

平成26年1月期 決算短信 (REIT)

平成26年3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) 河原 健次
 資産運用会社名 イオン・リートマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 河原 健次
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役兼財務企画部長 (氏名) 塚原 啓仁
 TEL 03-5283-6360

有価証券報告書提出予定日 平成26年4月28日 分配金支払開始予定日 平成26年4月17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26年1月期の運用、資産の状況 (平成25年8月1日～平成26年1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	%
26年1月期	2,773	—	1,201	—	761	—	759	—
25年7月期	—	—	△15	—	△107	—	△107	—

	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
	円	%	%	%
26年1月期	2,062	1.6	0.9	27.4
25年7月期	△21,571	△24.2	△23.3	—

(注1) 本投資法人における平成26年1月期の計算期間は平成25年8月1日から平成26年1月31日までの184日間ですが、実質的な資産運用期間は平成25年11月22日から平成26年1月31日までの71日間です。

(注2) 平成26年1月期の実際に運用を開始した日である平成25年11月22日時点为期首とみなして、日数加重平均投資口数(934,154口)により算出した1口当たり当期純利益は813円です。

(注3) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減比ですが、平成25年7月期は第1期であるため該当事項はありません。

(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	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年1月期	686	651	0	0	85.8	0.8
25年7月期	0	0	0	0	—	—

(注1) 平成26年1月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から平成25年7月期の未処理損失(107百万円)を控除した金額を発行済投資口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(注2) 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、小数第1位未満を四捨五入して表示しています。配当性向=分配金総額/当期純利益×100

(注3) 純資産配当率については、次の算式により算出しています。1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)/{(期首1口当たり純資産+期末1口当たり純資産)÷2}×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年1月期	171,644	97,003	56.5	102,108
25年7月期	423	392	92.5	78,428

(参考) 自己資本 平成26年1月期 97,003百万円 平成25年7月期 392百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年1月期	△3,899	△152,173	162,639	6,979
25年7月期	△76	△10	500	413

2. 平成26年7月期の運用状況の予想(平成26年2月1日～平成26年7月31日)及び平成27年1月期の運用状況の予想(平成26年8月1日～平成27年1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
26年7月期	7,420	167.5	2,807	133.6	2,335	206.8	2,331	206.8	2,450	—
27年1月期	7,421	0.0	2,791	△0.6	2,329	△0.2	2,323	△0.3	2,440	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成26年7月期)2,454円、(平成27年1月期)2,445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) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む)	26年1月期	950,000口	25年7月期	5,000口
② 期末自己投資口数	26年1月期	0口	25年7月期	0口

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

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページ記載の「平成26年7月期(平成26年2月1日～平成26年7月31日)及び平成27年1月期(平成26年8月1日～平成27年1月31日)運用状況の予想の前提条件」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、有価証券届出書（平成25年10月17日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。なお、新投資口発行に係る募集事務が終了しており、本書の日付現在の本投資法人の関係法人は次のとおりです。



- (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

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書（平成25年10月17日提出、その後の訂正を含みます。）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に基づき、イオン・リートマネジメント株式会社を設立企画人として、平成24年11月30日に出資金500百万円（5,000口）で設立されました。平成25年11月21日を払込期日として公募による新規投資口の発行（900,000口）を実施し、平成25年11月22日に東京証券取引所の不動産投資信託市場に本投資証券は上場（銘柄コード3292）しました。また、平成25年12月17日には第三者割当による新投資口の発行（45,000口）を実施しました。この結果、発行済投資口総数は950,000口となっています。

(イ) 運用実績

日本経済は、いわゆる「アベノミクス」による機動的な財政政策、日銀の金融緩和政策の導入により長期金利の低位での安定、円安・資産価格の上昇が促され、金融・不動産セクターや自動車を中心とする輸出関連業種の業績が向上し、企業の設備投資の回復もあり国内景況感の改善、消費者マインドの改善につながりました。

このような中、本投資法人においては、公募による新投資口の発行による手取金及び借入金により平成25年11月22日及び平成25年11月25日にイオングループが運営する商業施設16物件（取得価額158,330百万円）を取得し、運用を開始しました。

