

平成27年1月期 決算短信 (REIT)

平成27年3月13日

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

有価証券報告書提出予定日 平成27年4月27日 分配金支払開始予定日 平成27年4月15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27年1月期の運用、資産の状況 (平成26年8月1日～平成27年1月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年1月期	7,422	0.0	2,810	0.2	2,353	0.6	2,349	0.5
26年7月期	7,420	167.5	2,805	133.4	2,338	207.2	2,337	207.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
27年1月期	2,473	2.4	1.4	31.7
26年7月期	2,460	2.4	1.4	31.5

(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	%	%
27年1月期	2,473	2,349	0	0	100.0	2.4
26年7月期	2,461	2,337	0	0	100.0	2.4

(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
27年1月期	169,746	98,701	58.1	103,896
26年7月期	169,913	98,689	58.1	103,883

(参考) 自己資本 平成27年1月期 98,701百万円 平成26年7月期 98,689百万円

(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
27年1月期	4,577	△483	△2,332	13,049
26年7月期	9,812	△856	△4,647	11,288

2. 平成27年7月期の運用状況の予想（平成27年2月1日～平成27年7月31日）及び平成28年1月期の運用状況の予想（平成27年8月1日～平成28年1月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
27年7月期	9,165	23.5	3,445	22.6	2,918	24.0	2,907	23.8	2,665	—
28年1月期	9,416	2.7	3,467	0.6	2,917	△0.0	2,909	0.1	2,665	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）

（平成27年7月期）2,667円、（平成28年1月期）2,668円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 27年1月期 950,000口 26年7月期 950,000口
- ② 期末自己投資口数 27年1月期 0口 26年7月期 0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26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ページ記載の「平成27年7月期（平成27年2月1日～平成27年7月31日）及び平成28年1月期（平成27年8月1日～平成28年1月31日）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26年10月30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26年10月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「配分方針」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、その後、平成25年11月21日を払込期日として公募による新投資口の発行（900,000口）を実施し、平成25年11月22日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場（銘柄コード3292）しました。また、平成25年12月17日には第三者割当による新投資口の発行（45,000口）を実施しました。この結果、平成27年1月31日現在における発行済投資口総数は950,000口となっています。

平成27年1月31日現在において本投資法人が所有する不動産は、国内外の17物件、取得価額の合計は158,988百万円となっています。

##### （イ）投資環境と運用実績

###### a. 投資環境

日本経済は、平成26年4月の消費税率の引上げに対する影響が想定以上に長引き、個人消費、設備投資等に弱さが見られましたが、同年10月末の日本銀行による「量的・質的金融緩和」の拡大、安倍政権による消費税の再増税の延期決定等を受け、急速に円安が進展し、株式市場も好調に推移しております。特に年後半以降は、設備投資、個人消費にも持ち直しの動きが見られ、企業業績の拡大期待も高まっており、米国の底堅い景気回復等にも支えられ、日本経済は緩やかな回復軌道をたどっています。J-REIT市場においても良好な資金調達環境の下、物件取得意欲も旺盛であり、市場全体の時価総額は過去最高水準となっています。

###### b. 運用実績

このような環境下、平成26年6月25日に20百万RM（658百万円）（注）にて取得したJ-REIT初の海外不動産への投資である、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（AEON Taman Universiti Shopping Centre）をAEON CO. (M) BHD.（以下「イオンマレーシア社」といいます。）が通期、賃貸事業として稼働しました。

また、国内不動産についても、店舗の空調設備の更新や外壁塗装工事等の定期的に行うべき工事のほか、店舗活性化工事や店舗照明のLED化工事等、店舗としての機能性改善の為の資本的支出を行い、ポートフォリオ価値の維持・向上に努めてきました。

（注）「RM」とはマレーシア・リングギットをいい、取得価額の円貨額は、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回にわたり実際に支払った対価の円貨額の合計額（売買手数料等の諸費用を含まず、単位未満を切捨て。）を記載しています。

##### （ウ）資金の調達

本投資法人の平成27年1月31日時点の借入金残高は63,000百万円であり、LTV（本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高に信託預り敷金及び保証金を加えた額の割合）は41.5%です。

平成27年1月31日現在の長期有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期有利子負債（1年内返済の長期借入金を含みます。）の割合）は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85.7%となり、上記LTVとあわせて、引き続き健全かつ保守的な財務体質を保持しています。

なお、平成27年1月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

〈格付〉

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

#### (エ) 業績及び分配金

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益7,422百万円、営業利益2,810百万円、経常利益2,353百万円、当期純利益2,349百万円となりました。

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,473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。

## 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、消費増税の影響が和らぎ、米国経済の回復、並びに円安による輸出の増加、原油等の資源安等の恩恵を受け企業業績は底堅く推移するとともに、今後の設備投資の増加が見込まれます。家計部門では、大企業を中心とした賃上げ、人手不足等により雇用・所得環境の改善が進み、加えて資源安に伴うインフレ率の低下によって、実質所得は改善し、個人消費のゆるやかな回復傾向が続くものと思われま

商業施設を取り巻く環境に関し、内閣府発表の「消費動向調査（平成27年1月）」によると、平成27年1月の「消費者態度指数」について昨年同月よりは下回っているものの、平成26年11月を底として2ヶ月続けて改善、消費者心理の持ち直し傾向が伺えます。また、総務省統計局発表の「家計調査」（平成27年2月）において平成26年4～6月期の消費支出は、消費税の駆け込み需要の反動により、実質5.7%減（物価変動の影響を除く）、平成26年7～9月期についても5.3%減と低迷しておりましたが、平成26年10～12月期については3.2%減と底打ちの兆しが表れております。

