

ウェブサイトのご紹介

本投資法人のウェブサイトでは、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。

▶▶▶ 右記QRコード
もしくは下記URLより
アクセスいただけます



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



1

サステナビリティに関する情報は
こちら

2

最新の
決算説明資料は
こちら

最新の
決算説明動画は
こちら

投資主メモ

決算期日	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第15条に定める日
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）



イオンリート

イオンリート 投資法人

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

東京都千代田区内神田一丁目14番10号

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
		自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	自 2026年 2月 1日 至 2026年 7月31日
営業収益	(百万円)	21,161	21,190	21,572	21,306	21,438
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	(20,978)	(21,007)	(21,089)	(21,106)	(21,208)
営業費用	(百万円)	13,491	13,137	13,380	13,327	14,240
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	(12,340)	(11,937)	(12,190)	(12,121)	(13,119)
営業利益	(百万円)	7,670	8,053	8,192	7,978	7,197
経常利益	(百万円)	6,670	6,971	7,141	6,865	6,061
当期純利益	(百万円)	6,598	6,860	7,075	6,820	5,968
総資産額	(百万円)	458,583	451,148	456,177	449,972	449,312
（対前期比）	(%)	(+1.0)	(△1.6)	(+1.1)	(△1.4)	(△0.1)
有利子負債額	(百万円)	188,400	188,400	193,900	187,900	187,900
純資産額	(百万円)	246,751	243,808	243,819	243,462	242,282
（対前期比）	(%)	(△0.2)	(△1.2)	(+0.0)	(△0.1)	(△0.5)
出資総額（純額）(注1)	(百万円)	239,903	236,948	236,741	236,641	236,313
発行済投資口の総口数	(口)	2,123,952	2,102,569	2,102,569	2,102,569	2,102,569
1口当たり純資産額	(円)	116,175	115,957	115,962	115,792	115,231
分配総額	(百万円)	7,093	7,064	7,178	7,148	7,127
1口当たり分配金額	(円)	3,340	3,360	3,414	3,400	3,390
（うち1口当たり利益分配金）	(円)	(3,224)	(3,262)	(3,366)	(3,244)	(2,839)
（うち1口当たり利益超過分配金）	(円)	(116)	(98)	(48)	(156)	(551)
総資産経常利益率 (注2)	(%)	1.5	1.5	1.6	1.5	1.3
自己資本利益率 (注2)	(%)	2.7	2.8	2.9	2.8	2.5
自己資本比率 (注2)	(%)	53.8	54.0	53.4	54.1	53.9
（対前期増減）		(△0.6)	(+0.2)	(△0.6)	(+0.7)	(△0.2)
配当性向 (注2)	(%)	103.8	100.0	100.0	100.0	100.0
〈参考情報〉						
当期運用日数 (注3)	(日)	182	184	181	184	181
期末投資物件数 (注4)	(件)	49	49	53	53	53
当期減価償却費	(百万円)	5,316	5,363	5,228	5,247	5,239
当期資本的支出額 (注5)	(百万円)	1,785	1,903	1,716	2,923	3,097
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	(百万円)	13,954	14,433	14,127	14,232	13,328
FFO (Funds from Operation) (注2)	(百万円)	11,915	12,223	12,006	12,068	11,201
1口当たりFFO (注2)	(円)	5,610	5,813	5,710	5,739	5,327
分配総額／FFO比率 (注2)	(%)	59.5	57.8	59.8	59.2	63.6

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた純額を記載しています。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

総資産経常利益率	経常利益÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100
自己資本利益率	当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）÷1口当たり当期純利益×100 なお、第24期の配当性向は、自己投資口の取得及び消却を行っていることから、次の算式により計算しています。 配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100
賃貸NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
FFO (Funds from Operation)	当期純利益＋減価償却費±不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
分配総額／FFO比率	分配総額（利益超過分配金を含む）÷FFO×100

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

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

(注5) 賦課決定された期の不動産取得税も含まれています。

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。2026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53物件、取得価額の合計は480,596百万円、総賃貸可能面積は4,329,882.55㎡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、2026年4－6月期の実質GDP成長率（1次速報値）が前期比0.3％増となり、3四半期連続のプラス成長となりました。輸出の増加に加え、中東情勢を背景とした輸入の減少により、純輸出が成長を押し上げました。一方、中東情勢を巡る先行き不透明感などを背景に、個人消費や設備投資が減少し、内需の寄与は限定的でしたが、全体として景気は緩やかな回復基調を維持しました。また、マレーシア経済は、2026年第2四半期の実質GDP成長率が前年同期比で6.0％増となりました。雇用・所得環境の改善や政府による所得支援策を背景に、民間消費は底堅く推移しました。また、世界的なAI関連需要の拡大を受け、電気・電子製品を中心に輸出及び生産が拡大し、経済成長を支えました。

不動産投資市場は、国内金利が上昇する状況下においても、市場参加者の物件取得意欲は高い状況が続いています。アセットタイプやエリアにより過熱感に差はあるものの、今後も個別物件の収益性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、日銀が金融緩和的な政策スタンスを維持しつつも、政策金利の段階的な引き上げを進めており、国内金利が上昇する環境下で軟調な推移が続いています。当期末の東証REIT指数は、終値ベースで1,851.77ポイントとなりました。

②運用実績

当期は、2026年7月に「ダイエー茨木プロセスセンター」の建物の一部（譲渡価額103百万円）を譲渡しました。また、海外保有物件である「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」においては、賃貸借契約の満了に伴い、マスターリース契約を更新しました。内部成長の取組みとして、「イオンモール盛岡」においては、リニューアルオープンに合わせ、イベントホールを拡大するためのテナント区画の変更に伴い、防火シャッターの設置工事を行うとともに、館内2階共用部の床材の張り替えなどを実施しました。これにより、館内環境の向上を図るとともに、賃料の増額を実現しました。また、「イオンモールKAGOSHIMA BAY」では、空調設備に係る電気消費量及び温室効果ガス排出量の削減を目的として、インバーター盤の設置工事を実施しました。当該工事による借主（マスターレシー）の光熱費削減額の一部を賃料に反映することで、賃料の増額を実現しました。その他、「イオンモール和歌山」や「イオンモール大垣」等においても、賃料の増額を実現しました。

