

平成29年7月期 決算短信 (REIT)

平成29年9月12日

不動産投資信託証券発行者名 イオンリート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3292 URL:<http://www.aeon-jreit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 塩崎 康男
 資産運用会社名 イオン・リートマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 塩崎 康男
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役兼財務企画部長 (氏名) 塚原 啓仁
 TEL 03-5283-6360

有価証券報告書提出予定日 平成29年10月30日 分配金支払開始予定日 平成29年10月13日

決算補足説明資料作成の有無: 有
 決算説明会開催の有無: 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年7月期の運用、資産の状況 (平成29年2月1日～平成29年7月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年7月期	14,642	22.3	5,624	20.4	4,773	20.6	5,306	34.2
29年1月期	11,974	9.6	4,671	9.4	3,958	9.3	3,954	-

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
29年7月期	円 3,324	% 3.3	% 1.5	% 32.6
29年1月期	円 3,019	% 2.8	% 1.5	% 33.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
29年7月期	2,926	4,786	0	0	90.2	2.6
29年1月期	3,019	3,953	0	0	100.0	2.8

(注1) 平成29年7月期の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、当期末処分利益から配当準備積立金繰入額520百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して算出しています。

(注2) 平成29年7月期の配当性向については、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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
29年7月期	345,017	182,334	52.8	111,457
29年1月期	278,328	143,424	51.5	109,528

(参考) 自己資本 平成29年7月期 182,334百万円 平成29年1月期 143,424百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年7月期	2,532	△60,965	63,124	18,852
29年1月期	9,250	△23,000	15,966	14,161

2. 平成30年1月期の運用状況の予想（平成29年8月1日～平成30年1月31日）及び平成30年7月期の運用状況の予想（平成30年2月1日～平成30年7月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
30年1月期	15,769	7.7	6,239	10.9	5,343	11.9	5,338	0.6	3,000	0
30年7月期	16,132	2.3	5,980	△4.2	5,083	△4.9	5,078	△4.9	2,855	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）

（平成30年1月期）3,003円、（平成30年7月期）2,857円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

29年7月期	1,635,912口	29年1月期	1,309,467口
--------	------------	--------	------------
- ② 期末自己投資口数

29年7月期	0口	29年1月期	0口
--------	----	--------	----

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7～8ページ記載の「平成30年1月期（平成29年8月1日～平成30年1月31日）及び平成30年7月期（平成30年2月1日～平成30年7月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成29年4月26日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成29年4月26日提出)における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、イオン・リートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として平成24年11月30日に設立され、平成25年11月22日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場(銘柄コード3292)しました。当期においては、平成29年2月及び3月に新投資口の発行(37,556百万円)を行い、新規借入金29,700百万円と合わせた資金調達により、「イオンモール伊丹昆陽」「イオンモール鹿児島」「イオンモール土浦」「イオンモールかほく」及び「イオン南大阪RDC」の5物件(取得価額の合計62,100百万円)の取得を行いました。

その結果、平成29年7月31日現在において本投資法人が所有する不動産は、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36物件、取得価額の合計は330,690百万円、総賃貸可能面積は3,244,337.00㎡及びポートフォリオ全体の稼働率は100%となっています。

(イ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

日本経済は、平成29年4-6月期実質GDP成長率(1次速報値)が6四半期連続のプラス成長となり、緩やかな回復基調が続いています。企業部門では、業績の改善が続く中、人手不足への対応や生産性を高めるための設備投資が積極的に行われる一方、個人消費は、雇用・所得環境の改善を背景として底堅さを増しています。

不動産投資市場においては、良好な資金調達環境を背景に、投資家の不動産への投資意欲は旺盛であるものの、投資不動産の供給が少ない状況は続いており、取引価格は上昇傾向にあります。

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るものの、J-REIT市場は、米国の利上げ観測や毎月分配型投資信託の資金フローの変化等を背景として軟調に推移しており、東証REIT指数は平成29年7月14日には終値ベースで1,620.38ポイントまで下落しました。米国の政権運営や地政学リスクの影響を含め、今後のマーケット動向を注視してまいります。

b. 運用実績

このような環境下、本投資法人及び本資産運用会社は、新規物件の取得により外部成長を着実に進めてきました。平成29年2月に新投資口の発行と新規借入れによって調達した資金を活用し、5物件(取得価額の合計62,100百万円)を取得したことにより、上場以来掲げてきた、従来の中期資産規模目標3,000億円を達成しました。また、平成29年6月23日には、「検見川浜ベイサイドモールフェリア(仮称:イオンスタイル検見川浜)」を3,748百万円で平成29年11月30日に取得することを決議しました。本物件は、本投資法人の取得前に、イオンリテール株式会社が、地域商圏に合わせ、魅力的な専門店の集積へと進化した、新しい店舗であるイオンスタイル化を含む改装工事を実施し、運営者として店舗の営業を開始した後に、本投資法人が取得する予定です。

内部成長としては、「イオンモール太田」及び「イオンモール四日市北」において賃料の増額を伴う活性化投資を行い、資産価値の向上を実現しました。また、平成28年熊本地震により大きな被害を受けた「イオンモール熊本」の早期の復旧に向けて取り組んできた結果、取り壊しの上再築予定のサブ核ゾーンを除く全館が平成29年3月24日に営業再開しました。

加えて、環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)への取組みも推進しており、平成29年3月に「イオンモール大和郡山」が「CASBEE不動産評価認証」において最高位であるSランクを取得し、平成29年7月には「イオンモール伊丹昆陽」が「DBJ Green Building認証」において5段階評価のうち最高ランクの評価を取得しました。また、平成29年7月には、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ました。

(ウ) 資金の調達

a. 新投資口の発行について

本投資法人は、「イオンモール伊丹昆陽」「イオンモール鹿児島」「イオンモール土浦」及び「イオンモールかほく」の4物件（取得価額の合計52,230百万円）の取得資金の一部に充当することを目的に、公募による新投資口（310,900口）については平成29年2月22日、第三者割当による新投資口（15,545口）については平成29年3月14日を払込期日として、新投資口の追加発行を行いました。平成29年7月期末現在の発行済投資口の総口数は1,635,912口となっています。

b. 資金の借入れについて

当期においては、平成29年2月に取得した5物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成29年2月3日に10,000百万円、平成29年2月28日に19,700百万円のブリッジローン（合計29,700百万円）の借入れを行いました。更に、負債の返済期限の分散化及び長期化を目的として、平成29年3月28日に、6,400百万円、6,100百万円、5,200百万円、200百万円、6,800百万円及び5,000百万円（合計29,700百万円）のリファイナンスを実施し、前記ブリッジローンについては、同日に期限前弁済しました。

本投資法人の平成29年7月31日現在の有利子負債残高は148,500百万円であり、LTV（本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高に預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金を加えた額の割合）は46.7%です。

平成29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92.9%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、平成29年7月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

<格付>

信用格付業者	格付対象	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	AA-	安定的

(エ) 業績及び分配金

前記の運用の結果、当期の業績は、営業収益14,642百万円、営業利益5,624百万円、経常利益4,773百万円、当期純利益5,306百万円となりました。なお、災害損失引当金として計上していた「イオンモール熊本」の復旧工事費用について、施工数量を合理的に削減できたため、修繕費に区分される工事費用の減額分と固定資産税の減免分の合計約537百万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、当期末処分利益から災害損失引当金戻入額及び固定資産税減額の一部である520百万円を配当準備積立金として内部留保することとした結果、投資口1口当たりの分配金は2,926円となりました。当該内部留保については、1口当たり分配金の金額が当初予想していた金額を下回る場合に、分配金を安定化させる目的で内部留保の取り崩しを検討いたします。

② 次期の見通し

(ア) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済については、海外経済の不確実性や地政学リスクの影響に留意する必要があるものの、堅調な企業業績や雇用環境・所得環境の改善が続く中で、緩やかな回復基調が続くことが見込まれ、個人消費についても緩やかに持ち直していくと見えています。

商業施設を取り巻く環境に関しては、内閣府発表の平成29年8月「月例経済報告」では、個人消費、消費者マインドは持ち直しているとされており、先行きについても雇用・所得環境が改善する中で持ち直していくことが期待されています。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ています。

マレーシア経済については、平成29年4-6月期実質GDP成長率が前年同期比+5.8%となり、回復基調が続いています。個人消費については、物品・サービス税（GST）導入後の落ち込みから持ち直しが見られるほか、輸出の拡大、設備投資の増加が見込まれ、全体としては緩やかな回復に向かうものと考えております。

(イ) 今後の運用方針

a. 基本方針

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

b. 投資方針と成長戦略

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

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

c. 財務戦略

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

③ 決算後に生じた重要な事実

(ア) 新投資口の発行について

本資産運用会社は、平成29年9月12日開催の投資委員会において、以下の内容で新投資口の発行を本投資法人に対し提案する旨、決議しました。かかる決議案は、本投資法人の役員会による承認をもって決定されます。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催予定の役員会にて決定される予定です。

a. 公募による新投資口発行

発行新投資口数 134,700口

b. 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 6,735口

割当先 野村証券株式会社

第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

c. 資金使途

前記の公募に係る調達資金については、その全額を、平成29年11月30日に取得予定の「検見川浜ベイサイドモールフェリア（仮称：イオンスタイル検見川浜）」（取得予定価額3,748百万円）及び後記「(イ) 資産の取得について」に記載の不動産信託受益権のうち、「ダイエー茨木プロセスセンター」の取得資金の全部又は一部に充当するとともに、「イオンモール下妻」及び「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」の取得に伴う借入金の返済資金（4,500百万円）に充当し、残額があれば、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当します。また、第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当します。

