

# 第7期 資産運用報告

平成28年2月1日～平成28年7月31日



## AEON REIT Investment Corporation



### 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、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致します。

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18日に除斥期間を経過することとなり、お受け取りの権利が消滅いたします。分配金のお受け取りは、本投資法人の投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社の営業時間内となり、同社の休業日にはお受け取り手続きが出来ませんので、お早めにお手続きいただきますようお願い致します。

また、第2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)



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。

### イオンリート投資法人

証券コード3292

東京都千代田区神田錦町一丁目2番地1 <http://www.aeon-jreit.co.jp>



イオンモール大和郡山

## 本投資法人は、 「地域社会の生活インフラ資産」に投資する リートです。

商業施設等は、地域社会の豊かな暮らしに欠かせない存在です。

「小売から暮らしを支える『地域社会の生活インフラ資産』』という認識のもと、

本投資法人は商業施設等を主な投資対象と位置付けています。

そして、「商業施設等への投資を通じて

人々の豊かな生活の実現及び地域社会への貢献」を基本理念とし、

中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

### Table of Contents

02 決算ハイライト

03 ポートフォリオハイライト

04 投資主の皆さまへ



08 イオングループと共に成長する  
戦略の実践

10 今期のTOPICS

14 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)

48 イオングループの総合力の活用と  
投資主価値の最大化

50 盤石な財務基盤の構築と  
資金調達手段の多様化の推進

51 透明性の高い運営体制/  
サステナビリティへの取り組み

52 イオンリーのポートフォリオ

58 投資法人の仕組み及び  
資産運用会社の概要

59 ホームページのご紹介

60 投資主インフォメーション

61 アンケート結果

## 決算ハイライト (平成28年9月1日時点)



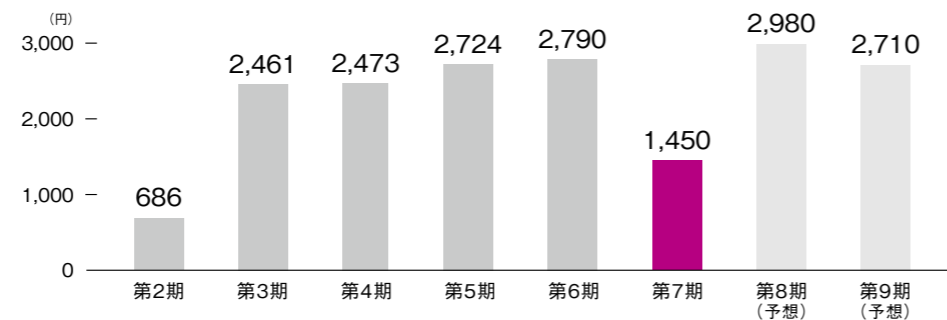
監督役員 安保 智勇      執行役員 塩崎 康男      監督役員 関 葉子

本投資法人は、平成25年11月に上場を果たし、上場後6期目となる第7期決算を迎えることとなりました。4月に発生した平成28年熊本地震により、保有物件のイオンモール熊本が被害を受け、52億円の特別損失を計上しました。その結果、16億円の当期純損失となりましたが、利益超過分配の実施により当期の1口当たりの分配金(利益超過分配金)は、1,450円となりました。なお、当期末処理損失を無償減資により填補したため、第8期は通常の利益分配が可能となり1口当たり2,980円の分配金を予想しています。今後も中長期に安定した分配金を確保できるよう、日々の運営に努めてまいります。

1口当たり分配金  
(利益超過分配金)

1,450円

1口当たり分配金の推移



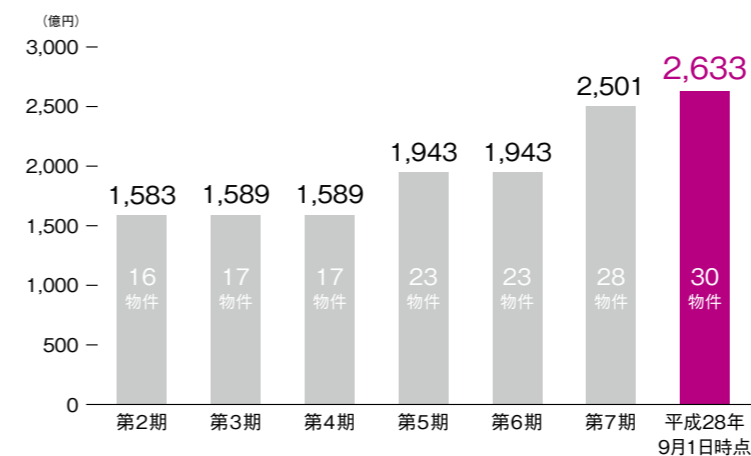
	第6期	第7期	第8期(予想)	第9期(予想)
営業収益	9,406百万円	10,925百万円	11,972百万円	12,231百万円
当期純利益又は当期純損失(△)	3,041百万円	△1,627百万円	3,908百万円	3,553百万円
総資産額	204,447百万円	259,216百万円	—	—
純資産額	119,489百万円	141,369百万円	—	—
1口当たり純資産額	109,603円	107,959円	—	—
1口当たり分配金	2,790円	1,450円 <sup>(注)</sup>	2,980円	2,710円

(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28年9月1日時点)



資産規模の推移



(注1)平成28年7月31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。イオンモール苫小牧及びイオンモール小山の基準日は、平成28年9月1日です。  
 (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28年7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。イオンモール苫小牧及びイオンモール小山については、取得日時点における残存賃貸借契約期間を使用しています。  
 (注4)平成28年7月31日時点の不動産鑑定評価額(イオンモール熊本を除きます)を記載しています。イオンモール苫小牧及びイオンモール小山については、平成28年8月1日時点における不動産鑑定評価額を記載しています。  
 (注5)含み損益=各決算期末の鑑定評価額-各決算期末の帳簿価額  
 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。

## 投資主の皆さまへ



執行役員  
塩崎 康男



**Q1** 今年5月に社長に着任されて数ヶ月が経ちましたが、手応えや課題等、お感じになったところがありますか。

**A** 熊本地震の発生により奔走する毎日でしたが、改めてイオングループの総合力の強みを実感しました。

4月に熊本地震が発生した中で社長に就任して以降、激動の毎日でした。被害状況が判明してからは、とにかくイオンモール熊本の早期復旧と、本投資法人の成長戦略をどう軌道修正するかについて、奔走しました。改めて思いますのは、イオンリートの強みは、イオングループというスポンサーの総合力を活用できるという点と、熊本の一部再オープンの様子を見ましても実感しましたが、地域の皆さまに愛される大型の郊外型ショッピングセンターを中心とした競争力のある物件を保有しているという点です。熊本地震による被害は確かに甚大でしたが、イオングループがスポンサーであったからこそ、現地ゼネコン

との連携も密にでき、地震翌日に200名の作業員を揃えて早速復旧に向けた動きを取ることもできました。そして潤沢なキャッシュフローを有するイオンリートならではの収益構造であったからこそ、対応できたと考えています。一方、今回のような被害が発生したときに利益分配が出せない事態になってしまうというのが課題であると改めて認識しました。地震国である日本にいる以上、地震の発生を想定し、ある程度コストはかかるものの地震保険の付保などの対策を打って行かなければならないと考えています。

**Q2** 熊本地震による、保有物件や業績への具体的な影響を教えてください。

**A** 当期は当初想定 of 分配をお届けできず心苦しいですが、第8期は通常の利益分配ができる見込みです。

まず今回の熊本地震で、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。イオンリートにおいても、保有物件であるイオンモール熊本が被害を受け、この第7期に52億円の特別損失を計上した結果、16億円の当期純損失となり利益分配ができない状態となりましたが、無償減資及び利益超過分配の実施により投資口1口当たり1,450円の配当をお届けできることとなりました。この第7期については当初想定していた金額の配当をお届けできなくなってしまったことについて、まことに心苦しいのですが、翌期

(第8期)からは通常の利益分配ができる見込みです。また店舗の営業については、東側の総合スーパー(GMS)と東モール部分は、スポンサーとの協働により7月20日に営業を再開することができ、売上は大変好調です。GMSの2階部分は、九州初の「イオンスタイル」へとリニューアルしており、こちらも多くのお客様にご利用いただいていると聞いています。残る西モール部分及びサブ核ゾーンについても、一部建替えを含めた大幅なリニューアルにより、安全性を高める取組みを進めながら早期の営業再開を目指してまいります。

**Q3 第7期中に優先交渉権を取得し、期末後に2物件を取得していますが、今後の外部成長に向けた取組みについて教えてください。**

**A** 地震に対するリスクの分散という意味でも、引き続き地域分散を進めます。海外のアップサイドポテンシャルの取組みも積極的に行ってまいります。

熊本地震による被害からいち早く立ち直り、再び成長を目指すべく早期に外部成長をしたいと考えていました。イオンモール苫小牧もイオンモール小山も競争力のある商業施設であり、熊本地震発生前から取得を検討していた案件でしたが、スポンサーと第三者それぞれから優先交渉権を取得した後に物件を取得するというのは、イオンリートでは初めての事例でしたし、これまでとはまた違った物件手法をお見せできました。資産規模を拡大するだけでなく、地震に対するリスクの分散という意味でも地域分散をさらに進めたいと思います。7月には株式会社ダイエーとの間でパイプラインサ

ポート契約を締結しました。スポンサーの総合力を活用し外部成長、内部成長を図るための取組みは今後も進めていきたいと思えます。また、4月に公表した海外SPCを利用したイオンモールセレンバン2という海外不動産の取得に関しても9月末に取得することができました。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いる海外不動産については、高い経済成長率を取り込みアップサイドを享受する貴重な機会であり、今後も積極的に取り組んでまいりたいと考えています。

**Q4 今年8月末にイオンモール甲府昭和の増床計画を公表していますが、今後の内部成長に向けた取組みについて教えてください。**

**A** 外部成長のみならず内部成長でもこれまでにない取組みを行うことで、成長のバリエーションを広げることができたのではないかと考えています。

これまでイオンリートでは、保有物件に対する資産価値の維持・向上を目的として、活性化投資を継続して行ってきました。資産価値が向上する大規模リニューアルにより複数物件で賃料を上げるという実績も積みできました。

この第7期には上場後はじめて増床(売り場面積を増やす用途変更)を伴う大幅リニューアルをイオンモール盛岡で実施した結果、賃料を上げることができ、おかげさまでリニューアル後の売上は順調に推移していると聞いています。

今回公表した甲府昭和の計画は、スポンサーとの協働により新しい建物を建築するという本格的な増床リニューアルであり、スポンサーであるイオンモール株式会社が開発を行います。増床棟の竣工は、1年以上先になりますが、外部成長のみならず内部成長でもこれまでにない取組みを行うことで、成長のバリエーショ

ンを広げることができたのではないかと考えています。私どもの保有物件には広大な敷地があり、増床余地があるところも多いので、築年数がある程度経過した物件については積極的に増床を含めたりリニューアルをしていくことで商業施設としての鮮度を保っていきたいと考えています。

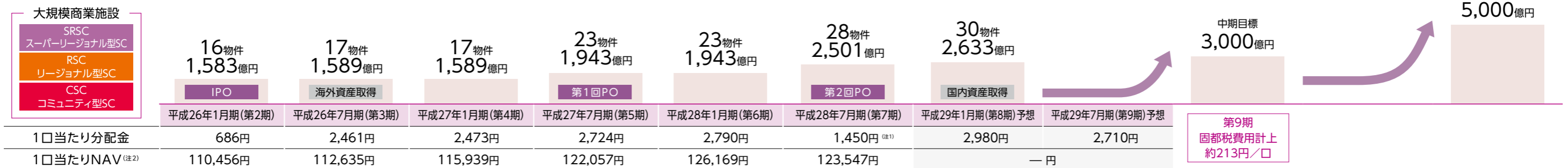
**Q5 最後に、投資主の皆さまへメッセージをお願いします。**

**A** 今期のように成長のための取組みを継続し、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リートでありたいと思っております。



熊本地震の影響もありますが、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。消費者の嗜好や消費スタイルは年々変化し、都市近郊に人口が集中し地方の人口が減少していく現象が続いています。その中でイオンリートでは、マーケット環境に柔軟に対応できる強みを有している郊外型RSCを中核資産として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、イオンリート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。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。我々は資産規模目標を中期3,000億円、長期5,000億円と掲げております。まずは、この目標を着実に達成してまいりたいと思っております。第7期を振り返ると、熊本地震の影響は受けつつも、これまでにない成長のための新しい取組みをいくつも実行してきました。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、イオンリートにご期待いただければと存じます。