海外経済については、米国の堅調な景気回復に牽引される形で、原油安、欧州のECBの資産買入プログラムの拡大等にも支えられ、先進国において景気はゆるやかに回復に向かうと期待されます。新興国については、原油安がロシア、マレーシア等の資源国経済に影響、また中国、ブラジルといった国々においても景気の減速の兆候が表れております。一方で原油安の恩恵を受けるインドのような堅調な経済成長が見込まれる国もあり、個々に強弱があるものの不透明感は増しており、世界全体としては成長が弱含む可能性があります。

今後のリスク要因として、ギリシャの債務問題、ウクライナ情勢緊迫化等の地政学リスクの増大、米国経済の景気回復の遅れ、金利引き上げによる新興国への影響、及び国内個人消費の低迷の長期化などが挙げられ、引き続き注視して参ります。

### (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及びパイプラインサポート契約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

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なると考えられ、本投資法人のさらなる成長を支える存在となり得ます。本投資法人は、上記のような本投資法人とイオングループがそれぞれ好循環に至る良好な関係、すなわち、ウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係を構築し、投資主価値の最大化を目指します。

## c. 財務戦略

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

## 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

本投資法人は、平成27年1月22日及び平成27年2月4日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成27年2月12日、第三者割当による新投資口については平成27年2月25日にそれぞれ払込みが完了しています。

## a. 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	133,190口
発行価格	1口当たり148,200円
発行価格の総額	19,738,758,000円
発行価額	1口当たり143,336円
発行価額の総額	19,090,921,840円
払込期日	平成27年2月12日
分配金起算日	平成27年2月1日

## b. 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	7,010口
発行価額	1口当たり143,336円
発行価額の総額	1,004,785,360円
払込期日	平成27年2月25日
分配金起算日	平成27年2月1日
割当先	みずほ証券株式会社

## (イ) 資金使途

上記の公募及び第三者割当に係る調達資金については、後記「(ウ) 資産の取得について」に記載の不動産信託受益権の取得資金の一部に充当しました。

## (ウ) 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6件（取得価額の合計35,270百万円）を取得しました。

物件名称	所在地	取得価額 (百万円)	取得日	取得先
イオンモールKYOTO	京都府京都市	21,470	平成27年2月27日	イオンモール株式会社
イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	5,900	平成27年2月18日	フォレスター特定目的会社
イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	1,780	平成27年2月18日	フォレスター特定目的会社
イオンモール利府	宮城県宮城郡	2,560	平成27年2月18日	フォレスター特定目的会社
イオンモール山形南	山形県山形市	1,350	平成27年2月18日	フォレスター特定目的会社
イオンモール四日市北	三重県四日市市	2,210	平成27年2月18日	フォレスター特定目的会社
合計	—	35,270	—	—

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

(エ) 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「(ウ) 資産の取得について」に記載の「イオンモールKYOTO」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額	利率	借入 実行日	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	20億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.25%を加えた利率	平成27年 2月27日	平成27年 10月20日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
長期	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社広島銀行	7億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.25%を加えた利率		平成29年 10月20日		
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社イオン銀行 株式会社百五銀行 株式会社七十七銀行	12億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.40%を加えた利率 （注1）		平成31年 10月21日		
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 農林中央金庫 三菱UFJ信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社日本政策投資銀行	40億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.55%を加えた利率 （注2）		平成33年 10月20日		
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三重銀行	45億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.85%を加えた利率 （注3）		平成36年 10月21日		

(注1) 平成27年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に0.61910%で固定されています。

(注2) 平成27年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に0.88915%で固定されています。

(注3) 平成27年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に1.40390%で固定されています。

平成27年7月期(平成27年2月1日～平成27年7月31日)及び  
平成28年1月期(平成27年8月1日～平成28年1月31日)の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年7月期（第5期）（平成27年2月1日～平成27年7月31日）（181日）</li> <li>平成28年1月期（第6期）（平成27年8月1日～平成28年1月31日）（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、本書の日付現在保有している運用資産23物件について、平成28年1月期（第6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。</li> <li>実際の数値は新規物件の取得、保有物件の処分等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>現保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約を勘案し算出しています。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、今期取得資産に関する費用については前所有者より提供を受けた情報をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>一般的に、今期取得資産の固定資産税及び都市計画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、今期取得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461百万円と想定しております。また、保有資産における固定資産税及び都市計画税及び償却資産税については、平成27年7月期（第5期）に902百万円、平成28年1月期（第6期）に902百万円の費用計上を見込んでいます。今期取得資産については、平成28年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、平成28年7月期（第7期）から費用計上されることとなります。</li> <li>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。</li> <li>減価償却費については、付随費用を含めて定額法により算出しており、平成27年7月期（第5期）に2,687百万円、平成28年1月期（第6期）に2,709百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息その他借入関連費用として、平成27年7月期（第5期）478百万円、平成28年1月期（第6期）に501百万円を見込んでいます。</li> <li>平成27年1月22日開催の本投資法人役員会において決議した「新投資口発行及び投資口売出し」に係る費用として82百万円を見込んでおります。当該費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年2月28日現在、本投資法人においては、総額75,400百万円の借入金があります。</li> <li>平成27年7月期（第5期）末のLTVは41%程度、平成28年1月期（第6期）末のLTVは41%程度となる見込みです。</li> <li>LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。  <math display="block">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</math> </li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年1月31日時点の発行済投資口数950,000口に、平成27年1月22日及び平成27年2月4日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口の発行（133,190口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行（7,010口）によって発行された合計140,200口を加えた1,090,200口を前提としています。平成28年1月期（第6期）末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> <li>平成27年7月期（第5期）及び平成28年1月期（第6期）の1口当たり分配金は、各営業期間の予想期末発行済口数1,090,200口により算出しています。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 運用資産の異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・ 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。</li> </ul>



## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成26年7月31日)	当期 (平成27年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,730,592	9,663,330
信託現金及び信託預金	3,558,075	3,386,152
前払費用	286,863	317,875
繰延税金資産	8	26
未収還付法人税等	—	139
その他	202	989
流動資産合計	11,575,742	13,368,514
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	90,471,656	90,883,140
減価償却累計額	△3,217,380	△5,378,755
信託建物(純額)	87,254,275	85,504,384
信託構築物	751,115	769,522
減価償却累計額	△124,952	△209,294
信託構築物(純額)	626,163	560,228
信託土地	51,257,258	51,269,929
有形固定資産合計	139,137,698	137,334,542
無形固定資産		
信託借地権	18,045,526	18,045,526
無形固定資産合計	18,045,526	18,045,526
投資その他の資産		
長期前払費用	986,131	864,674
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	996,131	874,674
固定資産合計	158,179,356	156,254,743
繰延資産		
投資口交付費	158,807	123,517
繰延資産合計	158,807	123,517
資産合計	169,913,906	169,746,775

(単位:千円)

	前期 (平成26年7月31日)	当期 (平成27年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	204,962	264,248
未払金	137,428	134,039
未払費用	16,396	19,589
未払法人税等	717	682
未払消費税等	448,597	205,608
その他	4,897	9,899
流動負債合計	812,999	634,066
固定負債		
長期借入金	63,000,000	63,000,000
信託預り敷金及び保証金	7,411,389	7,411,389
固定負債合計	70,411,389	70,411,389
負債合計	71,224,388	71,045,456
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	96,351,350	96,351,350
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,338,167	2,349,969
剰余金合計	2,338,167	2,349,969
投資主資本合計	98,689,517	98,701,319
純資産合計	※1 98,689,517	※1 98,701,319
負債純資産合計	169,913,906	169,746,775

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年2月1日 平成26年7月31日	自 至	平成26年8月1日 平成27年1月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 7,420,670	※1 7,422,632	
営業収益合計		7,420,670	7,422,632	
営業費用				
賃貸事業費用		※1 4,163,244	※1 4,165,832	
資産運用報酬		328,357	330,683	
資産保管手数料		6,904	6,841	
一般事務委託手数料		36,501	28,572	
役員報酬		3,600	3,600	
租税公課		167	98	
その他営業費用		76,751	76,894	
営業費用合計		4,615,527	4,612,522	
営業利益		2,805,142	2,810,110	
営業外収益				
受取利息		451	2,917	
その他		934	-	
営業外収益合計		1,386	2,917	
営業外費用				
支払利息		301,108	301,487	
投資口交付費償却		35,290	35,290	
融資関連費用		131,582	122,957	
その他		0	182	
営業外費用合計		467,983	459,917	
経常利益		2,338,546	2,353,109	
税引前当期純利益		2,338,546	2,353,109	
法人税、住民税及び事業税		786	3,375	
法人税等調整額		27	△17	
法人税等合計		814	3,357	
当期純利益		2,337,731	2,349,751	
前期繰越利益		435	217	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,338,167	2,349,969	

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産 合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金 合計		
当期首残高	96,351,350	652,135	652,135	97,003,485	97,003,485
当期変動額					
剰余金の配当		△651,700	△651,700	△651,700	△651,700
当期純利益		2,337,731	2,337,731	2,337,731	2,337,731
当期変動額合計	—	1,686,031	1,686,031	1,686,031	1,686,031
当期末残高	※1 96,351,350	2,338,167	2,338,167	98,689,517	98,689,517

当期(自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産 合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金 合計		
当期首残高	96,351,350	2,338,167	2,338,167	98,689,517	98,689,517
当期変動額					
剰余金の配当		△2,337,950	△2,337,950	△2,337,950	△2,337,950
当期純利益		2,349,751	2,349,751	2,349,751	2,349,751
当期変動額合計	—	11,801	11,801	11,801	11,801
当期末残高	※1 96,351,350	2,349,969	2,349,969	98,701,319	98,701,319

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成26年 2月 1日 至 平成26年 7月 31日	当期 自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月 31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	2,338,167,369	2,349,969,299
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,337,950,000 (2,461)	2,349,350,000 (2,473)
III 次期繰越利益	217,369	619,299
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数950,000口の整数倍数の最大値となる2,337,950,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数950,000口の整数倍数の最大値となる2,349,350,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成26年2月1日 平成26年7月31日	自	平成26年8月1日 平成27年1月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		2,338,546		2,353,109
減価償却費		2,230,820		2,245,716
投資口交付費償却		35,290		35,290
受取利息		△451		△2,917
支払利息		301,108		301,487
未収消費税等の増減額(△は増加)		4,490,071		—
未払消費税等の増減額(△は減少)		448,597		△242,988
前払費用の増減額(△は増加)		50,925		△31,011
営業未払金の増減額(△は減少)		100,831		100,723
未払金の増減額(△は減少)		13,106		△3,389
長期前払費用の増減額(△は増加)		121,457		121,456
その他		△11,341		△1,064
小計		10,118,961		4,876,414
利息の受取額		374		2,994
利息の支払額		△305,039		△298,294
法人税等の支払額		△1,413		△3,550
営業活動によるキャッシュ・フロー		9,812,884		4,577,563
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△856,713		△483,999
投資活動によるキャッシュ・フロー		△856,713		△483,999
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入金の返済による支出		△4,000,000		—
分配金の支払額		△647,412		△2,332,545
財務活動によるキャッシュ・フロー		△4,647,412		△2,332,545
現金及び現金同等物に係る換算差額		10		△203
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		4,308,767		1,760,815
現金及び現金同等物の期首残高		6,979,899		11,288,667
現金及び現金同等物の期末残高	※1	11,288,667	※1	13,049,482

