

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
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。

本投資法人の第13期(2019年7月期)の分配金につきましては、支払開始日である2019年10月15日から満3年を経過する2022年10月17日の終了(期間の末日である2022年10月15日が投資主名簿等管理人の休業日にあたるため、その翌営業日の2022年10月17日までとなります。)をもって除斥期間を経過することとなり、お受け取りの権利が消滅いたしますのでお早めにお手続きいただけ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14期(2020年1月期)以降の分配金につきましても同様に除斥期間を経過することにより、お受け取りの権利が消滅いたします。

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

お問い合わせ先

みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
0120-288-324(フリーダイヤル)(受付時間 土・日・祝祭日を除く 9時~17時)

第19期 決算・運用状況の ご報告(資産運用報告)

2022年2月1日~2022年7月31日

AEON REIT Investment Corporation





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。

イオンモール伊丹昆陽

商業施設等は、地域社会の豊かな暮らしに欠かせない存在です。

「小売から暮らしを支える『地域社会の生活インフラ資産』という認識のもと、
本投資法人は商業施設等を主な投資対象と位置付けています。

そして、「商業施設等への投資を通じて

人々の豊かな生活の実現及び地域社会への貢献」を基本理念とし、

中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

Table of Contents

02 決算ハイライト	12 Financial Section
03 数字で見るイオンリート	I. 資産運用報告
04 投資主の皆さまへ	II. 貸借対照表
07 財務データまとめ	III. 損益計算書
08 サステナビリティへの取組み・外部機関からの認証	IV. 投資主資本等変動計算書
10 イオングループの総合力の活用と 投資主価値の最大化	V. 注記表
11 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	VI. 金銭の分配に係る計算書
	VII. 会計監査人の監査報告書
	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
	54 イオンリートの保有物件
	55 ホームページのご紹介
	56 投資主アンケート
	57 投資主インフォメーション

決算ハイライト (2022年7月末日時点)

イオンリート投資法人は、おかげさまでこの度第19期となる決算を迎えることができました。これもひとえに投資主さまをはじめとするステークホルダーの皆さまのご理解とご支援の賜物であると感謝申し上げます。

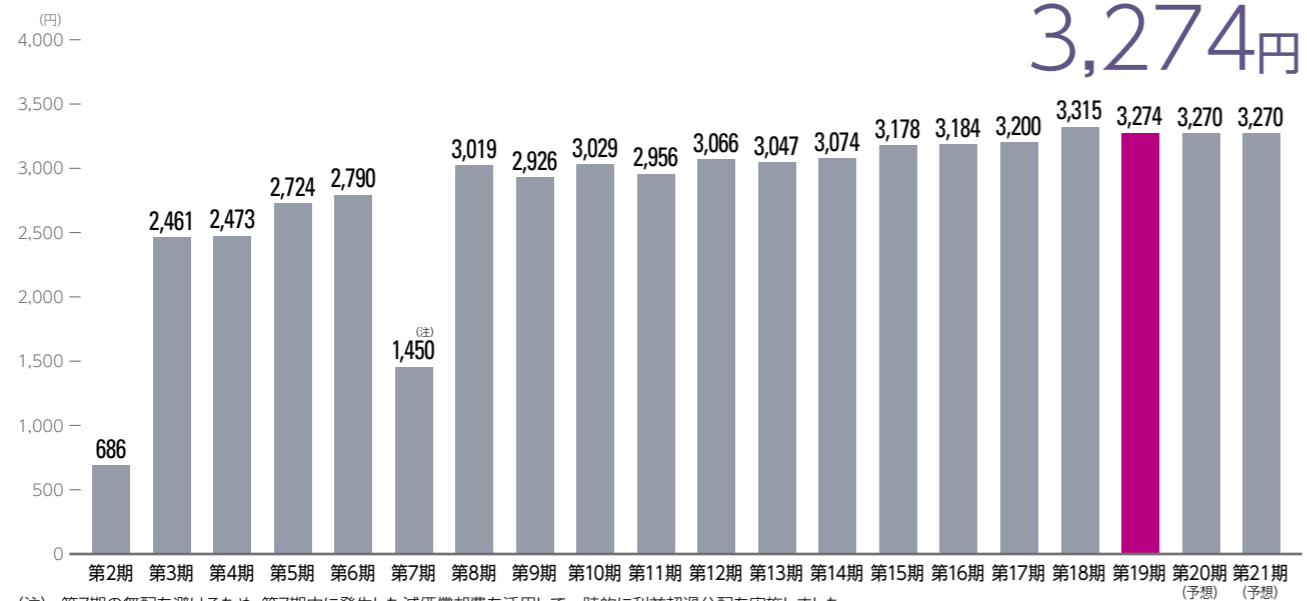
新型コロナウイルス感染症の影響やエネルギー価格の高騰、円安基調の続く外国為替の動向など、昨今における我々を取り巻く外部環境は日々変化しています。そのような中でも、本投資法人の特長である賃料固定の安定した収益を確保できるマスターリーススキーム、手元資金の活用によるキャッシュマネジメント戦略の推進により、環境の変化に対応しながら、安定性と成長性をお示ししていきたいと考えています。

今回、2019年3月に公表した中期目標に次ぐ、新しい中期目標を掲げさせていただきました。巡航分配金をはじめとし、資産規模目標、サステナビリティ及び財務指標の目標を設定し、更なる成長を目指します。

今後も投資運用を通じて、ステークホルダーの皆さまとともに「持続可能な成長」を実現し、投資主の皆さまの更なる価値向上に努めてまいります。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。

執行役員 関 延明

1口当たり分配金の推移



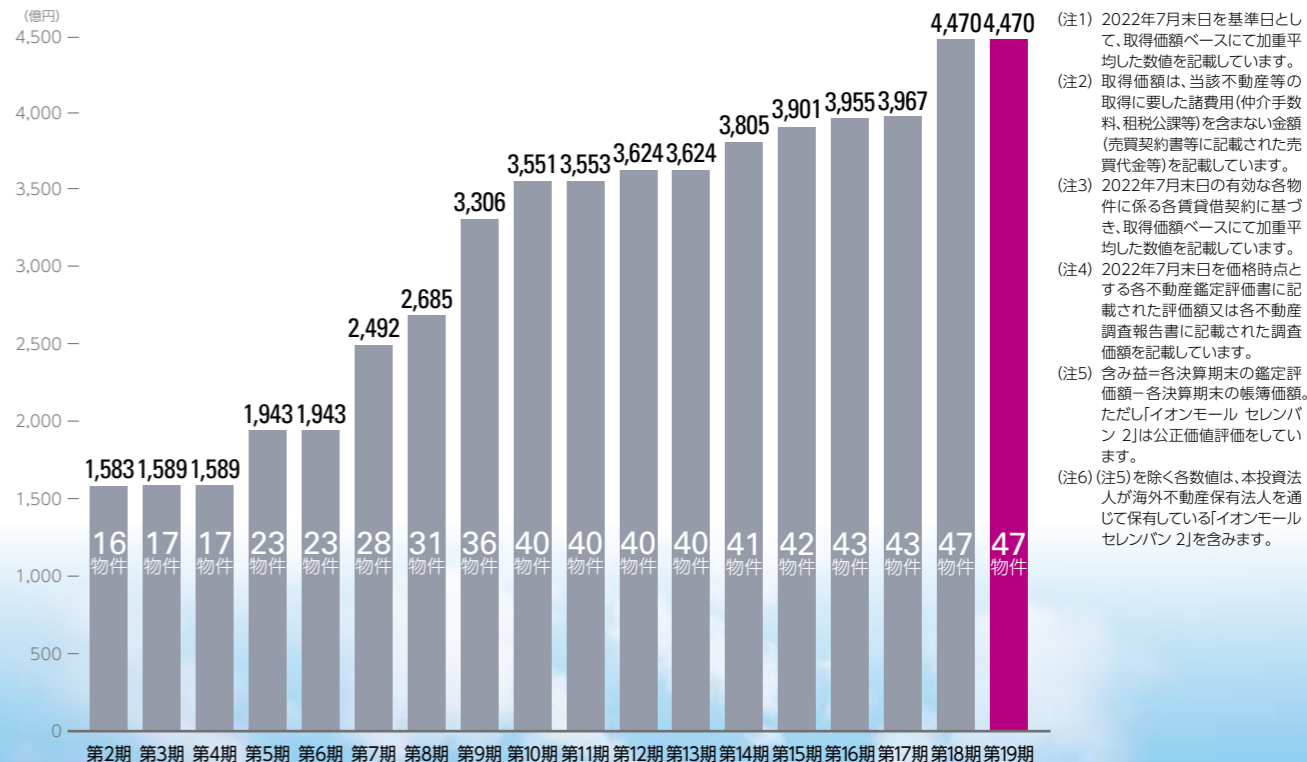
(注) 第7期の無配を避けるため、第7期中に発生した減価償却費を活用して一時的に利益超過分配を実施しました。

	第18期 (2022年1月期)	第19期 (2022年7月期)	第20期(予想) (2023年1月期)	第21期(予想) (2023年7月期)
営業収益	19,928百万円	20,121 百万円	19,961百万円	19,976百万円
当期純利益	6,660百万円	6,889 百万円	6,620百万円	6,627百万円
総資産額	432,702百万円	434,634 百万円	—	—
純資産額	236,495百万円	236,607 百万円	—	—
1口当たり純資産額	115,675円	115,730 円	—	—
1口当たり分配金	3,315円	3,274 円	3,270円	3,270円

数字で見るイオンリート (2022年7月末日時点)

保有物件数	47 物件	平均築年数 ^(注1)	17.3 年
取得価額合計 ^(注2)	4,470 億円	平均残存 賃貸借契約期間 ^(注3)	13.8 年
不動産鑑定 評価額 ^(注4)	4,778 億円	含み損益 ^(注5) (不動産鑑定評価額－ 期末帳簿価額)	+745 億円 (前期比 +5億円)
マスターリース 稼働率	100 %		

資産規模の推移



(注1) 2022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) 2022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) 2022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 セレンバン 2」は公正価値評価をしています。
 (注6) (注5)を除く各数値は、本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を含みます。



投資主の皆さまへ

イオン・リートマネジメント株式会社
代表取締役社長

関 延明



Q1 2022年7月期(2022年2月1日～2022年7月31日)の概要について教えてください。

新型コロナウイルス感染症の流行の波や足元でのインフレによる水道光熱費等の運営コスト増加、金利上昇傾向に伴う資金調達コスト増加の懸念と、資産運用をとりまく外部環境は大きく変化しています。このような環境下においても、賃料固定のマスターリーススキームでリスクを低減させることにより、1口当たり分配金は3,274円とほぼ公表通りの着地となり、安定した運用をお示しすることができました。

その中で、今期もイオンリークの強みと特徴を活かした多くの取組みを行っています。

まずは、7月にイオンフードサプライ株式会社とパイプラインサポート契約の締結を決議、8月に締結を実施しました。イオンフードサプライ株式会社は、青果や鮮魚、精肉の商品加工及びグループ各店への供給を行っています。イオンの成長戦略の1つである「サプライチェーン発想での独自価値の創

造」において中核を担う、今後のパイプライン拡大に資するグループ企業です。

また、2013年に取得したイオンモール太田については、今回新たに増床開発協定書を締結しました。イオンモール太田は2024年の春、駐車場の一部に増築棟を開発し、より競争力のある物件への進化を予定しています。この協定書に基づき、増築棟の優



イオンモール太田



イオンモールかほく

先交渉権を取得しており、今後の成長に向けて重要な一歩となりました。

保有物件の内部成長については、イオンモールかほくで床の貼替え工事を行いました。物件の機能を維持向上させる投資であり、賃料増額となりました。

イオンモール大和郡山では、駐車場改修工事に伴い、投資部分を賃料の増額に繋げています。

今後もしっかりと物件、投資主の皆さまの価値向上となる内部成長を進めてまいります。

財務については3月に193億円のリファイナンスを実施し、その中の51億円は調達資金の全額をサステナビリティ適格資産の取得するために使用するサステナビリティローン及びサステナビリティデリバティブでの調達を行いました。



イオンモール大和郡山

これらは第三者評価機関であるJCRからも最上位評価SU1を取得しています。

6月には同じくJCR格付けの見通しが発表され、AA-安定的からAA-ポジティブに向上しています。

サステナビリティにつきましても引き続き力をいれて取り組んでおります。4月にはイオンリート初となるサステナビリティレポートを発行しました。また、第20期となりますが8月にTCFDの定性分析の開示を行い、充実した開示に注力しました。

また、今期もこれまでの取組みが評価され、イオンモール大和郡山については「CASBEE不動産評価認証」における最高位である「Sランク」を取得、DBJ Green Building再認証など第三者評価機関からも高い評価を取得しています。

Q2 今回の新中期目標について教えていただけますでしょうか。

今回、イオンリートは2019年3月に公表した中期目標に次ぐ、新しい中期目標を設定しました。これまでお示してきた目標達成が近づいてきたことから、昨今の外部環境の変化を踏まえ、新たな目標を設定しています。

