



第23期  
決算・運用状況の  
ご報告(資産運用報告)  
2024年2月1日~2024年7月31日





本投資法人は、「地域社会の生活インフラ資産」に投資するリートです。

イオンモール太田

商業施設等は、地域社会の豊かな暮らしに欠かせない存在です。

「小売から暮らしを支える『地域社会の生活インフラ資産』」という認識のもと、

本投資法人は商業施設等を主な投資対象と位置付けています。

そして、「商業施設等への投資を通じて

人々の豊かな生活の実現及び地域社会への貢献」を基本理念とし、

中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

## Table of Contents

02	イオンリートの特徴	12	Financial Section
03	決算ハイライト	I.	資産運用報告
04	投資主の皆さまへ	II.	貸借対照表
06	数字で見るイオンリート	III.	損益計算書
07	財務データまとめ	IV.	投資主資本等変動計算書
08	サステナビリティへの取り組み	V.	注記表
09	イオングループの総合力の活用と 投資主価値の最大化	VI.	金銭の分配に係る計算書
10	イオンリートのリスクマネジメント 透明性の高い運営体制	VII.	会計監査人の監査報告書
11	イオンリートの保有物件	VIII.	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
		58	ホームページのご紹介
		59	投資主インフォメーション
		60	投資主アンケート 個人投資家さまに向けた説明会について



# イオンリートの特徴


盤石な基盤のもと、イオングループと連携し、商業施設を中心に投資する投資法人です。イオンリートは、イオンをスポンサーとし、2013年11月より運用開始をした「商業施設型」のリートです。どなたでも安心して投資していただけることを目指し、数ある物件の中から、地域に支持され進化を続ける「地域社会の生活インフラ資産」に厳選投資をしています。

スポンサー **イオン** 新規上場運用開始 **2013年11月** 決算期 **1月/7月**

**生活インフラ資産とは**


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

**環境に配慮した施設**




ソーラーカーポート等太陽光パネルを設置し、環境負荷を低減

**日常利用される多彩なテナント**




地域住民の豊かな暮らしを支える、幅広いニーズに応える専門店

**店舗受取りサービス**



敷地内にWebで注文した商品を車で受取できるレーンを整備

**公共的テナント**



郵便局、保育園、クリニック等、公共的テナント

**ライフスタイルに合ったサービスの提供**



レジ待ちがない非対面での「[AEON] アプリを通じたスムーズなお会計とポイント管理」

**地域との共生・コミュニティの場**



地元生産品の販売、地域住民参加行事、ワークショップ、モールウォーキング等、さまざまなイベントを開催

**防災拠点としてのイオン**



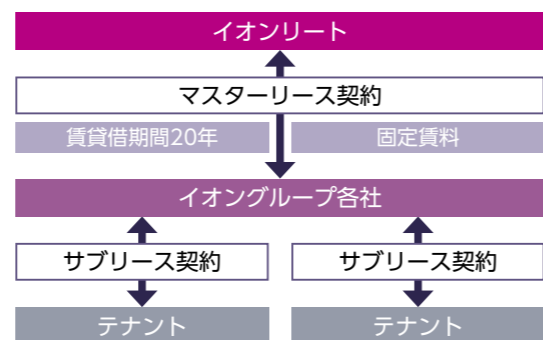
陸上自衛隊、日本航空と災害時の連携協定を締結  
被災時の避難スペース「パルーンシェルター」

## 20年を賃貸借期間とする固定賃料の確保

本投資法人とイオングループは、マスターリース契約を結んでいます。この契約によって本投資法人は賃貸借期間を20年とする固定賃料を確保し、長期的に安定した収益源を維持することができます。

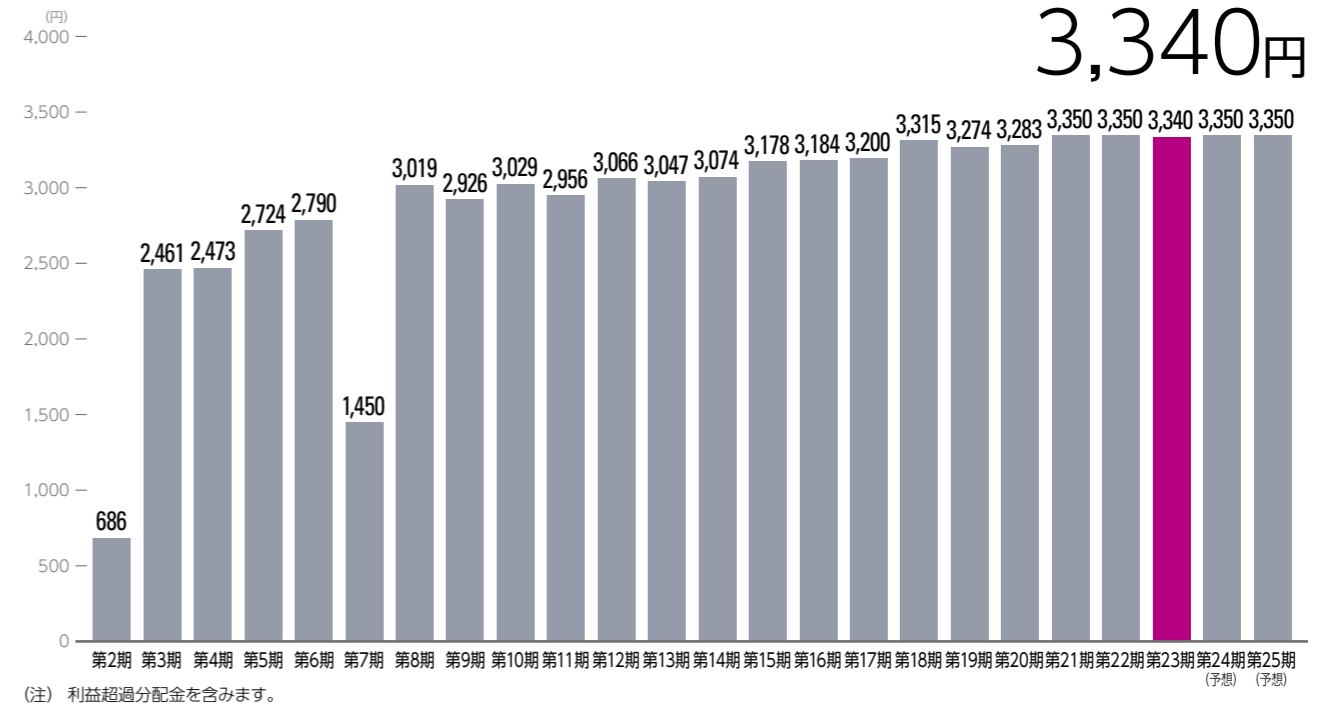
※海外保有物件については賃貸借期間10年の固定賃料に加え、3年ごとのCPI連動賃料改定契約を結んでいます。

## リースストラクチャー



# 決算ハイライト (2024年7月末日時点)

## 1口当たり分配金の推移<sup>(注)</sup>



	第22期 (2024年1月期)	第23期 (2024年7月期)	第24期(予想) (2025年1月期)	第25期(予想) (2025年7月期)
営業収益	21,054百万円	<b>21,161</b> 百万円	21,175百万円	21,197百万円
当期純利益	6,990百万円	<b>6,598</b> 百万円	6,721百万円	6,677百万円
総資産額	454,258百万円	<b>458,583</b> 百万円	—	—
純資産額	247,267百万円	<b>246,751</b> 百万円	—	—
1口当たり純資産額	116,418円	<b>116,175</b> 円	—	—
1口当たり分配金	3,350円	<b>3,340</b> 円	3,350円	3,350円
うち、1口当たり利益超過分配金	—	<b>116</b> 円	186円	207円





Top Interview

投資主の皆さまへ

イオン・リートマネジメント株式会社 代表取締役社長  
関 延明



Q1 2024年7月期(2024年2月1日~2024年7月31日)の概要について教えてください。

インフレによる運営コストの増加、金利上昇による資金調達コスト増加の懸念など、運用をとりまく環境は厳しい状況が続いておりますが、イオンリートの強みである「1口当たり分配金の安定性」と「1口当たり純利益の成長性」の両面を追求し、中期目標への達成、投資主価値向上に向けて着実に取り組みを進めています。

今期も安定性と成長性の両立により、2024年7月期の1口当たり分配金は前期予想よりも5円増加の3,340円となりました。

「安定性」について、取り組みの一例を挙げますと、イオンリートは2016年に発生した熊本地震以降、より安定した運用を行うために国内保有物件に対して地震保険を付保しています。今期は2024年1月1日に発生した能登半島地震により、保有しているイオンモールかほく及びイオンモール新小松についても被害を受けましたが、地震保険によって分配金

に与える影響は最小限に抑えることができました。

「成長性」においては、これまでイオンリートの強みである豊富な手元資金を活用して収益力向上のための投資を行っており今期も多くの投資をしています。一例として、今期は保有物件であるイオンモール太田の増築棟を手元資金で新たに取得しました。この増築棟のオープンにあわせて既存棟もリニューアルし、群馬県内最大級の商業施設へと進化しています。

また、イオンモール鈴鹿においては大規模リニューアルを実施し、よりトレンド性の高い店舗となりました。賃借人であるイオンモール側ではお子さまの遊び場の新設や三重県初の大型ブランドの出店、各店舗のリニューアルなどを実施し、より競争力のある施設に進化しています。イオンリート側では建物オーナーとして天窓トップライトの改修や、床の張替えなどをリニューアルのタイミングで行い、投資金額約2億円に対して年間約15百万円の賃料増額を



イオンモール太田増築棟



イオンモール鈴鹿



イオンモール成田の優先駐車場のリニューアル



実現しました。

イオンモール成田については2か所の優先駐車場にて、車番での認証方式を採用したシステムに更新しました。その中でアスファルトも整備し、より多くのお客さまに安心してご来店いただける環境を構築しています。こちら収益力の向上に繋がっており、投資金額約62百万円に対して年間約3百万円の賃料増加を実現しています。

また、2024年9月の決算発表のタイミングになりますが自己投資口買いの取得を決定しました。環境に応じて柔軟に手元資金を活用することが重要と

考えているためです。

以上が手元資金を活用した事例となりますが、サステナビリティ分野に関しても注力しており、ウェブサイトやサステナビリティレポートを通じて、これまでの取組みをよりわかりやすく、充実した形で開示を行いました。その結果、外部機関の評価となる「MSCI ESG格付け」がBBからAへと上昇し、サステナビリティ分野での中期目標を達成することができました。

引き続き積極的に中期目標の達成、投資主価値向上へ向けた施策を検討・実施して参ります。

Q2 自己投資口の取得について詳しく教えてください。

金利上昇に伴いJ-REITマーケットは軟調に推移しています。1口当たりNAV(Net Asset Value)と投資口価格から算出されるイオンリートのNAV倍率は2024年7月末日時点で1.0倍を下回っている状況です。

NAV倍率はJ-REIT市場において投資を判断するために重要な指標の一つです。株式におけるPBR(株価純資産倍率)に近い指標であり、数値が低いほど割安、高いほど割高です。

この度、イオンリートとして初の自己投資口の取

得を決定したわけですが、あくまで運用環境を踏まえ選択した結果であり、手元資金を柔軟に活用するという考えはこれまでと変わっていません。

現状、保有する不動産ポートフォリオの価値に対して著しく割安と考える投資口価格が続いていることや、自己投資口の取得及び消却が投資主価値の向上に繋がる最善策だと考え、決定しました。

実際に取得した際は自己投資口を消却することにより1口当たり分配金が増加するなど、投資主価値の向上が期待できます。

Q3 投資主の皆さまへメッセージをお願いします。

イオンリートは中期目標の達成及び投資主価値の向上、開示している分配金を着実にお届けすることを目指し、さまざまな取り組みを進めています。

今後もさらなる投資主価値の最大化を図るため

の運用を目指して参ります。

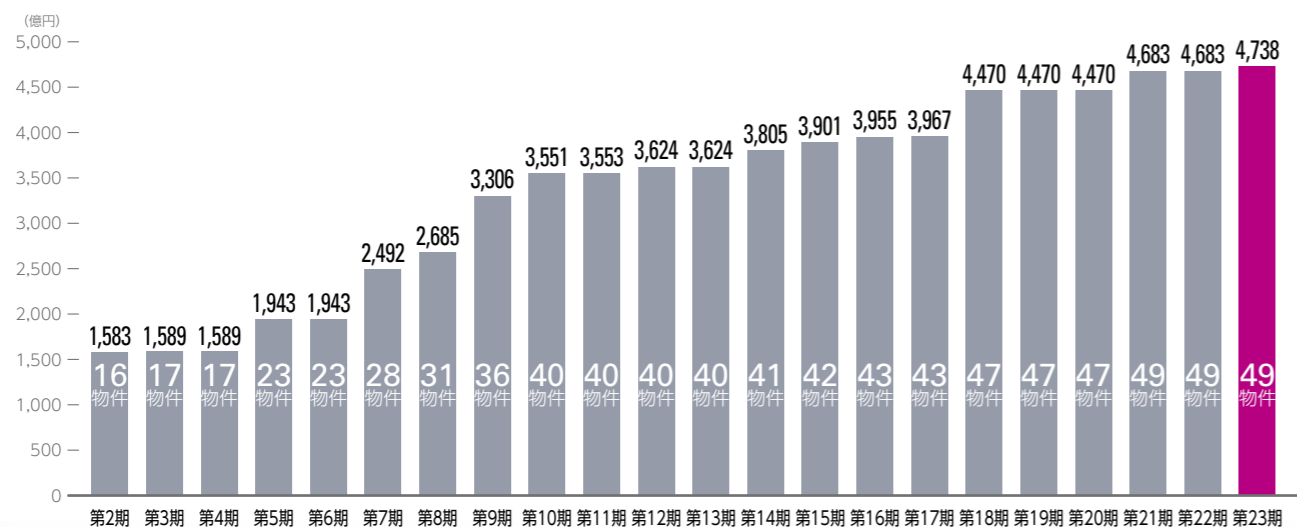
引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



# 数字で見るイオンリート (2024年7月末日時点)

保有物件数	49 物件	平均築年数 <sup>(注1)</sup>	18.8 年
取得価額合計 <sup>(注2)</sup>	4,738 億円	平均残存 賃貸借契約期間 <sup>(注3)</sup>	12.4 年
不動産鑑定 評価額 <sup>(注4)</sup>	5,063 億円	含み損益 <sup>(注5)</sup> (不動産鑑定評価額－ 期末帳簿価額)	+882 億円 (前期比 +36億円)
マスターリース 稼働率	100 %		

## 資産規模の推移



(注1) 2024年7月末日を基準日として、取得価額ベースにて加重平均した数値を記載しています。  
 (注2) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、租税公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買代金等)を記載しています。  
 (注3) 2024年7月末日の有効な各物件に係る各賃貸借契約に基づき、取得価額ベースにて加重平均した数値を記載しています。  
 (注4) 2024年7月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額又は各不動産調査報告書に記載された調査評価額を記載しています。  
 (注5) 含み損益=各決算期末の鑑定評価額-各決算期末の帳簿価額。ただし「イオンモール セレンパン 2」は公正価値評価をしています。  
 (注6) (注5)を除く各数値は、本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有している「イオンモール セレンパン 2」を含みます。

# 財務データまとめ

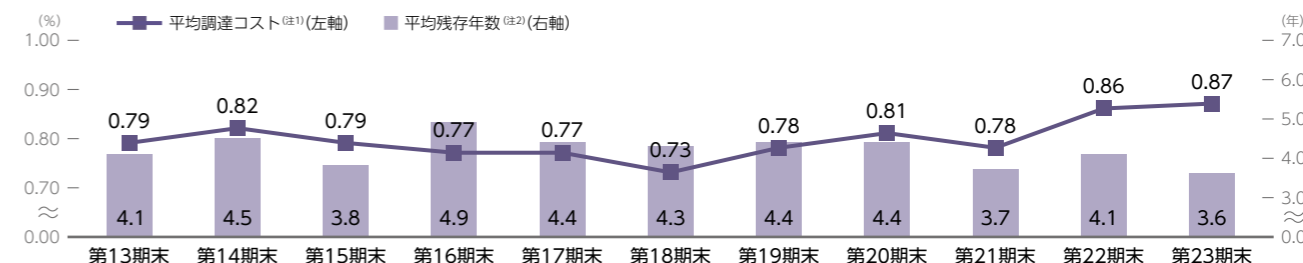
## 直近3期比較

	2023年7月期(第21期)	2024年1月期(第22期)	2024年7月期(第23期)
新規調達金額 <sup>(注1)</sup>	93億円	297億円	—
有利子負債残高	1,884億円	1,884億円	1,884億円
うち投資法人債残高	510億円	510億円	510億円
当初残存年数	7.4年	7.5年	7.5年
平均残存年数	3.7年	4.1年	3.6年
平均有利子負債コスト	0.78%	0.86%	0.87%
長期借入比率	95.1%	100%	100%
固定金利比率	92.8%	97.8%	97.8%
LTV(敷金込み)	44.8%	44.6%	44.3%
借入余力(上限50%) <sup>(注2)</sup>	約470億円	約480億円	約520億円