(イ) 資産の取得について

本資産運用会社は、平成29年9月12日開催の投資委員会において、以下の不動産信託受益権3件（取得価額の合計20,756百万円）の取得を決定しました。「イオンモール下妻」及び「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」は平成29年9月19日付で、「ダイエー茨木プロセスセンター」は平成29年10月2日付で取得する予定です。

物件名称	所在地	取得予定価額 (百万円)	取得予定日	取得先
イオンモール下妻	茨城県下妻市	9,552	平成29年9月19日	合同会社ダブルオーツ
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	平成29年9月19日	合同会社ダブルオーツ
ダイエー茨木プロセスセンター	大阪府茨木市	6,810	平成29年10月2日	東京センチュリー株式会社
合計	—	20,756	—	—

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

(ウ) 資金の借入れについて

本資産運用会社は、平成29年9月12日開催の投資委員会において、前記「(イ) 資産の取得について」に記載の「イオンモール下妻」及び「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成29年9月19日付で以下の資金の借入れを行うことを本投資法人に対し提案する旨、決議しました。かかる決議案は、本投資法人の役員会による承認をもって決定されます。

区分	借入先	借入予定 金額 (百万円)	利率	借入 実行 予定日	借入 方法	返済 期限	返済 方法	担保
短期	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社	1,500	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）に0.22%を加えた利率	平成29年 9月19日	左記借入先を貸付人とする平成29年9月14日付で締結予定の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ	平成29年 12月27日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
		4,500				平成29年 9月29日		
合計		6,000	—					

平成30年1月期(平成29年8月1日～平成30年1月31日)及び
平成30年7月期(平成30年2月1日～平成30年7月31日)の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成30年1月期(第10期)(平成29年8月1日～平成30年1月31日)(184日) 平成30年7月期(第11期)(平成30年2月1日～平成30年7月31日)(181日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予測にあたっては、本書の日付現在保有している運用資産36物件(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」を含みます。以下「保有資産」といいます。)に、平成29年9月19日付で取得予定の「イオンモール下妻」及び「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」、平成29年10月2日付で取得予定の「ダイエー茨木プロセスセンター」、平成29年11月30日付で取得予定の「検見川浜ベイサイドモールフェリア(仮称:イオンスタイル検見川浜)」(以下4物件を総称して「取得予定資産」といいます。)を加えた40物件を前提としています。 前記の取得予定資産の取得を除き、平成30年7月期(第11期)末まで運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。 実際の数値は、運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しており、海外SPCからの受取配当金については、平成30年1月期(第10期)中に期末配当金を受領し、平成30年7月期(第11期)中に中間配当金を受領することを前提に算出しています。なお、マレーシアの為替相場は、1マレーシア・リングギット=24.00円で想定しています。取得予定資産の賃貸事業収益については、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報、取得予定資産の取得予定年月日において効力を有する予定の賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 平成28年熊本地震による被害を受けた「イオンモール熊本」の賃貸事業収益については、核店舗、東モール及び西モールの通期貨料を前提として算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、取得予定資産については、鑑定評価書記載の金額をベースに、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得期には費用計上されません。なお、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は53百万円と想定しています。また、保有資産及び取得予定資産における固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、平成30年1月期(第10期)に1,473百万円、平成30年7月期(第11期)に1,906百万円の費用計上を見込んでいます。取得予定資産については、平成30年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、平成30年7月期(第11期)から費用計上されることとなります。 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性は否定できないこと、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成30年1月期(第10期)に4,420百万円、平成30年7月期(第11期)に4,470百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、平成30年1月期(第10期)に816百万円、平成30年7月期(第11期)に820百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、本投資法人の有利子負債残高は148,500百万円です。 ・取得予定資産の取得に伴い、平成29年9月19日付で6,000百万円の短期借入金の借入れを行うことを前提としています。なお、当該短期借入金については、6,000百万円のうち4,500百万円を平成29年9月29日に返済することを前提としています。 ・平成30年1月期に返済期限が到来する新規借入金1,500百万円（返済期限：平成29年12月27日）については同額のリファイナンスを行うことを前提としています。 <p>平成30年1月期（第10期）末のLTVは45.0％程度、平成30年7月期（第11期）末のLTVは45.0％程度となる見込みです。なお、平成29年9月12日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行価額の総額及び第三者割当による発行価額の総額により、LTVは変動する可能性があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{LTV} = \frac{\text{有利子負債総額に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額}}{\text{資産総額}} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・平成30年1月期（第10期）及び平成30年7月期（第11期）の1口当たり分配金は、本日現在の発行済投資口の総口数1,635,912口に、平成29年9月12日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数134,700口及び第三者割当の上限口数6,735口を加えた1,777,347口により算出しています。なお、以上を除き、平成30年7月期末まで新投資口の発行がなく、投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 ・平成29年7月期（第9期）に計上した災害損失引当金戻入額及び固定資産税減免額の合計537百万円については、租税特別措置法第67条の15「投資法人に係る課税の特例」が適用される限度内で、520百万円を配当準備積立金へ積立て（内部留保）しておりますが、平成30年1月期（第10期）及び平成30年7月期（第11期）は、当該内部留保の取り崩しは行わないことを前提としています。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超えた金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、以上の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成29年1月31日)	当期 (平成29年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,976,907	12,002,593
信託現金及び信託預金	6,184,712	6,850,168
前払費用	534,537	512,960
未収還付法人税等	25	9
未収消費税等	-	2,421,369
その他	8,881	11,486
流動資産合計	14,705,064	21,798,587
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	146,571,336	184,255,828
減価償却累計額	△16,838,853	△20,901,945
信託建物(純額)	129,732,482	163,353,883
信託構築物	862,590	1,241,307
減価償却累計額	△550,639	△663,978
信託構築物(純額)	311,950	577,328
信託工具、器具及び備品	2,640	3,467
減価償却累計額	△563	△830
信託工具、器具及び備品(純額)	2,076	2,636
信託土地	92,208,872	104,717,380
信託建設仮勘定	2,237,059	-
有形固定資産合計	224,600,904	268,759,693
無形固定資産		
信託借地権	31,616,769	46,785,787
無形固定資産合計	31,616,769	46,785,787
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	1,116,809	1,280,749
差入敷金及び保証金	10,460	10,460
投資その他の資産合計	7,205,724	7,369,664
固定資産合計	263,423,397	322,915,145
繰延資産		
投資口交付費	145,067	251,602
投資法人債発行費	54,761	52,322
繰延資産合計	199,828	303,924
資産合計	278,328,290	345,017,657

(単位:千円)

	前期 (平成29年1月31日)	当期 (平成29年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	740,165	1,177,198
1年内返済予定の長期借入金	4,200,000	4,200,000
未払金	261,252	334,632
未払費用	42,149	48,121
未払法人税等	605	605
未払消費税等	183,490	-
災害損失引当金	3,755,901	-
その他	670,961	148,320
流動負債合計	9,854,525	5,908,878
固定負債		
投資法人債	4,000,000	4,000,000
長期借入金	110,600,000	140,300,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	10,446,645	12,471,849
固定負債合計	125,049,273	156,774,477
負債合計	134,903,799	162,683,355
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	142,996,124	180,552,316
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)	139,470,427	177,026,618
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,954,064	5,307,682
剰余金合計	3,954,064	5,307,682
投資主資本合計	143,424,491	182,334,301
純資産合計	※1 143,424,491	※1 182,334,301
負債純資産合計	278,328,290	345,017,657

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成28年8月1日 平成29年1月31日	自 至	平成29年2月1日 平成29年7月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 11,974,815	※1 14,561,163	
受取配当金		-	※2 81,390	
営業収益合計		11,974,815	14,642,554	
営業費用				
貸貸事業費用		※1 6,613,972	※1 8,253,947	
資産運用報酬		544,722	613,960	
資産保管手数料		14,211	17,380	
一般事務委託手数料		43,947	50,702	
役員報酬		3,600	3,600	
租税公課		4,688	2,814	
その他営業費用		78,217	75,297	
営業費用合計		7,303,361	9,017,702	
営業利益		4,671,454	5,624,851	
営業外収益				
受取利息		165	62	
未払分配金戻入		-	2,662	
還付加算金		4,920	-	
営業外収益合計		5,086	2,724	
営業外費用				
支払利息		462,590	546,237	
投資法人債利息		14,466	17,907	
投資口交付費償却		58,712	70,587	
投資口交付費		310	4,413	
投資法人債発行費償却		2,022	2,438	
投資口公開関連費用		-	334	
融資関連費用		179,149	211,943	
その他		589	13	
営業外費用合計		717,841	853,875	
経常利益		3,958,699	4,773,701	
特別利益				
災害損失引当金戻入額		-	※3 500,263	
固定資産税減免額		-	※3 37,555	
特別利益合計		-	537,819	
税引前当期純利益		3,958,699	5,311,520	
法人税、住民税及び事業税		4,635	4,621	
法人税等合計		4,635	4,621	
当期純利益		3,954,064	5,306,899	
前期繰越利益		-	783	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,954,064	5,307,682	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							純資産 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金		投資主資本 合計	
		その他の出資 総額控除額	出資総額控除 額合計		当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金 合計		
当期首残高	142,996,124	-	-	142,996,124	△1,626,970	△1,626,970	141,369,154	141,369,154
当期変動額								
無償減資		△1,626,970	△1,626,970	△1,626,970	1,626,970	1,626,970	-	-
利益超過分配		△1,898,727	△1,898,727	△1,898,727			△1,898,727	△1,898,727
当期純利益					3,954,064	3,954,064	3,954,064	3,954,064
当期変動額合計	-	△3,525,697	△3,525,697	△3,525,697	5,581,034	5,581,034	2,055,337	2,055,337
当期末残高	※1 142,996,124	△3,525,697	△3,525,697	139,470,427	3,954,064	3,954,064	143,424,491	143,424,491

