

## 投資主メモ

決算期日 毎年1月末日、7月末日	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)
投資主総会 2年に1回以上開催	公告掲載新聞 日本経済新聞
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	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
分配金支払確定基準日 毎年1月末日、7月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内 にお支払いいたします。)	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、その支払開始の日から満3年を経過した時点で除斥期間を経過することとなり、お受け取りの権利が消滅いたします。

本投資法人の第7期(2016年7月期)の分配金につきましては、支払開始日である2016年10月14日から満3年を経過する2019年10月15日の終了(期間の末日である2019年10月14日が投資主名簿等管理人の休業日にあたるため、その翌営業日の2019年10月15日までとなります。)をもって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のでお早めにお手続きいただきますようお願いいたします。

なお、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ます。同社の休業日にはお受け取り手続きが出来ませんので、ご注意ください。

第8期(2017年1月期)以降の分配金につきましても同様に除斥期間を経過することにより、お受け取りの権利が消滅いたします。

分配金のお受け取りに関し、ご不明な点がございましたら、以下へお問い合わせ願います。

#### 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)



証券コード 3292

## イオンリート投資法人

東京都千代田区神田錦町一丁目2番地1

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

## 第13期 資産運用報告

2019年2月1日~2019年7月31日



この冊子はFSC®森林認証紙と植物油インキを使用しております。



# 本投資法人は、「地域社会の生活インフラ資産」に投資するリートです。

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	14 透明性の高い運営体制／サステナビリティへの取組み	53 投資法人の仕組み及び資産運用会社の概要
03 ポートフォリオハイライト	16 Financial Section	54 イオンリーのポートフォリオ
04 投資主の皆さまへ	I. 資産運用報告	62 個人向けIR実績
08 TOPICS 第5回公募増資の概要 [第14期(2020年1月期)]	II. 貸借対照表	63 投資主アンケート
11 イオンリーの主なリスク マネジメント／財務ハイライト	III. 損益計算書	64 投資主インフォメーション
12 イオングループの総合力の 活用と投資主価値の最大化	IV. 投資主資本等変動計算書	65 ホームページのご紹介
	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)	



## 決算ハイライト (2019年7月末日時点)

本投資法人は、2013年11月に上場してから5年半が経過し、第13期決算を迎えることとなりました。

昨年9月に取得したイオンモール甲府昭和増築棟の賃料収入が通期で加わり、賃料収入が増加、イオンリートの安定した収益力が更に向上した期となります。加えて、当期は運営費用の削減も図り、結果としては、1口当たり分配金を当初予想を上回る3,047円とすることが出来ました。

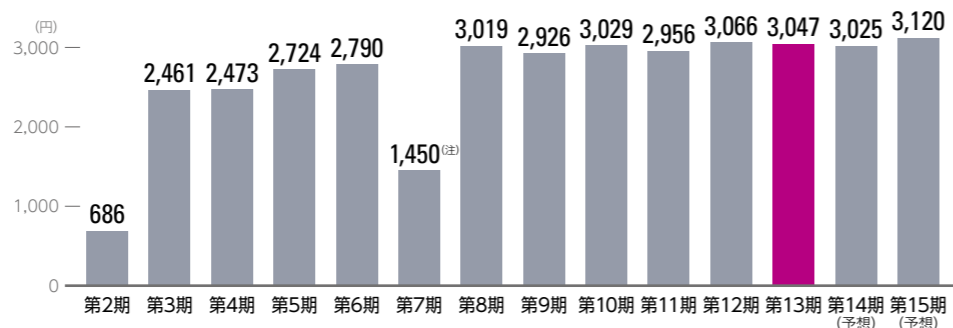
今後も、イオンリートの強みである豊富なパイプラインとキャッシュフローを活用し、地域社会に支持される、将来に渡り安定した賃料収入が期待できる「生活インフラ資産」を継続的に取得、中長期にわたり安定した分配金をお届けできるよう、日々の運営に努めてまいります。

投資主の皆さまにおいては、引続き変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



執行役員 戸川 晶史

1口当たり分配金の推移



(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。

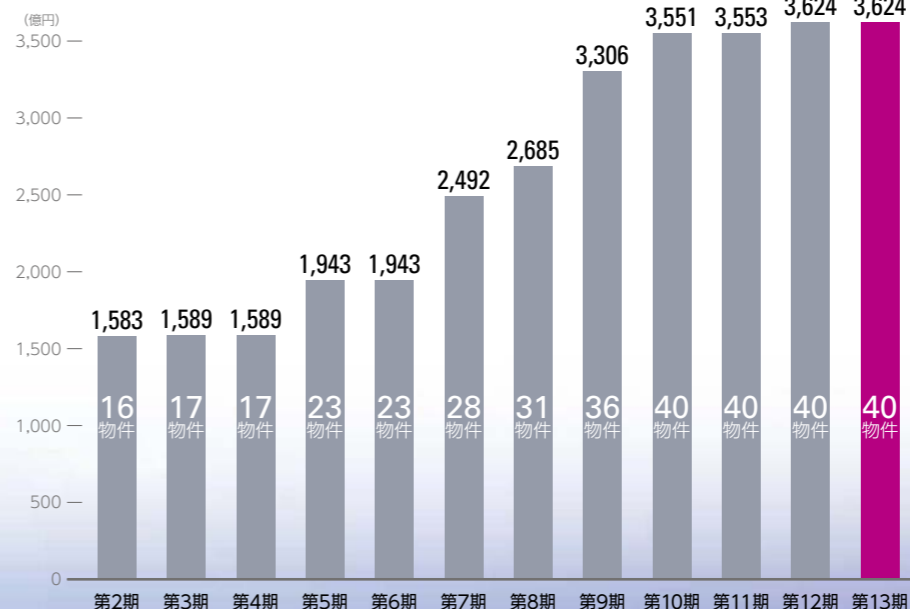
第13期  
1口当たり分配金  
**3,047円**

	第12期 (2019年1月期)	第13期 (2019年7月期)	第14期(予想) (2020年1月期)	第15期(予想) (2020年7月期)
営業収益	16,329百万円	<b>16,357</b> 百万円	16,849百万円	17,544百万円
当期純利益	5,325百万円	<b>5,492</b> 百万円	5,672百万円	5,846百万円
総資産額	362,296百万円	<b>362,417</b> 百万円	—	—
純資産額	198,019百万円	<b>198,062</b> 百万円	—	—
1口当たり純資産額	111,413円	<b>111,437</b> 円	—	—
1口当たり分配金	3,066円	<b>3,047</b> 円	3,025円	3,120円

## ポートフォリオハイライト (2019年7月末日時点)

保有物件数	<b>40</b> 物件	平均築年数 <sup>(注1)</sup>	<b>15.3</b> 年
取得価額合計 <sup>(注2)</sup>	<b>3,624</b> 億円	平均残存 賃貸借契約期間 <sup>(注3)</sup>	<b>15.8</b> 年
不動産鑑定 評価額 <sup>(注4)</sup>	<b>3,896</b> 億円	含み損益 <sup>(注5)</sup> (不動産鑑定評価額－ 期末帳簿価額)	<b>+509</b> 億円 (前期比 +58億円)
マスターリース 稼働率	<b>100</b> %		

資産規模の推移



- (注1) 2019年7月末日を基準日として、取得価額ベースにて加重平均した数値を記載しています。
- (注2) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、租税公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買代金等)を記載しています。
- (注3) 2019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。
- (注4) 2019年7月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額又は各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。ただし、「イオンモール セレンバン 2」は公正価値評価をしています。
- (注6) (注5)を除く各数値は、本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を含みます。



# 投資主の皆さまへ

イオン・リートマネジメント株式会社  
代表取締役社長

## 関 延明



**Q1** 2019年5月に資産運用会社の社長に着任され数ヶ月経ちましたが、抱負について聞かせてください。

はじめに、簡単に自己紹介を致しますと、当社には2018年の3月に着任し、取締役として、物件の取得と管理を担当しておりました。それまでの経歴につきましては、イオングループ各社において、ディベロッパー、小売り等の事業に幅広く携わっておりましたが、イオンリートに関係するところでは2011年頃より、プロジェクトメンバーの一員として立ち上げ業務に参画しておりました。

抱負として、投資主の皆さまからお預かりしている大切な資産を、顧客本位の姿勢を忘れずに、適切に運用してまいりたいと考えています。

また、イオンリートの理念であります、地域に根

差した、競争力のある「生活インフラ資産」への投資を通じ、巡航分配金の伸ばし、着実に投資主価値の向上を実現してまいりたいと考えています。本年3月に、目標として掲げた、巡航分配金3,300円、資産規模目標5,000億円を目指してまいります。

第14期(2020年1月期)にはなりますが、本年8月に公募増資を実施、イオンモール福津とイオンモール多摩平の森、この2物件を取得致します。何れも地域社会に支持されている、競争力のある「生活インフラ資産」です。これらの物件取得により、分配金を伸びる見込みで、中期目標に一步前進しました。

説明致します。

「生活インフラ資産」とは、地域のお客さまに支持

**Q2** 「生活インフラ資産」とは具体的にはどのようなものでしょうか。

投資対象としている、イオンリートが考える「生活インフラ資産」について、イラストで分かり易く、

### イオンリートが考える「生活インフラ資産」

- ① 日常利用される多くのテナントを備えた「暮らしのプラットフォーム」
- ② 生活ニーズや環境の変化に対応し、将来にわたって継続運営が可能な施設
- ③ 地域社会のコミュニティを形成する場所となる地域社会に欠かせない施設

**核テナント イオン**

食品を中心とした、幅広い品揃えによる高い集客力

**環境に配慮した施設**  
屋上・壁面に太陽光パネルを設置し、環境負荷を低減

**公共的テナント**  
郵便局、保育園、クリニック等公共的テナント

**日常利用される多彩なテナント**  
シネマ、フードコート等幅広いニーズをカバー

テナントの計画的な入替え  
地域特性や環境変化に合わせ、柔軟にテナントを入替え

**地域交流・コミュニティの場**  
モールウォーキング、親子イベント、お祭り、落語等、様々なイベントを開催

**防災拠点としてのイオン**  
陸上自衛隊、日本航空と災害時の連携協定を締結  
被災時の避難スペースとなる「バルーンシェルター」

され続ける商業施設のことを言い、イラストにあるように、3つの特徴があります。

加えて、イラストの周りに色々な例を記載していますが、分かりやすく説明しますと、少子高齢化やeコマースの影響が叫ばれ、リアル店舗には逆風しか

吹いていないように感じてしまう昨今の評価に対しまして、「生活インフラ資産」とはそのような競争の中でも生き残るために、必要な立地や建物・設備を持ち、確かな運営を実践していると考えられる施設のことです。



つまり、変化するお客さま、さらにそのライフスタイルの変化、これらに対応する施設であれば、長い間安定的に支持され続け、結果的に投資主のみならず、お客さまのためになると考えており、そのような施設のことを「生活インフラ資産」と呼んでいます。

例えば、お盆や年末年始の時期、里帰りされるご家族に対して「イオンモールで孫と買い物をしたり

映画を見に行こう」とか「ランドセルをおじいちゃんに買ってもらう」という会話をされたり、カップルでデートを楽しまれたり、有事の際には助けを求めたり、そのような「あてにされる施設」であり続けることが重要であると考えます。

このような「生活インフラ資産」をイオンリートは投資の対象にしています。

### Q3 今回取得を決定した2物件について教えていただけますでしょうか。

今回取得した2物件は、対照的な立地となっています。

「イオンモール福津」は、幹線道路(国道3号)に面し、自動車によるアクセスに優れた場所に、「イオンモール多摩平の森」は、近年、乗降客数が増加している駅(JR中央線「豊田駅」)の近くに位置しています。

一方で、この2物件に共通している点があります。それは、何れも子育て世代を中心に足元圏が人口増加しているという点です。

イオンモール福津が位置する福岡県福津市は福

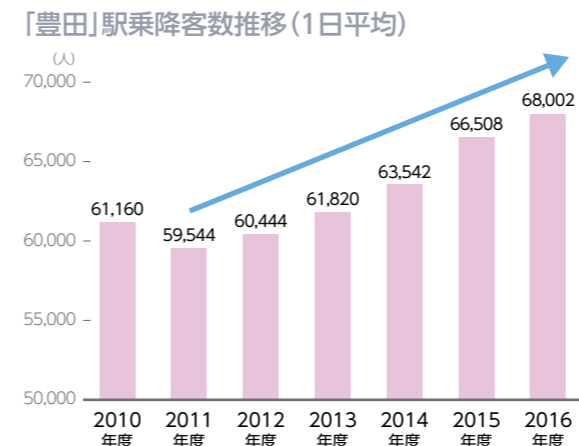
岡エリアのベッドタウンとして人が集まってきており、今後も中長期的な人口の増加、地域の発展が期待されています。

福津市の人口は、イオンモール福津がオープンした2012年と比べて、人口は約15%増加しています。また、年齢別の人口構成は、2010年と比べ、2019年には子育て世代を中心とした若い世代の人口が大きく伸び、10歳未満のこどもの人口は1.6倍以上に増加しています。

続いて、イオンモール多摩平の森が位置する、東



イオンモール福津



(出典) 国土交通省ホームページ「政策・法令・予算/都市/都市交通調査/都市計画現況調査(注)/平成23年~平成29年調査結果」に記載の各年度の「No.8 都市計画施設の状況/駅前広場」に掲載の「②駅前広場/都市別内訳表」を基に、本資産運用会社において作成。  
(注) 「都市計画現況調査」は、各都道府県の都市計画担当課が行った調査結果を整理、集計したものです。



イオンモール多摩平の森

京都日野市の多摩平地区及び豊田地区の人口も、地域開発により人口が着実に増加しています。

イオンモール多摩平の森がオープンした2014年と比べ、人口は約12%増加しています。また、年齢別の人口構成は、2010年と比べ、2019年には福津同様、子育て世代を中心に人口が大きく伸び、10歳未満のこどもの人口は1.5倍以上に増加しています。

また、これらのモールは毎日の暮らしに欠かせない生活インフラ資産であるとともに、コミュニティの核となる賑わいを作る仕掛けがあります。

イオンモール多摩平の森を例に挙げますと、JR中央線豊田駅とUR団地の中間地点に位置するモールであるため、エントランスの設置場所に工夫をしています。駅に近い場所にエントランスを作るのは当然ですが、駅と反対側にあるURの団地へ抜けるところにもきちんとしたエントランスを設置し、その間を幅約4mと広いメイン通路を配置することで、日々の暮らしの中で自然とこのモールに足をお運びいただけるような仕掛けがしてあります。

### Q4 最後に投資主の皆様へメッセージをお願いします。

イオンリートだけでなく、J-REITを取り巻く環境は大きく変化していると考えており、そのことに対応しなければならないと考えています。

しかし、当社の基本理念であります、地域に根差した、「生活インフラ資産」への投資を通じて、着実に投資主価値の向上を実現することには変わりありません。

強みを活かした成長戦略を着実に実践し、投資家

の皆さまの期待に応えられるよう、努めてまいります。

また、資産運用報告だけでなく、個人投資主さま向けの説明会への参加やWebサイトの充実等、多くの投資主さまにイオンリートの魅力を発信してまいります。

引き続き、変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。



# 第5回公募増資の概要 [第14期(2020年1月期)]

上場後5回目となる公募増資により「資産規模277億円」を「平均鑑定NOI利回り5.6%」「平均償却後NOI利回り3.9%」で取得しました。

## 第5回公募増資及び資金調達概要

公募増資 (国内オフア リング)	条件決定日 投資口価格	136,900円
	新規発行投資口数 (第三者割当を含む)	95,970口(見込)
	調達額 (第三者割当を含む)	123億円(見込)
手元資金	充当額	55億円(見込)
銀行借入	2020年2月3日借入予定	98億円

## 取得(予定)資産 (注1)

物件名(所在地)	取得(予定)価額	鑑定評価額	鑑定NOI利回り <small>(注2)</small>	償却後NOI利回り
イオンモール福津 (福岡県福津市)	180億円	183億円	5.7%	4.0%
イオンモール多摩平の森 (東京都日野市)	96億円	102億円	5.6%	3.6%
合計	277億円	285億円	平均5.6%	平均3.9%

(注1) 本投資法人は、2020年2月3日付で「イオンモール多摩平の森」の不動産信託受益権を取得予定です。本資料において、「イオンモール福津」と「イオンモール多摩平の森」を合わせて「取得(予定)資産」といいます。

(注2) 「各取得予定資産の鑑定NOI÷各取得予定資産の取得予定価額」にて算出しています。

## 取得(予定)資産の概要



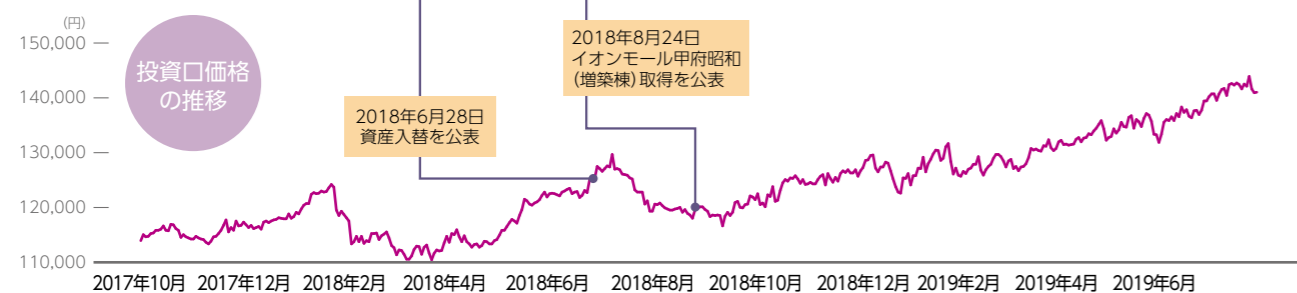
取得価額	18,040百万円	竣工年月日	2012年4月20日
鑑定評価額	18,300百万円	駐車台数	3,520台
所在地	福岡県福津市日蔭野六丁目16番1号	3km圏	約6.4万人
敷地面積	154,762㎡	5km圏	約11.0万人
延床面積	100,020㎡	10km圏	約28.0万人