(注1) プリッジローンを除くリファイナンス及び新規物件取得に係るデット調達を含みます。  
 (注2) LTV(敷金込み)を50%まで引き上げた場合における借入余力の金額の概算額を記載しています。なお、実際に本投資法人が当該金額の調達ができることを保証又は約束するものではありません。

## イオンリートは環境変化に耐える財務基盤の構築を進めています

**残存年数の長期化 低コストでの調達** 原則として、残存年数の長期化及び低コストでの調達の両立を推進し、環境の変化にも耐えられる財務基盤の構築を進めています。

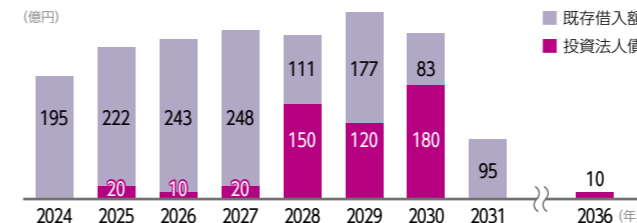


(注1) 「平均調達コスト」は、以下の計算式により算出しています。  
 各期末時点の平均調達コスト=各期末時点における各有利子負債の金利を各期末時点における各有利子負債額に基づき加重平均  
 (注2) 「平均残存年数」は、以下の計算式により算出しています。  
 各期末時点の平均残存年数=各期末時点における借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を各期末時点における各有利子負債額に基づき加重平均

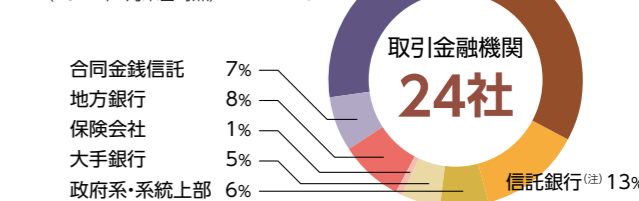
## 返済期限の分散化 資金調達の多様化

返済期限を特定の年度に集中させず、分散させることで、マーケットの変化にも対応できるよう努めています。

### 返済期限及び返済金額 (2024年7月末日時点)



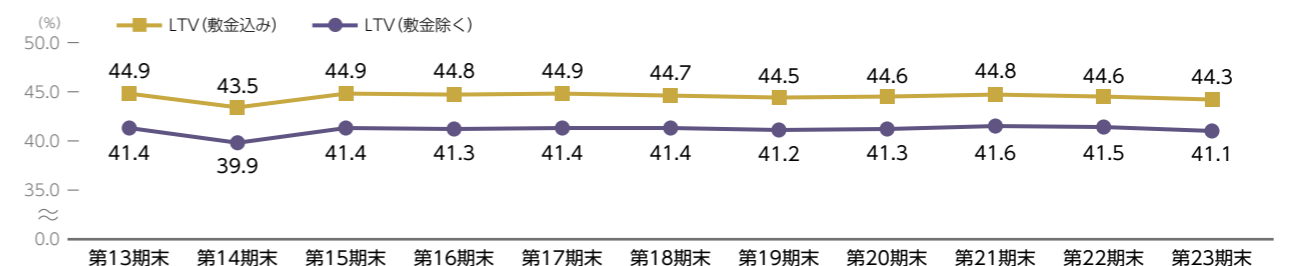
### 有利子負債の内訳 (2024年7月末日時点)



(注) 2018年4月16日付で三菱UFJ信託銀行株式会社の法人貸出等業務が、会社分割方式により株式会社三菱UFJ銀行に移管されていますが、借入時点での金融機関名で算出しています。

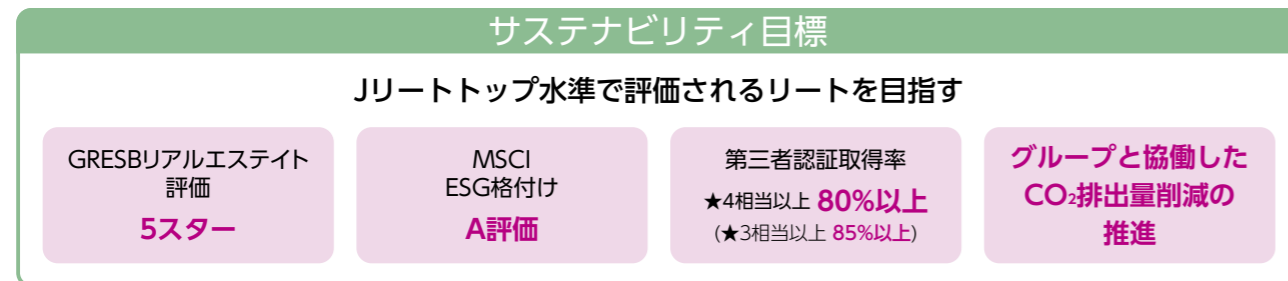
## 適正なLTVコントロール

総資産に対する有利子負債の比率(LTV)の適切な水準の維持に努めています。敷金込みのLTV上限を50%と考えた場合、借入余力は約520億円となります。



## サステナビリティへの取組み

イオンリートでは、イオングループと連携の上サステナビリティに関する取組みを推進しています。2022年にはサステナビリティに関する中期目標を設定し、各種取組みを進めて参りました。引き続き投資主価値の最大化を目指し、サステナビリティ経営を推進して参ります。



### 2024年7月期における外部機関からの評価

#### ① MSCI ESG 格付け

これまで推進してきた取組みをサステナビリティレポートや、ウェブサイトを通じた開示情報にてよりわかりやすく拡充した結果、2024年評価にてA評価を取得しました。これにより2022年9月公表であるMSCI ESG格付け中期目標を達成しています。今後も評価の維持向上に向け、継続的に対応を実施していきます。



#### MSCI ESG 格付けとは

米国・ニューヨークに拠点を置く金融サービス企業であるMSCI社が、企業の環境(Environment) 社会(Social) ガバナンス(Governance)に関する取組みを分析し、最上位ランクのAAAから最下位ランクのCCCまで7段階で格付けしたもので、ESG投資の世界的な評価指標とされています。

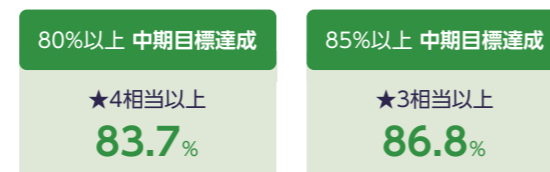
※イオンリート投資法人によるMSCI ESG RESEARCH LLC およびその関連会社(以降「MSCI」)のデータ、ロゴ、商標、サービスマーク、またはインデックス名の使用は、MSCIのイオンリートに対するスポンサーシップ、認証、推奨またはプロモーションを示すものではありません。MSCIが提供するサービスやデータは、MSCIまたはその情報プロバイダーに所有権があり、無保証の「現状の」情報です。MSCIの名称およびロゴは、MSCIの商標またはサービスマークです。(MSCI規定により英文を和訳の上、同ページに掲載)

#### ② DBJ Green Building・CASBEE認証再取得

- サステナビリティに関する各種取組みの結果、3物件にて認証を再取得しました。
- イオンモール釧路昭和は★3から★4へワンランク上昇し、★4相当以上の認証取得率は1.2%上昇、★3相当以上は認証取得率を維持しています。

認証名	物件名称	評価ランク
DBJ Green Building認証	イオンモール釧路昭和	2024★★★★
	イオンモール下妻	2024★★★★
CASBEE不動産認証	イオンモール甲府昭和	Sランク

#### 第三者認証取得率(2024年7月末日時点)



#### DBJ Green Building認証とは

対象物件の環境性能に加え、対象物件を取り巻くさまざまな関係者からの社会的要請への配慮等を含めた総合評価システムに基づき、現在の不動産マーケットにおいて求められる環境・社会への配慮がなされた不動産を評価・認証するものです。5スター評価が最高評価です。

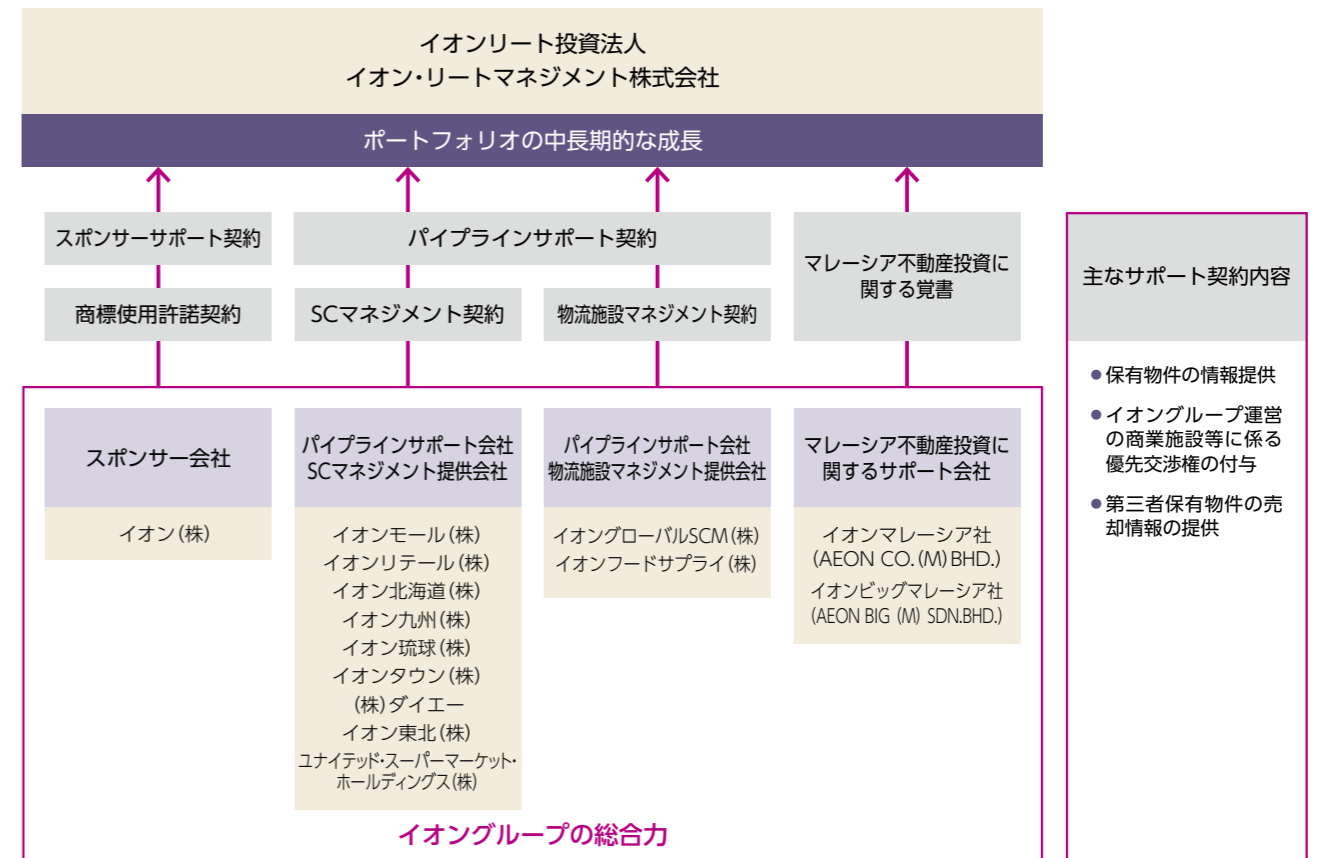
#### CASBEE不動産認証とは

CASBEE(建築環境総合性能評価システム)は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建築物の品質を総合的に評価するシステムです。Sランク評価が最高評価です。

## イオングループの総合力の活用と投資主価値の最大化

### イオングループのサポート体制

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



### 投資主とイオングループの利益一致を図る取組み

イオン(株)による投資口の保有	イオングループとの物件の共同保有
保有比率 <b>19.9%</b> を保つことに努める	共同保有物件 <b>3物件</b> (本書の日付現在)
投資口累積投資制度(るいとう)の導入	
<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人及び本資産運用会社の役職員が証券会社の累積投資制度を利用して本投資法人の投資口を取得できる制度を2014年5月1日付で導入</li> <li>投資口価格の価値向上及び業績向上への意識を高め、投資主の皆さまの利益と合致した経済的な動機付けを付与</li> </ul>	
投資口1口当たり分配金に連動する運用報酬体系の導入(いずれも上限料率)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>運用報酬Ⅰ: 総資産額<sup>(注1)</sup> × 0.3% × (運用日数/年)</li> <li>運用報酬Ⅱ: 運用報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金 × NOI<sup>(注2)</sup> × 0.001%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得報酬: 取得代金 × 0.5%<sup>(注3)</sup></li> <li>処分報酬: 処分代金 × 0.5%<sup>(注4)</sup></li> </ul>

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

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

(注3) 利害関係人との取引: 取得代金 × 0.25%

(注4) 利害関係人との取引: 処分報酬なし



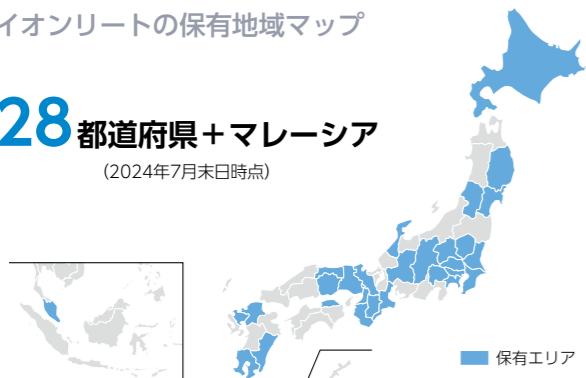
# イオンリートのリスクマネジメント

## 分散投資

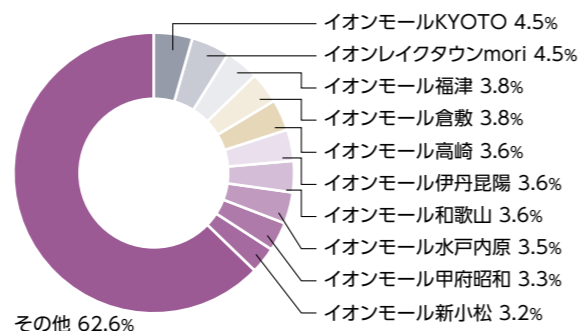
投資エリア及び1物件当たり(取得価額基準)の投資比率を分散し、災害や環境の変化等に対するリスク分散を進めています。

### イオンリートの保有地域マップ

**28** 都道府県+マレーシア  
(2024年7月末日時点)



### 投資比率(上位10物件)(2024年7月末日時点)



## 各種保険の付保

### 地震保険・火災保険の付保

国内ポートフォリオを対象とした地震保険及び火災保険を付保しており、自然災害へのリスクを低減させています。

地震保険の保険金額: 20億円(免責0.5億円<sup>(注)</sup>)

※火災保険は台風や豪雨などの風水害も保険対象です。

施設賠償責任保険は営業補償も保険対象です。

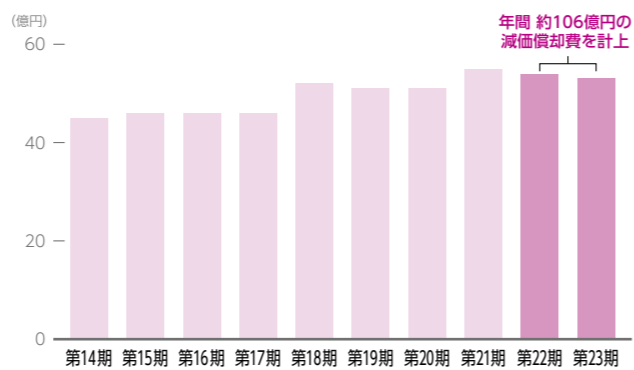
(注) イオンレイクタウンmori、イオンレイクタウンkazehiは免責0.3億円

## 利益超過分配の実施

天災やそれに起因する想定外の事象が発生し、一時的に大きな費用負担が発生した場合においては利益超過分配を実施し、開示分配金の安定性を確保

## 豊富な手元資金

### 減価償却費推移



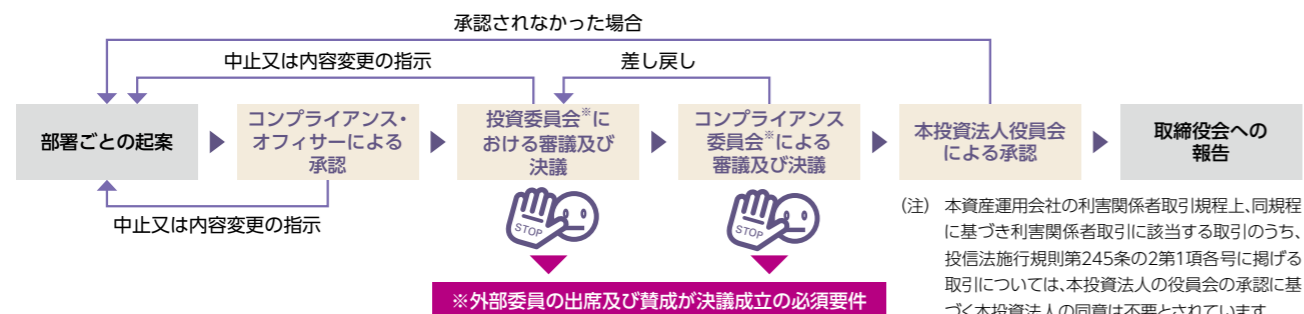
減価償却費から創出される豊富な手元資金で突発的な事象への対応等さまざまな活用が可能です。