(ウ) 資金の調達

本投資法人は、平成25年11月21日を払込期日として公募による新規投資口の発行（900,000口）を実施し、平成25年11月22日に東京証券取引所の不動産投資信託市場へ本投資証券は上場（銘柄コード3292）しました。また、平成25年12月17日には第三者割当による新投資口の発行（45,000口）を実施しました。この結果、平成26年1月31日時点での出資総額は96,351百万円、発行済投資口総数は950,000口となりました。

また、特定資産の取得資金及び関連諸費用に充当するため、平成25年11月25日付で70,000百万円の借入を行い、手許資金により平成26年1月20日に一部期限前弁済した結果、平成26年1月31日時点の借入金残高は67,000百万円となり、LTV（本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高に信託預り敷金及び保証金を加えた額の割合）は43.4%となりました。

平成26年1月31日現在の長期有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期有利子負債（1年内返済の長期借入金を含みます。）の割合）は94.0%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80.6%となり、LTVと共に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26年1月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

<格付>

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	AA-	安定的

(エ) 業績及び分配金

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益2,773百万円、営業利益1,201百万円、経常利益761百万円、当期純利益759百万円となりました。

分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を686円としました。

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。

② 次期の見通し

(ア) 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済においては、消費税引き上げによる消費動向・消費マインド等への懸念、長期金利の上昇懸念等はあるものの、マクロ環境、ミクロ環境ともに総じて回復基調又は安定的な推移が継続するものと想定されており、本投資法人を取り巻く環境としては良好であると考えています。

(a) 今後の運用の基本方針

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、賃貸収入や稼働率の維持・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) 今後の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、スポンサーサポート契約及びパイプラインサポート契約に基づくイオングループが開発した商業施設等の取得を通じて、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。

(c) 財務戦略

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

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

平成26年7月期(平成26年2月1日～平成26年7月31日)及び
平成27年1月期(平成26年8月1日～平成27年1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26年7月期（第3期）（平成26年2月1日～平成26年7月31日）（181日） 平成27年1月期（第4期）（平成26年8月1日～平成27年1月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、平成26年7月期（第3期）末までにマレーシア国所在の商業施設であるイオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センターの信託に係る権利（以下「取得予定海外資産」といいます。）を取得することを前提としています。 取得予定海外資産の取得は、本投資法人が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得し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26年5月1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ヶ月程度遅れる可能性があります。 運用状況の予想にあたっては、取得予定海外資産を上記日程にて取得したものとみなし、当該海外資産の取得以外に平成26年7月期（第3期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際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"> 現保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約を勘案し算出しています。 取得予定海外資産の賃貸事業収益については、本物件の現所有者より提供を受けた情報、取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税、都市計画税及び償却資産税は平成26年7月期に911百万円、平成27年1月期に911百万円を想定しています。取得予定海外資産については、平成26年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税等に相当する税金が、平成27年1月期（第4期）から費用計上されることとなります。 建物の修繕費は、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があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用を含めて定額法により算出しており平成26年7月期（第3期）に2,214百万円、平成27年1月期（第4期）に2,219百万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26年7月期（第3期）に436百万円、平成27年1月期（第4期）に426百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年1月31日現在、本投資法人においては、総額67,000百万円の金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入金があります。 平成26年7月期（第3期）中には、平成26年1月期（第2期）の物件取得に伴う消費税の還付がなされることが見込まれることから、当該還付金を原資として、平成26年7月期に借入金4,000百万円を返済することを前提としています。 平成26年7月期（第3期）末のLTVは41%程度、平成27年1月期（第4期）末のLTVは41%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{LTV} = \frac{\text{有利子負債総額に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額}}{\text{資産総額}} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年1月期（第4期）末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 平成26年7月期（第3期）及び平成27年1月期（第4期）の1口当たり分配金は、各営業期間の予想期末発行済口数950,000口により算出しています。

