

平成28年7月期 決算短信 (REIT)

平成28年9月14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) 塩崎 康男
 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) 塩崎 康男
 問合せ先責任者 (役職名) 専務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28年10月27日 分配金支払開始予定日 平成28年10月14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28年7月期の運用、資産の状況 (平成28年2月1日～平成28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	%
28年7月期	10,925	16.2	4,269	19.0	3,623	18.8	△1,627	-
28年1月期	9,406	2.6	3,588	2.4	3,048	2.4	3,041	2.4

	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
28年7月期	円 △1,251	% △1.2	% 1.6	% 33.2
28年1月期	円 2,790	% 2.5	% 1.5	% 32.4

(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
28年7月期	円 0	百万円 0	円 1,450	百万円 1,898	% -	% -
28年1月期	円 2,790	百万円 3,041	円 0	百万円 0	% 100.0	% 2.5

(注1) 平成28年7月期における利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。
 (注2) 平成28年7月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は、0.014です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第4号に基づいて行っています。

(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
28年7月期	百万円 259,216	百万円 141,369	% 54.5	円 107,959
28年1月期	百万円 204,447	百万円 119,489	% 58.4	円 109,603

(参考) 自己資本 平成28年7月期 141,369百万円 平成28年1月期 119,489百万円

(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
28年7月期	百万円 4,127	百万円 △56,949	百万円 48,819	百万円 11,945
28年1月期	百万円 7,935	百万円 △456	百万円 △2,992	百万円 15,950

2. 平成29年1月期の運用状況の予想（平成28年8月1日～平成29年1月31日）及び平成29年7月期の運用状況の予想（平成29年2月1日～平成29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
29年1月期	11,972	9.6	4,645	8.8	3,912	8.0	3,908	-	2,980	0
29年7月期	12,231	2.2	4,298	△7.5	3,558	△9.1	3,553	△9.1	2,710	0

（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29年1月期）2,984円、（平成29年7月期）2,713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）
28年7月期 1,309,467口 28年1月期 1,090,200口
- ② 期末自己投資口数
28年7月期 0口 28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、28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。

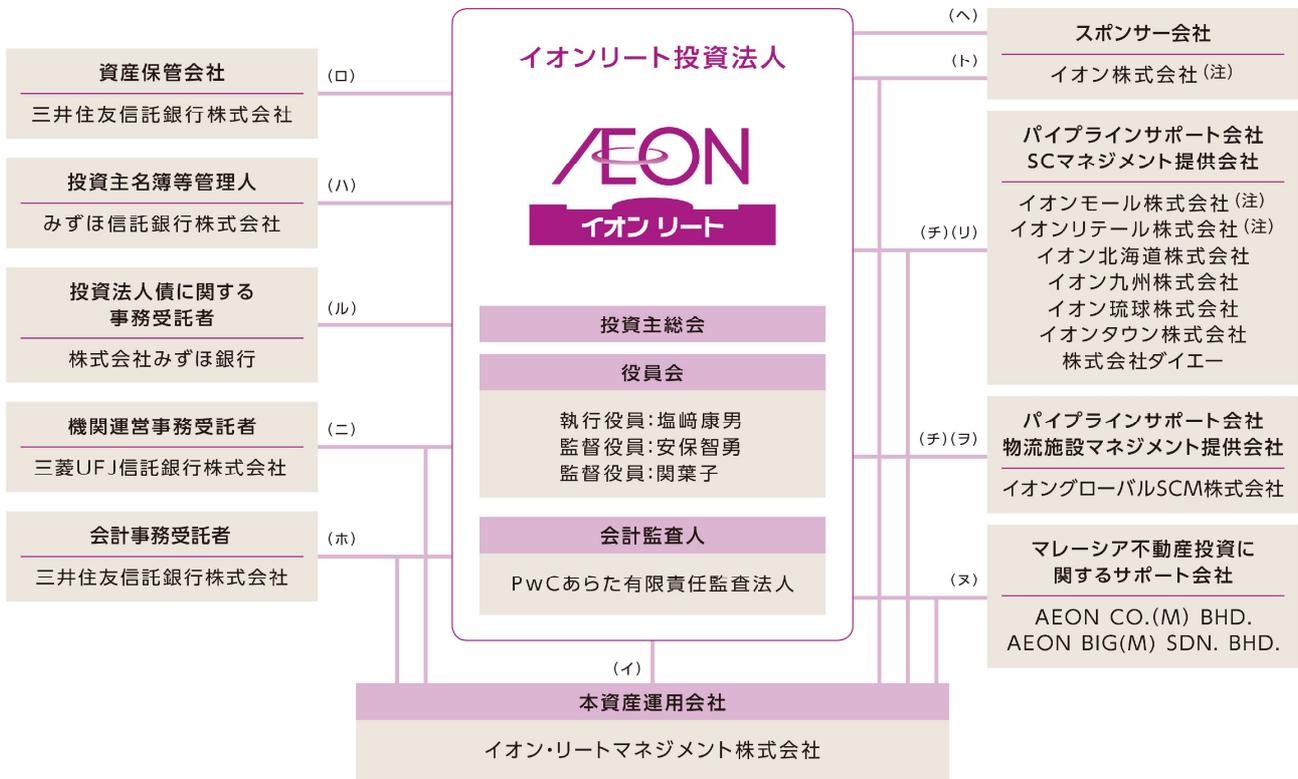
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、8ページ記載の「平成29年1月期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）及び平成29年7月期（平成29年2月1日～平成29年7月31日）の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

イオンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は、以下のとおりです。有価証券報告書（平成28年4月26日提出、その後の訂正を含みます。）の「投資法人の仕組み」における「パイプラインサポート会社」及び「SCマネジメント提供会社」に「株式会社ダイエー」が加わっています。



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

(注) イオン株式会社、イオンモール株式会社及びイオンリテール株式会社は、金融商品取引法等で定める特定関係法人に該当します。

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28年4月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」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。平成28年2月に新投資口の発行（219,267口）を行い、新規借入金25,500百万円と合わせた資金調達により、5物件（取得価額の合計55,769百万円）の取得を行いました。また、平成28年4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。）の発行する株式の取得（954百万円）を行いました。