取得予定価額	9,667百万円	竣工年月日	2014年11月17日
鑑定評価額	10,200百万円	竣工年月日	2015年11月20日増築
所在地	東京都日野市多摩平二丁目4番1号	駐車台数	約950台
敷地面積	30,921㎡	駐輪台数	約900台
延床面積	66,575㎡	1km圏	約3.1万人
		3km圏	約18.5万人
		5km圏	約51.0万人

## 前回公募増資以降の取組み(一例)

投資主価値の向上を目指し、資産入替、増築棟取得等の取組みによりポートフォリオの質の向上に努めました。



## 新規取得済 イオンモール福津

車のアクセスに優れた広域圏をカバーする地域一番の大型商業施設

主要幹線道路である国道3号に接道し、九州自動車道からのアクセスも良好、車でアクセスに優れた利便性の高い立地です。

### ロケーションの強み

- 国道3号沿い、また九州自動車道「古賀J.C.」から約6kmの位置に立地しており、クルマ圏は30分圏で35万人をカバー
- 福津市のみならず近隣の古賀市及び宗像市からも容易にアクセスが可能

### 東日本大震災の経験を踏まえた安全性強化への取組み

吹き抜け天井に張られた膜材  
軽量の膜材を採用することにより、万が一の場合の安全性向上



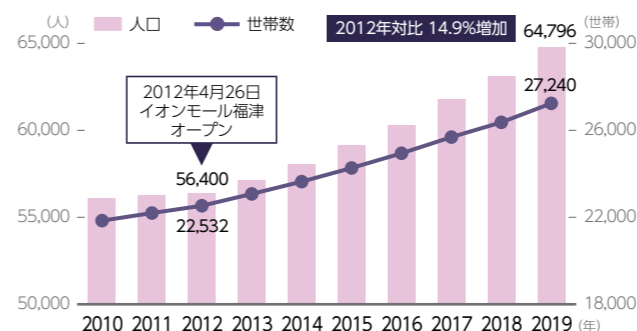
仮設給水口を設置した受水槽  
非常用の水栓を取り付けることで受水槽内に貯水されている水を供給することが可能

### 良好なアクセス環境



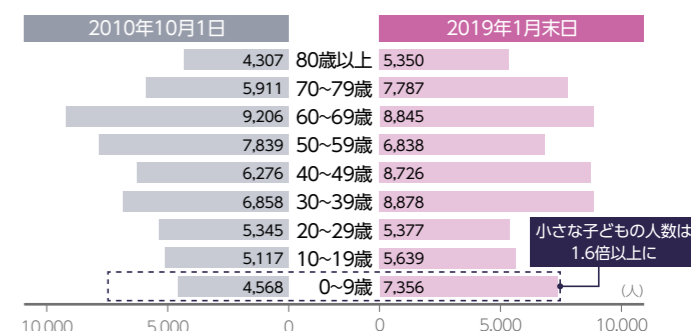
(出典) 一般社団法人日本ショッピングセンター協会「全国都道府県別SC一覧」(2018年末時点)を基に、本資産運用会社において作成。

### 福津市の人口及び世帯数推移(各年1月末時点)



(出典) 福津市公表の「行政区別人口及び世帯数」(2010年から2019年まで)を基に、本資産運用会社において作成。

### 福津市の年齢別人口構成(2010年、2019年比較)



(出典) 福津市「行政区ごと人口(年齢別・男女別)」(2019年1月末時点)及び総務省統計局「平成22年国勢調査」を基に、本資産運用会社において作成。





## 新規取得予定 イオンモール多摩平の森

最寄駅から徒歩3分、足元商圏の厚い地域に根差した商業施設

都心主要駅へのアクセスに優れ、車、自転車等の多様な来店手段が見込める立地です。

### ロケーションの強み

日野市の「コンパクトシティ」構想の中核、JR中央線「豊田」駅至近の好立地

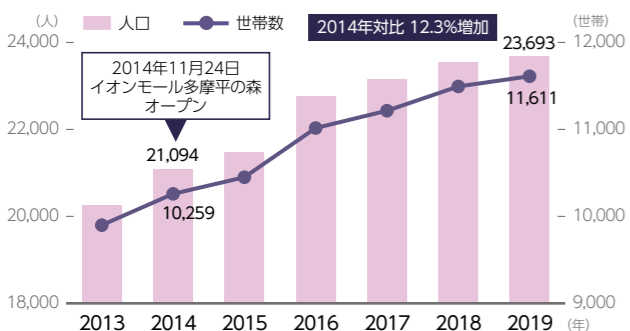
- JR中央線「豊田」駅北口から徒歩3分の位置に立地し、日野市が目指す「コンパクトシティ」構想の中核となるエリア
- 本物件北部には住宅エリアが広がっており、周辺の多摩平、旭ヶ丘、豊田、富士町等に居住する地域住民の日常利用が期待できる立地
- 国道20号(日野バイパス)から南に500mと幹線道路からのアクセスも良好

### 住宅街から豊田駅への動線となる商業施設

みんなの美味しいが見つかるグルメフロア(1階)



### 多摩平地区及び豊田地区の合計人口及び世帯数推移(各年1月1日時点)



(出典) 日野市公式ホームページ「市政情報」/統計情報「日野市の人口、世帯数、面積(令和元年6月1日現在)／人口」にある2013年から2019年までの「人口推移」掲載の「男女別町名別人口統計」(各年1月1日時点)を基に、本資産運用会社において作成。

### 日野市とUR都市機構の再開発における『集約拠点』

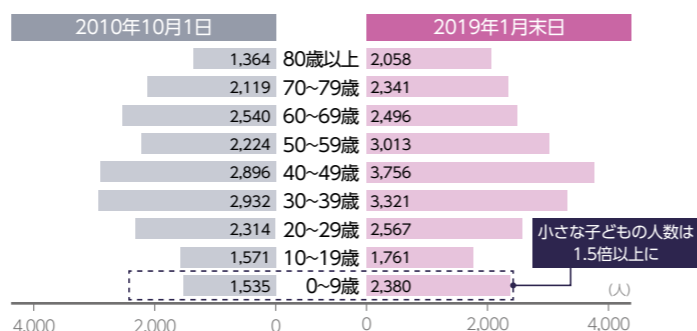


- ① 住棟リネッサンス事業  
空家となった団地を民間事業者へ賃貸し、サービス付高齢者住宅や団地型シェアハウス等として活用
  - ② 賃貸住宅の建替え  
団地再生事業により、全30棟、1,528戸の賃貸住宅に建替え
- (出典) 日野市及び独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)公表資料を基に、本資産運用会社において作成。

### 主要駅への所要時間



### 多摩平地区及び豊田地区の年齢別人口構成(2010年、2019年比較)



(出典) 東京都庁ホームページ「平成22年 東京都区市町村町別報告」及び日野市公式ホームページ「市政情報」/統計情報「日野市の人口、世帯数、面積(令和元年6月1日現在)／人口推計(平成31年)／男女別町名別年齢別人口統計平成31年1月1日時点)を基に、本資産運用会社において作成。

## イオンリートの主なリスクマネジメント

### 火災保険・地震保険の付保

国内ポートフォリオを対象とした火災保険及び地震保険を付保しています。  
地震保険の保険金額: 30億円(免責1億円)  
火災保険は風水害も保険対象

### 配当準備積立金の積立て

2017年7月期に520百万円の積立てを実施しており、将来の安定的な運用及び分配のために備えています。なお、2019年1月期には台風21号や北海道胆振東部地震による被害により、122百万円の積立金の取崩しを行い、分配金に与える影響を排除しました。2019年7月末時点、積立残高は397百万円です。

### 分散投資

投資対象エリア及び1物件当たりの取得価格を分散し、災害や環境の変化等に対するリスク分散を進めています。

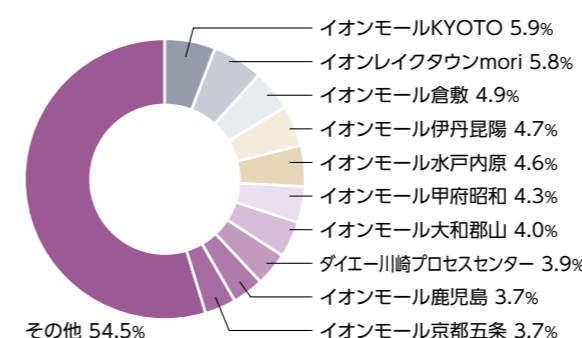
### 豊富なキャッシュ・フロー

年間約81億円<sup>(注)</sup>のフリーキャッシュフローがあり、突発的な災害発生時等に活用が可能です。

(注) 2019年1月期(第12期)及び2019年7月期(第13期)のフリーキャッシュフロー実績値の合計額です。

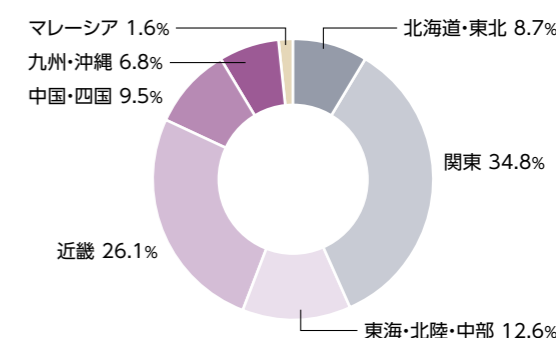
### 投資比率(上位10物件)

(2019年7月期末)



### エリア比率

(2019年7月期末)



## 財務ハイライト

### 財務運営

	2018/7月期(第11期)	2019/1月期(第12期)	2019/7月期(第13期)
新規調達金額 <sup>(注1)</sup>	—	270億円	—
有利子負債残高	1,500億円	1,500億円	1,500億円
うち投資法人債残高	60億円	210億円	210億円
平均残存年数	3.7年	4.6年	4.1年
平均有利子負債コスト	0.80%	0.79%	0.79%
LTV(敷金込)	44.7%	44.9%	44.9%
借入余力(上限50%) <sup>(注2)</sup>	約370億円	約370億円	約370億円

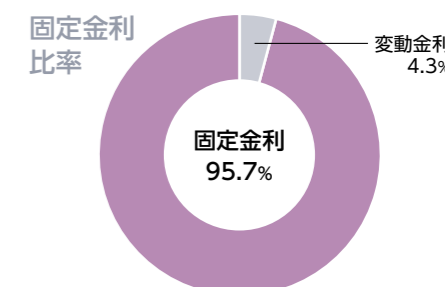
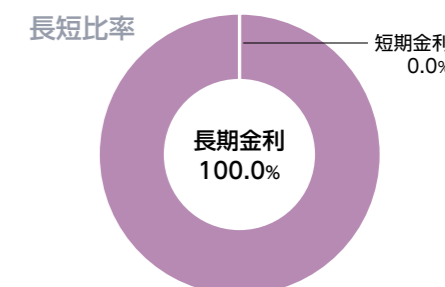
(注1) ブリッジローンを除くリファイナンス、及び新規物件取得に係るデット調達を含みます。  
(注2) LTV(敷金込み)を50%まで引き上げた場合における借入余力の金額の概算額を記載しています。

### 格付の状況(2019年7月期(第13期)末時点)

信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付	AA-	安定的

### 主な財務指標

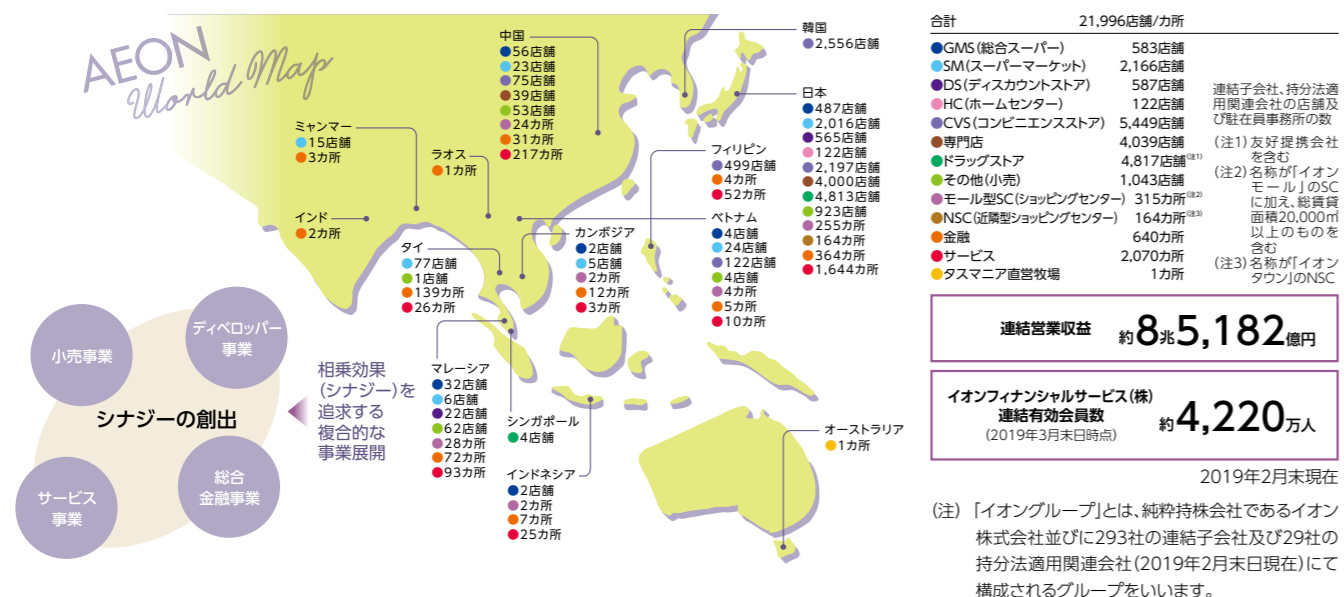
(2019年7月期(第13期)末時点)