当期(自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							純資産 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金		投資主資本 合計	
		その他の出資 総額控除額	出資総額控除 額合計		当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金 合計		
当期首残高	142,996,124	△3,525,697	△3,525,697	139,470,427	3,954,064	3,954,064	143,424,491	143,424,491
当期変動額								
新投資口の発行	37,556,191			37,556,191			37,556,191	37,556,191
剰余金の配当					△3,953,280	△3,953,280	△3,953,280	△3,953,280
当期純利益					5,306,899	5,306,899	5,306,899	5,306,899
当期変動額合計	37,556,191	-	-	37,556,191	1,353,618	1,353,618	38,909,809	38,909,809
当期末残高	※1 180,552,316	△3,525,697	△3,525,697	177,026,618	5,307,682	5,307,682	182,334,301	182,334,301

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月 31日	当期 自 平成29年 2月 1日 至 平成29年 7月 31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	3,954,064,258	5,307,682,761
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,953,280,873 (3,019)	4,786,678,512 (2,926)
III 任意積立金 配当準備積立金繰入額	—	520,000,000
IV 次期繰越利益	783,385	1,004,249
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,309,467口の整数倍数の最大値となる3,953,280,873円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益5,307,682,761円から災害損失引当金戻入額及び固定資産税減免額の一部である520,000,000円を配当準備積立金として内部留保し、その残額を超えない額で発行済投資口の総口数1,635,912口の整数倍数の最大値となる金額4,786,678,512円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成28年8月1日 至 平成29年1月31日	自	平成29年2月1日 至 平成29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		3,958,699		5,311,520
減価償却費		3,386,468		4,176,697
投資法人債発行費償却		2,022		2,438
投資口交付費償却		58,712		70,587
受取利息		△165		△62
支払利息		477,057		564,144
災害損失引当金の増減額(△は減少)		-		△3,755,901
未収消費税等の増減額(△は増加)		2,031,100		△2,421,369
未払消費税等の増減額(△は減少)		183,490		△183,490
前払費用の増減額(△は増加)		△181,892		21,577
営業未払金の増減額(△は減少)		△521,088		△77,089
未払金の増減額(△は減少)		208,668		73,379
長期前払費用の増減額(△は増加)		△148,795		△163,940
その他		268,606		△523,578
小計		9,722,885		3,094,916
利息の受取額		165		62
利息の支払額		△468,214		△558,172
法人税等の支払額		△4,531		△4,605
営業活動によるキャッシュ・フロー		9,250,305		2,532,200
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△18,156,681		△47,821,363
信託無形固定資産の取得による支出		-		△15,169,018
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		279,431		2,025,203
関係会社株式の取得による支出		△5,123,692		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△23,000,942		△60,965,178
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		-		29,700,000
短期借入金の返済による支出		-		△29,700,000
長期借入れによる収入		43,300,000		29,700,000
長期借入金の返済による支出		△27,400,000		-
投資法人債の発行による収入		1,965,060		-
投資口の発行による収入		-		37,379,068
分配金の支払額		△1,898,480		△3,954,937
財務活動によるキャッシュ・フロー		15,966,580		63,124,130
現金及び現金同等物に係る換算差額		△260		△10
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		2,215,683		4,691,142
現金及び現金同等物の期首残高		11,945,936		14,161,619
現金及び現金同等物の期末残高	※1	14,161,619	※1	18,852,762

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	有価証券 関係会社株式 投資信託および投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～35年 信託工具、器具及び備品 6年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 (2) 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 引当金の計上基準	災害損失引当金 平成28年熊本地震により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、前期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。
5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。
6. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は542,976千円、前期は64,889千円です。
7. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある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。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、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</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>
----------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

(単位:千円)

前期 (平成29年1月31日)	当期 (平成29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	※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
2. フォワード・コミットメント等 該当事項はありません。	2. フォワード・コミットメント等 本資産運用会社は、平成29年6月23日開催の投資委員会において、イオンリテール株式会社より「検見川浜ベイサイドモールフェリア（仮称：イオンスタイル検見川浜）」（取得予定価額3,748百万円）を平成29年11月30日に取得することを決議しました。

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

前期（自平成28年8月1日 至平成29年1月31日）

(単位:千円)

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	11,924,334
その他賃貸事業収入	50,481
不動産賃貸事業収益合計	11,974,815
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	34,056
修繕費	314,347
保険料	80,943
信託報酬	16,014
支払地代	1,595,197
租税公課	1,134,420
減価償却費	3,386,468
水道料	49,328
その他賃貸事業費用	3,197
不動産賃貸事業費用合計	6,613,972
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,360,842

当期（自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日）

（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	14,502,617
その他賃貸事業収入	58,546
不動産賃貸事業収益合計	14,561,163
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	38,616
修繕費	445,511
保険料	136,943
信託報酬	18,359
支払地代	1,913,179
租税公課	1,473,539
減価償却費	4,176,697
水道料	47,842
その他賃貸事業費用	3,258
不動産賃貸事業費用合計	8,253,947
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	6,307,216

※2. 受取配当金の内訳

前期（自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日）

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. の第1期中間決算に基づく配当可能限度額3,139,732RM (81,390千円) の全額が配当金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 平成28年3月2日 至 平成29年1月31日）（単位：RM（千円））

不動産賃貸収益	4,972,727	(129,489)
不動産賃貸費用	231,707	(6,033)
その他費用	428,785	(11,165)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	7,217,424	(187,941)
税引前当期純利益	11,529,659	(300,232)
未実現利益控除後税引前当期純利益	4,312,234	(112,290)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,172,502	(30,531)
配当可能限度額（注3）	3,139,732	(81,390)

（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=26.04円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

（注3）配当可能限度額と配当金は、為替予約レート1RM=25.92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（自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日）

該当事項はありません。

当期(自平成29年2月1日 至平成29年7月31日)

①災害損失引当金戻入額

イオンモール熊本の西モールにおける地盤改良杭補強工事において、施工数量を合理的に削減できたため、災害損失引当金として計上していたイオンモール熊本に係る復旧工事費用のうち、修繕費に区分される費用が500百万円減額となりました。そのため、当該金額を災害損失引当金戻入額として特別利益に計上しています。

②固定資産税減免額

イオンモール熊本に係る平成28年度固定資産税について、熊本地震による減免により平成29年4月7日付で還付通知書を受領し、37百万円が還付されたため、当該還付金を固定資産税減免額として特別利益に計上しています。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,309,467口	1,635,912口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期	当期
	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
現金及び預金	7,976,907	12,002,593
信託現金及び信託預金	6,184,712	6,850,168
現金及び現金同等物	14,161,619	18,852,762

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)
未経過リース料

(単位:千円)

	前期	当期
	平成29年1月31日	平成29年7月31日
1年内	24,251,942	29,578,927
1年超	115,207,970	137,185,786
合計	139,459,912	166,764,713

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両

者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

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

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

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

海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があります。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

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

前期(平成29年1月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,976,907	7,976,907	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,184,712	6,184,712	—
資産計	14,161,619	14,161,619	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,200,000	4,200,000	—
(4) 投資法人債	4,000,000	3,981,000	△19,000
(5) 長期借入金	110,600,000	112,290,530	1,690,530
負債計	118,800,000	120,471,530	1,671,530
(6) デリバティブ取引	—	—	—

当期(平成29年7月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	12,002,593	12,002,593	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,850,168	6,850,168	—
資産計	18,852,762	18,852,762	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,200,000	4,200,000	—
(4) 投資法人債	4,000,000	4,000,600	600
(5) 長期借入金	140,300,000	141,170,120	870,120
負債計	148,500,000	149,370,720	870,720
(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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

(単位:千円)

	前期 (平成29年1月31日)	当期 (平成29年7月31日)
関係会社株式	6,078,453	6,078,453
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	10,446,645	12,471,849
合計	16,527,727	18,552,931

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成29年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	7,976,907
信託現金及び信託預金	6,184,712
合計	14,161,619

当期(平成29年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	12,002,593
信託現金及び信託預金	6,850,168
合計	18,852,762

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の返済予定額
前期(平成29年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の 長期借入金	4,200,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	4,000,000
長期借入金	—	27,000,000	9,200,000	22,000,000	10,000,000	42,400,000
合計	4,200,000	27,000,000	9,200,000	22,000,000	10,000,000	46,400,000

当期(平成29年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の 長期借入金	4,200,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	4,000,000
長期借入金	—	27,000,000	15,600,000	22,000,000	16,100,000	59,600,000
合計	4,200,000	27,000,000	15,600,000	22,000,000	16,100,000	63,600,000

[有価証券に関する注記]

前期(平成29年1月31日)

1. 関係会社株式

前記「[金融商品に関する注記] 2. 金融商品の時価等に関する事項 (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額」をご参照ください。

当期(平成29年7月31日)

1. 関係会社株式

前記「[金融商品に関する注記] 2. 金融商品の時価等に関する事項 (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額」をご参照ください。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成29年1月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29年7月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は以下のとおりです。
前期(平成29年1月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	109,400,000	109,400,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(平成29年7月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	132,500,000	132,500,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期(平成29年1月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29年7月31日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位:千円)

	前期 (平成29年1月31日)	当期 (平成29年7月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	515,927	350,650
評価性引当額	△515,927	△350,650
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期 (平成29年1月31日)	当期 (平成29年7月31日)
法定実効税率 (調整)	31.74	31.74
支払分配金の損金算入額	△31.73	△28.60
評価性引当額の増減	—	△3.11
その他	0.01	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.09

[持分法損益等に関する注記]

前期(平成29年1月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29年7月31日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自平成28年8月1日至平成29年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成29年2月1日至平成29年7月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自平成28年8月1日至平成29年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成29年2月1日至平成29年7月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自平成28年8月1日至平成29年1月31日)