その結果、平成28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28物件、取得価額の合計は249,217百万円となっています。

(イ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

日本経済は、中国を含む新興国経済の減速や英国のEU離脱を巡る混乱に加えて、米国の利上げ期待の後退により進行している円高が企業収益に悪影響を与えることが懸念されています。家計部門においても雇用環境に底堅さがみられるものの、実質消費支出の改善には至らず、個人消費は力強さに欠ける状況となっています。

J-REIT市場においては、平成28年1月に導入されたマイナス金利政策による長期金利の低下を受けて東証REIT指数は4月に1,970.72まで上昇しました。6月の英国のEU離脱決定後1,729.56まで下落する場面も見られましたが、足元では1,800台に回復しており、堅調に推移しています。

b. 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、4月に発生した熊本地震により、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グループ会社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。また、今後の外部成長の基盤をより強固なものとするため、平成28年7月28日に株式会社ダイエーとの間で「パイプラインサポート契約」及び「SCマネジメント契約」を締結しました。

既存保有不動産についても、イオンモール盛岡において立体駐車場部分を増床ゾーン「銀河モール」とする活性化投資を行うなどポートフォリオ価値の維持・向上に努めてきました。

なお、イオンモール熊本の被害状況概略等は次表のとおりです。

	サブ核ゾーン	西モール	東モール	核店舗（イオン熊本店）
被害状況概略	液状化による基礎沈下 天井落下 間仕切壁倒壊 床タイル破損 等	液状化による基礎沈下 壁・天井落下 床タイル破損 設備機器落下 等	天井落下 床タイル破損 等	天井落下 設備機器落下 外壁破損 等
営業の状況	営業休止中	営業休止中	平成28年7月20日営業再開済	1階：平成28年4月20日 営業再開済 2階：平成28年7月20日 営業再開済
第7期計上額	—	—	資本的支出1,222百万円	
	災害による損失（除却損） 827百万円 災害損失引当金繰入額 145百万円	災害損失引当金繰入額 3,610百万円	災害による損失 657百万円	

(ウ) 資金の調達

本投資法人の平成28年7月31日時点の有利子負債残高は100,900百万円であり、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42.8%です。

平成28年7月31日現在の長期有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期有利子負債（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）の割合）は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88.4%であり、上記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28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、イオンモール熊本の復旧に際し、平成28年7月期に、特別損失5,245百万円を計上したことなどにより、営業収益10,925百万円、営業利益4,269百万円、経常利益3,623百万円、当期純損失1,627百万円、当期末処理損失△1,626百万円となりました。

特別損失は、「災害による損失」と「災害損失引当金繰入額」の合計であり、「災害による損失」は、原状回復費用661百万円と固定資産除却損827百万円の合計です。「災害損失引当金繰入額」3,755百万円は、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。

当期末処理損失の額である△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、出資総額等から控除することにより処理します。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ありません。

当期の分配金については、投資口1口当たりの利益分配金は0円となりましたが、本投資法人の規約第35条第2項に基づき平成28年7月期（第7期）の減価償却費の100分の60に相当する額を上限とし、利益を超えた金銭の分配は投資口1口当たり1,450円となりました。

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、先行き不透明な米金融政策等に起因する円高定着や新興国経済の弱さから輸出が弱含むと予想される一方で、消費は緩やかに持ち直すとみられることから、平成28年度のGDP成長率は上限1.0%程度までとみています。

消費者物価については、足元、原油価格の下落に落ち着きがみられるためエネルギー要因による下押し圧力は弱まると予想される一方で、円高による輸入品価格の下落の影響が強まることから消費者物価指数の上昇率は、上限0.5%程度とみています。

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」によると、消費者態度指数は一進一退の動きとなっており、内閣府は消費者心理の基調判断を「消費者マインドに足踏みがみられるなか、おおむね横ばいとなっている」としており、実質雇用者所得が緩やかに増加するなかで今後の消費者マインドの変化に留意が必要な状況となっています。都市型の商業施設では、牽引役であった訪日外国人のインバウンド需要につき、高級品から化粧品等の低価格商品にシフトする動きがみられており、円高進行の影響も相俟って弱含む動きとなっています。

海外経済については、米国利上げのペースが事前予想より緩やかであるものの資源国経済は低調な状態が継続しており、中国の過剰債務問題や英国のEU離脱に端を発するユーロ圏の政治問題も相まって、成長率の下方修正が続くことが見込まれます。

今後のリスク要因として、国内では日銀による金融政策の総括的な検証に伴う長期金利の変動、海外では米国大統領選挙の結果を受けた保護主義の台頭、中国経済の下振れ圧力および英国のEU離脱交渉の難航によるユーロ圏経済の混乱等に注視する必要があります。

(イ) 今後の運用方針

当期中において平成28年熊本地震に係る原状回復工事を実施しており、特別損失として「災害による損失」と「災害損失引当金繰入額」の合計5,245百万円を計上しました。「災害による損失」は原状回復費用661百万円と固定資産除却損827百万円の合計です。「災害損失引当金繰入額」3,755百万円は、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。

当期に特別損失を計上したことで、当期純損失は△1,627百万円となり、当期末処理損失は△1,626百万円となりました。当期末処理損失の額である△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

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3,169百万円の60%である1,901百万円のうち1,898百万円を、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。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ありません。

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、パイプラインサポート契約及びマレーシア不動産投資に関する覚書に基づいてイオングループより取得することを通じて、資産規模の拡大、運用の安定性向上及び資金調達力の向上を達成できると考えています。そして、資金調達力の向上によって、さらなる物件取得による資産規模の拡大へと繋げることができます。他方で、イオングループからみると、本投資法人に商業施設等を売却することによって得た資金を成長投資の実行（新規店舗の開発等）に充てることとなります。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。

d. その他

本投資法人は、平成28年9月14日付で、平成28年7月期の当期未処理損失を填補するために無償減資を実施することにより、平成29年1月期には、前期繰越損失は発生いたしません。