項目	前提条件
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まない)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、テナント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25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	413,841	2,615,345
信託現金及び信託預金	—	4,364,553
前払費用	—	337,789
繰延税金資産	—	36
未収消費税等	—	4,490,071
その他	3	—
流動資産合計	413,844	11,807,796
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	—	89,868,954
減価償却累計額	—	△1,070,235
信託建物(純額)	—	88,798,718
信託構築物	—	700,665
減価償却累計額	—	△41,276
信託構築物(純額)	—	659,388
信託土地	—	50,903,990
信託建設仮勘定	—	117,448
有形固定資産合計	—	140,479,545
無形固定資産		
信託借地権	—	18,045,526
無形固定資産合計	—	18,045,526
投資その他の資産		
長期前払費用	—	1,107,588
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	10,000	1,117,588
固定資産合計	10,000	159,642,661
繰延資産		
投資口交付費	—	194,098
繰延資産合計	—	194,098
資産合計	423,844	171,644,556

(単位:千円)

	前期 (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	—	46,775
短期借入金	—	4,000,000
未払金	31,401	149,417
未払費用	—	20,327
未払法人税等	193	1,343
その他	105	11,816
流動負債合計	31,700	4,229,681
固定負債		
長期借入金	—	63,000,000
信託預り敷金及び保証金	—	7,411,389
固定負債合計	—	70,411,389
負債合計	31,700	74,641,070
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	500,000	96,351,350
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	※1 △107,855	652,135
剰余金合計	△107,855	652,135
投資主資本合計	392,144	97,003,485
純資産合計	※2 392,144	※1 97,003,485
負債純資産合計	423,844	171,644,556

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年11月30日 平成25年7月31日	自 至	平成25年8月1日 平成26年1月31日
営業収益				
貸貸事業収入		—	※1	2,773,937
営業収益合計		—		2,773,937
営業費用				
貸貸事業費用		—	※1	1,439,883
資産運用報酬		—		102,131
資産保管手数料		869		3,580
一般事務委託手数料		4,895		13,414
役員報酬		4,800		3,600
租税公課		4,895		3
その他営業費用		14		9,557
営業費用合計		15,474		1,572,171
営業利益又は営業損失(△)		△15,474		1,201,765
営業外収益				
受取利息		16		91
営業外収益合計		16		91
営業外費用				
支払利息		—		116,352
創業費		67,710		—
投資口交付費償却		—		17,645
投資口公開関連費用		24,493		207,250
融資関連費用		—		99,301
営業外費用合計		92,204		440,549
経常利益又は経常損失(△)		△107,662		761,307
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)		△107,662		761,307
法人税、住民税及び事業税		193		1,352
法人税等調整額		—		△36
法人税等合計		193		1,316
当期純利益又は当期純損失(△)		△107,855		759,991
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)		—		△107,855
当期末処分利益又は当期末処分損失(△)		△107,855		652,135

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日)

(単位:千円)

	純資産				
	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	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	500,000			500,000	500,000
当期純利益又は当期純損失(△)		△107,855	△107,855	△107,855	△107,855
当期変動額合計	500,000	△107,855	△107,855	392,144	392,144
当期末残高	※1 500,000	△107,855	△107,855	392,144	392,144

当期(自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日)

(単位:千円)

	純資産				
	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	500,000	△107,855	△107,855	392,144	392,144
当期変動額					
新投資口の発行	95,851,350			95,851,350	95,851,350
当期純利益又は当期純損失(△)		759,991	759,991	759,991	759,991
当期変動額合計	95,851,350	759,991	759,991	96,611,341	96,611,341
当期末残高	※1 96,351,350	652,135	652,135	97,003,485	97,003,485