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

(3) 資金の調達

本投資法人の2026年7月31日現在の有利子負債残高は187,900百万円であり、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45.1％です。

2026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、2026年7月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

〈格付〉

信用格付業者	格付対象	格付内容	格付の見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	AA	安定的

(4) サステナビリティへの取組み

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

様々な取組みの結果、外部機関からも評価され、2025年10月に「GRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）リアルエステイト評価」において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるレーティングで「4スター」を取得しました。また、GRESBのESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を10年連続で獲得しています。ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、最上位の「Aレベル」の評価を5年連続で取得しました。2026年3月にはMSCI ESG格付けにおいて「AA評価」を取得しました。

物件に対する評価として、当期においては、合計6物件でDBJ Green Building認証を再取得しました。2026年7月31日（第27期末）時点で保有物件の第三者認証取得率は、88.1％（総賃貸可能面積ベース）であり、DBJ Green Building認証が31物件、BELS認証物件が1物件、CASBEE不動産評価認証が4物件となっています。

この他、本資産運用会社において2026年3月に「健康経営優良法人 2026（中小規模法人部門）」の認定を7年連続取得しており、今後も本投資法人及び本資産運用会社とともにESGに対する積極的な取組みを進めていきます。

(5) 業績及び分配金

前記の運用の結果、当期の業績は、営業収益21,438百万円、営業利益7,197百万円、経常利益6,061百万円、当期純利益5,968百万円となりました。なお、令和7年青森県東方沖地震、令和8年島根県東部地震、令和8年三陸沖地震及び令和8年奈良県地震の被害に係る工事金額（予定を含みます。）合計106百万円を特別損失に計上し、令和7年青森県東方沖地震、令和8年島根県東部地震及び令和8年三陸沖地震に関連する保険金の受取合計14百万円を特別利益に計上しています。

当期の分配金については、当期末処分利益5,969百万円を超えない額で発行済投資口の総口数2,102,569口の整数倍数の最大値となる金額2,839円を1口当たりの利益分配金としました。また、本投資法人は事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第2条第2項第30号（イ）に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額（投資法人計算規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の利益超過分配を行うこととしています。これに加え、規約に定める分配の方針に従い每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています（注1）。これらの方針に基づき、当期は一時差異等調整引当額として250百万円（1口当たり119円）、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして令和7年青森県東方沖地震、令和8年島根県東部地震、令和8年三陸沖地震及び令和8年奈良県地震により損傷した資産の被害及び物件の機能維持等のため908百万円（1口当たり432円）を分配することとしました。この結果、1口当たりの利益超過分配金は551円、1口当たりの分配金は3,390円となりました。

（注1）本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を考慮の上、各営業期間の減価償却費の100分の60に相当する額を上限として、利益を超えた金銭の分配を実施する営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費相当額から同期間における資本的支出の額を控除した額を目安に、分配金水準の安定性の維持のために本投資法人が適当と判断した額をもって、每期継続的に利益を超えた金銭の分配を行っていく方針としています（注2）。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、利益を超えた金銭の分配の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配は行わないものとします。本投資法人において利益を超えた金銭の分配を実施するに際しては、本投資法人の保有資産の競争

力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に配慮することとし、利益を超えた金銭の分配を実施する営業期間の直前の営業期間の末日時点の本投資法人の現預金（信託勘定内の現預金を含みます。）の残高合計に対して、当該利益を超えた金銭の分配を実施する営業期間及び翌営業期間に想定される資本的支出及び修繕費の額を総合的に勘案した上で（注3）、本投資法人の運営に支障がないと判断した場合に実施することとしています。

（注2）当期に計上された減価償却費相当額5,239百万円から当期における資本的支出の額3,097百万円を控除した金額は2,141百万円となります。

（注3）当期末時点の本投資法人の現預金（信託勘定内の現預金を含みます。）の残高合計36,228百万円に対して、今期（2027年1月期）及び翌期（2027年7月期）に想定される資本的支出及び修繕費の額は10,351百万円であり、資産管理計画書における同期間の長期修繕計画についても現預金（信託勘定内の現預金を含みます。）の残高範囲内です。

3. 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）（注1）		備考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2021年 8月17日	公募増資	163,000	2,036,317	23,729	228,297	（注2）
2021年 9月14日	第三者割当増資	8,150	2,044,467	1,186	229,484	（注3）
2023年 2月 1日	公募増資	75,700	2,120,167	9,922	239,407	（注4）
2023年 2月21日	第三者割当増資	3,785	2,123,952	496	239,903	（注5）
2024年 10月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	2,123,952	△155	239,748	（注6）
2025年 1月21日	消却	△21,383	2,102,569	△2,708	237,039	（注7）
2025年 4月18日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	2,102,569	△113	236,925	（注8）
2026年 4月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	2,102,569	△250	236,675	（注9）

（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。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

（注2）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3）1口当たり発行価額145,581円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価格135,456円（発行価額131,079円）にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価額131,079円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注6）2024年9月13日開催の本投資法人役員会において、第23期（2024年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり73円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2024年10月21日よりその支払を開始しました。

（注7）2024年9月17日から2024年12月30日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引－任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（21,383口）については、2025年1月7日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年1月21日に消却しました。

（注8）2025年3月17日開催の本投資法人役員会において、第24期（2025年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり54円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2025年4月18日よりその支払を開始しました。