③ 決算後に生じた重要な事実

(ア) 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。

(イ) 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「(ア) 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実行しました。

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	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
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	8,700		平成28年 9月1日			
合計		15,400	—	—	—	—	—

（ウ）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。

平成29年1月期(平成28年8月1日～平成29年1月31日)及び
平成29年7月期(平成29年2月1日～平成29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29年1月期（第8期）（平成28年8月1日～平成29年1月31日）（184日） 平成29年7月期（第9期）（平成29年2月1日～平成29年7月31日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予測にあたっては、平成29年1月期（第8期）末までに本海外SPCが追加発行する株式（205,110,000株）を取得すること（以下「追加出資」といいます。）を前提としています。また、本海外SPCが海外不動産を取得（以下「取得予定資産」といいます。）し、当該不動産の運用を開始することを前提としています。 追加出資は、マレーシアにて要請される同国管轄州政府の承認等を取った後の一定の日を予定しており、本運用状況の予想においては平成28年9月30日に取得することを前提としていますが、承認手続等の状況により数カ月程度遅れる可能性があります。 本日現在30物件を保有しており、運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記日程にて取得したものとみなし、平成29年7月期（第9期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有資産の売却等）がないことを前提としています。 実際には上記以外の運用資産の異動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"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しており、本海外SPCからの受取配当金については、平成29年7月期（第9期）中に中間配当金を受領することを前提に算出しています。 ただし、平成28年熊本地震による被害を受けたイオンモール熊本については、平成29年1月期（第8期）及び平成29年7月期（第9期）の賃料の一部が収受されないという前提で算出しています。 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。また、平成28年8月24日付「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」で取得を公表し、本日現在取得済みのイオンモール苫小牧およびイオンモール小山（以下「新規取得2物件」といいます。）については、鑑定評価書記載の金額をベースに、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の固定資産税、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、取得期には費用計上されません。なお、新規取得2物件について取得価額に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は64百万円と想定しています。また、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29年1月期（第8期）に1,134百万円、平成29年7月期（第9期）に1,413百万円の費用計上を見込んでいます。新規取得2物件については、平成29年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、平成29年7月期（第9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、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成29年1月期（第8期）に3,438百万円、平成29年7月期（第9期）に3,508百万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29年1月期（第8期）に672百万円、平成29年7月期（第9期）に698百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在、本投資法人の有利子負債残高は116,300百万円です。 平成29年1月期（第8期）末のLTVは46.3%程度、平成29年7月期（第9期）末のLTVは46.3%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。 $\text{LTV} = \frac{\text{有利子負債総額に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額}}{\text{資産総額}} \times 100$

項目	前提条件
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年1月期(第8期)及び平成29年7月期(第9期)の1口当たり分配金は、各営業期間の予想期末発行済投資口の総口数1,309,467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28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,288,616	6,301,209
信託現金及び信託預金	4,662,204	5,644,727
前払費用	327,360	352,645
繰延税金資産	19	-
未収還付法人税等	481	129
未収消費税等	-	2,031,100
その他	13,046	8,922
流動資産合計	16,291,729	14,338,735
固定資産		
有形固定資産		
土地	107,708	108,463
信託建物	110,698,513	138,495,163
減価償却累計額	△10,543,880	△13,533,615
信託建物(純額)	100,154,633	124,961,547
信託構築物	801,705	828,132
減価償却累計額	△381,653	△469,610
信託構築物(純額)	420,052	358,521
信託工具、器具及び備品	2,352	2,352
減価償却累計額	△164	△362
信託工具、器具及び備品(純額)	2,187	1,989
信託土地	63,430,093	85,670,655
信託建設仮勘定	1,512	759
有形固定資産合計	164,116,186	211,101,937
無形固定資産		
信託借地権	23,137,757	31,616,769
無形固定資産合計	23,137,757	31,616,769
投資その他の資産		
関係会社株式	-	954,761
長期前払費用	777,258	968,013
差入敷金及び保証金	10,000	10,460
投資その他の資産合計	787,258	1,933,235
固定資産合計	188,041,203	244,651,941
繰延資産		
投資口交付費	91,339	203,779
投資法人債発行費	23,035	21,844
繰延資産合計	114,375	225,624
資産合計	204,447,308	259,216,301

(単位:千円)

	前期 (平成28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	561,038	2,532,498
1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,000,000
未払金	190,791	52,583
未払費用	28,924	33,306
未払法人税等	679	605
未払消費税等	651,868	-
災害損失引当金	-	3,755,901
その他	12,585	402,408
流動負債合計	10,445,888	15,777,304
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	64,400,000	89,900,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	8,109,511	10,167,213
固定負債合計	74,512,139	102,069,841
負債合計	84,958,027	117,847,146
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	116,447,057	142,996,124
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,042,224	△1,626,970
剰余金合計	3,042,224	△1,626,970
投資主資本合計	119,489,281	141,369,154
純資産合計	※1 119,489,281	※1 141,369,154
負債純資産合計	204,447,308	259,216,301