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日	当期 自 平成25年8月1日 至 平成26年1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（△）	△107,855,558	652,135,903
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	— (—)	651,700,000 (686)
III 次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	△107,855,558	435,903
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しています。しかし、当期においては未処理損失があるため、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数950,000口の整数倍数の最大値となる651,700,000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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成24年11月30日 至 平成25年7月31日	自	平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)		△107,662		761,307
減価償却費		—		1,111,512
投資口交付費償却		—		17,645
受取利息		△16		△91
支払利息		—		116,352
未収消費税等の増減額(△は増加)		—		△4,490,071
前払費用の増減額(△は増加)		—		△337,789
営業未払金の増減額(△は減少)		—		20,633
未払金の増減額(△は減少)		31,401		92,920
長期前払費用の増減額(△は増加)		—		△1,107,588
その他		105		11,710
小計		△76,171		△3,803,458
利息の受取額		16		91
利息の支払額		—		△96,024
法人税等の支払額		△3		△198
営業活動によるキャッシュ・フロー		△76,158		△3,899,590
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		—		△141,539,819
信託無形固定資産の取得による支出		—		△18,045,526
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		—		7,411,389
差入敷金及び保証金の支出		△10,000		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△10,000		△152,173,957
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		—		4,000,000
長期借入れによる収入		—		66,000,000
長期借入金の返済による支出		—		△3,000,000
投資口の発行による収入		500,000		95,639,606
財務活動によるキャッシュ・フロー		500,000		162,639,606
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		413,841		6,566,058
現金及び現金同等物の期首残高		—		413,841
現金及び現金同等物の期末残高		※1 413,841		※1 6,979,899

（6）継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>信託建物 3年～34年 信託構築物 3年～13年</p> <p>(2)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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194,323千円です。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>
6. 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 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 ②信託建物、信託構築物、信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(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。</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]

	前期 (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
※1. 出資の欠損		※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
貸借対照表上の純資産合計額が出資総額を下回っており、その差額は107,855千円です。		50,000千円
※2. 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]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日	当期 自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	—	2,773,937
不動産賃貸事業収益合計	—	2,773,937
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
委託業務報酬	—	6,808
修繕費	—	17,228
保険料	—	15,859
信託報酬	—	3,551
支払地代	—	283,677
減価償却費	—	1,111,512
その他賃貸事業費用	—	1,245
不動産賃貸事業費用合計	—	1,439,883
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	—	1,334,053

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口総数

	前期 自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日	当期 自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
発行可能投資口の総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口総数	5,000口	950,000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 自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日	当期 自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
現金及び預金	413,841	2,615,345
信託現金及び信託預金	—	4,364,553
現金及び現金同等物	413,841	6,979,899

[リース取引に関する注記]

前期(平成25年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成26年1月31日)

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 平成25年7月31日	当期 平成26年1月31日
1年内	—	14,822,778
1年超	—	105,326,543
合計	—	120,149,321

[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む。以下同じ)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その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしております。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おります。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おります。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おります。

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

(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つた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期（平成25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	413,841	413,841	—
資産計	413,841	413,841	—

当期（平成26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	2,615,345	2,615,345	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,364,553	4,364,553	—
資産計	6,979,899	6,979,899	—
(3) 短期借入金	4,000,000	4,000,000	—
(4) 長期借入金	63,000,000	63,180,428	180,428
負債計	67,000,000	67,180,428	180,428
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金

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

(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっております。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金利で割り引いて算出する方法によっております。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

（単位：千円）

	前期 平成25年7月31日	当期 平成26年1月31日
信託預り敷金及び保証金	—	7,411,389

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額
前期(平成25年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	413,841
合計	413,841

当期(平成26年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	2,615,345
信託現金及び信託預金	4,364,553
合計	6,979,899

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額
前期(平成25年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成26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
短期借入金	4,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	9,000,000	—	27,000,000	27,000,000
合計	4,000,000	—	9,000,000	—	27,000,000	27,000,000

[有価証券に関する注記]

前期(平成25年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成26年1月31日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成25年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成26年1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25年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成26年1月31日)

(単位:千円)

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

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

[退職給付に関する注記]

前期(平成25年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成26年1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25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	39,393	—
未払事業税損金不算入額	—	36
繰延税金資産小計	39,393	36
評価性引当額	△39,393	—
繰延税金資産合計	—	36
繰延税金資産の純額	—	36

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期 (平成25年7月31日)	当期 (平成26年1月31日)
法定実効税率 (調整)	—	36.59
支払分配金の損金算入額	—	△31.32
評価性引当額の増減	—	△5.17
その他	—	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	—	0.17

(注) 前期は税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しています。

[持分法損益等に関する注記]

前期（平成25年7月31日）
該当事項はありません。

当期（平成26年1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24年11月30日 至 平成25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				
親会社	イオン株式会社	千葉県千葉市	203,091	純粹持株会社	100.0	—	親会社	出資の受入	500,000	—	—

