
発行価額の総額	35,767,801,400円
払込期日	平成29年 2月22日
分配金起算日	平成29年 2月 1日

(注) 米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場 (但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。) における本投資口の海外募集です。

(2) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	15,545口
発行価額	1口当たり115,046円
発行価額の総額	1,788,390,070円
払込期日	平成29年 3月14日
分配金起算日	平成29年 2月 1日
割当先	野村證券株式会社

(3) 資金使用

前記の公募に係る調達資金については、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、「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」及び「イオンモールかほく」の取得資金の一部に充当します。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

本投資法人は、以下の不動産信託受益権5件 (取得価額の合計62,100百万円) を取得しました。

物件名称	所在地	取得価額 (百万円)	取得日	取得先
イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	16,860	平成29年 2月28日	イオンリテール株式会社
イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	13,400	平成29年 2月28日	イオンリテール株式会社
イオンモール土浦	茨城県土浦市	12,030	平成29年 2月28日	イオンリテール株式会社
イオンモールかほく	石川県かほく市	9,940	平成29年 2月28日	イオンリテール株式会社
イオン南大阪RDC	大阪府堺市	9,870	平成29年 2月 3日	東京センチュリー株式会社
合 計	—	62,100	—	—

(注) 取得価額には、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

本投資法人は、前記「2. 資産の取得について」に記載の5物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済 期限	返済 方法	担保
短期	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	10,000	基準金利 (全銀協1か月日本円 TIBOR) に0.22%を加えた利率	平成29年 2月 3日	平成29年 10月20日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	19,700	基準金利 (全銀協1か月日本円 TIBOR) に0.22%を加えた利率	平成29年 2月28日	平成29年 10月20日		
合 計		29,700	—	—	—	—	—

また、平成29年2月1日及び平成29年2月27日開催の役員会において、以下に記載する期限前返済及び資金の借入れを行うことを決議しました。

借入先	返済前残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後残高 (百万円)	返済 予定日	借入 実行日	返済期日
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	10,000	10,000	—	平成29年 3月28日	平成29年 2月 3日	平成29年 10月20日
	19,700	19,700	—		平成29年 2月28日	
合 計	29,700	29,700	—	—	—	—

区分	借入先	借入金額 (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
長期	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 銀行株式会社をアレ ンジャーとする協調 融資団	6,400	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) に0.22%を加えた利率	平成29年 3月28日	左記借入先を貸付 人とする平成29年 3月24日付の個別 タームローン貸付 契約に基づく借入 れ	平成31年 10月21日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
		6,100	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) に0.31%を加えた利率			平成33年 10月20日		
		5,200	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) に0.37%を加えた利率			平成34年 10月20日		
		200	未定 (固定金利)			平成34年 10月20日		
		6,800	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) に0.61%を加えた利率			平成36年 10月21日		
5,000	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) に0.79%を加えた利率	平成38年 10月20日						
合 計		29,700	—	—	—	—	—	—

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (ご参考)	当期
	自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日	自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日
I 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	△1,626,970,162	3,954,064,258
II 損失処理額	1,626,970,162	—
うち出資総額控除額	1,626,970,162	—
III 利益超過分配金加算額	1,898,727,150	—
うち出資総額控除額	1,898,727,150	—
IV 分配金の額	1,898,727,150	3,953,280,873
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,450)	(3,019)
うち利益分配金	—	3,953,280,873
(うち1口当たり利益分配金)	(—)	(3,019)
うち利益超過分配金	1,898,727,150	—
(うち1口当たり利益超過分配金)	(1,450)	—
V 次期繰越利益	—	783,385

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。当期計上した未処理損失の額である1,626,970,162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ます。また、本投資法人は規約に定める分配の方針に従い、当期の減価償却費計上額である3,169,187,126円の60%である1,901,512,275円のうち1,898,727,150円を、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)として分配することとしました。	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1,309,467口の整数倍数の最大値となる3,953,280,873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

平成29年 3月15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 重司

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平成28年8月1日から平成29年1月31日までの第8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。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資産の取得及び資金の借入れを行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日	当期 自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△1,622,539	3,958,699
減価償却費	3,169,187	3,386,468
投資法人債発行費償却	1,191	2,022
投資口交付費償却	76,357	58,712
受取利息	△851	△165
支払利息	398,522	477,057
災害損失	1,489,759	—
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)	△2,031,100	2,031,100
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△651,868	183,490
前払費用の増減額 (△は増加)	△25,284	△181,892
営業未払金の増減額 (△は減少)	△99,887	△521,088
未払金の増減額 (△は減少)	△138,207	208,668
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△190,754	△148,795
その他	394,684	268,606
小計	4,525,109	9,722,885
利息の受取額	851	165
利息の支払額	△394,140	△468,214
法人税等の支払額	△4,699	△4,531
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,127,121	9,250,305
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	△755	—
信託有形固定資産の取得による支出	△49,572,593	△18,156,681
信託無形固定資産の取得による支出	△8,479,011	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,057,702	279,431
敷金及び保証金の差入による支出	△460	—
関係会社株式の取得による支出	△954,761	△5,123,692
投資活動によるキャッシュ・フロー	△56,949,880	△23,000,942
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	25,500,000	43,300,000
長期借入金の返済による支出	—	△27,400,000
投資法人債の発行による収入	—	1,965,060
投資口の発行による収入	26,360,269	—
分配金の支払額	△3,041,097	△1,898,480
財務活動によるキャッシュ・フロー	48,819,172	15,966,580
現金及び現金同等物に係る換算差額 (△は減少)	△1,298	△260
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,004,884	2,215,683
現金及び現金同等物の期首残高	15,950,821	11,945,936
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,945,936	※1 14,161,619

(重要な会計方針に関する注記) (参考情報)