（注9）2026年3月17日開催の本投資法人役員会において、第26期（2026年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり119円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2026年4月20日よりその支払を開始しました。

〔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23期	第24期	第25期	第26期	第27期
営業期間	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	自 2026年 2月 1日 至 2026年 7月31日
最 高（円）	140,000	135,600	131,500	140,000	138,500
最 低（円）	129,600	122,700	121,300	128,100	119,400

4. 分配金等の実績

本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていいます。かかる方針により、当期末処分利益5,969,399,984円を超えない額で発行済投資口の総口数2,102,569口の整数倍数の最大値となる金額5,969,193,391円を利益分配金として分配することとしました。また、本投資法人は事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の利益超過分配を行うこととしています。これに加え、規約に定める分配の方針に従い毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています。これらの方針に基づき、一時差異等調整引当額として250,205,711円を、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして令和7年青森県東方沖地震、令和8年島根県東部地震、令和8年三陸沖地震及び令和8年奈良県地震により損傷した資産の被害及び物件の機能維持等のため908,309,808円を分配することとしました。

期 別	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	自 2026年 2月 1日 至 2026年 7月31日
当期末処分利益総額	(千円) 6,598,853	6,860,550	7,077,721	6,821,170	5,969,399
利益留保額	(千円) 454	1,969	474	436	206
金銭の分配金総額	(千円) 7,093,999	7,064,631	7,178,170	7,148,734	7,127,708
(1口当たり分配金)	(円) (3,340)	(3,360)	(3,414)	(3,400)	(3,390)
うち利益分配金総額	(千円) 6,847,621	6,858,580	7,077,247	6,820,733	5,969,193
(1口当たり利益分配金)	(円) (3,224)	(3,262)	(3,366)	(3,244)	(2,839)
うち出資払戻総額	(千円) 246,378	206,051	100,923	328,000	1,158,515
(1口当たり出資払戻額)	(円) (116)	(98)	(48)	(156)	(551)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円) 91,329	92,513	100,923	77,795	250,205
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円) (43)	(44)	(48)	(37)	(119)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円) 155,048	113,538	－	250,205	908,309
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円) (73)	(54)	(－)	(119)	(432)

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

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済及びマレーシア経済は、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果を背景に、緩やかな景気回復が継続するものと期待されます。ただし、日本においては、工事資材価格の高止まりや人手不足等により、工事価格の上昇や工期の長期化がみられるなど、建設関連コストや工期に関する不確実性が続いており、事業環境への影響には留意する必要があります。また、物価、金融政策及び金融資本市場の動向に応じた市場参加者の行動変化にも留意が必要です。さらに、各国の政治運営や中東情勢を含む国際情勢の変化など、政治・経済及び地政学上の不確実性についても注視する必要があります。

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

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

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23期 (2024年7月31日現在)	第24期 (2025年1月31日現在)	第25期 (2025年7月31日現在)	第26期 (2026年1月31日現在)	第27期 (2026年7月31日現在)
発行可能投資口総口数	(口) 10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口) 2,123,952	2,102,569	2,102,569	2,102,569	2,102,569
出資総額（純額）(注)	(百万円) 239,903	237,039	236,925	236,925	236,675
投資主数	(名) 33,953	34,619	36,053	38,262	38,021

(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。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

2. 投資口に関する事項

2026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	397,052	18.88
イオン株式会社	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目5番地1	368,169	17.51
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号 赤坂インターシティA I R	306,905	14.59
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	90,428	4.30
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUIT E 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	27,456	1.30
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	1.29
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	25,339	1.20
J P MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHA RF, LONDON, E14 5JP, UNITED K INGDOM	24,665	1.17
BNYMAS AGT／CLTS 10 PERCENT	240 GREENWICH STREET, NEW YOR K, NEWYORK 10286 U. S. A.	20,064	0.95
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	0.95
合 計		1,307,228	62.17

(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 延明	イオン・リートマネジメント株式会社 代表取締役社長	－
監督役員 (注1)	関 葉子	銀座プライム法律事務所 弁護士	1,800
	寺原 真希子	弁護士法人東京表参道法律会計事務所 弁護士	1,800

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)
会計監査人 (注3)	PwC Japan有限責任 監査法人	－	19,100

(注1) 2026年7月末現在、執行役員関延明は、本投資法人の投資口を所有しておりません。監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有していません。また、監督役員は、上表記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、これらを含めいずれも本投資法人との利害関係はありません。
(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しています。
(注3) 会計監査人及び会計監査人と同一のネットワークに属する者に対する、当営業期間の投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、それぞれ19,1百万円及び3百万円です。また、当営業期間のJAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、それぞれ3百万円及び0百万円です。なお、決算時（2026年7月31日）の為替相場（1RM=39.41円（小数点第3位を切捨て））を用いています。また、RMIについては外国為替公示相場がないため、株式会社みずほ銀行の参考相場を用いています。以下同じです。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(3) 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4. 役員等賠償責任保険に関する事項

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

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

(注) 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

2026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26期 (2026年1月31日現在)					第27期 (2026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3)	対総資産 比率 (%)
不動産	商業 施設 等	関東	8,415	1.9	－	－	－	8,415	1.9	－	－	－
不動産 信託 受益権	商業 施設 等	小計	8,415	1.9	－	－	－	8,415	1.9	－	－	－
		北海道・東北	26,969	6.0	－	－	－	27,346	6.1	－	－	－
		関東	149,858	33.3	－	－	－	148,924	33.1	－	－	－
		東海・北陸・中部	55,064	12.2	－	－	－	54,530	12.1	－	－	－
		近畿	96,247	21.4	－	－	－	95,641	21.3	－	－	－
		中国・四国	26,062	5.8	－	－	－	25,774	5.7	－	－	－
		九州・沖縄	44,807	10.0	－	－	－	44,569	9.9	－	－	－
		マレーシア	562	0.1	562	109	0.1	556	0.1	556	113	0.1
	小計	399,572	88.8	562	109	0.1	397,342	88.4	556	113	0.1	
関係会社株式 (注5)		6,078	1.4	6,078	3,307	1.4	6,078	1.4	6,078	3,387	1.4	
預金・その他の資産		35,905	8.0	22	－	0.0	37,476	8.3	22	－	0.0	
資産総額計		449,972	100.0	6,663	3,417	1.5	449,312	100.0	6,657	3,501	1.5	