属性	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は 職業	議決権 等の所有(被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
その他の 関係会社 の子会社	イオン・ リートマ ネジメン ト株式会 社	東京都 千代田区	350	投資運用 業	—	役員 の 兼任1 人	資産運 用会社	資産運用 報酬の支 払 (注3)	625,884	未払金	209,697
その他の 関係会社 の子会社	イオンリ テール 株式会 社	千葉県 千葉市	48,970	小売業	—	—	不動産 信託受 益権の 購入、 賃貸及 び地代 支払先	不動産信 託受益権 の購入	6,280,000	—	—
								賃貸事業 収入	4,887,379	信託預り 敷金及び 保証金	4,055,527
								支払地代 等	749,912	—	—
その他の 関係会社 の子会社	イオン モール 株式会 社	千葉県 千葉市	42,256	不動産業	—	—	賃貸及 び地代 支払先	賃貸事業 収入	5,898,379	預り敷金 及び保証 金	2,628
								支払地代 等	679,573	—	—
								—	—	信託預り 敷金及び 保証金	6,121,795
その他の 関係会社 の子会社	イオン 北海道 株式会 社	北海道 札幌市	6,100	小売業	—	—	賃貸及 び地代 支払先	賃貸事業 収入	678,000	—	—
								支払地代 等	165,475	—	—
その他の 関係会社 の子会社	株式会 社イオン 銀行	東京都 江東区	51,250	銀行業	—	—	借入先	長期借入 金の借入	600,000	長期借入 金	3,600,000
								支払利息	8,928	未払費用	637
その他の 関係会社 の子会社	イオンマ レーシア 社	マレーシ ア国クア ラルンプ ール市	702 百万RM	小売業	—	—	賃貸先	賃貸事業 収入 (注4)	18,040	営業未収 入金	205
関係会社	JAMBATAN MANSEIBA SHI(M) Sdn. Bhd.	マレーシ ア国クア ラルンプ ール市	239 百万RM	不動産 賃貸業	—	—	増資の 引受	増資の引 受 (注5)	5,097,430	—	—

(注1) 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2) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上、決定しています。

(注3) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価格に算入した物件取得に係る運用報酬81,162千円が含まれています。

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

(注5) 増資の引受は、子会社が行った増資を引受けたものであります。

当期(自平成29年2月1日至平成29年7月31日)

属性	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は 職業	議決権 等の所有(被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の兼任等	事業上 の関係				
その他の 関係会社 の子会社	イオン・ リートマ ネジメン ト株式会 社	東京都 千代田区	350	投資運用 業	—	役員 の兼任1 人	資産運 用会社	資産運用 報酬の支 払 (注3)	793,885	未払金	269,399
その他の 関係会社 の子会社	イオンリ テール 株式会 社	千葉県 千葉市	48,970	小売業	—	—	不動産 信託受 益権の 購入、 賃貸及 び地代 支払先	不動産信 託受益権 の購入	52,230,000	—	—
								賃貸事業 収入	6,564,405	信託預り 敷金及び 保証金	5,935,920
								支払地代 等	1,040,354	—	—
その他の 関係会社 の子会社	イオン モール 株式会 社	千葉県 千葉市	42,256	不動産業	—	—	賃貸及 び地代 支払先	賃貸事業 収入	6,017,455	預り敷金 及び保証 金	2,628
								支払地代 等	679,573	—	—
								信託預り 敷金及び 保証金	—	6,121,795	
その他の 関係会社 の子会社	イオン 北海道 株式会 社	北海道 札幌市	6,100	小売業	—	—	賃貸及 び地代 支払先	賃貸事業 収入	678,399	—	—
								支払地代 等	165,475	—	—
その他の 関係会社 の子会社	株式会 社イオン 銀行	東京都 江東区	51,250	銀行業	—	—	借入先	長期借入 金の借入	1,100,000	長期借入 金	4,700,000
								支払利息	12,126	未払費用	878
その他の 関係会社 の子会社	イオンマ レーシア 株式会 社	マレーシ ア国クア ラルンプ ール市	702 百万RM	小売業	—	—	賃貸先	賃貸事業 収入 (注4)	19,385	—	—

(注1) 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2) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上、決定しています。

(注3) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価格に算入した物件取得に係る運用報酬179,925千円が含まれています。

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

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自平成28年8月1日至平成29年1月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	塩崎 康男	—	—	本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	(被所有)直接0.0%		本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払	625,884	未払金	209,697

(注1) 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2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。
2. 資産運用報酬額については、塩崎康男が第三者(イオン・リートマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。
3. 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬81,162千円が含まれています。

当期(自平成29年2月1日至平成29年7月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	塩崎 康男	—	—	本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	(被所有)直接0.0%		本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払	793,885	未払金	269,399

(注1) 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2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。
2. 資産運用報酬額については、塩崎康男が第三者(イオン・リートマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。
3. 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬179,925千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（平成29年1月31日）
該当事項はありません。

当期（平成29年7月31日）
該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、商業施設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、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。なお、前期は「イオンモール熊本」及び本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」は含まれておりません。当期は本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」は含まれておりません。また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(単位:千円)

	前期	当期
	自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	229,047,065	253,980,614
期中増減額	11,451,449	61,564,866
期末残高	240,498,514	315,545,481
期末時価	268,525,195	346,866,700

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 前期増加額のうち、主な増加理由は2物件（「イオンモール小山」、「イオンモール苫小牧」）の取得（14,259,268千円）、既存物件の空調機EHP工事等資本的支出（389,579千円）によるものであり、前期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費（3,197,398千円）の計上によるものです。当期増加額のうち、主な増加理由は5物件（「イオンモール伊丹昆陽」、「イオンモール鹿児島」、「イオンモール土浦」、「イオンモールかほく」、「イオン南大阪RDC」）の取得（62,964,184千円）、既存物件の空調機EHP工事等資本的支出（2,777,379千円）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（4,176,697千円）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。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	4,887,379	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	5,898,379	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	678,000	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	386,720	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社（注）	18,040	不動産賃貸事業

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

当期（自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	6,564,405	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	6,017,455	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	678,399	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	494,875	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	385,237	不動産賃貸事業
イオングローバルSCM株式会社	286,172	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社（注）	19,385	不動産賃貸事業

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日
1口当たり純資産額	109,528円	111,457円
1口当たり当期純利益金額	3,019円	3,324円

(注1) 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日
当期純利益金額（千円）	3,954,064	5,306,899
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	3,954,064	5,306,899
期中平均投資口数（口）	1,309,467	1,596,319

[重要な後発事象に関する注記]

1. 新投資口の発行について

本資産運用会社は、平成29年9月12日開催の投資委員会において、以下の内容で新投資口の発行を本投資法人に対し提案する旨、決議しました。かかる決議案は、本投資法人の役員会による承認をもって決定されます。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催予定の役員会にて決定される予定です。

(1) 公募による新投資口発行

発行新投資口数 134,700口

(2) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 6,735口

割当先 野村證券株式会社

第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

(3) 資金使途

前記の公募に係る調達資金については、その全額を、平成29年11月30日に取得予定の「検見川浜ベイサイドモジュールフェリア（仮称：イオンスタイル検見川浜）」（取得予定価額3,748百万円）及び後記「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、「ダイエー茨木プロセスセンター」の取得資金の全部又は一部に充当するとともに、「イオンモール下妻」及び「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」の取得に伴う借入金の返済資金（4,500百万円）に充当し、残額があれば、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当します。また、第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当します。

2. 資産の取得について

本資産運用会社は、平成29年9月12日開催の投資委員会において、以下の不動産信託受益権3件（取得価額の合計20,756百万円）の取得を決定しました。「イオンモール下妻」及び「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」は平成29年9月19日付で、「ダイエー茨木プロセスセンター」は平成29年10月2日付で取得する予定です。

物件名称	所在地	取得予定価額 (百万円)	取得予定日	取得先
イオンモール下妻	茨城県下妻市	9,552	平成29年9月19日	合同会社ダブルオーツー
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	平成29年9月19日	合同会社ダブルオーツー
ダイエー茨木プロセスセンター	大阪府茨木市	6,810	平成29年10月2日	東京センチュリー株式会社
合計	—	20,756	—	—

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

3. 資金の借入れについて

本資産運用会社は、平成29年9月12日開催の投資委員会において、前記「2. 資産の取得について」に記載の「イオンモール下妻」及び「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成29年9月19日付で以下の資金の借入れを行うことを本投資法人に対し提案する旨、決議しました。かかる決議案は、本投資法人の役員会による承認をもって決定されます。

区分	借入先	借入予定 金額 (百万円)	利率	借入 実行 予定日	借入 方法	返済 期限	返済 方法	担保
短期	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社	1,500	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）に0.22%を加えた利率	平成29年 9月19日	左記借入先を貸付人とする平成29年9月14日付で締結予定の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ	平成29年 12月27日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
		4,500				平成29年 9月29日		
合計		6,000	—					

（9）発行済投資口の総口数の増減

投資法人の設立以降平成29年7月31日までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成24年11月30日	私募設立	5,000	5,000	500	500	（注2）
平成25年11月21日	公募増資	900,000	905,000	91,287	91,787	（注3）
平成25年12月17日	第三者割当増資	45,000	950,000	4,564	96,351	（注4）
平成27年2月12日	公募増資	133,190	1,083,190	19,090	115,442	（注5）
平成27年2月25日	第三者割当増資	7,010	1,090,200	1,004	116,447	（注6）
平成28年2月8日	公募増資	208,826	1,299,026	25,284	141,731	（注7）
平成28年2月25日	第三者割当増資	10,441	1,309,467	1,264	142,996	（注8）
平成28年9月14日	無償減資	—	1,309,467	△1,626	141,369	（注9）
平成28年9月14日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	—	1,309,467	△1,898	139,470	（注10）
平成29年2月22日	公募増資	310,900	1,620,367	35,767	175,238	（注11）
平成29年3月14日	第三者割当増資	15,545	1,635,912	1,788	177,026	（注12）