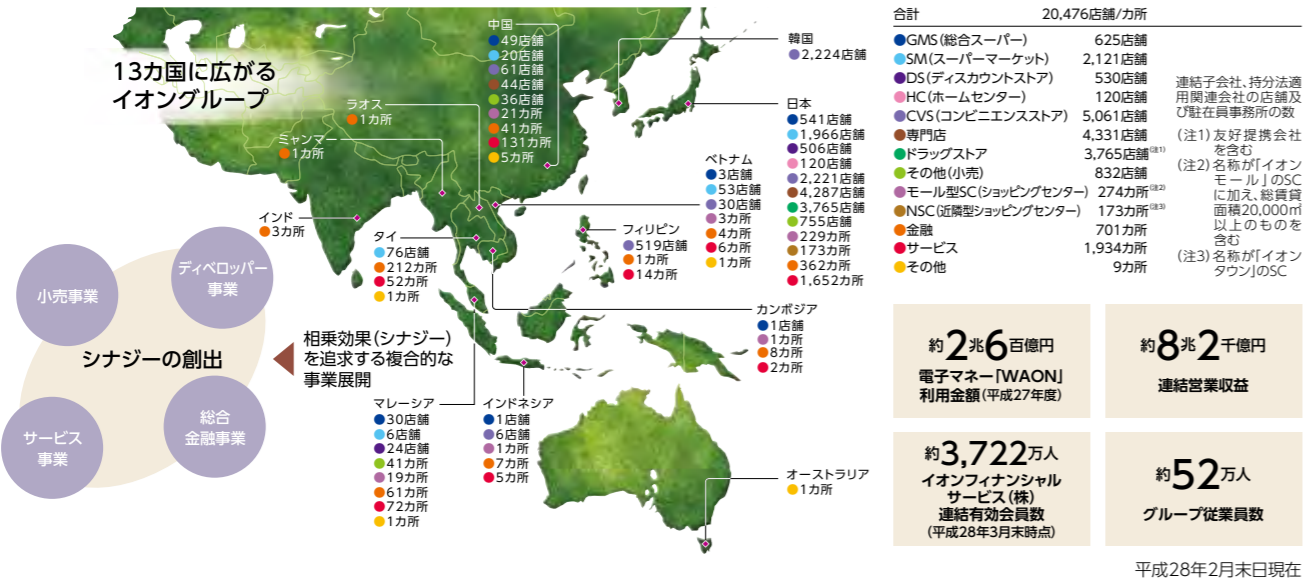
項 目	前 期 自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日	当 期 自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動につ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 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日	当 期 自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高(平成28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)	(単位：千円)
現金及び預金	6,301,209	7,976,907
信託現金及び信託預金	5,644,727	6,184,712
現金及び現金同等物	11,945,936	14,161,619
※1. 現金及び現金同等物の期末残高(平成29年1月31日現在)と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		