# イオングループの総合力の活用と投資主価値の最大化

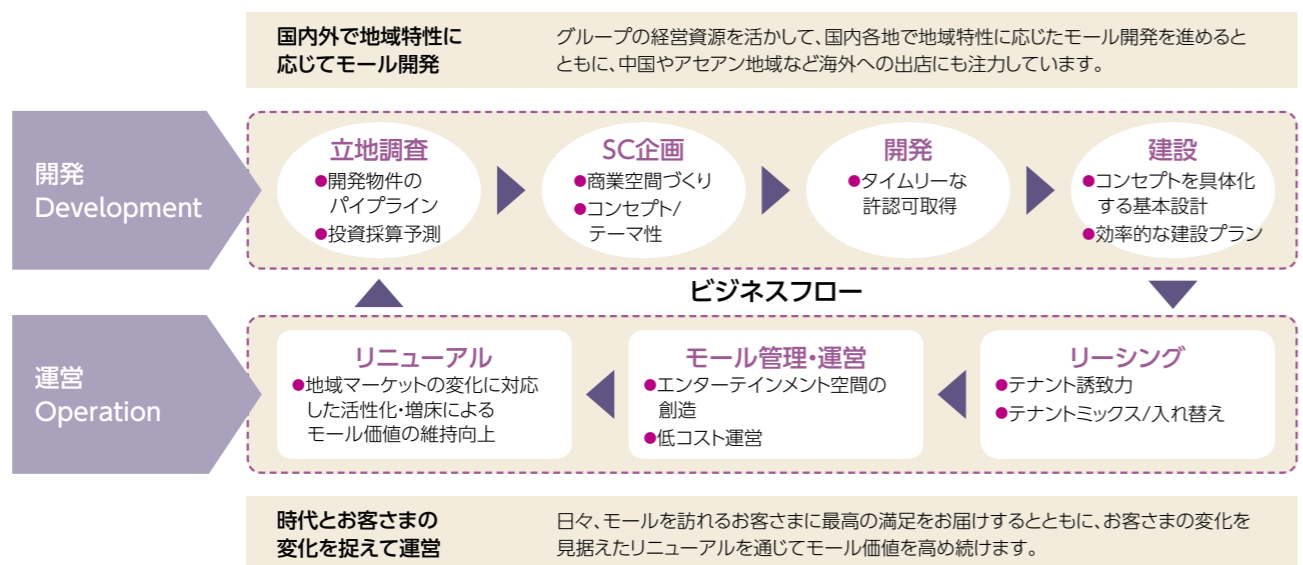
アジアへ、世界へ、広がるイオングループ<sup>(注)</sup>



## 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づくり

#### 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

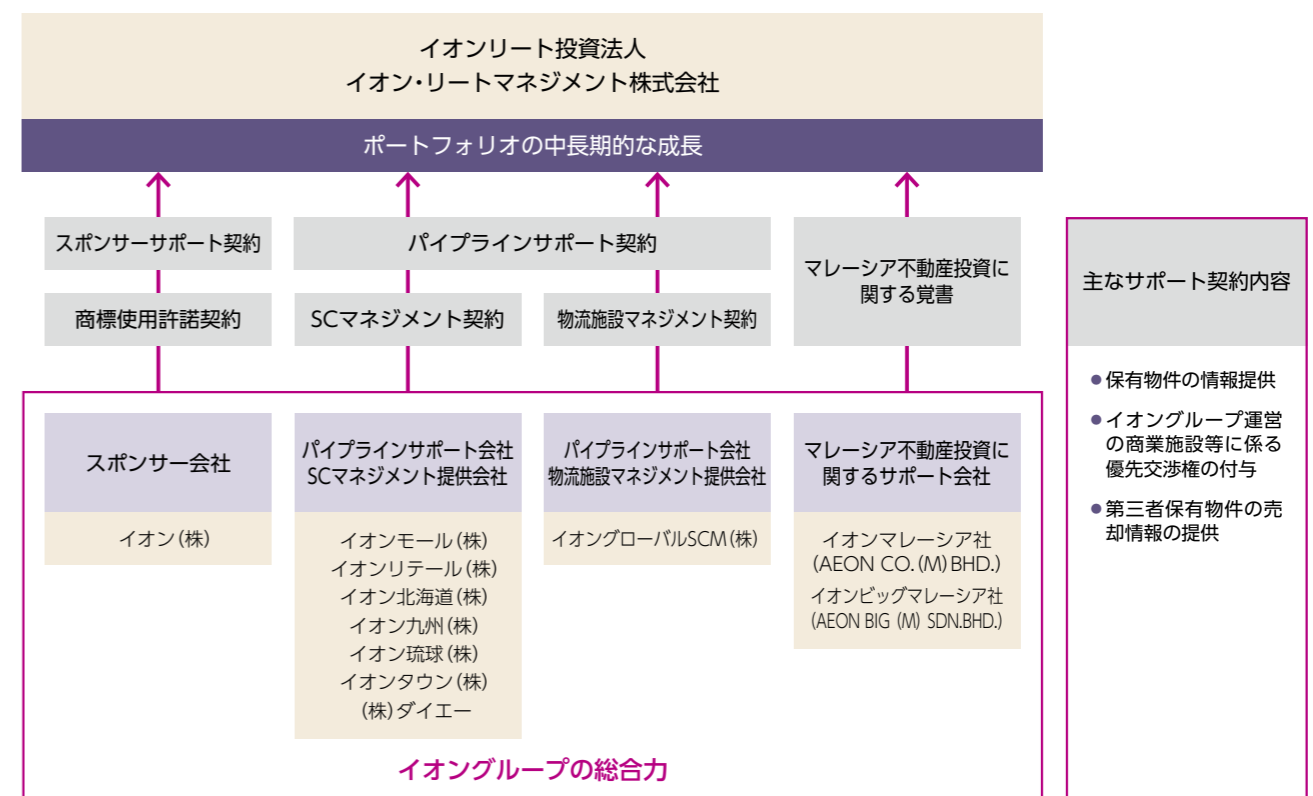
お客さまニーズにタイムリーに対応する「現場力」養成のための独自の教育体系を実施

#### 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

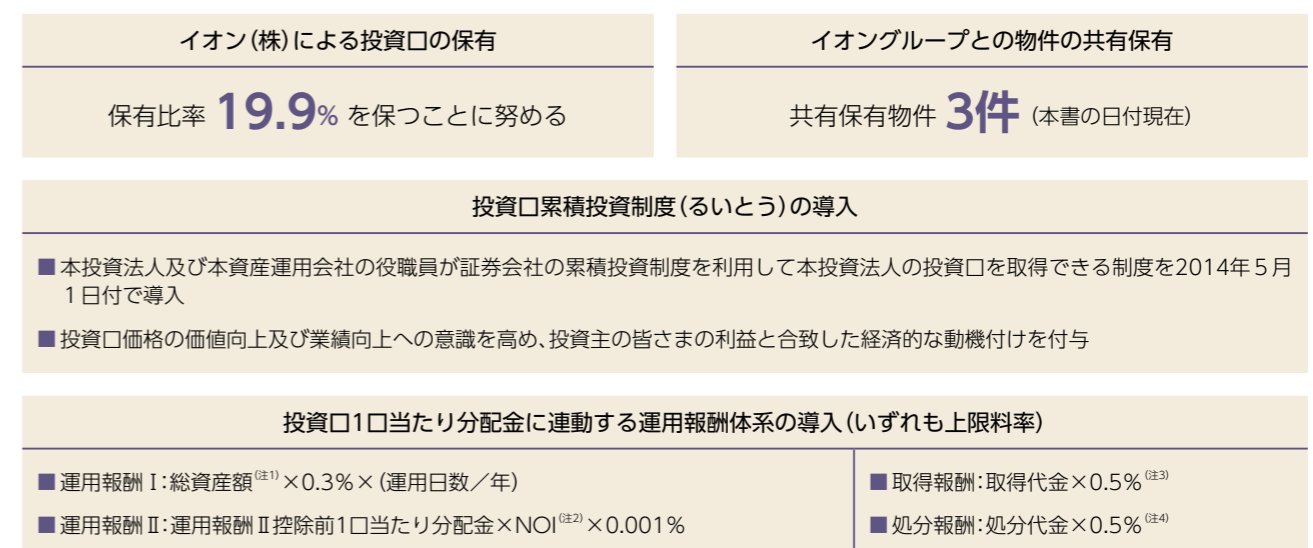
国内外に広がる幅広い店舗網によるスケールメリットを活かし、効率的なオペレーションシステムの構築によるローコスト運営への転換を図り、また、同一商圏内におけるモール同士のポジションや役割を明確にすることで、グループ資産を最大限活用しマーケットシェアを拡大することを目指す

## イオングループのサポート体制

イオングループの総合力を活用するため、本投資法人及び本資産運用会社は、イオン(株)との間で、「スポンサーサポート契約」及び「商標使用許諾契約」を、イオングループ各社との間で、「パイプラインサポート契約」、「SCマネジメント契約」、「マレーシア不動産投資に関する覚書」及び「物流施設マネジメント契約」をそれぞれ締結しています。



## 投資主とイオングループの利益一致を図る取組み



(注1) 当該営業期間の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額から、海外不動産保有法人関連出資等の金額を控除し、海外不動産保有法人総資産額を足すことにより算出します。

(注2) 「NOI」とは、当該営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

(注3) 利害関係人との取引:取得代金×0.25%

(注4) 利害関係人との取引:処分報酬なし

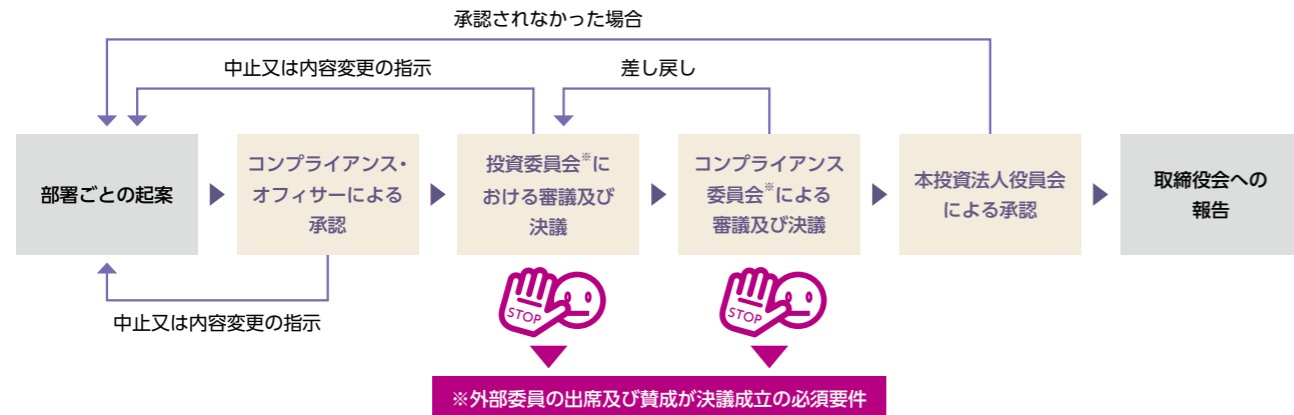


## 透明性の高い運営体制

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。



(注) 本資産運用会社の利害関係者取引規程上、同規程に基づき利害関係者取引に該当する取引のうち、投信法施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引については、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意は不要とされています。

## 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

#### 1. 環境に関する取り組み

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 環境に関わ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

- ① 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。
- ② 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皆さま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。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。

### 取組み評価 2019年7月期 新規認証

#### ① CASBEE不動産評価認証取得

物件単位での評価



#### イオンモール甲府昭和

「Sランク★★★★★」取得(最高評価)

認証にあたり評価を受けた主な点

- ・テナントと共同で省エネルギーに取り組み
- ・在来種を中心とした「イオンふるさとの森」を創設し維持管理を実施

#### ② DBJ Green Building認証

物件単位での評価



#### イオンモール伊丹昆陽(再取得)

「2018★★★★★」取得(最高評価)

認証にあたり評価を受けた主な点

- ・壁面緑化や店舗の周囲に大規模な庭園を整備しヒートアイランド対策および緑化を進めるとともに、庭園での田植えイベントやフリースタイル活動により周辺住民とのコミュニティ形成に取り組んでいる点

「2018★★★★★」取得



#### イオンモール鈴鹿 イオンモール太田 イオンモール日吉津 イオンモール綾川

認証にあたり評価を受けた主な点

- 鈴鹿** 各棟合わせて4台の非常用発電機や防災対応貯水槽を設置する等、非常時の施設の防災性を高めている点
- 太田** テナント従業員によるクリーン活動や企業間交流会の実施などを通じて、周辺住民のコミュニティ形成に積極的に取り組んでいる点
- 日吉津** 外構の遊歩道にペットボトルキャップを再生したベンチを設置するとともに、外壁に大規模な太陽光パネルを設置する等、リサイクル資材の活用や再生エネルギーの利用を促進している点
- 綾川** おむつ交換台・授乳室・子どもトイレの整備や、無料wi-fiの設置を進める等、周辺住民や来街者の利便性・快適性を高めている点



#### イオンモール京都五条

「2018★★★★」取得

認証にあたり評価を受けた主な点

- ・全館共用部におけるLED照明の採用と共に、風除室の設置により室内空調の効率化を図るなど、建物の省エネルギー性に配慮している点

#### その他取組み評価実績(一例)

#### ● MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

- ・2017年7月、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)はパッシブ運用を行う際のESG指数に本指数を選定
- ・2017年7月3日付でMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組入れ
- ・2019年6月時点で、本指数に組入れられたJ-REITは本投資法人を含め9銘柄



2019 Constituent  
MSCI ジャパンESG  
セレクト・リーダーズ指数



# 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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
		自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月 31日	自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月 31日	自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日
営業収益	(百万円)	14,642	15,780	16,201	16,329	16,357
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(14,561)	(15,656)	(16,025)	(16,197)	(16,226)
営業費用	(百万円)	9,017	9,503	10,019	9,993	10,131
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(8,253)	(8,599)	(9,081)	(9,068)	(9,196)
営業利益	(百万円)	5,624	6,276	6,182	6,335	6,226
経常利益	(百万円)	4,773	5,389	5,297	5,448	5,416
当期純利益	(百万円)	5,306	5,383	5,254	5,325	5,492
総資産額	(百万円)	345,017	362,698	362,753	362,296	362,417
(対前期比)	(%)	(+24.0)	(+5.1)	(+0.0)	(△0.1)	(+0.0)
有利子負債額	(百万円)	148,500	150,000	150,000	150,000	150,000
純資産額	(百万円)	182,334	198,077	197,947	198,019	198,062
(対前期比)	(%)	(+27.1)	(+8.6)	(△0.1)	(+0.0)	(+0.0)
出資総額(純額) (注4)	(百万円)	177,026	192,172	192,172	192,172	192,172
発行済投資口の総口数	(口)	1,635,912	1,777,347	1,777,347	1,777,347	1,777,347
1口当たり純資産額	(円)	111,457	111,445	111,372	111,413	111,437
分配総額	(百万円)	4,786	5,383	5,253	5,449	5,415
1口当たり分配金額	(円)	2,926	3,029	2,956	3,066	3,047
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(2,926)	(3,029)	(2,956)	(3,066)	(3,047)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注2)	(%)	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
自己資本利益率 (注2)	(%)	3.3	2.8	2.7	2.7	2.8
自己資本比率 (注2)	(%)	52.8	54.6	54.6	54.7	54.7
(対前期増減)	(%)	(+1.3)	(+1.8)	(+0.0)	(+0.1)	(△0.0)
配当性向 (注2)	(%)	90.2	100.0	100.0	102.3	98.6
〈参考情報〉						
当期運用日数 (注3)	(日)	181	184	181	184	181
期末投資物件数 (注5)	(件)	36	40	40	40	40
当期減価償却費	(百万円)	4,176	4,380	4,355	4,424	4,442
当期資本的支出額 (注6)	(百万円)	2,777	1,063	848	1,398	416
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	(百万円)	10,483	11,437	11,299	11,553	11,472
FFO (Funds from Operation) (注2)	(百万円)	9,483	9,764	9,574	9,750	9,934
1口当たりFFO (注2)	(円)	5,797	5,493	5,386	5,485	5,589
分配総額/FFO比率 (注2)	(%)	50.5	55.1	54.9	55.9	54.5

(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 ÷ [(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9期及び第10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 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口の総口数
分配総額/FFO比率	分配総額(利益超過分配金を含む) ÷ FFO × 100

(注3) 当期運用日数は不動産等の実質的な運用を行った日数を記載しています。

(注4) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた純額を記載しています。

(注5) 期末投資物件数にはマレーシアにおいて設立された海外不動産保有法人が保有する1物件も含まれています。

(注6) 第10期の当期資本的支出額には、「イオンモール甲府昭和」に係る不動産取得税2,015千円を含みます。

### 2. 当期の資産の運用の経過

#### (1) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、イオン・リートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として2012年11月30日に設立され、2013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。

2019年7月31日現在において本投資法人が保有する運用資産は、マレーシアに設立した海外不動産保有法人(以下「本海外SPC」といいます。)を通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を含めて、国内外40物件、取得価額の合計は362,478百万円、総賃貸可能面積は3,430,516.37㎡及びポートフォリオ全体の稼働率は100.0%となっています。

#### (2) 投資環境と運用実績

##### ①投資環境

当期の日本経済は、2019年4-6月期の実質GDP成長率(1次速報値)が前期比0.4%とプラス成長になりました。企業部門においては、設備投資が堅調に推移しています。個人消費については、消費者の節約志向が強まっている一方で、雇用拡大が続いて賃金上昇ペースが緩やかに加速し、底堅い動きとなっています。

不動産投資市場においては、低金利環境下での良好な資金調達環境を背景として、物件取得意欲が旺盛な中、取引価格が高騰するなど売買市場での過熱感が続いており、個別物件の収益性を見極め及び取引のタイミングがより重要となっているものと考えられます。

日本銀行による金融緩和政策の継続により国内の金利水準は低位で安定するとともに、J-REIT各社の業績は堅調に推移しています。J-REIT市場は、長期金利が低位で推移する中で、高い分配金利回りや景気の影響を受けにくい点が注目され、2019年初頭より上昇基調で推移し、当期末の東証REIT指数は終値ベースで2,017.48ポイントにて終了しました。米国の利下げや日本銀行による金融緩和政策の出口戦略、それが金融資本市場にもたらす影響に留意しながら、今後の市場動向を注視していきます。

##### ②運用実績

本投資法人においては、2018年9月3日に取得価額7,100百万円にて取得したイオンモール甲府昭和(増築棟)が通期で賃貸事業として稼働しました。

また、内部成長として、火災時に煙の拡散を抑える防煙垂れ壁を、ガラス材質から不燃フィルムへと取り換え、賃料増額を実現しました。当該防煙垂れ壁の取換えにより、被災時の防煙垂れ壁の落下による被害を最小限に防ぎ、被災からの復旧も迅速に行うことができるようになり、防災・減災への取組みを進めています。

加えて、環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)(以下「ESG」といいます。)への取組みも推進しており、2019年7月期(第13期)においては、DBJ Green Building認証を、2019年3月に「イオンモール鈴鹿」、「イオンモール太田」、「イオンモール日吉津」、「イオンモール綾川」及び「イオンモール京都五条」について取得し、2019年7月に「イオンモール伊丹昆陽」について再取得しました。また、2019年3月に「イオンモール甲府昭和」についてCASBEE不動産評価認証のSランクを取得しました。その他、「GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)リアルエステイト評価(2019年調査)」において、4年連続で最高位の「Green Star」の評価を取得しています。さらに、2017年7月より、MSCI社が提供するMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み入れられています。今後もESGに対する積極的な取組みを進めていきます。

##### (3) 資金の調達

当期は新規の資金調達を実施しなかったため、本投資法人の2019年7月31日現在の有利子負債残高は前期末と同額の150,000百万円であり、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44.9%です。

2019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95.7%であり、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。財務基盤をより強固なものとするため、有利子負債の返済期限の分散化及び長期化に取り組んでいます。なお、2019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

前記の運用の結果、当期の業績は、営業収益16,357百万円、営業利益6,226百万円、経常利益5,416百万円、当期純利益5,492百万円となりました。なお、「北海道胆振東部地震」による被害に対する保険金収入合計76百万円を特別利益に計上しています。

当期の分配金については、当期末処分利益5,492百万円に配当準備積立金繰入額76百万円(災害による保険金受入による特別利益)を控除した結果、投資口1口当たりの分配金は3,047円となりました。