(6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 3年～39年 信託構築物 3年～35年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。
3. 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。
4. 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。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は890千円、当期はありません。
5. 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。
6. 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。
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託土地 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。

## (8) 財務諸表に関する注記事項

## [貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (平成26年7月31日)	当期 (平成27年1月31日)
	50,000	50,000

## [損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日		自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		7,416,911		7,419,887
その他賃貸事業収入		3,759		2,744
不動産賃貸事業収益合計		7,420,670		7,422,632
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		18,222		18,339
修繕費		196,140		182,903
保険料		40,646		41,120
信託報酬		9,561		9,733
支払地代		764,421		764,357
租税公課		901,648		901,764
減価償却費		2,230,820		2,245,716
その他賃貸事業費用		1,783		1,896
不動産賃貸事業費用合計		4,163,244		4,165,832
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		3,257,425		3,256,800

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口総数

	前期		当期	
	自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日		自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日	
発行可能投資口の総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口総数		950,000口		950,000口

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日		自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日	
現金及び預金		7,730,592		9,663,330
信託現金及び信託預金		3,558,075		3,386,152
現金及び現金同等物		11,288,667		13,049,482



## [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26年7月31日	平成27年1月31日
1年内	14,836,217	14,841,764
1年超	98,111,950	90,727,383
合計	112,948,168	105,569,147

## [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おります。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。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、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。

## (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26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	7,730,592	7,730,592	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,558,075	3,558,075	—
資産計	11,288,667	11,288,667	—
(3) 長期借入金	63,000,000	63,739,280	739,280
負債計	63,000,000	63,739,280	739,280
(4) デリバティブ取引	—	—	—

当期(平成27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	9,663,330	9,663,330	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,386,152	3,386,152	—
資産計	13,049,482	13,049,482	—
(3) 長期借入金	63,000,000	64,016,719	1,016,719
負債計	63,000,000	64,016,719	1,016,719
(4) 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) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。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金利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) 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26年7月31日	当期 平成27年1月31日
信託預り敷金及び保証金	7,411,389	7,411,389

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額  
前期(平成26年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	7,730,592
信託現金及び信託預金	3,558,075
合計	11,288,667

当期(平成27年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	9,663,330
信託現金及び信託預金	3,386,152
合計	13,049,482

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額  
前期(平成26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
長期借入金	—	—	9,000,000	—	27,000,000	27,000,000
合計	—	—	9,000,000	—	27,000,000	27,000,000

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

[有価証券に関する注記]

前期(平成26年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成27年1月31日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成26年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成27年1月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は以下のとおりです。  
 前期(平成26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	54,000,000	54,000,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(3)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(平成27年1月31日)

(単位:千円)

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

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(3)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26年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成27年1月31日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位:千円)

	前期 (平成26年7月31日)	当期 (平成27年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	8	26
繰延税金資産合計	8	26
繰延税金資産の純額	8	26

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26年7月31日)	当期 (平成27年1月31日)
法定実効税率 (調整)	36.59	34.16
支払分配金の損金算入額	△36.58	△34.11
その他	0.02	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.14

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「地方法人税法」(平成26年法律第11号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年10月1日以後に開始する事業年度から「地方法人税法」が創設されると共に、法人住民税、法人事業税及び地方法人特別税の税率が変更になりました。これに伴い、平成27年2月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率が従来の34.16%から34.15%に変更されます。

この税率変更による影響は軽微です。

[持分法損益等に関する注記]

前期(平成26年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成27年1月31日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自平成26年2月1日至平成26年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成26年8月1日至平成27年1月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自平成26年2月1日至平成26年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成26年8月1日至平成27年1月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成26年2月1日 至 平成26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	330,003	未払金	106,424
その他の 関係会社 の子会社	イオンリ テール 株式会 社	千葉県 千葉市	48,970	小売業	—	—	賃貸及び地代 支払先	賃貸事業 収入	3,550,207	信託預 り敷金 及び保 証金	3,552,595
								支払地代 等	430,236	—	—
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	42,204	不動産業	—	—	賃貸及び地代 支払先	賃貸事業 収入	3,862,383	信託預 り敷金 及び保 証金	3,858,794
								支払地代 等	334,161	—	—
その他の 関係会社 の子会社	株式会 社イ オン 銀行	東京都 江東区	51,250	銀行業	—	—	借入先	支払利息	6,106	未払費 用	334
								長期借入 金の借入	—	長期借 入金	2,000,000
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 ジョホ ール州	702百万RM	小売業	—	—	不動産信託受 益権の購入、 賃貸先	不動産信 託受益権 の購入 (注4)	658,493	—	—
								賃貸事業 収入 (注5)	4,320	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