**中期資産規模目標の達成にむけ、着実に外部成長を継続**



(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期は平成28年7月末の出資総額から当期

未処理損失の額及び利益超過分配金を控除し、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。

## ■ イオングループと共に成長する戦略の実践

イオンリートは、イオングループの有する、様々な種類の商業施設等を開発ポートフォリオの中長期的な成長を目指します

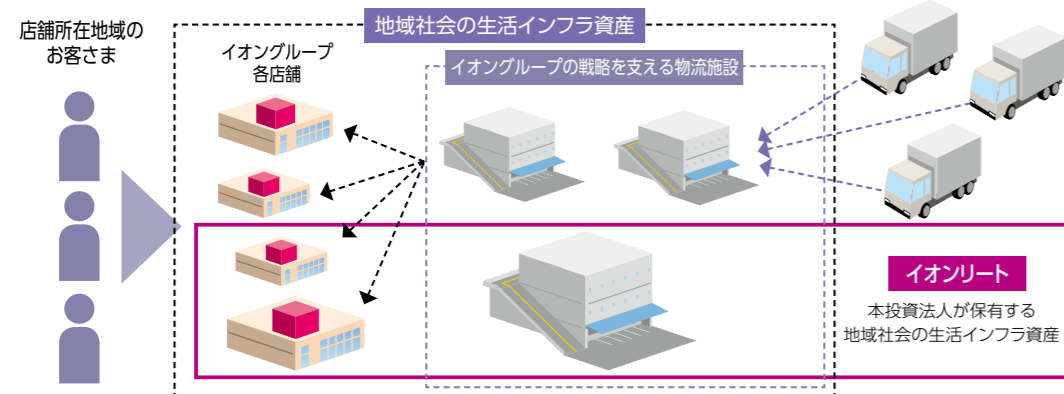
### 大規模商業施設を中心としたポートフォリオの構築

- イオングループの大規模商業施設は、特定の商圏内における地域一番店として、エリア内の競争優位性を確保
- 大規模商業施設は、消費者のライフスタイル・ニーズ等の変化に対応することができ、特定の商圏内におけるNo.1店舗(地域一番店)として、エリア内の競争優位性を確保可能



### イオングループの商流を支える物流拠点の取り込み

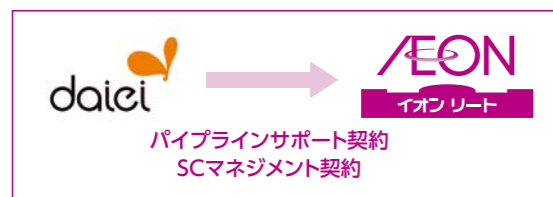
- 物流機能の集約化及び効率化を推進し、戦略的に物流拠点を配置・機能させることで、最適なグループのサプライチェーンを構築



### スポンサーグループとの関係を強化 イオングループの海外戦略とのシナジー

- (株)ダイエーと新たにサポート契約を締結
- イオングループが30年以上の業歴を有するマレーシアにおいて、本格的なモール型RSCであるイオンモールセレンバン2(約54億円)の取得完了

イオングループの総合力を結集



マレーシアにおけるイオングループの主な店舗



イオンモールセレンバン2

J-REIT初の本格的海外物件の取得

から運営まで一貫して実施できる総合力を最大限活用し、

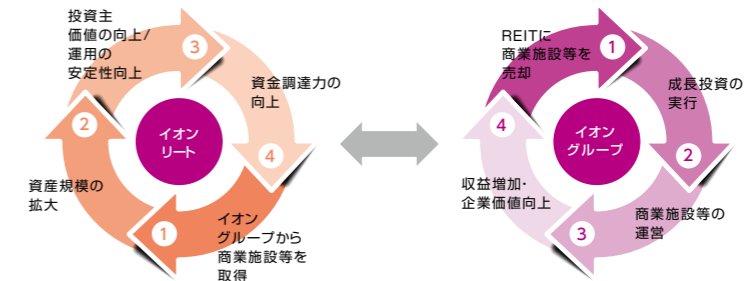
### スポンサーグループと協働する新たな再開発戦略の実践 WIN-WIN関係の構築による内部成長の実現期待

- イオンモール盛岡に続く増床リニューアルを計画
- スポンサーノウハウ(商業施設開発力、運営力)を活用した内部成長
- 再開発はテナント誘致リスクを取ることなくNOIの増加に寄与
- イオンモールが増床棟を開発するとともに、既存棟も大規模リニューアルを実施
- イオンモールも土地取得コストを考慮せずに優良店舗の拡大戦略を推進可能



共に成長する戦略の実践

イオングループと



### 活性化投資による店舗リニューアル及び内部成長の推進

- 商業施設の価値の向上に資する活性化投資を継続し、競争力の維持・向上につとめながら、賃料増額による内部成長を推進



イオンモール盛岡

イオンレイクタウンkaze

### 熊本地震への対応と今後の方針

- 熊本地震で罹災したイオンモール熊本においては、イオンモールとの協働により早期営業再開にむけ復旧工事を推進
- サブ核ゾーンについては取り壊したうえで再築を計画、安全性を高めつつより競争力のある施設へと再生する方向性

### 物件取得手法の多様化

- 優先交渉権の取得による機動的な物件取得を実現
- 多様な取得手法を活用することで、機動的かつ取得余力を活用した物件取得が可能に

イオンリート初の期中物件取得



イオンモール小山

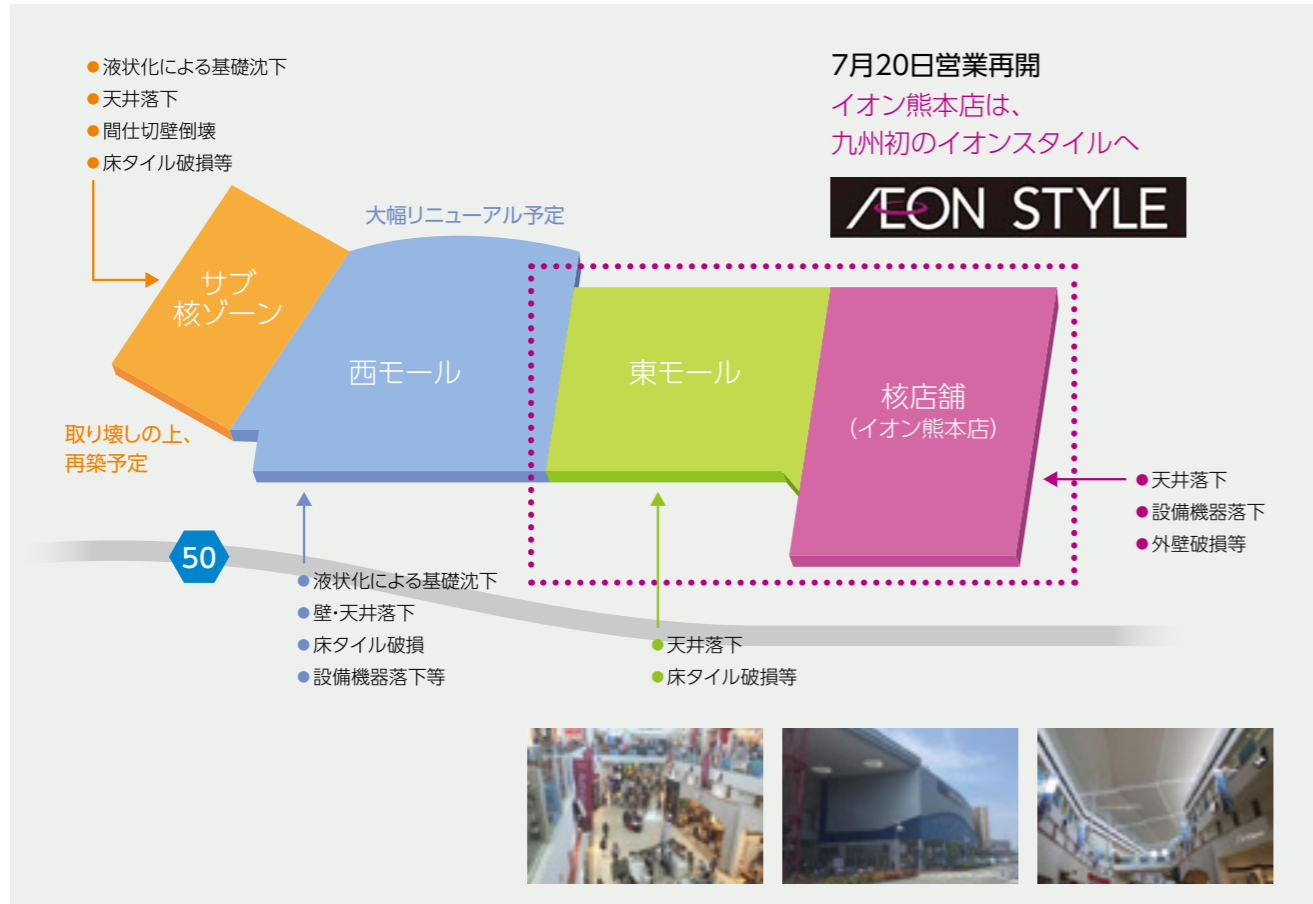
イオンモール西小牧

# ■ 今期のTOPICS

## 平成28年熊本地震の影響と対応

### イオンモール熊本の被害の状況及び復旧・営業再開の見通し

現時点において、本物件施工者から報告を受けている建物の被害状況並びに店舗の現状及び営業再開の見通し等は以下の通りです



### イオンモール熊本の復旧・営業再開の推移と今後の見通し

	平成28年												平成29年以降
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月				
核店舗 1F	4月20日に営業再開												
核店舗 2F	修繕(営業収益発生せず)						7月20日に九州初の「イオンスタイル」として営業再開						
東モール	修繕(営業収益発生せず)						7月20日に営業再開						
西モール	大規模修繕(営業収益発生せず)												営業再開予定(平成29年/春)
サブ核ゾーン	取り壊しの上、再築予定												営業再開予定

### イオンスタイルへリニューアル

イオン熊本店においては、九州初の「イオンスタイル」へとリニューアルを実施いたします。また、本物件は開業後10年が経過していることもあり、今回の復旧において資産価値向上と、より魅力的で安全な最新鋭のモールへと再生すべく、スポンサーグループであるイオンモール株式会社、イオン九州株式会社と共に、西モール・サブ核ゾーンについては、一部建替えを含めた大幅なリニューアルを検討していくことで合意しており、収益向上を図ってまいります。

**AEON STYLE** とは 「商品改革」「売り方改革」を進め、新しいライフスタイルを提案する進化したGMS

商品改革	売り方改革	イオンスタイル
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ トップバリュの刷新</li> <li>■ 地域商材の拡充</li> <li>■ 商品部員の増加、機能の移管、店舗仕入権限の強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 販促・マーケティング改革 (商品価値の訴求を推進)</li> <li>■ 現場力強化に向けた人員の充足</li> <li>■ 販売・接客技術の向上 (陳列、コンシェルジュの配置等)</li> </ul>	

### 会計上の処理

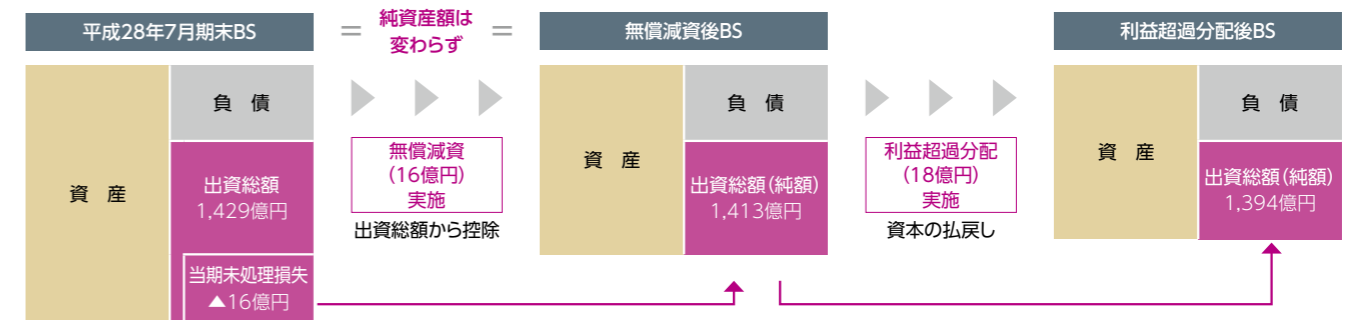
投資主価値の毀損を最小限に抑え、翌期から利益分配を可能にするために無償減資を実施するとともに無配を避けるべく利益超過分配を実施しました。

#### 無償減資の実施

- 平成28年熊本地震による被害を被った結果、平成28年7月期(第7期)に特別損失52億円が発生し当期純損失16億円を計上
- 当期末処理損失16億円を出資総額から控除すること(無償減資)により、平成29年1月期(第8期)より通常の利益分配が可能

#### 利益超過分配の実施

- 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(18億円)を実施
- 利益超過分配額は、投資主へ可能な限り還元すべく、投信協会規則に定められた上限額である第7期中に計上した減価償却費の60%の範囲内で決定



### 地震リスクへの対応

- 地震リスクへの対応力強化を目的に、国内ポートフォリオを対象とした地震保険を活用 国内ポートフォリオPMLから求められる予想最大損失額を基準に、分配金への影響、負担保険料の費用対効果を検討の上、地震保険を活用
- 今後の地震リスクを含めた想定外の事象に備え、税務上の繰越欠損金(約16億円)の活用を検討
- 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)を実施

#### 検討中の地震保険の概要

対象物件 国内保有物件(熊本除く)	28物件
平成28年9月1日現在	
支払限度額(免責1億円)	30億円

## ■ 今期のTOPICS

### 優先交渉権を活用した国内資産の取得

平成28年7月に、スポンサー及び第三者からの優先交渉権の取得を公表  
優先交渉権による外部成長機会の確保及びレバレッジの活用により2物件を取得

**RSC-24**  
平成28年9月1日取得済

優先交渉権取得先(売主)  
特定目的会社メビウスガンマ

**イオンモール苫小牧**  
鑑定NOI利回り 6.7%



- 「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場台数を有し、エリア唯一のモール型ショッピングセンターとして安定的かつ長期的な運営実績を有する
- 室蘭本線、日高本線及び千歳線が乗り入れるJR苫小牧駅の北東約4kmに所在し、北海道内陸路の動脈と呼ばれる国道36号線に面するなど、アクセスも良好