投資主さまをはじめとするステークホルダーの皆さまから求められていることは何か、という事を検討した結果、「最重要目標」と「重要目標」の2つに分類し、サステナビリティ分野、財務分野に関する目標も設定しました。

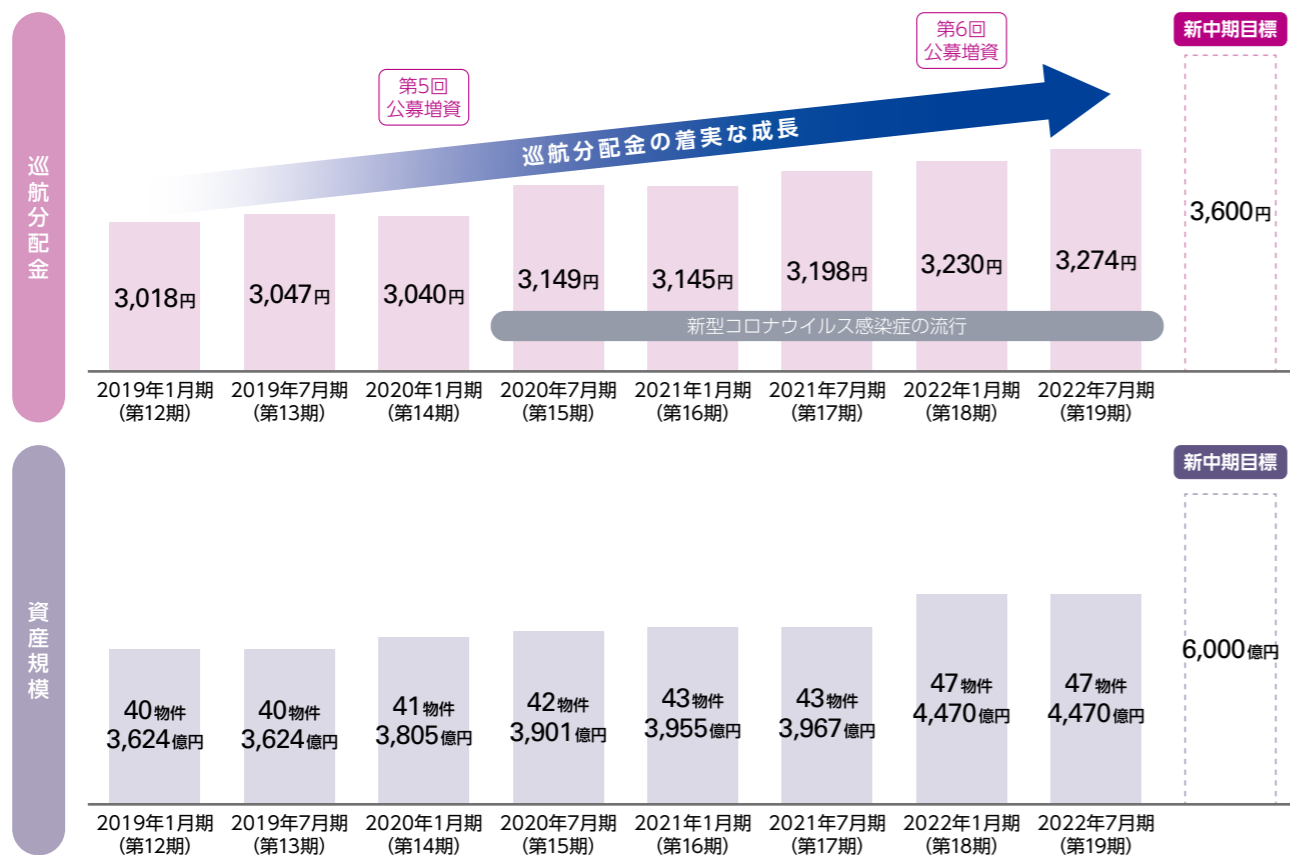
「最重要目標」では引き続き、巡航分配金の向上を掲げています。今回、新しい目標は3,600円とし

ています。

「重要目標」は資産規模とサステナビリティ、財務に関する目標で3つ設定しました。イオンリークの成長ドライバーは外部成長であることを踏まえ、資産規模の新しい目標は6,000億円としました。現在から約3割増となる1,500億円の拡大を目指します。なお、大規模な物件取得は資金調達環境に左右されるものであり、無理な物件取得をしないためにも期限を設けた目標とはしておりません。

サステナビリティ目標では、Jリートトップ水準で評価されるリートを目指すべく、認証関連とCO₂削減目標について設定しています。認証関連では

■ 巡航分配金および資産規模の推移



「MSCI ESG格付け」でA評価、「GRESBリアルエステイト評価」では最高評価となる5スター、及び、第三者認証取得率では4スター相当以上で80%以上、3スター相当以上で85%以上を目指します。ここでいう、第三者認証とは「DBJ Green Building認証」、「CASBEE不動産評価認証」、「BELS評価」などを想定しています。もちろん、評価取得を目標とするのではなく、イオンリートの方針に沿ってさまざまな取組みを行った結果、評価いただけるということが重要です。引き続き、積極的な取組みを進めてまいります。

加えてCO₂削減目標についてですが、イオンでは「脱炭素ビジョン」を掲げており、CO₂をはじめとした温室効果ガス削減に努めています。今後、グループと協働し、排出量削減をより一層推進していきます。

最後に財務目標についてです。先ほどもご説明しましたが、6月にJCRより長期発行体の格付けにおいてAA-の安定的からポジティブに見通しの変更がされています。健全な財務コントロールを意識し、AAへの格付け向上に繋がるよう努めてまいります。

Q3 最後に投資主の皆さまへメッセージをお願いします。

2023年11月、イオンリート投資法人は上場10周年を迎えます。

外部環境が目まぐるしく変わる中、これまで以上に安定性と成長性をお示していきたいと思っています。今回設定した新中期目標で将来をしっかりと見据

えながら、イオンリートの強みを最大限に活かし、投資主価値の向上を実現するべく取組みを進めてまいります。

引き続き、変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

▶ 財務データまとめ

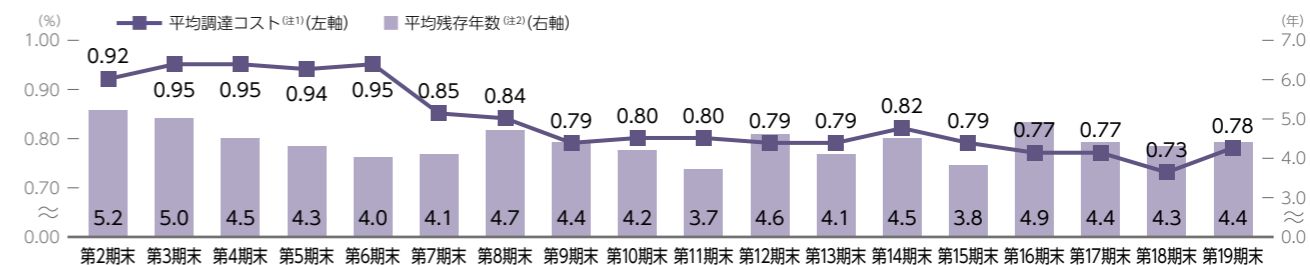
直近3期比較

	2021年7月期 (第17期)	2022年1月期 (第18期)	2022年7月期 (第19期)
新規調達金額 ^(注1)	—	384億円	193億円
有利子負債残高	1,598億円	1,791億円	1,791億円
うち投資法人債残高	510億円	510億円	510億円
当初残存年数	7.9年	7.3年	7.9年
平均残存年数	4.4年	4.3年	4.4年
平均有利子負債コスト	0.77%	0.73%	0.78%
長期借入比率	100%	100%	100%
固定金利比率	100%	89.2%	100%
LTV(敷金込み)	44.9%	44.7%	44.5%
借入余力(上限50%) ^(注2)	約390億円	約450億円	約470億円

(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

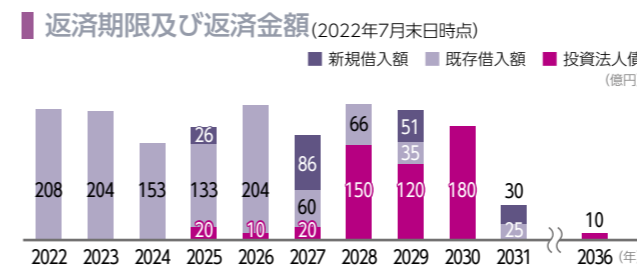
残存年数の長期化 低コストでの調達 原則として、残存年数の長期化及び低コストでの調達の両立を推進し、環境の変化にも耐えられる財務基盤の構築を進めています。



(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

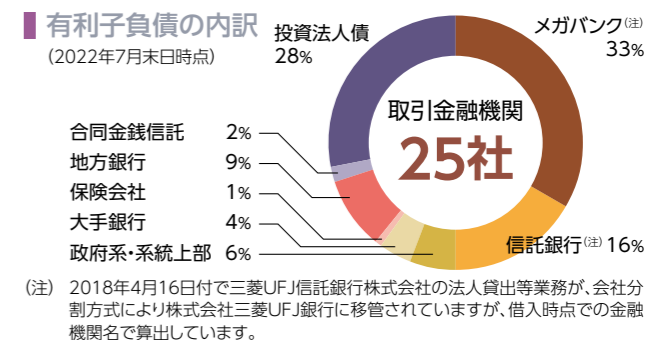
返済期限の分散化

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。



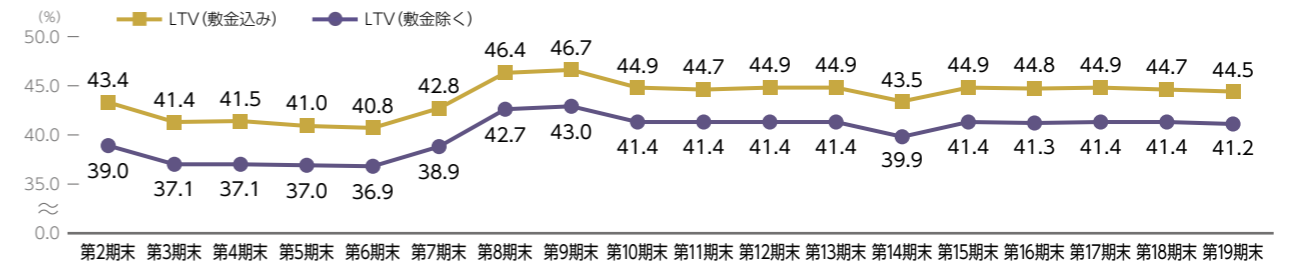
資金調達の多様化

借入先金融機関の分散及び投資法人債の発行等、調達先及び調達手段の多様化により、リスクを分散しています。



(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470億円となります。



サステナビリティへの取り組み・外部機関からの認証

イオングループとともにサステナビリティ経営を推進しています。
第三者機関より多くの評価を取得しています。

2022年7月期における外部機関からの評価

① DBJ Green Building認証再取得

物件単位での評価



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。

今回認証物件一覧

物件名称	評価ランク
イオンモール伊丹昆陽	2021★★★★★ (最高評価)
イオンモール日吉津西館	2021★★★★★ (最高評価)
イオンモール日吉津東館	2021★★★★★
イオンモール太田	2021★★★★★
イオンモール鈴鹿	2021★★★★★
イオンモール綾川	2021★★★★★
イオンモール京都五条	2021★★★★★

イオンモール
伊丹昆陽
★★★★★



イオンモール
京都五条
★★★★★



2019年評価
(★★★)より
ワンランク上昇

② CASBEE不動産評価認証

物件単位での評価

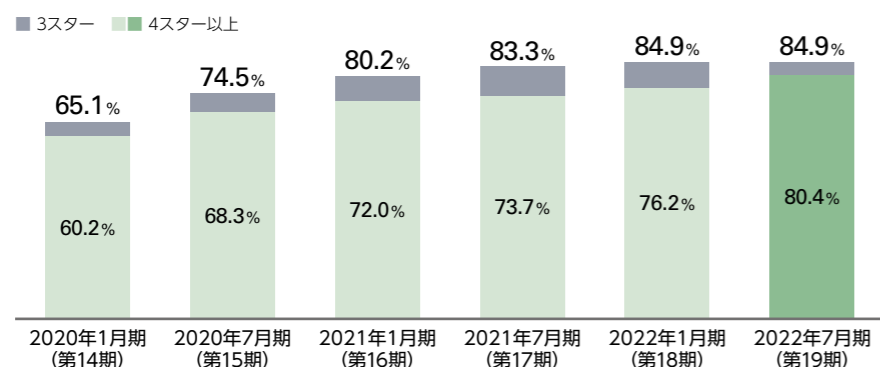


イオンモール大和郡山
Sランク

CASBEE不動産評価認証とは？

竣工後1年以上経過した建築物を対象に、「エネルギー/温暖化ガス」、「水」、「資源利用/安全」、「生物多様性/敷地」、「屋内環境」の5分類にもとづく評価項目により評価がなされるもので、これにより「Sランク」から「Aランク」「B+ランク」「B」ランクの4段階のランキングが与えられるものです。