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

(注3) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬1,646千円が含まれていま  
す。

(注4) 「取引金額」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。

(注5) 「取引金額」欄は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換  
算しています。

当期（自 平成26年8月1日 至 平成27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	330,683	未払金	107,389
その他の 関係会社 の子会社	イオンリ テール 株式会 社	千葉県 千葉市	48,970	小売業	—	—	賃貸及び地代 支払先	賃貸事業 収入	3,538,328	信託預 り敷金 及び保 証金	3,552,595
								支払地代 等	417,358	—	—
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	42,207	不動産業	—	—	賃貸及び地代 支払先	賃貸事業 収入	3,858,083	信託預 り敷金 及び保 証金	3,858,794
								支払地代 等	334,161	—	—
その他の 関係会社 の子会社	株式会 社イ オン 銀行	東京都 江東区	51,250	銀行業	—	—	借入先	支払利息	6,103	未払費 用	381
								長期借入 金の借入	—	長期借 入金	2,000,000
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 ジョホ ール州	702百万RM	小売業	—	—	賃貸先	賃貸事業 収入 (注3)	23,475	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

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

(注3) 「取引金額」欄は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	河原 健次	—	—	本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	—		本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払	330,003	未払金	106,424

(注1) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

- 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。
- 資産運用報酬額については、河原健次が第三者（イオン・リートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。
- 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1,646千円が含まれています。

当期（自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	河原 健次	—	—	本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	—		本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払	330,683	未払金	107,389

(注1) 上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

- 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。
- 資産運用報酬額については、河原健次が第三者（イオン・リートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（平成26年7月31日）

該当事項はありません。

当期（平成27年1月31日）

該当事項はありません。



## [賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、商業施設を保有しています。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。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26年2月1日 至 平成26年7月31日	自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	158,407,624	157,183,225
期中増減額	△1,224,399	△1,803,155
期末残高	157,183,225	155,380,069
期末時価	167,835,400	169,171,400

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

(注2) 前期増加額のうち、主な増加理由は1物件(イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター)の取得(716,572千円)によるもの及び前期中の資本的支出(289,848千円)であり、前期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費(2,230,820千円)の計上によるものです。当期の期中増減額のうち、主な増加理由は既存物件の外壁塗装等資本的支出(429,890千円)及び換地処分による土地の増加(12,670千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(2,245,716)千円の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による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26年2月1日 至 平成26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	3,550,207	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	3,862,383	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社	4,320	不動産賃貸事業

当期(自 平成26年8月1日 至 平成27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	3,538,328	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	3,858,083	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社	23,475	不動産賃貸事業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日	自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日
1口当たり純資産額	103,883円	103,896円
1口当たり当期純利益	2,460円	2,473円

（注1）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2）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	当期
	自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日	自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日
当期純利益（千円）	2,337,731	2,349,751
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）	2,337,731	2,349,751
期中平均投資口数（口）	950,000	950,000

## [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

本投資法人は、平成27年1月22日及び平成27年2月4日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成27年2月12日、第三者割当による新投資口については平成27年2月25日にそれぞれ払込みが完了しています。この結果、出資総額は116,447,057,200円、発行済投資口数は1,090,200口となっています。

## (1) 公募による新投資口発行(一般募集)

発行新投資口数	133,190口
発行価格	1口当たり148,200円
発行価格の総額	19,738,758,000円
発行価額	1口当たり143,336円
発行価額の総額	19,090,921,840円
払込期日	平成27年2月12日
分配金起算日	平成27年2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	7,010口
発行価額	1口当たり143,336円
発行価額の総額	1,004,785,360円
払込期日	平成27年2月25日
分配金起算日	平成27年2月1日
割当先	みずほ証券株式会社

## (3) 資金使途

上記の公募及び第三者割当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取得資金の一部に充当しました。

## 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6件(取得価額の合計35,270百万円)を取得しました。

物件名称	所在地	取得価額 (百万円)	取得日	取得先
イオンモールKYOTO	京都府京都市	21,470	平成27年2月27日	イオンモール株式会社
イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	5,900	平成27年2月18日	フォレスター特定目的会社
イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	1,780	平成27年2月18日	フォレスター特定目的会社
イオンモール利府	宮城県宮城郡	2,560	平成27年2月18日	フォレスター特定目的会社
イオンモール山形南	山形県山形市	1,350	平成27年2月18日	フォレスター特定目的会社
イオンモール四日市北	三重県四日市市	2,210	平成27年2月18日	フォレスター特定目的会社
合計	—	35,270	—	—

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

3. 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「2. 資産の取得について」に記載の「イオンモールKYOTO」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	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	20億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.25%を加えた利率	平成27年 2月27日	平成27年 10月20日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
長期	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社広島銀行	7億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.25%を加えた利率		平成29年 10月20日		
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社イオン銀行 株式会社百五銀行 株式会社七十七銀行	12億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.40%を加えた利率 （注1）		平成31年 10月21日		
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 農林中央金庫 三菱UFJ信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社日本政策投資銀行	40億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.55%を加えた利率 （注2）		平成33年 10月20日		
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三重銀行	45億円	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.85%を加えた利率 （注3）		平成36年 10月21日		

(注1) 平成27年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に0.61910%で固定されています。

(注2) 平成27年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に0.88915%で固定されています。