取得価額	7,840百万円	延床面積	71,308.33㎡
鑑定評価額	8,040百万円	竣工年月日	平成17年4月8日
所在地	北海道苫小牧市	駐車場台数	3,600台
敷地面積	139,751.46㎡	商圏人口	5km圏約7.4万人 10km圏約13.9万人 15km圏約17.9万人

**RSC-25**  
平成28年8月29日取得済

優先交渉権取得先(売主)  
イオンリテール株式会社

**イオンモール小山**  
鑑定NOI利回り 7.3%



- 「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月開業後、平成20年10月に専門店区画を増床、安定的かつ長期的な運営実績を有する
- 東北新幹線、東北本線、両毛線及び水戸線が乗り入れるJR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

取得価額	6,280百万円	竣工年月日	①平成9年4月18日 ②平成20年10月15日
鑑定評価額	6,370百万円	駐車場台数	1,900台
所在地	栃木県小山市	商圏人口	3km圏約4.7万人 5km圏約13.2万人
敷地面積	50,119.61㎡		
延床面積	①29,496.83㎡ ②18,375.50㎡		

(注)延床面積、竣工年月日については、①竣工時②増築時を表します。

### J-REIT初の海外SPCスキームの活用による海外資産の取得

30年以上の業績を有するイオンマレーシアが運営する、本格的なモールタイプの海外不動産を組入れ  
J-REIT初の海外SPCスキームを活用、ポートフォリオの更なる多様化及び投資エリアの分散を推進

**M-2**  
平成28年9月30日取得済

物件NOI利回り 6.3%  
税引後投資利回り 4.2%

**イオンモールセレンバン2**



- マレーシアの首都クアラルンプール中心地から約65kmほど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

#### マスターリース契約の概要

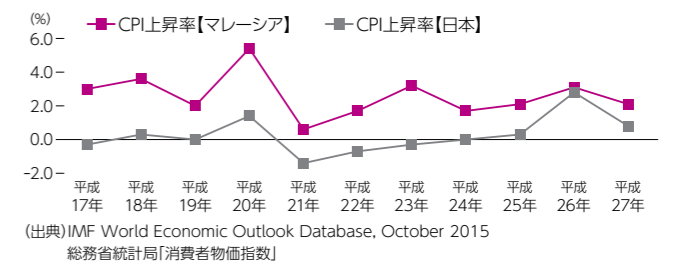
- 賃貸借期間10年の固定賃料契約で、原則、賃貸借期間は解約不可
- 賃料は賃貸借契約締結後3年ごとに、マレーシア統計庁が発表するCPI(消費者物価指数)の変動に合わせて調整(ただし、調整額は、調整前の月次賃料の10%を超えないものとする。)
- 賃貸事業費用は借主負担となるネットリース

- 経済成長の見込めるマレーシアにおいて、3年ごとのCPI(消費者物価指数)に合わせて調整される賃料による今後の内部成長の実現期待
- 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

取得日	平成28年9月30日	延床面積	81,135㎡
取得価額 <sup>(注)</sup>	215 million RM (5,411百万円)	竣工年	平成17年
鑑定評価額 <sup>(注)</sup>	230 million RM (5,789百万円)	駐車場台数	1,430台
所在地	マレーシア国 ヌグリスンビラン州	商圏人口	5km圏12.5万人
敷地面積	51,186㎡	取得先	Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.

(注)1RM=25.17円(平成28年8月平均レート)で換算 海外SPCによる取得価額を記載

#### 消費者物価指数(CPI)上昇率の推移



### イオンモール甲府昭和の増床リニューアルによる内部成長

スポンサーノウハウ(商業施設開発力、運営力)を活用した内部成長の実現  
増床棟の追加取得による収益及び資産価値の向上を目指す

#### 増床に関する開発協定書締結の目的

- イオンモール盛岡に続く増床リニューアルとして、イオンモール株式会社と増床開発協定書を締結
- 増床棟を開発するとともに、既存棟も大規模リニューアルを実施
- イオンリートは、増床棟の取得に関する優先交渉権を保有、増床棟完成後、当該建物の取得を想定
- 増床リニューアルにより、地域の皆さまのあらゆるニーズを満たすSCとして進化させ、更なる資産価値の向上を図る

#### 増床リニューアルの概要

項目	敷地面積	延床面積	店舗数
既存棟	119,077.52㎡	66,417.84㎡	約130店
増床棟 <sup>(注)</sup>	—	36,696.18㎡	約70店

(注)延床面積は、建築確認申請書記載の内容に基づく

#### 完成予想図



### 「GRESBリアルエステイト評価」に初めて参加し「Green Star」評価取得

平成28年に実施された「GRESBリアルエステイト評価」に初めて参加  
環境配慮やサステナビリティに関する取組みに関して、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れていると高く評価され、「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」において「3スター」の評価も獲得



#### 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平成21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。



# 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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		自平成26年 2月 1日 至平成26年 7月31日	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
営業収益	(百万円)	7,420	7,422	9,164	9,406	10,925
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(7,420)	(7,422)	(9,163)	(9,406)	(10,925)
営業費用	(百万円)	4,615	4,612	5,658	5,817	6,656
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(4,163)	(4,165)	(5,168)	(5,265)	(6,208)
営業利益	(百万円)	2,805	2,810	3,505	3,588	4,269
経常利益	(百万円)	2,338	2,353	2,978	3,048	3,623
当期純利益又は当期純損失(△)	(百万円)	2,337	2,349	2,969	3,041	△1,627
総資産額	(百万円)	169,913	169,746	203,795	204,447	259,216
(対前期比)	(%)	(△1.0)	(△0.1)	(+20.1)	(+0.3)	(+26.8)
有利子負債額	(百万円)	63,000	63,000	75,400	75,400	100,900
純資産額	(百万円)	98,689	98,701	119,417	119,489	141,369
(対前期比)	(%)	(+1.7)	(+0.0)	(+21.0)	(+0.1)	(+18.3)
出資総額	(百万円)	96,351	96,351	116,447	116,447	142,996
発行済投資口の総口数	(口)	950,000	950,000	1,090,200	1,090,200	1,309,467
1口当たり純資産額	(円)	103,883	103,896	109,536	109,603	107,959
分配総額	(百万円)	2,337	2,349	2,969	3,041	1,898
1口当たり分配金額	(円)	2,461	2,473	2,724	2,790	1,450
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(2,461)	(2,473)	(2,724)	(2,790)	(—)
(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	1.4	1.6	1.5	1.6
自己資本利益率(注2)	(%)	2.4	2.4	2.7	2.5	△1.2
自己資本比率(注2)	(%)	58.1	58.1	58.6	58.4	54.5
(対前期増減)	(%)	(+1.6)	(+0.1)	(+0.5)	(△0.2)	(△3.9)
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)	181	184	181	184	182
期末投資物件数	(件)	17	17	23	23	28
当期減価償却費	(百万円)	2,230	2,245	2,659	2,677	3,169
当期資本的支出額	(百万円)	289	429	798	238	2,951
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2)	(百万円)	5,488	5,502	6,654	6,817	7,886
FFO(Funds from Operation)(注2)	(百万円)	4,568	4,595	5,628	5,719	1,541
1口当たりFFO(注2)	(円)	4,809	4,837	5,163	5,246	1,177
分配総額/FFO比率(注2)	(%)	51.2	51.1	52.8	53.2	123.2

(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。

## 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。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。

### (2) 投資環境と運用実績

#### ①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。

#### 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、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 間仕切り壁倒壊 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	— 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	資本的支出1,222百万円 災害による損失 657百万円	

### (3) 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

### (4) 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。

### 3. 増資等の状況

本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。

#### 〔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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
計算期間	自平成26年 2月 1日 至平成26年 7月31日	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
最高(円)	138,900	176,100	180,000	149,000	146,600
最低(円)	122,400	133,000	144,600	116,400	111,700

### 4. 分配金等の実績

投資法人の分配金は、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図しております。

当期は、平成28年熊本地震により、当期に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除却損)及び当期末において合理的に見積もることができる災害損失引当金繰入額を特別損失5,245,660千円に計上したことで当期純損失△1,627,536千円となりました。当期に計上した未処理損失は、出資総額から控除することにより処理します。

当期の分配金は、投資口1口当たりの利益分配金は0円ですが、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円です。

期別	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自平成26年 2月 1日 至平成26年 7月31日	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
当期末処分利益総額又は 当期末処理損失総額(△)	(千円) 2,338,167	2,349,969	2,970,056	3,042,224	△1,626,970
利益留保額	(千円) 217	619	351	566	—
金銭の分配金総額	(千円) 2,337,950	2,349,350	2,969,704	3,041,658	1,898,727
(1口当たり分配金)	(円) (2,461)	(2,473)	(2,724)	(2,790)	(1,450)
うち利益分配金総額	(千円) 2,337,950	2,349,350	2,969,704	3,041,658	—
(1口当たり利益分配金)	(円) (2,461)	(2,473)	(2,724)	(2,790)	(—)
うち出資払戻総額	(千円) —	—	—	—	1,898,727
(1口当たり出資払戻額)	(円) (—)	(—)	(—)	(—)	(1,450)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引 当額からの分配金総額	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減 少分配からの分配金総額	—	—	—	—	1,898,727
(1口当たり出資払戻額のうち税法上 の出資等減少分配からの分配金)	(—)	(—)	(—)	(—)	(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、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。

#### (2) 今後の運用方針

##### ①基本方針

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

##### ②投資方針と成長戦略

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

本投資法人は、イオングループが開発した商業施設等を、スポンサーサポート契約、パイプラインサポート契約及びマレーシア不動産投資に関する覚書に基づいてイオングループより取得することを通じて、資産規模の拡大、運用の安定性向上及び資金調達力の向上を達成できると考えています。そして、資金調達力の向上によって、さらなる物件取得による資産規模の拡大へと繋げることができます。他方で、イオングループからみると、本投資法人に商業施設等を売却することによって得た資金を成長投資の実行(新規店舗の開発等)に充てることが可能となります。このような成長投資の実行は、イオングループの収益の増加、企業価値の向上に寄与することとなると考えられ、本投資法人のさらなる成長を支える存在となり得ます。本投資法人は、上記のような本投資法人とイオングループがそれぞれ好循環に至る良好な関係、すなわち、ウィン・ウィン(WIN-WIN)の関係を構築し、投資主価値の最大化を目指します。

##### 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。

##### ④その他

本投資法人は、平成28年9月14日付で、平成28年7月期の当期末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。

### 6. 決算後に生じた重要な事実

#### (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、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	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。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期 別	第3期 (平成26年7月31日現在)	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)
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	950,000	1,090,200	1,090,200	1,309,467
出資総額 (百万円)	96,351	96,351	116,447	116,447	142,996
投資主数 (名)	17,230	14,448	16,040	16,282	18,241

### 2. 投資口に関する事項

平成28年7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	218,628	16.69
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	94,710	7.23
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	87,820	6.70
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	51,413	3.92
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
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101U.S.A	21,452	1.63
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
東京センチュリーリース株式会社	東京都千代田区神田練塀町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
合 計		819,079	62.55

(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3) (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	—
	河原 健次	— (注2)	—
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4)	PwCあらた有限責任 監査法人	—	38,725

(注1) 河原健次は平成28年5月24日付で本投資法人の執行役員を退任しており、塩崎康男が平成28年5月24日付で新たに執行役員に就任しております。平成28年7月未現在、元執行役員河原健次は、本投資法人の投資口を自己の名義で3口所有しており、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5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、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記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) 平成28年5月24日付で執行役員を退任したため、兼職等に係る記載を省略しています。

(注3) 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4) 会計監査人の報酬には、新投資口発行に係るコンフォートレター業務に係る報酬が26,025千円含まれています。

(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28年7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. 投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	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)				
			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)
不動産 信託 受益権	商業 施設 等	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 マレーシア	24,089 688	11.8 0.3	— 688	— △76	24,127 680	9.3 0.3	— 680	— △145	— 0.3
小計		187,252	91.6	688	△76	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	15,543	6.0	179	0	0.1	
資産総額計		204,447	100.0	703	△76	259,216	100.0	1,814	△222	0.7	

(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) 第6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) 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。

(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. 主要な保有資産

平成28年7月31日現在における本投資法人の主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	期末帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
イオンモールKYOTO	21,194	136,468.45	136,468.45	100.0	6.4	商業施設等
イオンレイクタウンmori (注3)	20,285	205,711.70	205,711.70	100.0	6.3	商業施設等
イオンモール倉敷	16,957	157,274.78	157,274.78	100.0	6.7	商業施設等
イオンモール水戸内原 (注4)	15,743	159,997.49	159,997.49	100.0	6.6	商業施設等
イオンモール大和郡山	14,506	105,230.88	105,230.88	100.0	5.9	商業施設等
ダイエー川崎 プロセスセンター	14,357	59,265.77	59,265.77	100.0	4.1	商業施設等
イオンモール熊本 (注5)	13,670	101,132.38	101,132.38	100.0	2.8	商業施設等
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)	12,287	107,425.97	107,425.97	100.0	2.5	商業施設等
イオンモール直方	10,456	151,969.51	151,969.51	100.0	5.0	商業施設等
イオン相模原 ショッピングセンター	10,104	75,056.62	75,056.62	100.0	3.8	商業施設等
合 計	149,564	1,259,533.55	1,259,533.55	100.0	50.3	—