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



### 3. 増資等の状況

本投資法人の当期末までの最近5年間に於ける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) <sup>(注1)</sup>		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年 2月12日	公募増資	133,190	1,083,190	19,090	115,442	(注2)
2015年 2月25日	第三者割当増資	7,010	1,090,200	1,004	116,447	(注3)
2016年 2月 8日	公募増資	208,826	1,299,026	25,284	141,731	(注4)
2016年 2月25日	第三者割当増資	10,441	1,309,467	1,264	142,996	(注5)
2016年 9月14日	無償減資	-	1,309,467	△1,626	141,369	(注6)
2016年 9月14日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,309,467	△1,898	139,470	(注7)
2017年 2月22日	公募増資	310,900	1,620,367	35,767	175,238	(注8)
2017年 3月14日	第三者割当増資	15,545	1,635,912	1,788	177,026	(注9)
2017年 9月27日	公募増資	134,700	1,770,612	14,424	191,451	(注10)
2017年10月24日	第三者割当増資	6,735	1,777,347	721	192,172	(注11)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた差額を記載しています。

(注2) 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3) 1口当たり発行価格143,336円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 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5) 1口当たり発行価格121,081円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 第7期(2016年7月期)に計上した未処理損失の額である1,626,970千円は、投信法第136条第2項に定める無償減資を行い、出資総額等から控除することにより処理しています。

(注7) 2016年9月14日開催の本投資法人役員会において、第7期(2016年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり1,450円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年10月14日よりその支払を開始しました。

(注8) 1口当たり発行価格118,950円(発行価額115,046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9) 1口当たり発行価格115,046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10) 1口当たり発行価格110,662円(発行価額107,086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11) 1口当たり発行価格107,086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。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資口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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
計算期間	自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
最高(円)	129,500	124,400	129,900	131,900	144,200
最低(円)	119,500	112,100	110,600	116,800	125,900

### 4. 分配金等の実績

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5,492,445,151円に、配当準備積立金繰入額76,483,773円(災害による保険金受入による特別利益)を控除し、その金額を超えない額で発行済投資口の総口数1,777,347口の整数倍数の最大値となる金額5,415,576,309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。

期別		第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
		自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
当期末処分利益総額	(千円)	5,307,682	5,384,815	5,255,580	5,327,579	5,492,445
利益留保額	(千円)	521,004	521,231	521,742	398,233	474,782
金銭の分配金総額	(千円)	4,786,678	5,383,584	5,253,837	5,449,345	5,415,576
(1口当たり分配金)	(円)	(2,926)	(3,029)	(2,956)	(3,066)	(3,047)
うち利益分配金総額	(千円)	4,786,678	5,383,584	5,253,837	5,449,345	5,415,576
(1口当たり利益分配金)	(円)	(2,926)	(3,029)	(2,956)	(3,066)	(3,047)
うち出資払戻総額	(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

### 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、海外の政治経済の不確実性や地政学リスクの影響が強まる懸念を背景に、世界経済の減速の動きが見られると予想しています。それに伴い、日本経済は輸出の伸び悩みが見られるほか、消費税増税等の影響もあり、足踏みを続けるものと考えられます。

商業施設及び小売業を取り巻く環境については、2019年10月に予定される消費税増税により消費者の節約志向はさらに強まると予想される一方で、人手不足が続く中で雇用・所得環境が改善して就業者数や賃金が増加し、底堅い動きとなる見込みです。引き続き、消費者のライフスタイルやニーズの多様化が進展し、節約志向・選別志向に強まりが見られる中で、店舗のリニューアルなど環境変化への対応が求められていると考えています。

マレーシア経済については、2019年第1四半期実質GDP成長率は前年同期比4.5%増になりました。民間投資の減速及び公共投資の縮小等が見られた一方で、良好な所得・雇用環境を背景に、全体の6割を占める個人消費が引き続き伸びていることから、今後も景気は底堅く推移すると見えています。

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

##### ③財務戦略

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

### 6. 決算後に生じた重要な事実

#### 1. 新投資口の発行について

本投資法人は、2019年8月20日及び2019年8月28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2019年9月3日に払込みが完了しています。第三者割当による新投資口についてはその全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、第三者割当における最終的な発行新投資口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われなかったことがあります。

#### (1) 公募による新投資口発行

発行新投資口数 91,400口  
発行価格 1口当たり133,477円  
発行価格の総額 12,199,797,800円  
発行価額 1口当たり 129,164円  
発行価額の総額 11,805,589,600円  
払込期日 2019年9月3日  
分配金起算日 2019年8月1日

#### (2) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 4,570口  
発行価額 1口当たり129,164円  
発行価額の総額 590,279,480円  
払込期日 2019年10月1日  
分配金起算日 2019年8月1日  
割当先 野村証券株式会社



## (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のうち、「イオンモール福津」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、「イオンモール福津」の取得資金の一部として拠出するために減少した手元資金に充当します。かかる手元資金は、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金に充当します。

## 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1件（取得価額18,040百万円）を取得しました。

物件名称	所在地	取得価額 (百万円) (注1)	取得年月日	取得先
イオンモール福津	福岡県福津市	18,040	2019年9月3日	(注2)

(注1) 取得価額には、取得に要する消費税及び地方税並びに売買手数料等の諸費用を含まない金額  
(取得資産に係る売買契約に記載された信託受益権の売買代金) を記載しています。

(注2) 取得先については、開示につき同意を得られていないため、やむを得ないものとして記載していません。

本投資法人は、以下の不動産信託受益権1件（取得予定価額9,667百万円）の売買契約を2019年8月20日に締結しました。

物件名称	所在地	取得予定価額 (百万円) (注1)	取得予定年月日	取得先
イオンモール多摩平の森	東京都日野市	9,667	2020年2月3日	(注2)

(注1) 取得予定価額には、取得に要する消費税及び地方税並びに売買手数料等の諸費用を含まない金額  
(取得予定資産に係る売買契約に記載された信託受益権の売買代金) を記載しています。

(注2) 取得先については、開示につき同意を得られていないため、やむを得ないものとして記載していません。

## 投資法人の概況

## 1. 出資の状況

期別	第9期 (2017年7月31日現在)	第10期 (2018年1月31日現在)	第11期 (2018年7月31日現在)	第12期 (2019年1月31日現在)	第13期 (2019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)	1,635,912	1,777,347	1,777,347	1,777,347	1,777,347
出資総額(純額) (注) (百万円)	177,026	192,172	192,172	192,172	192,172
投資主数 (名)	21,872	24,815	24,390	22,819	21,673

(注) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた純額を記載しています。

## 2. 投資口に関する事項

2019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	352,351	19.82
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	273,338	15.37
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	221,710	12.47
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	67,748	3.81
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	50,623	2.84
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	1.52
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	26,543	1.49
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	22,480	1.26
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	1.12
東京センチュリー株式会社	東京都千代田区神田練馬町3	20,000	1.12
合計		1,081,943	60.87

(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3位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)	戸川 晶史	イオン・リートマネジメント株式会社 取締役 財務企画部長	—
	塩崎 康男	— (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	PwCあらた有限責任 監査法人	—	16,000

(注1) 塩崎康男は2019年5月23日付で本投資法人の執行役員を退任しており、戸川晶史が2019年5月24日付で新たに執行役員に就任しています。2019年7月現在、執行役員戸川晶史は、本投資法人の投資口を自己の名義で4口所有しています。監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有していません。また、監督役員は、上表記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、これらを含めいずれも本投資法人との利害関係はありません。

(注2) 2019年5月23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。

## (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

2019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. 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	第12期 (2019年1月31日現在)				第13期 (2019年7月31日現在)				
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額(百万円)		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額(百万円)		
					為替評価 差損益 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (%)			為替評価 差損益 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (%)	
不動産 信託 受益権	商業 施設 等	北海道・東北	29,940	8.3	—	—	29,547	8.2	—	—	
		関東 (注5)	118,086	32.6	—	—	116,742	32.2	—	—	
		東海・北陸・中部	43,616	12.0	—	—	43,004	11.9	—	—	
		近畿	90,883	25.1	—	—	90,035	24.8	—	—	
		中国・四国	30,594	8.4	—	—	30,152	8.3	—	—	
		九州・沖縄	22,864	6.3	—	—	22,485	6.2	—	—	
		マレーシア	645	0.2	645	△118	637	0.2	637	△123	0.2
小計		336,630	92.9	645	△118	332,604	91.8	637	△123	0.2	
関係会社株式 (注6)		6,078	1.7	6,078	324	1.7	6,078	1.7	6,078	248	1.7
預金・その他の資産		19,587	5.4	14	—	0.0	23,734	6.5	14	0	0.0
資産総額計		362,296	100.0	6,738	206	1.9	362,417	100.0	6,729	124	1.9

(注1) 「地域」欄につきましては、以下の区分とします。

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

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

(注3) 第12期の「為替評価差損益」欄は、決算時（2019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し引いた額を表示しています。なお、決算時（2019年1月31日）の為替相場（1RM=26.66円（小数点第3位を切捨て））を用いています。また、RMについては外国為替公示相場がないため、株式会社みずほ銀行の参考相場を用いています。以下同じです。

(注4) 第13期の「為替評価差損益」欄は、決算時（2019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し引いた額を表示しています。なお、決算時（2019年7月31日）の為替相場（1RM=26.34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（2015年4月28日に追加取得した隣接地部分：貸借対照表計上額108百万円）を含みます。

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



## 2. 主要な保有資産

2019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	20,090	136,468.45	136,468.45	100.0	4.3	商業施設等
イオンレイクタウン mori (注3)	18,978	205,711.70	205,711.70	100.0	4.1	商業施設等
イオンモール倉敷	16,388	157,274.78	157,274.78	100.0	4.5	商業施設等
イオンモール伊丹昆陽	16,177	122,944.71	122,944.71	100.0	5.2	商業施設等
イオンモール甲府昭和 (注4)	15,480	99,772.38	99,772.38	100.0	4.1	商業施設等
イオンモール水戸内原 (注5)	14,298	159,997.49	159,997.49	100.0	4.4	商業施設等
ダイエー川崎 プロセスセンター	13,838	59,265.77	59,265.77	100.0	3.0	商業施設等
イオンモール大和郡山	13,459	105,230.88	105,230.88	100.0	4.7	商業施設等
イオンモール京都五条	13,283	87,311.56	87,311.56	100.0	2.7	商業施設等
イオンモール鹿児島	12,800	132,341.35	132,341.35	100.0	3.6	商業施設等
合 計	154,795	1,266,319.07	1,266,319.07	100.0	40.5	-

(注1) 「賃貸可能面積」欄には、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」欄には、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」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) 「イオンモール甲府昭和」の「期末帳簿価額」欄、「賃貸可能面積」欄、「賃貸面積」欄、「稼働率」欄及び「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額及び数値を記載しています。

(注5) 「イオンモール水戸内原」の「期末帳簿価額」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（2015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6) 上表には、本投資法人が本海外SPCを通じて保有する「イオンモール セレンバン 2」が含まれています。

## 3. 不動産等組入資産明細

2019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 (㎡) (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	18,978	24,200
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	5,960	8,050
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	5,374	6,830
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	6,007	7,080
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番地	不動産 信託受益権	159,997.49	14,298	17,414
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	5,910	8,060
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	9,717	11,000
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	3,744	4,950
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	9,302	10,200
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	3,163	3,710
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	6,144	7,610
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡日吉津村 大字日吉津1160番地1	不動産 信託受益権	102,045.24	6,928	8,310
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	16,388	19,800
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡綾川町 萱原822番1	不動産 信託受益権	113,149.07	6,835	8,710
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	9,684	13,300
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	20,090	22,500
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	5,355	6,440
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	1,725	1,960
RSC-18	イオンモール利府	宮城県宮城県利府町 利府字新屋田前6番地	不動産 信託受益権	66,478.91	2,298	2,810

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 (㎡) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
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	1,309	1,490
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	2,186	2,660
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番地	不動産 信託受益権	105,230.88	13,459	14,800
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	11,690	12,400
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注6)	山梨県中巨摩郡昭和町 飯喰字神明1505番地9	不動産 信託受益権	99,772.38	15,480	17,300
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市 柳町三丁目1番20号	不動産 信託受益権	71,308.33	7,476	8,350
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市大字中久喜 字西山1467番地1	不動産 信託受益権	47,872.33	5,862	6,450
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市 池尻四丁目1番1	不動産 信託受益権	122,944.71	16,177	17,600
RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市 東開町字東開7番地1	不動産 信託受益権	132,341.35	12,800	14,100
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市 上高津367番地	不動産 信託受益権	86,848.51	11,378	12,400
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市 内日角夕25	不動産 信託受益権	70,948.14	9,126	10,600
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市 堀籠字久保田972番1	不動産 信託受益権	58,402.66	9,183	9,820
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市 右京区西院追分町25番地1	不動産 信託受益権	87,311.56	13,283	13,900
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	6,341	6,590
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市 美浜区真砂四丁目2番6号	不動産 信託受益権	29,947.62	3,582	3,860
CSC-3	イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	大阪府大阪市 平野区瓜破二丁目1番13号	不動産 信託受益権	27,603.46	4,393	4,730
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	13,838	15,100
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市西区 築港新町一丁目5番地14	不動産 信託受益権	50,197.06	9,648	10,600
L-3	ダイエー茨木 プロセスセンター	大阪府茨木市 横江二丁目7番52号	不動産 信託受益権	50,783.58	6,837	7,290
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7)	Lot 49045, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor, Malaysia	不動産 信託受益権	22,870.00	637 (19百万RM)	561 (21百万RM)
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注8)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	株式	81,135.00	-	6,137 (233百万RM)
合 計				-	-	3,430,516.37 (注9)

(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一所在地）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」は附属建物面積を含みます。

(注3) 「期末算定価額」欄には、2019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」及び「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（2015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114百万円）を含みます。

(注6) 「イオンモール甲府昭和」の「賃貸可能面積」欄、「期末帳簿価額」欄及び「期末算定価額」欄には本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額及び数値を記載しています。

(注7) 「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」欄には、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）及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出について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、2019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（2019年7月31日）の為替相場（1RM=26.34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8) 「賃貸可能面積」欄は本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」の「賃貸可能面積」を記載しています。「期末帳簿価額」欄には、本投資法人が直接保有していないため、記載していません。「期末算定価額」は、決算時（2019年7月31日）の為替相場（1RM=26.34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9) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を除いた合計額を記載しています。



本投資法人が保有する不動産等（本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有する不動産を含みます。）の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第12期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)				第13期 (自 2019年2月1日 至 2019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	681	4.2	1	100.0	681	4.1
イオンレイクタウンkaze (注2)	1	100.0	339	2.1	1	100.0	338	2.1
イオンモール盛岡	1	100.0	369	2.3	1	100.0	370	2.3
イオンモール石巻	1	100.0	351	2.1	1	100.0	351	2.1
イオンモール水戸内原 (注3)	1	100.0	723	4.4	1	100.0	723	4.4
イオンモール太田	1	100.0	481	2.9	1	100.0	481	2.9
イオン相模原 ショッピングセンター	1	100.0	423	2.6	1	100.0	418	2.5
イオンモール大垣	1	100.0	325	2.0	1	100.0	325	2.0
イオンモール鈴鹿	1	100.0	452	2.8	1	100.0	454	2.8
イオンモール明和	1	100.0	217	1.3	1	100.0	215	1.3
イオンモール加西北条	1	100.0	325	2.0	1	100.0	325	2.0
イオンモール日吉津	1	100.0	430	2.6	1	100.0	429	2.6
イオンモール倉敷	1	100.0	742	4.5	1	100.0	743	4.5
イオンモール綾川	1	100.0	455	2.8	1	100.0	455	2.8
イオンモール直方	1	100.0	558	3.4	1	100.0	558	3.4
イオンモールKYOTO	1	100.0	698	4.3	1	100.0	699	4.3
イオンモール札幌平岡	1	100.0	447	2.7	1	100.0	447	2.7
イオンモール釧路昭和	1	100.0	229	1.4	1	100.0	229	1.4
イオンモール利府	1	100.0	210	1.3	1	100.0	208	1.3
イオンモール山形南	1	100.0	166	1.0	1	100.0	161	1.0
イオンモール四日市北	1	100.0	233	1.4	1	100.0	233	1.4
イオンモール大和郡山	1	100.0	764	4.7	1	100.0	764	4.7
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	402	2.5	1	100.0	402	2.4
イオンモール甲府昭和 (注4)	1	100.0	625	3.8	1	100.0	673	4.1
イオンモール苫小牧	1	100.0	342	2.1	1	100.0	342	2.1
イオンモール小山	1	100.0	280	1.7	1	100.0	277	1.7
イオンモール伊丹昆陽	1	100.0	848	5.2	1	100.0	848	5.2
イオンモール鹿児島	1	100.0	590	3.6	1	100.0	589	3.6
イオンモール土浦	1	100.0	533	3.3	1	100.0	533	3.3
イオンモールかほく	1	100.0	490	3.0	1	100.0	490	3.0
イオンモール下妻	1	100.0	386	2.4	1	100.0	386	2.4
イオンモール京都五条	1	100.0	437	2.7	1	100.0	437	2.7
イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	1	100.0	226	1.4	1	100.0	224	1.4
イオンスタイル検見川浜	1	100.0	176	1.1	1	100.0	176	1.1
イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	1	100.0	173	1.1	1	100.0	173	1.1
ダイエー川崎プロセスセンター	2	100.0	494	3.0	2	100.0	491	3.0
イオン南大阪RDC	1	100.0	289	1.8	1	100.0	289	1.8
ダイエー茨木プロセスセンター	1	100.0	251	1.5	1	100.0	251	1.5
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 (756千RM)	0.1	1	100.0	20 (756千RM)	0.1
イオンモール セレンバン 2 (注6) (注7)	1	100.0	199 (7,388千RM)	1.2	1	100.0	197 (7,393千RM)	1.2
合 計	41	100.0	16,397 (注8)	100.0	41	100.0	16,423 (注8)	100.0