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成27年8月1日 平成28年1月31日	自 至	平成28年2月1日 平成28年7月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 9,406,039	※1 10,925,666	
営業収益合計		9,406,039	10,925,666	
営業費用				
賃貸事業費用		※1 5,265,919	※1 6,208,008	
資産運用報酬		416,931	274,495	
資産保管手数料		10,609	12,849	
一般事務委託手数料		38,634	40,283	
役員報酬		3,600	3,600	
租税公課		114	59	
その他営業費用		81,307	116,964	
営業費用合計		5,817,118	6,656,261	
営業利益		3,588,920	4,269,404	
営業外収益				
受取利息		3,915	851	
還付加算金		2,301	-	
営業外収益合計		6,216	851	
営業外費用				
支払利息		356,775	388,897	
投資法人債利息		5,776	9,625	
投資口交付費償却		44,891	76,357	
投資口交付費		-	4,454	
投資法人債発行費償却		794	1,191	
投資口公開関連費用		-	2,864	
融資関連費用		138,037	162,511	
その他		351	1,232	
営業外費用合計		546,626	647,135	
経常利益		3,048,510	3,623,121	
特別損失				
災害による損失		-	1,489,759	
災害損失引当金繰入額		-	※2 3,755,901	
特別損失合計		-	※2 5,245,660	
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)		3,048,510	△1,622,539	
法人税、住民税及び事業税		6,658	4,976	
法人税等調整額		△19	19	
法人税等合計		6,638	4,996	
当期純利益又は当期純損失(△)		3,041,872	△1,627,536	
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)		351	566	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,042,224	△1,626,970	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成27年8月1日 至 平成28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	116,447,057	2,970,056	2,970,056	119,417,113	119,417,113
当期変動額					
剰余金の配当		△2,969,704	△2,969,704	△2,969,704	△2,969,704
当期純利益又は当期純損失(△)		3,041,872	3,041,872	3,041,872	3,041,872
当期変動額合計	-	72,167	72,167	72,167	72,167
当期末残高	※1 116,447,057	3,042,224	3,042,224	119,489,281	119,489,281

当期(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	※1 142,996,124	△1,626,970	△1,626,970	141,369,154	141,369,154

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	当期 自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,042,224,005	△1,626,970,162
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	3,041,658,000	1,898,727,150
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,790)	(1,450)
うち利益分配金	3,041,658,000	-
(うち1口当たり利益分配金)	(2,790)	(-)
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	566,005	-
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1,090,200口の整数倍数の最大値となる3,041,658,000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。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。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成27年8月1日 平成28年1月31日	自 至	平成28年2月1日 平成28年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)		3,048,510		△1,622,539
減価償却費		2,677,691		3,169,187
投資法人債発行費償却		794		1,191
投資口交付費償却		44,891		76,357
受取利息		△3,915		△851
支払利息		362,551		398,522
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)		1,270,899		△2,031,100
未払消費税等の増減額(△は減少)		651,868		△651,868
前払費用の増減額(△は増加)		△9,266		△25,284
営業未払金の増減額(△は減少)		133,269		△99,887
未払金の増減額(△は減少)		3,053		△138,207
長期前払費用の増減額(△は増加)		126,168		△190,754
その他		△13,482		394,684
小計		8,293,036		4,525,109
利息の受取額		4,296		851
利息の支払額		△355,100		△394,140
法人税等の支払額		△6,572		△4,699
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,935,661		4,127,121
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		△456,746		△49,572,593
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
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
投資活動によるキャッシュ・フロー		△456,746		△56,949,880
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出		△2,000,000		-
長期借入れによる収入		-		25,500,000
投資法人債の発行による収入		1,976,169		-
投資口の発行による収入		-		26,360,269
分配金の支払額		△2,968,261		△3,041,097
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,992,091		48,819,172
現金及び現金同等物に係る換算差額		△347		△1,298
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		4,486,475		△4,004,884
現金及び現金同等物の期首残高		11,464,345		15,950,821
現金及び現金同等物の期末残高	※1	15,950,821	※1	11,945,936

（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. 有価証券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。
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。
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。
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。
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。
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、前期はありません。
7. ヘッジ会計の方法	（1）ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 （2）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 （3）ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 （4）ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略していません。
8. 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。

9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③信託借地権</p> <p>④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>
----------------------------	--

(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28年1月31日)	当期 (平成28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	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	9,387,809		10,868,705	
その他賃貸事業収入	18,229		56,960	
不動産賃貸事業収益合計	9,406,039		10,925,666	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	26,539		30,705	
修繕費	371,869		218,531	
保険料	50,673		55,747	
信託報酬	12,710		14,499	
支払地代	1,248,376		1,539,507	
租税公課	876,394		1,134,310	
減価償却費	2,677,691		3,169,187	
水道料	—		43,856	
その他賃貸事業費用	1,664		1,662	
不動産賃貸事業費用合計	5,265,919		6,208,008	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,140,119		4,717,657	

※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]

※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
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	1,090,200口	1,309,467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
現金及び預金	11,288,616	6,301,209
信託現金及び信託預金	4,662,204	5,644,727
現金及び現金同等物	15,950,821	11,945,936

[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28年1月31日	平成28年7月31日
1年内	18,778,463	23,306,057
1年超	96,702,515	119,431,038
合計	115,480,979	142,737,095

[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

借入金及び投資法人債の資金用途は、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ますが、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

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28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	11,288,616	11,288,616	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,662,204	4,662,204	—
資産計	15,950,821	15,950,821	—
(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	2,038,400	38,400
(5) 長期借入金	64,400,000	65,944,720	1,544,720
負債計	75,400,000	76,983,120	1,583,120
(6) デリバティブ取引	—	—	—

当期（平成28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	6,301,209	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を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

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28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
関係会社株式	—	954,761
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	8,109,511	10,167,213
合計	8,112,139	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) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成28年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	11,288,616
信託現金及び信託預金	4,662,204
合計	15,950,821

当期(平成28年7月31日)

(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、借入金の決算日後の返済予定額
前期(平成28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
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	—	700,000	27,000,000	1,200,000	22,000,000	13,500,000
合計	9,000,000	700,000	27,000,000	1,200,000	22,000,000	15,500,000

当期(平成28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
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

[有価証券に関する注記]

前期(平成28年1月31日)

該当事項はありません。

当期(平成28年7月31日)

1. 関係会社株式

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 (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」をご参照ください。

[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28年1月31日)

該当事項はありません。

当期(平成28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28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	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「(5)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(平成28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	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「(5)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28年1月31日)

該当事項はありません。

当期(平成28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28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	19	—
繰延税金資産合計	19	—
繰延税金資産の純額	19	—

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28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
法定実効税率 (調整)	32.31	32.31
支払分配金の損金算入額	△32.24	— (注)
その他	0.15	— (注)
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.22	— (注)