第三者認証取得率推移(総賃貸可能面積ベース)



イオンリートが保有する物件の多くは外部機関(第三者)の評価を取得しています。取得済の認証は3スター評価相当以上のみであり、大部分が4スター相当以上と高い評価をいただいています。

サステナビリティレポートの発行

2022年4月、イオンリート初となるサステナビリティレポートを発行しました。

<https://www.aeon-jreit.co.jp/ja/sustainability/report.html>



TCFD定性分析の開示

2022年8月、ホームページ上に「気候変動ページ」を公開しました。TCFD提言に沿い、定性分析を開示しました。



その他個別での取り組み事例

環境



太陽光パネル



植樹

社会的課題



みんなのトイレの設置
(ジェンダーレス対応)



有事の際に避難、物資拠点に

ガバナンス

透明性のある意思決定プロセス(利害関係者取引)

イオンリート投資法人役員数**4名**体制
(2021年10月29日より)

決議成立には
外部委員の出席・賛成必須

決議成立には外部委員の出席賛成が必須

投資委員会

コンプライアンス委員会

イオングループによるセイクアウト投資

本投資法人発行済投資口数

約17.2%保有

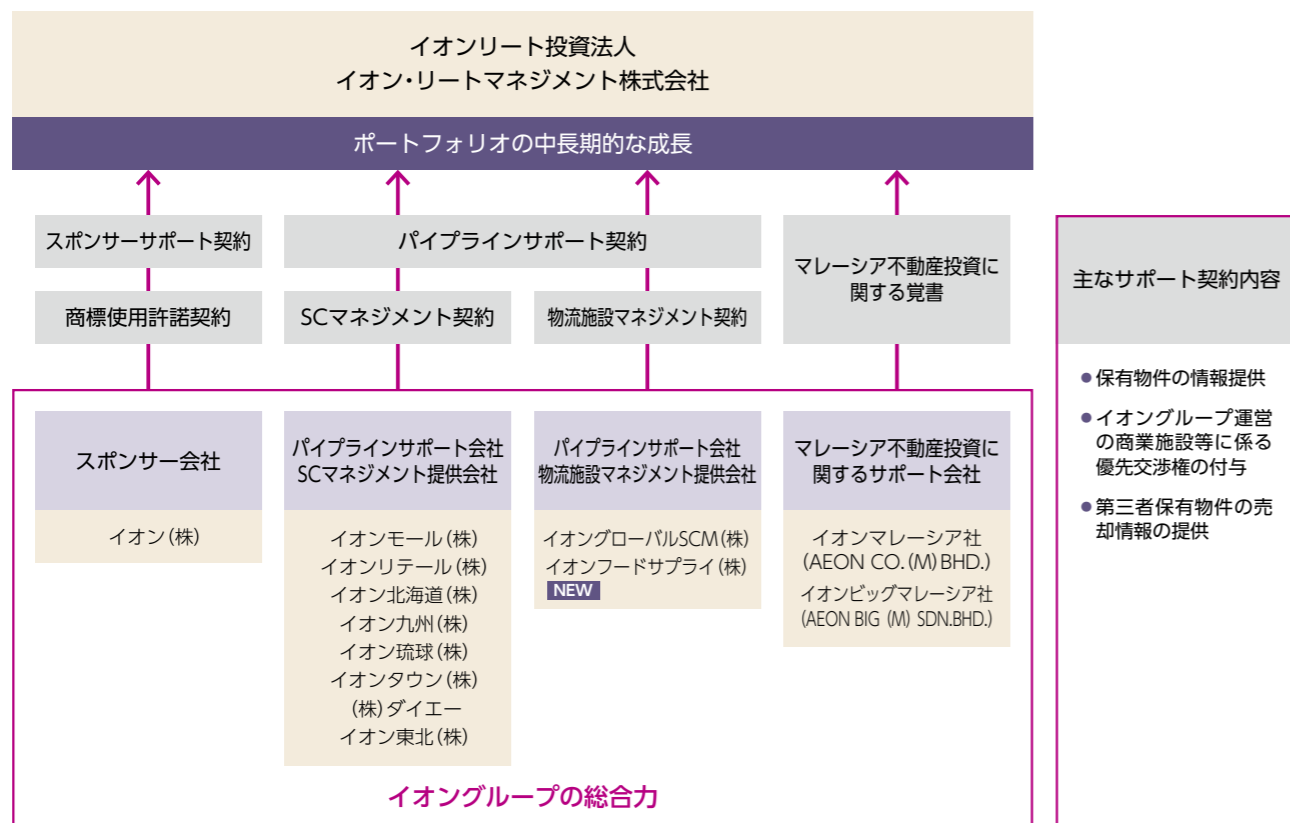
(2022年7月末日時点)

※ 11ページをご参照ください。

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 19.9% を保つことに努める	共同保有物件 3物件 (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"> ■ 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 ■ 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 	
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"> ■ 運用報酬 I: 総資産額^(注1) × 0.3% × (運用日数/年) ■ 運用報酬 II: 運用報酬 II 控除前1口当たり分配金 × NOI^(注2) × 0.001% 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 取得報酬: 取得代金 × 0.5%^(注3) ■ 処分報酬: 処分代金 × 0.5%^(注4)

(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

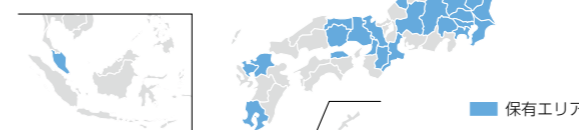
イオンリートのリスクマネジメント

分散投資

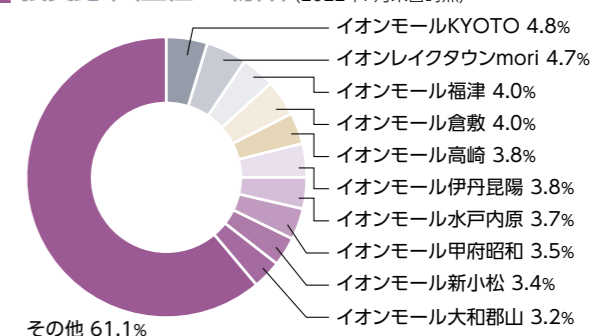
投資エリア及び1物件当たり(取得価額基準)の投資比率を分散し、災害や環境の変化等に対するリスク分散を進めています。

イオンリートの保有地域マップ

26 都道府県+マレーシア
(2022年7月末日時点)

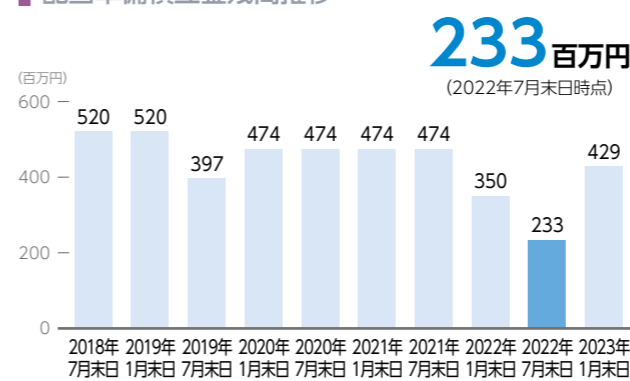


投資比率(上位10物件)(2022年7月末日時点)



配当準備金の積立て

配当準備積立金残高推移



2017年7月期より520百万円の積立てを実施しており、将来の安定的な運用及び分配のために備えています。

各種保険の付保

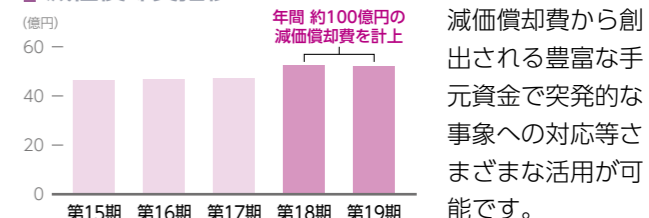
地震保険・火災保険の付保

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: 30億円(免責0.5億円^(注))

※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kazetaは免責0.3億円

豊富な手元資金

減価償却費推移

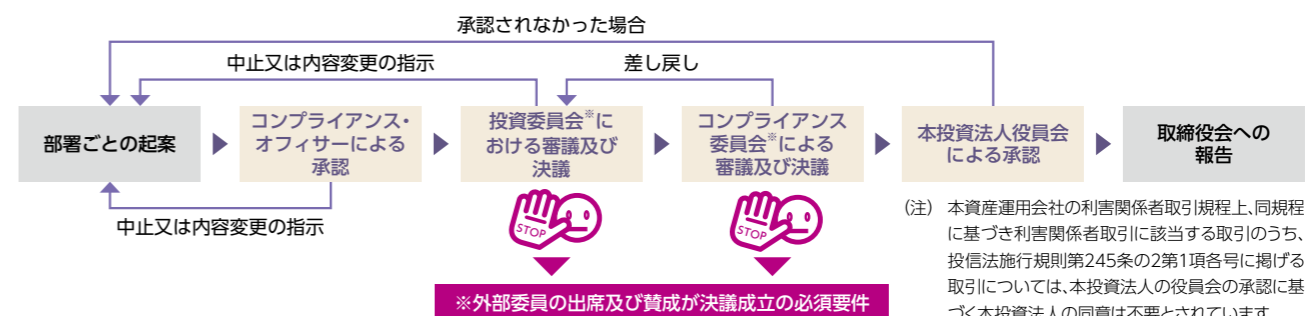


透明性の高い運営体制

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

意思決定プロセス

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



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

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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
		自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
営業収益	(百万円)	17,574	17,701	17,696	19,928	20,121
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(17,447)	(17,568)	(17,578)	(19,789)	(19,966)
営業費用	(百万円)	10,791	10,899	10,946	12,237	12,559
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(9,822)	(9,897)	(9,957)	(11,163)	(11,421)
営業利益	(百万円)	6,782	6,802	6,749	7,691	7,561
経常利益	(百万円)	5,954	5,965	5,988	6,767	6,694
当期純利益	(百万円)	5,953	5,965	5,869	6,660	6,889
総資産額	(百万円)	385,778	386,530	385,982	432,702	434,634
(対前期比)	(%)	(+2.7)	(+0.2)	(△0.1)	(+12.1)	(+0.4)
有利子負債額	(百万円)	159,800	159,800	159,800	179,100	179,100
純資産額	(百万円)	210,996	211,008	210,913	236,495	236,607
(対前期比)	(%)	(+0.1)	(+0.0)	(△0.0)	(+12.1)	(+0.0)
出資総額(純額) (注3)	(百万円)	204,568	204,568	204,568	229,484	229,484
発行済投資口の総口数	(口)	1,873,317	1,873,317	1,873,317	2,044,467	2,044,467
1口当たり純資産額	(円)	112,632	112,638	112,588	115,675	115,730
分配総額	(百万円)	5,953	5,964	5,994	6,777	6,693
1口当たり分配金額	(円)	3,178	3,184	3,200	3,315	3,274
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(3,178)	(3,184)	(3,200)	(3,315)	(3,274)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注1)	(%)	1.6	1.5	1.6	1.7	1.5
自己資本利益率 (注1)	(%)	2.8	2.8	2.8	3.0	2.9
自己資本比率 (注1)	(%)	54.7	54.6	54.6	54.7	54.4
(対前期増減)		(△1.4)	(△0.1)	(+0.1)	(+0.0)	(△0.2)
配当性向 (注1)	(%)	100.0	100.0	102.1	101.8	97.2
〈参考情報〉						
当期運用日数 (注2)	(日)	182	184	181	184	181
期末投資物件数 (注4)	(件)	42	43	43	47	47
当期減価償却費	(百万円)	4,635	4,668	4,695	5,213	5,181
当期資本的支出額	(百万円)	875	824	904	1,504	1,866
賃貸NOI (Net Operating Income) (注1)	(百万円)	12,260	12,338	12,317	13,839	13,725
FFO (Funds from Operation) (注1)	(百万円)	10,589	10,633	10,562	11,874	12,071
1口当たりFFO (注1)	(円)	5,652	5,676	5,638	5,807	5,904
分配総額/FFO比率 (注1)	(%)	56.2	56.1	56.8	57.1	55.5

(注1) 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18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2) 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3) 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。2022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47物件、取得価額の合計は447,023百万円、総賃貸可能面積は4,056,102.68㎡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、新型コロナウイルス感染症（以下「COVID-19」といいます。）の影響が続いている中、2022年4～6月期の実質GDP成長率（1次速報値）は、COVID-19の落ち着きを受けてまん延防止等重点措置が解除され、人流回復に伴う外食や宿泊など対面型サービス中心に国内消費が回復したことなどから、前期比0.5%増と3四半期連続のプラスとなりました。また、マレーシアにおいては2022年第2四半期の実質GDP成長率は前年同期比で8.9%増加となりました。マレーシア経済は、4月の国境再開以降、内需の拡大や堅調な輸出が追い風となりました。