(注1) 「テナント総数」欄には、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」及び「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」欄及び「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（2015年4月28日に追加取得した隣接土地部分：第12期は不動産賃貸事業収益3百万円、対総不動産賃貸事業収益比率0.0%、第13期は不動産賃貸事業収益3百万円、対総不動産賃貸事業収益比率0.0%）を含みます。

(注4) 「イオンモール甲府昭和」の「テナント総数」欄、「稼働率」欄、「不動産賃貸事業収益」欄及び「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額及び数値を記載しています。

(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」欄及び「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当するものを記載しています。なお、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算しています。

(注6) 不動産賃貸事業収益額は、期中平均の為替相場（1RM=26.67円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

(注7) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。

(注8) 不動産賃貸事業収益の合計額の計算において、本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を加算して算出しているため、上表の不動産賃貸事業収益の合計額と本投資法人の賃貸事業収入の金額は一致しません。

#### 4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

#### 5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

#### 6. 有価証券組入資産明細

銘柄	資産の種類	株式数	帳簿価額		評価額		評価損益 (千円)	備考
			単価 (円)	金額 (千円)	単価 (円)	金額 (千円)		
JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	関係会社 株式	239,110,002 株	25.42 (1RM)	6,078,453 (240,185,002RM)	25.42 (1RM)	6,078,453 (240,185,002RM)	-	(注)

(注) 当該関係会社株式の評価額につきましては、時価を把握することが極めて困難と認められるため、取得原価を記載しています。

#### 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

2019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	120,500	111,300	△1,126
合 計		120,500	111,300	△1,126

(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います。2019年7月31日現在において、前記「3. 不動産等組入資産明細」及び「6. 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が投資している特定資産の組入はありません。

#### 9. 国及び地域毎の資産保有状況

2019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	331,966	382,974	98.2	38
マレーシア	6,715	6,887	1.8	2
合 計	338,682	389,861	100.0	40

(注1) 「保有総額」欄は、2019年7月31日現在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、2019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及び関係会社株式の評価額を記載しています。なお、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います。本投資法人がマレーシアに保有する物件及び関係会社株式の「期末算定価額」については、物件については2019年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を、関係会社株式の評価額については取得原価を、決算時（2019年7月31日）の為替相場（1RM=26.34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。



## 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2019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（主として1工事当たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。  
なお、以下の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

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
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	非常放送設備更新工事	自 2019年10月 至 2019年12月	30	-	-
	イオン棟屋上防水工事	自 2020年4月 至 2020年7月	41	-	-
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調機更新工事	自 2019年11月 至 2020年5月	113	-	-
イオンレイクタウンmori (埼玉県越谷市)	土間下空洞部ウレタン 注入工事	自 2019年10月 至 2019年11月	32	-	-
イオンモール 千葉ニュータウン (千葉県印西市)	防煙垂壁不燃シート工 事	自 2020年3月 至 2020年6月	38	-	-
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	空調機更新工事	自 2019年10月 至 2019年12月	58	-	-
	防煙垂壁不燃シート工 事	自 2019年9月 至 2019年11月	35	-	-
	特高設備更新工事	自 2020年3月 至 2020年3月	75	-	-
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	空調機更新工事	自 2019年9月 至 2020年5月	72	-	-
イオンモール明和 (三重県多気郡)	活性化工事	自 2019年9月 至 2019年11月	165	-	-
イオンモール大和郡山 (奈良県大和郡山市)	防煙垂壁不燃シート工 事	自 2019年9月 至 2019年11月	35	-	-
イオンモールKYOTO (京都府京都市)	防煙垂壁不燃シート工 事	自 2019年9月 至 2019年11月	37	-	-
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機更新工事	自 2019年11月 至 2019年11月	31	-	-
	空調機更新工事	自 2019年11月 至 2020年5月	282	-	-
	防煙垂壁不燃シート工 事	自 2020年3月 至 2020年6月	49	-	-
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	衛生設備更新工事	自 2020年3月 至 2020年6月	32	-	-
イオンモール直方 (福岡県直方市)	空調機GHP更新工事	自 2019年10月 至 2019年12月	61	-	-
イオンモール鹿児島 (鹿児島県鹿児島市)	外壁塗装工事	自 2019年9月 至 2020年4月	300	-	-

### 2. 期中の資本的支出

本投資法人が2019年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事（1工事当たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。当期の資本的支出は416百万円であり、費用に区分された修繕費555百万円と合わせ、合計971百万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)
イオンモール太田 (群馬県太田市)	防煙垂壁更新工事	自 2019年5月 至 2019年6月	34
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	公共下水道への接続工事	自 2018年11月 至 2019年3月	80
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機更新工事	自 2019年3月 至 2019年3月	30

### 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12期		第13期	
	自 2018年8月1日 至 2019年1月31日		自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	
(a) 資産運用報酬(注) (内訳) 運用報酬Ⅰ 運用報酬Ⅱ	752,486 494,299 258,187		749,507 485,277 264,229	
(b) 資産保管委託手数料	18,915		18,840	
(c) 一般事務委託手数料	56,176		55,067	
(d) 役員報酬	3,600		3,600	
(e) その他営業費用	93,789		107,663	
合計	924,967		934,678	

(注) 「資産運用報酬」には、上表とは別に、不動産等を取得又は売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、該当不動産等の取得原価又は売却損益に算入している「取得報酬」及び「処分報酬」があり、第12期には17,750千円の取得報酬が発生しています。

### 2. 借入状況

2019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	2015年 2月27日	100	100	0.61910 (注2)	2019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	2016年 2月29日	1,200	1,200	0.14750 (注2)	2019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		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社三菱UFJ銀行		500	500					
	株式会社百五銀行		300	300					
	農林中央金庫	200	200						
	みずほ信託銀行株式会社	200	200						
	株式会社りそな銀行	200	200						
株式会社みずほ銀行	2016年 10月20日	700	700	0.23700 (注2)	2019年 10月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		500	500						
三井住友信託銀行株式会社		500	500						
株式会社三菱UFJ銀行		700	700						
株式会社千葉銀行		500	500						
農林中央金庫	500	500							
みずほ信託銀行株式会社	500	500							
株式会社りそな銀行	200	200							
株式会社千葉銀行	300	300							
株式会社みずほ銀行	2017年 3月28日	1,300	1,300	0.28897	2019年 10月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		1,200	1,200						
三井住友信託銀行株式会社		1,200	1,200						
株式会社三菱UFJ銀行		1,800	1,800						
農林中央金庫		600	600						
みずほ信託銀行株式会社	300	300							
計		-	15,600	15,600	-	-	-	-	-
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2013年 11月25日	4,000	4,000	1.17250 (注2)	2020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		4,000	4,000					
	三井住友信託銀行株式会社		4,000	4,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		4,000	4,000					
	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							
株式会社りそな銀行	1,000	1,000							







区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2018年 10月22日	500	500	0.59700 (注2)	2023年 10月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
	農林中央金庫		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社イオン銀行		500	500					
	株式会社百五銀行		900	900					
	株式会社七十七銀行	400	400						
	株式会社広島銀行	2018年 10月22日	400	400	0.64000	2023年 10月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 10月22日	900	900	0.85100 (注2)	2025年 10月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
農林中央金庫	500		500						
みずほ信託銀行株式会社	400		400						
株式会社イオン銀行	400	400							
計	—	113,400	113,400	—	—	—	—	—	
合計	—	129,000	129,000	—	—	—	—	—	

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

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

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金に充てるためです。

(注4) 資金使途は、借換え資金の一部に充てるためです。

### 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	2015年 10月13日	2,000	2,000	0.961	2025年 10月10日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証 (注3)
第2回無担保 投資法人債	2016年 10月19日	1,000	1,000	0.470	2026年 10月20日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証 (注3)
第3回無担保 投資法人債	2016年 10月19日	1,000	1,000	1.200	2036年 10月20日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証 (注3)
第4回無担保 投資法人債	2017年 12月8日	2,000	2,000	0.680	2027年 12月8日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証 (注3)
第5回無担保 投資法人債	2018年 12月7日	15,000	15,000	0.783	2028年 12月7日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証 (注4)
合計	—	21,000	21,000	—	—	—	—	—

(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。

(注4) 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

該当事項はありません。

#### 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）

該当事項はありません。

#### (2) 金利スワップ取引

該当事項はありません。

#### (3) その他

該当事項はありません。

### 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

該当事項はありません。

#### (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	7,593
イオンモール株式会社	6,306
イオン北海道株式会社	677
イオン九州株式会社	589
株式会社ダイエー	588
イオングローバルSCM株式会社	289
イオンマレーシア社 (注1)	20 (756千RM)
合計	16,065

(注1) 「総賃料収入」は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算しています。

(注2) 「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。

#### (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	1,176
イオンモール株式会社	646
イオン北海道株式会社	165
イオン九州株式会社	32
合計	2,020

#### (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	42,846	イオンディライト株式会社	9,204	21.5
支払利息	503,687	株式会社イオン銀行	11,149	2.2
保険料	1,374	イオン保険サービス株式会社	1,225	89.1

(注1) 上表は、資産運用会社の「利害関係人等」のうち、当期に取引のあった者との取引に係る支払手数料等の金額を記載しています。

(注2) 上表記載の支払手数料以外に、当期中にイオンディライト株式会社に対する修繕工事等の金額は279,401千円です。

(注3) 支払利息には、融資手数料及び支払済み利息の他、未払利息も含まれています。

(注4) 金額は消費税等を含みません。

### 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるイオン・リートマネジメント株式会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

### 経理の状況

#### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

#### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

#### 3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。



## 4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

## 5. 海外不動産保有法人に係る開示

名称	出資額	組織形態、目的、事業内容及び利益の分配方針	株式の発行済株式に対する割合	所在国における配当に係る規制の内容
JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	6,052,191千円 (239,110,002RM)	1965年マレーシア会社法 (Companies Act 1965) 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からの配当を受け取る段階において、24%分控除された配当を受け取ることとなります。 事業年度は毎年8月1日から翌7月末日までの1年間ですが、毎年1月末日に中間決算を行い、中間配当を含む年2回の配当を行います。

## 6. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

前期 (2018年8月1日～2019年1月31日)

名称	所在地	所有形態	期末算定価額	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸 事業収入 比率	売買総額 期間中
			(百万円)		(%)	(百万円)	(%)	(百万円)
イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	不動産	6,211 (233百万円)	1	100.0	199 (7,388千円)	100.0	-
合計	-	-	6,211	1	100.0	199	100.0	-

(注1) 「所在地」欄には、権利証書 (Issue Document of Title) に記載される権原明細 (Title Particulars) を記載しています。

(注2) 「期末算定価額」は、決算時 (2019年1月31日) の為替相場 (1RM=26.66円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて円貨に換算しています。

(注3) 賃貸事業収入期間中及び売買総額期間中は、期中平均の為替相場 (1RM=26.99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。

当期 (2019年2月1日～2019年7月31日)

名称	所在地	所有形態	期末算定価額	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸 事業収入 比率	売買総額 期間中
			(百万円)		(%)	(百万円)	(%)	(百万円)
イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	不動産	6,137 (233百万円)	1	100.0	197 (7,393千円)	100.0	-
合計	-	-	6,137	1	100.0	197	100.0	-

(注1) 「所在地」欄には、権利証書 (Issue Document of Title) に記載される権原明細 (Title Particulars) を記載しています。

(注2) 「期末算定価額」は、決算時 (2019年7月31日) の為替相場 (1RM=26.34円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて円貨に換算しています。

(注3) 賃貸事業収入期間中及び売買総額期間中は、期中平均の為替相場 (1RM=26.67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。

## 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

該当事項はありません。

## 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) (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,504,798	15,120,973
信託現金及び信託預金	7,821,463	7,134,065
前払費用	592,920	428,371
未収還付法人税等	15	12
未収消費税等	459,376	-
その他	8,417	12,285
流動資産合計	18,386,990	22,695,708
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	198,242,682	198,601,976
減価償却累計額	△32,252,949	△36,634,093
信託建物 (純額)	165,989,732	161,967,882
信託構築物	1,230,658	1,288,833
減価償却累計額	△827,171	△887,909
信託構築物 (純額)	403,486	400,923
信託工具、器具及び備品	9,583	9,583
減価償却累計額	△2,816	△3,621
信託工具、器具及び備品 (純額)	6,766	5,961
信託土地	120,885,426	120,885,426
信託建設仮勘定	1,188	-
有形固定資産合計	287,395,064	283,368,657
無形固定資産		
信託借地権	49,235,482	49,235,482
無形固定資産合計	49,235,482	49,235,482
投資その他の資産		
関係会社株式	6,078,453	6,078,453
長期前払費用	937,301	821,638
差入敷金及び保証金	10,460	10,460
投資その他の資産合計	7,026,215	6,910,553
固定資産合計	343,656,762	339,514,693
繰延資産		
投資口交付費	83,417	46,199
投資法人債発行費	169,353	160,471
繰延資産合計	252,771	206,671
資産合計	362,296,524	362,417,072



(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2019年1月31日)	当 期 (2019年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	950,743	344,650
1年内返済予定の長期借入金	15,600,000	15,600,000
未払金	365,061	354,655
未払費用	63,109	59,865
未払法人税等	605	605
未払消費税等	-	825,417
災害損失引当金	126,859	-
その他	188,462	187,415
流動負債合計	17,294,840	17,372,609
固定負債		
投資法人債	21,000,000	21,000,000
長期借入金	113,400,000	113,400,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	12,579,149	12,579,149
固定負債合計	146,981,777	146,981,777
負債合計	164,276,617	164,354,387
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	195,698,024	195,698,024
出資総額控除額		
その他の出資総額控除額	△3,525,697	△3,525,697
出資総額控除額合計	△3,525,697	△3,525,697
出資総額 (純額)	192,172,327	192,172,327
剰余金		
任意積立金		
配当準備積立金	520,000	397,913
任意積立金合計	520,000	397,913
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,327,579	5,492,445
剰余金合計	5,847,579	5,890,358
投資主資本合計	198,019,906	198,062,685
純資産合計	※1 198,019,906	※1 198,062,685
負債純資産合計	362,296,524	362,417,072

## Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当 期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 16,197,957	※1 16,226,615
受取配当金	※2 131,628	※2 131,239
営業収益合計	16,329,586	16,357,854
営業費用		
賃貸事業費用	※1 9,068,931	※1 9,196,848
資産運用報酬	752,486	749,507
資産保管手数料	18,915	18,840
一般事務委託手数料	56,176	55,067
役員報酬	3,600	3,600
租税公課	6,617	4,816
その他営業費用	87,172	102,846
営業費用合計	9,993,899	10,131,526
営業利益	6,335,687	6,226,328
営業外収益		
受取利息	100	83
未払分配金戻入	1,377	1,375
その他	-	2,320
営業外収益合計	1,478	3,780
営業外費用		
支払利息	549,357	503,687
投資法人債利息	42,915	83,027
投資口交付費償却	68,684	37,218
投資法人債発行費償却	5,375	8,881
投資法人債発行費	19,714	-
融資関連費用	202,275	180,945
その他	315	102
営業外費用合計	888,637	813,862
経常利益	5,448,528	5,416,246
特別利益		
受取保険金	※3 152,758	※3 76,483
特別利益合計	152,758	76,483
特別損失		
災害による損失	※4 147,986	-
災害損失引当金繰入額	※4 126,859	-
特別損失合計	274,845	-
税引前当期純利益	5,326,441	5,492,730
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	5,325,836	5,492,125
前期繰越利益	1,742	319
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,327,579	5,492,445



## IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金	
		その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額合計		任意積立金	
					配当準備 積立金	任意積立金 合計
当期首残高	195,698,024	△3,525,697	△3,525,697	192,172,327	520,000	520,000
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-
当期末残高	※1 195,698,024	△3,525,697	△3,525,697	192,172,327	520,000	520,000

	投資主資本			純資産合計
	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	5,255,580	5,775,580	197,947,907	197,947,907
当期変動額				
剰余金の配当	△5,253,837	△5,253,837	△5,253,837	△5,253,837
当期純利益	5,325,836	5,325,836	5,325,836	5,325,836
当期変動額合計	71,998	71,998	71,998	71,998
当期末残高	5,327,579	5,847,579	198,019,906	198,019,906

当期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金	
		その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額合計		任意積立金	
					配当準備 積立金	任意積立金 合計
当期首残高	195,698,024	△3,525,697	△3,525,697	192,172,327	520,000	520,000
当期変動額						
配当準備積立金の取崩					△122,086	△122,086
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	-	-	-	-	△122,086	△122,086
当期末残高	※1 195,698,024	△3,525,697	△3,525,697	192,172,327	397,913	397,913

	投資主資本			純資産合計
	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	5,327,579	5,847,579	198,019,906	198,019,906
当期変動額				
配当準備積立金の取崩	122,086	-	-	-
剰余金の配当	△5,449,345	△5,449,345	△5,449,345	△5,449,345
当期純利益	5,492,125	5,492,125	5,492,125	5,492,125
当期変動額合計	164,866	42,779	42,779	42,779
当期末残高	5,492,445	5,890,358	198,062,685	198,062,685