# 透明性の高い運営体制

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

## 意思決定プロセス

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



# イオンリートの保有物件 (2024年7月末日時点)





# I. 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
		自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
営業収益	(百万円)	20,121	19,987	21,008	21,054	21,161
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(19,966)	(19,826)	(20,844)	(20,887)	(20,978)
営業費用	(百万円)	12,559	12,367	13,037	13,006	13,491
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(11,421)	(11,217)	(11,870)	(11,798)	(12,340)
営業利益	(百万円)	7,561	7,620	7,970	8,048	7,670
経常利益	(百万円)	6,694	6,713	7,048	7,073	6,670
当期純利益	(百万円)	6,889	6,724	7,047	6,990	6,598
総資産額	(百万円)	434,634	433,395	452,485	454,258	458,583
(対前期比)	(%)	(+0.4)	(△0.3)	(+4.4)	(+0.4)	(+1.0)
有利子負債額	(百万円)	179,100	179,100	188,400	188,400	188,400
純資産額	(百万円)	236,607	236,638	247,392	247,267	246,751
(対前期比)	(%)	(+0.0)	(+0.0)	(+4.5)	(△0.1)	(△0.2)
出資総額(純額) (注1)	(百万円)	229,484	229,484	239,903	239,903	239,903
発行済投資口の総口数	(口)	2,044,467	2,044,467	2,123,952	2,123,952	2,123,952
1口当たり純資産額	(円)	115,730	115,745	116,477	116,418	116,175
分配総額	(百万円)	6,693	6,711	7,115	7,115	7,093
1口当たり分配金額	(円)	3,274	3,283	3,350	3,350	3,340
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(3,274)	(3,283)	(3,350)	(3,350)	(3,224)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(116)
総資産経常利益率 (注2)	(%)	1.5	1.5	1.6	1.6	1.5
自己資本利益率 (注2)	(%)	2.9	2.8	2.9	2.8	2.7
自己資本比率 (注2)	(%)	54.4	54.6	54.7	54.4	53.8
(対前期増減)		(△0.2)	(+0.2)	(+0.1)	(△0.2)	(△0.6)
配当性向 (注2)	(%)	97.2	99.8	101.0	101.8	103.8
〈参考情報〉						
当期運用日数 (注3)	(日)	181	184	181	184	182
期末投資物件数 (注4)	(件)	47	47	49	49	49
当期減価償却費	(百万円)	5,181	5,167	5,502	5,386	5,316
当期資本的支出額	(百万円)	1,866	1,536	2,385	2,195	1,785
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	(百万円)	13,725	13,777	14,476	14,476	13,954
FFO (Funds from Operation) (注2)	(百万円)	12,071	11,892	12,550	12,376	11,915
1口当たりFFO (注2)	(円)	5,904	5,816	5,908	5,827	5,610
分配総額/FFO比率 (注2)	(%)	55.5	56.4	56.7	57.5	59.5

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた純額を記載しています。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100
自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 なお、第21期の配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。 配当性向 = 分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO (Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口の総口数
分配総額/FFO比率	分配総額(利益超過分配金を含む) ÷ FFO × 100

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

(注4) 期末投資物件数にはマレーシアにおいて設立された海外不動産保有法人が保有する1物件も含まれています。

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、イオン・リートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として2012年11月30日に設立され、2013年11月22日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場(銘柄コード3292)しました。2024年7月31日現在において本投資法人が保有する運用資産は、マレーシアに設立した海外不動産保有法人(以下「本海外SPC」といいます。)を通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を含めて、国内外49物件、取得価額の合計は473,896百万円、総賃貸可能面積は4,262,794.59㎡及びポートフォリオ全体の稼働率は100.0%となっています。

## (2) 投資環境と運用実績

### ①投資環境

当期の日本経済は、2024年4-6月期の実質GDP成長率(1次速報値)は前期比0.8%増と2四半期ぶりのプラス成長となりました。認証不正問題によって停止していた自動車の生産体制の正常化が進み、個人消費や設備投資、輸出を押し上げました。内需の柱である個人消費は自動車販売の回復や所得環境の改善などにより前期比1.0%増と5四半期ぶりに増加しました。また、マレーシアにおいては2024年第2四半期の実質GDP成長率は前年同期比で5.9%増加となりました。マレーシア経済は、個人消費の増加、良好な労働市場の状況、輸出と投資の回復が成長をけん引しました。

不動産投資市場は、今後の日銀による政策金利の引き上げ時期や金利上昇のペースなどが意識され、投資家の慎重な姿勢は見られるものの、良好な資金調達環境、海外市場との金利差、円安の進行により、市場参加者の物件取得意欲は高い状況が続いています。アセットタイプやエリアにより過熱感に差はあるものの、今後も個別物件の収益性が見極め及び金利動向等を踏まえた取引のタイミングが重要になると考えています。

J-REIT市場は、2024年3月の日銀のマイナス金利解除に続き、7月の日銀金融政策決定会合において、政策金利が0.25%へ引き上げられたことで、今後の追加的な政策金利引き上げの可能性が意識されるなど、金利動向の不透明感もあり、当期末は終値ベースで1,722.58ポイント(東証REIT指数)となりました。

### ②運用実績

当期は、2024年4月に自己資金により「イオンモール太田(増築棟)」(取得価額5,564百万円)を工事請負契約上の発注者としての地位承継にて取得し、資産規模は4,738億円に拡大しました。また、海外保有物件の「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」では賃貸借契約満了に伴い、マスターリース契約の更新を行いました。内部成長としては、「イオンモール鈴鹿」において、フードコートの刷新や子どもの遊び場を新設するほか、館内の天窓や共通通路を改修し賃料増額を実現しました。また、「イオンレイクタウンmori」や「イオンモール成田」においては、物件のイメージ向上や機能性向上を目的とした工事を実施し賃料増額を実現しました。

このように借主(マスターレシー)と協働のうえ、物件の競争力強化や、機能維持及び向上を目的とした投資を推進しています。

### (3) 資金の調達

本投資法人の2024年7月31日現在の有利子負債残高は188,400百万円であり、LTV(本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高に預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金を加えた額の割合)は44.3%です。

2024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97.8%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、2024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	格付の見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	AA	安定的

### (4) サステナビリティへの取組み

本投資法人では、環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)(以下「ESG」といいます。)への取組みも推進しています。企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携、協働に努めています。本投資法人の資産運用会社であるイオン・リートマネジメント株式会社において、ESGへの取組み方針・体制の明確化と取組み内容の開示拡充を推進するために、2021年12月にマテリアリティの策定及びTCFD提言への賛同を表明し、2023年にはKPIを公表しました。

様々な取組みの結果、外部機関からも評価され、2024年5月にMSCI ESG格付けにおいて「A評価」を、2023年10月に「GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)リアルエステイト評価」において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるレーティングで4年連続で「5スター」を取得しました。また、GRESBのESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を8年連続で獲得しています。ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、最上位の「Aレベル」の評価を3年連続で取得しました。

物件に対する評価として、当期においては、合計3物件(DBJ Green Building認証2物件、CASBEE不動産評価認証1物件)にて認証を再取得しました。2024年7月31日(第23期末)時点で保有物件の第三者認証取得率は、86.8%(総賃貸可能面積ベース)であり、DBJ Green Building認証が31物件、BELS認証物件が1物件、CASBEE不動産評価認証が4物件となっています。

この他、本資産運用会社において2024年3月に「健康経営優良法人2024(中小規模法人部門)」の認定を5年連続取得しており、今後も本投資法人及び本資産運用会社とともにESGに対する積極的な取組みを進めていきます。



## (5) 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21,161百万円、営業利益7,670百万円、経常利益6,670百万円、当期純利益6,598百万円となりました。なお、令和6年能登半島地震の被害に係る工事金額（予定を含みます。）合計373百万円を特別損失に計上し、当該被害に対する保険金の受取合計302百万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6,598百万円に配当準備積立金取崩額249百万円を加算し、その金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,123,952口の整数倍数の最大値となる金額3,224円を1口当たりの利益分配金としました。また、本投資法人は事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第2条第2項第30号（イ）に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額（投資法人計算規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の利益超過分配を行うこととしています。これに加え、規約に定める分配の方針に従い毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています（注1）。これらの方針に基づき、今期は一時差異等調整引当額として91百万円（1口当たり43円）を、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして令和6年能登半島地震の被害及び物件の機能維持等のため155百万円（1口当たり73円）を、分配することとしました。この結果、1口当たりの利益超過分配金は116円、1口当たりの分配金は3,340円となりました。

（注1）本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を考慮の上、各営業期間の減価償却費の100分の60に相当する額を上限として、利益を超えた金銭の分配を実施する営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費相当額から同期間における資本的支出の額を控除した額を目安に、分配金水準の安定性の維持のために本投資法人が適当と判断した額をもって、毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行っていく方針としています（注2）。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、利益を超える金銭の分配の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配は行わないものとし、本投資法人において利益を超える金銭の分配を実施するに際しては、本投資法人の保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に配慮することとし、利益を超える金銭の分配を実施する営業期間の直前の営業期間の末日時点の本投資法人の現預金（信託勘定内の現預金を含みます。）の残高合計に対して、当該利益を超える金銭の分配を実施する営業期間及び翌営業期間に想定される資本的支出及び修繕費の額を総合的に勘案した上で（注3）、本投資法人の運営に支障がないと判断した場合に実施することとしています。

（注2）当期に計上された減価償却費相当額5,316百万円から当期における資本的支出の額1,785百万円を控除した金額は3,531百万円となります。

（注3）当期末時点の本投資法人の現預金（信託勘定内の現預金を含みます。）の残高合計40,626百万円に対して、今期（2025年1月期）及び翌期（2025年7月期）に想定される資本的支出及び修繕費の額は6,339百万円であり、資産管理計画書における同期間の長期修繕計画についても現預金（信託勘定内の現預金を含みます。）の残高範囲内です。

## 3. 増資等の状況

本投資法人の当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年 9月 3日	公募増資	91,400	1,868,747	11,805	203,977	(注2)
2019年 10月 1日	第三者割当増資	4,570	1,873,317	590	204,568	(注3)
2021年 8月17日	公募増資	163,000	2,036,317	23,729	228,297	(注4)
2021年 9月14日	第三者割当増資	8,150	2,044,467	1,186	229,484	(注5)
2023年 2月 1日	公募増資	75,700	2,120,167	9,922	239,407	(注6)
2023年 2月21日	第三者割当増資	3,785	2,123,952	496	239,903	(注7)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた差額を記載しています。

(注2) 1口当たり発行価格133,477円（発行価額129,164円）にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格129,164円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格150,442円（発行価額145,581円）にて、新規物件の取得資金として充当した借入金の返済資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格145,581円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格135,456円（発行価額131,079円）にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格131,079円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

### 〔投資証券の取引所価格の推移〕

本投資法人の投資口が上場する東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期 別	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
営業期間	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
最 高 (円)	156,100	161,900	160,600	149,300	140,000
最 低 (円)	140,600	141,600	140,200	137,100	129,600

## 4. 分配金等の実績

本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益6,598,853,350円に、配当準備積立金取崩額249,222,033円を加算し、その金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,123,952口の整数倍数の最大値となる金額6,847,621,248円を利益分配金として分配することとしました。また、本投資法人は事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の利益超過分配を行うこととしています。これに加え、規約に定める分配の方針に従い毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています。これらの方針に基づき、今期は、一時差異等調整引当額として91,329,936円を、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして令和6年能登半島地震の被害及び物件の機能維持等のため155,048,496円を分配することとしました。

期 別		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
		自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
当期末処分利益総額	(千円)	6,889,936	6,724,896	7,049,570	6,990,029	6,598,853
利益留保額	(千円)	429,929	442,101	374,431	249,222	454
金銭の分配金総額	(千円)	6,693,584	6,711,985	7,115,239	7,115,239	7,093,999
(1口当たり分配金)	(円)	(3,274)	(3,283)	(3,350)	(3,350)	(3,340)
うち利益分配金総額	(千円)	6,693,584	6,711,985	7,115,239	7,115,239	6,847,621
(1口当たり利益分配金)	(円)	(3,274)	(3,283)	(3,350)	(3,350)	(3,224)
うち出資払戻総額	(千円)	-	-	-	-	246,378
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(116)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	-	-	-	-	91,329
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(43)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	-	-	-	-	155,048
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(73)

(注) 本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については、前記「2. 当期の資産の運用の経過 (5) 業績及び分配金」を併せてご参照ください。



## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済及びマレーシア経済は、賃金の上昇や海外からの観光需要の増加、政府の財政政策などにより、緩やかな景気回復が継続するものと期待されます。ただし、今後はグローバルの金融情勢・景気動向や日銀の金融政策運営スタンスの変更等による市場参加者の動向の変化に留意が必要です。また、今秋の米国大統領選挙の行方や各国の政治運営、中東地域をめぐる情勢等、政治・経済・地政学上の各方面の情勢変化について注視する必要があります。

このような環境下、本投資法人は、イオングループ各社を借主（マスターレシー）として建物全体を一括賃貸するマスターリース契約に基づく固定賃料契約により、継続して安定した賃料収入を確保してまいります。

このほか、本投資法人は継続してイオングループの総合力を活用し、地域社会に支持され続ける生活インフラ資産を取得及び運用することで中長期にわたる安定した収益の確保と資産価値の維持・向上を目指すだけでなく、外部環境の変化に応じて、本投資法人の特徴であるキャッシュフロー創出力を活かした手元資金の有効活用が一層必要であると考えています。

### (2) 今後の運用方針

#### ①基本方針

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

#### ②投資方針と成長戦略

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

本投資法人は、イオングループが開発した商業施設等を、スポンサーサポート契約、パイプラインサポート契約及びマレーシア不動産投資に関する覚書に基づいてイオングループより取得することを通じて、資産規模の拡大、運用の安定性向上及び資金調達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可能です。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。

#### ③財務戦略

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

## 6. 決算後に生じた重要な事実

### 1. 自己投資口の取得に係る事項の決定

本投資法人は、2024年9月13日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、2025年1月期中に消却することを予定しています。

#### (1) 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、現状下においては手元資金の一部を自己投資口の取得に充当することが、中長期的な投資主価値の向上に資するものと判断しました。

#### (2) 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数	24,000口（上限）
投資口の取得価額の総額	3,000百万円（上限）
取得期間	2024年9月17日～2024年12月30日
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期 別	第19期 (2022年7月31日現在)	第20期 (2023年1月31日現在)	第21期 (2023年7月31日現在)	第22期 (2024年1月31日現在)	第23期 (2024年7月31日現在)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	2,044,467	2,044,467	2,123,952	2,123,952	2,123,952
出資総額 (純額) (注) (百万円)	229,484	229,484	239,903	239,903	239,903
投資主数 (名)	24,514	24,354	24,905	27,482	33,953

(注) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた純額を記載しています。

### 2. 投資口に関する事項

2024年7月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総 口数に対する所有 投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	395,216	18.60
イオン株式会社	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目5番地1	368,169	17.33
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号 赤坂インターシティA1R	291,135	13.70
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	94,214	4.43
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	2-2-2 OTEMACHI, CHIYODA-KU, TOKYO, JAPAN	34,594	1.62
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	30,472	1.43
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	29,478	1.38
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	27,150	1.27
全国信用協同組合連合会	東京都中央区京橋一丁目9番5号	22,627	1.06
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	20,964	0.98
合 計		1,314,019	61.86

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数点第3位を切捨てて記載しています。



### 3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (注2) (千円)
執行役員 (注1)	関 証明	イオン・リートマネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員 (注1)	関 葉子	銀座プライム法律事務所 弁護士	1,800
	寺原 真希子	弁護士法人東京表参道法律会計事務所 弁護士	1,800
会計監査人 (注3)	PwC Japan有限責任 監査法人	—	18,600

(注1) 2024年7月末現在、執行役員関証明は、本投資法人の投資口を所有していません。監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有していません。また、監督役員は、上表記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、これらを含めいずれも本投資法人との利害関係はありません。  
 (注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しています。  
 (注3) 会計監査人及び会計監査人と同一のネットワークに属する者に対する、当営業期間の投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、それぞれ18.6百万円及び3百万円です。また、当営業期間のJAMBATAN MANSEIBASHI Sdn. Bhdの監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、それぞれ2百万円及び0百万円です。なお、決算時（2024年7月31日）の為替相場（1RM=33.05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。

#### (2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

#### (3) 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

### 4. 役員等賠償責任保険に関する事項

本投資法人における、当期において付保している役員等賠償責任保険は以下のとおりです。

保険者の氏名又は名称	被保険者の範囲	契約内容の概要
あいおいニッセイ同和 損害保険株式会社(注1)	全ての役員(注2)	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者が役員の業務として行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより、被保険者が損害を被った場合 (保険料の負担割合) 保険料は全額本投資法人が負担しています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) ・支払限度額 保険期間中につき1,000,000千円 一連の損害賠償請求責任につき1,000,000千円 ・免責金額 被保険者1名につき0千円 一連の損害賠償請求責任につき0千円