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

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

(注3) 第26期の「為替評価差損益」欄は、決算時（2026年1月31日）の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。なお、決算時（2026年1月31日）が営業日でないため前営業日（2026年1月30日）の為替相場（1RM＝39.08円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

(注4) 第27期の「為替評価差損益」欄は、決算時（2026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引いた額を表示しています。なお、決算時（2026年7月31日）の為替相場（1RM＝39.41円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

(注5) 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

2026年7月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	期末帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
イオンモールKYOTO	18,036	136,468.45	136,468.45	100.0	3.3	商業施設等
イオンレイクタウンmori (注3)	16,945	205,711.70	205,711.70	100.0	3.2	商業施設等
イオンモール福津	16,180	100,020.87	100,020.87	100.0	2.9	商業施設等
イオンモール倉敷	15,530	157,274.78	157,274.78	100.0	3.4	商業施設等
イオンモール高崎	15,494	126,403.58	126,403.58	100.0	3.4	商業施設等
イオンモール和歌山	15,350	123,318.13	123,318.13	100.0	3.6	商業施設等
イオンモール成田	14,049	122,785.62	122,785.62	100.0	2.7	商業施設等

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
イオンモール伊丹毘陽	13,674	122,944.71	122,944.71	100.0	3.9	商業施設等
イオンモール新小松	12,957	79,509.27	79,509.27	100.0	3.3	商業施設等
ダイエー川崎プロセスセンター	12,565	59,265.77	59,265.77	100.0	2.2	商業施設等
合 計	150,785	1,233,702.88	1,233,702.88	100.0	31.9	－

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

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

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

(注4) 上表には、本投資法人が本海外SPCを通じて保有する「イオンモール セレンバン 2」が含まれています。

3. 不動産等組入資産明細

2026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	16,945	24,600
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	5,001	7,950
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市 前湯四丁目7番1号	不動産 信託受益権	98,968.59	5,613	6,480
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市 茜平四丁目101番地	不動産 信託受益権	60,682.20	5,493	7,300
RSC-3	イオンモール水戸内原 (注5)	茨城県水戸市 内原二丁目1番地	不動産 信託受益権	159,997.49	12,347	17,021
RSC-4	イオンモール太田 (注6)	群馬県太田市 石原町81番地	不動産 信託受益権	114,214.56	11,700	14,400
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	9,530	11,800
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	3,092	4,460
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市 庄野羽山四丁目1番2号	不動産 信託受益権	125,253.74	8,613	11,000
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡明和町 中村1223番地	不動産 信託受益権	44,193.80	2,916	3,730
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	5,226	7,780
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡日吉津村 大字日吉津1160番地1	不動産 信託受益権	102,045.24	5,171	7,690
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	15,530	19,700
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡綾川町 萱原822番1	不動産 信託受益権	113,149.07	5,072	8,240
RSC-13	イオンモール直方 (注7)	福岡県直方市 湯野原二丁目1番1号	不動産 信託受益権	151,969.51	9,340	13,500
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市 南区西九条烏居口町1	不動産 信託受益権	136,468.45	18,036	23,700
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市 清田区平岡三条五丁目3番1号	不動産 信託受益権	78,360.81	4,506	5,590
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	1,902	1,630
RSC-18	イオンモール新利府 北館	宮城県宮城郡利府町 利府字新屋田前6番地	不動産 信託受益権	66,478.91	3,054	2,000

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-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	2,119	2,110
RSC-21	イオンモール大和郡山 (注8)	奈良県大和郡山市 下三橋町771番地	不動産 信託受益権	105,230.88	11,493	15,100
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟) (注9)	千葉県印西市 中央北三丁目2番地	不動産 信託受益権	107,425.97	10,947	12,700
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注10)	山梨県中巨摩郡昭和町 飯喰字神明1505番地9	不動産 信託受益権	99,772.38	11,859	17,300
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市 柳町三丁目1番20号	不動産 信託受益権	71,308.33	6,776	8,310
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市 大字中久喜字西山1467番地1	不動産 信託受益権	47,872.33	4,975	6,500
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	13,674	16,800
RSC-27	イオンモール KAGOSHIMA BAY (注11)	鹿児島県鹿児島市 東開町字東開7番地1	不動産 信託受益権	132,341.35	11,198	11,800
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市 上高津367番地	不動産 信託受益権	86,848.51	9,733	12,500
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市 内日角々25	不動産 信託受益権	70,948.14	7,451	11,000
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	7,874	10,900
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	12,532	13,000
RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市 日蔭野六丁目16番1号	不動産 信託受益権	100,020.87	16,180	18,200
RSC-33	イオンモール多摩平の森	東京都日野市 多摩平二丁目4番1号	不動産 信託受益権	66,575.54	8,620	9,910
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	15,494	18,100
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	14,049	13,500
RSC-36	イオンモール新小松	石川県小松市 清六町315番地	不動産 信託受益権	79,509.27	12,957	15,100
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	3,265	3,890
RSC-38	イオンモール和歌山	和歌山県和歌山市 ふじと台23番地	不動産 信託受益権	123,318.13	15,350	16,400
RSC-39	イオンモール都城駅前	宮崎県都城市 栄町4672番地5	不動産 信託受益権	62,324.49	4,584	4,510
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市 茅ヶ崎三丁目5番16号	不動産 信託受益権	63,158.24	6,210	6,470
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	3,035	3,900
CSC-3	イオン喜連川破 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	3,917	4,860
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	5,519	6,720
NSC-1	ピアシティ宮代 (底地)	埼玉県南埼玉郡宮代町 道佛一丁目6番	不動産	17,364.55	2,119	2,110
SM-1	カスミフードスクエア日立神峰 (底地)	茨城県日立市 神峰町一丁目123番1	不動産	11,555.10	1,136	1,160
SM-2	カスミフードスクエア水戸見川 (底地)	茨城県水戸市 見川二丁目3066番1	不動産	11,290.58	1,327	1,340
L-1	ダイエー川崎 プロセスセンター	神奈川県川崎市 川崎区白石町6番地32	不動産 信託受益権	59,265.77	12,565	16,000
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市西区 築港新町一丁目5番地14	不動産 信託受益権	50,197.06	8,753	11,600