(注) 出資の受入は、平成24年11月30日（設立時）に1口につき金100,000円で発行したものです。

当期（自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日）
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日）
該当事項はありません。

当期（自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日）
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成24年11月30日 至 平成25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				
同一の親会社を持つ会社	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	運用委託契約	資産運用委託	500,000	—	—

(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。
- 設立企画人報酬額は、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25年8月1日至平成26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	—	役員兼任1人	資産運用会社	資産運用報酬の支払	540,131	未払金	107,238
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	—	—	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	76,810,000	—	—
								賃貸事業収入	1,302,674	信託預り敷金及び保証金	3,858,794
								支払地代等	158,633	—	—
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	42,194	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	64,650,000	—	—
								賃貸事業収入	1,471,254	信託預り敷金及び保証金	3,858,794
								支払地代等	126,201	—	—
その他の関係会社の子会社	株式会社イオン銀行	東京都江東区	51,250	銀行業	—	—	借入先	支払利息	2,187	未払費用	408
								融資手数料の支払	10,000	—	—
								長期借入金の借入	2,000,000	長期借入金	2,000,000

(注1) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

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

(注3) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬438,000千円が含まれています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	河原 健次	—	—	本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	—		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	設立企画人報酬	50,000	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。
2. 設立企画人報酬額については、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25年8月1日 至 平成26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	—		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	540,131	未払金	107,238

(注1) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しております。
2. 資産運用報酬額については、河原健次が第三者（イオン・リートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。
3. 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬438,000千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25年7月31日）

該当事項はありません。

当期（平成26年1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おります。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。

(単位:千円)

	前期	当期
	自 平成24年11月30日 至 平成25年 7月31日	自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	—	—
期中増減額	—	158,407,624
期末残高	—	158,407,624
期末時価	—	166,990,000

(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) 当期の期中増減額のうち、主な増加理由は16物件の（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、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、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）の取得（159,492,992千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費(1,111,512千円)の計上によるものです。

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

また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[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24年11月30日 至 平成25年 7月31日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

① 営業収益

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

有形固定資産を保有していないため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

当期（自 平成25年 8月 1日 至 平成26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	1,302,674	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	1,471,254	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
1口当たり純資産額	78,428円	102,108円
1口当たり当期純利益又は当期純損失（△）	△21,571円	2,062円

（注1）1口当たり当期純利益又は当期純損失は、当期純利益又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又は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いません。

（注2）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	当期
	自 平成24年11月30日 至 平成25年7月31日	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日
当期純利益又は当期純損失（△）（千円）	△107,855	759,991
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）	△107,855	759,991
期中平均投資口数（口）	5,000	368,423

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

（9）発行済投資口数の増減

設立以降平成26年1月31日までの出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）		発行済投資口総数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
平成24年11月30日	私募設立	500,000	500,000	5,000	5,000	（注1）
平成25年11月21日	公募増資	91,287,000	91,787,000	900,000	905,000	（注2）
平成25年12月17日	第三者割当増資	4,564,350	96,351,350	45,000	950,000	（注3）

（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、公募により新投資口を発行しました。

（注3）1口当たり発行価格105,000円（発行価額101,430円）にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

（1）本投資法人の役員

有価証券届出書（平成25年10月17日提出）における「役員の変動」から変動はありません。

（2）本資産運用会社の役員

有価証券届出書（平成25年10月17日提出）における「役員の変動」から変動はありません。

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25年7月31日		当期 平成26年1月31日現在				
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	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)	対総資産 比率 (%)	
不動産 信託 受益権	商業 施設	北海道・東北	—	—	12,055	7.0	—	—	—
		関東	—	—	61,444	35.8	—	—	—
		東海・北陸・中部	—	—	17,952	10.5	—	—	—
		近畿	—	—	7,238	4.2	—	—	—
		中国・四国	—	—	34,374	20.0	—	—	—
		九州・沖縄	—	—	25,342	14.8	—	—	—
		マレーシア (注3)	—	—	117	0.1	117	△1	0.1
計			—	—	158,525	92.4	117	△1	0.1
預金・その他の資産			423	100.0	13,119	7.6	—	—	—
資産総額計			423	100.0	171,644	100.0	—	—	—