(注3) 平成27年2月25日付金利スワップ契約締結により、実質的に1.40390%で固定されています。

## （9）発行済投資口数の増減

投資法人の設立以降平成27年1月31日までの発行済投資口総数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

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

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

（注2）1口当たり発行価格105,000円（発行価額101,430円）にて、公募により新投資口を発行しました。

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

## 4. 役員の変動

最近の有価証券報告書（平成26年10月30日提出）における「役員の変動」から変動はありません。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

## ① 投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 平成26年7月31日現在					当期 平成27年1月31日現在				
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額 (百万円)			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額 (百万円)		
						為替評価 差損益 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (%)				為替評価 差損益 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (%)
不動産 信託 受益権	商業 施設	北海道・東北	11,888	7.0	—	—	—	11,732	6.9	—	—	—
		関東	60,836	35.8	—	—	—	60,200	35.5	—	—	—
		東海・北陸・中部	17,710	10.4	—	—	—	17,473	10.3	—	—	—
		近畿	7,136	4.2	—	—	—	7,034	4.1	—	—	—
		中国・四国	33,869	19.9	—	—	—	33,513	19.7	—	—	—
		九州・沖縄	25,028	14.7	—	—	—	24,720	14.6	—	—	—
		マレーシア	713	0.4	713	△11	0.4	705	0.4	705	△5	0.4
計			157,183	92.5	713	△11	0.4	155,380	91.5	705	△5	0.4
預金・その他の資産			12,730	7.5	0	0	0.0	14,366	8.5	17	0	0.0
資産総額計			169,913	100.0	713	△11	0.4	169,746	100.0	722	△5	0.4

	前期（平成26年7月31日）		当期（平成27年1月31日）	
	金額（百万円）	対総資産比率（%）	金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額	71,224	41.9	71,045	41.9
純資産総額	98,689	58.1	98,701	58.1

(注1) 「地域」欄につきましては、下記の区分とします。

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

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

(注3) 「為替評価差損益」欄は、決算時（平成26年7月31日）の為替相場（1RM=32.27円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。

(注4) 「為替評価差損益」欄は、決算時（平成27年1月31日）の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。なお、決算時（平成27年1月31日）の為替相場は、同日が営業日でないため前営業日（平成27年1月30日）の為替相場（1RM=32.57円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

## (2) 投資資産

## ① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

## ② 投資不動産物件

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、便宜上後記「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27年1月31日（第4期末）現在保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得先
SRSC-1	イオンレイクタウン mori (注4)	21,190	20,710	23,000	13.3	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	6,527	7,290	4.2	イオンリテール株式会社
RSC-1	イオンモール 盛岡	5,340	5,191	5,590	3.4	イオンモール株式会社
RSC-2	イオンモール 石巻	6,680	6,540	7,020	4.2	イオンリテール株式会社
RSC-3	イオンモール 水戸内原	16,460	16,066	17,300	10.4	イオンモール株式会社
RSC-4	イオンモール 太田	6,860	6,673	7,820	4.3	東京センチュリーリース株式会社
RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	10,220	10,222	10,300	6.4	イオンリテール株式会社
RSC-6	イオンモール 大垣	4,950	4,721	5,210	3.1	イオンリテール株式会社
RSC-7	イオンモール 鈴鹿	9,660	9,502	10,100	6.1	イオンモール株式会社
RSC-8	イオンモール 明和	3,290	3,249	3,610	2.1	イオンリテール株式会社
RSC-9	イオンモール 加西北条	7,230	7,034	7,610	4.5	イオンリテール株式会社
RSC-10	イオンモール 日吉津	7,780	7,493	8,180	4.9	イオンリテール株式会社
RSC-11	イオンモール 倉敷	17,890	17,594	18,700	11.3	イオンモール株式会社
RSC-12	イオンモール 綾川	8,740	8,425	9,190	5.5	イオンリテール株式会社
RSC-13	イオンモール 直方	11,250	10,944	12,800	7.1	東京センチュリーリース株式会社 イオンモール株式会社
RSC-14	イオンモール 熊本	14,060	13,776	14,800	8.8	イオンモール株式会社
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5)	658 (20百万RM)	705 (21百万RM)	651 (20百万RM)	0.4	イオンマレーシア社
合計		158,988	155,380	169,171	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27年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。鑑定評価の概要については後記「不動産鑑定評価の概要」をご参照ください。

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

(注4) 本投資法人は、「イオンレイクタウン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) 「取得価額」欄は、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回にわたり円貨にて実際に支払った対価の合計額を記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、租税公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載して

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

「期末帳簿価額」欄は、「取得価額」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用は円貨で支払ったものについては当該金額、RMで支払ったものについては取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算した額を「取得価額」に加算しています。本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産信託受益権（マレーシア国ジョホール州所在のイオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センターの一部の信託に係る権利をいいます。以下同じです。）に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）を保有しており、「期末算定価額」欄には、平成27年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された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27年1月31日）の為替相場を用いて円貨に換算していますが、同日が営業日でないため前営業日（平成27年1月30日）の為替相場（1RM=32.57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。