（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）本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円にて新投資口を発行しました。

（注3）1口当たり発行価格105,000円（発行価額101,430円）にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価額101,430円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価格148,200円（発行価額143,336円）にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注6）1口当たり発行価額143,336円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注7）1口当たり発行価格125,190円（発行価額121,081円）にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注8）1口当たり発行価額121,081円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注9）第7期（平成28年7月期）に計上した未処理損失の額である1,626,970千円は、投信法第136条第2項に定める無償減資を行い、出資総額から控除することにより処理しています。

（注10）平成28年9月14日開催の本投資法人役員会において、第7期（平成28年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,450円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月14日よりその支払を開始しました。

（注11）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12）1口当たり発行価額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。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員

最近の有価証券報告書(平成29年4月26日提出)における「役員の状況」から異動はありません。

(2) 本資産運用会社の役員

平成29年5月25日付で平松弘基が取締役(非常勤)を退任し、同日付で鈴木一郎が取締役(非常勤)に就任しました。

5. 参考情報

(1) 投資状況

① 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 平成29年1月31日現在					当期 平成29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	31,129	11.2	—	—	—	30,934	9.0	—	—	—
		関東(注5)	97,493	35.0	—	—	—	108,699	31.5	—	—	—
		東海・北陸・中部	27,311	9.8	—	—	—	36,995	10.7	—	—	—
		近畿	41,968	15.1	—	—	—	68,372	19.8	—	—	—
		中国・四国	31,653	11.4	—	—	—	31,340	9.1	—	—	—
		九州・沖縄	23,743	8.5	—	—	—	38,530	11.2	—	—	—
		マレーシア	680	0.2	680	△144	0.2	671	0.2	671	△141	0.2
小計			253,980	91.3	680	△144	0.2	315,545	91.5	671	△141	0.2
関係会社株式(注6)			6,078	2.2	6,078	101	2.2	6,078	1.8	6,078	118	1.8
預金・その他の資産			18,269	6.6	4	0	0.0	23,393	6.8	13	0	0.0
資産総額計			278,328	100.0	6,763	△43	2.4	345,017	100.0	6,763	△23	2.0

	前期(平成29年1月31日)		当期(平成29年7月31日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	134,903	48.5	162,683	47.2
純資産総額	143,424	51.5	182,334	52.8

(注1) 「地域」欄につきましては、以下の区分とします。

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

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

(注3) 前期の「為替評価差損益」欄は、決算時(平成29年1月31日)の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。なお、決算時(平成29年1月31日)の為替相場(1RM=25.73円(小数点第3位を切捨て))を用いています。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) 当期の「為替評価差損益」欄は、決算時(平成29年7月31日)の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。なお、決算時(平成29年7月31日)の為替相場(1RM=25.80円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

(注5) 「関東」に所在する「イオンモール水戸内原」には、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分(平成27年4月28日に追加取得した隣接土地部分:貸借対照表計上額108百万円)を含みます。

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

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

当期末時点において、本投資法人の保有する投資有価証券は以下のとおりです

銘柄	資産の種類	業種	数量(株)	帳簿価額		評価額		対総資産比率(%)
				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	海外不動産保有法人	239,110,002	25.42 (1RM)	6,078,453 (240,185,002RM)	25.42 (1RM)	6,078,453 (240,185,002RM)	1.8

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

種類別及び業種別の投資比率

種類	地域	業種	対総資産比率(%)
関係会社株式	マレーシア	海外不動産保有法人	1.8
合計			1.8

② 投資不動産物件

本投資法人が保有する投資不動産物件についての概要等は、後記「③その他投資資産の主要なもの」にまとめて記載しています。

③ その他投資資産の主要なもの

(ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が平成29年7月31日(第9期末)現在保有する不動産等(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。)の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得先
SRSC-1	イオンレイクタウン mori (注4)	21,190	19,837	23,800	6.4	イオンリテール株式会社
SRSC-2	イオンレイクタウン kaze (注4)	6,730	6,359	7,880	2.0	イオンリテール株式会社
RSC-1	イオンモール 盛岡	5,340	5,694	6,720	1.6	イオンモール株式会社
RSC-2	イオンモール 石巻	6,680	6,151	7,080	2.0	イオンリテール株式会社
RSC-3	イオンモール 水戸内原 (注5)	16,565	15,258	18,112	5.0	イオンモール株式会社 茨城県水戸市
RSC-4	イオンモール 太田	6,860	6,337	8,190	2.1	東京センチュリー株式会社
RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	10,220	10,024	10,900	3.1	イオンリテール株式会社
RSC-6	イオンモール 大垣	4,950	4,151	5,110	1.5	イオンリテール株式会社
RSC-7	イオンモール 鈴鹿	9,660	9,272	10,200	2.9	イオンモール株式会社
RSC-8	イオンモール 明和	3,290	3,232	3,700	1.0	イオンリテール株式会社
RSC-9	イオンモール 加西北条	7,230	6,544	7,690	2.2	イオンリテール株式会社
RSC-10	イオンモール 日吉津	7,780	7,127	8,440	2.4	イオンリテール株式会社
RSC-11	イオンモール 倉敷	17,890	16,647	19,300	5.4	イオンモール株式会社
RSC-12	イオンモール 綾川	8,740	7,566	9,260	2.6	イオンリテール株式会社
RSC-13	イオンモール 直方	11,246	10,361	13,000	3.4	東京センチュリー株式会社 イオンモール株式会社
RSC-14	イオンモール 熊本	13,148	14,735	12,500	4.0	イオンモール株式会社
RSC-15	イオンモール KYOTO	21,470	20,828	22,500	6.5	イオンモール株式会社
RSC-16	イオンモール 札幌平岡	5,900	5,636	6,340	1.8	フォレスター特定目的会社
RSC-17	イオンモール 釧路昭和	1,780	1,784	1,930	0.5	フォレスター特定目的会社
RSC-18	イオンモール 利府	2,560	2,425	2,770	0.8	フォレスター特定目的会社
RSC-19	イオンモール 山形南	1,350	1,296	1,470	0.4	フォレスター特定目的会社
RSC-20	イオンモール 四日市北	2,210	2,223	2,610	0.7	フォレスター特定目的会社

物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得先
RSC-21	イオンモール 大和郡山	14,500	14,156	14,800	4.4	イオンモール株式会社
RSC-22	イオンモール千葉ニュー ータウン（モール棟、シ ネマ・スポーツ棟）	12,190	12,091	12,400	3.7	東京センチュリー株式会社
RSC-23	イオンモール 甲府昭和	8,389	8,235	8,600	2.5	イオンモール株式会社 昭和町常永土地区画整理組合
RSC-24	イオンモール 苫小牧	7,840	7,943	8,220	2.4	特定目的会社メビウスガンマ
RSC-25	イオンモール 小山	6,280	6,157	6,430	1.9	イオンリテール株式会社
RSC-26	イオンモール 伊丹昆陽	16,860	16,930	17,600	5.1	イオンリテール株式会社
RSC-27	イオンモール 鹿児島	13,400	13,433	13,900	4.1	イオンリテール株式会社
RSC-28	イオンモール 土浦	12,030	12,031	12,400	3.6	イオンリテール株式会社
RSC-29	イオンモール かほく	9,940	9,879	10,600	3.0	イオンリテール株式会社
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショ ッピングセンター	6,410	6,392	6,560	1.9	三井住友ファイナンス&リース 株式会社
L-1	ダイエー川崎 プロセスセンター	14,280	14,208	15,000	4.3	東京センチュリー株式会社
L-2	イオン南大阪RDC	9,870	9,912	10,300	3.0	東京センチュリー株式会社
M-1	イオン・タマン・ユニバー シティ・ショッピング・セ ンター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注6)	658 (20百万RM)	671 (20百万RM)	554 (21百万RM)	0.2	イオンマレーシア社
M-2	イオンモール セレン バン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注7)	5,252 (215百万RM)	—	6,011 (233百万RM)	1.6	Swiss Advanced Technology Institute(M) Sdn. Bhd.
合計		330,690	315,545 (注8)	352,878	100.0	

(注1) 「取得価額」欄は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、租税公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。

(注2) 「期末算定価額」欄には、平成29年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。鑑定評価の概要については後記「不動産鑑定評価の概要」をご参照ください。

(注3) 「投資比率」欄は、取得価額の合計に占める各物件の取得価額の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」、「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「期末算定価額」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。

(注5) 当物件は、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（平成27年4月28日追加取得した隣接土地部分：取得価額105百万円、期末帳簿価額108百万円、期末算定価額112百万円）を含みます。

(注6) 「取得価額」欄は、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回にわたり円貨にて実際に支払った対価の合計額を記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、租税公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載して

います。なお、各支払時における為替レートに応じて加重平均して算出した為替レートは、1RM=32.92円（小数点第3位を切捨て）です。

「期末帳簿価額」欄は、「取得価額」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）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（マレーシア国ジョホール州所在の「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の一部の信託に係る権利をいいます。以下同じです。）に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）を保有しており、「期末算定価額」欄には、平成29年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額につき、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する金額を記載しています。なお、「期末算定価額」は、決算時（平成29年7月31日）の為替相場（1RM=25.80円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

（注7）「取得価額」欄は、本投資法人が本海外SPCを通じて取得先より、「イオンモール セレンバン 2」を取得した金額（売買契約書等に記載された売買代金等であり、「イオンモール セレンバン 2」の取得に要した費用（仲介手数料、租税公課等）を含みません。）を記載しています。RMの円貨換算は、平成28年9月30日の為替相場（1RM=24.43円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