(注1) 当該保険契約は、あいおいニッセイ同和損害保険株式会社と東京海上日動火災保険株式会社の共同保険です。  
 (注2) 被保険者には、JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の全ての役員も含まれます。

### 5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2024年7月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	イオン・リートマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等に関する業務）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する業務）	株式会社みずほ銀行

### 投資法人の運用資産の状況

#### 1. 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	第22期 (2024年1月31日現在)				第23期 (2024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	28,313	6.2	—	—	28,084	6.1	—	—	—	
		関東(注5)	147,354	32.4	—	—	152,249	33.2	—	—	—	
		東海・北陸・中部	58,212	12.8	—	—	57,618	12.6	—	—	—	
		近畿	99,440	21.9	—	—	98,437	21.5	—	—	—	
		中国・四国	27,482	6.0	—	—	27,110	5.9	—	—	—	
		九州・沖縄	46,578	10.3	—	—	46,068	10.0	—	—	—	
		マレーシア	588	0.1	588	△26	0.1	581	0.1	581	6	0.1
小計			407,969	89.8	588	△26	0.1	410,151	89.4	581	6	0.1
関係会社株式(注6)			6,078	1.3	6,078	1,420	1.3	6,078	1.3	6,078	1,859	1.3
預金・その他の資産			40,210	8.9	20	—	0.0	42,354	9.2	19	—	0.0
資産総額計			454,258	100.0	6,687	1,393	1.5	458,583	100.0	6,680	1,866	1.5

(注1) 「地域」欄につきましては、以下の区分とします。  
 北海道・東北：北海道、青森県、秋田県、岩手県、山形県、宮城県、福島県  
 関東：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県  
 東海・北陸・中部：愛知県、静岡県、三重県、新潟県、富山県、石川県、福井県、長野県、山梨県、岐阜県  
 近畿：大阪府、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県、兵庫県  
 中国・四国：鳥取県、岡山県、島根県、広島県、山口県、香川県、徳島県、愛媛県、高知県  
 九州・沖縄：福岡県、熊本県、佐賀県、長崎県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県  
 マレーシア：マレーシア国の全土を1区分として記載しています。  
 (注2) 「保有総額」欄は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっています。  
 (注3) 第22期の「為替評価差損益」欄は、決算時（2024年1月31日）の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差し引いた額を表示しています。なお、決算時（2024年1月31日）の為替相場（1RM=31.22円（小数点第3位を切捨て））を用いています。  
 (注4) 第23期の「為替評価差損益」欄は、決算時（2024年7月31日）の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差し引いた額を表示しています。なお、決算時（2024年7月31日）の為替相場（1RM=33.05円（小数点第3位を切捨て））を用いています。  
 (注5) 「関東」に所在する「イオンモール水戸内原」には、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（2015年4月28日に追加取得した隣接土地部分：貸借対照表計上額108百万円）を含みます。  
 (注6) 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人が発行する株式です。

#### 2. 主要な保有資産

2024年7月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	期末帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
イオンモールKYOTO	18,397	136,468.45	136,468.45	100.0	3.3	商業施設等
イオンレイクタウン mori (注3)	17,221	205,711.70	205,711.70	100.0	3.2	商業施設等
イオンモール福津	16,746	100,020.87	100,020.87	100.0	2.9	商業施設等
イオンモール和歌山	16,427	123,318.13	123,318.13	100.0	3.6	商業施設等
イオンモール倉敷	16,268	157,274.78	157,274.78	100.0	3.5	商業施設等
イオンモール高崎	16,158	126,403.58	126,403.58	100.0	3.4	商業施設等
イオンモール伊丹昆陽	14,325	122,944.71	122,944.71	100.0	4.0	商業施設等
イオンモール新小松	14,110	79,509.27	79,509.27	100.0	3.4	商業施設等
イオンモール成田	13,980	122,785.62	122,785.62	100.0	2.7	商業施設等
ダイエー川崎プロセスセンター	12,929	59,265.77	59,265.77	100.0	2.3	商業施設等
合計	156,567	1,233,702.88	1,233,702.88	100.0	32.4	—

(注1) 「賃貸可能面積」欄には、各保有資産について、本投資法人の取得時点での有効な各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。また、「賃貸可能面積」には、附属建物面積を含みます。  
 (注2) 「賃貸面積」欄には、各保有資産について、本投資法人の取得時点での有効な各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、「賃貸面積」は附属建物面積を含みます。  
 (注3) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」の不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合に相当するものを記載しています。  
 (注4) 上表には、本投資法人が本海外SPCを通じて保有する「イオンモール セレンバン 2」が含まれています。



## 3. 不動産等組入資産明細

2024年7月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
SRSC-1	イオンレイクタウン mori (注4)	埼玉県越谷市 レイクタウン三丁目1番地1	不動産 信託受益権	205,711.70	17,221	24,800
SRSC-2	イオンレイクタウン kaze (注4)	埼玉県越谷市 レイクタウン四丁目2番地2	不動産 信託受益権	127,183.81	5,175	8,090
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市 前潟四丁目7番1号	不動産 信託受益権	98,968.59	4,958	6,200
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市 茜平四丁目101番地	不動産 信託受益権	60,682.20	5,356	7,190
RSC-3	イオンモール水戸内原 (注5)	茨城県水戸市 内原二丁目1番地	不動産 信託受益権	159,997.49	12,668	17,020
RSC-4	イオンモール太田(注6)	群馬県太田市 石原町81番地	不動産 信託受益権	114,214.56	12,339	14,300
RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	神奈川県相模原市 南区古淵二丁目10番1号	不動産 信託受益権	75,056.62	9,105	10,600
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市 外野二丁目100番地	不動産 信託受益権	64,246.26	3,010	4,620
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市 庄野羽山四丁目1番2号	不動産 信託受益権	125,253.74	8,990	11,000
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡明和町 中村1223番地	不動産 信託受益権	44,193.80	3,064	3,660
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市 北条町308番地1	不動産 信託受益権	48,229.25	5,270	7,670
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡日吉津村 大字日吉津1160番地1	不動産 信託受益権	102,045.24	5,641	7,580
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市水江1番	不動産 信託受益権	157,274.78	16,268	19,300
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡綾川町 萱原822番1	不動産 信託受益権	113,149.07	5,201	8,060
RSC-13	イオンモール直方 (注7)	福岡県直方市 湯野原二丁目1番1号	不動産 信託受益権	151,969.51	9,987	13,500
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市 南区西九条鳥居口町1	不動産 信託受益権	136,468.45	18,397	23,200
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市清田区 平岡三条五丁目3番1号	不動産 信託受益権	78,360.81	4,777	5,460
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市 昭和中央四丁目18番1号	不動産 信託受益権	51,763.05	1,784	1,910
RSC-18	イオンモール新利府 北館	宮城県宮城郡利府町 利府字新屋田前6番地	不動産 信託受益権	66,478.91	3,180	2,020
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市 若宮三丁目7番8号	不動産 信託受益権	53,502.94	1,192	1,500
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市 富州原町2番40号	不動産 信託受益権	41,447.33	2,105	2,540
RSC-21	イオンモール大和郡山 (注8)	奈良県大和郡山市 下三橋町771番地	不動産 信託受益権	105,230.88	11,748	14,900
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) (注9)	千葉県印西市 中央北三丁目2番地	不動産 信託受益権	107,425.97	10,895	12,400
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注10)	山梨県中巨摩郡昭和町 飯喰字神明1505番地9	不動産 信託受益権	99,772.38	12,889	17,500
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市 柳町三丁目1番20号	不動産 信託受益権	71,308.33	6,835	8,310
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市大字中久喜 字西山1467番地1	不動産 信託受益権	47,872.33	5,141	6,410
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市 池尻四丁目1番1	不動産 信託受益権	122,944.71	14,325	17,600
RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市 東開町字東開7番地1	不動産 信託受益権	132,341.35	11,435	13,800
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市 上高津367番地	不動産 信託受益権	86,848.51	9,854	12,300
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市 内日角夕25	不動産 信託受益権	70,948.14	7,587	10,800
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市 堀籠字久保田972番1	不動産 信託受益権	58,402.66	8,290	10,800
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市 右京区西院追分町25番地1	不動産 信託受益権	87,311.56	12,566	13,000
RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市 日時野六丁目16番1号	不動産 信託受益権	100,020.87	16,746	18,100

物件番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
RSC-33	イオンモール多摩平の森	東京都日野市 多摩平二丁目4番1号	不動産 信託受益権	66,575.54	8,978	10,400
RSC-34	イオンモール高崎	群馬県高崎市 棟高町1400番地	不動産 信託受益権	126,403.58	16,158	17,800
RSC-35	イオンモール成田	千葉県成田市 ウイング土屋24	不動産 信託受益権	122,785.62	13,980	14,500
RSC-36	イオンモール新小松	石川県小松市 清六町315番地	不動産 信託受益権	79,509.27	14,110	15,500
RSC-37	イオンモール佐賀大和	佐賀県佐賀市 大和町大字尼寺3535	不動産 信託受益権	68,942.36	3,479	3,880
RSC-38	イオンモール和歌山	和歌山県和歌山市 ふじと台23番地	不動産 信託受益権	123,318.13	16,427	16,700
RSC-39	イオンモール都城駅前	宮崎県都城 栄町4672番地5	不動産 信託受益権	62,324.49	4,419	4,510
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市 茅ヶ崎三丁目5番16号	不動産 信託受益権	63,158.24	6,411	6,840
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市 美浜区真砂四丁目2番6号	不動産 信託受益権	29,947.62	3,097	3,840
CSC-3	イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	大阪府大阪市 平野区瓜破二丁目1番13号	不動産 信託受益権	27,603.46	4,024	4,840
CSC-4	イオン上田 ショッピングセンター	長野県上田市 常田二丁目12番18号	不動産 信託受益権	61,349.07	5,860	6,740
L-1	ダイエー川崎 プロセスセンター	神奈川県川崎市 川崎区白石町6番地32	不動産 信託受益権	59,265.77	12,929	16,200
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市西区 築港新町一丁目5番地14	不動産 信託受益権	50,197.06	8,984	11,800
L-3	ダイエー茨木 プロセスセンター	大阪府茨木市 横江二丁目7番52号	不動産 信託受益権	50,783.58	6,691	8,020
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11)	Lot 49045, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor, Malaysia	不動産 信託受益権	22,870.00	581 (17百万RM)	674 (20百万RM)
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注12)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	株式	81,135.00	-	7,998 (242百万RM)
合 計				-	-	4,262,794.59 410,151 (注13)

- (注1) 「所在地」欄には、各保有資産の住居表示又は登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- (注2) 「賃貸可能面積」欄には、各取得資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。また、「賃貸可能面積」は附属建物面積を含みます。
- (注3) 「期末算定価額」欄には、2024年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。
- (注4) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「期末算定価額」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。
- (注5) 「イオンモール水戸内原」の「期末帳簿価額」は、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（2015年4月28日に追加取得した隣接土地部分：期末帳簿価額108百万円、期末算定価額120百万円）を含みます。
- (注6) 「イオンモール太田」の「賃貸可能面積」欄、「期末帳簿価額」欄及び「期末算定価額」欄には本投資法人が2024年4月17日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額及び数値を記載しています。
- (注7) 「イオンモール直方」の「期末帳簿価額」及び「期末算定価額」欄には、2021年2月25日付の土地の追加取得を反映した価額を記載しています。
- (注8) 「イオンモール大和郡山」の「期末帳簿価額」及び「期末算定価額」欄には、2021年3月24日付「国内資産に係る土地の一部譲渡のお知らせ（イオンモール大和郡山）」で公表しました譲渡を反映した価額を記載しています。
- (注9) 「イオンモール千葉ニュータウン」の「期末帳簿価額」及び「期末算定価額」欄には、2022年10月27日付の土地の追加取得を反映した価額を記載しています。
- (注10) 「イオンモール甲府昭和」の「賃貸可能面積」欄、「期末帳簿価額」欄及び「期末算定価額」欄には本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額及び数値を記載しています。
- (注11) 「所在地」欄には、権利証書（Issue Document of Title）に記載される権原明細（Title Particulars）を記載しています。「不動産信託受益権」とは、マレーシア国ジョホール州所在の「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の一部の信託に係る権利をいいます。「期末帳簿価額」欄には、取得価額（本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回にわたり円貨にて実際に支払った対価の合計額）に、当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）及び資本的支出を加算し、当期期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、RMで支払ったものについては取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算した額を取得価額に加算しています。本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）を保有しており、「期末算定価額」欄には、2024年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額につき、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する金額を記載しています。「期末算定価額」は、決算時（2024年7月31日）の為替相場（1RM=33.05円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。「賃貸可能面積」欄には、株式会社竹中工務店作成の建物状況報告書に記載された建物延床面積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12) 「賃貸可能面積」欄は本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」の「賃貸可能面積」を記載しています。「期末帳簿価額」欄には、本投資法人が直接保有していないため、記載していません。「期末算定価額」は、決算時（2024年7月31日）の為替相場（1RM=33.05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13) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を除いた合計額を記載しています。



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

不動産等の名称	第22期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)				第23期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)			
	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
イオンレイクタウンmori (注2)	1	100.0	678	3.2	1	100.0	679	3.2
イオンレイクタウンkaze (注2)	1	100.0	336	1.6	1	100.0	336	1.6
イオンモール盛岡	1	100.0	369	1.7	1	100.0	369	1.7
イオンモール石巻	1	100.0	387	1.8	1	100.0	350	1.7
イオンモール水戸内原 (注3)	1	100.0	720	3.4	1	100.0	719	3.4
イオンモール太田 (注4)	1	100.0	481	2.3	1	100.0	594	2.8
イオン相模原 ショッピングセンター	1	100.0	418	2.0	1	100.0	418	2.0
イオンモール大垣	1	100.0	323	1.5	1	100.0	323	1.5
イオンモール鈴鹿	1	100.0	458	2.2	1	100.0	462	2.2
イオンモール明和	1	100.0	215	1.0	1	100.0	217	1.0
イオンモール加西北条	1	100.0	324	1.5	1	100.0	322	1.5
イオンモール日吉津	1	100.0	428	2.0	1	100.0	427	2.0
イオンモール倉敷	1	100.0	746	3.5	1	100.0	747	3.5
イオンモール綾川	1	100.0	453	2.1	1	100.0	453	2.1
イオンモール直方	1	100.0	546	2.6	1	100.0	546	2.6
イオンモールKYOTO	1	100.0	710	3.4	1	100.0	710	3.3
イオンモール札幌平岡	1	100.0	448	2.1	1	100.0	448	2.1
イオンモール釧路昭和	1	100.0	230	1.1	1	100.0	230	1.1
イオンモール新利府 北館	1	100.0	236	1.1	1	100.0	208	1.0
イオンモール山形南	1	100.0	160	0.8	1	100.0	160	0.8
イオンモール四日市北	1	100.0	232	1.1	1	100.0	243	1.1
イオンモール大和郡山	1	100.0	764	3.6	1	100.0	764	3.6
イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟)	1	100.0	401	1.9	1	100.0	401	1.9
イオンモール甲府昭和 (注5)	1	100.0	671	3.2	1	100.0	671	3.2
イオンモール苫小牧	1	100.0	343	1.6	1	100.0	342	1.6
イオンモール小山	1	100.0	275	1.3	1	100.0	275	1.3
イオンモール伊丹昆陽	1	100.0	845	4.0	1	100.0	844	4.0
イオンモール鹿児島	1	100.0	590	2.8	1	100.0	588	2.8
イオンモール土浦	1	100.0	530	2.5	1	100.0	530	2.5
イオンモールかほく	1	100.0	489	2.3	1	100.0	488	2.3
イオンモール下妻	1	100.0	398	1.9	1	100.0	399	1.9
イオンモール京都五条	1	100.0	430	2.0	1	100.0	445	2.1
イオンモール福津	1	100.0	622	2.9	1	100.0	623	2.9
イオンモール多摩平の森	1	100.0	577	2.7	1	100.0	577	2.7
イオンモール高崎	1	100.0	730	3.5	1	100.0	730	3.4
イオンモール成田	1	100.0	567	2.7	1	100.0	571	2.7
イオンモール新小松	1	100.0	715	3.4	1	100.0	715	3.4
イオンモール佐賀大和	1	100.0	176	0.8	1	100.0	175	0.8
イオンモール和歌山	1	100.0	772	3.7	1	100.0	774	3.6
イオンモール都城駅前	1	100.0	207	1.0	1	100.0	207	1.0
イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	1	100.0	229	1.1	1	100.0	224	1.1
イオンスタイル検見川浜	1	100.0	174	0.8	1	100.0	174	0.8
イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	1	100.0	173	0.8	1	100.0	173	0.8
イオン上田 ショッピングセンター	1	100.0	233	1.1	1	100.0	253	1.2
ダイエー川崎プロセスセンター	2	100.0	488	2.3	2	100.0	483	2.3
イオン南大阪RDC	1	100.0	289	1.4	1	100.0	289	1.4
ダイエー茨木プロセスセンター	1	100.0	251	1.2	1	100.0	251	1.2
イオン・タマン・ユニバーシ ティ・ショッピング・センター (注6)	1	100.0	26 (835千円)	0.1	1	100.0	26 (837千円)	0.1
イオンモール セレンバン 2 (注7) (注8)	1	100.0	256 (8,139千円)	1.2	1	100.0	265 (8,139千円)	1.3
合 計	50	100.0	21,143 (注9)	100.0	50	100.0	21,243 (注9)	100.0