イオングループの総合力の活用と投資主価値の最大化

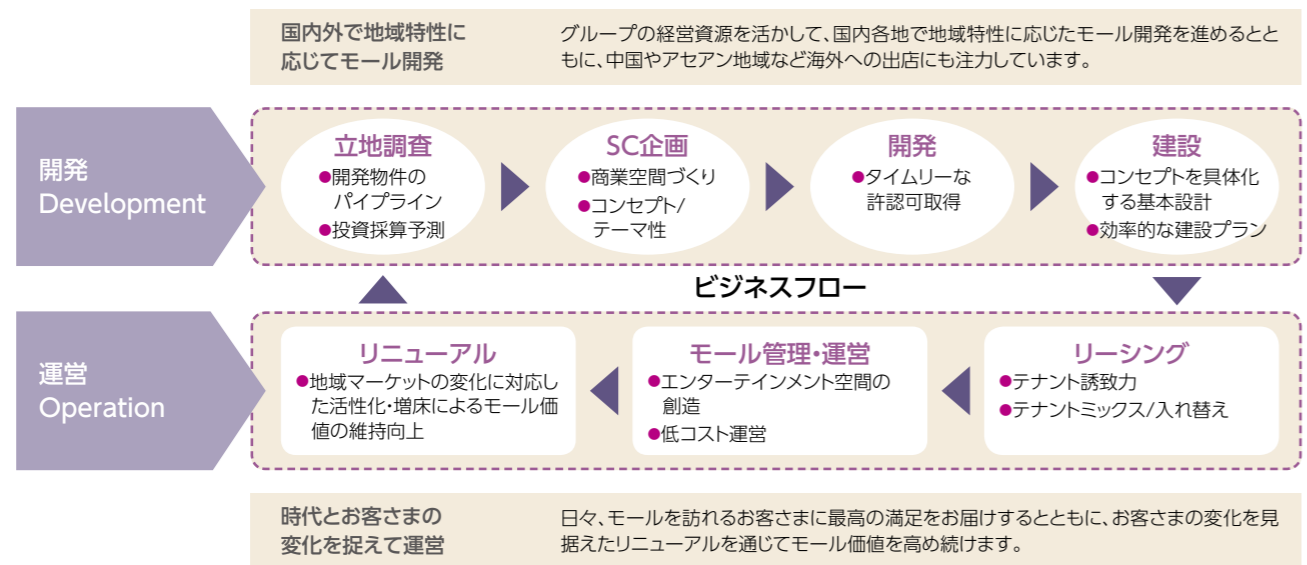
13カ国に広がるイオングループ



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

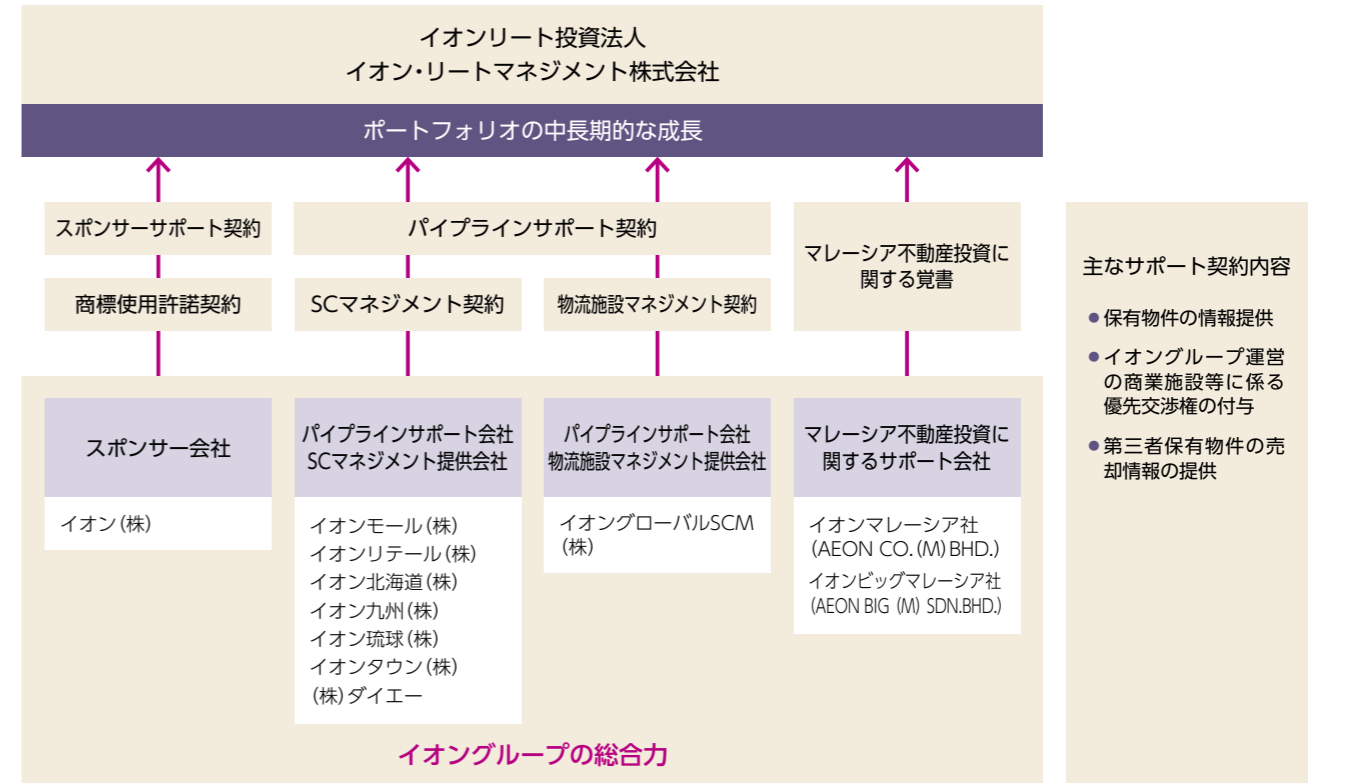
スケールメリットを活かしたエリア戦略によるグループ総合力の発揮

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の拡充

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。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年7月28日付で株式会社ダイエーと新たに「パイプラインサポート契約」及び「SCマネジメント契約」を締結し、外部成長の基盤をより強固なものとするべく施策を実践しています。



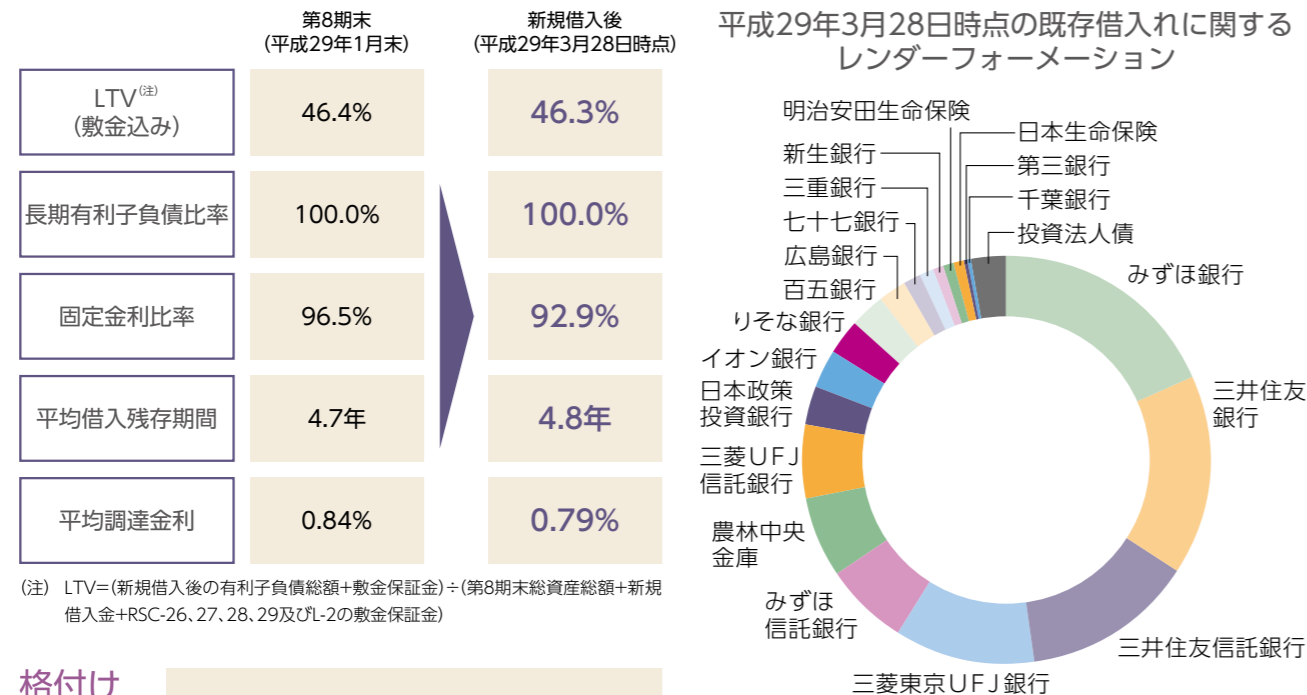
投資主とイオングループの利益一致を図る取り組み

イオン(株)による投資口の保有	イオングループとの物件の共有保有
保有比率 19.9% を保つことに努める	共有保有物件 3件 (本書の日付現在)