「期末帳簿価額」欄は、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（平成29年7月31日）の為替相場（1RM=25.80円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

（注8）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。

(イ) 賃貸借状況の概況

本投資法人が当期末(平成29年7月31日)現在で保有する不動産等(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。)の賃貸借状況(平成29年7月31日現在の総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率)は次のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	総賃料収入 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
商業 施設 等	SRSC-1	イオンレイクタウン mori(注2)	埼玉県 越谷市	平成20年 9月9日	682	685	205,711.70	205,711.70	100.0
	SRSC-2	イオンレイクタウン kaze(注2)	埼玉県 越谷市	平成20年 9月9日	340	330	127,183.81	127,183.81	100.0
	RSC-1	イオンモール 盛岡	岩手県 盛岡市	平成15年 7月23日	365	338	98,968.59	98,968.59	100.0
	RSC-2	イオンモール 石巻	宮城県 石巻市	平成19年 3月2日	351	354	60,682.20	60,682.20	100.0
	RSC-3	イオンモール 水戸内原	茨城県 水戸市	平成17年 11月8日	725 (注3)	726 (注3)	159,997.49	159,997.49	100.0
	RSC-4	イオンモール 太田	群馬県 太田市	平成15年 11月17日	475	476	93,165.27	93,165.27	100.0
	RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	神奈川県 相模原市	平成5年 8月9日	419	420	75,056.62	75,056.62	100.0
	RSC-6	イオンモール 大垣	岐阜県 大垣市	平成19年 3月29日	326	330	64,246.26	64,246.26	100.0
	RSC-7	イオンモール 鈴鹿	三重県 鈴鹿市	平成8年 11月12日	443	446	125,253.74	125,253.74	100.0
	RSC-8	イオンモール 明和	三重県 多気郡	平成13年 8月6日	213	214	44,193.80	44,193.80	100.0
	RSC-9	イオンモール 加西北条	兵庫県 加西市	平成20年 10月3日	325	328	48,229.25	48,229.25	100.0
	RSC-10	イオンモール 日吉津	鳥取県 西伯郡	平成11年 3月8日	427	426	102,045.24	102,045.24	100.0
	RSC-11	イオンモール 倉敷	岡山県 倉敷市	平成11年 9月15日	736	741	157,274.78	157,274.78	100.0
	RSC-12	イオンモール 綾川	香川県 綾歌郡	平成20年 7月18日	456	460	113,149.07	113,149.07	100.0
	RSC-13	イオンモール 直方	福岡県 直方市	平成17年 4月4日	557	545	151,969.51	151,969.51	100.0
	RSC-14	イオンモール 熊本(注4)	熊本県 上益城郡	平成17年 9月16日	449	584	101,132.38	101,132.38	100.0
	RSC-15	イオンモール KYOTO	京都府 京都市	平成22年 1月7日	697	698	136,468.45	136,468.45	100.0
	RSC-16	イオンモール 札幌平岡	北海道 札幌市	平成12年 11月10日	448	—	78,360.81	78,360.81	100.0
	RSC-17	イオンモール 釧路昭和	北海道 釧路市	平成12年 9月13日	229	—	51,763.05	51,763.05	100.0
	RSC-18	イオンモール 利府	宮城県 宮城郡	平成12年 4月18日	208	—	66,478.91	66,478.91	100.0
RSC-19	イオンモール 山形南	山形県 山形市	平成12年 11月17日	162	—	53,502.94	53,502.94	100.0	
RSC-20	イオンモール 四日市北	三重県 四日市市	平成13年 1月23日	228	—	41,447.33	41,447.33	100.0	

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	総賃料収入 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
商業 施設 等	RSC-21	イオンモール 大和郡山	奈良県 大和郡山市	平成22年 2月16日	767	768	105,230.88	105,230.88	100.0
	RSC-22	イオンモール千葉ニュー タウン（モール棟、 シネマ・スポーツ棟）	千葉県 印西市	平成18年 4月17日	403	403	107,425.97	107,425.97	100.0
	RSC-23	イオンモール 甲府昭和	山梨県 中巨摩郡	平成23年 3月11日	404	392	66,509.51	66,509.51	100.0
	RSC-24	イオンモール 苫小牧	北海道 苫小牧市	平成17年 4月8日	341	—	71,308.33	71,308.33	100.0
	RSC-25	イオンモール 小山	栃木県 小山市	平成9年 4月18日	279	279	47,872.33	47,872.33	100.0
	RSC-26	イオンモール 伊丹昆陽	兵庫県 伊丹市	平成23年 2月2日	714	851	122,944.71	122,944.71	100.0
	RSC-27	イオンモール 鹿児島	鹿児島県 鹿児島市	平成19年 9月12日	494	—	132,341.35	132,341.35	100.0
	RSC-28	イオンモール 土浦	茨城県 土浦市	平成21年 5月19日	449	536	86,848.51	86,848.51	100.0
	RSC-29	イオンモール かほく	石川県 かほく市	平成20年 9月30日	413	492	70,948.14	70,948.14	100.0
	CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショ ッピングセンター	神奈川県 茅ヶ崎市	平成12年 10月13日	224	223	63,158.24	63,158.24	100.0
	L-1	ダイエー川崎 プロセスセンター	神奈川県 川崎市	平成9年 4月22日	490	269	59,265.77	59,265.77	100.0
	L-2	イオン南大阪RDC	大阪府 堺市	平成7年 4月25日	286	144	50,197.06	50,197.06	100.0
	M-1	イオン・タマン・ユニ バーシティ・ショッピ ング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注5)	マレーシア 国ジョホール 州	平成14年 5月30日	19 (756千RM)	—	22,870.00	22,870.00	100.0
	M-2	イオンモール セレ ンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注6)	マレーシア 国ヌグリ ンビラン州	平成17年	190 (7,396千RM)	—	81,135.00	81,135.00	100.0
合計					14,751 (注7)	12,474	3,244,337.00	3,244,337.00	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」欄には、各取得資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。また、「賃貸可能面積」には、附属建物面積を含みます。

(注2) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」、「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「総賃料収入」欄、「敷金・保証金」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。

(注3) 「イオンモール水戸内原」の「総賃料収入」及び「敷金・保証金」は、平成27年4月28日に追加取得した「イオンモール水戸内原」（茨城県水戸市）の土地に係る賃貸借契約に基づく数値を含みます。

(注4) 「イオンモール熊本」の「敷金・保証金」、「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「稼働率」は、平成28年熊本地震前を記載しています。「総賃料収入」は、営業に供した「総賃貸可能面積」に応じた賃料で記載しています。

(注5) 「建築時期」は、主たる建物の使用可能証明書（Certificate of Fitness for Occupation Approval）が取得された日として、Knight Frank Malaysia（Knight Frank LLPのマレーシア支社）及びKnight Frank Estate Management Pte Ltd（以下併せて「ナイト・フラン

ク・マレーシア社」といいます。）作成のテクニカル・デュー・デリジェンス・レビュー（Technical Due Diligence Review）（その追補レター（Supplementary Letter）を含み、以下「テクニカル・デュー・デリジェンス・レビュー」といいます。）に記載された日付を記載しています。

本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）を保有しており、「総賃料収入」欄には、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する数値を記載しています。なお、「総賃料収入」欄については、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」欄には、ナイト・フランク・マレーシア社作成のテクニカル・デュー・デリジェンス・レビューに記載されたグロス床面積（Gross Floor Area）又は一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に記載された建物床面積を記載しています。

- (注6) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。なお、「総賃料収入」欄については、期中平均の為替相場（1RM=25.69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) 総賃料収入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、上表の総賃料収入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。

(ウ) 不動産鑑定評価の概要

取得済不動産物件(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。)の平成29年7月31日(第9期末)現在の不動産鑑定評価の概要(不動産鑑定評価額、直接還元法による収益価格及び直接還元利回り、DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回り、NOI)は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	収益価格					
				直接還元法による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	NOI (百万円) (注2)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	23,800	24,100	4.8	23,600	4.8 4.9 (注4)	5.0	1,179
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,880	8,120	5.2	7,780	5.1 5.2 (注4)	5.5	438
RSC-1	イオンモール盛岡	一般財団法人 日本不動産研究所	6,720	6,760	6.6	6,670	6.2	6.8	517
RSC-2	イオンモール石巻	一般財団法人 日本不動産研究所	7,080	7,180	6.2	6,980	5.9	6.5	479
RSC-3	イオンモール水戸内原 (不動産信託受益権) (注5)	一般財団法人 日本不動産研究所	18,000	18,200	6.0	17,800	5.6	6.2	1,118
	イオンモール水戸内原 (土地) (注5)	一般財団法人 日本不動産研究所	112	—	—	112	5.2	—	—
RSC-4	イオンモール太田	一般財団法人 日本不動産研究所	8,190	8,240	6.4	8,140	5.9	6.6	588
RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	10,900	11,000	5.2	10,800	4.9	5.4	647
RSC-6	イオンモール大垣	一般財団法人 日本不動産研究所	5,110	5,140	6.9	5,080	6.3	7.3	380
RSC-7	イオンモール鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	10,200	10,300	6.4	10,100	5.8	6.6	750
RSC-8	イオンモール明和	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,700	3,800	6.5	3,660	6.4 6.5 (注4)	6.8	283
RSC-9	イオンモール加西北条	一般財団法人 日本不動産研究所	7,690	7,720	6.8	7,650	6.5	7.0	538
RSC-10	イオンモール日吉津	一般財団法人 日本不動産研究所	8,440	8,500	6.8	8,380	6.4	7.1	605
RSC-11	イオンモール倉敷	一般財団法人 日本不動産研究所	19,300	19,500	6.0	19,100	5.7	6.2	1,243
RSC-12	イオンモール綾川	一般財団法人 日本不動産研究所	9,260	9,350	6.4	9,170	6.0	6.7	618
RSC-13	イオンモール直方	一般財団法人 日本不動産研究所	13,000	13,100	6.4	12,900	6.0	6.6	872
RSC-14	イオンモール熊本	一般財団法人 日本不動産研究所	12,500	12,600	6.0	12,300	5.7	6.3	788
RSC-15	イオンモールKYOTO	一般財団法人 日本不動産研究所	22,500	22,700	4.8	22,300	4.5	5.0	1,097
RSC-16	イオンモール札幌平岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,340	6,540	6.2	6,260	6.2 6.3 (注4)	6.5	437