(注) 税引前当期純損失であるため、記載していません

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。

[持分法損益等に関する注記]

前期(平成28年1月31日)

該当事項はありません。

当期(平成28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27年8月1日至平成28年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年2月1日至平成28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27年8月1日至平成28年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年2月1日至平成28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27年8月1日 至 平成28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	416,931	未払金	150,710
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	4,143,082	信託預り 敷金及び 保証金	3,552,595
								支払地代 等	748,735	—	—
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	42,215	不動産業	—	—	賃貸及 び地代 支払先	賃事貸業 収入	4,545,912	預り敷金 及び保証 金	2,628
								支払地代 等		334,166	—
								賃事貸業 収入	678,168	信託預り 敷金及び 保証金	4,556,916
支払地代 等	165,475	—	—								
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	賃事貸業 収入	678,168	—	—
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	長期借入 金の借入	—	長期借入 金	2,300,000
								支払利息	6,619	未払費用	431
その他の 関係会社 の子会社	イオンマ レーシア レーシア 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)	20,646	—	—

(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28年2月1日 至 平成28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	497,091	—	—
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	4,219,562	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	千葉県 千葉市	42,230	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	22,500,000	—	—
								賃事貸業 収入	5,544,844	預り敷金 及び保証 金	2,628
										信託預り 敷金及び 保証金	6,121,795
								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	北海道 札幌市	6,100	小売業	—	—	賃貸及 び地代 支払先	賃事貸業 収入	678,139	—	—
								支払地代 等	165,475	—	—
その他の 関係会社 の子会社	株式会 社イオン 銀行	東京都 江東区	51,250	銀行業	—	—	借入先	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
その他の 関係会社 の子会社	イオンマ レーシア ララル ンブ ール市	マレー シア国 クアラ ランプ ール市	702百万RM	小売業	—	—	賃貸先	賃貸事業 収入 (注3)	19,219 (注4)	—	—

(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格に算入した物件取得に係る運用報酬222,596千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27年8月1日 至 平成28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	416,931	未払金	150,710

(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

- 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。
- 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28年2月1日 至 平成28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	塩崎 康男	—	—	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	497,091	—	—

(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

- 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。
- 資産運用報酬額については、塩崎康男が第三者（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。なお、河原健次は、平成28年5月24日付で執行役員を退任しています。取引金額には、河原健次の在任期間中を含む第7期の取引金額を記載しています。
- 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価格に算入した物件取得に係る運用報酬222,596千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28年1月31日）

該当事項はありません。

当期（平成28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。なお、当期にはイオンモール熊本は含まれておりません。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
貸借対照表計上額		
期首残高	189,691,355	173,808,945
期中増減額	△2,438,923	55,238,119
期末残高	187,252,432	229,047,065
期末時価	208,355,400	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) 前期増加額のうち、主な増加理由は既存物件の外壁塗装等資本的支出(238,768千円)によるものであり、前期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費(2,677,691千円)の計上によるものです。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評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「5. 参考情報 (2) 投資資産 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」及び「(イ) 賃貸借状況の概況」に記載しており、当期、貸借対照表計上額の期首残高は13,443,487千円、期末残高は13,670,881千円です。

[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27年8月1日 至 平成28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・サービスの区分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	4,143,082	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	4,545,912	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	678,168	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社	20,646	不動産賃貸事業

当期（自 平成28年2月1日 至 平成28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・サービスの区分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	4,219,562	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	5,544,844	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	678,139	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	325,011	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社（注）	19,219	不動産賃貸事業

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	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
1口当たり純資産額	109,603円	107,959円
1口当たり当期純利益金額又は当期純損失金額	2,790円	△1,251円

（注1）1口当たり当期純利益金額又は当期純損失金額は、当期純利益金額又は当期純損失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又は当期純損失金額については、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又は当期純損失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
当期純利益又は当期純損失金額（千円）	3,041,872	△1,627,536
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又は当期純損失金額（千円）	3,041,872	△1,627,536
期中平均投資口数（口）	1,090,200	1,300,058

[重要な後発事象に関する注記]

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	—	—

2. 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「1. 資産の取得について」に記載の「イオンモール小山」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実行しました。

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	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
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	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。

(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28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 (百万円)		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	500	(注1)
平成25年11月21日	公募増資	900,000	905,000	91,287	91,787	(注2)
平成25年12月17日	第三者割当増資	45,000	950,000	4,564	96,351	(注3)
平成27年2月12日	公募増資	133,190	1,083,190	19,090	115,442	(注4)
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5)
平成28年2月8日	公募増資	208,826	1,299,026	25,284	141,731	(注6)
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7)

(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。

(注6) 1口当たり発行価格125,190円(発行価額121,081円)にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額121,081円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 本投資法人は、平成28年9月14日付で当期末処理損失相当額1,626百万円を出資総額から控除する無償減資を予定しています。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員

平成28年5月24日付で河原健次が執行役員を退任、平成28年5月25日付で塩崎康男が執行役員に就任しました。

(2) 本資産運用会社の役員

平成28年5月26日付で河原健次が代表取締役、原口恒和が取締役(非常勤)、岩原俊郎が監査役(非常勤)を退任し、同日付で塩崎康男が代表取締役、塚原啓仁が専務取締役、大楠泰司が取締役、中島陽朗が取締役(非常勤)、加藤博が監査役(非常勤)に就任しました。

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28年1月31日現在					当期 平成28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	22,991	11.2	—	—	—	23,605	9.1	—	—	—
		関東(注5)	59,393	29.1	—	—	—	92,204	35.6	—	—	—
		東海・北陸・中部	19,242	9.4	—	—	—	27,585	10.6	—	—	—
		近畿	28,201	13.8	—	—	—	42,426	16.4	—	—	—
		中国・四国	32,644	16.0	—	—	—	32,087	12.4	—	—	—
		九州・沖縄	24,089	11.8	—	—	—	24,127	9.3	—	—	—
		マレーシア	688	0.3	688	△76	0.3	680	0.3	680	△145	0.3
小計			187,252	91.6	688	△76	0.3	242,717	93.6	680	△145	0.3
関係会社株式(注6)			—	—	—	—	—	954	0.4	954	△77	0.4
預金・その他の資産			17,194	8.4	14	0	0.0	15,543	6.0	179	0	0.1
資産総額計			204,447	100.0	703	△76	0.3	259,216	100.0	1,804	△222	0.7