不動産投資市場は、日銀による金融緩和政策の維持や円安の進行もあり、国内外の投資家の物件取得意欲は高い状況が続いています。COVID-19の影響により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の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、2022年に入り金利上昇やウクライナ情勢を始めとした地政学的リスク等による不透明感が続く中、軟調に推移する場面もありましたが、当期末は終値ベースで2,021.99ポイント（東証REIT指数）となりました。

②運用実績

このような環境下、本投資法人及び本資産運用会社においては、今後の外部成長の基盤をより強固とするため、2022年7月29日にイオンフードサプライ株式会社との間で「パイプラインサポート契約」及び「物流施設マネジメント契約」の締結を決議しました。

内部成長としては、「イオンモールかほく」において、物件のイメージ向上や運営面での効率性向上のため、床張替工事を始め、「イオンモール大和郡山」における駐車場改修工事を行い、賃料増額を実現しました。このような物件の機能維持及び向上を目的とした投資も推進しています。

(3) 資金の調達

当期においては、2022年8月22日に返済期限の到来する借入金19,300百万円の借換え資金に充当するため、2,600百万円、8,600百万円、5,100百万円、3,000百万円（合計19,300百万円）の借入れを行いました。また、この内、5,100百万円については、本投資法人が策定したサステナビリティファイナンス・フレームワークに基づいた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あり、サステナビリティローン及びサステナビリティデリバティブでの調達を実施しました。

本投資法人の2022年7月31日現在の有利子負債残高は179,100百万円であり、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44.5%です。

2022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100.0%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、当期は格付けの見直し変更があり、安定的からポジティブになっています。2022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	格付の見直し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	AA-	ポジティブ

(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、気候関連課題への取組み方針・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ています。当期においてはESGへの取組みをまとめた、本投資法人として初となる「Sustainability Report 2022 Vol.0」を発行しています。

様々な取組みの結果、外部機関からも評価され、2022年3月にはCASBEE（建築環境総合性能評価システム）の最高位Sランクを「イオンモール大和郡山」において再取得しています。2022年3月と2022年7月には合計6物件においてDBJ Green Building認証を再取得しています。2022年7月31日(第19期末)時点で保有物件に対する認証は、DBJ Green Building認証が28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2022年3月に「健康経営優良法人 2022（中小規模法人部門）」の認定を3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はともに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20,121百万円、営業利益7,561百万円、経常利益6,694百万円、当期純利益6,889百万円となりました。なお、2022年3月16日に発生した福島県沖を震源とする地震による被害に係る工事金額合計590百万円を特別損失に計上しています。一方、当該地震及び2021年10月7日に発生した千葉県北西部を震源とする地震に対する保険金収入合計786百万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6,889百万円に配当準備積立金繰入額195百万円（災害による保険金受入による特別利益から災害損失の特別損失を控除した金額）を控除した結果、投資口1口当たりの分配金は3,274円となりました。

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233百万円があることから、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。

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	
2017年 9月27日	公募増資	134,700	1,770,612	14,424	191,451	(注2)
2017年 10月24日	第三者割当増資	6,735	1,777,347	721	192,172	(注3)
2019年 9月 3日	公募増資	91,400	1,868,747	11,805	203,977	(注4)
2019年 10月 1日	第三者割当増資	4,570	1,873,317	590	204,568	(注5)
2021年 8月17日	公募増資	163,000	2,036,317	23,729	228,297	(注6)
2021年 9月14日	第三者割当増資	8,150	2,044,467	1,186	229,484	(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110,662円(発行価額107,086円)にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格107,086円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 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5) 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6) 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7) 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。

【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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
計算期間	自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
最高(円)	146,700	138,200	169,100	162,300	156,100
最低(円)	69,600	106,200	136,200	142,000	140,600

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おります。かかる方針により、当期末処分利益6,889,936,573円に、配当準備積立金繰入額195,612,648円(災害による保険金受入による特別利益から災害損失の特別損失を控除した金額)を控除し、その金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,044,467口の整数倍数の最大値となる金額6,693,584,958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している配当準備積立金233,577,800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。

期別	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
当期末処分利益総額(千円)	5,953,869	5,965,827	5,870,533	6,660,669	6,889,936
利益留保額(千円)	474,865	475,583	350,316	233,577	429,929
金銭の分配金総額(千円)	5,953,401	5,964,641	5,994,614	6,777,408	6,693,584
(1口当たり分配金)(円)	(3,178)	(3,184)	(3,200)	(3,315)	(3,274)
うち利益分配金総額(千円)	5,953,401	5,964,641	5,994,614	6,777,408	6,693,584
(1口当たり利益分配金)(円)	(3,178)	(3,184)	(3,200)	(3,315)	(3,274)
うち出資払戻総額(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済及びマレーシア経済は、COVID-19対策をとりながら、緩やかに回復に向かうことが期待されますが、感染者増加による影響には引き続き注視が必要です。このほか、ウクライナ情勢の長期化や中国における経済活動の抑制による資源・エネルギー価格の高騰やサプライチェーンの停滞に加え、金融引き締めによる金利上昇、円安の影響による物価上昇が景気の下振れ要因となることが懸念される等、不安定な状況が続くものと考えられます。

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できると考えられます。他方で、イオングループからみると、本投資法人に商業施設等を売却することによって得た資金を成長投資の実行(新規店舗の開発等)に充てるのが可能となります。このような成長投資の実行は、イオングループの収益の増加、企業価値の向上に寄与することと考えられ、本投資法人のさらなる成長を支える存在となり得ます。本投資法人は、以上のような本投資法人とイオングループがそれぞれ好循環に至る良好な関係、すなわち、ウィン・ウィン(WIN-WIN)の関係を構築し、投資主価値の最大化を目指します。

③財務戦略

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期別	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	(2020年7月31日現在)	(2021年1月31日現在)	(2021年7月31日現在)	(2022年1月31日現在)	(2022年7月31日現在)
発行可能投資口総口数(口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数(口)	1,873,317	1,873,317	1,873,317	2,044,467	2,044,467
出資総額(純額)(注)(百万円)	204,568	204,568	204,568	229,484	229,484
投資主数(名)	23,910	23,838	22,695	24,726	24,514

(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

2022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	378,643	18.52
イオン株式会社	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目5番地1	352,351	17.23
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	316,062	15.45
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	84,232	4.11
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	35,922	1.75
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	27,920	1.36
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	1.32
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE NORT H QUINCY, MA 02171, U.S.A.	25,891	1.26
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	22,797	1.11
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目5番5号	20,000	0.97
合計		1,290,968	63.14

(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)	安保 智勇	弁護士法人中央総合法律事務所 弁護士	1,800
	関 葉子	銀座プライム法律事務所 弁護士	1,800
会計監査人	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
	PwCあらた有限責任 監査法人	—	18,000

(注1) 2022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。

(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 ・免責金額 被保険者1名につき200千円 一連の損害賠償請求責任につき5,000千円

(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

2022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18期 (2022年1月31日現在)				第19期 (2022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	28,424	6.6	—	—	28,299	6.5	—	—	—	
		関東(注5)	151,673	35.1	—	—	150,529	34.6	—	—	—	
		東海・北陸・中部	61,235	14.2	—	—	60,281	13.9	—	—	—	
		近畿	85,821	19.8	—	—	85,079	19.6	—	—	—	
		中国・四国	28,108	6.5	—	—	28,062	6.5	—	—	—	
		九州・沖縄	43,525	10.1	—	—	43,238	9.9	—	—	—	
		マレーシア	602	0.1	602	△94	0.1	596	0.1	596	△38	0.1
小計			399,392	92.3	602	△94	0.1	396,087	91.1	596	△38	0.1
関係会社株式(注6)			6,078	1.4	6,078	545	1.4	6,078	1.4	6,078	1,191	1.4
預金・その他の資産			27,232	6.3	15	—	0.0	32,468	7.5	16	—	0.0
資産総額計			432,702	100.0	6,696	451	1.5	434,634	100.0	6,691	1,153	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、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18期の「為替評価差損益」欄は、決算時(2022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(2022年1月31日)の為替相場(1RM=27.58円(小数点第3位を切捨て))を用いています。また、RMについては外国為替公示相場がないため、株式会社みずほ銀行の参考相場を用いています。以下同じです。

(注4) 第19期の「為替評価差損益」欄は、決算時(2022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(2022年7月31日)が営業日でないため前営業日(2022年7月29日)の為替相場(1RM=30.27円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

(注5) 「関東」に所在する「イオンモール水戸内原」には、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分(2015年4月28日に追加取得した隣接地部分: 貸借対照表計上額108百万円)を含みます。

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

2. 主要な保有資産

2022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	19,019	136,468.45	136,468.45	100.0	3.6	商業施設等
イオンレイクタウン mori(注3)	17,737	205,711.70	205,711.70	100.0	3.4	商業施設等
イオンモール福津	17,300	100,020.87	100,020.87	100.0	3.1	商業施設等
イオンモール高崎	16,913	126,403.58	126,403.58	100.0	3.6	商業施設等
イオンモール倉敷	16,192	157,274.78	157,274.78	100.0	3.7	商業施設等
イオンモール新小松	15,259	79,509.27	79,509.27	100.0	3.6	商業施設等
イオンモール伊丹昆陽	15,049	122,944.71	122,944.71	100.0	4.2	商業施設等
イオンモール成田	13,968	122,785.62	122,785.62	100.0	2.8	商業施設等
イオンモール甲府昭和(注4)	13,938	99,772.38	99,772.38	100.0	3.3	商業施設等
ダイエー川崎 プロセスセンター	13,279	59,265.77	59,265.77	100.0	2.4	商業施設等
合計	158,657	1,210,157.13	1,210,157.13	100.0	33.6	—

(注1) 「賃貸可能面積」欄には、各保有資産について、本投資法人の取得時点での有効な各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。また、「賃貸可能面積」には、附属建物面積を含みます。

(注2) 「賃貸面積」欄には、各保有資産について、本投資法人の取得時点での有効な各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、「賃貸面積」は附属建物面積を含みます。

(注3) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」の不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合に相当するものを記載しています。

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

(注5) 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

2022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	17,737	23,700
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	5,436	7,800
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	5,016	6,950
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市 西平四丁目101番地	不動産 信託受益権	60,682.20	5,536	6,990
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	13,027	17,716
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市 石原町81番地	不動産 信託受益権	93,165.27	6,009	8,210
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	9,480	11,000
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市 外野二丁目100番地	不動産 信託受益権	64,246.26	3,209	4,880
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市 庄野羽山四丁目1番2号	不動産 信託受益権	125,253.74	9,045	10,500
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	3,125	3,920
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	5,574	7,720
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡日吉津村 大字日吉津1160番地1	不動産 信託受益権	102,045.24	6,143	8,430
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	16,192	19,900
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡綾川町 菅原822番1	不動産 信託受益権	113,149.07	5,727	8,850
RSC-13	イオンモール直方 (注6)	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	10,237	14,200
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	19,019	22,300
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市清田区 平岡三条五丁目3番1号	不動産 信託受益権	78,360.81	5,014	6,200
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	1,736	1,890
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	2,810	2,280
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	1,200	1,480
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	2,173	2,440
RSC-21	イオンモール大和郡山 (注7)	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	12,472	14,700
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟)	千葉県印西市 中央北三丁目2番地	不動産 信託受益権	107,425.97	11,113	11,900
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注8)	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	13,938	17,200
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	6,984	8,180
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	5,449	6,220
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	15,049	17,600
RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市 東開町字東開7番地1	不動産 信託受益権	132,341.35	12,007	13,400
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	10,473	12,600
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	8,131	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	8,518	10,000
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	12,827	13,900
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	17,300	18,300
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	9,355	10,200
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	16,913	17,500

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-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	13,968	14,200
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	15,259	15,600
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	3,692	3,830
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	6,496	6,580
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	3,268	3,920
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	4,141	4,760
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	5,398	5,840
L-1	ダイエー川崎 プロセスセンター	神奈川県川崎市 川崎区白石町6番地32	不動産 信託受益権	59,265.77	13,279	15,800
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市西区 築港新町一丁目5番地14	不動産 信託受益権	50,197.06	9,244	11,500
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	6,751	8,140
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9)	Lot 49045, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor, Malaysia	不動産 信託受益権	22,870.00	596 (18百万RM)	632 (20百万RM)
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注10)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	株式	81,135.00	-	7,173 (237百万RM)
合 計				-	-	4,056,102.68 (注11)