(注1) 「テナント総数」欄には、当該物件の賃貸借契約数の合計数を記載しています。  
(注2) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「不動産賃貸事業収益」欄及び「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当するものを記載しています。  
(注3) 「イオンモール水戸内原」の「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（2015年4月28日に追加取得した隣接地部分：第22期は不動産賃貸事業収益3百万円、対総不動産賃貸事業収益比率0.0%、第23期は不動産賃貸事業収益3百万円、対総不動産賃貸事業収益比率0.0%）を含みます。  
(注4) 「イオンモール太田」の「テナント総数」欄、「稼働率」欄、「不動産賃貸事業収益」欄及び「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には本投資法人が2024年4月17日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額及び数値を記載しています。

(注5) 「イオンモール甲府昭和」の「テナント総数」欄、「稼働率」欄、「不動産賃貸事業収益」欄及び「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額及び数値を記載しています。  
(注6) 本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）を保有しており、「不動産賃貸事業収益」欄及び「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当するものを記載しています。なお、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算しています。  
(注7) 第22期及び第23期の不動産賃貸事業収益額は、期中平均の為替相場（第22期 1RM=31.46円（小数点第3位を切捨て）、第23期 1RM=32.66円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。  
(注8) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。  
(注9) 不動産賃貸事業収益の合計額の計算において、本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を加算して算出しているため、上表の不動産賃貸事業収益の合計額と本投資法人の賃貸事業収入の金額は一致しません。

#### 4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

#### 5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

#### 6. 有価証券組入資産明細

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

(注) 当該関係会社株式の評価額につきましては、市場価格のない株式等のため、取得原価を記載しています。

#### 7. 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

2024年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円) (注1)		時価 (百万円) (注2) (注3)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	133,200	117,900	1,813
合 計		133,200	117,900	1,813

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。  
(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利をもとに算出した価格で評価しています。  
(注3) 当該取引は、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

#### 8. その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産信託受益権については、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。2024年7月31日現在において、前記「3. 不動産等組入資産明細」及び「6. 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が投資している特定資産の組入はありません。

#### 9. 国及び地域毎の資産保有状況

2024年7月31日現在における本投資法人の国及び地域毎の資産保有状況は次のとおりです。

国名	保有総額 (百万円) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)		物件数 (件)
		対総資産比率 (%)		
日本	409,569	497,710	98.3	47
マレーシア	6,660	8,612	1.7	2
合 計	416,229	506,322	100.0	49

(注1) 「保有総額」欄は、2024年7月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっています。なお、マレーシアには不動産信託受益権及び関係会社株式が含まれています。  
(注2) 「期末算定価額」欄には、2024年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額及び関係会社株式の評価額を記載しています。関係会社株式の評価額につきましては、市場価格のない株式等のため、取得原価を記載しています。本投資法人がマレーシアに保有する物件及び関係会社株式の「期末算定価額」については、物件については2024年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を、関係会社株式の評価額については取得原価を、決算時（2024年7月31日）の為替相場（1RM=33.05円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。



## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

本投資法人が2024年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの（主として1工事当たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。  
 なお、以下の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
イオンレイクタウンmori (埼玉県越谷市)	活性化工事	自 2024年7月 至 2024年10月	32	-	-
	空調機更新工事	自 2025年3月 至 2025年5月	102	-	-
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	空調機更新工事	自 2025年3月 至 2025年5月	472	-	-
	中央監視盤更新工事	自 2025年3月 至 2025年5月	97	-	-
イオンモール水戸内原 (茨城県水戸市)	空調機更新工事	自 2024年9月 至 2024年11月	51	-	-
	外構改修工事	自 2024年11月 至 2025年1月	77	-	-
	空調機更新工事	自 2025年4月 至 2025年6月	61	-	-
イオンモール太田 (群馬県太田市)	防災設備更新工事	自 2023年8月 至 2024年11月	318	-	-
イオン相模原ショッピング センター (神奈川県相模原市)	空調機更新工事	自 2024年9月 至 2024年11月	39	-	-
	防災設備更新工事	自 2024年9月 至 2024年12月	35	-	-
	建物改修工事	自 2024年11月 至 2025年1月	49	-	-
	衛生設備更新工事	自 2025年4月 至 2025年6月	61	-	-
	建物改修工事	自 2025年5月 至 2025年7月	61	-	-
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	冷温水発生機更新工事	自 2024年12月 至 2025年2月	97	-	-
	給排気設備更新工事	自 2025年2月 至 2025年4月	30	-	-
	外構改修工事	自 2025年3月 至 2025年5月	41	-	-
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	空調機更新工事	自 2025年2月 至 2025年4月	32	-	-
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	昇降機更新工事	自 2024年8月 至 2024年8月	108	-	-
	空調機更新工事	自 2024年9月 至 2024年11月	81	-	-
	空調機更新工事	自 2024年10月 至 2024年12月	81	-	-
	空調機更新工事	自 2025年3月 至 2025年5月	81	-	-
イオンモールKYOTO (京都府京都市)	空調機更新工事	自 2025年5月 至 2025年7月	44	-	-
イオンモール札幌平岡 (北海道札幌市)	防災設備更新工事	自 2025年5月 至 2025年7月	30	-	-
	防水改修工事	自 2025年5月 至 2025年7月	41	-	-
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	外構改修工事	自 2024年5月 至 2024年8月	22	-	-
	空調機更新工事	自 2024年10月 至 2024年11月	131	-	-
	電気設備更新工事	自 2024年12月 至 2024年12月	32	-	-
イオンモール新利府 北館 (宮城県宮城郡)	建物改修工事	自 2024年5月 至 2024年8月	36	-	-
	昇降機部品更新工事	自 2024年3月 至 2024年11月	51	-	-
	建物改修工事	自 2024年10月 至 2025年2月	51	-	-
	昇降機部品更新工事	自 2025年4月 至 2025年6月	30	-	-
	建物改修工事	自 2025年3月 至 2025年6月	154	-	-
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	防災設備更新工事	自 2025年1月 至 2025年3月	69	-	-
イオンモール大和郡山 (奈良県大和郡山市)	中央監視盤更新工事	自 2024年12月 至 2025年2月	33	-	-
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)	防災設備更新工事	自 2024年10月 至 2024年12月	48	-	-
	活性化工事	自 2024年10月 至 2024年12月	183	-	-
	中央監視盤更新工事	自 2025年4月 至 2025年6月	35	-	-
	活性化工事	自 2025年4月 至 2025年6月	123	-	-

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
イオンモール苫小牧 (北海道苫小牧市)	空調機更新工事	自 2024年3月 至 2024年8月	44	-	-
	屋上防水工事	自 2025年4月 至 2025年4月	40	-	-
	空調機更新工事	自 2025年6月 至 2025年6月	45	-	-
イオンモール小山 (栃木県小山市)	建物改修工事	自 2024年9月 至 2024年11月	40	-	-
	空調機更新工事	自 2024年10月 至 2024年12月	41	-	-
イオンモールかほく (石川県かほく市)	空調機更新工事	自 2024年7月 至 2024年9月	40	-	-
	空調機更新工事	自 2025年3月 至 2025年5月	70	-	-
イオンモール京都五条 (京都府京都市)	空調機更新工事	自 2025年1月 至 2025年4月	83	-	-
イオンモール成田 (千葉県成田市)	外構改修工事	自 2024年10月 至 2024年12月	56	-	-
	活性化工事	自 2024年10月 至 2024年12月	91	-	-
	屋上防水工事	自 2025年2月 至 2025年4月	30	-	-
	活性化工事	自 2025年4月 至 2025年6月	122	-	-
イオンモール都城市 (宮城県都城市)	活性化工事	自 2025年4月 至 2025年6月	112	-	-
	空調機更新工事	自 2025年4月 至 2025年6月	51	-	-
	防災設備更新工事	自 2024年5月 至 2024年11月	30	-	-
イオン南大阪RDC (大阪府堺市)	空調機更新工事	自 2025年2月 至 2025年4月	116	-	-
	防災設備更新工事	自 2025年5月 至 2025年7月	36	-	-
イオンスタイル検見川浜 (千葉県千葉市)	昇降機更新工事	自 2024年10月 至 2024年10月	41	-	-
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)	衛生設備更新工事	自 2024年9月 至 2024年11月	46	-	-

### 2. 期中の資本的支出

本投資法人が2024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（主として1工事当たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,785百万円であり、費用に区分された修繕費1,474百万円と令和5年台風第7号及び令和6年能登半島地震の災害による損失（資産の原状回復費用）353百万円と合わせ、合計3,612百万円の工事を実施しています。

なお、イオンモール太田において、当期中に取得した増築棟に係る取得価額（工事金額5,564百万円及び付随費用154百万円）については、工事請負契約上の地位承継での新規の建物の取得に伴う支出であるため、期中の資本的支出には含めておりません。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
イオンモール苫小牧 (北海道苫小牧市)	空調機更新工事	自 2024年3月 至 2024年6月	40
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	饋電盤更新工事	自 2024年2月 至 2024年4月	49
イオンモール山形南 (山形県山形市)	熱源ポンプ更新工事	自 2024年1月 至 2024年3月	31
イオンモール太田 (群馬県太田市)	外壁塗装工事	自 2023年1月 至 2024年3月	422
	空調機更新工事	自 2024年3月 至 2024年7月	58
	グレーチング改修工事	自 2023年1月 至 2024年3月	32
イオンモール千葉ニュータウン (千葉県印西市)	屋上防水工事	自 2024年6月 至 2024年7月	61
イオンモール成田 (千葉県成田市)	空調機更新工事	自 2024年6月 至 2024年7月	45
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	活性化工事	自 2023年12月 至 2024年5月	182
	冷温水発生機更新工事	自 2023年12月 至 2024年2月	99
	トップライト改修工事	自 2023年9月 至 2024年2月	52
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機更新工事	自 2024年3月 至 2024年4月	38

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。



費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第22期	第23期
	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
(a) 資産運用報酬(注)	971,454	933,245
(内訳) 運用報酬Ⅰ	615,533	609,530
運用報酬Ⅱ	355,921	323,714
(b) 資産保管委託手数料	23,035	23,033
(c) 一般事務委託手数料	68,436	66,206
(d) 役員報酬	4,500	3,600
(e) 租税公課・その他営業費用	140,514	124,141
合計	1,207,940	1,150,227

(注) 「資産運用報酬」には、上表とは別に、不動産等を取得又は売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、該当不動産等の取得原価又は売却損益に算入している「取得報酬」及び「処分報酬」があり、第23期には14,305千円の取得報酬が発生しています。

2. 借入状況

2024年7月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	2015年 2月27日	1,300	1,300	1.40390 (注2)	2024年 10月21日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		900	900					
	株式会社三十三銀行		300	300					
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月28日	1,100	1,100	0.83800 (注2)	2024年 10月21日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,300	1,300					
	農林中央金庫		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行		700	700					
	株式会社イオン銀行		300	300					
	日本生命保険相互会社		300	300					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
株式会社みずほ銀行	2020年 10月20日	1,100	1,100	0.35900 (注2)	2024年 10月21日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		800	800						
三井住友信託銀行株式会社		800	800						
株式会社三菱UFJ銀行		800	800						
みずほ信託銀行株式会社		300	300						
株式会社日本政策投資銀行	2022年 10月20日	200	200	0.40277	2024年 10月21日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		800	800						
株式会社三井住友銀行		700	700						
三井住友信託銀行株式会社		700	700						
株式会社三菱UFJ銀行		700	700						
みずほ信託銀行株式会社		300	300						
株式会社三十三銀行		100	100						
株式会社SBI新生銀行		200	200						
株式会社りそな銀行		100	100						
株式会社大和ネクスト銀行		400	400						
株式会社紀陽銀行	200	200							
計	-	19,500	19,500	-	-	-	-	-	
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2016年 2月29日	600	600	1.40730 (注2)	2027年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社みずほ銀行	2016年 5月31日	1,500	1,500	0.99100 (注2)	2025年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,500	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,500	1,500					
	株式会社イオン銀行		300	300					
	株式会社三十三銀行	300	300						
	株式会社みずほ銀行	2016年 10月20日	900	900	0.87250 (注2)	2025年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 10月20日	500	500	1.00300 (注2)	2026年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
	株式会社イオン銀行	2017年 3月28日	200	200	1.09710 (注2)	2026年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三十三銀行		300	300					
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
	株式会社イオン銀行		500	500					
	株式会社三十三銀行		600	600					
	明治安田生命保険相互会社		800	800					
	株式会社みずほ銀行		2018年 10月22日	900					
	株式会社三井住友銀行	500		500					
	三井住友信託銀行株式会社	500		500					
	株式会社三菱UFJ銀行	800		800					
	農林中央金庫	500		500					
みずほ信託銀行株式会社	2020年 10月20日	400	400	0.51400 (注2)	2026年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社イオン銀行		400	400						
株式会社みずほ銀行		1,200	1,200						
株式会社三井住友銀行		900	900						
三井住友信託銀行株式会社		900	900						
株式会社三菱UFJ銀行	2020年 10月20日	900	900	0.51400 (注2)	2026年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三十三銀行		300	300						
農林中央金庫		300	300						
株式会社日本政策投資銀行	2020年 10月20日	300	300	0.51400 (注2)	2026年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三十三銀行		300	300						



区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2020年 10月20日	800	800	0.61400 (注2)	2027年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
	農林中央金庫		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行		700	700					
	株式会社三十三銀行		300	300					
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000	2,000					
	みずほ信託銀行株式会社	500	500						
	株式会社イオン銀行	300	300						
	株式会社百五銀行	300	300						
	株式会社広島銀行	300	300						
	株式会社群馬銀行	500	500						
	株式会社関西みらい銀行	300	300						
	株式会社西日本シティ銀行	300	300						
	株式会社みずほ銀行	300	300						
	株式会社三井住友銀行	200	200						
	三井住友信託銀行株式会社	200	200						
	株式会社三菱UFJ銀行	1,900	1,900						
	農林中央金庫	1,200	1,200						
	みずほ信託銀行株式会社	700	700						
	株式会社日本政策投資銀行	500	500						
	株式会社三十三銀行	300	300						
	株式会社七十七銀行	300	300						
	株式会社山口銀行	500	500						
	株式会社関西みらい銀行	300	300						
	株式会社西日本シティ銀行	200	200						
	株式会社みずほ銀行	400	400						
	株式会社三井住友銀行	400	400						
	三井住友信託銀行株式会社	400	400						
	農林中央金庫	1,400	1,400						
	みずほ信託銀行株式会社	500	500						
	株式会社日本政策投資銀行	400	400						
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000						
	株式会社三井住友銀行	800	800						
	三井住友信託銀行株式会社	700	700						
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000						
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000						
株式会社百五銀行	300	300							
株式会社大和ネクスト銀行	300	300							
株式会社みずほ銀行	500	500							
株式会社三井住友銀行	700	700							
三井住友信託銀行株式会社	700	700							
株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000							
農林中央金庫	500	500							
みずほ信託銀行株式会社	500	500							
株式会社日本政策投資銀行	300	300							
株式会社イオン銀行	600	600							
株式会社三十三銀行	700	700							
株式会社広島銀行	600	600							
株式会社SBI新生銀行	300	300							
株式会社群馬銀行	1,000	1,000							
株式会社山口銀行	300	300							
株式会社関西みらい銀行	200	200							
株式会社大和ネクスト銀行	700	700							
株式会社みずほ銀行	500	500							
株式会社三井住友銀行	700	700							
三井住友信託銀行株式会社	500	500							
農林中央金庫	1,000	1,000							
みずほ信託銀行株式会社	400	400							
株式会社日本政策投資銀行	400	400							
株式会社七十七銀行	300	300							
株式会社SBI新生銀行	700	700							
株式会社山口銀行	600	600							