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)
L-3	ダイエー茨木 プロセスセンター (注12)	大阪府茨木市 横江二丁目7番52号	不動産 信託受益権	41,644.40	6,655	8,300
L-4	カスミ中央流通センター (底地)	茨城県かすみがうら市 上稻吉字東清水2045番1	不動産	50,040.12	1,521	1,560
L-5	カスミ佐倉流通センター (底地)	千葉県佐倉市 太田字平台2456番1	不動産	39,479.73	2,202	2,250
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13)	Lot 49045, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor, Malaysia	不動産 信託受益権	22,870.00	556 (17百万RM)	803 (20百万RM)
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注14)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	株式	81,135.00	—	9,655 (245百万RM)
合 計		—	—	4,329,882.55	405,757 (注15)	512,930

- (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」は附属建物面積を含みます。なお、底地のみを保有する物件については、底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注3) 「期末算定価額」欄には、2026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121百万円）を含みます。
- (注6) 「イオンモール太田」の「賃貸可能面積」欄、「期末帳簿価額」欄及び「期末算定価額」欄には本投資法人が2024年4月17日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額及び数値を記載しています。
- (注7) 「イオンモール直方」の「期末帳簿価額」及び「期末算定価額」欄には、2021年2月25日付の土地の追加取得を反映した価額を記載しています。
- (注8) 「イオンモール大和郡山」の「期末帳簿価額」及び「期末算定価額」欄には、2021年3月24日付「国内資産に係る土地の一部譲渡のお知らせ（イオンモール大和郡山）」で公表しました譲渡を反映した価額を記載しています。
- (注9) 「イオンモール千葉ニュータウン」の「期末帳簿価額」及び「期末算定価額」欄には、2022年10月27日付の土地の追加取得を反映した価額を記載しています。
- (注10) 「イオンモール甲府昭和」の「賃貸可能面積」欄、「期末帳簿価額」欄及び「期末算定価額」欄には本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額及び数値を記載しています。
- (注11) 「イオンモールKAGOSHIMA BAY」の「期末算定価額」は、2026年7月31日時点で令和8年熊本地震の影響に関する詳細な調査が完了しておらず、価格への影響を判断するために必要な修繕等の資料を入手できないため、当該要因については考慮外とする調査価額を記載しています。
- (注12) 「ダイエー茨木プロセスセンター」の「期末帳簿価額」及び「期末算定価額」欄には、2026年7月1日付の建物の一部譲渡を反映した価額を記載しています。
- (注13) 「所在地」欄には、権利証書（Issue Document of Title）に記載される権原明細（Title Particulars）を記載しています。
「不動産信託受益権」とは、マレーシア国ジョホール州所在の「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の一部の信託に係る権利をいいます。
「期末帳簿価額」欄には、取得価額（本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回にわたり円貨にて実際に支払った対価の合計額）に、当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、RMで支払ったものについては取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算した額を取得価額に加算しています。
本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18％）を保有しており、「期末算定価額」欄には、2026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（2026年7月31日）の為替相場（1RM=39.41円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。
「賃貸可能面積」欄には、株式会社竹中工務店作成の建物状況報告書に記載された建物延床面積又は一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に記載された建物床面積を記載しています。
- (注14) 「賃貸可能面積」欄は本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」の「賃貸可能面積」を記載しています。「期末帳簿価額」欄には、本投資法人が直接保有していないため、記載していません。「期末算定価額」は、決算時（2026年7月31日）の為替相場（1RM=39.41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15) 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26期				第27期			
	(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)				(自 2026年2月1日 至 2026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	679	3.2	1	100.0	679	3.2
イオンレイクタウンkaze (注2)	1	100.0	335	1.6	1	100.0	335	1.6
イオンモール盛岡	1	100.0	369	1.7	1	100.0	372	1.7
イオンモール石巻	1	100.0	350	1.6	1	100.0	350	1.6
イオンモール水戸内原 (注3)	1	100.0	717	3.3	1	100.0	718	3.3
イオンモール太田 (注4)	1	100.0	710	3.3	1	100.0	710	3.3
イオン相模原 ショッピングセンター	1	100.0	439	2.1	1	100.0	443	2.1
イオンモール大垣	1	100.0	322	1.5	1	100.0	323	1.5
イオンモール鈴鹿	1	100.0	465	2.2	1	100.0	465	2.2
イオンモール明和	1	100.0	216	1.0	1	100.0	216	1.0
イオンモール加西北条	1	100.0	316	1.5	1	100.0	316	1.5
イオンモール日吉津	1	100.0	426	2.0	1	100.0	426	2.0
イオンモール倉敷	1	100.0	742	3.5	1	100.0	742	3.4
イオンモール綾川	1	100.0	453	2.1	1	100.0	528	2.5
イオンモール直方	1	100.0	562	2.6	1	100.0	546	2.5
イオンモールKYOTO	1	100.0	712	3.3	1	100.0	713	3.3
イオンモール札幌平岡	1	100.0	447	2.1	1	100.0	447	2.1
イオンモール釧路昭和	1	100.0	231	1.1	1	100.0	231	1.1
イオンモール新利府 北館	1	100.0	209	1.0	1	100.0	209	1.0
イオンモール四日市北	1	100.0	231	1.1	1	100.0	231	1.1
イオンモール大和郡山	1	100.0	764	3.6	1	100.0	764	3.5
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	407	1.9	1	100.0	407	1.9
イオンモール甲府昭和 (注5)	1	100.0	670	3.1	1	100.0	670	3.1
イオンモール苫小牧	1	100.0	341	1.6	1	100.0	343	1.6
イオンモール小山	1	100.0	274	1.3	1	100.0	274	1.3
イオンモール伊丹昆陽	1	100.0	842	3.9	1	100.0	842	3.9
イオンモールKAGOSHIMA BAY	1	100.0	588	2.7	1	100.0	590	2.7
イオンモール土浦	1	100.0	528	2.5	1	100.0	528	2.5
イオンモールがほく	1	100.0	487	2.3	1	100.0	487	2.3
イオンモール下妻	1	100.0	398	1.9	1	100.0	398	1.8
イオンモール京都五条	1	100.0	435	2.0	1	100.0	435	2.0
イオンモール福津	1	100.0	626	2.9	1	100.0	626	2.9
イオンモール多摩平の森	1	100.0	575	2.7	1	100.0	581	2.7
イオンモール高崎	1	100.0	728	3.4	1	100.0	728	3.4
イオンモール成田	1	100.0	579	2.7	1	100.0	581	2.7
イオンモール新小松	1	100.0	712	3.3	1	100.0	712	3.3
イオンモール佐賀大和	1	100.0	175	0.8	1	100.0	175	0.8
イオンモール和歌山	1	100.0	769	3.6	1	100.0	772	3.6
イオンモール都城駅前	1	100.0	206	1.0	1	100.0	206	1.0
イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	1	100.0	224	1.0	1	100.0	224	1.0
イオンスタイル検見川浜	1	100.0	173	0.8	1	100.0	173	0.8
イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	1	100.0	173	0.8	1	100.0	173	0.8