- (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、2022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116百万円）を含みます。
- (注6) 「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7) 「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格を記載しています。
- (注8) 「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9) 「所在地」欄には、権利証書（Issue Document of Title）に記載される権原明細（Title Particulars）を記載しています。「不動産信託受益権」とは、マレーシア国ジョホール州所在の「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の一部の信託に係る権利をいいます。「期末帳簿価額」欄には、取得価額（本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回にわたり円貨にて実際に支払った対価の合計額）に、当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、RMで支払ったものについては取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算した額を取得価額に加算しています。
- (注10) 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、2022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（2022年7月31日）の為替相場を用いて円貨に換算していますが、同日が営業日でないため前営業日（2022年7月29日）の為替相場（1RM=30.27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11) 「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) 「期末算定価額」欄には、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（2022年7月31日）の為替相場を用いて円貨に換算していますが、同日が営業日でないため前営業日（2022年7月29日）の為替相場（1RM=30.27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18期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)				第19期 (自 2022年2月1日 至 2022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	3.4	1	100.0	679	3.4
イオンレイクタウンkaze (注2)	1	100.0	336	1.7	1	100.0	336	1.7
イオンモール盛岡	1	100.0	368	1.8	1	100.0	368	1.8
イオンモール石巻	1	100.0	351	1.8	1	100.0	351	1.7
イオンモール水戸内原 (注3)	1	100.0	721	3.6	1	100.0	720	3.6
イオンモール太田	1	100.0	480	2.4	1	100.0	480	2.4
イオン相模原 ショッピングセンター	1	100.0	417	2.1	1	100.0	417	2.1
イオンモール大垣	1	100.0	324	1.6	1	100.0	324	1.6
イオンモール鈴鹿	1	100.0	458	2.3	1	100.0	458	2.3
イオンモール明和	1	100.0	220	1.1	1	100.0	217	1.1
イオンモール加西北条	1	100.0	324	1.6	1	100.0	324	1.6
イオンモール日吉津	1	100.0	428	2.1	1	100.0	428	2.1
イオンモール倉敷	1	100.0	749	3.7	1	100.0	741	3.7
イオンモール綾川	1	100.0	453	2.3	1	100.0	453	2.2
イオンモール直方	1	100.0	546	2.7	1	100.0	546	2.7
イオンモールKYOTO	1	100.0	704	3.5	1	100.0	718	3.6
イオンモール札幌平岡	1	100.0	446	2.2	1	100.0	447	2.2
イオンモール釧路昭和	1	100.0	229	1.1	1	100.0	230	1.1
イオンモール新利府 北館	1	100.0	208	1.0	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	1.2	1	100.0	232	1.2
イオンモール大和郡山	1	100.0	762	3.8	1	100.0	897	4.4
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	2.0	1	100.0	401	2.0
イオンモール甲府昭和 (注4)	1	100.0	671	3.4	1	100.0	671	3.3
イオンモール苫小牧	1	100.0	342	1.7	1	100.0	342	1.7
イオンモール小山	1	100.0	276	1.4	1	100.0	280	1.4
イオンモール伊丹昆陽	1	100.0	845	4.2	1	100.0	845	4.2
イオンモール鹿児島	1	100.0	588	2.9	1	100.0	588	2.9
イオンモール土浦	1	100.0	531	2.7	1	100.0	531	2.6
イオンモールかほく	1	100.0	488	2.4	1	100.0	489	2.4
イオンモール下妻	1	100.0	386	1.9	1	100.0	386	1.9
イオンモール京都五条	1	100.0	437	2.2	1	100.0	437	2.2
イオンモール福津	1	100.0	622	3.1	1	100.0	621	3.1
イオンモール多摩平の森	1	100.0	578	2.9	1	100.0	578	2.9
イオンモール高崎	1	100.0	725	3.6	1	100.0	733	3.6
イオンモール成田	1	100.0	562	2.8	1	100.0	569	2.8
イオンモール新小松	1	100.0	710	3.6	1	100.0	718	3.6
イオンモール佐賀大和	1	100.0	174	0.9	1	100.0	176	0.9
イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	1	100.0	224	1.1	1	100.0	224	1.1
イオンスタイル検見川浜	1	100.0	174	0.9	1	100.0	174	0.9
イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	1	100.0	173	0.9	1	100.0	173	0.9
イオン上田 ショッピングセンター	1	100.0	218	1.1	1	100.0	224	1.1
ダイエー川崎プロセスセンター	2	100.0	488	2.4	2	100.0	489	2.4
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	1.3	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5)	1	100.0	21 (791千RM)	0.1	1	100.0	22 (791千RM)	0.1
イオンモール セレンバン 2 (注6) (注7)	1	100.0	208 (7,752千RM)	1.0	1	100.0	227 (7,752千RM)	1.1
合 計	48	100.0	19,998 (注8)	100.0	48	100.0	20,193 (注8)	100.0

(注1) 「テナント総数」欄には、当該物件の賃貸借契約数の合計数を記載しています。
(注2) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「不動産賃貸事業収益」欄及び「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当するものを記載しています。
(注3) 「イオンモール水戸内原」の「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（2015年4月28日に追加取得した隣接地部分：第18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19期は不動産賃貸事業収益3百万円、対総不動産賃貸事業収益比率0.0%）を含みます。
(注4) 「イオンモール甲府昭和」の「テナント総数」欄、「稼働率」欄、「不動産賃貸事業収益」欄及び「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額及び数値を記載しています。
(注5) 本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）を保有しており、「不動産賃貸事業収益」欄及び「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当するものを記載しています。なお、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算しています。

(注6) 第18期及び第19期の不動産賃貸事業収益額は、期中平均の為替相場（第18期 1RM=26.90円（小数点第3位を切捨て）、第19期 1RM=29.36円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。
(注7) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。
(注8) 不動産賃貸事業収益の合計額の計算において、本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を加算して算出しているため、上表の不動産賃貸事業収益の合計額と本投資法人の賃貸事業収入の金額は一致しません。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. 有価証券組入資産明細

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

(注) 当該関係会社株式の評価額につきましては、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

2022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	126,000		106,600
合 計		126,000		106,600

(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。2022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

2022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	395,491	470,026	98.3	45
マレーシア	6,674	7,903	1.7	2
合 計	402,166	477,929	100.0	47

(注1) 「保有総額」欄は、2022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、2022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2022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（2022年7月31日）の為替相場を用いて円貨に換算しています。なお、決算時（2022年7月31日）が営業日でないため前営業日（2022年7月29日）の為替相場（1RM=30.27円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

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2022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)	中央監視盤更新工事	自 2023年 6月 至 2023年 7月	40	-	-
イオンレイクタウンkaze (埼玉県越谷市)	空調機更新工事	自 2023年 5月 至 2023年 6月	44	-	-
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	空調機更新工事	自 2022年 9月 至 2022年11月	59	-	-
	電気設備更新工事	自 2022年12月 至 2023年 4月	60	-	-
	ガスバルクタンク更新工事	自 2023年 3月 至 2023年 4月	32	-	-
	空調機更新工事	自 2023年 4月 至 2023年 5月	64	-	-
イオンモール水戸内原 (茨城県水戸市)	空調機更新工事	自 2022年 7月 至 2022年11月	39	-	-
	空調機更新工事	自 2023年 5月 至 2023年 6月	47	-	-
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調機更新工事	自 2022年 9月 至 2022年12月	89	-	-
	空調機更新工事	自 2023年 3月 至 2023年 5月	97	-	-
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	駐車場舗装工事	自 2022年10月 至 2022年10月	38	-	-
	冷温水発生機更新工事	自 2022年11月 至 2023年 1月	78	-	-
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	活性化工事	自 2022年 4月 至 2022年10月	39	-	-
	活性化工事	自 2022年 4月 至 2022年10月	43	-	-
	託児所新設工事	自 2022年 4月 至 2022年 8月	80	-	-
	外壁塗装工事	自 2021年12月 至 2023年 3月	622	-	-
	空調機更新工事	自 2022年10月 至 2023年 6月	387	-	-
イオンモール直方 (福岡県直方市)	空調機更新工事	自 2022年 9月 至 2022年12月	132	-	-
	消防設備更新工事	自 2022年12月 至 2023年 1月	87	-	-
	空調機更新工事	自 2023年 1月 至 2023年 3月	122	-	-
イオンモールKYOTO (京都府京都市)	中央監視盤更新工事	自 2022年12月 至 2023年 1月	46	-	-
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	空調更新工事	自 2022年 8月 至 2022年10月	101	-	-
イオンモール新利府 北館 (宮城県宮城郡)	冷温水発生機更新工事	自 2022年10月 至 2022年12月	71	-	-
	電気設備更新工事	自 2023年 1月 至 2023年 4月	203	-	-
	消防設備更新工事	自 2023年 5月 至 2023年 6月	36	-	-
	空調更新工事	自 2023年 4月 至 2023年 6月	275	-	-
	空調更新工事	自 2023年 4月 至 2023年 5月	58	-	-
	空調更新工事	自 2023年 3月 至 2023年 4月	39	-	-
	空調更新工事	自 2022年 9月 至 2022年11月	38	-	-
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	エレベーター部品更新工事	自 2023年 3月 至 2023年 6月	41	-	-
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 2023年 4月 至 2023年 6月	33	-	-
イオンモール苫小牧 (北海道苫小牧市)	空調機更新工事	自 2023年 2月 至 2023年 6月	30	-	-
イオンモール下妻 (茨城県下妻市)	外壁塗装工事	自 2022年 3月 至 2022年12月	360	-	-
イオンモール高崎 (群馬県高崎市)	中央監視盤更新工事	自 2022年 9月 至 2023年 1月	55	-	-
イオンモール成田 (千葉県成田市)	空調機更新工事	自 2022年 9月 至 2022年12月	52	-	-
	空調機更新工事	自 2023年 1月 至 2023年 4月	40	-	-
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)	空調機更新工事	自 2022年 9月 至 2022年11月	98	-	-
	空調機更新工事	自 2023年 3月 至 2023年 5月	98	-	-

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2022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1,866百万円であり、費用に区分された修繕費1,025百万円と千葉県北西部地震及び福島県沖地震の災害による損失603百万円と合わせ、合計3,495百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	空調機更新工事	自 2022年 4月 至 2022年 5月	57
イオンモール新利府北館 (宮城県宮城郡)	屋上駐車場防水工事	自 2021年11月 至 2022年 3月	168
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調機更新工事	自 2022年 3月 至 2022年 6月	76
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 2022年 3月 至 2022年 5月	143
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)	空調機更新工事	自 2022年 3月 至 2022年 6月	76
	特高設備更新工事	自 2022年 1月 至 2022年 7月	127
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	空調機更新工事	自 2022年 5月 至 2022年 7月	71
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	空調機更新工事	自 2022年 3月 至 2022年 5月	36
イオンモール大和郡山 (奈良県大和郡山市)	駐車場改修工事	自 2021年 9月 至 2022年 3月	81
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	屋上防水工事	自 2022年 3月 至 2022年 4月	48
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機更新工事	自 2021年 8月 至 2022年 6月	397
	受水槽更新工事	自 2022年 6月 至 2022年 6月	47
イオンモール直方 (福岡県直方市)	空調機更新工事	自 2022年 2月 至 2022年 2月	123
	空調機更新工事	自 2022年 3月 至 2022年 4月	110

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18期	第19期
	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
(a) 資産運用報酬(注)	860,291	922,851
(内訳) 運用報酬Ⅰ	524,287	578,183
運用報酬Ⅱ	336,003	344,667
(b) 資産保管委託手数料	22,152	22,378
(c) 一般事務委託手数料	65,335	63,247
(d) 役員報酬	4,500	5,400
(e) その他営業費用	121,282	124,130
合計	1,073,561	1,138,008

(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18期には281,175千円の取得報酬が発生しています。

2. 借入状況

2022年7月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要						
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	2016年 3月29日	900	900	0.54100 (注2)	2022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		900	900											
	三井住友信託銀行株式会社		700	700											
	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		500	500											
	株式会社日本政策投資銀行		600	600											
	株式会社イオン銀行		400	400											
	株式会社みずほ銀行		800	800											
	株式会社三井住友銀行		600	600											
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 10月20日	500	500	0.48750 (注2)	2022年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証						
	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											
	株式会社りそな銀行		400	400											
	株式会社イオン銀行		200	200											
	株式会社百五銀行		300	300											
	株式会社広島銀行		200	200											
	日本生命保険相互会社		500	500											
	明治安田生命保険相互会社		500	500											
株式会社みずほ銀行	2016年 10月20日	1,400	1,400	0.55000	2022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		1,200	1,200												
三井住友信託銀行株式会社		900	900												
株式会社三菱UFJ銀行		100	100												
株式会社百五銀行		300	300												
株式会社三十三銀行		500	500												
株式会社新生銀行		800	800												
株式会社広島銀行		2017年 3月28日	200						200	0.52800 (注2)	2022年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社千葉銀行			300						300						
株式会社みずほ銀行			6,500						-						
株式会社三井住友銀行	6,400		-												
三井住友信託銀行株式会社	6,400		-												
計	-		36,800	17,500	-	-	-	-	-						
1年内返済予定の長期借入金 (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)		2019年 10月21日	3,300	3,300	0.21500 (注2)	2022年 10月20日	期限 一括	(注5)						無担保 無保証
	計		-	3,300	3,300	-	-	-	-						-