	前期 (平成28年1月31日)		当期 (平成28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	84,958	41.6	117,847	45.5
純資産総額	119,489	58.4	141,369	54.5

(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。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) 前期の「為替評価差損益」欄は、決算時（平成28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28年1月29日）の為替相場（1RM=29.17円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

(注4) 当期の「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。

(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：貸借対照表計上額108百万円）を含みます。

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

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

当期末時点において、本投資法人の保有する投資有価証券は以下のとおりです

種類	銘柄	数量 (株)	帳簿価額 (RM)	評価額 (RM)	対総資産比率 (%)
関係会社株式	JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	34,000,002	34,000,002	34,000,002	0.0

(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。

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28年7月31日（第7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	20,285	23,400	8.5	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	6,564	7,810	2.7	イオンリテール株式会社
RSC-1	イオンモール 盛岡	5,340	5,892	6,570	2.1	イオンモール株式会社
RSC-2	イオンモール 石巻	6,680	6,309	7,020	2.7	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	15,743	18,012	6.6	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	6,390	7,940	2.8	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	10,104	10,700	4.1	イオンリテール株式会社
RSC-6	イオンモール 大垣	4,950	4,383	5,100	2.0	イオンリテール株式会社
RSC-7	イオンモール 鈴鹿	9,660	9,416	10,100	3.9	イオンモール株式会社
RSC-8	イオンモール 明和	3,290	3,194	3,680	1.3	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	6,726	7,610	2.9	イオンリテール株式会社
RSC-10	イオンモール 日吉津	7,780	7,206	8,320	3.1	イオンリテール株式会社
RSC-11	イオンモール 倉敷	17,890	16,957	19,000	7.2	イオンモール株式会社
RSC-12	イオンモール 綾川	8,740	7,923	9,190	3.5	イオンリテール株式会社
RSC-13	イオンモール 直方	11,246	10,456	12,900	4.5	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-15	イオンモール KYOTO	21,470	21,194	22,200	8.6	イオンモール株式会社
RSC-16	イオンモール 札幌平岡	5,900	5,776	6,330	2.4	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	1,785	1,930	0.7	フォレスター特定目的会社
RSC-18	イオンモール 利府	2,560	2,504	2,770	1.0	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	1,337	1,470	0.5	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	2,172	2,410	0.9	フォレスター特定目的会社
RSC-21	イオンモール 大和郡山	14,500	14,506	14,700	5.8	イオンモール株式会社
RSC-22	イオンモール千葉ニュー ータウン (モール棟、シ ネマ・スポーツ棟)	12,190	12,287	12,200	4.9	東京センチュリーリース株式会社

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
RSC-23	イオンモール 甲府昭和	8,389	8,418	8,530	3.4	イオンモール株式会社 昭和町常永土地区画整理組合
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショ ッピングセンター	6,410	6,471	6,450	2.6	三井住友ファイナンス&リース 株式会社
L-1	ダイエー川崎 プロセスセンター	14,280	14,357	14,500	5.7	東京センチュリーリース株式会社
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)	680 (20百万RM)	516 (20百万RM)	0.3	イオンマレーシア社
小計		236,069	229,047	251,358	94.7	
RSC-14	イオンモール 熊本 (注7)	13,148	13,670	—	5.3	イオンモール株式会社
合計		249,217	242,717	—	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28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、期末帳簿価額108百万円、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28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28年7月31日）の為替相場を用いて円貨に換算していますが、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））を用いて円貨に換算しています。

(注7) 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。取得価額の当期減少額は、イオンモール熊本の資産の一部を除却したことによるものです。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15,000百万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。

(イ) 賃貸借状況の概況

本投資法人が当期末(平成28年7月31日)現在で保有する不動産等の賃貸借状況(平成28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 等	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	682	685	205,711.70	205,711.70	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	340	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	351	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	725 (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	475	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	419	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	326	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	125,253.74	125,253.74	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	325	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	434	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	737	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	456	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	549	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	307	584 (注4)	101,132.38 (注4)	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	696	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	448	—	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	229	—	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	209	—	66,478.91	66,478.91	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	162	—	53,502.94	53,502.94	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	228	—	41,447.33	41,447.33	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 (%)
商業施設等	RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市	平成22年2月16日	644	768	105,230.88	105,230.88	100.0
	RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）	千葉県印西市	平成18年4月17日	275	403	107,425.97	107,425.97	100.0
	RSC-23	イオンモール甲府昭和	山梨県中巨摩郡	平成23年3月11日	340	392	66,509.51	66,509.51	100.0
	CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市	平成12年10月13日	75	223	63,158.24	63,158.24	100.0
	L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県川崎市	平成9年4月22日	450	269	59,265.77	59,265.77	100.0
	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5）	マレーシア国ジョホール州	平成14年5月30日	19 (704千RM)	—	22,870.00	22,870.00	100.0
合計					10,925	10,169	2,580,741.57	2,580,741.57	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。また、「賃貸可能面積」には、附属建物面積を含みます。

(注2) 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、「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) 「イオンモール熊本」の「敷金・保証金」、「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「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。「総賃料収入」は、営業に供した「総賃貸可能面積」に応じた賃料で記載しています。

(注5) 「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）又は一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に記載された建物床面積を記載しています。