	前期 (平成25年7月31日)		当期 (平成26年1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	31	7.5	74,641	43.5
純資産総額	392	92.5	97,003	56.5

(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

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

(注3) 平成26年1月31日時点において、マレーシアの物件は保有しておらず、売買契約締結に伴う手付金等を信託建設仮勘定に計上していません。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

(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26年1月31日(第2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)	貸借対照表 計上額 (百万円)(注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得先
SRSC-1	イオンレイクタウン mori	21,190	21,159	22,100	13.4	イオンリテール 株式会社
SRSC-2	イオンレイクタウン kaze	6,730	6,719	7,040	4.3	イオンリテール 株式会社
RSC-1	イオンモール 盛岡	5,340	5,353	5,590	3.4	イオンモール 株式会社
RSC-2	イオンモール 石巻	6,680	6,701	7,010	4.2	イオンリテール 株式会社
RSC-3	イオンモール 水戸内原	16,460	16,448	17,200	10.4	イオンモール 株式会社
RSC-4	イオンモール 太田	6,860	6,880	7,820	4.3	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	10,237	10,300	6.5	イオンリテール 株式会社
RSC-6	イオンモール 大垣	4,950	4,950	5,210	3.1	イオンリテール 株式会社
RSC-7	イオンモール 鈴鹿	9,660	9,690	10,100	6.1	イオンモール 株式会社
RSC-8	イオンモール 明和	3,290	3,311	3,550	2.1	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	7,238	7,610	4.6	イオンリテール 株式会社
RSC-10	イオンモール 日吉津	7,780	7,772	8,170	4.9	イオンリテール 株式会社
RSC-11	イオンモール 倉敷	17,890	17,875	18,700	11.3	イオンモール 株式会社
RSC-12	イオンモール 綾川	8,740	8,727	9,190	5.5	イオンリテール 株式会社
RSC-13	イオンモール 直方	11,250	11,262	12,700	7.1	東京センチュリー リース株式会社
RSC-14	イオンモール 熊本	14,060	14,080	14,700	8.9	イオンモール 株式会社
	合計	158,330	158,407	166,990	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、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) 「貸借対照表計上額」欄は、土地、建物及び構築物並びに借地権(信託が保有するこれらの資産を含みます。)の取得価額の合計額から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 「期末算定価額」欄には、平成26年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評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4) 「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。

（イ）賃貸借状況の概況

本投資法人が当期末(平成26年1月31日)現在で保有する不動産等の賃貸借状況(平成26年1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 (注1)	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2)	総賃貸 面積 (㎡)	稼働率 (%)
商業 施設	SRSC-1	イオンレイクタウン mori(注3)	埼玉県 越谷市	平成20年9月9日	251	685	160,387.00	160,387.00	100.0
	SRSC-2	イオンレイクタウン kaze(注3)	埼玉県 越谷市	平成20年9月9日	121	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	129	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	130	354	60,682.20	60,682.20	100.0
	RSC-3	イオンモール 水戸内原(注4)	茨城県 水戸市	平成17年11月8日	277	724	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	174	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	154	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	121	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	171	446	125,236.10	125,236.10	100.0
	RSC-8	イオンモール 明和	三重県 多気郡	平成13年8月6日	78	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	120	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	156	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	284	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	168	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	209	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	224	584	101,132.38	101,132.38	100.0	
合計					2,773	7,411	1,682,917.37	1,682,917.37	100.0

(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1所在地）を記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」欄には、各取得資産に係る物件の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(注3) 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、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。なお、「イオンレイクタウンmori」、「イオンレイクタウンkaze」の各敷地は、独立行政法人都市再生機構による越谷都市計画事業越谷レイクタウン特定土地区画整理事業の施行地区内に所在する仮換地及び保留地であり、所在地の記載は、仮換地前の従前地の所在地を記載しています。

(注4) 敷地は、水戸市による水戸・勝田都市計画事業 内原駅北土地区画整理事業の施行地区内に所在する仮換地及び保留地であり、「所在地」欄の記載は、仮換地前の従前地の所在地を記載しています。