投資口累積投資制度(るいとう)の導入	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人及び本資産運用会社の役職員が証券会社の累積投資制度を利用して本投資法人の投資口を取得できる制度を平成26年5月1日付で導入 ■ 投資口価格の価値向上及び業績向上への意識を高め、投資主の皆さまの利益と合致した経済的な動機付けを付与 	
投資口1口当たり分配金に連動する運用報酬体系の導入(いずれも上限料率)	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 運用報酬Ⅰ: 総資産額×0.3%×(運用日数/年) ■ 運用報酬Ⅱ: 運用報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金×NOI^(注1)×0.001% <p>(注1) 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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 取得報酬: 取得代金×0.5%^(注2) ■ 処分報酬: 処分代金×0.5%^(注3) <p>(注2) 利害関係人との取引: 取得代金×0.25% (注3) 利害関係人との取引: 処分報酬なし</p>

盤石な財務基盤の構築と資金調達手段の多様化の推進

適切なLTV水準を継続するとともに、有利子負債の長期固定化と返済期限の分散化を推進します。

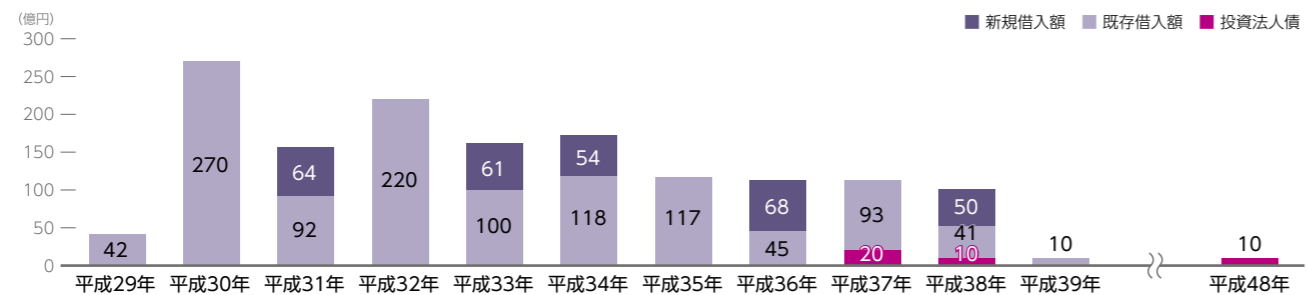
財務ハイライト



格付け
長期発行体格付 **AA-**(安定的)
(株式会社日本格付研究所(JCR))