## 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 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当期 自 2019年 2月 1日 至 2019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の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。	有価証券 関係会社株式 投資信託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の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～35年 信託工具、器具及び備品 6年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～35年 信託工具、器具及び備品 6年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 引当金の計上基準	災害損失引当金 北海道胆振東部地震及び平成30年台風第21号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す。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はあります。
7. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。
8. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 (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) (2019年1月31日)	当期 (2019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 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当期 自 2019年 2月 1日 至 2019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 賃貸事業収入 賃料収入 16,117,260 その他賃貸事業収入 80,697 不動産賃貸事業収益合計 16,197,957	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 16,169,293 その他賃貸事業収入 57,321 不動産賃貸事業収益合計 16,226,615
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 42,846 修繕費 532,102 保険料 155,278 信託報酬 20,708 支払地代 2,020,929 租税公課 1,818,691 減価償却費 4,424,597 水道料 51,835 その他賃貸事業費用 1,941 不動産賃貸事業費用合計 9,068,931	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 42,846 修繕費 555,091 保険料 154,466 信託報酬 20,704 支払地代 2,020,959 租税公課 1,904,130 減価償却費 4,442,687 水道料 49,064 その他賃貸事業費用 6,897 不動産賃貸事業費用合計 9,196,848
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 7,129,026	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 7,029,767

### ※2 受取配当金の内訳

前期 (ご参考) (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)  
JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の第2期本決算に基づく中間配当金控除後配当可能限度額4,870,924RM (131,628千円) の全額が配当金 (注4) として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

損益計算書項目及び配当金算定根拠 (自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	(単位：RM (千円))	
不動産賃貸収益	14,793,759	(402,686)
不動産賃貸費用	1,331,571	(36,245)
その他費用	251,027	(6,832)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	—	(—)
税引前当期純利益	13,211,161	(359,607)
未実現利益控除後税引前当期純利益	13,211,161	(359,607)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	3,241,046	(88,221)
配当可能限度額 (注4)	9,970,115	(269,426)
中間配当金 (注3)	5,099,191	(140,636)
中間配当金控除後配当可能限度額 (注4)	4,870,924	(131,628)

(注1) 上表は、マレーシア国の会計基準 (IFRSと同等) に準拠しています (ただし、表示・開示は除きます。)

(注2) 為替相場は、期中平均為替相場 (1 RM=27.22円 (小数点第3位を切捨て)) を用いています。

(注3) 中間配当金は、2018年5月7日為替予約レート 1 RM=27.58円 (小数点第3位を切捨て) を用いて円貨に換算しています。

(注4) 配当可能限度額、中間配当金控除後配当可能限度額及び配当金は、2018年11月5日為替予約レート 1 RM=27.02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。



当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の第3期中間決算に基づく配当可能限度額4,984,463RM (131,239千円) の全額が配当金 (注3) として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

損益計算書項目及び配当金算定根拠 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

	(単位: RM (千円))	
不動産賃貸収益	7,388,581	(199,417)
不動産賃貸費用	664,503	(17,934)
その他費用	97,096	(2,620)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	-	(-)
税引前当期純利益	6,626,982	(178,862)
未実現利益控除後税引前当期純利益	6,626,982	(178,862)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,642,519	(44,331)
配当可能限度額 (注3)	4,984,463	(131,239)
中間配当金 (注3)	4,984,463	(131,239)

(注1) 上表は、マレーシア国の会計基準 (IFRSと同等) に準拠しています (ただし、表示・開示は除きます。)

(注2) 為替相場は、期中平均為替相場 (1RM=26.99円 (小数点第3位を切捨て)) を用いています。

(注3) 配当可能限度額、中間配当金は、2019年5月10日為替予約レート1RM=26.32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。

### ※3 特別利益の内訳

前期 (ご参考) (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

北海道胆振東部地震及び平成30年台風第21号により損傷した資産に関連する保険金の受取152,758千円を計上しています。

当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

北海道胆振東部地震により損傷した資産に関連する保険金の受取76,483千円を計上しています。

### ※4 特別損失の内訳

前期 (ご参考) (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

#### ①災害による損失

北海道胆振東部地震及び平成30年台風第21号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) を災害による損失147,986千円として計上しています。

#### ②災害損失引当金繰入額

北海道胆振東部地震及び平成30年台風第21号により損傷した資産について、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126,859千円として計上しています。

当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

該当事項はありません。

### (投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当 期 自 2019年 2月 1日 至 2019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	発行可能投資口総口数
発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数
10,000,000口	10,000,000口
1,777,347口	1,777,347口

### (税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当 期 自 2019年 2月 1日 至 2019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
税務上の繰越欠損金 (注)	税務上の繰越欠損金 (注)
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)	税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
337,236	322,907
△337,236	△322,907
-	-
-	-
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位: %)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位: %)
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
配当準備積立金繰入額	配当準備積立金繰入額
配当準備積立金取崩額	配当準備積立金取崩額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
31.51	31.51
△31.32	△31.07
-	△0.44
0.72	-
△0.90	0.01
0.01	0.01

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額は、下記「3.税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額」をご参照ください。

### 3.税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前期 (ご参考) (2019年 1月31日)

	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	合計
税務上の繰越欠損金 (注)	-	-	-	-	-	337,236	337,236
評価性引当額	-	-	-	-	-	△337,236	△337,236
繰延税金資産合計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。

当期 (2019年 7月31日)

	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	合計
税務上の繰越欠損金 (注)	-	-	-	-	-	322,907	322,907
評価性引当額	-	-	-	-	-	△322,907	△322,907
繰延税金資産合計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。

## (金融商品に関する注記)

前期(ご参考)(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

- (1) 金融商品に対する取組方針  
本投資法人では、安定性、機動性、効率性を財務方針の基本とし、資産の取得による運用資産の成長等を目的として、借入れ、投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下同じです。)の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスク、外貨建の営業債権及び債務から生じる為替の変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。
- (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制  
借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得です。信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。また、借入金、投資法人債、信託預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること等により流動性リスクを管理しています。海外不動産の取得に伴う外貨建の営業債権は為替の変動リスクに晒されていますが、総資産に占める比率が低いことから、資産運用会社がモニタリングを行い、先物為替予約取引等のデリバティブ取引を利用してヘッジすることの可否を検討する体制をとっています。海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があり、このような取引では為替の変動リスクを有しており、外国為替相場の変動は本投資法人の損益にマイナスの影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、本投資法人の当期純利益に対してマイナスの影響を与える可能性があります。また、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の外国為替相場により円換算されます。これらの項目は、為替変動により本投資法人の当期純利益にマイナスの影響を及ぼす可能性があります。
- (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明  
金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、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

2019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	9,504,798	9,504,798	-
(2) 信託現金及び信託預金	7,821,463	7,821,463	-
資 産 計	17,326,261	17,326,261	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	15,600,000	15,597,133	△2,866
(4) 投資法人債	21,000,000	21,114,700	114,700
(5) 長期借入金	113,400,000	114,650,818	1,250,818
負 債 計	150,000,000	151,362,652	1,362,652
(6) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金  
長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。
- (4) 投資法人債  
投資法人債は日本証券業協会による公表参考値によっています。
- (6) デリバティブ取引  
①ヘッジ会計が適用されていないもの  
該当事項はありません。  
②ヘッジ会計が適用されているもの  
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契 約 額 等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	120,500,000	111,300,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています(前記「(5) 長期借入金」参照)。

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

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
関係会社株式	6,078,453
預り敷金及び保証金	2,628
信託預り敷金及び保証金	12,579,149
合 計	18,660,231

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

(注3) 金銭債権の決算日(2019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	9,504,798
信託現金及び信託預金	7,821,463
合 計	17,326,261

(注4) 投資法人債、借入金の決算日(2019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	15,600,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	-	21,000,000
長期借入金	-	22,000,000	19,100,000	17,200,000	20,400,000	34,700,000
合 計	15,600,000	22,000,000	19,100,000	17,200,000	20,400,000	55,700,000

当期(自 2019年2月1日 至 2019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

2019年7月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含めていません（注2）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	15,120,973	15,120,973	-
(2) 信託現金及び信託預金	7,134,065	7,134,065	-
資 産 計	22,255,039	22,255,039	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	15,600,000	15,599,085	△914
(4) 投資法人債	21,000,000	21,378,600	378,600
(5) 長期借入金	113,400,000	114,961,032	1,561,032
負 債 計	150,000,000	151,938,718	1,938,718
(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せん。
- (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	120,500,000	111,300,000	(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せん（前記「(5) 長期借入金」参照）。

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

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
関係会社株式	6,078,453
預り敷金及び保証金	2,628
信託預り敷金及び保証金	12,579,149
合 計	18,660,231

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

(注3) 金銭債権の決算日（2019年7月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	15,120,973
信託現金及び信託預金	7,134,065
合 計	22,255,039

(注4) 投資法人債、借入金の決算日（2019年7月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	15,600,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	-	21,000,000
長期借入金	-	22,000,000	19,100,000	17,200,000	20,400,000	34,700,000
合 計	15,600,000	22,000,000	19,100,000	17,200,000	20,400,000	55,700,000

## (賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考）（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

本投資法人は、商業施設等を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。また、賃貸等不動産に関する2019年1月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。なお、本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」は、次表には含まれていません。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
332,516,752	4,113,794	336,630,546	381,670,858

(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1物件（「イオンモール甲府昭和（増築棟）」）の取得（7,140,246千円）、既存物件の資本的支出（1,398,145千円）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（4,424,597千円）の計上によるものです。

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

当期（自 2019年2月1日 至 2019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2019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、本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」は、次表には含まれていません。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
336,630,546	△4,026,406	332,604,140	383,535,042

(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資本的支出（416,280千円）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（4,442,687千円）の計上によるものです。

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

## (資産の運用の制限に関する注記)

前期（ご参考）（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

本投資法人は、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除く。）の総数又は総額に投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数または額を超えて当該発行済株式又は出資を有する場合における当該海外不動産保有法人として、JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式を保有しています。JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.に関する事項は以下のとおりです。なお、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。また、中間決算期（2019年1月期）の財務諸表の監査は終了していません。

- JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式の取得額の総額  
240,185,002RM (6,078,453,998円)  
(注) RMの円貨換算は、本投資法人が本海外SPCの株式を複数回に分割して支払った金額の合計額を記載しています。なお、当該金額は、当該株式の取得に要した諸費用を含む金額です。
- 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  
JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の第2期（自 2017年8月1日 至 2018年7月31日）決算においては、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。当該法令に基づく2018年7月期の監査済財務諸表のうち、貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額は以下のとおりです。

貸借対照表項目（2018年7月31日現在） (単位：RM (千円))

流動資産合計	19,200,497 (525,325)
固定資産合計	208,349,940 (5,700,454)
(うち投資不動産合計)	208,349,940 (5,700,454)
流動負債合計	992,526 (27,155)
固定負債合計	- (-)
純資産合計	226,557,910 (6,198,624)

(注1) 上記貸借対照表は、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。当期においては、投資法人に対して中間配当金5,099,191RM (140,636千円)を支払っています。なお、本投資法人による中間配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM=27.58円（小数点第3位を切捨て）です。

(注2) 決算時（2018年7月31日）の為替相場（1RM=27.36円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

損益計算書項目（自 2017年8月1日 至 2018年7月31日） (単位：RM (千円))

売上高	14,793,759 (402,686)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	4,120,892 (112,170)
当期純利益又は当期純損失（△）	879,846 (23,949)

(注1) 上記損益計算書は、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（ただし、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。当期においては、投資法人に対して配当金4,870,924RM (131,628千円)を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM=27.02円（小数点第3位を切捨て）です。

(注2) 為替相場は、期中平均為替相場（1RM=27.22円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

当期 (自 2019年2月1日 至 2019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、マレーシア国の会計基準 (IFRSと同等) に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。また、決算期 (2019年7月期) の財務諸表の監査は終了していません。

1. JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式の取得額の総額  
240,185,002RM (6,078,453,998円)

(注) RMの円貨換算は、本投資法人が本海外SPCの株式を複数回に分割して支払った金額の合計額を記載しています。なお、当該金額は、当該株式の取得に要した諸費用を含む金額です。

2. JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の発行済株式の総数に対する、本投資法人の資産に属するJAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式の数の割合  
100%

3. JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の第3期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日) 中間決算においては、マレーシア国の会計基準 (IFRSと同等) に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。当該法令に基づく2019年1月期の監査済財務諸表のうち、貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額は以下のとおりです。

貸借対照表項目 (2019年1月31日現在)

(単位: RM (千円))

流動資産合計	19,170,577	(511,087)
固定資産合計	203,804,805	(5,433,436)
(うち投資不動産合計)	203,804,805	(5,433,436)
流動負債合計	849,067	(22,636)
固定負債合計	-	(-)
純資産合計	222,126,315	(5,921,887)

(注1) 上記貸借対照表は、マレーシア国の会計基準 (IFRSと同等) に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準 (ただし、表示・開示は除きます。) に準拠した数値に組替えたものです。当期においては、投資法人に対して配当金4,870,924RM (131,628千円) を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM=27.02円 (小数点第3位を切捨て) です。

(注2) 決算時 (2019年1月31日) の為替相場 (1RM=26.66円 (小数点第3位を切捨て) ) を用いています。

損益計算書項目 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

(単位: RM (千円))

売上高	7,388,581	(199,417)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	2,081,848	(56,189)
当期純利益又は当期純損失 (△)	439,329	(11,857)

(注1) 上記損益計算書は、マレーシア国の会計基準 (IFRSと同等) に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準 (ただし、表示・開示は除きます。) に準拠した数値に組替えたものです。当期においては、投資法人に対して中間配当金4,984,463RM (131,239千円) を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM=26.33円 (小数点第3位を切捨て) です。

(注2) 為替相場は、期中平均為替相場 (1RM=26.99円 (小数点第3位を切捨て) ) 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 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の 内容	取引金額 RM (千円)	科目	期末残高 RM (千円)
関係会社	JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	不動産 賃貸業	-	配当金 の受入	4,870,924 (131,628)	-	- (-)

当期 (自 2019年2月1日 至 2019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	-	配当金 の受入	4,984,463 (131,239)	-	- (-)

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2018年8月1日 至 2019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	7,593,599	信託預り敷金 及び保証金	6,113,373
				支払地代等	1,176,195	-	-
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	7,100,000	-	-
				賃貸事業収入	6,254,681	預り敷金及び 保証金	2,628
				支払地代等	646,227	信託預り敷金 及び保証金	5,787,728
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	677,059	-	-
				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	-	長期借入金の返済	2,000,000	1年内返済予 定の長期借入 金	300,000
				長期借入金の借入	900,000	長期借入金	3,300,000
				支払利息	12,412	未払費用	677
その他の関係 会社の子会社	イオンマレーシア社	小売業	-	賃貸事業収入 (注4)	20,537	-	-
				短期借入金の借入	5,000,000	-	-
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	1.52	短期借入金の返済	5,000,000	-	-
				長期借入金の返済	2,000,000	1年内返済予 定の長期借入 金	2,400,000
				長期借入金の借入	500,000	長期借入金	16,900,000
				支払利息	83,032	未払費用	4,741
				長期借入金の借入	500,000	長期借入金	16,900,000

(注1) 投資口の所有口数割合については、小数点第3位を切り捨てています。

(注2) 上表の金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

(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 2019年2月1日 至 2019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	7,593,575	信託預り敷金 及び保証金	6,113,373
				支払地代等	1,176,195	-	-
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	6,306,320	預り敷金及び 保証金	2,628
				支払地代等	646,227	信託預り敷金 及び保証金	5,787,728
				支払地代等	646,227	-	-
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	677,072	-	-
				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	-	支払利息	11,149	1年内返済予 定の長期借入 金	300,000
				長期借入金	3,300,000	長期借入金	3,300,000
				未払費用	614	未払費用	614
その他の関係 会社の子会社	イオンマレーシア社	小売業	-	賃貸事業収入 (注4)	20,210	-	-
				短期借入金の返済	5,000,000	-	-
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	1.52	支払利息	78,014	1年内返済予 定の長期借入 金	2,400,000
				長期借入金の借入	500,000	長期借入金	16,900,000
				支払利息	83,032	未払費用	4,741
				長期借入金の借入	500,000	長期借入金	16,900,000

(注1) 投資口の所有口数割合については、小数点第3位を切り捨てています。

(注2) 上表の金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

(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) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当 期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
1口当たり純資産額 111,413円	1口当たり純資産額 111,437円
1口当たり当期純利益 2,996円	1口当たり当期純利益 3,090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。 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いません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当 期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
当期純利益 (千円)	5,325,836	5,492,125
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 (千円)	5,325,836	5,492,125
期中平均投資口数 (口)	1,777,347	1,777,347

## (重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)  
該当事項はありません。

当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

## 1. 新投資口の発行について

本投資法人は、2019年8月20日及び2019年8月28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2019年9月3日に払込みが完了しています。第三者割当による新投資口についてはその全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、第三者割当における最終的な発行新投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われないことがあります。

(1) 公募による新投資口発行  
発行新投資口数 91,400口  
発行価格 1口当たり133,477円  
発行価格の総額 12,199,797,800円  
発行価額 1口当たり 129,164円  
発行価額の総額 11,805,589,600円  
払込期日 2019年9月3日  
分配金起算日 2019年8月1日

(2) 第三者割当による新投資口発行  
発行新投資口数 4,570口  
発行価額 1口当たり129,164円  
発行価額の総額 590,279,480円  
払込期日 2019年10月1日  
分配金起算日 2019年8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のうち、「イオンモール福津」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、「イオンモール福津」の取得資金の一部として拠出するために減少した手元資金に充当します。かかる手元資金は、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金に充当します。

## 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1件 (取得価額18,040百万円) を取得しました。

物件名称	所在地	取得価額 (百万円) (注1)	取得年月日	取得先
イオンモール福津	福岡県福津市	18,040	2019年9月3日	(注2)

(注1) 取得価額には、取得に要する消費税及び地方税並びに売買手数料等の諸費用を含まない金額 (取得資産に係る売買契約に記載された信託受益権の売買代金) を記載しています。