（ウ）不動産鑑定評価の概要

取得済不動産物件の平成28年7月31日（第7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	23,400	23,800	4.9	23,200	4.9 5.0 (注4)	5.1	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	7,810	8,030	5.3	7,710	5.2 5.3 (注5)	5.6	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	6,570	6,610	6.7	6,520	6.3	6.9	507
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	7,120	6.3	6,920	6.0	6.6	479
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	17,900	18,000	6.1	17,700	5.7	6.3	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	7,940	7,990	6.5	7,890	6.0	6.7	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	10,700	10,800	5.3	10,600	5.0	5.5	645
RSC-6	イオンモール大垣	一般財団法人 日本不動産研究所	5,100	5,110	7.0	5,090	6.4	7.3	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	9,990	5.9	6.7	727
RSC-8	イオンモール明和	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,680	3,780	6.6	3,640	6.5 6.6 (注7)	6.9	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	19,000	19,100	6.1	18,900	5.8	6.3	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	9,280	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	12,900	13,000	6.4	12,800	6.1	6.7	864
RSC-15	イオンモールKYOTO	一般財団法人 日本不動産研究所	22,200	22,400	4.9	22,000	4.6	5.1	1,097
RSC-16	イオンモール札幌平岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,330	6,530	6.2	6,250	6.2 6.3 (注8)	6.5	437
RSC-17	イオンモール釧路昭和	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,930	2,010	6.8	1,900	6.8 6.9 (注9)	7.1	173

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-18	イオンモール利府	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,770	2,850	6.4	2,740	6.4 6.5 (注10)	6.7	220
RSC-19	イオンモール山形南	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,470	1,530	6.6	1,440	6.6 6.7 (注11)	6.9	129
RSC-20	イオンモール四日市北	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,410	2,510	6.3	2,370	6.3 6.4 (注12)	6.6	198
RSC-21	イオンモール大和郡山	一般財団法人 日本不動産研究所	14,700	14,900	5.7	14,500	5.2	5.9	878
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)	一般財団法人 日本不動産研究所	12,200	12,300	5.0	12,100	4.7	5.2	625
RSC-23	イオンモール甲府昭和	一般財団法人 日本不動産研究所	8,530	8,610	5.9	8,450	5.4	6.1	526
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピング センター	一般財団法人 日本不動産研究所	6,450	6,480	5.1	6,410	4.8	5.3	343
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	14,500	14,600	5.1	14,400	4.6	5.5	764
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	516 (20百万RM)	—	—	516 (20百万RM)	6.5 6.0 (注14)	7.0	34 (1百万 RM)
小計			251,358	—	—	249,078	—	—	—
RSC-14	イオンモール熊本 (注15)	一般財団法人 日本不動産研究所	—	—	—	—	—	—	—
合計			—	—	—	—	—	—	—

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、平成28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7年目が4.9%、8年目以降が5.0%です。

(注5) 「イオンレイクタウンkaze」の割引率は、1年目から7年目が5.2%、8年目以降が5.3%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年目が6.5%、2年目以降が6.6%です。

(注8) 「イオンモール札幌平岡」の割引率は、1年目から5年目が6.2%、6年目以降が6.3%です。

(注9) 「イオンモール釧路昭和」の割引率は、1年目から2年目が6.8%、3年目以降が6.9%です。

(注10) 「イオンモール利府」の割引率は、1年目から5年目が6.4%、6年目以降が6.5%です。

(注11) 「イオンモール山形南」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12) 「イオンモール四日市北」の割引率は、1年目から2年目が6.3%、3年目以降が6.4%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28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28年7月31日）の為替相場を用いて円貨に換算していますが、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。

（注15）「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、不動産鑑定評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。「イオンモール熊本」に係る一般財団法人日本不動産研究所作成の調査報告書では、調査価額15,000百万円、直接還元法による価格15,200百万円、還元利回り6.1％、DCF法による価格14,800百万円、割引率5.8％、最終還元利回り6.4％、NOI952百万円と記載されていますが、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。

(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28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300万円を超えるもの）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。

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28年7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	—	—
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	空調機EHP工事	自 平成28年9月 至 平成28年10月	47	—	—
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	226	—	—
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	102	—	—
ダイエー川崎プロセスセンター (神奈川県川崎市)	直流電源設備工事	自 平成29年1月 至 平成29年1月	30	—	—
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6月 至 平成29年7月	44	—	—
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	—	—
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10月 至 平成28年11月	114	—	—
	漏水対策工事	自 平成29年4月 至 平成29年5月	30	—	—
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2月 至 平成29年4月	66	—	—
	空調機更新工事	自 平成28年10月 至 平成28年11月	40	—	—
	東館活性化工事	自 平成29年5月 至 平成29年7月	200	—	—
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	照明LED化工事	自 平成28年12月 至 平成29年1月	44	—	—
	照明LED化工事	自 平成29年2月 至 平成29年4月	80	—	—
	空調機EHP更新 工事	自 平成28年10月 至 平成28年11月	38	—	—
	空調機EHP更新 工事	自 平成29年2月 至 平成29年4月	36	—	—
イオンモール直方 (福岡県直方市)	照明LED化工事	自 平成28年11月 至 平成28年12月	80	—	—
	外壁塗装工事	自 平成29年2月 至 平成29年4月	250	—	—
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4月	7,208	—	—

b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成28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2,833百万円であり、費用に区分された修繕費218百万円及び平成28年熊本地震の災害による損失661百万円と合わせ、合計3,713百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	増床活性化工事	自 平成27年10月 至 平成28年4月	953
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	290
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28年6月 至 平成28年7月	44
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	外壁塗装工事	自 平成28年1月 至 平成28年7月	177
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28年7月	1,222

（オ）個別資産の損益状況

第7期（自 平成28年2月1日 至 平成28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	イオンモール 太田
運用日数	182	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益	682,991	340,974	351,635	351,818	725,910	475,313
賃貸事業収入	682,991	340,974	351,635	351,818	725,910	475,313
②不動産賃貸事業費用	89,870	117,483	139,411	111,005	173,386	184,966
管理業務費(注1)	1,826	1,284	1,820	1,790	1,400	1,400
租税公課	82,775	34,932	43,660	46,588	77,133	39,518
保険料	2,416	1,795	2,243	1,356	3,621	1,949
修繕費	2,779	20	41,882	6,495	16,089	9,460
支払地代	16	78,959	49,748	54,704	75,121	132,591
水道光熱費	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	56	491	57	71	21	46
③NOI (①-②)	593,120	223,490	212,223	240,812	552,524	290,347
④減価償却費	224,838	102,447	115,588	83,361	244,293	113,599
⑤賃貸事業利益 (③-④)	368,282	121,043	96,634	157,451	308,230	176,747
⑥資本的支出	-	-	983,378	12,927	290,925	4,799
⑦NCF (③-⑥)	593,120	223,490	△771,154	227,885	261,599	285,548