(注1) 「賃貸可能面積」欄は、各保有資産について、本投資法人の取得時点での有効な各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。また、「賃貸可能面積」には、附属建物面積を含みます。

(注2) 「賃貸面積」欄は、各保有資産について、本投資法人の取得時点での有効な各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、「賃貸面積」には、附属建物面積を含みます。

(注3) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」の不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合に相当するものを記載しています。

(注4) 「イオンモール水戸内原」の「期末帳簿価額」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分(平成27年4月28日に追加取得した隣接土地部分:期末帳簿価額108百万円、対総不動産賃貸事業収益比率0.0%)を含みます。

(注5) 「イオンモール熊本」の「賃貸可能面積」、「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、「対総不動産賃貸事業収益比率」は、平成28年熊本地震後の営業に供した「賃貸可能面積」に応じた賃料で計算されたもの記載しています。

## 3. 不動産等組入資産明細

平成28年7月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (m) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注4)	埼玉県越谷市レイクタウン三丁目1番地1	不動産 信託受益権	205,711.70	20,285	23,400
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注4)	埼玉県越谷市レイクタウン四丁目2番地2	不動産 信託受益権	127,183.81	6,564	7,810
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市前湯四丁目7番1号	不動産 信託受益権	98,968.59	5,892	6,570
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市茜平四丁目101番地	不動産 信託受益権	60,682.20	6,309	7,020
RSC-3	イオンモール水戸内原 (注5)	茨城県水戸市内原二丁目1番	不動産 信託受益権	159,997.49	15,743	18,012
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市石原町81番地	不動産 信託受益権	93,165.27	6,390	7,940
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区古淵二丁目10番1号	不動産 信託受益権	75,056.62	10,104	10,700
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市外野二丁目100番地	不動産 信託受益権	64,246.26	4,383	5,100
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市庄野羽山四丁目1番2号	不動産 信託受益権	125,253.74	9,416	10,100
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡明和町中村1223番地	不動産 信託受益権	44,193.80	3,194	3,680
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市北条町308番地1	不動産 信託受益権	48,229.25	6,726	7,610
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡日吉津村日吉津1160番地1	不動産 信託受益権	102,045.24	7,206	8,320
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市水江1番	不動産 信託受益権	157,274.78	16,957	19,000
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡綾川町萱原822-1	不動産 信託受益権	113,149.07	7,923	9,190
RSC-13	イオンモール直方	福岡県直方市湯野原二丁目1番1号	不動産 信託受益権	151,969.51	10,456	12,900
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市南区西九条鳥居口町1	不動産 信託受益権	136,468.45	21,194	22,200
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市清田区平岡三条五丁目3番1号	不動産 信託受益権	78,360.81	5,776	6,330
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市昭和中央四丁目18番1号	不動産 信託受益権	51,763.05	1,785	1,930
RSC-18	イオンモール利府	宮城県宮城郡利府町利府字新屋田前6番地	不動産 信託受益権	66,478.91	2,504	2,770
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市若宮三丁目7番8号	不動産 信託受益権	53,502.94	1,337	1,470
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市富州原町2番40号	不動産 信託受益権	41,447.33	2,172	2,410
RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市下三橋町771番	不動産 信託受益権	105,230.88	14,506	14,700
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)	千葉県印西市中央北三丁目2番地	不動産 信託受益権	107,425.97	12,287	12,200
RSC-23	イオンモール甲府昭和	山梨県中巨摩郡昭和町飯喰水上434番地3	不動産 信託受益権	66,509.51	8,418	8,530
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎三丁目5番16号	不動産 信託受益権	63,158.24	6,471	6,450
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県川崎市川崎区白石町6番地32	不動産 信託受益権	59,265.77	14,357	14,500
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)	Lot 49045, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor, Malaysia	不動産 信託受益権	22,870.00	680 (20百万RM)	516 (20百万RM)
	小計	—	—	2,479,609.19	229,047	251,358
RSC-14	イオンモール熊本 (注7)	熊本県上益城郡嘉島町大字上島字長池2232	不動産 信託受益権	101,132.38	13,670	—
	合計	—	—	2,580,741.57	242,717	—

(注1)「所在地」欄には、各保有資産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちのいずれか)を記載しています。

(注2)「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3)「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。

(注4) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」、「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「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)「イオンモール水戸内原」の「期末帳簿価額」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: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)「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。「不動産信託受益権」とは、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。

「期末帳簿価額」欄は、取得価額(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)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、当期未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(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。「賃貸可能面積」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。

(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。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。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第6期 (自平成27年8月1日 至 平成28年1月31日)				第7期 (自平成28年2月1日 至 平成28年7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 (%)
イオンレイクタウンmori (注2)	1	100.0	683	7.3	1	100.0	682	6.3
イオンレイクタウンkaze (注2)	1	100.0	339	3.6	1	100.0	340	3.1
イオンモール盛岡	1	100.0	336	3.6	1	100.0	351	3.2
イオンモール石巻	1	100.0	351	3.7	1	100.0	351	3.2
イオンモール水戸内原 (注3)	1	100.0	725	7.7	1	100.0	725	6.6
イオンモール太田	1	100.0	475	5.1	1	100.0	475	4.4
イオン相模原 ショッピングセンター	1	100.0	419	4.5	1	100.0	419	3.8
イオンモール大垣	1	100.0	326	3.5	1	100.0	326	3.0
イオンモール鈴鹿	1	100.0	442	4.7	1	100.0	444	4.1
イオンモール明和	1	100.0	213	2.3	1	100.0	213	2.0
イオンモール加西北条	1	100.0	325	3.5	1	100.0	325	3.0
イオンモール日吉津	1	100.0	426	4.5	1	100.0	434	4.0
イオンモール倉敷	1	100.0	736	7.8	1	100.0	737	6.7
イオンモール綾川	1	100.0	456	4.9	1	100.0	456	4.2
イオンモール直方	1	100.0	555	5.9	1	100.0	549	5.0
イオンモール熊本	1	100.0	589	6.3	1	100.0 (注4)	307 (注4)	2.8
イオンモールKYOTO	1	100.0	696	7.4	1	100.0	696	6.4
イオンモール札幌平岡	1	100.0	448	4.8	1	100.0	448	4.1
イオンモール釧路昭和	1	100.0	234	2.5	1	100.0	229	2.1
イオンモール利府	1	100.0	209	2.2	1	100.0	209	1.9
イオンモール山形南	1	100.0	162	1.7	1	100.0	162	1.5
イオンモール四日市北	1	100.0	228	2.4	1	100.0	228	2.1
イオンモール大和郡山	—	—	—	—	1	100.0	644	5.9
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
イオンモール甲府昭和	—	—	—	—	1	100.0	340	3.1
イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	—	—	—	—	1	100.0	75	0.7
ダイエー川崎プロセスセンター	—	—	—	—	2	100.0	450	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	20 (704千RM)	0.2	1	100.0	19 (704千RM)	0.2
合計	23	100.0	9,406	100.0	29	100.0	10,925	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mori」、「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「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:第6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%)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」に応じた賃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。

## 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.	株式	34,000,002株	1 (1RM)	954,761 (34,000,002RM)	1 (1RM)	954,761 (34,000,002RM)	—	(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28年7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	87,200	87,200	△1,481
合計		87,200	87,200	△1,481

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利をもとに算出した価格で評価しています。

(注3) 当該取引は、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

## 8. その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産信託受益権については、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。平成28年7月31日現在において、上記「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28年7月31日現在における本投資法人の国及び地域毎の資産保有状況は次のとおりです。

国名	保有総額 (百万円) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)		物件数 (件)
			対総資産比率 (%)	
日本	242,037	250,842	99.4	27
マレーシア	1,634	1,393	0.6	1
合計	243,672	252,235	100.0	28

(注1) 「保有総額」欄は、平成28年7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28年7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を記載しています。マレーシアに保有する物件の「期末算定価額」については、平成28年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を、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。

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。

(注3) 海外不動産保有法人であるJAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.は、平成28年7月31日時点において、不動産を保有していません。

## 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30万円を超えるもの)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	—	—

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	—	—

## 2. 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

## 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6期	第7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) 資産運用報酬 (注)	416,931	274,495
(内訳) 運用報酬Ⅰ	277,384	274,495
運用報酬Ⅱ	139,546	—
(b) 資産保管委託手数料	10,609	12,849
(c) 一般事務委託手数料	38,634	40,283
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) その他営業費用	81,422	117,023
合計	551,198	448,252

(注) 「資産運用報酬」には、上記とは別に、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7期には222,596千円の取得報酬が発生し、第6期には発生はありません。

2. 借入状況

平成28年7月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成25年 11月25日	1,000	1,000	0.37269	平成28年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	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		1,000	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	農林中央金庫		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社千葉銀行		1,000	1,000					
	計		—	9,000					
長期借入金	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					
	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							
計	—	64,400	89,900	—	—	—	—	—	
合計	—	73,400	98,900	—	—	—	—	—	

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
	株式会社みずほ銀行	平成27年 2月27日	100	100	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		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		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	平成27年 2月27日	900	900	0.88915 (注2)	平成33年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	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28年 2月29日	—	1,000	0.30712	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		—	1,000					
	株式会社みずほ銀行		—	1,200					
	株式会社三井住友銀行		—	900					
	三井住友信託銀行株式会社		—	600					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	300					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	200					
	農林中央金庫		—	200					
	みずほ信託銀行株式会社		—	200					
	株式会社りそな銀行		—	200					
	株式会社百五銀行	平成28年 2月29日	—	300	0.14750 (注2)	平成31年 10月21日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	600					
	三井住友信託銀行株式会社		—	400					
	株式会社みずほ銀行		—	700					
	株式会社三井住友銀行		—	700					
	三井住友信託銀行株式会社		—	700					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	700					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	500					
	農林中央金庫		—	500					
	みずほ信託銀行株式会社		—	600					
	株式会社りそな銀行	平成28年 3月29日	—	400	0.35125 (注2)	平成33年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三重銀行		—	300					
	株式会社百五銀行		—	300					
	株式会社七十七銀行		—	300					
	株式会社広島銀行		—	300					
	株式会社みずほ銀行		—	900					
	株式会社三井住友銀行		—	900					
	三井住友信託銀行株式会社		—	700					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	800					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	500					
	農林中央金庫	平成28年 3月29日	—	500	0.54100 (注2)	平成34年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		—	500					
	株式会社日本政策投資銀行		—	600					
	株式会社イオン銀行		—	400					
	株式会社みずほ銀行		—	1,500					
	株式会社三井住友銀行		—	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,500					
	株式会社イオン銀行		—	300					
	株式会社三重銀行		—	300					
計	—	64,400	89,900	—	—	—	—	—	
合計	—	73,400	98,900	—	—	—	—	—	

(注1) 「平均利率」欄は、期末時点のローン契約毎の加重平均利率を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入については、金利スワップの効果をも勘案した加重平均利率を記載しています。  
 (注2) 変動金利による借入金ですが、金利スワップ取引により支払金利を固定化しており、金利スワップの効果をも勘案した加重平均利率を記載しています。  
 (注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金に充てるためです。

## 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)
合計	—	2,000	2,000	—	—	—	—	—

(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	イオンモール大和郡山	平成28年 2月29日	14,500	—	—	—	—
	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29日	12,190	—	—	—	—
	イオンモール甲府昭和	平成28年 2月29日	8,000	—	—	—	—
	イオンモール甲府昭和 (土地の追加取得)	平成28年 3月1日	389	—	—	—	—
	イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	平成28年 5月31日	6,410	—	—	—	—
	ダイエー川崎 プロセスセンター	平成28年 2月15日	14,280	—	—	—	—
関係会社株式	JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	平成28年 5月10日	954 (34,000,002RM)	—	—	—	—
合計	—	—	56,724	—	—	—	—

(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

該当事項はありません。

## 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	イオンモール大和郡山	平成28年 2月29日	不動産 信託受益権	14,500	14,600	一般財団法人 日本不動産 研究所	平成27年 10月31日
	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29日		12,190	12,200		平成27年 10月31日
	イオンモール甲府昭和	平成28年 2月29日		8,000	8,510		平成28年 2月1日
	イオンモール甲府昭和 (土地の追加取得)	平成28年 3月1日		389			
	イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	平成28年 5月31日		6,410	6,430		平成27年 10月31日
	ダイエー川崎 プロセスセンター	平成28年 2月15日		14,280	14,500		平成27年 10月31日
	合計	—		—	55,769		56,240

(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) 上記の鑑定評価は、「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2月1日から平成28年7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、調査報告書を入手しています。

## (3) その他

その他の調査依頼を行った取引は平成28年2月1日から平成28年7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、調査報告書を入手しています。