(注2) 取得先については、開示につき同意を得られていないため、やむを得ないものとして記載していません。

本投資法人は、以下の不動産信託受益権1件 (取得予定価額9,667百万円) の売買契約を2019年8月20日に締結しました。

物件名称	所在地	取得予定価額 (百万円) (注1)	取得予定年月日	取得先
イオンモール多摩平の森	東京都日野市	9,667	2020年2月3日	(注2)

(注1) 取得予定価額には、取得に要する消費税及び地方税並びに売買手数料等の諸費用を含まない金額 (取得予定資産に係る売買契約に記載された信託受益権の売買代金) を記載しています。

(注2) 取得先については、開示につき同意を得られていないため、やむを得ないものとして記載していません。

## VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位: 円)

	前 期 (ご参考) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当 期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
I 当期末処分利益	5,327,579,118	5,492,445,151
II 任意積立金取崩額		
配当準備積立金取崩額	122,086,746	-
III 分配金の額	5,449,345,902	5,415,576,309
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,066)	(3,047)
IV 任意積立金		
配当準備積立金繰入額	-	76,483,773
V 次期繰越利益	319,962	385,069

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5,327,579,118 円に、配当準備積立金取崩額122,086,746 円 (災害損失及び災害損失引当金繰入額の特 別損失から当該災害による保険金受入によ る特別利益を差し引いた金額) を加算し、そ の金額を超えない額で発行済投資口の総口 数1,777,347口の整数倍数の最大値となる 金額5,449,345,902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。かかる方 針により、当期末処分利益5,492,445,151 円に、配当準備積立金繰入額76,483,773円 (災害による保険金受入による特別利益) を 控除し、その金額を超えない額で発行済投資 口の総口数1,777,347口の整数倍数の最大 値となる金額5,415,576,309円を利益分配 金として分配することとしました。なお、本 投資法人の規約第35条第2項に定める利益 を超えた金銭の分配は行いません。

## Ⅶ. 会計監査人の監査報告書


### 独立監査人の監査報告書

2019年9月17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  
業務執行社員 公認会計士

荒川 進 

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

山口 建志 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、イオンリート投資法人の2019年2月1日から2019年7月31日までの第13期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 強調事項

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

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 (ご参考) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当 期 自 2019年 2月 1日 至 2019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	5,326,441	5,492,730
減価償却費	4,424,597	4,442,687
投資法人債発行費償却	5,375	8,881
投資口交付費償却	68,684	37,218
受取利息	△100	△83
支払利息	592,272	586,714
受取保険金	△152,758	△76,483
災害による損失	147,986	—
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	94,300	△126,859
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△459,376	459,376
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,184,456	825,417
前払費用の増減額 (△は増加)	△147,930	173,458
営業未払金の増減額 (△は減少)	416,012	△504,879
未払金の増減額 (△は減少)	16,627	△10,406
長期前払費用の増減額 (△は増加)	40,869	156,498
その他	6,405	△2,249
小計	9,194,951	11,462,022
利息の受取額	100	83
利息の支払額	△581,355	△589,958
保険金の受取額	152,758	76,483
災害損失の支払額	△129,505	—
法人税等の支払額	△607	△602
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,636,341	10,948,028
投資活動によるキャッシュ・フロー		
長期前払費用の取得による支出	—	△53,458
信託有形固定資産の取得による支出	△8,688,126	△517,494
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	250,828	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,437,298	△570,952
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	12,000,000	—
長期借入金の返済による支出	△27,000,000	—
投資法人債の発行による収入	14,894,808	—
分配金の支払額	△5,252,858	△5,448,162
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,358,049	△5,448,162
現金及び現金同等物に係る換算差額	△270	△136
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△5,159,276	4,928,777
現金及び現金同等物の期首残高	22,485,538	17,326,261
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,326,261	※1 22,255,039

(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)

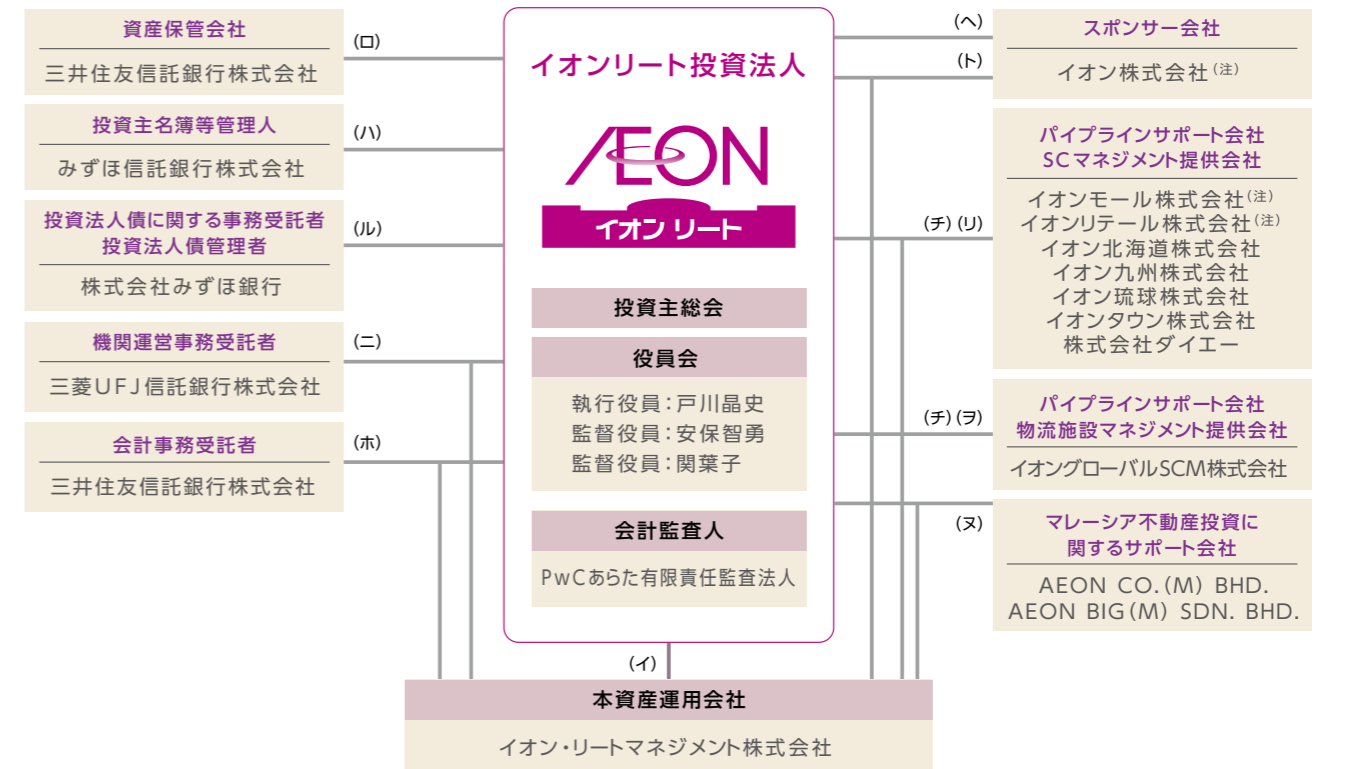
項目	前期 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅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 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高(2019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	※1. 現金及び現金同等物の期末残高(2019年7月31日現在)と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位:千円)	(単位:千円)
現金及び預金 9,504,798	現金及び預金 15,120,973
信託現金及び信託預金 7,821,463	信託現金及び信託預金 7,134,065
現金及び現金同等物 17,326,261	現金及び現金同等物 22,255,039

## 投資法人の仕組み及び資産運用会社の概要

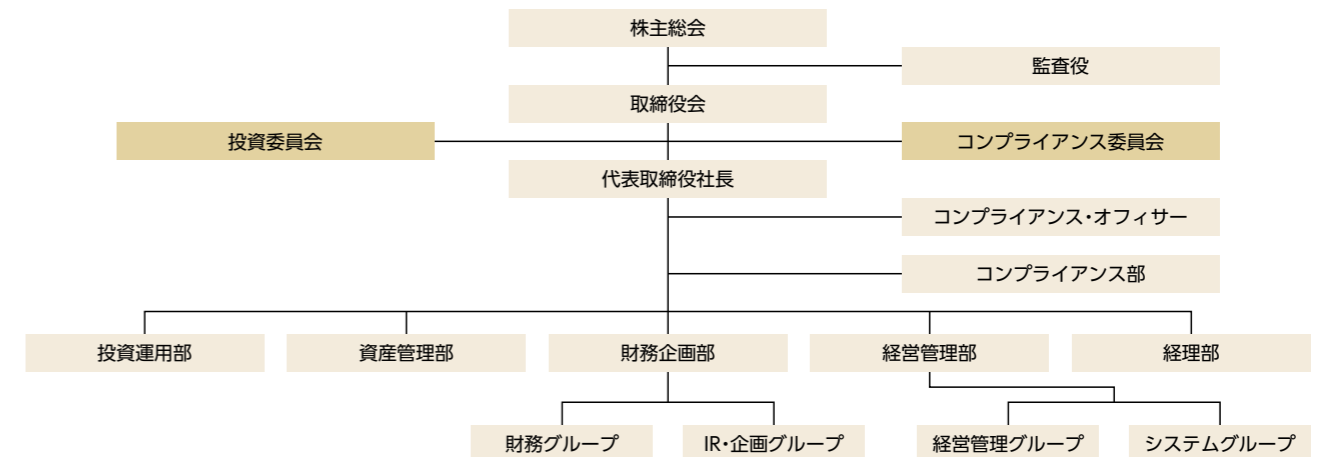
### 本投資法人の仕組み図



- (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 (イ) 資産運用委託契約 (ホ) 会計事務等に関する業務委託契約 (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 (ヲ) 物流施設管理委託契約 (ル) 財務及び発行・支払代理契約/管理委託契約・事務委託契約
- (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	関 延 明
登 録 ・ 免 許 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 宅地建物取引業 東京都知事(2)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>



# イオンリートのポートフォリオ (2019年7月31日時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価額 (百万円)	投資比率 (%)	建築時期	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(準共有持分40%相当)	埼玉県越谷市	21,190	5.8	2008年9月9日	24,200	205,711.70
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze(準共有持分40%相当)	埼玉県越谷市	6,730	1.9	2008年9月9日	8,050	127,183.81
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	5,340	1.5	2003年7月23日	6,830	98,968.59
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	6,680	1.8	2007年3月2日	7,080	60,682.20
RSC-3	イオンモール水戸内原 <sup>(注2)</sup>	茨城県水戸市	16,565	4.6	2005年11月8日	17,414	159,997.49
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	6,860	1.9	2003年11月17日	8,060	93,165.27
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	10,220	2.8	1993年8月9日	11,000	75,056.62
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	4,950	1.4	2007年3月29日	4,950	64,246.26
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	9,660	2.7	1996年11月12日	10,200	125,253.74
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	3,290	0.9	2001年8月6日	3,710	44,193.80
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	7,230	2.0	2008年10月3日	7,610	48,229.25
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	7,780	2.1	1999年3月8日	8,310	102,045.24
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	17,890	4.9	1999年9月15日	19,800	157,274.78
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	8,740	2.4	2008年7月18日	8,710	113,149.07
RSC-13	イオンモール直方 <sup>(注3)</sup>	福岡県直方市	11,246	3.1	2005年4月4日	13,300	151,969.51
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	21,470	5.9	2010年1月7日	22,500	136,468.45
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	5,900	1.6	2000年11月10日	6,440	78,360.81
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	1,780	0.5	2000年9月13日	1,960	51,763.05
RSC-18	イオンモール利府	宮城県宮城郡	2,560	0.7	2000年4月18日	2,810	66,478.91
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	1,350	0.4	2000年11月17日	1,490	53,502.94
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2,210	0.6	2001年1月23日	2,660	41,447.33
RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市	14,500	4.0	2010年2月16日	14,800	105,230.88
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟)	千葉県印西市	12,190	3.4	2006年4月17日	12,400	107,425.97
RSC-23	イオンモール甲府昭和 <sup>(注4)</sup>	山梨県中巨摩郡	15,489	4.3	2011年3月11日	17,300	99,772.38
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	7,840	2.2	2005年4月8日	8,350	71,308.33
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	6,280	1.7	1997年4月18日	6,450	47,872.33
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	16,860	4.7	2011年2月2日	17,600	122,944.71
RSC-27	イオンモール鹿児島島	鹿児島県鹿児島市	13,400	3.7	2007年9月12日	14,100	132,341.35
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	12,030	3.3	2009年5月19日	12,400	86,848.51
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	9,940	2.7	2008年9月30日	10,600	70,948.14
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	9,552	2.6	1997年11月17日	9,820	58,402.66
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	13,333	3.7	2004年1月21日	13,900	87,311.56
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	6,410	1.8	2000年10月13日	6,590	63,158.24
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市	3,748	1.0	1991年11月20日	3,860	29,947.62
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	大阪府大阪市	4,394	1.2	2005年11月21日	4,730	27,603.46
L-1	ダイエー川崎プロセセンター	神奈川県川崎市	14,280	3.9	1997年4月22日	15,100	59,265.77
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	9,870	2.7	1995年4月25日	10,600	50,197.06
L-3	ダイエー茨木プロセセンター	大阪府茨木市	6,810	1.9	1977年6月14日	7,290	50,783.58
<b>国内小計</b>			<b>356,568</b>	<b>98.4</b>		<b>382,974</b>	<b>3,326,511.37</b>
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)	マレーシア国 ジョホール州	658 <sup>(注5)</sup> (20百万RM)	0.2	2002年5月30日	561 <sup>(注5)</sup> (21百万RM)	22,870.00
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	マレーシア国 ヌグリスンビラン州	5,252 <sup>(注6)</sup> (215百万RM)	1.4	2005年	6,137 <sup>(注6)</sup> (233百万RM)	81,135.00
<b>海外小計</b>			<b>5,910</b>	<b>1.6</b>		<b>6,698</b>	<b>104,005.00</b>
<b>合計</b>			<b>362,478</b>	<b>100.0</b>		<b>389,672</b>	<b>3,430,516.37</b>

(注1) 各物件の不動産鑑定評価については、2019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2) 当物件は、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分(2015年4月28日付で追加取得した隣接土地部分)を含みます。

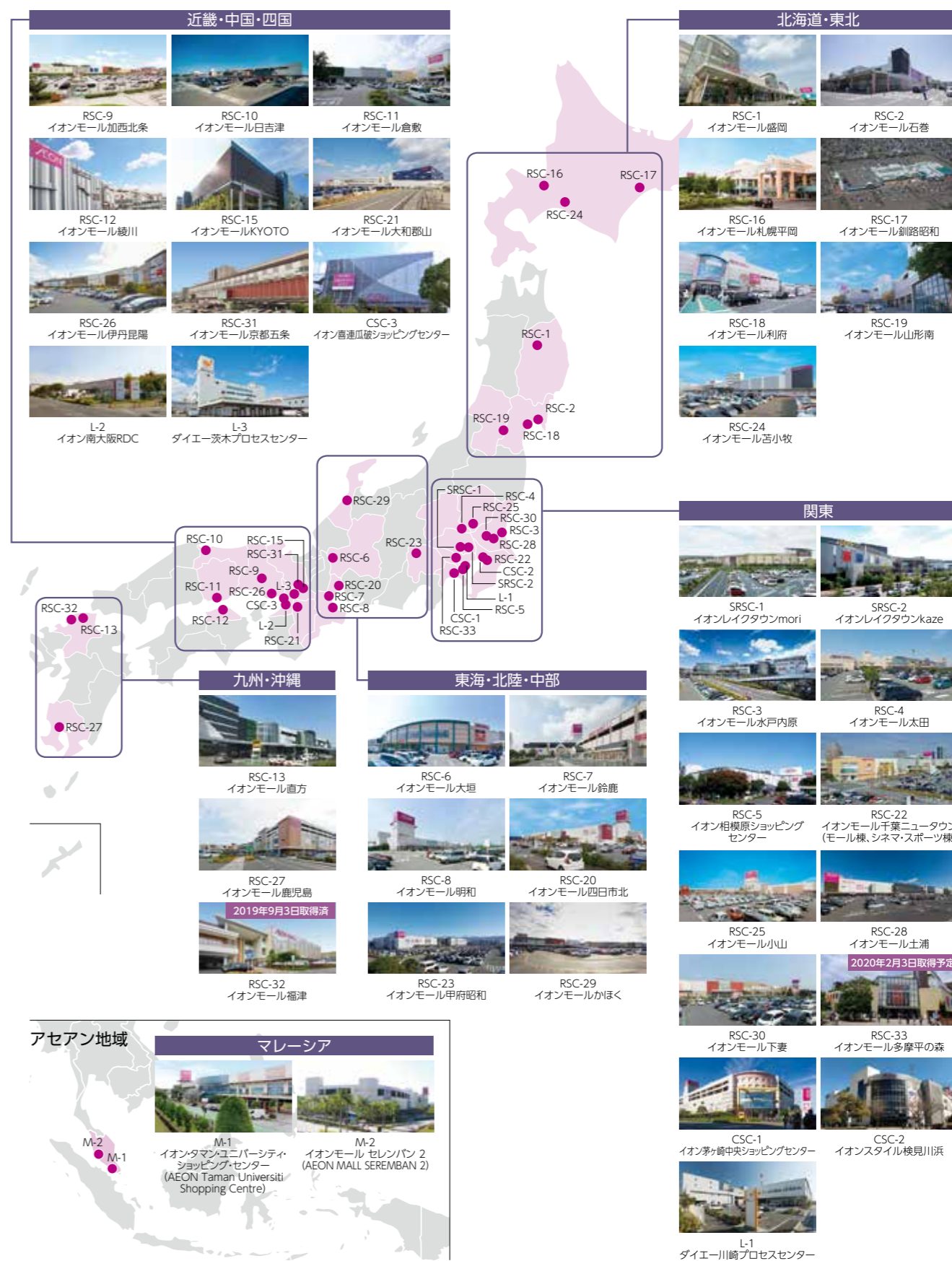
(注3) 「イオンモール直方」の取得価額は、敷地の一部を譲渡したことにより、取得時より減少しています。