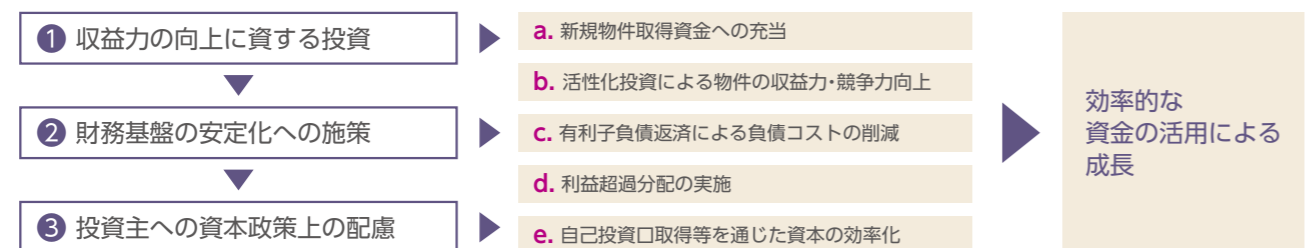
返済期限の分散化(平成29年3月28日借換後)

平成29年2月に資金調達を行ったブリッジローン297億円(期間1年)を平成29年3月にパーマネントローンにて借換を行い、平均借入残存期間の長期化、及び返済金額の分散化を行いました。



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活用することで、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。

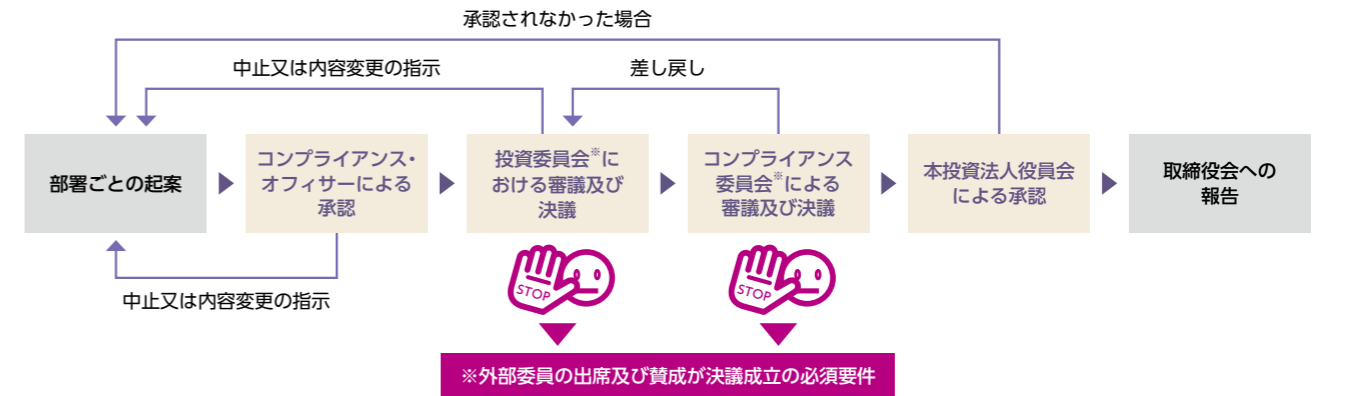


透明性の高い運営体制

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

平成28年1月14日付で策定した「サステナビリティに関する方針」に基づき、イオングループと連携して、業務全般における環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)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。

平成28年「GRESBリアルエステイト評価」にて「Green Star」獲得

平成28年評価結果

- 環境・社会・ガバナンス(ESG)に対する取り組みに関して、「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」の評価獲得



グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)とは、不動産ポートフォリオやインフラ等を含む実物資産の環境ESG配慮を測る年次のベンチマークで、国連責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBの評価データを活用する投資家メンバーは、現在58(運用資産額7兆6千億米ドル(約760兆円、1米ドル=100円で換算))に上ります。GRESBリアルエステイト評価は、不動産会社・ファンドを対象とするものであり、平成28年には世界で733の会社・ファンドが参加しました。

環境認証・評価

新規取得

「CASBEE 不動産評価認証」
「最高Sランク」取得(平成29年3月15日)
イオンモール大和郡山

SMBCサステナブルビルディング評価融資
平成25年「ゴールド評価」商業施設第1号
イオンモール加西北条

国際ショッピングセンター協会
「サステナブルデザインアワード」
平成23年最高賞
イオンレイクタウン

イオンリートのポートフォリオ (平成29年2月28日時点)