(イ) 賃貸借状況の概況

本投資法人が当期末(平成27年1月31日)現在で保有する不動産等の賃貸借状況(平成27年1月31日時点の総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率)は次のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	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	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	685	685	160,387.00	160,387.00	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	330	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	338	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	352	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	724	159,997.49	159,997.49	100.0
	RSC-4	イオンモール 太田	群馬県 太田市	平成15年11月17日	476	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	420	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	328	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	445	446	125,236.10	125,236.10	100.0
	RSC-8	イオンモール 明和	三重県 多気郡	平成13年8月6日	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	326	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	424	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	741	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	458	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	548	545	151,969.51	151,969.51	100.0
RSC-14	イオンモール 熊本	熊本県 上益城郡	平成17年9月16日	584	584	101,132.38	101,132.38	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3)	マレーシ ア国ジョ ホール州	平成14年5月30日	23 (704千RM)	—	22,870.45	22,870.45	100.0	
合計					7,422	7,411	1,705,787.82	1,705,787.82	100.0

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

(注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) 「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）を記載しています。

## （ウ）不動産鑑定評価の概要

取得済不動産物件の平成27年1月31日（第4期末）時点の不動産鑑定評価の概要（不動産鑑定評価額、直接還元法による収益価格及び直接還元利回り、DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回り、NOI）は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	収益価格					
				直接還元法による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	NOI (百万円) (注2)
SRSC-1	イオンレイクタウン mori (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	23,000	23,300	5.0	22,800	5.0 5.1 (注4)	5.2	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	7,290	7,480	5.4	7,210	5.3 5.4 (注5)	5.7	417
RSC-1	イオンモール盛岡	一般財団法人 日本不動産研究所	5,590	5,620	6.9	5,560	6.5	7.1	450
RSC-2	イオンモール石巻	一般財団法人 日本不動産研究所	7,020	7,110	6.3	6,920	6.0	6.6	478
RSC-3	イオンモール水戸内原	一般財団法人 日本不動産研究所	17,300	17,400	6.3	17,100	5.9	6.5	1,117
RSC-4	イオンモール太田	一般財団法人 日本不動産研究所	7,820	7,860	6.6	7,770	6.1	6.8	573
RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	10,300	10,400	5.5	10,200	5.2	5.7	644
RSC-6	イオンモール大垣	一般財団法人 日本不動産研究所	5,210	5,260	6.8	5,160	6.4	7.1	379
RSC-7	イオンモール鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	10,100	10,200	6.3	9,980	5.9	6.7	726
RSC-8	イオンモール明和	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,610	3,700	6.7	3,570	6.6 6.7 (注6)	7.0	282
RSC-9	イオンモール加西北条	一般財団法人 日本不動産研究所	7,610	7,640	6.9	7,570	6.6	7.1	536
RSC-10	イオンモール日吉津	一般財団法人 日本不動産研究所	8,180	8,230	6.9	8,120	6.5	7.2	591
RSC-11	イオンモール倉敷	一般財団法人 日本不動産研究所	18,700	18,800	6.2	18,600	5.9	6.4	1,233
RSC-12	イオンモール綾川	一般財団法人 日本不動産研究所	9,190	9,270	6.5	9,100	6.1	6.8	617
RSC-13	イオンモール直方	一般財団法人 日本不動産研究所	12,800	12,900	6.4	12,700	6.1	6.7	857
RSC-14	イオンモール熊本	一般財団法人 日本不動産研究所	14,800	14,900	6.2	14,600	5.9	6.5	950
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)	一般財団法人 日本不動産研究所	651 (20百万RM)	—	—	651 (20百万RM)	6.5 6.0 (注8)	7.0	43 (1百万RM)
合計			169,171	—	—	167,611	—	—	11,083

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、平成27年1月31日です。

- (注2) 「NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は百万円未満を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9年目が5.0%、10年目以降が5.1%です。
- (注5) 「イオンレイクタウンkaze」の割引率は、1年目から9年目が5.3%、10年目以降が5.4%です。
- (注6) 「イオンモール明和」の割引率は、1年目から3年目が6.6%、4年目以降が6.7%です。
- (注7) 物件の不動産鑑定評価については、現地鑑定補助方式を採用し、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。不動産鑑定評価額は、平成27年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額をもとに、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する金額を記載しています。「収益価格」欄の価格及びNOIは、マレーシア国における投資用不動産に対して適用される標準的な手法である収益還元法（Investment Method）により求められた価格等をもとに、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利の割合（18.18%）に相当する金額を記載しています。また、決算時（平成27年1月31日）の為替相場を用いて円貨に換算していますが、同日が営業日でないため前営業日（平成27年1月30日）の為替相場（1RM=32.57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) 「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。

(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27年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの（1工事当たり100万円を超えるもの）は以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	空調設備更新工事	自 平成27年4月 至 平成27年5月	26	—	—
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調設備更新工事	自 平成27年3月 至 平成27年4月	25	—	—
	空調設備更新工事	自 平成27年4月 至 平成27年5月	25	—	—
イオン相模原 ショッピングセンター (神奈川県相模原市)	空調設備更新工事	自 平成27年6月 至 平成27年7月	10	—	—
	空調設備更新工事	自 平成27年6月 至 平成27年7月	45	—	—
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	特高受変電設備工事	自 平成27年4月 至 平成27年5月	18	—	—
イオンモール明和 (三重県多気郡)	空調設備更新工事	自 平成27年3月 至 平成27年4月	10	—	—
	屋上排風機更新工事	自 平成27年5月 至 平成27年6月	15	—	—
	中央監視盤更新工事	自 平成27年6月 至 平成27年7月	10	—	—
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	スロープ鉄骨塗装工事	自 平成27年2月 至 平成27年3月	16	—	—
	空調設備更新工事	自 平成27年3月 至 平成27年4月	19	—	—
	空調設備更新工事	自 平成27年5月 至 平成27年6月	10	—	—
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	店舗活性化改修工事	自 平成27年2月 至 平成27年5月	135	—	—
イオンモール綾川 (香川県綾歌郡)	外壁塗装工事	自 平成27年4月 至 平成27年6月	45	—	—
イオンモール直方 (福岡県直方市)	スロープ鉄骨塗装工事	自 平成27年6月 至 平成27年7月	43	—	—
イオンモール熊本 (熊本県上益城郡)	空調設備更新工事	自 平成27年4月 至 平成27年5月	12	—	—
イオンレイクタウンkaze (埼玉県越谷市) (注)	店舗活性化改修工事	自 平成27年2月 至 平成27年5月	282	—	—