## 4. 利害関係人等との取引状況

## (1) 利害関係人等との売買取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等 (百万円)	売付額等 (百万円)
総額	55,769	—
利害関係人等との取引状況の内訳		
イオンモール株式会社	22,500 (40.3%)	—
合計	22,500 (40.3%)	—

(注) 上表は当期に取引のあった利害関係人等との取引状況を記載しています。「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。以下同じです。

## (2) 利害関係人等への賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入 (百万円)
イオンリテール株式会社	4,219
イオンモール株式会社	5,544
イオン北海道株式会社	678
株式会社ダイエー	324
イオンマレーシア社 (注)	19 (704千RM)
合計	10,786

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

## (3) 利害関係人等からの賃貸借状況

賃借人の名称	総支払地代等 (百万円)
イオンリテール株式会社	733
イオンモール株式会社	639
イオン北海道株式会社	165
合計	1,539

## (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	30,705	イオンディライト株式会社	6,874	22.4
支払利息	779,511	株式会社イオン銀行	19,694	2.5
保険料	38,866	イオン保険サービス株式会社	38,604	99.3

(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) 上記記載の支払手数料以外に、当期中にイオンディライト株式会社に支払われた修繕工事等の金額は219,972千円です。

(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.	954,761千円 (34,000,002RM)	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

該当事項はありません。

## 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2月1日	新投資口引受契約締結	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口の売出しにおいて、新投資口の募集に係る一般事務を引受会社に委託しました。

### 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1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
<b>資産の部</b>		
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 (ご参考) (平成28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
<b>負債の部</b>		
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		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	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

## Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		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	
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		-	※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 (△)		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

## Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (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		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	116,447,057 <sup>※1</sup>	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	142,996,124 <sup>※1</sup>	△1,626,970	△1,626,970	141,369,154	141,369,154

## 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
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。
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～41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。
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ありません。	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。
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。

項 目	前 期 (ご参考) 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
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下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、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下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、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1月31日)	当 期 (平成28年7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
※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 9,387,809	賃料収入 10,868,705
その他賃貸事業収入 18,229	その他賃貸事業収入 56,960
不動産賃貸事業収益合計 9,406,039	不動産賃貸事業収益合計 10,925,666
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 26,539	管理業務費 30,705
修繕費 371,869	修繕費 218,531
保険料 50,673	保険料 55,747
信託報酬 12,710	信託報酬 14,499
支払地代 1,248,376	支払地代 1,539,507
租税公課 876,394	租税公課 1,134,310
減価償却費 2,677,691	減価償却費 3,169,187
水道料 1,664	水道料 43,856
その他賃貸事業費用 5,265,919	その他賃貸事業費用 1,662
不動産賃貸事業費用合計 4,140,119	不動産賃貸事業費用合計 6,208,008
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
—	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)

前 期 (ご参考) 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
※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 1,090,200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
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 19	未払事業税損金不算入額 —
繰延税金資産合計 19	繰延税金資産合計 —
繰延税金資産の純額 19	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 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 32.31 (調整)	
支払分配金の損金算入額 △32.24	
その他 0.15	
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.22	
—	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27年8月1日 至 平成28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。

## (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	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	—	—	—

## (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	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、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記「(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
預り敷金及び保証金	2,628
信託預り敷金及び保証金	8,109,511
合 計	8,112,139

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及び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	11,288,616
信託現金及び信託預金	4,662,204
合 計	15,950,821

(注4) 投資法人債、借入金の決算日(平成28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	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（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）。

	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。

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（上記「(5) 長期借入金」参照）。

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

区 分	貸借対照表計上額
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及び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

	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

	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

## (賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日）

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、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。

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	
189,691,355	△2,438,923	187,252,432	208,355,400

(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、当期減少額のうち、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。

(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。

当期（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。

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「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。

## (資産の運用の制限に関する注記)

前期（ご参考）（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）

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。

- 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。
- JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の発行済株式の総数に対する、本投資法人の資産に属するJAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式の数の割合  
100%
- JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額

貸借対照表項目 (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。

#### (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)

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)

#### (関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (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	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	4,143,082	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	不動産業	—	賃貸事業収入	4,545,912	預り敷金及び 保証金	2,628
				支払地代等	334,166	信託預り敷金 及び保証金	4,556,916
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	678,168	—	—
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	株式会社イオン銀行	銀行業	—	長期借入金の借入	—	長期借入金	2,300,000
その他の関係 会社の子会社	イオンマレーシア社	小売業	—	支払利息	6,619	未払費用	431
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	2.49	賃貸事業収入 (注4)	20,646	—	—
				長期借入金の借入	—	1年内返済予定 の長期借入金	1,000,000
				支払利息	47,275	長期借入金	8,400,000
						未払費用	3,083

(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) 上記金額のうち、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	信託預り敷金 及び保証金	6,121,795
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	株式会社イオン銀行	銀行業	—	長期借入金の借入	700,000	長期借入金	3,000,000
その他の関係 会社の子会社	イオンマレーシア社	小売業	—	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) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれておりません。

(注3) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上決定しています。

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

#### (1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考)		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	1口当たり純資産額	107,959円
1口当たり当期純利益	2,790円	1口当たり当期純損失 (△)	△1,251円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		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。		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。	

(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)	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 (△) (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又は当期純損失 (△) (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)

前期 (ご参考) (自 平成27年8月1日 至 平成28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28年1月18日及び平成28年2月1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28年2月8日、第三者割当による新投資口については平成28年2月25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	208,826口 (国内135,737口、海外73,089口 (注))
発行価格	1口当たり125,190円
発行価格の総額	26,142,926,940円
発行価額	1口当たり121,081円
発行価額の総額	25,284,860,906円
払込期日	平成28年 2月 8日
分配金起算日	平成28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	10,441口
発行価額	1口当たり121,081円
発行価額の総額	1,264,206,721円
払込期日	平成28年 2月25日
分配金起算日	平成28年 2月 1日
割当先	野村證券株式会社

## (3) 資金使途

上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（「イオンモール甲府昭和（土地の追加取得）」を除きます。）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4件（取得価額の合計37,169百万円）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
イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市	14,500	平成28年 2月29日	イオンモール株式会社
イオンモール甲府昭和	山梨県中巨摩郡	8,000	平成28年 2月29日	イオンモール株式会社
イオンモール甲府昭和 (土地の追加取得)	山梨県中巨摩郡	389	平成28年 3月 1日	昭和町常永土地区画整理組合
ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県川崎市	14,280	平成28年 2月15日	東京センチュリーリース株式会社
合 計	—	37,169	—	—

(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。

本投資法人は、以下の不動産信託受益権2件（取得予定価額の合計18,600百万円）の売買契約を平成28年1月18日に締結しました。

物件名称	所在地	取得予定価額 (百万円)	取引実行日	取得先
イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟)	千葉県印西市	12,190	平成28年 3月29日	東京センチュリーリース株式会社
イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市	6,410	平成28年 5月31日	三井住友ファイナンス&リース 株式会社
合 計	—	18,600	—	—

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

## 3. 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「2. 資産の取得について」に記載の「イオンモール大和郡山」及び「イオンモール甲府昭和」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	2,000	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 2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						
	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						
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	三菱UFJ信託銀行株式会社						
	農林中央金庫						
	みずほ信託銀行株式会社						
	株式会社りそな銀行						
株式会社百五銀行	1,000	基準金利（全銀協3か月日本円 TIBOR）に1.12%を加えた利率(注2)	平成39年 10月20日				
株式会社みずほ銀行							
三井住友信託銀行株式会社							

(注1) 平成28年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に0.14750%で固定されています。  
(注2) 平成28年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に1.40730%で固定されています。

本投資法人は、上記「2. 資産の取得について」に記載の「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）」及び「イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の個別タムローン貸付契約を平成28年2月25日に締結しました。

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	6,000	基準金利（全銀協3か月日本円 TIBOR）に0.37%を加えた利率 (注1)	平成28年 3月29日	平成33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												
	株式会社三菱東京UFJ銀行												
	三菱UFJ信託銀行株式会社												
	農林中央金庫												
	みずほ信託銀行株式会社												
	株式会社りそな銀行												
	株式会社三重銀行												
	株式会社百五銀行												
	株式会社七十七銀行												
	株式会社広島銀行							5,800	基準金利（全銀協3か月日本円 TIBOR）に0.52%を加えた利率 (注2)	平成34年 10月20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												
	株式会社三菱東京UFJ銀行												
	三菱UFJ信託銀行株式会社												
	農林中央金庫												
	みずほ信託銀行株式会社												
	株式会社日本政策投資銀行												
株式会社イオン銀行													
株式会社みずほ銀行	6,600	基準金利（全銀協3か月日本円 TIBOR）に0.82%を加えた利率 (注3)	平成28年 5月31日	平成37年 10月20日									
株式会社三井住友銀行													
三井住友信託銀行株式会社													
株式会社三菱東京UFJ銀行													
株式会社イオン銀行													
株式会社三重銀行													

(注1) 平成28年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に0.35125%で固定されています。  
(注2) 平成28年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に0.54100%で固定されています。  
(注3) 平成28年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に0.99100%で固定されています。

当期（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、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	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。

## 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
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	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。	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。
------------	---	--

## 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28年9月14日

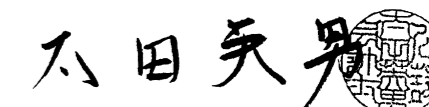
イオンリート投資法人  
役員会 御中

#### 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



指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員



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2月1日から平成28年7月31日までの第7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、投資法人は資産の取得及び資金の借入れを行っている。
- 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、資産運用会社は9月13日開催の投資委員会において、当期末処理損失の処理案(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)を投資法人に対し提案する旨の決議を行っている。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
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

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象では無いため、会計監査人の監査は受けていません。

(重要な会計方針に関する注記) (参考情報)

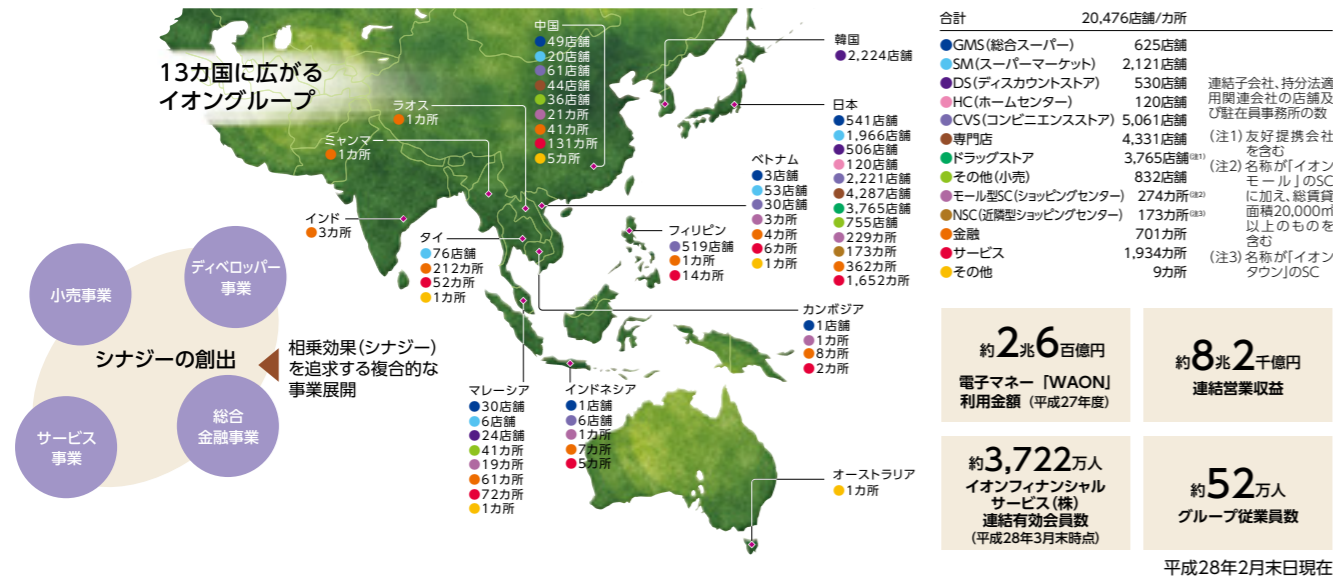
項 目	前 期 自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 1月31日	当 期 自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動につ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
※1. 現金及び現金同等物の期末残高(平成28年1月31日現在)と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)		※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)
現金及び預金	11,288,616	現金及び預金 6,301,209
信託現金及び信託預金	4,662,204	信託現金及び信託預金 5,644,727
現金及び現金同等物	15,950,821	現金及び現金同等物 11,945,936