(注4) 「イオンモール甲府昭和」の「取得価額」欄、「投資比率」欄、「不動産鑑定評価額」欄及び「総賃貸可能面積」欄には、本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた価額及び数値を記載しています。また、「増築棟」の建築時期は2017年11月20日です。

(注5) 「取得価額」欄には、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。「不動産鑑定評価額」欄は、2019年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額をもとに、イオンマレーシア社を信託受託者とする信託に係る権利に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利(18.18%)に相当する数値を記載しています。なお、同欄のRMの円換算率は、2019年7月31日の為替相場(1RM=26.34円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

(注6) 「取得価額」欄は、JAMBATAN MANSEIBASHI(M) Sdn. Bhd.とSwiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.の間の、「イオンモール セレンバン 2(AEON MALL SEREMBAN 2)」に係る売買契約に記載された売買代金(租税公課並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切捨て)を記載しています。なお、同欄のRMの円換算率は、取得時に用いた換算レートである2016年9月30日の為替相場(1RM=24.43円(小数点第3位を切捨て))を用いています。物件の不動産鑑定評価については、現地鑑定補助方式を採用し、一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「不動産鑑定評価額」欄は、2019年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、同欄のRMの円換算率は、2019年7月31日の為替相場(1RM=26.34円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

取得(予定)資産組入後のポートフォリオマップ ●保有資産 ■保有資産所在地





北海道・東北

物件数: 7



RSC-16 イオンモール札幌平岡 所在地: 北海道札幌市



RSC-17 イオンモール釧路昭和 所在地: 北海道釧路市



RSC-24 イオンモール苫小牧 所在地: 北海道苫小牧市



RSC-2 イオンモール石巻 所在地: 宮城県石巻市



RSC-1 イオンモール盛岡 所在地: 岩手県盛岡市



RSC-18 イオンモール利府 所在地: 宮城県宮城郡



RSC-19 イオンモール山形南 所在地: 山形県山形市

関東

物件数: 13

(内、イオンモール多摩平の森は2020年2月3日取得予定)



SRSC-1・2 イオンレイクタウンmori 所在地: 埼玉県越谷市



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/2011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(1999年度)テナントが選んだディベロッパー大賞「イノベート賞」



RSC-3 イオンモール水戸内原 所在地: 茨城県水戸市



RSC-4 イオンモール太田 所在地: 群馬県太田市



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-25 イオンモール小山 所在地: 栃木県小山市





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

東海・北陸・中部

物件数: 6



AEON MALL KOFU SHOWA

RSC-23 イオンモール甲府昭和

所在地：山梨県中巨摩郡



RSC-28 イオンモール土浦

所在地：茨城県土浦市



RSC-30 イオンモール下妻

所在地：茨城県下妻市



RSC-6 イオンモール大垣

所在地：岐阜県大垣市



RSC-7 イオンモール鈴鹿

所在地：三重県鈴鹿市



RSC-33 イオンモール多摩平の森

所在地：東京都日野市

2020年2月3日取得予定



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



RSC-8 イオンモール明和

所在地：三重県多気郡



RSC-20 イオンモール四日市北

所在地：三重県四日市市



CSC-2 イオンスタイル検見川浜

所在地：千葉県千葉市



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



RSC-29 イオンモールかほく

所在地：石川県かほく市



近畿 物件数: 8

**AEON MALL KASAI-HOJO**



RSC-9 イオンモール加西北条 所在地: 兵庫県加西市

**AEON MALL KYOTO**



RSC-15 イオンモールKYOTO 所在地: 京都府京都市

**AEON MALL YAMATOKORIYAMA**



RSC-21 イオンモール大和郡山 所在地: 奈良県大和郡山市

**AEON MALL ITAMIKOYA**



RSC-26 イオンモール伊丹昆陽 所在地: 兵庫県伊丹市

**AEON MALL KYOTO GOJO**



RSC-31 イオンモール京都五条 所在地: 京都府京都市

**AEON KIREURIWARI SHOPPING CENTER**



CSC-3 イオン喜連瓜破ショッピングセンター 所在地: 大阪府大阪市

**AEON MINAMI-OSAKA RDC**



L-2 イオン南大阪RDC 所在地: 大阪府堺市

**DAIEI-IBARAKI PROCESS CENTER**



L-3 ダイエー茨木プロセスセンター 所在地: 大阪府茨木市

中国・四国 物件数: 3

**AEON MALL HIEZU**



RSC-10 イオンモール日吉津 所在地: 鳥取県西伯郡

**AEON MALL KURASHIKI**



RSC-11 イオンモール倉敷 所在地: 岡山県倉敷市

**AEON MALL AYAGAWA**



RSC-12 イオンモール綾川 所在地: 香川県綾歌郡

マレーシア 物件数: 2

**AEON Taman Universiti Shopping Centre**



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

九州・沖縄 物件数: 3

**AEON MALL NOGATA**



RSC-13 イオンモール直方 所在地: 福岡県直方市

**AEON MALL KAGOSHIMA**



RSC-27 イオンモール鹿児島 所在地: 鹿児島県鹿児島市

**AEON MALL FUKUTSU**



RSC-32 イオンモール福津 所在地: 福岡県福津市

**AEON MALL SEREMBAN 2**



M-2 イオンモールセレンバン 2 所在地: マレーシア国ヌグリスンビラン州



## 個人向けIR実績

投資家の皆さまとの会話や、イオンリートを幅広い方に知っていただくため、個人投資家向け説明会を実施しています。

2019年7月期(2019年2月1日~2019年7月31日)におきましては、全6回、個人説明会を実施いたしました。

開催一覧	開催日	開催都市	イベント名
	2019年5月15日	津	岡三証券主催 個人投資家向け説明会
	2019年5月16日	四日市	岡三証券主催 個人投資家向け説明会
	2019年5月29日	名古屋	野村証券主催 個人投資家向け説明会
	2019年6月14日	京都	大和証券主催 個人投資家向け説明会
	2019年6月19日	東京	モーニングスター主催 女性向け・資産形成セミナー
	2019年6月20日	(インターネット上)	SBI証券主催 個人投資家向けオンラインIR

### トピックス

#### イオンリート初の個人向けオンラインIRの実施

多くの投資主さまにイオンリート投資法人の情報を発信するため、SBI証券さま主催のオンラインIRを実施しました。

いつでもどこでも、ご視聴可能となっておりますので、是非ご覧ください。

2019年12月中旬まで  
視聴可能  
(予定)



### オンラインIR視聴方法

#### オンラインIR

- ・イオンリートホームページ『個人投資家向け説明会情報』に掲載のオンラインIRのURLから視聴いただけます。
- ・右下のQRコードからも読み取り可能です。

#### 今後の説明会

- ・参加予定の個人向け説明会につきましては、適宜ホームページ上で更新します。
- ・参加申込等の詳細につきましては、主催者さまにお問い合わせ願います。

(注) 主催者さまによっては、参加申込条件がある場合や、開催が急に決定する場合もございます。予めご了承ください。

イオンリート 個人投資家向け説明会

検索



※イオンリートならではの個人向け説明会について  
過去、イオンリートでは『保有物件(イオンモール水戸内原)での説明会開催』や『イオンシネマでの説明会開催』など、より身近に感じていただくための説明会を開催しております。今後もこのようなイオンリートならではの取組みも実施してまいります。

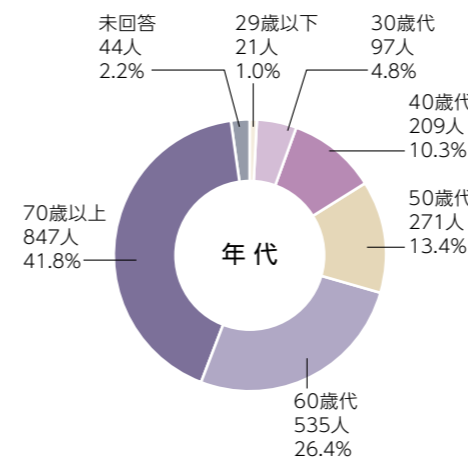


## 投資主アンケート

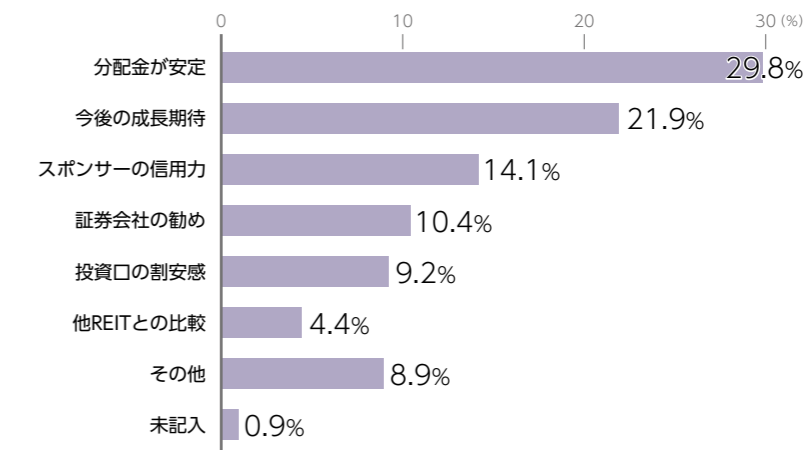
第12期資産運用報告の送付時に実施したアンケートに、約2,000名の方々からご回答をいただきました。ご協力いただき、誠にありがとうございました。

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



### 投資口保有の理由(判断材料)



### 資産運用報告について



### 投資主さまからのご意見・ご要望

説明会は東京だけでなく、名古屋や大阪近郊、住んでいる地域の近く<sup>(注)</sup>での開催を増やしていただけないでしょうか。

貴重なご意見ありがとうございます。少しでも多くの地域で開催できるよう努めてまいります。2019年7月期は**名古屋、三重、京都エリア**等で開催しました。また、少しでも多くの投資主さまにご覧いただけるよう、**SBI証券さまのオンライン上での説明会**も実施しました。**2019年12月中旬までご視聴可能**予定ですので、是非、ご覧ください。

(注) 投資主さまのご意見をまとめさせていただいております。

更なる分配金の上昇を期待しています。

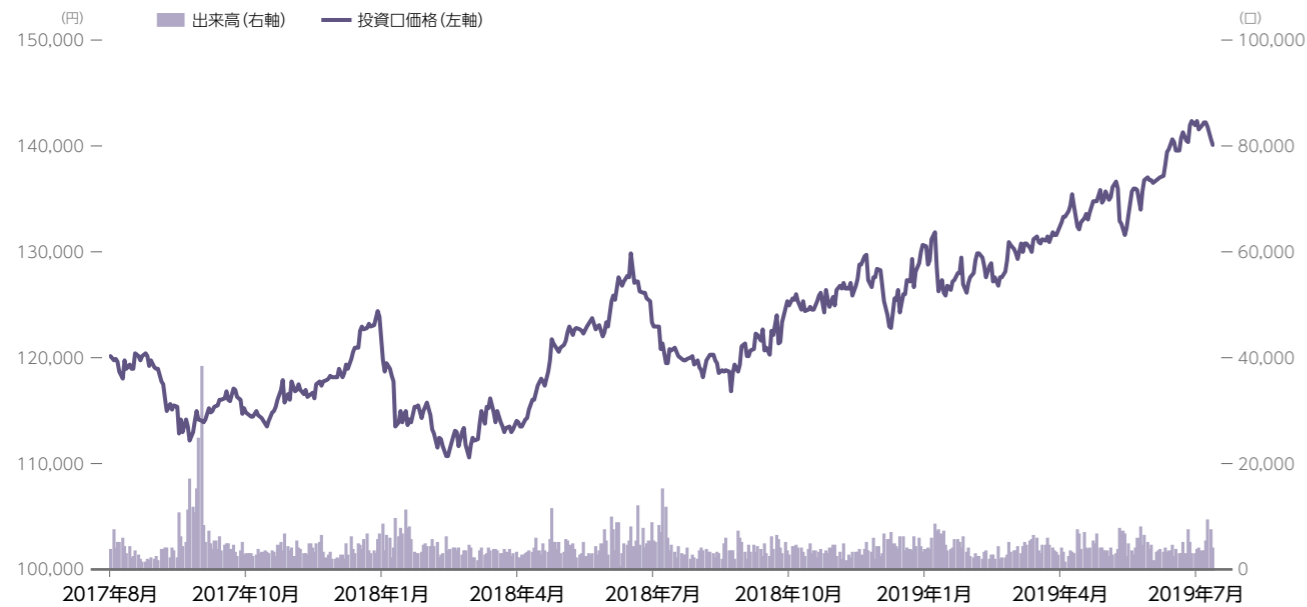
貴重なご意見ありがとうございます。中長期にわたり、**安定した収益が期待**できる**競争力のある物件**の取得をはじめ、イオンリートとして収益力を上げる運営をしてまいります。2019年8月には**足元商圏の人口が増加**し、**競争力のあるイオンモール福津**(福岡県)及び**イオンモール多摩平の森**(東京都)の取得を決定しました。この取得により、更なる収益の増加を見込んでいます。

投資主の皆さまからお寄せいただく、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。



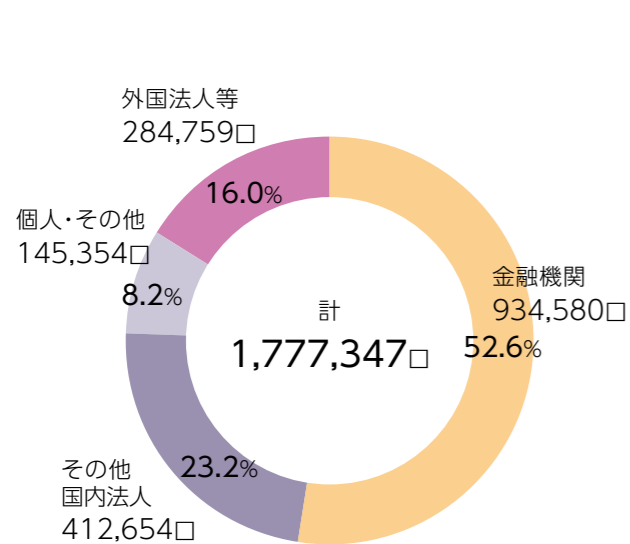
## 投資主インフォメーション

### 投資口価格の推移

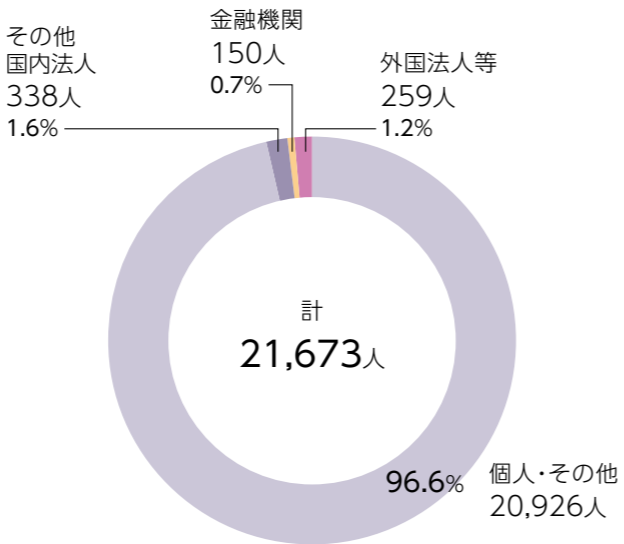


### 投資主構成 (2019年7月末日現在)

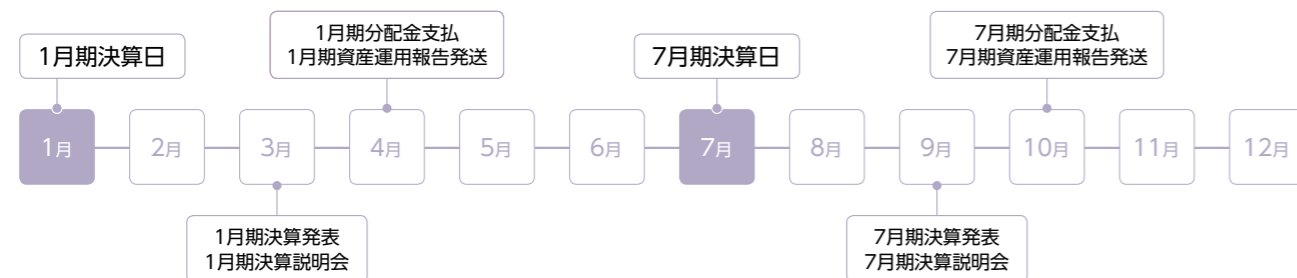
#### 所有者別投資口数



#### 所有者別投資主数



### IRスケジュール



## ホームページのご紹介

QRコードで検索できます



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。

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

**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。

**プレスリリース**  
適時開示情報はこちらからご確認いただけます。

**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、最新情報をお受け取りいただけます。

**決算説明会動画**  
決算発表後、最新の決算説明会動画がこちらに掲載されます。

**個人投資家向け説明会情報**  
今後参加予定の説明会及び過去の説明会参加実績を掲載しています。