取得資産一覧

物件番号	物件名称	取得年月	所在地	取得価額 (百万円)	投資比率 (%)	不動産鑑定評価額 ^(注1) (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori ^(注2)	平成25年11月	埼玉県越谷市	21,190	6.4	23,800	205,711.70
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze ^(注2)	平成25年11月	埼玉県越谷市	6,730	2.0	7,880	127,183.81
RSC-1	イオンモール盛岡	平成25年11月	岩手県盛岡市	5,340	1.6	6,720	98,968.59
RSC-2	イオンモール石巻	平成25年11月	宮城県石巻市	6,680	2.0	7,080	60,682.20
RSC-3	イオンモール水戸内原 ^(注3)	平成25年11月	茨城県水戸市	16,565	5.0	18,112	159,997.49
RSC-4	イオンモール太田	平成25年11月	群馬県太田市	6,860	2.1	7,990	93,165.27
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	平成25年11月	神奈川県相模原市	10,220	3.1	10,800	75,056.62
RSC-6	イオンモール大垣	平成25年11月	岐阜県大垣市	4,950	1.5	5,130	64,246.26
RSC-7	イオンモール鈴鹿	平成25年11月	三重県鈴鹿市	9,660	2.9	10,200	125,253.74
RSC-8	イオンモール明和	平成25年11月	三重県多気郡	3,290	1.0	3,700	44,193.80
RSC-9	イオンモール加西北条	平成25年11月	兵庫県加西市	7,230	2.2	7,670	48,229.25
RSC-10	イオンモール日吉津	平成25年11月	鳥取県西伯郡	7,780	2.4	8,410	102,045.24
RSC-11	イオンモール倉敷	平成25年11月	岡山県倉敷市	17,890	5.4	19,200	157,274.78
RSC-12	イオンモール綾川	平成25年11月	香川県綾歌郡	8,740	2.6	9,260	113,149.07
RSC-13	イオンモール直方	平成25年11月	福岡県直方市	11,246	3.4	13,000	151,969.51
RSC-15	イオンモールKYOTO	平成27年 2月	京都府京都市	21,470	6.5	22,500	136,468.45
RSC-16	イオンモール札幌平岡	平成27年 2月	北海道札幌市	5,900	1.8	6,340	78,360.81
RSC-17	イオンモール釧路昭和	平成27年 2月	北海道釧路市	1,780	0.5	1,930	51,763.05
RSC-18	イオンモール利府	平成27年 2月	宮城県宮城郡	2,560	0.8	2,770	66,478.91
RSC-19	イオンモール山形南	平成27年 2月	山形県山形市	1,350	0.4	1,470	53,502.94
RSC-20	イオンモール四日市北	平成27年 2月	三重県四日市市	2,210	0.7	2,450	41,447.33
RSC-21	イオンモール大和郡山	平成28年 2月	奈良県大和郡山市	14,500	4.4	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)	平成28年 3月	千葉県印西市	12,190	3.7	12,400	107,425.97
RSC-23	イオンモール甲府昭和	平成28年 2月	山梨県中巨摩郡	8,389	2.5	8,610	66,509.51
RSC-24	イオンモール苫小牧	平成28年 9月	北海道苫小牧市	7,840	2.4	8,060	71,308.33
RSC-25	イオンモール小山	平成28年 8月	栃木県小山市	6,280	1.9	6,430	47,872.33
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	平成29年 2月	兵庫県伊丹市	16,860	5.1	17,600	122,944.71
RSC-27	イオンモール鹿児島	平成29年 2月	鹿児島県鹿児島市	13,400	4.1	13,900	132,341.35
RSC-28	イオンモール土浦	平成29年 2月	茨城県土浦市	12,030	3.6	12,400	86,848.51
RSC-29	イオンモールかほく	平成29年 2月	石川県かほく市	9,940	3.0	10,600	70,948.14
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	平成28年 5月	神奈川県茅ヶ崎市	6,410	1.9	6,560	63,158.24
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	平成28年 2月	神奈川県川崎市	14,280	4.3	14,700	59,265.77
L-2	イオン南大阪RDC	平成29年 2月	大阪府堺市	9,870	3.0	10,100	50,197.06
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)	平成26年 6月	マレーシア国 ジョホール州	658 ^(注4)	0.2	553 ^(注4) (21百万RM)	22,870.00
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	平成28年 9月	マレーシア国 ヌグリスビンラン州	5,252 ^(注5)	1.6	5,995 ^(注5) (233百万RM)	81,135.00
小計				317,541	96.0	339,120	3,143,204.62
RSC-14	イオンモール熊本 ^(注6)	平成25年11月	熊本県上益城郡	13,148	4.0	—	101,132.38
合計				330,690	100.0	—	3,244,337.00

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、平成29年1月31日です。RSC-27の価格時点は平成28年11月1日、RSC-26、RSC-28、RSC-29及びL-2の価格時点は、平成28年11月30日です。

(注2) 取得価額、鑑定評価額は、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。

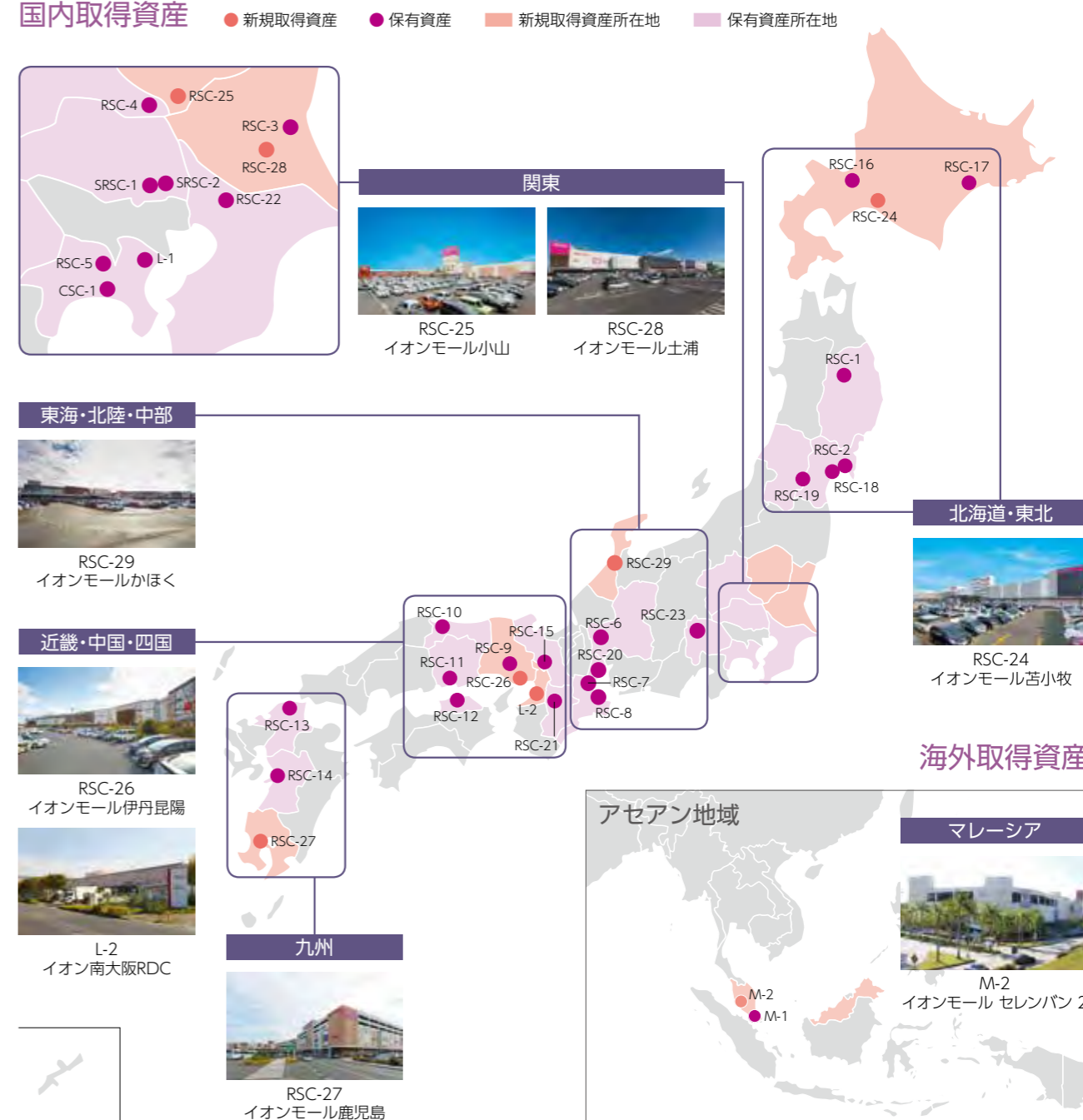
(注3) 当物件は、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分(平成27年4月28日追加取得した隣接地部分)を含みます。