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2022年 3月22日	1,000	1,000	1.13010 (注2)	2031年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行	2022年 10月20日	600	600	0.52750 (注2)	2025年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		100	100					
	株式会社百五銀行		100	100					
	株式会社SBI新生銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社千葉銀行		100	100					
	株式会社西日本シティ銀行		200	200					
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	300	300						
	株式会社三菱UFJ銀行	400	400						
	農林中央金庫	800	800						
	みずほ信託銀行株式会社	300	300						
	株式会社三十三銀行	400	400						
	株式会社日本政策投資銀行	500	500						
	株式会社イオン銀行	500	500						
	株式会社百五銀行	500	500						
	株式会社広島銀行	400	400						
	株式会社千葉銀行	200	200						
	株式会社西日本シティ銀行	200	200						
	株式会社みずほ銀行	900	900						
	株式会社三井住友銀行	800	800						
	三井住友信託銀行株式会社	600	600						
	株式会社三菱UFJ銀行	700	700						
	農林中央金庫	200	200						
	みずほ信託銀行株式会社	400	400						
	株式会社イオン銀行	100	100						
	株式会社SBI新生銀行	300	300						
	株式会社りそな銀行	200	200						
	株式会社大和ネクスト銀行	200	200						
	株式会社紀陽銀行	200	200						
	株式会社みずほ銀行	700	700						
	株式会社三井住友銀行	700	700						
	三井住友信託銀行株式会社	600	600						
	株式会社三菱UFJ銀行	700	700						
	みずほ信託銀行株式会社	400	400						
株式会社三十三銀行	200	200							
株式会社大和ネクスト銀行	300	300							
株式会社紀陽銀行	300	300							
株式会社みずほ銀行	900	900							
株式会社三井住友銀行	900	900							
三井住友信託銀行株式会社	800	800							
株式会社三菱UFJ銀行	900	900							
みずほ信託銀行株式会社	400	400							
株式会社日本政策投資銀行	200	200							
株式会社百五銀行	400	400							
株式会社みずほ銀行	600	600							
株式会社三井住友銀行	400	400							
三井住友信託銀行株式会社	400	400							
株式会社三菱UFJ銀行	500	500							
農林中央金庫	400	400							
株式会社三十三銀行	400	400							
株式会社イオン銀行	500	500							
株式会社広島銀行	400	400							
株式会社りそな銀行	400	400							
株式会社七十七銀行	200	200							
株式会社山口銀行	300	300							



区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2023年 10月20日	500	500	1.25600 (注2)	2029年 10月22日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行								
	三井住友信託銀行株式会社								
	株式会社三菱UFJ銀行								
	農林中央金庫								
	みずほ信託銀行株式会社								
	株式会社三十三銀行								
	株式会社日本政策投資銀行								
	株式会社イオン銀行								
	株式会社百五銀行								
	株式会社広島銀行								
	株式会社りそな銀行								
	株式会社七十七銀行								
	株式会社みずほ銀行								
	株式会社三井住友銀行								
長期借入金 (グリーンファイナンス)	三井住友信託銀行株式会社 (信託口)	2022年 10月20日	3,300	3,300	0.52750 (注2)	2025年 10月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (信託口)	2023年 10月20日	5,300	5,300	1.42200 (注2)	2030年 10月21日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (信託口)	2023年 10月20日	4,000	4,000	1.60000 (注2)	2031年 10月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	計	-	12,600	12,600	-	-	-	-	-
	合計	-	137,400	137,400	-	-	-	-	-

(注1) 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。  
(注2) 変動金利による借入金ですが、金利スワップ取引により支払金利を固定化しており、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。  
(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金に充てるためです。  
(注4) 資金使途は、借換え資金の一部に充てるためです。  
(注5) 資金使途は、「グリーン適格資産」の取得資金に充当した借入金の返済資金です。  
なお、「グリーン適格資産」とは、以下の適格クライテリア1又は適格クライテリア2のいずれかを満たすプロジェクトをいいます。以下同じです。  
適格クライテリア1：所定の有効な認証を取得済み、又は取得予定であること  
適格クライテリア2：運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事であること  
(注6) 変動金利による借入金ですが、サステナビリティデリバティブ契約により支払金利を固定化しており、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

### 3. 投資法人債の状況

銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保 投資法人債	2015年 10月13日	2,000	2,000	0.961	2025年 10月10日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証 (注5)
第2回無担保 投資法人債	2016年 10月19日	1,000	1,000	0.470	2026年 10月20日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証 (注5)
第3回無担保 投資法人債	2016年 10月19日	1,000	1,000	1.200	2036年 10月20日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証 (注5)
第4回無担保 投資法人債	2017年 12月8日	2,000	2,000	0.680	2027年 12月8日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証 (注5)
第5回無担保 投資法人債	2018年 12月7日	15,000	15,000	0.783	2028年 12月7日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証 (注6)
第6回無担保 投資法人債 (グリーンボンド)	2019年 12月6日	12,000	12,000	0.726	2029年 12月6日	期限一括 (注1)	(注3)	無担保無保証 (注6)
第7回無担保 投資法人債 (サステナビリティ 債券)	2020年 12月4日	18,000	18,000	0.992	2030年 12月4日	期限一括 (注1)	(注4)	無担保無保証 (注6)
合計	-	51,000	51,000	-	-	-	-	-

(注1) 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっています。  
(注2) 資金使途は、借入金の返済です。  
(注3) 資金使途は、「グリーン適格資産」の取得資金に充当した借入金の返済資金です。  
(注4) 資金使途は、「サステナビリティ適格資産」の取得資金に充当した借入金の返済資金です。  
なお、「サステナビリティ適格資産」とは、以下のサステナビリティ適格クライテリア1（グリーンプロジェクト）かつ2（ソーシャルプロジェクト）の基準を満たすプロジェクトをいいます。  
サステナビリティ適格クライテリア1：所定の有効な認証を取得済み、又は取得予定であること  
サステナビリティ適格クライテリア2：下記(i)から(v)のうち2つ以上を満たし、かつ地域社会の生活インフラ資産として人々の豊かな生活の実現と地域社会へ貢献すると判断されるプロジェクトであること  
(i) 地域の雇用を十分に創出している施設  
(ii) 自治体と防災協定を結んでおり、災害時に必要な物資、避難場所を供給できる施設  
(iii) 保育施設又は医療施設がテナントとして入居し、地域の人々の健康で文化的な生活に資する施設  
(iv) 郵便局等の公共的テナントを有し、地域の生活インフラとなる施設  
(v) バリアフリー、ジェンダーフリーな設備の提供された施設  
(注5) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。  
(注6) 投資法人債間限定同順位特約が付されています。

### 4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

### 5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

### 期中の売買状況

#### 1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産等	イオンモール太田 (増築棟)	2024年 4月17日	5,564	-	-	-	-
合計	-	-	5,564	-	-	-	-

(注) 取得価額は、地位承継に伴い本投資法人が負担する取得資産に係る本工事請負契約の請負代金（5,722百万円）のうち、資産計上額（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ず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、資産計上したもののほか請負代金には、修繕費157百万円が含まれています。

#### 2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。



### 3. 特定資産の価格等の調査

#### (1) 不動産等（鑑定評価）

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価額 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産 鑑定機関	価格時点
取得	イオンモール太田 (増築棟)	2024年 4月17日	不動産等	5,564	14,300	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 4月1日
	合計	—	—	5,564	14,300	—	—

(注1) 取得価額は、地位承継に伴い本投資法人が負担する取得資産に係る本工事請負契約の請負代金（5,722百万円）のうち、資産計上額（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ず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、資産計上したもののほか請負代金には、修繕費157百万円が含まれています。

(注2) 不動産鑑定評価額に記載の金額は、不動産鑑定評価書に記載された「既存棟」及び「増築棟」を一体とした鑑定評価額を記載しています。「既存棟」と「増築棟」の取得価額を併せると12,424百万円となります。

(注3) 上表の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準各論第3章証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき行われています。

(注4) 不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

#### (2) 金利スワップ取引

該当事項はありません。

#### (3) その他

該当事項はありません。

### 4. 利害関係人等との取引状況

#### (1) 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

#### (2) 利害関係人等への賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入 (百万円)
イオンモール株式会社	10,830
イオンリテール株式会社	6,776
イオン北海道株式会社	1,021
イオン九州株式会社	764
株式会社ダイエー	588
イオン東北株式会社	511
イオングローバルSCM株式会社	289
イオンマレーシア社 (注)	26 (837千RM)
合計	20,808

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

#### (3) 利害関係人等からの賃貸借状況

賃貸人の名称	総支払地代等 (百万円)
イオンモール株式会社	1,333
イオンリテール株式会社	895
イオン北海道株式会社	262
イオン東北株式会社	185
イオン九州株式会社	64
合計	2,741

#### (4) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理業務費	50,518	イオンディライト株式会社	9,924	19.6
支払利息	594,148	株式会社イオン銀行	13,865	2.3
保険料	19,811	イオン保険サービス株式会社	19,539	98.6

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

(注2) 上表記載の支払手数料以外に、当期中にイオンディライト株式会社に対する修繕工事等の金額は560,360千円です。

(注3) 上表記載の支払手数料以外に、当期取得した不動産の取得原価に算入した、利害関係人等であるイオンモール株式会社及び同社を経由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ30,000千円及び90,000千円です。

(注4) 支払利息には、融資手数料及び支払済み利息の他、未払利息も含まれています。

(注5) 金額は消費税等を含みません。

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

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

### 経理の状況

#### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

#### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

#### 3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

#### 4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

#### 5. 海外不動産保有法人に係る開示

名称	出資額	組織形態、目的、事業内容及び利益の分配方針	株式の発行済株式に対する割合	所在国における配当に係る規制の内容
JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	6,052,191千円 (239,110,002RM)	1965年マレーシア会社法（Companies Act 1965）に基づき設立された非公開有限責任株式会社であり、海外地域への分散投資を目的としています。 事業の内容は、マレーシア国内不動産の取得及び賃貸です。 利益の分配方針について、事業年度は毎年8月1日から翌7月末日までの1年間です。但し、毎年8月から翌年1月末日まで、及び翌年2月から7月末日までの各6か月について決算を行い、年2回の配当を行います。	100.0%	マレーシアにおいて法人税が2016年以降24%かかるため、本投資法人が本海外SPCからの配当を受ける段階において、24%分控除された配当を受け取ることとなります。 なお、2020年4月1日以後に終了する本海外SPCの事業年度について外国関係会社に係る所得の課税の特例の適用を受ける場合、本海外SPCがマレーシアにおいて課された法人税について、本投資法人は外国税額の控除の規定を適用します。 事業年度は毎年8月1日から翌7月末日までの1年間です。但し、毎年8月から翌年1月末日まで、及び翌年2月から7月末日までの各6か月について決算を行い、年2回の配当を行います。



## 6. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

前期 (2023年8月1日～2024年1月31日)

名称	所在地	所有形態	期末算定価額	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	売買総額 期間中
			(百万円)			(百万円)		(百万円)
イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	不動産	7,524 (241百万円)	1	100.0	256 (8,139千RM)	100.0	-
合計	-	-	7,524	1	100.0	256	100.0	-

(注1) 「所在地」欄には、権利証書 (Issue Document of Title) に記載される権原明細 (Title Particulars) を記載しています。  
(注2) 「期末算定価額」は、決算時 (2024年1月31日) の為替相場 (1RM=31.22円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて円貨に換算しています。  
(注3) 賃貸事業収入期間中及び売買総額期間中は、期中平均の為替相場 (1RM=31.46円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて円貨に換算しています。

当期 (2024年2月1日～2024年7月31日)

名称	所在地	所有形態	期末算定価額	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	売買総額 期間中
			(百万円)			(百万円)		(百万円)
イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	不動産	7,998 (242百万円)	1	100.0	265 (8,139千RM)	100.0	-
合計	-	-	7,998	1	100.0	265	100.0	-

(注1) 「所在地」欄には、権利証書 (Issue Document of Title) に記載される権原明細 (Title Particulars) を記載しています。  
(注2) 「期末算定価額」は、決算時 (2024年7月31日) の為替相場 (1RM=33.05円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて円貨に換算しています。  
(注3) 賃貸事業収入期間中及び売買総額期間中は、期中平均の為替相場 (1RM=32.66円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて円貨に換算しています。

## その他

## 1. お知らせ

## (1) 投資主総会

該当事項はありません。

## (2) 投資法人役員会

該当事項はありません。

## 2. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値については、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

## II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	28,558,720	31,350,131
信託現金及び信託預金	9,752,689	9,275,987
前払費用	856,621	517,209
未収還付法人税等	23	27
未収消費税等	-	32,016
その他	7,380	310,871
流動資産合計	39,175,435	41,486,244
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	264,424,721	271,528,884
減価償却累計額	△80,693,384	△85,851,189
信託建物 (純額)	183,731,337	185,677,695
信託構築物	2,201,889	2,533,938
減価償却累計額	△1,481,473	△1,558,387
信託構築物 (純額)	720,416	975,551
信託工具、器具及び備品	41,408	100,279
減価償却累計額	△25,920	△32,421
信託工具、器具及び備品 (純額)	15,488	67,858
信託土地	148,996,928	148,996,928
有形固定資産合計	333,572,634	335,826,497
無形固定資産		
信託借地権	74,397,089	74,324,762
無形固定資産合計	74,397,089	74,324,762
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	775,451	643,391
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	6,863,905	6,731,845
固定資産合計	414,833,628	416,883,105
繰延資産		
投資口交付費	32,983	17,557
投資法人債発行費	216,302	196,840
繰延資産合計	249,285	214,398
資産合計	454,258,350	458,583,748



(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2024年1月31日)	当 期 (2024年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,458,354	7,483,086
1年内返済予定の長期借入金	19,500,000	19,500,000
未払金	489,036	450,705
未払費用	107,493	105,554
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,375,221	-
災害損失引当金	84,919	104,592
その他	194,022	194,878
流動負債合計	23,209,651	27,839,422
固定負債		
投資法人債	51,000,000	51,000,000
長期借入金	117,900,000	117,900,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	14,320,296	14,530,022
資産除去債務	558,113	560,401
固定負債合計	183,781,038	183,993,051
負債合計	206,990,690	211,832,473
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	243,428,896	243,428,896
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)	239,903,198	239,903,198
剰余金		
任意積立金		
配当準備積立金	374,431	249,222
任意積立金合計	374,431	249,222
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,990,029	6,598,853
剰余金合計	7,364,461	6,848,075
投資主資本合計	247,267,660	246,751,274
純資産合計	※1 247,267,660	※1 246,751,274
負債純資産合計	454,258,350	458,583,748

## Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 20,887,803	※1 20,978,086
受取配当金	※2 166,959	※2 183,327
営業収益合計	21,054,762	21,161,414
営業費用		
賃貸事業費用	※1 11,798,293	※1 12,340,803
資産運用報酬	971,454	933,245
資産保管手数料	23,035	23,033
一般事務委託手数料	68,436	66,206
役員報酬	4,500	3,600
租税公課	8,194	5,553
その他営業費用	132,320	118,588
営業費用合計	13,006,233	13,491,031
営業利益	8,048,528	7,670,382
営業外収益		
受取利息	155	178
未払分配戻入	1,710	1,206
還付加算金	2,166	-
為替差益	-	231
営業外収益合計	4,031	1,615
営業外費用		
支払利息	566,009	594,148
投資法人債利息	216,531	214,089
投資口交付費償却	15,425	15,425
投資法人債発行費償却	19,461	19,461
融資関連費用	161,330	158,676
為替差損	87	-
営業外費用合計	978,846	1,001,801
経常利益	7,073,713	6,670,196
特別利益		
受取保険金	※3 12,208	※3 302,261
特別利益合計	12,208	302,261
特別損失		
災害による損失	※4 10,368	※4 268,408
災害損失引当金繰入額	※4 84,919	※4 104,592
特別損失合計	95,288	373,000
税引前当期純利益	6,990,634	6,599,458
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	6,990,029	6,598,853
前期繰越利益		
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,990,029	6,598,853

## IV. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考)(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金	
		その他の 出資総額控除額	出資総額 控除額合計		任意積立金	
				配当準備積立金	任意積立金合計	
当期首残高	243,428,896	△3,525,697	△3,525,697	239,903,198	440,101	440,101
当期変動額						
配当準備積立金の取崩					△65,669	△65,669
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	-	-	-	-	△65,669	△65,669
当期末残高	※1 243,428,896	△3,525,697	△3,525,697	239,903,198	374,431	374,431

	投資主資本			
	剰余金		投資主 資本合計	純資産合計
	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	7,049,570	7,489,671	247,392,870	247,392,870
当期変動額				
配当準備積立金の取崩	65,669			
剰余金の配当	△7,115,239	△7,115,239	△7,115,239	△7,115,239
当期純利益	6,990,029	6,990,029	6,990,029	6,990,029
当期変動額合計	△59,540	△125,209	△125,209	△125,209
当期末残高	6,990,029	7,364,461	247,267,660	247,267,660

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金	
		その他の 出資総額控除額	出資総額 控除額合計		任意積立金	
				配当準備積立金	任意積立金合計	
当期首残高	243,428,896	△3,525,697	△3,525,697	239,903,198	374,431	374,431
当期変動額						
配当準備積立金の取崩					△125,209	△125,209
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	-	-	-	-	△125,209	△125,209
当期末残高	※1 243,428,896	△3,525,697	△3,525,697	239,903,198	249,222	249,222

	投資主資本			
	剰余金		投資主 資本合計	純資産合計
	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	6,990,029	7,364,461	247,267,660	247,267,660
当期変動額				
配当準備積立金の取崩	125,209			
剰余金の配当	△7,115,239	△7,115,239	△7,115,239	△7,115,239
当期純利益	6,598,853	6,598,853	6,598,853	6,598,853
当期変動額合計	△391,175	△516,385	△516,385	△516,385
当期末残高	6,598,853	6,848,075	246,751,274	246,751,274