# イオングループの総合力の活用と投資主価値の最大化

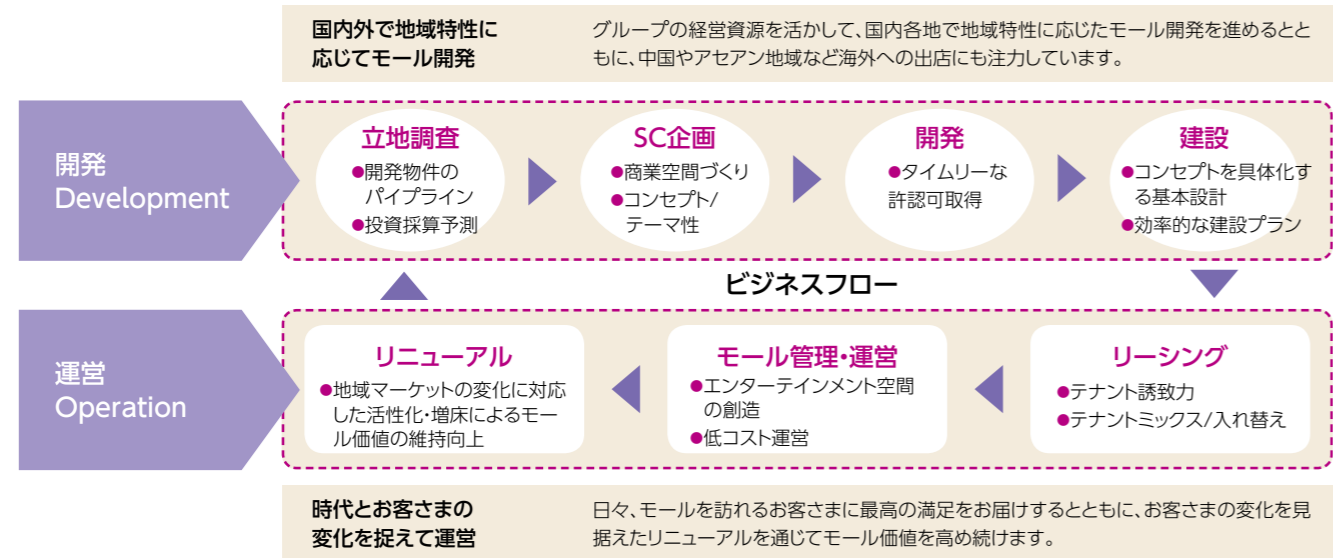
## 13カ国に広がるイオングループ



## 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

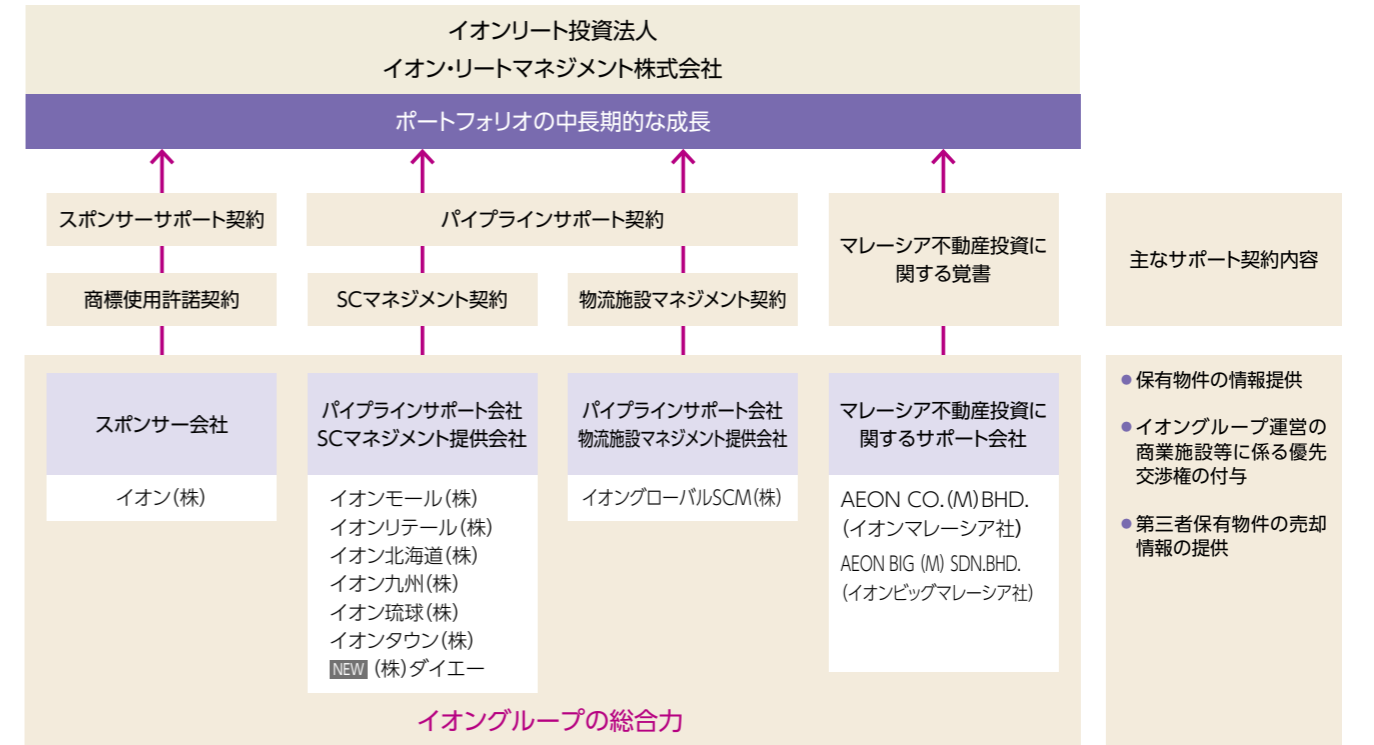
### スケールメリットを活かしたエリア戦略によるグループ総合力の発揮

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

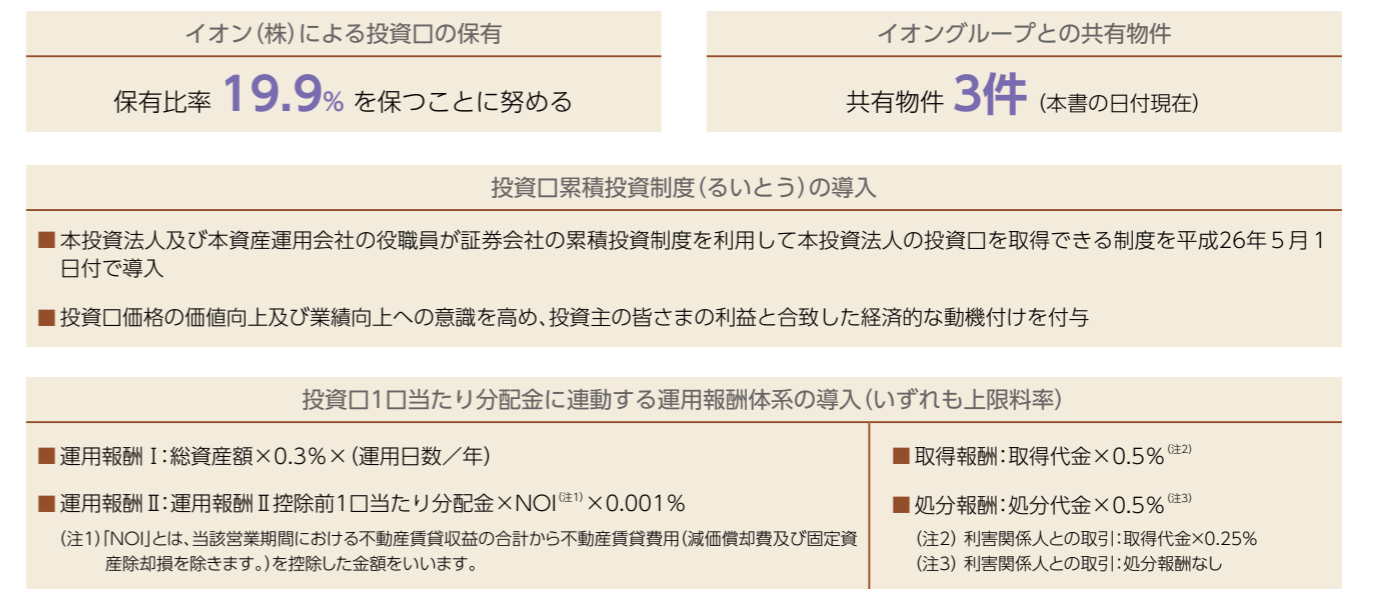
## イオングループのサポート体制の拡充

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」及び「マレーシア不動産投資に関する覚書」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組み



## 盤石な財務基盤の構築と資金調達手段の多様化の推進

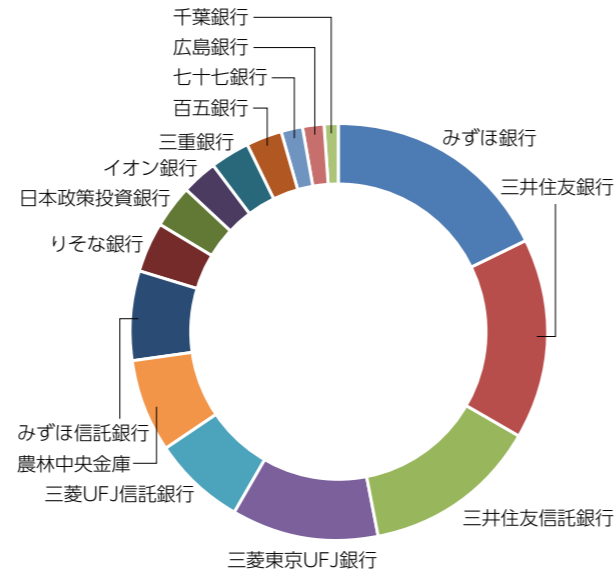
適切なLTV水準を継続するとともに、有利子負債の長期固定化と返済期限の分散化を推進します。

### 財務ハイライト

	第7期末 (平成28年7月末)	新規借入後 (平成28年9月1日時点)
LTV <sup>(注)</sup> (敷金込み)	42.8%	46.1%
長期有利子負債比率	100.0%	100.0%
固定金利比率	88.4%	76.7%
平均借入残存期間	4.1年	3.7年
平均調達金利	0.85%	0.77%

(注) LTV=(新規借入後の有利子負債総額+敷金保証金)÷(第7期末総資産総額+新規借入金+RSC-24及びRSC-25の敷金保証金)

### 平成28年7月末時点の既存借入れに関するレンダーフォーメーション

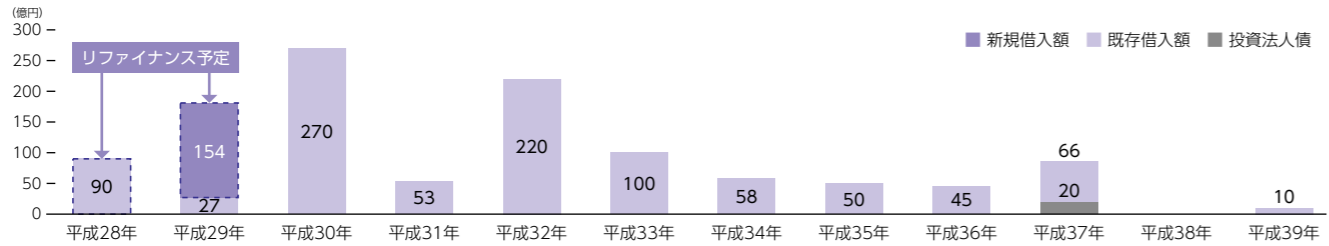


### 格付け

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

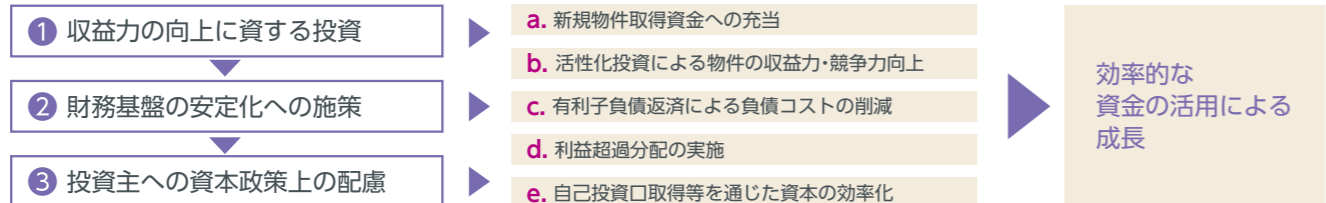
### 返済期限の分散化(平成28年9月1日新規借入後)

IPOの際に資金調達を行ったローン90億円(期間3年)に加え、平成28年8月・9月に資金調達を行ったローン154億円を期限前弁済、計244億円を平成28年10月に合わせてリファイナンスを行い、平均借入残存期間の長期化、及び返済金額の分散化を予定しています。