(注) 本投資法人は、「イオンレイクタウンkaze」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、「総額」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（40%）に相当する金額を記載しています。

b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成27年1月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事（1工事当たり10百万円を超えるもの）は以下のとおりです。当期の資本的支出は429百万円であり、費用に区分された修繕費182百万円と合わせ、合計612百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	スロープ鉄骨塗装工事	自 平成26年8月 至 平成26年9月	16
イオン相模原ショッピングセンター (神奈川県相模原市)	店舗活性化改修工事	自 平成26年8月 至 平成26年11月	66
	火災報知器更新工事	自 平成26年9月 至 平成26年11月	17
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調設備更新工事	自 平成26年8月 至 平成26年9月	17
	空調設備更新工事	自 平成26年10月 至 平成26年12月	122
イオンモール綾川 (香川県綾歌郡)	外壁塗装工事	自 平成26年9月 至 平成26年10月	48
イオンモール直方 (福岡県直方市)	スロープ鉄骨塗装工事	自 平成26年11月 至 平成27年1月	20
イオンモール熊本 (熊本県上益城郡)	照明LED化工事	自 平成26年10月 至 平成26年12月	41

（オ）個別資産の損益状況

第4期（自 平成26年8月1日 至 平成27年1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	184	184	184	184	184	184
①営業収益	685,028	330,027	338,029	352,027	725,159	476,593
貸貸事業収入	685,028	330,027	338,029	352,027	725,159	476,593
②営業費用	92,408	117,653	104,274	116,450	169,593	182,489
管理業務費(注1)	1,826	1,426	1,820	1,790	1,400	1,400
租税公課	85,244	37,025	45,031	46,776	79,209	40,942
保険料	2,444	1,816	2,439	1,504	4,026	2,105
修繕費	2,302	7	5,214	11,082	9,844	5,400
支払地代	-	77,026	49,748	54,704	75,090	132,591
その他貸貸事業費用	590	351	21	593	22	49
③NOI (①-②)	592,619	212,373	233,754	235,577	555,565	294,104
④減価償却費	224,717	96,432	95,980	82,908	241,628	111,659
⑤貸貸事業利益 (③-④)	367,902	115,941	137,773	152,669	313,936	182,444
⑥資本的支出	-	-	23,211	-	14,490	9,603
⑦NCF (③-⑥)	592,619	212,373	210,542	235,577	541,074	284,500

（注1）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注2）営業収益及び営業費用は、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	184	184	184	184	184	184
①営業収益	420,460	328,488	445,018	213,903	326,827	424,034
貸貸事業収入	420,460	328,488	445,018	213,903	326,827	424,034
②営業費用	112,251	142,477	76,818	71,227	66,567	131,687
管理業務費(注1)	1,400	1,760	1,850	1,850	1,850	1,850
租税公課	77,318	35,337	57,587	24,142	42,834	45,046
保険料	3,046	1,551	3,034	896	1,100	2,451
修繕費	30,451	9,616	14,323	6,745	11,077	10,247
支払地代	-	94,212	-	37,567	9,677	72,092
その他貸貸事業費用	35	-	22	25	28	-
③NOI (①-②)	308,208	186,011	368,200	142,676	260,259	292,346
④減価償却費	77,798	118,369	100,603	36,324	103,887	143,546
⑤貸貸事業利益 (③-④)	230,410	67,641	267,597	106,351	156,372	148,800
⑥資本的支出	91,877	2,649	6,876	9,123	1,995	4,950
⑦NCF (③-⑥)	216,331	183,361	361,324	133,552	258,264	287,396

（注1）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注2）営業収益及び営業費用は、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	M-1	—
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・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	184	184	184	184	184	—
①営業収益	741,383	458,842	548,586	584,745	23,475	7,422,632
貸貸事業収入	741,383	458,842	548,586	584,745	23,475	7,422,632
②営業費用	148,913	151,963	124,581	109,935	820	1,920,115
管理業務費(注1)	1,850	1,850	1,850	1,850	450	28,072
租税公課	101,908	55,504	62,686	65,014	157	901,764
保険料	4,137	2,528	4,615	3,209	211	41,120
修繕費	40,934	7,109	12,030	6,516	-	182,903
支払地代	-	84,915	43,384	33,345	-	764,357
その他貸貸事業費用	83	55	15	-	0	1,896
③NOI (①-②)	592,470	306,878	424,004	474,810	22,654	5,502,517
④減価償却費	238,110	182,877	200,143	182,342	8,386	2,245,716
⑤貸貸事業利益 (③-④)	354,360	124,001	223,861	292,467	14,268	3,256,800
⑥資本的支出	140,710	62,346	21,629	53,097	-	442,561
⑦NCF (③-⑥)	451,760	244,532	402,375	421,712	22,654	5,059,955

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 営業収益及び営業費用は、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。