物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注1)	収益価格					
				直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万円) (注2)
RSC-17	イオンモール釧路昭和	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,930	2,010	6.8	1,900	6.8 6.9 (注4)	7.1	173
RSC-18	イオンモール利府	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,770	2,860	6.4	2,730	6.4 6.5 (注4)	6.7	220
RSC-19	イオンモール山形南	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,470	1,530	6.6	1,450	6.6 6.7 (注4)	6.9	129
RSC-20	イオンモール四日市北	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,610	2,710	6.2	2,570	6.2 6.3 (注4)	6.5	207
RSC-21	イオンモール大和郡山	一般財団法人 日本不動産研究所	14,800	15,000	5.6	14,600	5.1	5.8	878
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマスポーツ棟)	一般財団法人 日本不動産研究所	12,400	12,500	4.9	12,200	4.6	5.1	625
RSC-23	イオンモール甲府昭和	一般財団法人 日本不動産研究所	8,600	8,690	5.8	8,510	5.3	6.0	527
RSC-24	イオンモール苫小牧	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,220	8,340	5.9	8,170	5.9 6.0 (注4)	6.1	535
RSC-25	イオンモール小山	一般財団法人 日本不動産研究所	6,430	6,460	6.7	6,400	6.4	6.9	456
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	一般財団法人 日本不動産研究所	17,600	17,900	5.6	17,300	5.1	5.8	1,024
RSC-27	イオンモール鹿児島	株式会社 谷澤総合鑑定所	13,900	14,200	6.0	13,800	6.0 6.1 (注4)	6.3	894
RSC-28	イオンモール土浦	一般財団法人 日本不動産研究所	12,400	12,400	6.3	12,300	5.8	6.5	801
RSC-29	イオンモールかほく	一般財団法人 日本不動産研究所	10,600	10,600	6.9	10,600	6.4	7.1	758
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	6,560	6,590	5.0	6,520	4.7	5.2	344
L-1	ダイエー川崎 プロセスセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	15,000	15,200	4.9	14,800	4.4	5.3	764
L-2	イオン南大阪RDC	一般財団法人 日本不動産研究所	10,300	10,400	4.9	10,100	4.6	5.2	518
M-1	イオン・タマン・ユニバーシテ ィ・ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注6)	一般財団法人 日本不動産研究所	554 (21百万RM)	—	—	554 (21百万RM)	6.5 6.0 (注7)	7.0	37 (1百万RM)
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注6) (注8)	一般財団法人 日本不動産研究所	6,011 (233百万RM)	—	—	6,011 (233百万RM)	6.0	6.5	352 (13百万RM)
合計			352,878	—	—	349,298	—	—	—

- (注1) 「不動産鑑定評価額」欄には、平成29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) 「NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。また、「NOI」は直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の不動産鑑定評価額、直接還元法による価格、DCF法による価格及びNOIは、不動産信託受益権の準共有持分割合(いずれも40%)に相当する金額を記載しています。
- (注4) 「イオンレイクタウンmori」の割引率は、1年目から6年目が4.8%、7年目以降が4.9%です。
 「イオンレイクタウンkaze」の割引率は、1年目から6年目が5.1%、7年目以降が5.2%です。
 「イオンモール明和」の割引率は、1年目から4年目が6.4%、5年目以降が6.5%です。
 「イオンモール札幌平岡」の割引率は、1年目から4年目が6.2%、5年目以降が6.3%です。
 「イオンモール釧路昭和」の割引率は、1年目が6.8%、2年目以降が6.9%です。
 「イオンモール利府」の割引率は、1年目から4年目が6.4%、5年目以降が6.5%です。
 「イオンモール山形南」の割引率は、1年目から2年目が6.6%、3年目以降が6.7%です。
 「イオンモール四日市北」の割引率は、1年目が6.2%、2年目以降が6.3%です。
 「イオンモール苫小牧」の割引率は、1年目から7年目が5.9%、8年目以降が6.0%です。
 「イオンモール鹿児島」の割引率は、1年目から6年目が6.0%、7年目以降が6.1%です。
- (注5) 「イオンモール水戸内原」には不動産信託受益権部分と不動産部分があり、それぞれ不動産鑑定評価書を取得していますので、分けて記載しています。
- (注6) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」及び「イオンモール セレンバン 2」の不動産鑑定評価については、現地鑑定補助方式を採用し、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の「不動産鑑定評価額」は、平成29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・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」のマレーシア受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利(18.18%)に相当する金額を記載しています。「収益価格」欄の価格及びNOIは、マレーシア国における投資用不動産に対して適用される標準的な手法である収益還元法(Investment Method)により求められた価格等をもとに、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」のマレーシア受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利の割合(18.18%)に相当する金額を記載しています。「イオンモール セレンバン 2」の「不動産鑑定評価額」は、平成29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。「不動産鑑定評価額」、「収益価格」欄の価格及びNOIの円貨での表示額については、平成29年7月31日の為替相場(1RM=25.80円(小数点第3位を切捨て))を用いて円貨に換算しています。
- (注7) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の割引率は、契約期間内が6.5%、契約期間満了後が6.0%です。
- (注8) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。

(エ) 保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が平成29年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの（1工事当たり30万円を超えるもの）は以下のとおりです。

なお、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)	中央監視設備更新 工事	自 平成29年10月 至 平成29年10月	25	—	—
	複合防災盤更新工 事	自 平成30年6月 至 平成30年6月	17	—	—
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	排水除害施設設置 工事	自 平成29年3月 至 平成29年9月	99	—	—
	空調機EHP更新 工事	自 平成29年10月 至 平成29年10月	35	—	—
	空調機EHP更新 工事	自 平成30年5月 至 平成30年5月	43	—	—
イオンモール小山 (栃木県小山市)	防煙垂壁不燃シー ト工事	自 平成29年11月 至 平成30年1月	52	—	—
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)	西側外部スロー プ、階段鉄骨塗装 工事	自 平成29年10月 至 平成29年11月	66	—	—
	防煙垂壁不燃シー ト工事	自 平成29年11月 至 平成30年1月	46	—	—
	北側外部スロー プ、階段鉄骨塗装 工事	自 平成30年4月 至 平成30年6月	92	—	—
ダイエー川崎プロセスセンター (神奈川県川崎市)	管理棟外壁工事	自 平成29年10月 至 平成30年1月	45	—	—
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	活性化工事	自 平成29年7月 至 平成29年10月	330	—	—
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	防煙垂壁不燃シー ト工事	自 平成29年11月 至 平成30年1月	46	—	—
	火災報知器、感知 器更新工事	自 平成30年3月 至 平成30年3月	41	—	—
	冷温水発生器冷却 配管更新工事	自 平成30年3月 至 平成30年3月	27	—	—
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	空調機更新工事	自 平成29年10月 至 平成29年11月	35	—	—
	改装工事	自 平成29年10月 至 平成29年12月	33	—	—
	MOVIX屋上防水改 修工事	自 平成30年3月 至 平成30年5月	40	—	—
	東館直営北側入口 活性化工事	自 平成30年5月 至 平成30年7月	65	—	—
	東館外壁塗装工事	自 平成30年4月 至 平成30年7月	202	—	—

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	活性化工事	自 平成29年5月 至 平成29年12月	132	—	—
	井水配管更新工事	自 平成29年11月 至 平成29年12月	132	—	—
	空調機EHP更新 工事	自 平成30年2月 至 平成30年3月	54	—	—
	井水配管更新工事	自 平成30年2月 至 平成30年3月	45	—	—
イオンモール綾川 (香川県綾歌郡)	非常階段塗装工事	自 平成30年6月 至 平成30年7月	30	—	—
イオンモール直方 (福岡県直方市)	照明LED化工事	自 平成29年10月 至 平成29年11月	83	—	—
	照明LED化工事	自 平成30年4月 至 平成30年5月	78	—	—
イオンモール熊本 (熊本県上益城郡)	空調機EHP更新 工事	自 平成29年10月 至 平成29年11月	33	—	—
	中央監視装置更新 工事	自 平成30年5月 至 平成30年6月	31	—	—

b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成29年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事（1工事当たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。当期の資本的支出は2,777百万円であり、費用に区分された修繕費445百万円と合わせ、合計3,222百万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)
イオンモール札幌平岡 (北海道札幌市)	外壁塗装工事	自 平成29年6月 至 平成29年7月	45
イオンモール苫小牧 (北海道苫小牧市)	外壁塗装工事	自 平成28年10月 至 平成29年7月	226
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	空調機EHP更新工事	自 平成29年3月 至 平成29年6月	35
イオンモール太田 (群馬県太田市)	直営エスカレータ新設工事	自 平成29年3月 至 平成29年7月	172
イオン相模原ショッピングセンター (神奈川県相模原市)	空調機EHP更新工事	自 平成29年6月 至 平成29年7月	33
	防煙垂壁不燃シート工事	自 平成29年5月 至 平成29年6月	32
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	特高受変電部品交換工事	自 平成29年6月 至 平成29年7月	34
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	活性化工事	自 平成29年2月 至 平成29年7月	96
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	防煙垂壁不燃シート工事	自 平成29年4月 至 平成29年6月	45
	東館平面駐車場アスファルト工事	自 平成29年2月 至 平成29年4月	64