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	2013年 11月25日	1,000	1,000	1.76375 (注2)	2023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		1,000	1,000					
	株式会社三十三銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ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	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	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	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		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	2016年 10月20日	1,500	1,500	0.61375 (注2)	2023年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
農林中央金庫		700	700						
みずほ信託銀行株式会社		900	900						
株式会社りそな銀行		400	400						
株式会社日本政策投資銀行		400	400						
株式会社イオン銀行	2016年 10月20日	200	200	0.87250 (注2)	2025年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		900	900						
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		500	500						
株式会社みずほ銀行	2016年 10月20日	1,000	1,000	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		200	200						
株式会社三十三銀行	2017年 3月28日	300	300	0.83800 (注2)	2024年 10月21日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		1,100	1,100						
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	2017年 3月28日	500	500	1.09710 (注2)	2026年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
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						
株式会社新生銀行	2017年 3月28日	500	500	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	2017年 3月28日	500	500	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		600	600						
明治安田生命保険相互会社		800	800						

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	2017年 12月27日	1,200	1,200	0.52270 (注2)	2023年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社十六銀行		300	300					
	株式会社もみじ銀行		300	300					
	株式会社広島銀行	2017年 12月27日	300	300	0.60000	2023年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 10月22日	500	500	0.59700 (注2)	2023年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
	農林中央金庫		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社イオン銀行		500	500					
	株式会社百五銀行		900	900					
	株式会社七十七銀行		400	400					
	株式会社広島銀行		2018年 10月22日	400					
	株式会社みずほ銀行	2018年 10月22日	900	900	0.85100 (注2)	2025年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
	農林中央金庫		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社イオン銀行	400	400						
	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		200	200					
	株式会社みずほ銀行	2020年 10月20日	1,200	1,200	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	900		900						
農林中央金庫	300		300						
株式会社日本政策投資銀行	300		300						
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	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						
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	2021年 10月20日	800	800	0.46000 (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							

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	2021年 10月20日	300	300	0.64900 (注2)	2028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		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	2021年 10月20日	400	400	0.76900 (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		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	2021年 10月20日	1,000	1,000	0.99700 (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		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	2022年 3月22日	-	1,000	0.42150 (注2)	2025年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		-	300					
	株式会社百五銀行	2022年 3月22日	-	300	0.62050 (注2)	2027年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社大和ネクスト銀行		-	500					
	株式会社みずほ銀行		-	700					
	株式会社三井住友銀行		-	700					
	三井住友信託銀行株式会社		-	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		-	500					
	農林中央金庫		-	500					
みずほ信託銀行株式会社	-		500						
株式会社日本政策投資銀行	-		300						
株式会社イオン銀行	-		600						
株式会社三十三銀行	-	700							
株式会社広島銀行	-	600							
株式会社新生銀行	-	300							
株式会社群馬銀行	-	1,000							
株式会社山口銀行	-	300							
株式会社関西みらい銀行	-	200							
株式会社大和ネクスト銀行	-	700							
株式会社みずほ銀行	2022年 3月22日	-	500	0.89600 (注7)	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		-	700						
三井住友信託銀行株式会社		-	500						
農林中央金庫		-	1,000						
みずほ信託銀行株式会社		-	400						
株式会社日本政策投資銀行	-	400							
株式会社七十七銀行	2022年 3月22日	-	300	1.13010 (注2)	2031年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社新生銀行		-	700						
株式会社山口銀行		-	600						
株式会社みずほ銀行	2022年 3月22日	-	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						
三井住友信託銀行株式会社		-	1,000						
計			88,000	107,300	-	-	-	-	-
合計			128,100	128,100	-	-	-	-	-

(注1) 「平均利率」欄は、期末時点のローン契約毎の加重平均利率を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
(注2) 変動金利による借入金ですが、金利スワップ取引により支払金利を固定化しており、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金に充てるためです。
(注4) 資金使途は、借換え資金の一部に充てるためです。
(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) 当該借入金については、2022年3月22日付借り換え資金を充当し、同年3月22日に全額期限前弁済をしています。
(注7) 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	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保 投資法人債	2015年 10月13日	2,000	2,000	0.961	2025年 10月10日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証 (注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 イボンド)	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) 資金用途は、借入金の返済です。

(注3) 資金用途は、「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) 資金用途は、「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

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等（鑑定評価）

該当事項はありません。

(2) 金利スワップ取引

該当事項はありません。

(3) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

(2) 利害関係人等への賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入 (百万円)
イオンモール株式会社	9,722
イオンリテール株式会社	6,738
イオン北海道株式会社	1,019
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)	22 (791千円)
合計	19,657

(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

賃借人の名称	総支払地代等 (百万円)
イオンモール株式会社	1,189
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	2,596

(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	49,393	イオンデライト株式会社	9,204	18.6
支払利息	468,449	株式会社イオン銀行	11,554	2.5
保険料	1,265	イオン保険サービス株式会社	1,101	87.0

(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、当期中にイオンデライト株式会社に対する修繕工事等の金額は320,411千円です。

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

(注4) 金額は消費税等を含みません。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

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をご参考であり、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 (2021年8月1日～2022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	稼働率	賃貸事業収入	対総賃貸	売買総額
			(百万円)	期末時点	期末時点	期間中	事業収入	期間中
イオンモールセレンバン2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	不動産	6,536 (237百万円)	1	100.0	208 (7,752千円)	100.0	-
合計	-	-	6,536	1	100.0	208	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 (2022年1月31日) の為替相場 (1RM=27.58円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて円貨に換算しています。

(注3) 賃貸事業収入期間中及び売買総額期間中は、期中平均の為替相場 (1RM=26.90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 (2022年2月1日～2022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	稼働率	賃貸事業収入	対総賃貸	売買総額
			(百万円)	期末時点	期末時点	期間中	事業収入	期間中
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	7,173 (237百万円)	1	100.0	227 (7,752千円)	100.0	-
合計	-	-	7,173	1	100.0	227	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 (2022年7月31日) の為替相場を用いて円貨に換算しています。なお、決算時 (2022年7月31日) が営業日ではないため前営業日 (2022年7月29日) の為替相場 (1RM=30.27円 (小数点第3位を切捨て)) を用いています。

(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=29.36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

当期において、投信法第109条第2項第2号、第3号、第5号、第6号及び第8号に規定する事項等のうち、以下の事項が投資法人役員会で承認されています。

役員会承認日	事項	概要
2022年2月28日	投資法人債の発行に係る一般事務委託契約の締結	同日付で承認された投資法人債発行に係る包括決議に関し、投資法人債の発行に係る事務等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

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) (2022年1月31日)	当 期 (2022年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,989,226	21,399,253
信託現金及び信託預金	9,492,028	8,902,646
前払費用	654,433	448,556
未収還付法人税等	18	18
未収消費税等	2,071,557	—
その他	38,207	643,021
流動資産合計	26,245,471	31,393,497
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	243,817,662	245,606,857
減価償却累計額	△60,054,773	△65,090,817
信託建物 (純額)	183,762,888	180,516,040
信託構築物	1,975,194	2,060,197
減価償却累計額	△1,169,581	△1,249,422
信託構築物 (純額)	805,612	810,774
信託工具、器具及び備品	28,611	29,469
減価償却累計額	△12,959	△15,541
信託工具、器具及び備品 (純額)	15,652	13,927
信託土地	141,086,856	141,086,856
有形固定資産合計	325,779,474	322,536,062
無形固定資産		
信託借地権	73,612,539	73,551,636
無形固定資産合計	73,612,539	73,551,636
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	626,900	750,849
差入敷金及び保証金	10,460	10,460
投資その他の資産合計	6,715,815	6,839,763
固定資産合計	406,107,828	402,927,462
繰延資産		
投資口交付費	55,228	39,344
投資法人債発行費	294,148	274,686
繰延資産合計	349,377	314,031
資産合計	432,702,678	434,634,991

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2022年1月31日)	当 期 (2022年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,417,271	1,866,229
1年内返済予定の長期借入金	40,100,000	20,800,000
未払金	473,294	472,598
未払費用	104,429	106,100
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	1,473,079
災害損失引当金	49,456	37,084
その他	284,998	192,321
流動負債合計	42,430,055	24,948,018
固定負債		
投資法人債	51,000,000	51,000,000
長期借入金	88,000,000	107,300,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	14,320,296	14,320,296
資産除去債務	454,327	456,149
固定負債合計	153,777,252	173,079,074
負債合計	196,207,307	198,027,092
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	233,010,081	233,010,081
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)	229,484,384	229,484,384
剰余金		
任意積立金		
配当準備積立金	350,316	233,577
任意積立金合計	350,316	233,577
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,660,669	6,889,936
剰余金合計	7,010,985	7,123,514
投資主資本合計	236,495,370	236,607,898
純資産合計	※1 236,495,370	※1 236,607,898
負債純資産合計	432,702,678	434,634,991

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日		自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	19,789,824	※1	19,966,322
受取配当金	※2	139,076	※2	155,137
営業収益合計		19,928,901		20,121,459
営業費用				
賃貸事業費用	※1	11,163,686	※1	11,421,596
資産運用報酬		860,291		922,851
資産保管手数料		22,152		22,378
一般事務委託手数料		65,335		63,247
役員報酬		4,500		5,400
租税公課		7,118		7,429
その他営業費用		114,164		116,701
営業費用合計		12,237,248		12,559,605
営業利益		7,691,652		7,561,854
営業外収益				
受取利息		121		122
未払分配金戻入		973		1,062
還付加算金		-		3,342
為替差益		484		844
営業外収益合計		1,579		5,372
営業外費用				
支払利息		447,298		468,449
投資法人債利息		217,522		215,139
投資口交付費償却		15,883		15,883
投資口交付費		2,942		-
投資法人債発行費償却		19,461		19,461
融資関連費用		136,085		153,362
その他		86,108		-
営業外費用合計		925,302		872,297
経常利益		6,767,929		6,694,928
特別利益				
受取保険金		-	※3	786,528
特別利益合計		-		786,528
特別損失				
災害による損失	※4	57,198	※4	565,672
災害損失引当金繰入額	※4	49,456	※4	25,243
特別損失合計		106,654		590,915
税引前当期純利益		6,661,274		6,890,541
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		6,660,669		6,889,936
前期繰越利益		-		-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		6,660,669		6,889,936

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2021年8月1日 至 2022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	208,093,893	△3,525,697	△3,525,697	204,568,196	474,397	474,397
当期変動額						
新投資口の発行	24,916,188			24,916,188		
配当準備積立金の取崩					△124,080	△124,080
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	24,916,188	-	-	24,916,188	△124,080	△124,080
当期末残高	※1 233,010,081	△3,525,697	△3,525,697	229,484,384	350,316	350,316
	投資主資本				純資産合計	
	剰余金		投資主 資本合計			
	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金 合計				
当期首残高	5,870,533	6,344,930	210,913,126	210,913,126		
当期変動額						
新投資口の発行			24,916,188	24,916,188		
配当準備積立金の取崩	124,080					
剰余金の配当	△5,994,614	△5,994,614	△5,994,614	△5,994,614		
当期純利益	6,660,669	6,660,669	6,660,669	6,660,669		
当期変動額合計	790,136	666,055	25,582,243	25,582,243		
当期末残高	6,660,669	7,010,985	236,495,370	236,495,370		

当期 (自 2022年2月1日 至 2022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	233,010,081	△3,525,697	△3,525,697	229,484,384	350,316	350,316
当期変動額						
配当準備積立金の取崩					△116,738	△116,738
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	-	-	-	-	△116,738	△116,738
当期末残高	※1 233,010,081	△3,525,697	△3,525,697	229,484,384	233,577	233,577
	投資主資本				純資産合計	
	剰余金		投資主 資本合計			
	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金 合計				
当期首残高	6,660,669	7,010,985	236,495,370	236,495,370		
当期変動額						
配当準備積立金の取崩	116,738					
剰余金の配当	△6,777,408	△6,777,408	△6,777,408	△6,777,408		
当期純利益	6,889,936	6,889,936	6,889,936	6,889,936		
当期変動額合計	229,266	112,528	112,528	112,528		
当期末残高	6,889,936	7,123,514	236,607,898	236,607,898		

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 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 関係会社株式 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。	有価証券 関係会社株式 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～35年 信託工具、器具及び備品 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～35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。
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 千葉県北西部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。	災害損失引当金 千葉県北西部地震及び福島県沖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收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います。 (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決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は198,278千円です。	(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收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決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。

項目	前期 (ご参考) 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
7. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。
8. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品並びに信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品並びに信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 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。

(会計方針の変更に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

1. 収益認識に関する会計基準等の適用
「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる計算書類への影響は軽微です。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用
「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過措置に従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。これによる計算書類への影響は軽微です。

当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

該当事項はありません。

(表示方法の変更に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

固定資産の評価について、重要性の観点から当期より(重要な会計上の見積りに関する注記)に記載しています。

当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

該当事項はありません。

(重要な会計上の見積りに関する注記)

前期 (ご参考) (自 2021年8月1日 至 2022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 325,779,474千円
 無形固定資産 73,612,539千円

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要否を判定します。

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・フローの算定にあたっては、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 2022年2月1日 至 2022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 322,536,062千円
 無形固定資産 73,551,636千円

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要否を判定します。

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・フローの算定にあたっては、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。