### 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金をすることで、資金効率を高めキャッシュ・フローを安定化していきます。

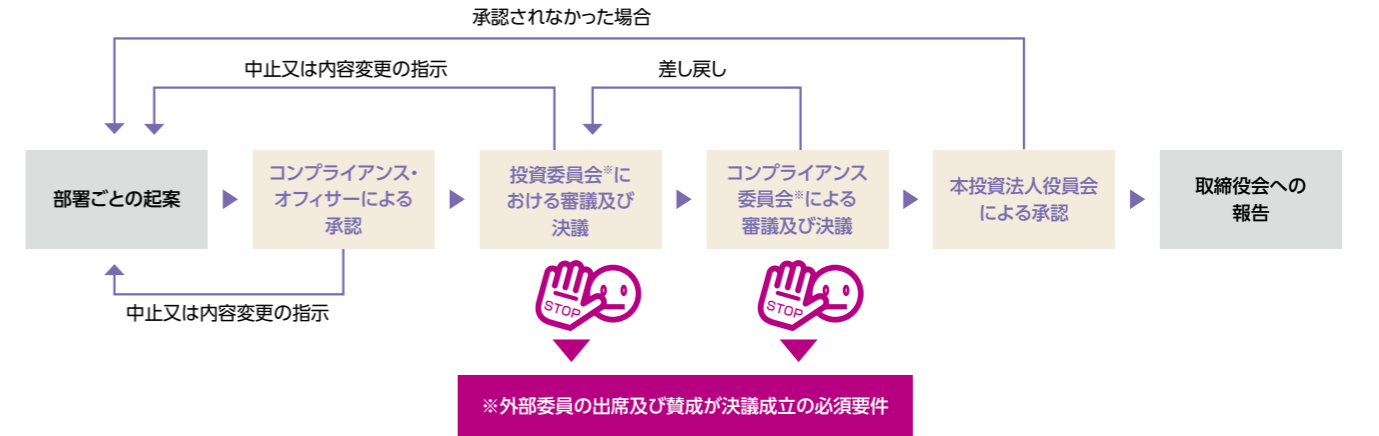


## 透明性の高い運営体制

イオングループとの連携を深めつつ、中長期的に成長していくための適切な判断を行える運営体制を構築しています。

### 意思決定プロセス

イオングループからの資産の取得等の利害関係者取引に関する本資産運用会社の意思決定については、以下のとおりイオングループと利害関係のない第三者の意見が反映される仕組みが構築されています。



## サステナビリティへの取り組み

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

### サステナビリティに関する方針

※平成28年1月14日付で策定

#### 1. 環境に関する取組み

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

#### 2. ステークホルダーとの協働

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

#### 取り組み評価

SMBCサステナブルビルディング評価融資「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」最高賞



イオンレイクタウン

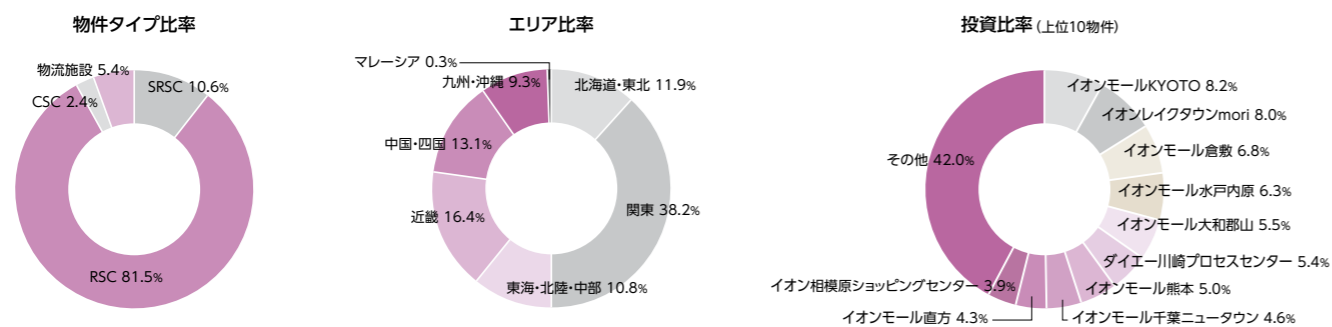
# ■ イオンリーのポートフォリオ (平成28年9月15日現在)

## 取得資産一覧

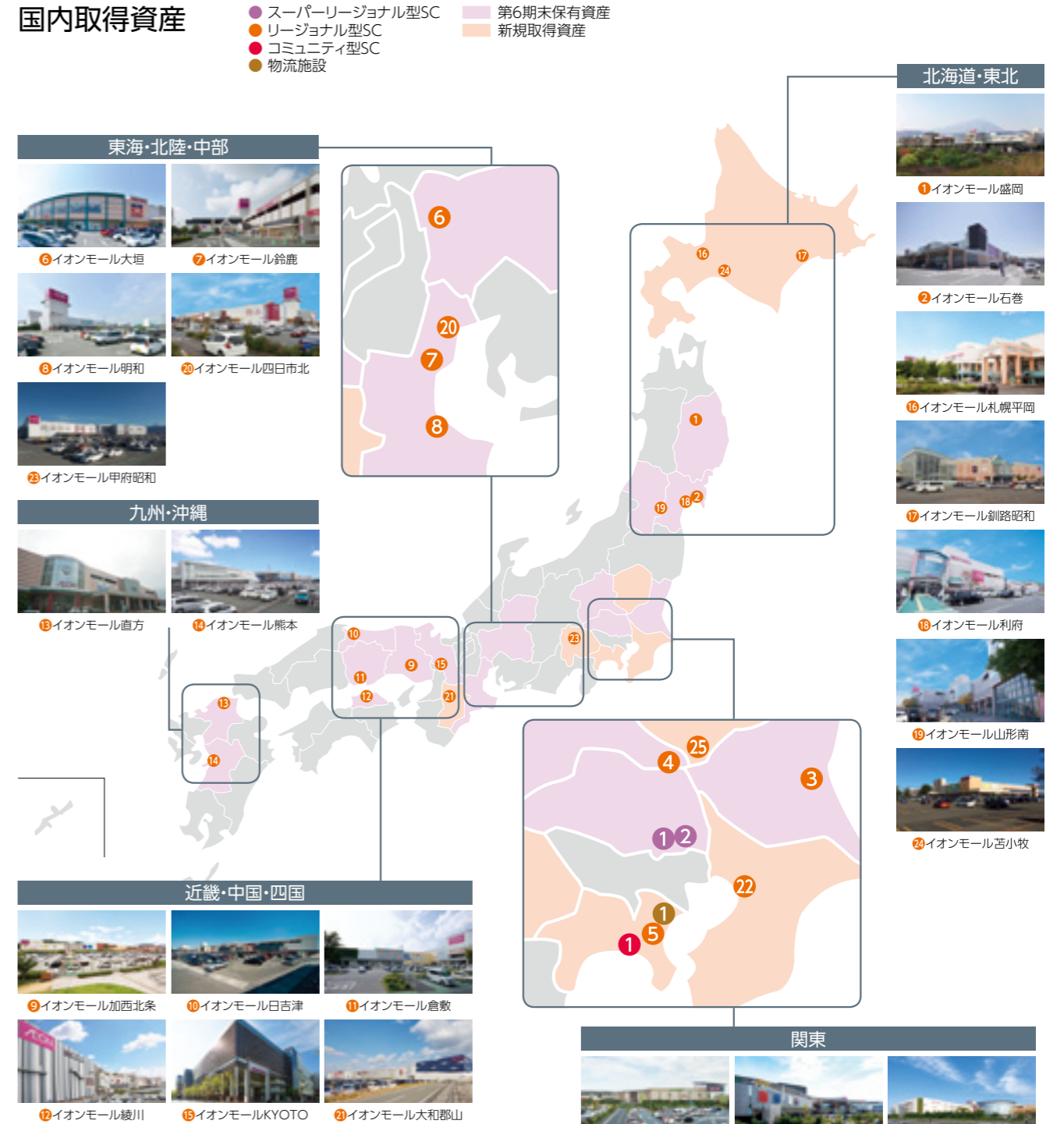
物件番号	物件名称	取得年月	所在地	取得価額 (百万円)	投資比率 (%)	不動産鑑定評価額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori <sup>(注2)</sup>	平成25年11月	埼玉県越谷市	21,190	8.0	23,400	205,711.70
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze <sup>(注2)</sup>	平成25年11月	埼玉県越谷市	6,730	2.6	7,810	127,183.81
RSC-1	イオンモール盛岡	平成25年11月	岩手県盛岡市	5,340	2.0	6,570	98,968.59
RSC-2	イオンモール石巻	平成25年11月	宮城県石巻市	6,680	2.5	7,020	60,682.20
RSC-3	イオンモール水戸内原 <sup>(注3)</sup>	平成25年11月	茨城県水戸市	16,565	6.3	18,012	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	2.6	7,940	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	3.9	10,700	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	1.9	5,100	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	3.7	10,100	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	1.2	3,680	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	2.7	7,610	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	3.0	8,320	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	6.8	19,000	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	3.3	9,190	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	4.3	12,900	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	8.2	22,200	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	2.2	6,330	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	0.7	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	1.0	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	0.5	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	0.8	2,410	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	5.5	14,700	105,230.88
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン(モール棟、シネマススポーツ棟)	平成28年 3月	千葉県印西市	12,190	4.6	12,200	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	3.2	8,530	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	3.0	8,040	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	2.4	6,370	47,872.33
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	2.4	6,450	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	5.4	14,500	59,265.77
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) <sup>(注4)(注5)</sup>	平成26年 6月	マレーシア国 ジョホール州	658 (20百万RM)	0.3	516 (20百万RM)	22,870.00
小計				250,189	95.0	265,768	2,598,789.85
RSC-14	イオンモール熊本 <sup>(注6)</sup>	平成25年11月	熊本県上益城郡	13,148	5.0	—	101,132.38
合計				263,337	100.0	—	2,699,922.23

(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。RSC-24及びRSC-25の価格時点は、平成28年8月1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) 取得価額、鑑定評価額は、平成27年4月28日に追加取得した隣接土地部分の金額を含みます。  
 (注4) [RM]とはマレーシア・リンギットをいい、「取得価額」の円貨額は、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。  
 (注5) 不動産評価額は、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。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。

## ポートフォリオの分散状況



## 国内取得資産



## 海外取得資産





AEON LakeTown mori



AEON LakeTown kaze



AEON MALL YAMATOKORIYAMA



AEON REIT Investment Corporation

RSC-21 イオンモール大和郡山  
所在地：奈良県大和郡山市



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」



AEON MALL KYOTO

RSC-15 イオンモールKYOTO

所在地：京都府京都市



AEON MALL MITOUCHIHARA

RSC-3 イオンモール水戸内原

所在地：茨城県水戸市



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

所在地：神奈川県茅ヶ崎市

L-1 ダイエー川崎  
プロセスセンター

所在地：神奈川県川崎市



DAIEI-KAWASAKI PROCESS CENTER



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)

所在地：千葉県印西市



AEON MALL TOMAKOMAI

RSC-24 イオンモール苫小牧

所在地：北海道苫小牧市



AEON MALL OYAMA

RSC-25 イオンモール小山

所在地：栃木県小山市



RSC-11 イオンモール倉敷 所在地：岡山県倉敷市



RSC-5 イオン相模原ショッピングセンター 所在地：神奈川県相模原市



RSC-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-2 イオンモール石巻 所在地：宮城県石巻市



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-14 イオンモール熊本 所在地：熊本県上益城郡



RSC-7 イオンモール鈴鹿 所在地：三重県鈴鹿市



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-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-18 イオンモール利府 所在地：宮城県宮城郡