（注1）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注2）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。

（注3）平成28年3月1日に土地の追加取得を行っており、当該土地の運用日数は153日です。

（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	182	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益	419,565	326,798	444,806	213,248	325,851	434,770
賃貸事業収入	419,565	326,798	444,806	213,248	325,851	434,770
②不動産賃貸事業費用	97,239	137,024	70,860	71,895	57,838	128,269
管理業務費(注1)	1,400	1,760	1,850	1,850	1,850	1,850
租税公課	75,956	33,914	55,311	22,972	41,590	43,148
保険料	3,139	1,400	2,795	836	987	2,236
修繕費	16,707	5,736	10,880	8,526	3,532	8,873
支払地代	-	94,212	-	37,567	9,677	72,092
水道光熱費	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	35	-	23	142	201	68
③NOI (①-②)	322,326	189,774	373,945	141,352	268,013	306,501
④減価償却費	82,416	119,008	102,260	37,701	103,939	147,743
⑤賃貸事業利益 (③-④)	239,910	70,765	271,685	103,651	164,074	158,758
⑥資本的支出	46,817	7,310	194,217	13,636	2,625	18,484
⑦NCF (③-⑥)	275,508	182,464	179,728	127,715	265,388	288,016

（注1）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注2）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。

（注3）平成28年3月1日に土地の追加取得を行っており、当該土地の運用日数は153日です。

(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	182	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益	737,228	456,635	549,912	307,189	696,980	448,588
賃貸事業収入	737,228	456,635	549,912	307,189	696,980	448,588
②不動産賃貸事業費用	115,925	145,945	131,040	103,400	134,098	222,995
管理業務費(注1)	1,850	1,850	1,850	1,850	1,562	2,180
租税公課	97,580	53,784	59,912	62,051	122,714	45,874
保険料	3,812	2,319	4,272	2,864	3,564	1,980
修繕費	12,589	3,030	21,605	3,288	6,240	7,485
支払地代	-	84,915	43,384	33,345	-	165,475
水道光熱費	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	92	45	15	-	16	-
③NOI(①-②)	621,303	310,689	418,872	203,789	562,881	225,592
④減価償却費	244,037	184,126	202,744	177,651	184,746	96,003
⑤賃貸事業利益(③-④)	377,266	126,562	216,127	26,137	378,134	129,589
⑥資本的支出	440	-	13,382	1,232,977	4,352	-
⑦NCF(③-⑥)	620,863	310,689	405,489	△1,029,188	558,528	225,592

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 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。

(注3) 平成28年3月1日に土地の追加取得を行っており、当該土地の運用日数は153日です。

(単位：千円)

物件番号	RSC-17	RSC-18	RSC-19	RSC-20	RSC-21	RSC-22
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	イオンモール 大和郡山	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)
運用日数	182	182	182	182	154	125
①不動産賃貸事業収益	229,551	209,022	162,241	228,260	644,547	275,701
賃貸事業収入	229,551	209,022	162,241	228,260	644,547	275,701
②不動産賃貸事業費用	137,118	105,969	90,561	120,212	215,922	4,560
管理業務費(注1)	2,180	1,760	1,820	1,760	1,477	1,141
租税公課	30,573	21,652	19,756	22,155	-	-
保険料	1,275	1,554	1,275	967	2,055	1,357
修繕費	7,225	15,064	3,169	3,859	660	1,893
支払地代	95,864	65,915	64,541	91,469	211,724	161
水道光熱費	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	-	22	-	-	4	6
③NOI(①-②)	92,432	103,052	71,679	108,048	428,625	271,140
④減価償却費	27,688	39,931	24,119	33,414	175,046	84,345
⑤賃貸事業利益(③-④)	64,744	63,121	47,559	74,634	253,579	186,794
⑥資本的支出	1,790	1,365	938	2,320	-	-
⑦NCF(③-⑥)	90,642	101,687	70,741	105,728	428,625	271,140

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 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。

(注3) 平成28年3月1日に土地の追加取得を行っており、当該土地の運用日数は153日です。

(単位:千円)

物件番号	RSC-23	CSC-1	L-1	M-1	
物件名称	イオンモール 甲府昭和	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・タマ ン・ユニバーシ ティ・ショッピ ング・センター (注2)	合計
運用日数	154(注3)	62	168	182	-
①不動産賃貸事業収益	340,223	75,741	450,935	19,219	10,925,666
賃貸事業収入	340,223	75,741	450,935	19,219	10,925,666
②不動産賃貸事業費用	81,476	876	48,178	1,287	3,038,821
管理業務費(注1)	1,527	474	1,451	390	45,205
租税公課	-	-	-	751	1,134,310
保険料	1,126	399	2,013	130	55,747
修繕費	810	-	626	-	218,531
支払地代	78,012	-	6	-	1,539,507
水道光熱費	-	-	43,856	-	43,856
その他賃貸事業費用	-	1	224	15	1,662
③NOI(①-②)	258,747	74,865	402,757	17,932	7,886,844
④減価償却費	96,175	21,588	91,980	8,386	3,169,187
⑤賃貸事業利益(③-④)	162,571	53,276	310,776	9,545	4,717,657
⑥資本的支出	-	850	-	-	2,833,539
⑦NCF(③-⑥)	258,747	74,015	402,757	17,932	5,053,305

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 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。

(注3) 平成28年3月1日に土地の追加取得を行っており、当該土地の運用日数は153日です。