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機EHP更新工事	自 平成29年3月 至 平成29年5月	33
イオンモール直方 (福岡県直方市)	外壁塗装工事	自 平成28年11月 至 平成29年4月	210
	LED照明工事	自 平成29年1月 至 平成29年2月	78
イオンモール熊本 (熊本県上益城郡)	電気設備工事等	自 平成28年4月 至 平成29年7月	1,452

(オ) 個別資産の損益状況

第9期(自平成29年2月1日 至平成29年7月31日)

(単位:千円)

物件番号	SRSC-1	SRSC-2	RSC-1	RSC-2	RSC-3	RSC-4
物件名称	イオンレイク タウンmori	イオンレイク タウンkaze	イオンモール 盛岡	イオンモール 石巻	イオンモール 水戸内原	イオンモール 太田
運用日数	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	682,502	340,393	365,391	351,855	725,686	475,262
賃貸事業収入	682,502	340,393	365,391	351,855	725,686	475,262
②不動産賃貸事業費用	95,627	119,008	118,974	117,355	180,190	216,312
管理業務費(注1)	1,826	1,284	1,820	1,790	1,400	1,400
租税公課	82,466	34,353	43,954	46,407	76,825	39,391
保険料	5,092	3,713	4,264	2,516	6,804	3,748
修繕費	6,169	-	19,128	11,539	19,166	39,134
支払地代	16	78,959	49,748	54,704	75,121	132,591
水道光熱費	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	56	696	59	397	872	46
③NOI(①-②)	586,874	221,385	246,417	234,499	545,495	258,949
④減価償却費	224,946	102,447	125,717	83,678	245,667	114,551
⑤賃貸事業利益(③-④)	361,927	118,938	120,700	150,820	299,827	144,397
⑥資本的支出	1,285	-	35,849	5,919	3,461	173,514
⑦NCF(③-⑥)	585,588	221,385	210,568	228,579	542,033	85,435

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場(取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均)を用いて円貨に換算して記載しています。

(単位:千円)

物件番号	RSC-5	RSC-6	RSC-7	RSC-8	RSC-9	RSC-10
物件名称	イオン相模原 ショッピング センター	イオンモール 大垣	イオンモール 鈴鹿	イオンモール 明和	イオンモール 加西北条	イオンモール 日吉津
運用日数	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	419,476	326,596	443,700	213,193	325,610	427,808
賃貸事業収入	419,476	326,596	443,700	213,193	325,610	427,808
②不動産賃貸事業費用	113,786	143,831	84,495	94,008	66,235	146,218
管理業務費(注1)	1,400	1,760	1,850	1,850	1,850	1,850
租税公課	75,790	33,717	55,113	22,865	41,315	42,847
保険料	4,947	2,721	5,187	1,415	1,903	4,316
修繕費	31,614	11,420	22,319	30,192	11,311	25,043
支払地代	-	94,212	-	37,567	9,677	72,092
水道光熱費	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	34	-	25	117	177	68
③NOI(①-②)	305,689	182,764	359,204	119,184	259,375	281,589
④減価償却費	85,429	119,218	105,204	41,890	104,153	138,194
⑤賃貸事業利益(③-④)	220,259	63,546	254,000	77,294	155,222	143,394
⑥資本的支出	67,572	6,359	59,721	13,023	26,746	144,096
⑦NCF(③-⑥)	238,116	176,405	299,483	106,160	232,628	137,492

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場(取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均)を用いて円貨に換算して記載しています。

(単位:千円)

物件番号	RSC-11	RSC-12	RSC-13	RSC-14	RSC-15	RSC-16
物件名称	イオンモール 倉敷	イオンモール 綾川	イオンモール 直方	イオンモール 熊本	イオンモール KYOTO	イオンモール 札幌平岡
運用日数	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	736,020	456,317	557,277	449,109	697,734	448,494
賃貸事業収入	736,020	456,317	557,277	449,109	697,734	448,494
②不動産賃貸事業費用	119,466	152,206	147,146	100,696	146,450	243,300
管理業務費(注1)	1,850	1,850	1,850	1,850	1,562	2,180
租税公課	97,318	53,459	59,614	49,887	122,753	45,791
保険料	7,219	4,268	8,067	4,341	6,744	3,736
修繕費	12,978	7,666	34,212	11,271	15,373	26,118
支払地代	-	84,915	43,384	33,345	-	165,475
水道光熱費	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	99	46	17	-	17	-
③NOI(①-②)	616,554	304,110	410,130	348,412	551,283	205,193
④減価償却費	180,360	184,496	203,113	199,055	185,013	96,515
⑤賃貸事業利益(③-④)	436,193	119,613	207,016	149,357	366,270	108,677
⑥資本的支出	44,312	1,686	303,401	1,452,432	-	45,414
⑦NCF(③-⑥)	572,241	302,423	106,728	△1,104,020	551,283	159,778

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場(取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均)を用いて円貨に換算して記載しています。

(単位:千円)

物件番号	RSC-17	RSC-18	RSC-19	RSC-20	RSC-21	RSC-22
物件名称	イオンモール 釧路昭和	イオンモール 利府	イオンモール 山形南	イオンモール 四日市北	イオンモール 大和郡山	イオンモール 千葉ニュータウン (モール棟、シネ マ・スポーツ棟)
運用日数	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	229,904	208,865	162,214	228,849	767,156	403,242
賃貸事業収入	229,904	208,865	162,214	228,849	767,156	403,242
②不動産賃貸事業費用	141,242	101,427	95,695	141,319	332,367	86,943
管理業務費(注1)	2,180	1,760	1,820	1,760	1,760	1,670
租税公課	30,509	21,515	19,732	22,125	62,205	72,267
保険料	2,402	2,925	2,398	1,819	5,426	4,319
修繕費	10,286	9,290	7,202	24,145	10,569	8,422
支払地代	95,864	65,915	64,541	91,469	252,386	236
水道光熱費	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	-	19	-	-	20	27
③NOI(①-②)	88,662	107,437	66,518	87,530	434,788	316,298
④減価償却費	29,515	39,963	24,417	34,495	176,441	102,430
⑤賃貸事業利益(③-④)	59,146	67,474	42,101	53,035	258,346	213,868
⑥資本的支出	6,537	1,643	-	111,938	-	8,652
⑦NCF(③-⑥)	82,124	105,794	66,518	△24,408	434,788	307,646

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場(取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均)を用いて円貨に換算して記載しています。

(単位：千円)

物件番号	RSC-23	RSC-24	RSC-25	RSC-26	RSC-27	RSC-28
物件名称	イオンモール 甲府昭和	イオンモール 苫小牧	イオンモール 小山	イオンモール 伊丹昆陽	イオンモール 鹿児島	イオンモール 土浦
運用日数	181	181	181	154	154	154
①不動産賃貸事業収益	404,893	341,488	279,479	714,247	494,881	449,851
賃貸事業収入	404,893	341,488	279,479	714,247	494,881	449,851
②不動産賃貸事業費用	143,809	75,862	43,227	194,182	37,310	58,950
管理業務費(注1)	1,820	1,850	1,400	1,155	1,416	1,119
租税公課	40,009	61,404	33,970	-	-	-
保険料	2,959	3,284	2,402	5,723	4,976	3,660
修繕費	6,024	9,323	5,446	41	3,246	-
支払地代	92,995	-	-	187,263	27,509	54,164
水道光熱費	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	-	-	8	-	160	5
③NOI (①-②)	261,084	265,625	236,252	520,064	457,571	390,901
④減価償却費	96,995	118,395	88,705	188,824	173,509	162,042
⑤賃貸事業利益 (③-④)	164,088	147,230	147,546	331,239	284,061	228,858
⑥資本的支出	11,657	227,222	4,593	1,250	1,653	-
⑦NCF (③-⑥)	249,426	38,403	231,658	518,814	455,917	390,901

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場(取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均)を用いて円貨に換算して記載しています。

(単位：千円)

物件番号	RSC-29	CSC-1	L-1	L-2	M-1	
物件名称	イオンモール かほく	イオン茅ヶ崎 中央ショッピング センター	ダイエー 川崎プロセス センター	イオン 南大阪RDC	イオン・タマ ン・ユニバーシ ティ・ショッピ ング・センター (注2)	合計
運用日数	154	181	181	179	181	-
①不動産賃貸事業収益	413,093	224,509	490,499	286,172	19,385	14,561,163
賃貸事業収入	413,093	224,509	490,499	286,172	19,385	14,561,163
②不動産賃貸事業費用	54,397	49,343	110,449	4,181	1,224	4,077,250
管理業務費(注1)	1,326	1,400	1,580	1,347	387	56,975
租税公課	-	35,170	50,037	-	719	1,473,539
保険料	3,185	2,359	5,144	2,828	117	136,943
修繕費	868	10,393	5,587	-	-	445,511
支払地代	49,014	-	6	-	-	1,913,179
水道光熱費	-	-	47,842	-	-	47,842
その他賃貸事業費用	3	20	252	4	0	3,258
③NOI (①-②)	358,695	175,166	380,050	281,990	18,161	10,483,913
④減価償却費	187,690	43,296	94,747	66,901	8,669	4,176,697
⑤賃貸事業利益 (③-④)	171,005	131,870	285,302	215,088	9,492	6,307,216
⑥資本的支出	-	7,612	9,818	-	-	2,777,379
⑦NCF (③-⑥)	358,695	167,554	370,231	281,990	18,161	7,706,534

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場(取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均)を用いて円貨に換算して記載しています。