(注4) 「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、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、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、平成29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、平成29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。

(注5) 「取得価額」欄は、本海外SPCとSwiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.の間の、「イオンモール セレンバン 2(AEON MALL SEREMBAN 2)」に係る売買契約に記載された売買代金(租税公課並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切捨て)を記載しています。なお、同欄のRMの円換算率は、平成28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、平成29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、平成29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。

(注6) 「イオンモール熊本」は、平成28年熊本地震により、液状化による基礎沈下、天井及び設備機器等の落下や床タイル及び外壁破損等の大きな被害を受けたことにより、期末算定価額を把握することが困難であるため、分けて記載しています。取得価額は、「イオンモール熊本」の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。「イオンモール熊本」の調査価額は、一般財団法人日本不動産研究所作成の調査報告書では15,200百万円とされていますが、平成28年熊本地震に起因して対象不動産には物理的損傷等が認められるものの、対象不動産の価格への影響を判断するために必要な修繕等の資料を入手できないため、当該要因については考慮外とする価格等調査であるとの条件が付されています。

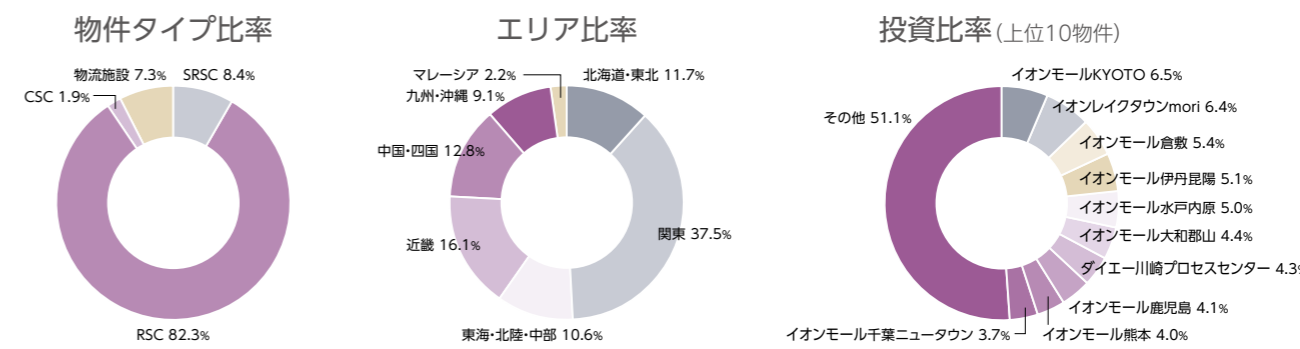
国内取得資産



海外取得資産



ポートフォリオの分散状況





AEON LakeTown mori



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」

RSC-27 イオンモール鹿児島
所在地：鹿児島県鹿児島市



AEON MALL ITAMIKOYA



RSC-26 イオンモール伊丹昆陽
所在地：兵庫県伊丹市

RSC-29 イオンモールかほく 所在地：石川県かほく市



RSC-25 イオンモール小山 所在地：栃木県小山市



RSC-24 イオンモール苫小牧
所在地：北海道苫小牧市



RSC-3 イオンモール水戸内原
所在地：茨城県水戸市



RSC-15 イオンモールKYOTO
所在地：京都府京都市



イオンモール 大和郡山 RSC-21
所在地：奈良県大和郡山市



AEON MINAMI-OSAKA RDC

イオン 南大阪RDC L-2
所在地：大阪府堺市



AEON MALL KOFU SHOWA

RSC-23

イオンモール 甲府昭和 RSC-23
所在地：山梨県中巨摩郡



DAIEI-KAWASAKI PROCESS CENTER

L-1

ダイエー川崎 プロセスセンター L-1
所在地：神奈川県川崎市



AEON SAGAMIHARA SHOPPING CENTER

RSC-5

イオン相模原 ショッピングセンター RSC-5
所在地：神奈川県相模原市



AEON CHIGASAKI-CHUO SHOPPING CENTER

CSC-1

イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター CSC-1
所在地：神奈川県茅ヶ崎市



AEON MALL KURASHIKI

RSC-11

イオンモール倉敷 RSC-11
所在地：岡山県倉敷市



AEON Taman Universiti Shopping Centre

M-1

イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター M-1
所在地：マレーシア国ジョホール州



AEON MALL CHIBA-NEWTOWN

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) RSC-22
所在地：千葉県印西市



AEON MALL SEREMBAN 2

M-2

イオンモール セレンバン 2 M-2
所在地：マレーシア国ヌグリスビラン州



RSC-14 イオンモール熊本 所在地：熊本県上益城郡



RSC-2 イオンモール石巻 所在地：宮城県石巻市



RSC-10 イオンモール日吉津 所在地：鳥取県西伯郡



RSC-19 イオンモール山形南 所在地：山形県山形市



RSC-12 イオンモール綾川 所在地：香川県綾歌郡



RSC-7 イオンモール鈴鹿 所在地：三重県鈴鹿市



RSC-13 イオンモール直方 所在地：福岡県直方市



RSC-16 イオンモール札幌平岡 所在地：北海道札幌市



RSC-1 イオンモール盛岡 所在地：岩手県盛岡市



RSC-8 イオンモール明和 所在地：三重県多気郡



RSC-9 イオンモール加西北条 所在地：兵庫県加西市



RSC-17 イオンモール釧路昭和 所在地：北海道釧路市



RSC-6 イオンモール大垣 所在地：岐阜県大垣市



RSC-4 イオンモール太田 所在地：群馬県太田市



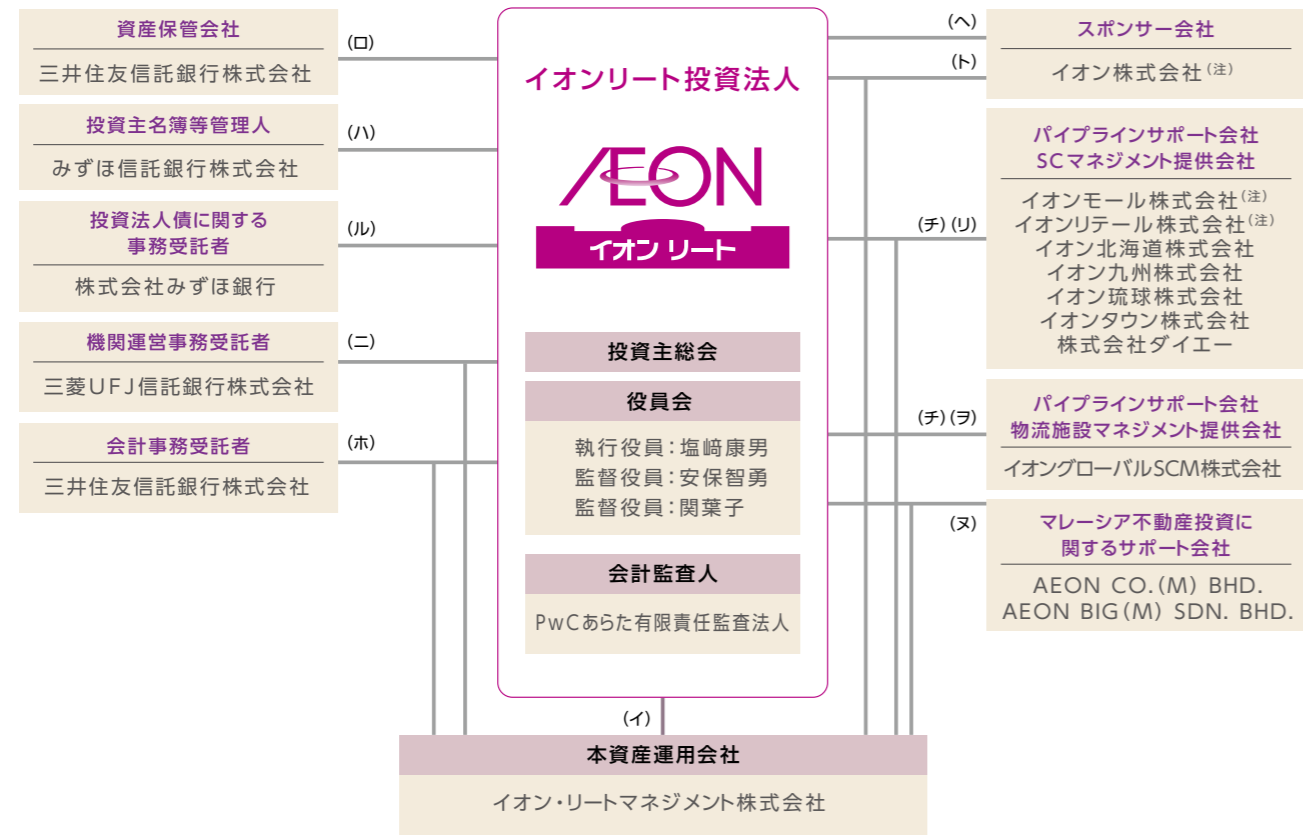
RSC-18 イオンモール利府 所在地：宮城県宮城郡



RSC-20 イオンモール四日市北 所在地：三重県四日市市

投資法人の仕組み及び資産運用会社の概要

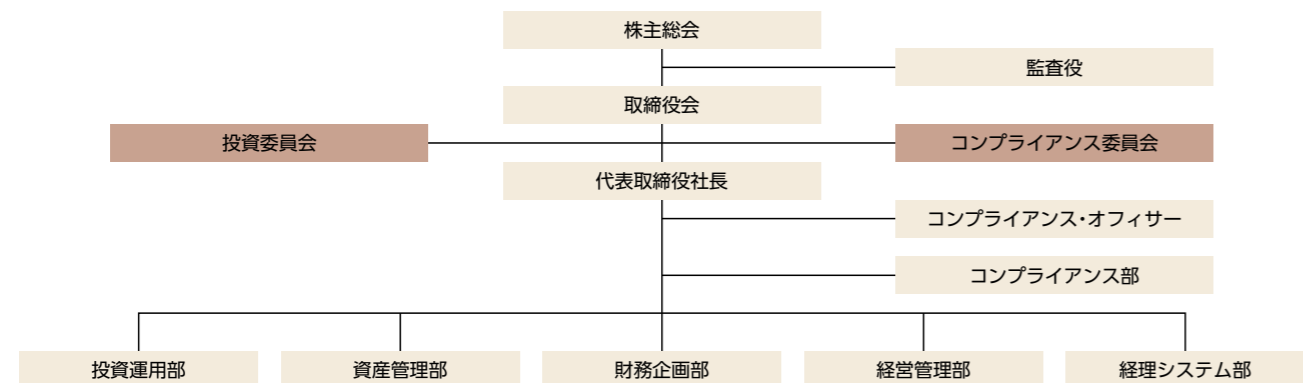
本投資法人の仕組み



(イ) 資産運用委託契約 (ニ) 一般事務委託契約 (ト) スポンサーサポート契約 (ヌ) マレーシア不動産投資に関する覚書
 (ロ) 資産保管業務委託契約 (ホ) 会計事務等に関する業務委託契約 (チ) パイプラインサポート契約 (ル) 財務及び発行・支払代理契約
 (ハ) 投資口事務代行委託契約 (ヘ) 商標使用許諾契約 (リ) SCマネジメント契約 (ヲ) 物流施設マネジメント契約
 (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	■宅地建物取引業 東京都知事(1)第94328号 ■取引一任代理等 国土交通大臣認可第73号 ■金融商品取引業 関東財務局長(金商)第2668号 ■一般社団法人投資信託協会会員