不動産等の名称	第26期				第27期			
	(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)				(自 2026年2月1日 至 2026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 (%)
イオン上田 ショッピングセンター	1	100.0	252	1.2	1	100.0	252	1.2
ピアシティ宮代 (底地)	1	100.0	42	0.2	1	100.0	42	0.2
カスミフードスクエア日立神峰 (底地)	1	100.0	26	0.1	1	100.0	26	0.1
カスミフードスクエア水戸見川 (底地)	1	100.0	27	0.1	1	100.0	27	0.1
ダイエー川崎プロセスセンター	2	100.0	483	2.3	2	100.0	482	2.2
イオン南大阪RDC	1	100.0	289	1.4	1	100.0	289	1.3
ダイエー茨木プロセスセンター (注6)	1	100.0	251	1.2	2	100.0	270	1.3
カスミ中央流通センター (底地)	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
カスミ佐倉流通センター (底地)	1	100.0	46	0.2	1	100.0	46	0.2
イオン・タマン・ユニバーシティ・ ショッピング・センター (注7)	1	100.0	30 (846千RM)	0.1	1	100.0	33 (846千RM)	0.2
イオンモール セレンバン 2 (注8) (注9)	1	100.0	321 (8,746千RM)	1.5	1	100.0	340 (8,534千RM)	1.6
合 計	54	100.0	21,427 (注10)	100.0	55	100.0	21,548 (注10)	100.0

- (注1) 「テナント総数」欄には、当該物件の賃貸借契約数の合計数を記載しています。
- (注2) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40％を準共有持分として保有しており、「不動産賃貸事業収益」欄及び「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40％）に相当するものを記載しています。
- (注3) 「イオンモール水戸内原」の「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（2015年4月28日に追加取得した隣接土地部分：第26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27期は不動産賃貸事業収益3百万円、対総不動産賃貸事業収益比率0.0％）を含みます。
- (注4) 「イオンモール太田」の「テナント総数」欄、「稼働率」欄、「不動産賃貸事業収益」欄及び「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には本投資法人が2024年4月17日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額及び数値を記載しています。
- (注5) 「イオンモール甲府昭和」の「テナント総数」欄、「稼働率」欄、「不動産賃貸事業収益」欄及び「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額及び数値を記載しています。
- (注6) 「ダイエー茨木プロセスセンター」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」欄は土地に係る賃貸借契約に基づく数値を含みます。
- (注7) 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8) 第26期及び第27期の不動産賃貸事業収益額は、期中平均の為替相場（第26期 1RM=36.73円（小数点第3位を切捨て）、第27期 1RM=39.91円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。
- (注9) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。
- (注10) 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

2026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	138,900	114,600	5,595
合 計		138,900	114,600	5,595

(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) 当該取引については、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号）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。
2026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

2026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	405,201	502,471	98.0	51
マレーシア	6,634	10,269	2.0	2
合 計	411,836	512,740	100.0	53