## V. 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	前期 (ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 関係会社株式 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。	有価証券 関係会社株式 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～45年 信託工具、器具及び備品 5年～6年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権 38年～46年 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～45年 信託工具、器具及び備品 3年～6年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権 38年～46年 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 引当金の計上基準	災害損失引当金 令和5年台風第7号により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、当期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。	災害損失引当金 令和6年能登半島地震により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、当期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。
5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。
6. 収益及び費用の計上基準	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2)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営業期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2)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営業期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。



項 目	前 期 (ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
7. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。</p>
8. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある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、器具及び備品並びに信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②控除対象外消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある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、器具及び備品並びに信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②控除対象外消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>

**(重要な会計上の見積りに関する注記)**

前期 (ご参考) (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

固定資産の減損

1. 対象となる資産の残高

減損損失 該当なし

有形固定資産 333,572,634千円

無形固定資産 74,397,089千円

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の可否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額等に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの算定に当たっては、その前提となる賃料、空室期間、稼働率、賃貸事業費用、物件保有期間、資本的支出及び回収可能価額算定の割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家情報を参考にしながら、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

固定資産の減損

1. 対象となる資産の残高

減損損失 該当なし

有形固定資産 335,826,497千円

無形固定資産 74,324,762千円

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の可否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額等に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの算定に当たっては、その前提となる賃料、空室期間、稼働率、賃貸事業費用、物件保有期間、資本的支出及び回収可能価額算定の割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家情報を参考にしながら、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

**(追加情報)****[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入りに関する注記]**

前期 (ご参考) (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

「イオンモール新小松」他4物件の事業用定期借地権に係る借地権償却費等の計上に伴い税金不一致が発生しており、これについて金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整引当額を91,329千円計上しています。

2. 戻入れの具体的な方法

事業用定期借地権に係る借地権償却費等の一時差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却並びにそれに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

## (貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (2024年1月31日)	当 期 (2024年7月31日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

## (損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入	賃料収入
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費	管理業務費
修繕費	修繕費
保険料	保険料
信託報酬	信託報酬
支払地代	支払地代
租税公課	租税公課
減価償却費	減価償却費
水道料	水道料
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)

## ※2 受取配当金の内訳

前期 (ご参考) (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の2023年7月期決算に基づく配当可能限度額5,327,664RM (166,959千円) の全額が配当金 (注3) として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

損益計算書項目及び配当金算定根拠 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	(単位：RM (千円))
不動産賃貸収益	8,133,401 (247,092)
不動産賃貸費用	638,621 (19,401)
その他費用	356,787 (10,839)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	— (—)
税引前当期純利益	7,137,993 (216,852)
未実現利益控除後税引前当期純利益	7,137,993 (216,852)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,810,329 (54,997)
配当可能限度額 (注3)	5,327,664 (166,959)
配当金 (注3)	5,327,664 (166,959)

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

(注2) 為替相場は、期中平均為替相場 (1 RM=30.38円 (小数点第3位を切捨て)) を用いています。

(注3) 配当可能限度額及び配当金は、2023年12月1日為替予約レートを用いて円貨に換算しています。(1 RM=31.33円 (小数点第3位を切捨て))

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の2024年1月期決算に基づく配当可能限度額5,571,320RM (183,327千円) の全額が配当金 (注3) として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

損益計算書項目及び配当金算定根拠 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	(単位：RM (千円))
不動産賃貸収益	8,139,918 (256,081)
不動産賃貸費用	646,452 (20,337)
その他費用	108,455 (3,411)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	— (—)
税引前当期純利益	7,385,011 (232,332)
未実現利益控除後税引前当期純利益	7,385,011 (232,332)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,813,691 (57,058)
配当可能限度額 (注3)	5,571,320 (183,327)
配当金 (注3)	5,571,320 (183,327)

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

(注2) 為替相場は、期中平均為替相場 (1 RM=31.46円 (小数点第3位を切捨て)) を用いています。

(注3) 配当可能限度額及び配当金は、2024年6月4日為替予約レートを用いて円貨に換算しています。(1 RM=32.90円 (小数点第3位を切捨て))

## ※3 特別利益の内訳

前期 (ご参考) (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

令和5年台風第7号により損傷した資産に関連する保険金の受取12,208千円を計上しています。

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

令和6年能登半島地震により損傷した資産に関連する保険金の受取302,261千円を計上しています。

## ※4 特別損失の内訳

前期 (ご参考) (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

①災害による損失

令和5年台風第7号により損傷した資産に関連する損失 (資産の原状回復費用) を災害による損失10,368千円として計上しています。

②災害損失引当金繰入額

令和5年台風第7号により損傷した資産について、当期末において合理的に見積もることができる原状回復費用を災害損失引当金繰入額84,919千円として計上しています。

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

①災害による損失

令和6年能登半島地震により損傷した資産に関連する損失 (資産の原状回復費用) を災害による損失268,408千円として計上しています。

②災害損失引当金繰入額

令和6年能登半島地震により損傷した資産について、当期末において合理的に見積もることができる原状回復費用を災害損失引当金繰入額104,592千円として計上しています。



## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 10,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 2,123,952口	発行済投資口の総口数 2,123,952口

## (税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
資産除去債務 175,582	資産除去債務 176,302
借地権償却 121,846	借地権償却 144,600
税務上の繰越欠損金 (注) 137,363	税務上の繰越欠損金 (注) 137,363
繰延税金資産小計 434,792	繰延税金資産小計 458,266
評価性引当額 △279,027	評価性引当額 △304,384
繰延税金資産合計 155,764	繰延税金資産合計 153,881
繰延税金負債	繰延税金負債
資産除去債務に対応する固定資産 △155,764	資産除去債務に対応する固定資産 △153,881
繰延税金負債合計 △155,764	繰延税金負債合計 △153,881
繰延税金資産の純額 -	繰延税金資産の純額 -
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 31.46	法定実効税率 31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △32.02	支払分配金の損金算入額 △31.90
配当準備積立金取崩額 0.56	配当準備積立金取崩額 1.19
その他 0.01	その他 △0.74
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01

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

## 3.税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前期 (ご参考) (2024年 1月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金 (注)	-	137,363	-	-	-	-	137,363
評価性引当額	-	△137,363	-	-	-	-	△137,363
繰延税金資産合計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。

当期 (2024年 7月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金 (注)	-	137,363	-	-	-	-	137,363
評価性引当額	-	△137,363	-	-	-	-	△137,363
繰延税金資産合計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。

## (金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引 (金利スワップ取引) をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略していません。

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

海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があり、このような取引では為替の変動リスクを有しており、外国為替相場の変動は本投資法人の損益にマイナスの影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、本投資法人の当期純利益に対してマイナスの影響を与える可能性があります。

また、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の外国為替相場により円換算されます。これらの項目は、為替変動により本投資法人の当期純利益にマイナスの影響を及ぼす可能性があります。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない株式等の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

2024年1月31日現在における貸借対照表計上額、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、市場価格のない株式等は、次表には含めていません (注2)。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	19,500,000	19,610,607	110,607
(2) 投資法人債	51,000,000	49,497,800	△1,502,200
(3) 長期借入金	117,900,000	117,612,704	△287,295
負 債 計	188,400,000	186,721,112	△1,678,887
(4) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

## (1) 1年内返済予定の長期借入金 (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、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載していません。

## (2) 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。

## (4) デリバティブ取引

## ①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

## ②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引 の種類等	主なヘッジ対象	契 約 額 等		時 価	当該時価 の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	133,200,000	117,900,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています (前記「(3) 長期借入金」参照)。

(注2) 市場価格のない株式等

区 分	貸借対照表計上額	(単位：千円)
関係会社株式	6,078,453	

関係会社株式に関しては、企業会計基準適用指針第19号「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」第5項に従い、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 投資法人債、借入金の決算日(2024年1月31日)後の返済予定額

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	(単位：千円)
1年内返済予定の長期借入金	19,500,000	—	—	—	—	—	
投資法人債	—	2,000,000	1,000,000	2,000,000	15,000,000	31,000,000	
長期借入金	—	22,200,000	24,300,000	24,800,000	11,100,000	35,500,000	
合 計	19,500,000	24,200,000	25,300,000	26,800,000	26,100,000	66,500,000	

当期(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

**1. 金融商品の状況に関する事項**

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスク、外貨建て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、

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

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

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

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

海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があり、このような取引では為替の変動リスクを有しており、外国為替相場の変動は本投資法人の損益にマイナスの影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、本投資法人の当期純利益に対してマイナスの影響を与える可能性があります。

また、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の外国為替相場により円換算されます。これらの項目は、為替変動により本投資法人の当期純利益にマイナスの影響を及ぼす可能性があります。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない株式等の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**

2024年7月31日現在における貸借対照表計上額、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、市場価格のない株式等は、次表には含めていません(注2)。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	19,500,000	19,512,353	12,353
(2) 投資法人債	51,000,000	48,888,800	△2,111,200
(3) 長期借入金	117,900,000	117,063,891	△836,108
負 債 計	188,400,000	185,465,045	△2,934,954
(4) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

## (1) 1年内返済予定の長期借入金 (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、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるもの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるもの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価を含めて記載しています。

## (2) 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。

(4) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契 約 額 等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	133,200,000	117,900,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価を含めて記載しています(前記「(3) 長期借入金」参照)。

(注2) 市場価格のない株式等

区 分	貸借対照表計上額	(単位：千円)
関係会社株式	6,078,453	

関係会社株式に関しては、企業会計基準適用指針第19号「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」第5項に従い、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 投資法人債、借入金の決算日(2024年7月31日)後の返済予定額

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	(単位：千円)
1年内返済予定の長期借入金	19,500,000	—	—	—	—	—	
投資法人債	—	2,000,000	1,000,000	2,000,000	15,000,000	31,000,000	
長期借入金	—	22,200,000	24,300,000	24,800,000	11,100,000	35,500,000	
合 計	19,500,000	24,200,000	25,300,000	26,800,000	26,100,000	66,500,000	

**(資産除去債務に関する注記)**

前期(ご参考)(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

## 1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。

## 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を定期借地権の残契約期間(38~46年)と見積り、割引率は0.797~0.906%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

## 3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	555,835
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
時の経過による調整額	2,278
期末残高	558,113

当期(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

## 1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。

## 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を定期借地権の残契約期間(38~46年)と見積り、割引率は0.797~0.906%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

## 3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	558,113
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
時の経過による調整額	2,287
期末残高	560,401



**(賃貸等不動産に関する注記)**

前期 (ご参考) (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

本投資法人は、商業施設等を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。また、賃貸等不動産に関する2024年1月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。なお、本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」は、次表には含まれていません。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
411,158,376	△3,188,652	407,969,723	492,576,888

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

(注2) 当期増加額のうち、主な増加理由は既存物件の資本的支出 (2,195,707千円) 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(5,384,360千円)の計上によるものです。

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

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

本投資法人は、商業施設等を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。また、賃貸等不動産に関する2024年7月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。なお、本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」は、次表には含まれていません。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
407,969,723	2,181,536	410,151,259	498,384,220

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

(注2) 当期増加額のうち、主な増加理由は「イオンモール太田 (増築棟)」の取得 (5,718,584千円)、既存物件の資本的支出 (1,785,016千円) 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(5,314,608千円)の計上によるものです。

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

**(資産の運用の制限に関する注記)**

前期 (ご参考) (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

本投資法人は、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資 (当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除きます。) の総数又は総額に投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数又は額を超えて当該発行済株式又は出資を有する場合における当該海外不動産保有法人として、JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式を保有しています。JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.に関する事項は以下のとおりです。なお、マレーシア国の会計基準 (IFRSと同等) に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。また、2024年1月期の財務諸表の監査は終了していません。

## 1. JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式の取得額の総額

240,185,002RM (6,078,453,998円)

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

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

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

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の2023年7月期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日) 決算においては、マレーシア国の会計基準 (IFRSと同等) に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。当該法令に基づく2023年7月期の監査済財務諸表のうち、貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額は以下のとおりです。

貸借対照表項目 (2023年7月31日現在)

(単位：RM (千円))

流動資産合計	20,705,185	(642,274)
固定資産合計	166,431,714	(5,162,711)
(うち投資不動産合計)	166,431,714	(5,162,711)
流動負債合計	1,243,849	(38,584)
固定負債合計	-	(-)
純資産合計	185,893,050	(5,766,402)

(注1) 上記貸借対照表は、マレーシア国の会計基準 (IFRSと同等) に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準 (ただし、表示・開示は除きます。) に準拠した数値に組替えたものです。2023年6月9日に投資法人に対して配当金5,479,843RM (163,870千円) を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM=29.90円 (小数点第3位を切捨て) です。

(注2) 決算時 (2023年7月31日) の為替相場 (1RM=31.02円 (小数点第3位を切捨て) ) を用いています。

損益計算書項目 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

(単位：RM (千円))

売上高	8,133,401	(247,092)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	4,495,162	(136,563)
当期純利益又は当期純損失 (△)	2,591,468	(78,728)

(注1) 上記損益計算書は、マレーシア国の会計基準 (IFRSと同等) に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準 (ただし、表示・開示は除きます。) に準拠した数値に組替えたものです。2023年12月8日に投資法人に対して配当金5,327,664RM (166,959千円) を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM=31.33円 (小数点第3位を切捨て) です。

(注2) 為替相場は、期中平均為替相場 (1RM=30.38円 (小数点第3位を切捨て) ) を用いています。

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

本投資法人は、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資 (当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除きます。) の総数又は総額に投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数又は額を超えて当該発行済株式又は出資を有する場合における当該海外不動産保有法人として、JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式を保有しています。JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.に関する事項は以下のとおりです。なお、マレーシア国の会計基準 (IFRSと同等) に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。また、2024年7月期の財務諸表の監査は終了していません。

## 1. JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式の取得額の総額

240,185,002RM (6,078,453,998円)

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

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

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

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の2024年1月期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日) 決算においては、マレーシア国の会計基準 (IFRSと同等) に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。当該法令に基づく2024年1月期の監査済財務諸表のうち、貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額は以下のとおりです。

貸借対照表項目 (2024年1月31日現在)

(単位：RM (千円))

流動資産合計	21,007,887	(655,866)
固定資産合計	163,788,883	(5,113,488)
(うち投資不動産合計)	163,788,883	(5,113,488)
流動負債合計	1,318,302	(41,157)
固定負債合計	-	(-)
純資産合計	183,478,468	(5,728,197)

(注1) 上記貸借対照表は、マレーシア国の会計基準 (IFRSと同等) に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準 (ただし、表示・開示は除きます。) に準拠した数値に組替えたものです。2023年12月8日に投資法人に対して配当金5,327,664RM (166,959千円) を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM=31.33円 (小数点第3位を切捨て) です。

(注2) 決算時 (2024年1月31日) の為替相場 (1RM=31.22円 (小数点第3位を切捨て) ) を用いています。

損益計算書項目 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

(単位：RM (千円))

売上高	8,139,918	(256,081)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	4,743,284	(149,223)
当期純利益又は当期純損失 (△)	2,914,186	(91,680)

(注1) 上記損益計算書は、マレーシア国の会計基準 (IFRSと同等) に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準 (ただし、表示・開示は除きます。) に準拠した数値に組替えたものです。2024年6月10日に投資法人に対して配当金5,571,320RM (183,327千円) を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM=32.90円 (小数点第3位を切捨て) です。

(注2) 為替相場は、期中平均為替相場 (1RM=31.46円 (小数点第3位を切捨て) ) を用いています。

**(海外不動産保有法人との取引に関する注記)**

前期 (ご参考) (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の 内容	取引金額 RM (千円)	科目	期末残高 RM (千円)
関係会社	JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	不動産 賃貸業	-	配当金 の受入	5,327,664 (166,959)	-	- (-)

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の 内容	取引金額 RM (千円)	科目	期末残高 RM (千円)
関係会社	JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	不動産 賃貸業	-	配当金 の受入	5,571,320 (183,327)	-	- (-)

## (関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の関係 会社の子会社	イオンモール株式会社	不動産業	-	賃貸事業収入	10,704,257	預り敷金及び 保証金	2,628
						信託預り敷金 及び保証金	7,423,251
				支払地代等	1,333,783	-	-
その他の関係 会社の子会社	イオンリテール 株式会社	小売業	-	賃貸事業収入	6,757,622	信託預り敷金 及び保証金	5,758,394
				支払地代等	895,515	-	-
その他の関係 会社の子会社	株式会社イオン銀行	銀行業	-	長期借入金の借入	700,000	長期借入金	3,600,000
				長期借入金の返済	700,000	1年内返済予定 の長期借入金	300,000
				支払利息	11,851	未払費用	652
その他の関係 会社の子会社	イオンマレーシア社	小売業	-	賃貸事業収入 (注4)	26,219	-	-
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	1.27	長期借入金の借入	2,500,000	長期借入金	17,400,000
				長期借入金の返済	2,600,000	1年内返済予 定の長期借入 金	3,300,000
				短期借入金の返済	3,100,000	-	-
				支払利息	76,523	未払費用	4,002

(注1) 投資口の所有口数割合については、小数点第3位を切捨てています。

(注2) 上表の金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

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

(注4) イオンマレーシア社の賃貸事業収入は、取引発生時の為替相場 (取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均) を用いて円貨に換算しています。