（ウ）不動産鑑定評価の概要

- ① 取得済不動産物件の平成26年1月31日（第2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	22,100	22,400	5.2	22,000	5.2 5.3 (注4)	5.4	1,180
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	7,040	7,220	5.6	6,960	5.5 5.6 (注5)	5.9	418
RSC-1	イオンモール盛岡	一般財団法人 日本不動産研究所	5,590	5,620	6.9	5,550	6.5	7.1	450
RSC-2	イオンモール石巻	一般財団法人 日本不動産研究所	7,010	7,110	6.3	6,910	6.0	6.6	478
RSC-3	イオンモール水戸内原	一般財団法人 日本不動産研究所	17,200	17,400	6.3	17,000	5.9	6.5	1,116
RSC-4	イオンモール太田	一般財団法人 日本不動産研究所	7,820	7,860	6.6	7,770	6.1	6.8	573
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	10,300	10,400	5.5	10,200	5.2	5.7	644
RSC-6	イオンモール大垣	一般財団法人 日本不動産研究所	5,210	5,260	6.8	5,160	6.4	7.1	379
RSC-7	イオンモール鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	10,100	10,200	6.3	9,980	5.9	6.7	726
RSC-8	イオンモール明和	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,550	3,650	6.8	3,510	6.7 6.8 (注6)	7.1	282
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	8,170	8,230	6.9	8,110	6.5	7.2	591
RSC-11	イオンモール倉敷	一般財団法人 日本不動産研究所	18,700	18,800	6.2	18,600	5.9	6.4	1,233
RSC-12	イオンモール綾川	一般財団法人 日本不動産研究所	9,190	9,270	6.5	9,100	6.1	6.8	617
RSC-13	イオンモール直方	一般財団法人 日本不動産研究所	12,700	12,800	6.4	12,500	6.1	6.7	848
RSC-14	イオンモール熊本	一般財団法人 日本不動産研究所	14,700	14,800	6.2	14,500	5.9	6.5	946
合計			166,990	168,660	-	165,420	-	-	-

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、平成26年1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」は百万円未満を四捨五入して記載しています。

(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、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10年目が5.2%、11年目が5.3%です。

(注5) 「イオンレイクタウンkaze」の割引率は、1年目から10年目が5.5%、11年目が5.6%です。

(注6) 「イオンモール明和」の割引率は、1年目から4年目が6.7%、5年目から11年目が6.8%です。

② 取得予定不動産等（鑑定評価）

取得予定海外資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得予定価額 (注1)	不動産鑑定評価額 (注2)	不動産鑑定機関 (注2)	価格時点 (注2)
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)	未定	不動産 信託受益権	20,000,000RM	20,000,000RM (615百万円)	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年 1月31日

(注1) 「取得予定価額」欄は、マレーシア受益権（マレーシア国ジョホールバル所在のイオン・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。）を取得するに当たり、当該不動産の現所有者としてのAEON CO. (M) BHD.（以下「イオンマレーシア社」といいます。）との間で平成25年10月2日付にて締結された「売買契約」（英文名SALE AND PURCHASE AGREEMENT）に記載されたマレーシア受益権の取得に関しイオンマレーシア社に支払われる対価（売買手数料等の諸費用を含まず、単位未満を切り捨てています。）を記載しています。

(注2) 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26年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額をもとに、マレーシア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（約18%）に相当する数値を記載しています。また、「RM」とはマレーシア・リンギットをいい、マレーシア・リンギットの円貨換算は、平成26年1月31日現在の為替レート（1マレーシア・リンギット=30.75円）を用いています。