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



RSC-4 イオンモール太田 所在地：群馬県太田市



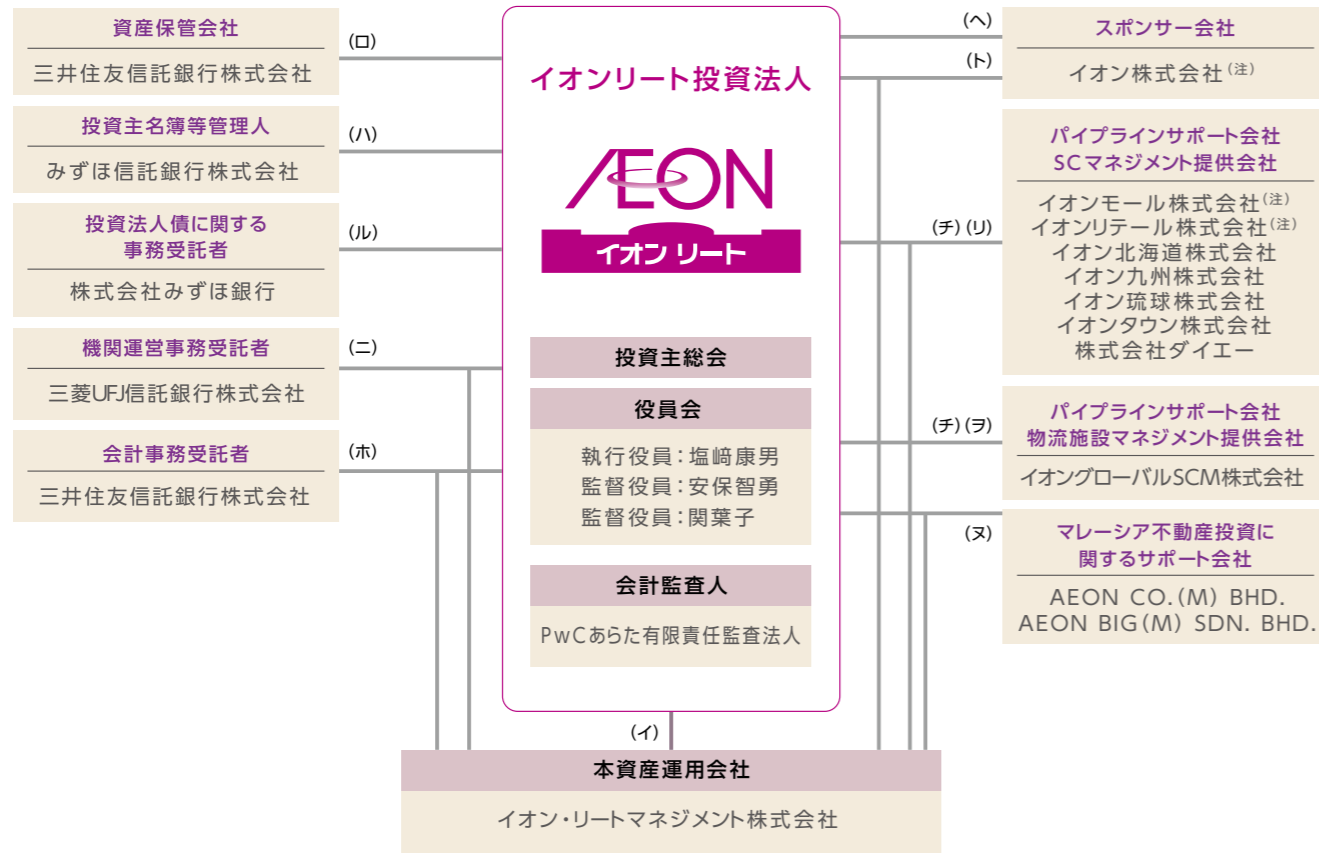
RSC-6 イオンモール大垣 所在地：岐阜県大垣市



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

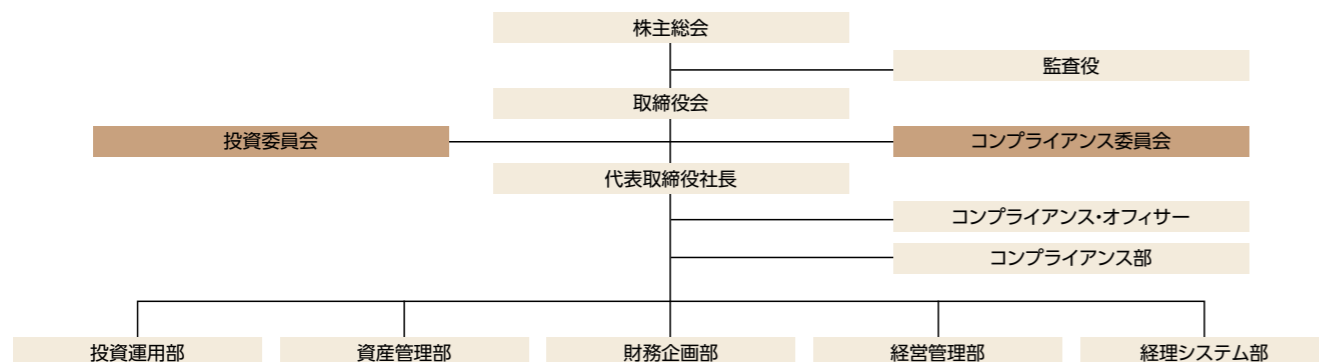
### 本投資法人の仕組み



- (イ) 資産運用委託契約 (ロ) 資産保管業務委託契約 (ハ) 投資口事務代行委託契約 (ニ) 一般事務委託契約 (ホ) 会計事務等に関する業務委託契約 (ヘ) 商標使用許諾契約 (ト) スポンサーサポート契約 (チ) パイプラインサポート契約 (リ) SCマネジメント契約 (ヌ) マレーシア不動産投資に関する覚書 (ル) 財務及び発行・支払代理契約 (ヲ) 物流施設マネジメント契約
- (注) イオン株式会社、イオンモール株式会社及びイオンリテール株式会社は、金融商品取引法等で定める特定関係法人に該当します。

### 本資産運用会社の概要

名 称	イオン・リートマネジメント株式会社
資本金の額	350百万円 (本書の日付現在)
大株主の状況	イオン株式会社 (100%)
代表取締役社長	塩崎 康男
登録・免許等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■宅地建物取引業 東京都知事 (1) 第94328号</li> <li>■取引一任代理等 国土交通大臣認可第73号</li> <li>■金融商品取引業 関東財務局長 (金商) 第2668号</li> <li>■一般社団法人投資信託協会会員</li> </ul>



## ホームページのご紹介

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

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

**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。

**イオンリートの戦略**  
本投資法人のコンセプトや戦略について記載しています。

**不動産ポートフォリオ**  
各個別物件の詳細について記載しています。

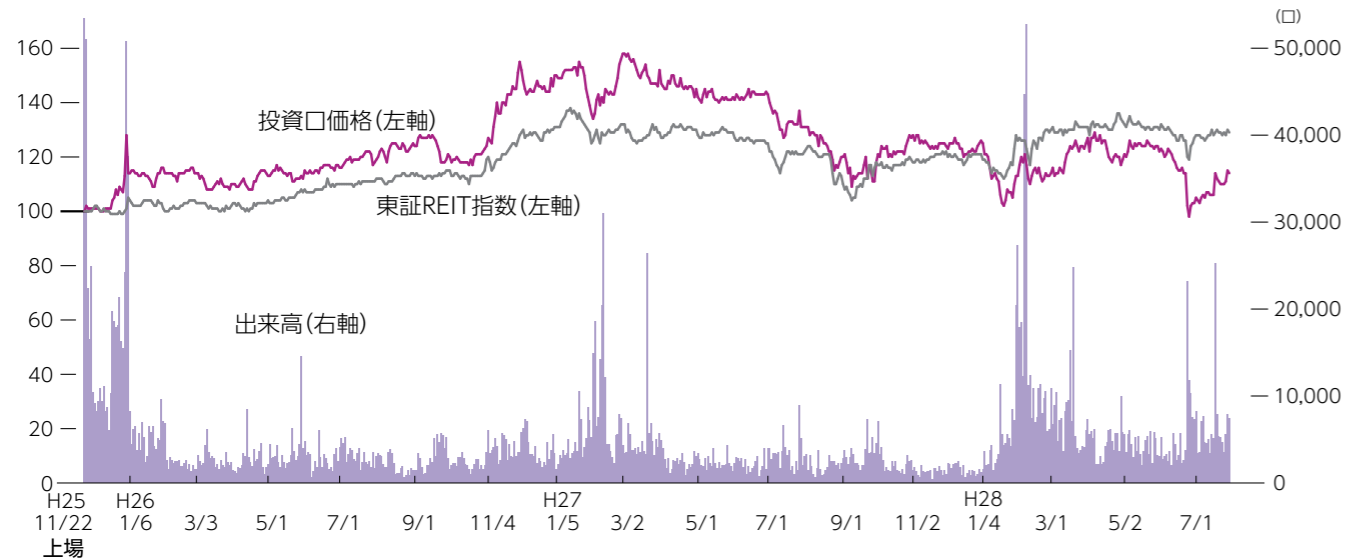
**だれでもわかるイオンのリート**  
イオンリートの特長を個人向けにわかりやすく説明しています。

**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

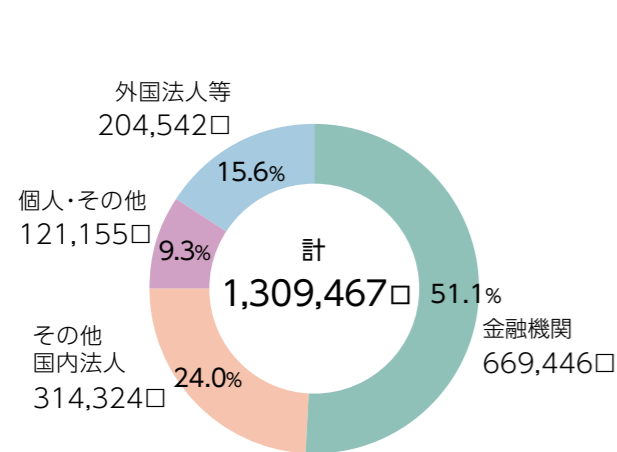
### 投資口価格の推移



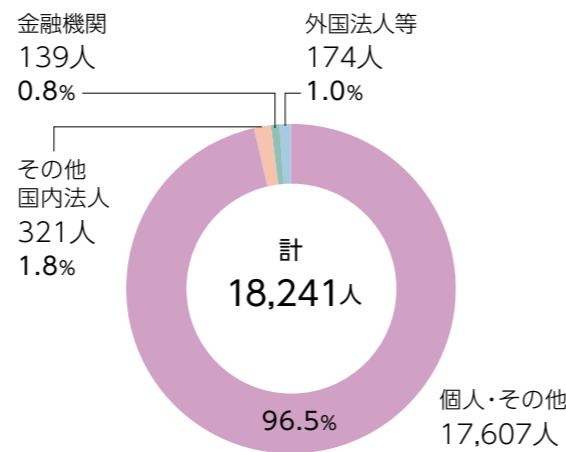
(注) 本投資法人の投資口価格は、上場日である平成25年11月22日の終値113,600円を100として数値化しています。  
東証REIT指数は、本投資法人の上場日である平成25年11月22日の終値を100として数値化しています。

### 投資主構成(平成28年7月末現在)

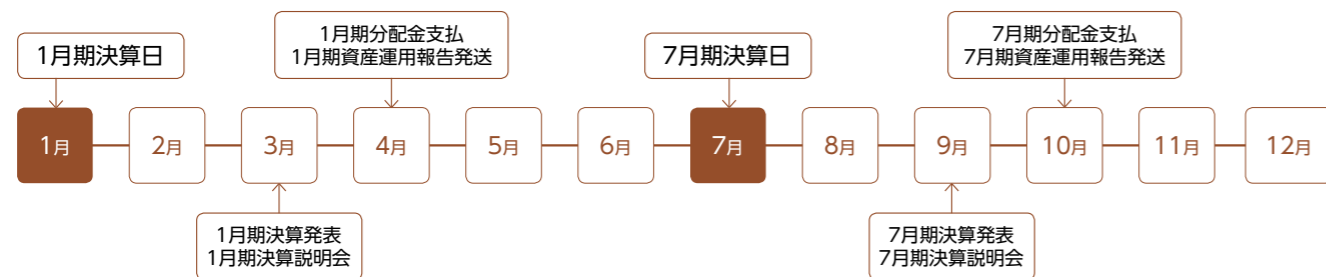
#### 所有者別投資口数



#### 所有者別投資主数



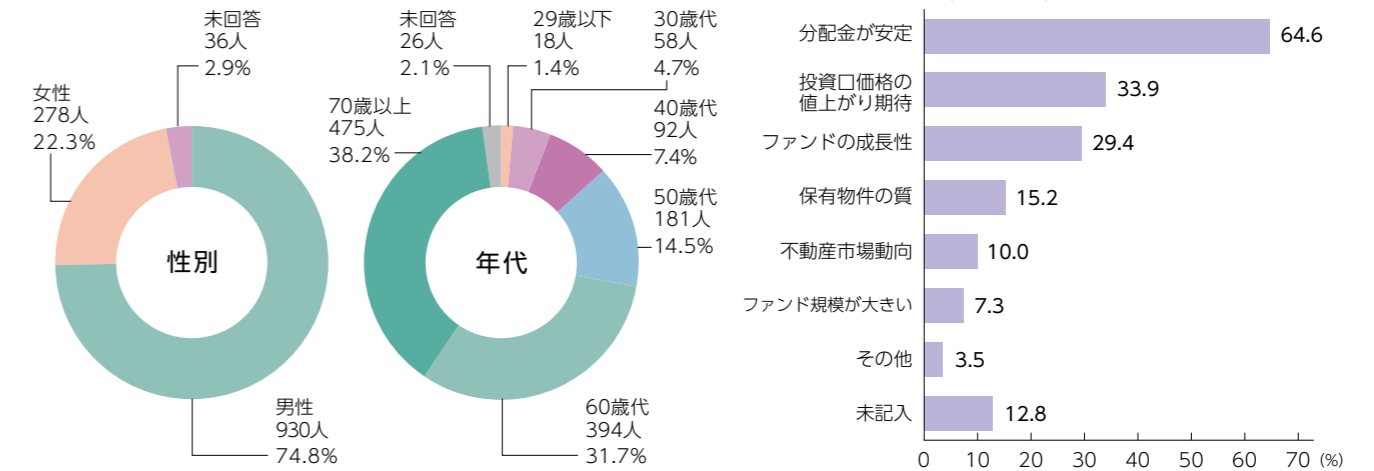
### IRスケジュール



## アンケート結果

第6期資産運用報告の送付時に実施したアンケートに、約1,244名の方々からご回答をいただきました。ご協力いただき、誠にありがとうございました。お寄せいただいた貴重なご意見・ご感想の一部をご紹介します。

### 投資主の皆さまについて



### 資産運用報告について



特によかったページとしては、「投資主の皆さまへ(P.4~7)」23件、「イオングループと共に成長する戦略の実践(P.14~15)」17件、「財務諸表解説(P.18~19)」16件、「イオンリートのポートフォリオ(P.22~27)」14件となっている。

### 投資主さまからのご意見・ご要望

特集ページを読んでみて、千葉ニュータウンの立地条件の良さや発展性に期待が持てた。また、ニュータウン等には駅だけでなくモールの様な商業施設が必要と感じた。

海外投資については、カントリーリスクに注意しつつも日本市場のみだと限界があるので今後海外にもどんどん展開してもらいたい。

今後もイオングループと共に成長する方策を積極的にとって頂きたい。

投資主の皆さまから寄せいただく忌憚ないご意見・ご感想は、大変貴重なメッセージとして受け止め、日々の活動や資産運用報告の制作に役立たせていきます。今後も、皆さまの変わらぬご支援、ご協力をお願いいたします。