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の関係 会社の子会社	イオンモール株式会社	不動産業	-	賃貸事業収入	10,830,194	預り敷金及び 保証金	2,628
						信託預り敷金 及び保証金	7,632,976
				支払地代等	1,333,791	-	-
その他の関係 会社の子会社	イオンリテール 株式会社	小売業	-	賃貸事業収入	6,776,090	信託預り敷金 及び保証金	5,758,394
				支払地代等	895,515	-	-
その他の関係 会社の子会社	株式会社イオン銀行	銀行業	-			長期借入金	3,600,000
						1年内返済予定 の長期借入金	300,000
				支払利息	13,865	未払費用	926
その他の関係 会社の子会社	イオンマレーシア社	小売業	-	賃貸事業収入 (注4)	26,989	-	-
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	1.27			長期借入金	17,400,000
						1年内返済予定 の長期借入金	3,300,000
				支払利息	81,154	未払費用	5,144

(注1) 投資口の所有口数割合については、小数点第3位を切捨てています。

(注2) 上表の金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

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

(注4) イオンマレーシア社の賃貸事業収入は、取引発生時の為替相場 (取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均) を用いて円貨に換算しています。

(注5) 上表記載以外に、イオンモール株式会社との工事請負契約上の発注者の地位承継により「イオンモール太田 (増築棟)」を取得しています。当該取得に関連して、前記「4.利害関係人等との取引状況 (4)支払手数料等の金額」に記載している手数料があります。

## (1口当たり情報に関する注記)

	前期 (ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
1口当たり純資産額	116,418円	116,175円
1口当たり当期純利益	3,291円	3,106円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
当期純利益 (千円)	6,990,029	6,598,853
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)	6,990,029	6,598,853
期中平均投資口数 (口)	2,123,952	2,123,952

## (重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

## 1. 自己投資口の取得に係る事項の決定

本投資法人は、2024年9月13日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、2025年1月期中に消却することを予定しています。

## (1) 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、現状下においては手元資金の一部を自己投資口の取得に充当することが、中長期的な投資主価値の向上に資するものと判断しました。

## (2) 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数	24,000口 (上限)
投資口の取得価額の総額	3,000百万円 (上限)
取得期間	2024年9月17日～2024年12月30日
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

## (収益認識に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、損益計算書に関する注記の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「その他賃貸事業収入」に含まれる水道光熱費収入 (45,568千円) です。

## 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

## 3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当営業期間末において存在する顧客との契約から翌営業期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

該当事項はありません。

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、損益計算書に関する注記の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「その他賃貸事業収入」に含まれる水道光熱費収入 (41,185千円) です。



2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。
3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当営業期間末において存在する顧客との契約から翌営業期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報該当事項はありません。

## Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
I 当期末処分利益	6,990,029,271	6,598,853,350
II 任意積立金取崩額		
配当準備積立金取崩額	125,209,929	249,222,033
III 利益超過分配金加算額	—	246,378,432
うち一時差異等調整引当額	—	91,329,936
うちその他の出資総額控除額	—	155,048,496
IV 分配金の額	7,115,239,200	7,093,999,680
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,350)	(3,340)
うち利益分配金	7,115,239,200	6,847,621,248
(うち1口当たり利益分配金)	(3,350)	(3,224)
うち一時差異等調整引当額	—	91,329,936
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの) )	(—)	(43)
うちその他の利益超過分配金	—	155,048,496
(うち1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの) )	(—)	(73)
V 次期繰越利益	—	454,135
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6,990,029,271円に、配当準備積立金取崩額125,209,929円を加算し、その金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,123,952口の整数倍数の最大値となる金額7,115,239,200円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は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の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしていますが、安定的な分配を企図して積立てている配当準備積立金374,431,962円があることから、投信法第136条の規定により、当期において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6,598,853,350円に、配当準備積立金取崩額249,222,033円を加算し、その金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,123,952口の整数倍数の最大値となる金額6,847,621,248円を利益分配金として分配することとしました。また、本投資法人は事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の利益超過分配を行うこととしています。これに加え、規約に定める分配の方針に従い毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています。これらの方針に基づき、今期は一時差異等調整引当額として91,329,936円を、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして令和6年能登半島地震の被害及び物件の機能維持等のため155,048,496円を分配することとしました。</p>

## Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2024年9月13日

イオンリート投資法人  
役員会 御中PwC Japan有限責任監査法人  
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	鶴田光夫
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	佐藤孝

&lt;計算書類等監査&gt;

#### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、イオンリート投資法人の2024年2月1日から2024年7月31日までの第23期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は自己投資口の取得に係る事項を決定している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### <報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる(3)役員等に関する事項に記載されている。

#### 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 監査報告書の原本は資産運用会社であるイオン・リートマネジメント株式会社が別途保管しております。



## Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当期 自 2024年 2月 1日 至 2024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	6,990,634	6,599,458
減価償却費	5,386,639	5,316,896
投資法人債発行費償却	19,461	19,461
投資口交付費償却	15,425	15,425
受取利息	△155	△178
支払利息	782,541	808,238
受取保険金	△12,208	△302,261
災害による損失	10,368	268,408
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	84,919	19,673
固定資産除却損	－	7,456
未収消費税等の増減額 (△は増加)	728,225	△32,016
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,375,221	△1,375,221
前払費用の増減額 (△は増加)	△355,264	339,412
営業未払金の増減額 (△は減少)	580,399	252,241
未払金の増減額 (△は減少)	△10,160	△38,331
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△118,806	132,059
その他	△2,585	△1,489
小計	15,474,655	12,029,233
利息の受取額	155	178
利息の支払額	△783,981	△810,177
保険金の受取額	12,208	－
災害損失の支払額	△2,159	△274,605
法人税等の支払額	△605	△608
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,700,272	10,944,020
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	△2,335,105	△1,724,912
預り敷金及び保証金の受入による収入	－	209,725
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,335,105	△1,515,187
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△9,300,000	－
長期借入れによる収入	29,700,000	－
長期借入金の返済による支出	△20,400,000	－
分配金の支払額	△7,114,806	△7,113,885
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,114,806	△7,113,885
現金及び現金同等物に係る換算差額	82	△237
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,250,442	2,314,709
現金及び現金同等物の期首残高	33,060,967	38,311,409
現金及び現金同等物の期末残高	※1 38,311,409	※1 40,626,119

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

(重要な会計方針に関する注記) (参考情報)

項目	前期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	前期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高(2024年1月31日現在)と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位：千円) 現金及び預金 28,558,720 信託現金及び信託預金 9,752,689 現金及び現金同等物 38,311,409	(単位：千円) 現金及び預金 31,350,131 信託現金及び信託預金 9,275,987 現金及び現金同等物 40,626,119

# ホームページのご紹介

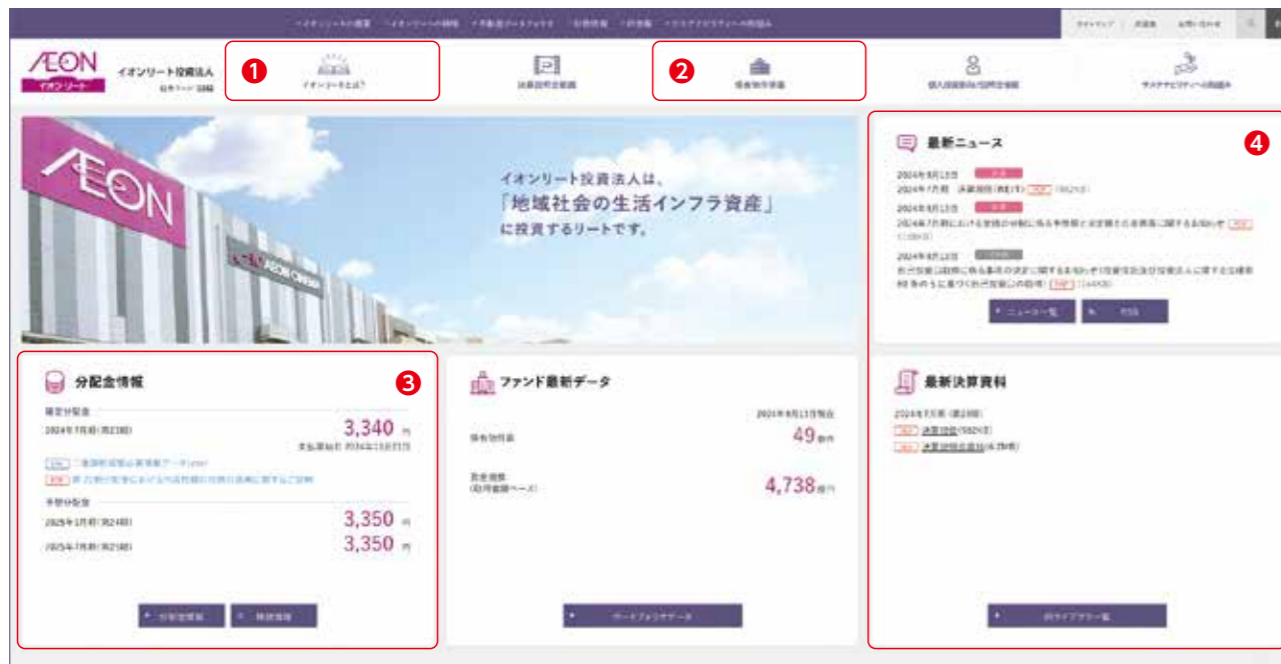
QRコードで検索できます



## いつでもどこでも手軽に検索できます

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

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



このような際には是非ともご利用ください(一例)

### ① イオンリートの特徴について知りたい

「多くのリートがある中で、イオンリートの特徴がわかりにくい」「イオンリートの仕組みを知りたい」等、初めての方でもお気軽に調べていただけるページを用意しています。

### ② どのような物件を保有しているか知りたい

「物件個別の情報(取得日、鑑定評価額、取得価格、PML値等)を知りたい」「住んでいる地域の近くに物件があるか知りたい」等、個別物件の情報を知りたい方はこちらから検索ください。

### ③ 分配金実績及び予想について知りたい

「分配金実績はいくらか知りたい」「今後の分配金予想を知りたい」等、最新の分配金情報に関して知りたい方はこちらから検索ください。

### ④ 決算情報をはじめとした最新情報を知りたい

「最新の決算情報を知りたい」「各種開示情報を知りたい」等、イオンリートの最新のリリースに関しましてはこちらから検索ください。

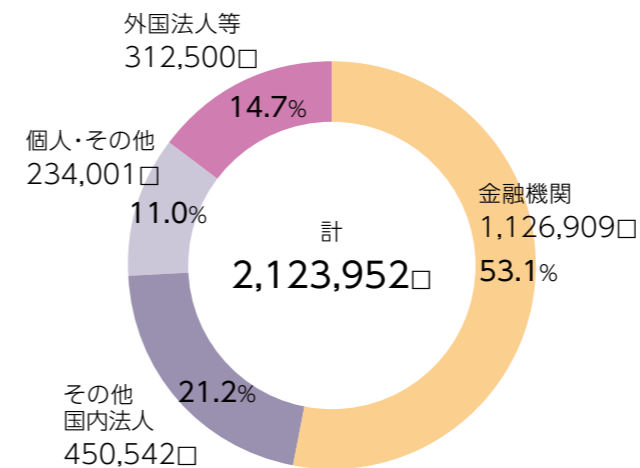
# 投資主インフォメーション

## 投資口価格の推移 (上場~2024年7月末日)

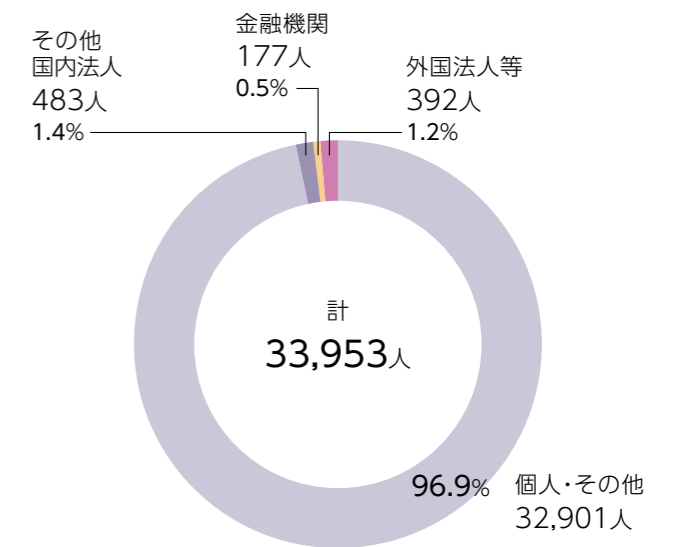


## 投資主構成 (2024年7月末日現在)

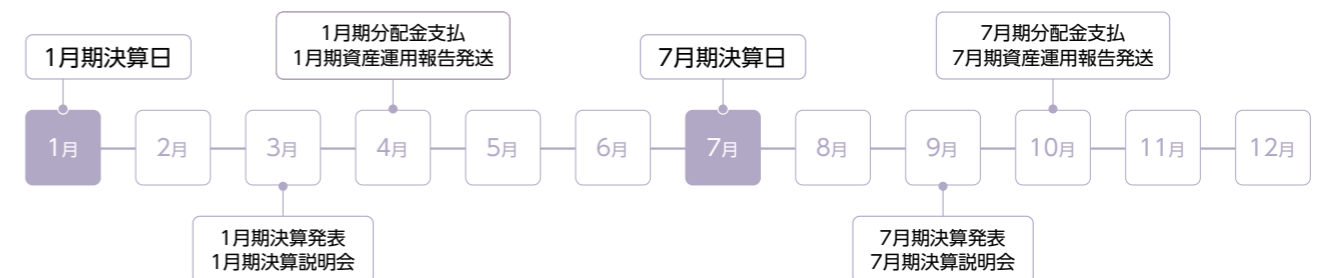
### 所有者別投資口数



### 所有者別投資主数



## IRスケジュール





## 投資主アンケート

第22期資産運用報告の送付時に実施したアンケートに、約1,900名の方々からご回答をいただきました。ご協力いただき、誠にありがとうございました。お寄せいただいた貴重なご意見・ご感想の一部をご紹介します。

インフレが進んでいますが、賃料は固定のままですか。

保有物件の中に近所のイオンモールが無いのですが、何故でしょうか。

国内の保有物件については**長期・固定賃料**の賃貸契約については**変わりません**。この契約形態によって、**コロナ禍**においても**賃料を減額することなく**運用を続けることができました。しかしながら、**マレーシア**で保有している海外物件においては3年ごとのCPI(消費者物価指数)連動にて**賃料を変動**させています。**マレーシアのCPIが上がっていれば賃料も上がる**という仕組みです。保有しているイオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センターにおいては**取得から10年間で20%の賃料増額**を、イオンモールセレンバン2においては**取得から8年で11%の賃料増額**を実現しています。また、**国内物件**に関しても**物件の価値を向上**させる**活性化工事**を行っており、その**工事分に見合った分を上乗せして賃料増額**につなげています。

イオンリートは**全国28都道府県に物件を保有**していますが、**売り上げ状況や周辺のマーケット商圏**など、物件ごとの**特性を見て判断**しています。そのため、特定の地域で判断しているものではございません。今後も**豊富なパイプライン**から投資主の皆さまの**価値向上に資する物件**を**取得していきたい**と考えております。

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

## 個人投資家さまに向けた説明会について

今後個人投資家の皆さまに向けた説明会を増やしていきたいと考えています。今年は東京・名古屋・大阪にて開催予定です。詳細は同封の別紙をご参照ください。皆さまのご来場を心よりお待ちしております。

開催概要

名古屋会場

12月5日(木)

東京会場

12月10日(火)

大阪会場

12月12日(木)

### 投資主メモ

決算期日	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	2017年7月末日及び以後隔年ごとの7月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主
分配金支払確定基準日	毎年1月末日、7月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場(銘柄コード:3292)
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
郵送物送付先及びお問い合わせ先	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話番号:0120-288-324(フリーダイヤル)

### ■ 住所変更などの各種手続きについて

住所・氏名等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

### ■ 分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記の郵送物送付先及びお問い合わせ先へご郵送いただくか、みずほ信託銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、お取引の証券会社等へお問い合わせください。

### ■ 分配金の除斥期間経過後の取扱いについて

本投資法人の分配金につきましては、本投資法人規約第35条第4項の規定に従い、その支払開始の日から満3年を経過した時点で除斥期間を経過することとなり、お受け取りの権利が消滅いたしますので早めにお手続きいただきますようお願いいたします。

なお、分配金のお受け取りは、本投資法人の投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社の営業時間内となります。同社の休業日にはお受け取り手続きができませんので、ご注意ください。

第18期(2022年1月期)以降の分配金につきましても除斥期間を経過することにより、お受け取りの権利が消滅いたします。分配金のお受け取りに関し、ご不明な点がございましたら、以下へお問い合わせ願います。

### お問い合わせ先

みずほ信託銀行株式会社 証券代行部  
0120-288-324(フリーダイヤル)  
(受付時間:9時~17時 土・日・銀行休業日を除きます。)