(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26年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの（1工事あたり100万円を超えるもの）は以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	スロープ塗装工事	自 平成26年9月 至 平成26年9月	16	—	—
	空調設備更新工事	自 平成26年11月 至 平成26年11月	46	—	—
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調設備更新工事	自 平成26年11月 至 平成26年12月	54	—	—
イオン相模原ショッピングセンター (神奈川県相模原市)	排気設備更新工事	自 平成26年5月 至 平成26年5月	10	—	—
	火災報知器更新工事	自 平成26年6月 至 平成26年6月	20	—	—
	空調設備更新工事	自 平成26年6月 至 平成26年6月	24	—	—
	空調設備更新工事	自 平成26年12月 至 平成26年12月	24	—	—
イオンモール鈴鹿 (三重県多気郡)	建物外壁補修工事	自 平成26年6月 至 平成26年6月	10	—	—
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調設備更新工事	自 平成26年5月 至 平成26年5月	41	—	—
	井水設備更新工事	自 平成26年6月 至 平成26年6月	10	—	—
	空調設備更新工事	自 平成26年8月 至 平成26年8月	17	—	—
イオンモール綾川 (香川県綾歌郡)	植栽枕木撤去他工事	自 平成26年11月 至 平成26年11月	18	—	—
イオンモール直方 (福岡県直方市)	スロープ塗装工事	自 平成27年1月 至 平成27年1月	23	—	—

b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成26年1月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事（1工事当たり10百万円を超えるもの）はありません。当期の資本的支出は26百万円であり、費用に区分された修繕費17百万円と合わせ、合計43百万円の工事を実施しています。

(オ) 個別資産の損益状況

第2期（自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日）

（金額単位：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	68	68	71	68	71	68
①営業収益	251,376	121,325	129,898	130,159	277,548	174,890
賃貸事業収入	251,376	121,325	129,898	130,159	277,548	174,890
②営業費用	1,432	29,841	23,832	22,075	33,408	50,353
委託業務報酬(注)	677	528	700	659	539	516
租税公課	-	-	-	-	-	-
保険料	670	903	953	594	1,593	819
修繕費	-	-	3,092	344	2,186	374
支払地代	-	28,243	19,070	20,058	28,784	48,616
その他賃貸事業費用	83	166	15	418	304	26
③NOI (①-②)	249,943	91,483	106,066	108,083	244,139	124,537
④減価償却費	112,358	48,173	47,655	41,360	119,690	55,600
⑤賃貸事業利益 (③-④)	137,584	43,310	58,410	66,723	124,448	68,936
⑥資本的支出	-	-	2,596	986	-	-
⑦NCF (③-⑥)	249,943	91,483	103,472	107,098	244,139	124,537

(注) 委託業務報酬には信託報酬を含みます。

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	68	68	71	68	68	68
①営業収益	154,141	121,033	171,130	78,803	120,620	156,269
賃貸事業収入	154,141	121,033	171,130	78,803	120,620	156,269
②営業費用	5,342	35,805	1,898	14,853	6,095	29,271
委託業務報酬(注)	516	648	712	681	681	681
租税公課	-	-	-	-	-	-
保険料	1,104	612	1,184	347	436	962
修繕費	3,706	-	-	-	1,358	1,116
支払地代	-	34,544	-	13,774	3,548	26,487
その他賃貸事業費用	16	-	1	49	71	23
③NOI (①-②)	148,798	85,227	169,232	63,950	114,524	126,998
④減価償却費	37,852	58,917	50,103	17,966	51,889	71,697
⑤賃貸事業利益 (③-④)	110,946	26,309	119,129	45,984	62,635	55,300
⑥資本的支出	-	10,102	650	-	-	250
⑦NCF (③-⑥)	148,798	75,125	168,582	63,950	114,524	126,748

(注) 委託業務報酬には信託報酬を含みます。

物件番号	RSC-11	RSC-12	RSC-13	RSC-14
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
運用日数	71	68	71	71
①営業収益	284,428	168,954	209,149	224,209
賃貸事業収入	284,428	168,954	209,149	224,209
②営業費用	3,305	33,690	20,010	17,153
委託業務報酬(注)	712	681	712	712
租税公課	-	-	-	-
保険料	1,614	989	1,795	1,275
修繕費	934	863	870	2,382
支払地代	-	31,135	16,630	12,782
その他賃貸事業費用	44	20	2	-
③NOI (①-②)	281,122	135,264	189,138	207,056
④減価償却費	117,224	91,114	99,378	90,529
⑤賃貸事業利益 (③-④)	163,898	44,149	89,760	116,526
⑥資本的支出	-	210	672	10,677
⑦NCF (③-⑥)	281,122	135,054	188,466	196,379

(注) 委託業務報酬には信託報酬を含みます。