ホームページのご紹介

本投資法人のホームページでは、タイムリーな情報開示に努め、さまざまなコンテンツをご用意しています。

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

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。

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。

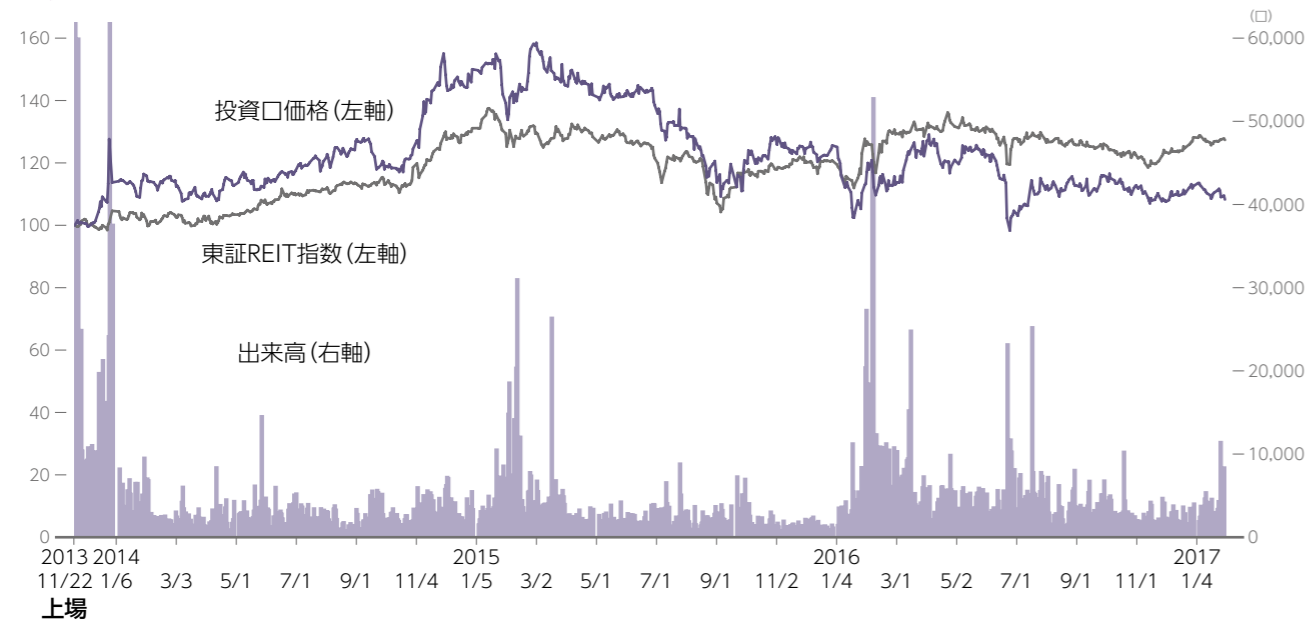
だれでもわかるイオンリーク
イオンリークの特長を個人向けにわかりやすく説明しています。

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。

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

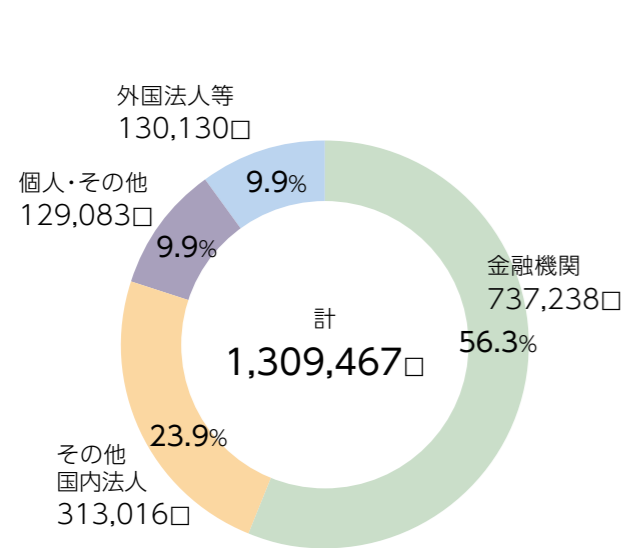
投資口価格の推移



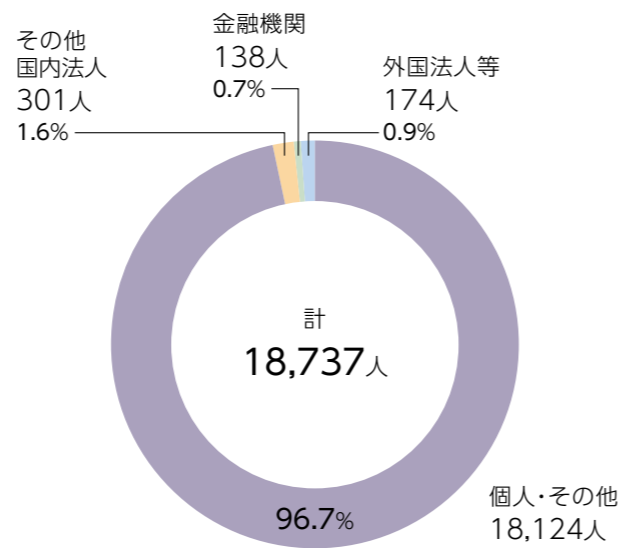
(注) 本投資法人の投資口価格は、上場日である平成25年11月22日の終値113,600円を100として数値化しています。
東証REIT指数は、本投資法人の上場日である平成25年11月22日の終値を100として数値化しています。

投資主構成 (平成29年1月末現在)

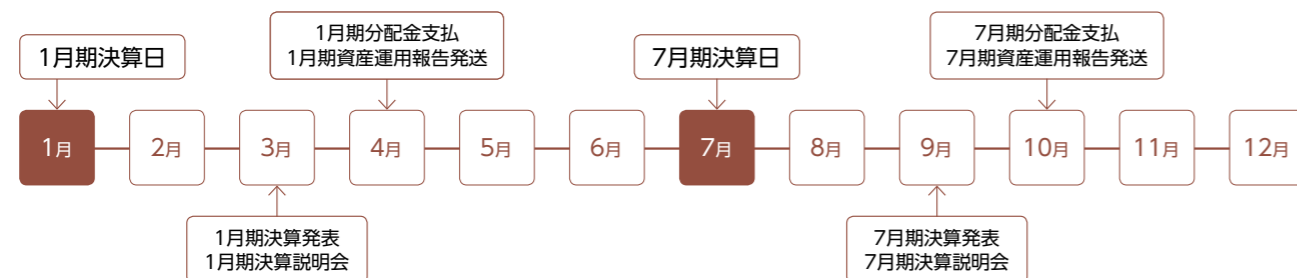
所有者別投資口数



所有者別投資主数



IRスケジュール



投資主メモ

決算期日
毎年1月末日、7月末日

投資主総会
2年に1回以上開催

同議決権行使投資主確定日
あらかじめ公告して定めた日

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

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

公告掲載新聞
日本経済新聞

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

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

■ 住所変更などの各種手続きについて

住所・氏名等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

■ 分配金について

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

■ 分配金の除斥期間経過後の取扱いについて

本投資法人の分配金につきましては、本投資法人規約第35条第4項の規定に従い、その支払開始日から満3年を経過した時点で除斥期間を経過することとなり、お受け取り権利が消滅いたします。従いまして、本投資法人の第2期(平成26年1月期)の分配金につきましては、支払開始日である平成26年4月17日から満3年を経過した平成29年4月17日に除斥期間を経過することになり、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3期(平成26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)