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (2022年1月31日)	当 期 (2022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 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当 期 自 2022年 2月 1日 至 2022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 19,727,043	賃料収入 19,762,138
その他賃貸事業収入 62,781	その他賃貸事業収入 204,183
不動産賃貸事業収益合計 19,789,824	不動産賃貸事業収益合計 19,966,322
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 49,326	管理業務費 49,393
修繕費 982,724	修繕費 1,025,856
保険料 215,505	保険料 227,837
信託報酬 24,193	信託報酬 24,242
支払地代 2,591,994	支払地代 2,596,743
租税公課 2,024,931	租税公課 2,259,573
減価償却費 5,213,564	減価償却費 5,181,192
水道料 45,953	水道料 47,226
その他賃貸事業費用 15,492	その他賃貸事業費用 9,530
不動産賃貸事業費用合計 11,163,686	不動産賃貸事業費用合計 11,421,596
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 8,626,138	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 8,544,725

※2 受取配当金の内訳

前期 (ご参考) (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の2021年7月期決算に基づく配当可能限度額5,236,912RM (139,076千円) 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 2021年2月1日 至 2021年7月31日)	(単位：RM (千円))	
不動産賃貸収益	7,752,142	(204,656)
不動産賃貸費用	655,946	(17,316)
その他費用	145,987	(3,854)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	-	(-)
税引前当期純利益	6,950,209	(183,485)
未実現利益控除後税引前当期純利益	6,950,209	(183,485)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,713,297	(45,231)
配当可能限度額 (注3)	5,236,912	(139,076)
配当金 (注3)	5,236,912	(139,076)

(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=26.40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、2021年12月2日為替予約レートを用いて円貨に換算しています。(1 RM=26.55円 (小数点第3位を切捨て))

当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の2022年1月期決算に基づく配当可能限度額5,279,319RM (155,137千円) 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 2021年8月1日 至 2022年1月31日)		(単位: RM (千円))	
不動産賃貸収益	7,752,142	(208,532)	
不動産賃貸費用	649,460	(17,470)	
その他費用	104,564	(2,812)	
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	—	(—)	
税引前当期純利益	6,998,118	(188,249)	
未実現利益控除後税引前当期純利益	6,998,118	(188,249)	
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,718,799	(46,235)	
配当可能限度額 (注3)	5,279,319	(155,137)	
配当金 (注3)	5,279,319	(155,137)	

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

(注2) 為替相場は、期中平均為替相場 (1RM=26.90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、2022年6月2日為替予約レートを用いて円貨に換算しています。(1RM=29.38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 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

千葉県北西部地震及び福島県沖地震により損傷した資産に関連する保険金の受取786,528千円を計上しています。

※4 特別損失の内訳

前期 (ご参考) (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

①災害による損失

千葉県北西部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57,198千円として計上しています。

②災害損失引当金繰入額

千葉県北西部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49,456千円として計上しています。

当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

①災害による損失

福島県沖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565,672千円として計上しています。

②災害損失引当金繰入額

福島県沖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25,243千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 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当 期 自 2022年 2月 1日 至 2022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
発行済投資口の総口数	2,044,467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
	2,044,467口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当 期 自 2022年 2月 1日 至 2022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	142,931
借地権償却	38,017
税務上の繰越欠損金 (注)	260,779
繰延税金資産小計	441,728
評価性引当額	△309,156
繰延税金資産合計	132,572
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	△132,572
繰延税金負債合計	△132,572
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
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△32.01
配当準備積立金取崩額	0.59
その他	△0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01
	法定実効税率
	31.46
	(調整)
	支払分配金の損金算入額
	△30.56
	配当準備積立金繰入額
	△0.89
	配当準備積立金取崩額
	—
	その他
	0.00
	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) (2022年 1月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金 (注)	—	—	—	260,779	—	—	260,779
評価性引当額	—	—	—	△260,779	—	—	△260,779
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 (2022年 7月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金 (注)	—	—	—	169,166	—	—	169,166
評価性引当額	—	—	—	△169,166	—	—	△169,166
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 2021年8月1日 至 2022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及ぼす可能性があります。

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

2022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	40,100,000	40,129,386	29,386
(2) 投資法人債	51,000,000	50,674,900	△325,100
(3) 長期借入金	88,000,000	88,884,050	884,050
負 債 計	179,100,000	179,688,337	588,337
(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	106,700,000	87,300,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「(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
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 (2022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
1年内返済予定の長期借入金	40,100,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	2,000,000	1,000,000	48,000,000
長期借入金	-	20,400,000	15,300,000	13,300,000	20,400,000	18,600,000
合 計	40,100,000	20,400,000	15,300,000	15,300,000	21,400,000	66,600,000

当期 (自 2022年2月1日 至 2022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及ぼす可能性があります。

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

2022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。

	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	20,800,000	20,809,529	9,529
(2) 投資法人債	51,000,000	50,562,500	△437,500
(3) 長期借入金	107,300,000	108,097,457	797,457
負 債 計	179,100,000	179,469,487	369,487
(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。

(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	126,000,000	106,600,000	(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

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
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(2022年7月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	20,800,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	2,000,000	1,000,000	48,000,000
長期借入金	－	20,400,000	15,300,000	15,900,000	20,400,000	35,300,000
合 計	20,800,000	20,400,000	15,300,000	17,900,000	21,400,000	83,300,000

(資産除去債務に関する注記)

前期(ご参考)(自 2021年8月1日 至 2022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0.797～0.802%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(注)	119,399
有形固定資産の取得に伴う増加額	333,113
時の経過による調整額	1,814
期末残高	454,327

(注) 当期より、重要性が増したことにより、過年度分を期首残高として記載しております。

当期(自 2022年2月1日 至 2022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0.797～0.802%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(注)	454,327
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	1,821
期末残高	456,149

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 2021年8月1日 至 2022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2022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
当期末残高	当期増減額	当期末残高	
351,964,805	47,427,208	399,392,013	473,451,422

(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4物件(「イオンモール高崎」、「イオンモール成田」、「イオンモール新小松」、「イオンモール佐賀大和」)の取得(50,753,811千円)、既存物件の資本的支出(1,504,386千円)、資産除去債務の計上(445,703千円)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(5,213,564千円)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 2022年2月1日 至 2022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2022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
当期末残高	当期増減額	当期末残高	
399,392,013	△3,304,314	396,087,699	470,658,643

(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(1,866,048千円)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(5,181,192千円)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 2021年8月1日 至 2022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、2022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2021年7月期(自 2021年2月1日 至 2021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2021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(2021年7月31日現在)

(単位：RM (千円))

流動資産合計	20,284,472	(524,759)
固定資産合計	181,079,132	(4,684,517)
(うち投資不動産合計)	181,079,132	(4,684,517)
流動負債合計	810,513	(20,967)
固定負債合計	－	(－)
純資産合計	200,553,091	(5,188,308)

(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。2021年6月9日に投資法人に対して配当金4,353,159RM(114,950千円)を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM=26.40円(小数点第3位を切捨て)です。

(注2) 決算時(2021年7月31日)の為替相場(1RM=25.87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 2021年2月1日 至 2021年7月31日)

(単位：RM (千円))

売上高	7,752,142	(204,656)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	2,405,075	(63,493)
当期純利益又は当期純損失(△)	691,778	(18,262)

(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。2021年12月8日に投資法人に対して配当金5,236,912RM(139,076千円)を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM=26.55円(小数点第3位を切捨て)です。

(注2) 為替相場は、期中平均為替相場(1RM=26.40円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

当期 (自 2022年2月1日 至 2022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、2022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2022年1月期 (自 2021年8月1日 至 2022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2022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 (2022年1月31日現在)

(単位：RM (千円))

流動資産合計	20,637,139	(569,172)
固定資産合計	176,533,997	(4,868,807)
(うち投資不動産合計)	176,533,997	(4,868,807)
流動負債合計	1,237,991	(34,143)
固定負債合計	-	(-)
純資産合計	195,933,145	(5,403,836)

(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。2021年12月8日に投資法人に対して配当金5,236,912RM (139,076千円)を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM=26.55円（小数点第3位を切捨て）です。

(注2) 決算時 (2022年1月31日) の為替相場 (1RM=27.58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 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

(単位：RM (千円))

売上高	7,752,142	(208,532)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	2,452,984	(65,985)
当期純利益又は当期純損失 (△)	616,966	(16,596)

(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。2022年6月9日に投資法人に対して配当金5,279,319RM (155,137千円)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=29.38円（小数点第3位を切捨て）です。

(注2) 為替相場は、期中平均為替相場 (1RM=26.90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 2021年8月1日 至 2022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	5,236,912 (139,076)	-	- (-)

当期 (自 2022年2月1日 至 2022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	5,279,319 (155,137)	-	- (-)

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2021年8月1日 至 2022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	9,697,666	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	1,185,850	-	-			
その他の関係 会社の子会社	イオンリテール 株式会社	小売業	-	賃貸事業収入	7,045,883	信託預り敷金 及び保証金	6,113,373			
				支払地代等	1,003,855	-	-			
				賃貸事業収入	790,538	-	-			
その他の関係 会社の子会社	イオン北海道株式会社	小売業	-	支払地代等	183,677	-	-			
				支払利息	10,505	長期借入金	2,700,000			
						1年内返済予定 の長期借入金	600,000			
その他の関係 会社の子会社	株式会社イオン銀行	銀行業	-			未払費用	696			
				イオンマレーシア社	小売業	-	賃貸事業収入 (注4)	21,116	-	-
							短期借入金の借入	7,900,000	-	-
短期借入金の返済	7,900,000	-	-							
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	1.44	長期借入金の借入	8,200,000	長期借入金	13,300,000			
				長期借入金の返済	1,800,000	1年内返済予定 の長期借入金	11,800,000			
				支払利息	83,599	未払費用	5,189			

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

当期 (自 2022年2月1日 至 2022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	9,722,364	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	1,189,512	-	-
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	6,738,743	信託預り敷金 及び保証金	6,113,373
				支払地代等	895,170	-	-
				長期借入金の借入	600,000	長期借入金	3,300,000
その他の関係 会社の子会社	株式会社イオン銀行	銀行業	-	支払利息	11,554	1年内返済予定 の長期借入金	600,000
						未払費用	791
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)	22,578	-	-
				長期借入金の借入	2,200,000	長期借入金	15,500,000
				長期借入金の返済	6,400,000	1年内返済予定 の長期借入金	5,400,000
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	1.32	支払利息	76,978	未払費用	5,069

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

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当 期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日		
1口当たり純資産額	115,675円	1口当たり純資産額	115,730円
1口当たり当期純利益	3,283円	1口当たり当期純利益	3,370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 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当 期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
当期純利益 (千円)	6,660,669	6,889,936
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)	6,660,669	6,889,936
期中平均投資口数 (口)	2,028,344	2,044,467

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)
該当事項はありません。

当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)
該当事項はありません。

(収益認識に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2021年8月1日 至 2022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 (45,953千円) 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 2022年2月1日 至 2022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 (47,226千円) 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 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当 期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
I 当期末処分利益	6,660,669,847	6,889,936,573
II 任意積立金取崩額		
配当準備積立金取崩額	116,738,258	—
III 分配金の額	6,777,408,105	6,693,584,958
(投資口 1口当たり分配金の額)	(3,315)	(3,274)
IV 任意積立金		
配当準備積立金繰入額	—	195,612,648
V 次期繰越利益	—	738,967

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める 金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益 の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67条の15に規定されている本投資法人の配 当可能利益の金額の100分の90に相当する 金額を超えるものとしています。かかる方針 により、当期末処分利益6,660,669,847円 に、配当準備積立金取崩額116,738,258円 （災害損失及び災害損失引当金繰入額の特別 損失に資産除去債務の計上に伴う影響額の 営業外費用を加えた192,763,464円から運 用による当期純利益増加分76,025,206円を 控除した金額）を加算し、その金額を超えな い額で発行済投資口の総口数2,044,467口 の 整 数 倍 数 の 最 大 値 と な る 金 額 6,777,408,105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 350,316,058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。 <th>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6,889,936,573円 に、配当準備積立金繰入額195,612,648円 （災害による保険金受入による特別利益から 災害損失の特別損失を控除した金額）を控除 し、その金額を超えない額で発行済投資口の 総口数2,044,467口の整数倍数の最大値と なる金額6,693,584,958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 233,577,800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。</th>	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6,889,936,573円 に、配当準備積立金繰入額195,612,648円 （災害による保険金受入による特別利益から 災害損失の特別損失を控除した金額）を控除 し、その金額を超えない額で発行済投資口の 総口数2,044,467口の整数倍数の最大値と なる金額6,693,584,958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 233,577,800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。

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2022年9月14日

イオンリート投資法人
役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	和田 渉
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	太田 英男

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2022年2月1日から2022年7月31日までの第19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。