(注1) 「保有総額」欄は、2026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、2026年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額及び関係会社株式の評価額を記載しています。なお、関係会社株式の評価額につきましては、時価を把握することが極めて困難と認められるため、取得原価を記載しています。本投資法人がマレーシアに保有する物件及び関係会社株式の「期末算定価額」については、物件については2026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（2026年7月31日）の為替相場（1RM＝39.41円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が2026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）	空調機更新工事	自 2026年 9 月 至 2026年11月	30	－	－
	空調機更新工事	自 2026年 8 月 至 2026年12月	132	－	－
	空調機更新工事	自 2026年12月 至 2027年 1 月	41	－	－
	空調機更新工事	自 2026年12月 至 2027年 5 月	102	－	－
イオンレイクタウンkaze （埼玉県越谷市）	空調機更新工事	自 2026年12月 至 2027年 1 月	41	－	－
	空調機更新工事	自 2027年 3 月 至 2027年 5 月	36	－	－
イオンモール盛岡 （岩手県盛岡市）	防災設備更新工事	自 2026年10月 至 2026年11月	38	－	－
	空調機更新工事	自 2026年10月 至 2026年11月	30	－	－
イオンモール石巻 （宮城県石巻市）	空調機更新工事	自 2027年 1 月 至 2027年 5 月	133	－	－
イオンモール太田 （群馬県太田市）	空調機更新工事	自 2026年 8 月 至 2026年11月	102	－	－
	空調機更新工事	自 2027年 5 月 至 2027年 5 月	102	－	－
イオン相模原ショッピングセンター （神奈川県相模原市）	衛生設備更新工事	自 2026年 9 月 至 2026年11月	82	－	－
	空調機更新工事	自 2027年 2 月 至 2027年 4 月	92	－	－
	防火設備更新工事	自 2027年 3 月 至 2027年 5 月	51	－	－
	衛生設備更新工事	自 2027年 3 月 至 2027年 5 月	82	－	－
イオンモール大垣 （岐阜県大垣市）	冷温水発生機更新工事	自 2026年 9 月 至 2027年 4 月	306	－	－
イオンモール鈴鹿 （三重県鈴鹿市）	空調機更新工事	自 2026年12月 至 2027年 1 月	34	－	－
	冷温水発生機更新工事	自 2026年 5 月 至 2027年 3 月	178	－	－
イオンモール日吉津 （鳥取県西伯郡）	昇降機更新工事	自 2027年 3 月 至 2027年 5 月	66	－	－
イオンモール倉敷 （岡山県倉敷市）	防火設備更新工事	自 2026年10月 至 2026年11月	100	－	－
	空調機更新工事	自 2027年 5 月 至 2027年 5 月	51	－	－

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
イオンモール綾川 (香川県綾歌郡)	電気設備更新工事	自 2026年 7 月 至 2026年11月	46	－	－
	防災設備更新工事	自 2027年 2 月 至 2027年 5 月	36	－	－
	外壁塗装工事	自 2026年 4 月 至 2027年 6 月	348	－	－
イオンモール直方 (福岡県直方市)	防水改修工事	自 2026年 9 月 至 2026年11月	81	－	－
	電気設備更新工事	自 2027年 6 月 至 2027年 6 月	30	－	－
イオンモールKYOTO (京都府京都市)	空調機更新工事	自 2026年10月 至 2026年11月	151	－	－
イオンモール加西北条 (兵庫県加西市)	空調機更新工事	自 2026年10月 至 2027年 5 月	168	－	－
イオンモール札幌平岡 (北海道札幌市)	空調機更新工事	自 2026年 4 月 至 2026年11月	143	－	－
	電気設備更新工事	自 2026年 4 月 至 2027年 1 月	51	－	－
	空調機更新工事	自 2027年 5 月 至 2027年 5 月	204	－	－
	電気設備更新工事	自 2027年 5 月 至 2027年 5 月	56	－	－
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)	空調機更新工事	自 2026年 7 月 至 2026年11月	214	－	－
	空調機更新工事	自 2026年10月 至 2026年11月	71	－	－
	外壁塗装工事	自 2026年 8 月 至 2027年 3 月	117	－	－
	衛生設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年 3 月	51	－	－
	空調機更新工事	自 2027年 4 月 至 2027年 5 月	71	－	－
イオンモール苫小牧 (北海道苫小牧市)	空調機更新工事	自 2026年 6 月 至 2026年 9 月	45	－	－
	空調機更新工事	自 2027年 2 月 至 2027年 5 月	45	－	－
	防災設備更新工事	自 2027年 5 月 至 2027年 5 月	56	－	－
イオンモール小山 (栃木県小山市)	空調機更新工事	自 2026年12月 至 2026年12月	36	－	－
	昇降機部品更新工事	自 2027年 5 月 至 2027年 5 月	44	－	－
イオンモール伊丹昆陽 (兵庫県伊丹市)	空調機更新工事	自 2026年10月 至 2027年 3 月	153	－	－
イオンモールKAGOSHIMA BAY (鹿児島県鹿児島市)	空調機更新工事	自 2026年 8 月 至 2027年 1 月	61	－	－
	空調機更新工事	自 2026年 9 月 至 2026年11月	30	－	－
	衛生設備更新工事	自 2027年 1 月 至 2027年 5 月	45	－	－
イオンモール土浦 (茨城県土浦市)	空調機更新工事	自 2026年 5 月 至 2026年11月	123	－	－