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、継続企業的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、継続企業的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。継続企業的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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当 期 自 2022年 2月 1日 至 2022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	6,661,274	6,890,541
減価償却費	5,213,564	5,181,192
投資法人債発行費償却	19,461	19,461
投資口交付費償却	15,883	15,883
受取利息	△121	△122
支払利息	664,820	683,589
受取保険金	—	△786,528
災害による損失	57,198	565,672
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	45,130	△12,372
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△2,071,557	2,071,557
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△652,815	1,473,079
前払費用の増減額 (△は増加)	△272,660	205,876
営業未払金の増減額 (△は減少)	810,235	16,475
未払金の増減額 (△は減少)	78,939	△696
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△110,762	△123,948
その他	81,338	△64,986
小計	10,539,929	16,134,675
利息の受取額	121	122
利息の支払額	△660,754	△681,917
保険金の受取額	—	152,623
災害損失の支払額	△180,082	△11,296
法人税等の支払額	△604	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,698,609	15,593,602
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	△32,675,047	△1,996,949
信託無形固定資産の取得による支出	△19,200,868	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	828,225	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△51,047,690	△1,996,949
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	23,800,000	—
短期借入金の返済による支出	△23,800,000	—
長期借入れによる収入	38,400,000	19,300,000
長期借入金の返済による支出	△19,100,000	△19,300,000
投資口の発行による収入	24,858,748	—
分配金の支払額	△5,996,712	△6,775,121
財務活動によるキャッシュ・フロー	38,162,035	△6,775,121
現金及び現金同等物に係る換算差額	△495	△886
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,187,541	6,820,645
現金及び現金同等物の期首残高	26,668,796	23,481,254
現金及び現金同等物の期末残高	※1 23,481,254	※1 30,301,900

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

(重要な会計方針に関する注記) (参考情報)

項 目	前 期 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当 期 自 2022年 2月 1日 至 2022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りリスクしか負わない取得日から3か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りリスクしか負わない取得日から3か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 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当 期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高(2022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 13,989,226 信託現金及び信託預金 9,492,028 現金及び現金同等物 23,481,254	(単位：千円) 現金及び預金 21,399,253 信託現金及び信託預金 8,902,646 現金及び現金同等物 30,301,900
2. 重要な非資金取引の内容 新たに計上した重要な資産除去債務の額	(単位：千円) 重要な資産除去債務の額 86,108	2. 重要な非資金取引の内容 該当事項はありません。

イオンリートの保有物件 (2022年7月31日時点)

近畿・中国・四国

- RSC-9 イオンモール加西北条
- RSC-10 イオンモール日吉津
- RSC-11 イオンモール倉敷
- RSC-12 イオンモール綾川
- RSC-15 イオンモールKYOTO
- RSC-21 イオンモール大和郡山
- RSC-26 イオンモール伊丹昆陽
- RSC-31 イオンモール京都五条
- CSC-3 イオン善通瓜破ショッピングセンター
- L-2 イオン南大阪RDC
- L-3 ダイエー茨木プロセスセンター

北海道・東北

- RSC-1 イオンモール盛岡
- RSC-2 イオンモール石巻
- RSC-16 イオンモール札幌平岡
- RSC-17 イオンモール釧路昭和
- RSC-18 イオンモール新利府 北館
- RSC-19 イオンモール山形南
- RSC-24 イオンモール苫小牧

関東

- SRSC-1 イオンレイクタウンmori
- SRSC-2 イオンレイクタウンkaze
- RSC-3 イオンモール水戸内原
- RSC-4 イオンモール太田
- RSC-5 イオン相模原ショッピングセンター
- 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)
- RSC-25 イオンモール小山
- RSC-28 イオンモール土浦
- RSC-30 イオンモール下妻
- RSC-33 イオンモール多摩平の森
- RSC-34 イオンモール高崎
- RSC-35 イオンモール成田
- CSC-1 イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター
- CSC-2 イオンスタイル検見川浜
- L-1 ダイエー川崎プロセスセンター

九州・沖縄

- RSC-13 イオンモール直方
- RSC-27 イオンモール鹿児島
- RSC-32 イオンモール福津
- RSC-37 イオンモール佐賀大和

東海・北陸・中部

- RSC-6 イオンモール大垣
- RSC-7 イオンモール鈴鹿
- RSC-8 イオンモール明和
- RSC-20 イオンモール四日市北
- RSC-23 イオンモール甲府昭和
- RSC-29 イオンモールかほく
- RSC-36 イオンモール新小松
- CSC-4 イオン上田ショッピングセンター

アセアン地域

- M-1 イオンタマムニバーシティ ショッピングセンター (AEON Taman Universiti Shopping Centre)
- M-2 イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)

● 保有資産
■ 保有資産所在地

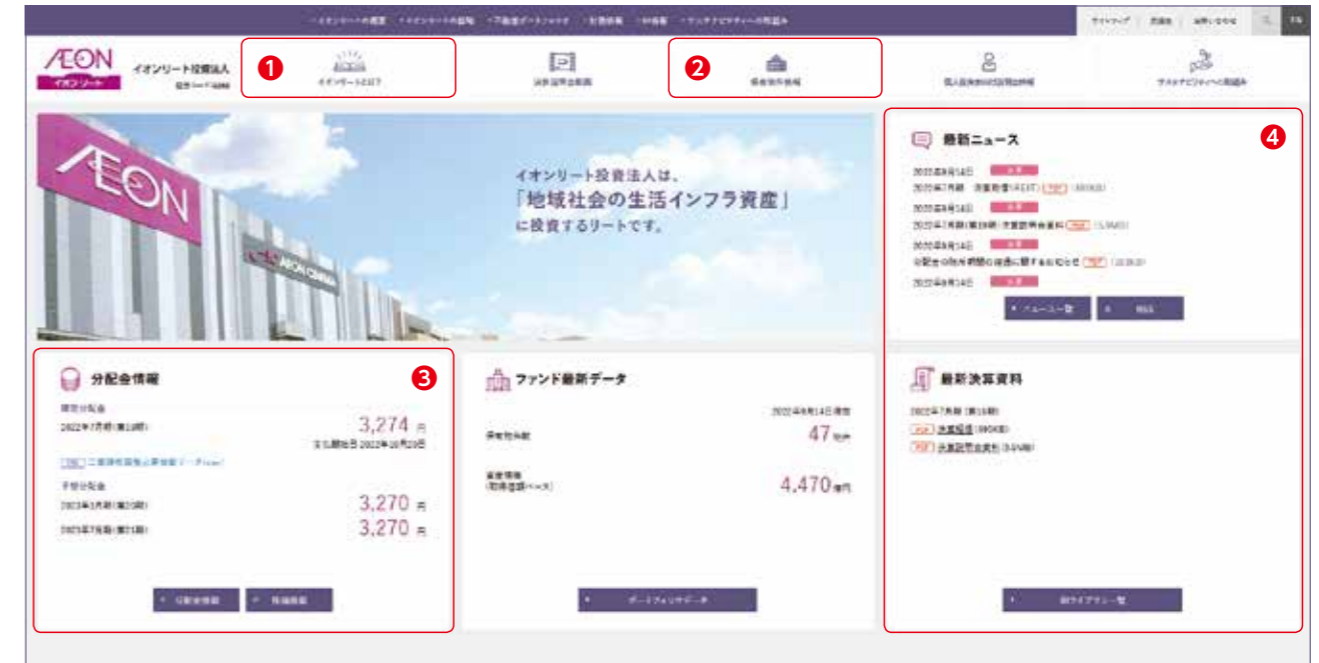
ホームページのご紹介



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。

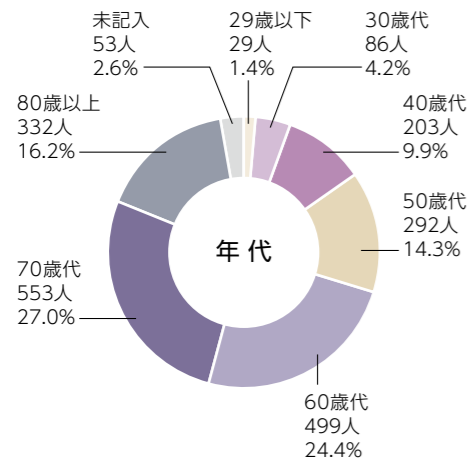
④ 決算情報をはじめとした最新情報を知りたい

「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。

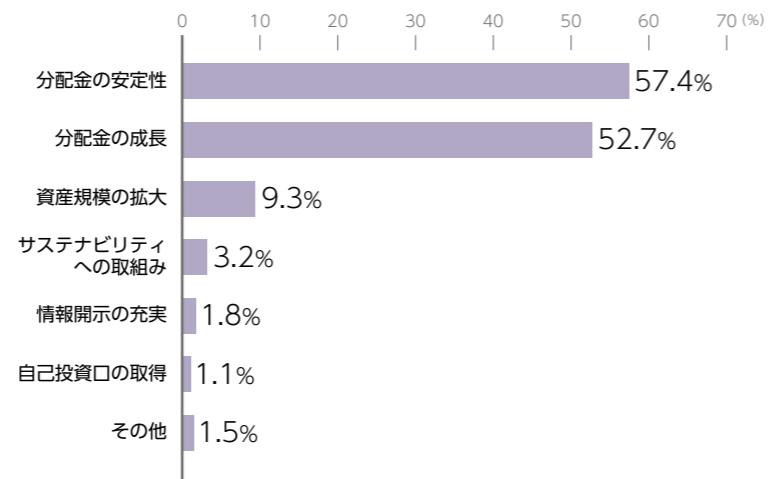
投資主アンケート

第18期資産運用報告の送付時に実施したアンケートに、約2,100名の方々からご回答をいただきました。ご協力いただき、誠にありがとうございました。お寄せいただいた貴重なご意見・ご感想の一部をご紹介します。

投資主の皆さまについて



本投資法人に最も期待すること (複数回答可)



投資主さまからのご意見・ご要望

サステナビリティについても積極的に取り組まれていますか？

貴重なご意見ありがとうございます。イオンリートでは**サステナビリティ基本方針・マテリアリティ**を策定しており、それに沿った対応を**推進**しています。環境面であれば**グリーンリス**による**設備投資**などを始め、グループ各社とも継続して情報交換を行い、**必要な投資に取り組んでいます**。それと同時に、皆さまに**しっかりと取組みをお伝え**できるよう、**開示面の拡充**にも今後力を入れてまいります。

今後、IRイベントを開催してほしいです。

貴重なご意見ありがとうございます。これまでイオンリートは**各地**で投資家の皆さまへ向けた**IRイベント**に参加してまいりました。新型コロナウイルスの影響により、**対面でのIRイベントの開催**が難しい状況ではありますが、引き続き証券会社様等を通じての**オンラインIRへ積極的に参加**していきたいと考えております。過去の参加イベントにつきましてはイオンリート投資法人ホームページ「**個人投資家向け説明会情報**」にも掲載しておりますので、ご覧いただけますと幸いです。

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

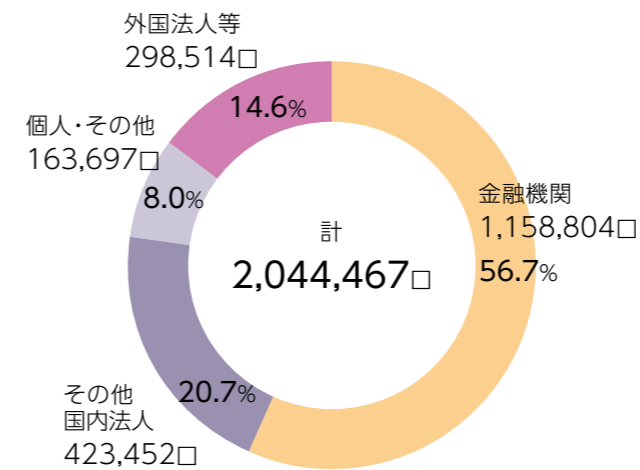
投資主インフォメーション

投資口価格の推移 (上場～2022年7月末日)

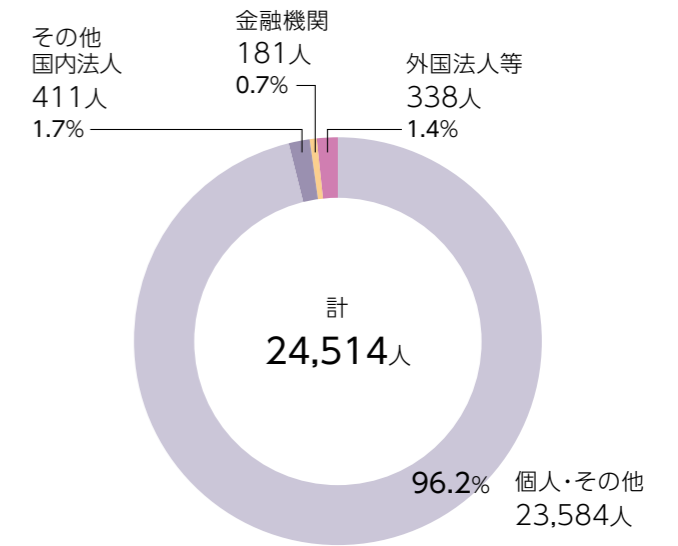


投資主構成 (2022年7月末日現在)

所有者別投資口数



所有者別投資主数



IRスケジュール