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
イオンモールかほく (石川県かほく市)	空調機更新工事	自 2026年 9 月 至 2026年11月	81	－	－
	防災設備更新工事	自 2026年12月 至 2027年 2 月	31	－	－
	空調機更新工事	自 2027年 2 月 至 2027年 4 月	66	－	－
イオンモール京都五条 (京都府京都市)	空調機更新工事	自 2026年12月 至 2026年12月	102	－	－
	防災設備更新工事	自 2026年10月 至 2026年11月	31	－	－
	空調機更新工事	自 2027年 3 月 至 2027年 3 月	41	－	－
イオンモール高崎 (群馬県高崎市)	空調機更新工事	自 2026年 9 月 至 2026年11月	114	－	－
	防災設備更新工事	自 2026年 5 月 至 2027年 2 月	51	－	－
	空調機更新工事	自 2027年 3 月 至 2027年 5 月	132	－	－
イオンモール成田 (千葉県成田市)	防災設備更新工事	自 2026年 7 月 至 2026年11月	30	－	－
	屋上防水工事	自 2026年 9 月 至 2026年11月	30	－	－
	電気設備更新工事	自 2026年 9 月 至 2026年11月	56	－	－
	活性化工事	自 2026年 9 月 至 2026年12月	81	－	－
	空調機更新工事	自 2026年 6 月 至 2027年 1 月	51	－	－
	空調機更新工事	自 2026年 6 月 至 2027年 1 月	51	－	－
	電気設備更新工事	自 2027年 1 月 至 2027年 5 月	153	－	－
イオンモール都城駅前 (宮崎県都城市)	中央監視盤更新工事	自 2026年10月 至 2026年11月	30	－	－
	空調機更新工事	自 2026年11月 至 2026年12月	71	－	－
	活性化工事	自 2027年 4 月 至 2027年 5 月	255	－	－
イオン南大阪RDC (大阪府堺市)	電気設備更新工事	自 2026年10月 至 2027年 1 月	50	－	－
イオンスタイル桜見川浜 (千葉県千葉市)	昇降機部品更新工事	自 2026年 1 月 至 2027年 3 月	33	－	－
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 2026年 4 月 至 2026年11月	51	－	－
イオンモール水戸内原 (茨城県水戸市)	防災設備更新工事	自 2026年 9 月 至 2026年11月	59	－	－
	空調機更新工事	自 2026年 9 月 至 2026年12月	82	－	－
	衛生設備更新工事	自 2027年 3 月 至 2027年 5 月	206	－	－
	空調機更新工事	自 2027年 3 月 至 2027年 5 月	82	－	－
	中央監視盤更新工事	自 2027年 4 月 至 2027年 5 月	92	－	－

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2026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3,097百万円であり、費用に区分された修繕費2,256百万円と、令和7年青森県東方沖地震、令和8年島根県東部地震、令和8年三陸沖地震及び令和8年奈良県地震の災害による損失（災害損失引当金取崩額を含む資産の原状回復費用）79百万円と合わせ、合計5,433百万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)
イオンモール苫小牧 (北海道苫小牧市)	空調機更新工事	自 2025年12月 至 2026年 5 月	42
	屋上防水工事	自 2026年 4 月 至 2026年 5 月	38
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	防火設備更新工事	自 2026年 5 月 至 2026年 6 月	33
	空調機更新工事	自 2026年 2 月 至 2026年 7 月	380
イオンモール石巻 (宮城県石巻市)	空調機更新工事	自 2026年 3 月 至 2026年 6 月	266
イオンモール土浦 (茨城県土浦市)	外壁塗装工事	自 2025年 9 月 至 2026年 7 月	258
イオンモール高崎 (群馬県高崎市)	空調機更新工事	自 2026年 3 月 至 2026年 5 月	90
イオンレイクタウンmori (埼玉県越谷市)	空調機更新工事	自 2026年 3 月 至 2026年 5 月	45
イオンモール千葉ニュータウン (千葉県印西市)	空調機更新工事	自 2026年 5 月 至 2026年 7 月	42
イオンスタイル検見川浜 (千葉県千葉市)	昇降機更新工事	自 2026年 3 月 至 2026年 3 月	30
イオンモール成田 (千葉県成田市)	空調機更新工事	自 2026年 2 月 至 2026年 7 月	49
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 2026年 3 月 至 2026年 5 月	78
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)	トイレ改修工事	自 2026年 2 月 至 2026年 7 月	43
イオンモールかほく (石川県かほく市)	空調機更新工事	自 2026年 6 月 至 2026年 7 月	43
イオンモール大垣 (岐阜県大垣市)	冷温水発生機更新工事	自 2026年 4 月 至 2026年 6 月	207
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	昇降機更新工事	自 2026年 6 月 至 2026年 7 月	71
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	冷温水発生機更新工事	自 2026年 5 月 至 2026年 6 月	110
イオンモール京都五条 (京都府京都市)	空調機更新工事	自 2026年 3 月 至 2026年 4 月	66
ダイエー茨木プロセスセンター (大阪府茨木市)	電気設備更新工事	自 2026年 2 月 至 2026年 3 月	62
イオンモール加西北条 (兵庫県加西市)	空調機更新工事	自 2026年 5 月 至 2026年 5 月	34
	中央監視盤更新工事	自 2026年 7 月 至 2026年 7 月	33
イオンモール伊丹昆陽 (兵庫県伊丹市)	空調機更新工事	自 2026年 4 月 至 2026年 5 月	77

不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	工事金額 (百万円)
イオンモール綾川 (香川県綾歌郡)	空調機更新工事	自 2026年 2 月 至 2026年 3 月	173
イオンモール都城駅前 (宮崎県都城市)	空調機更新工事	自 2025年12月 至 2026年 5 月	118
イオンモールKAGOSHIMA BAY (鹿児島県鹿児島市)	空調機更新工事	自 2026年 2 月 至 2026年 3 月	61
	冷温水発生機更新工事	自 2026年 1 月 至 2026年 3 月	49

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

項 目	第26期		第27期	
	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日		自 2026年 2月 1日 至 2026年 7月31日	
(a) 資産運用報酬 (注) (内訳) 運用報酬Ⅰ 運用報酬Ⅱ	966,893 621,208 345,684		886,288 602,611 283,677	
(b) 資産保管委託手数料	23,019		22,869	
(c) 一般事務委託手数料	78,290		73,854	
(d) 役員報酬	3,600		3,600	
(e) 租税公課・その他営業費用	134,288		134,383	
合 計	1,206,090		1,120,995	

(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27期には257千円の処分報酬が発生しています。

2. 借入状況

2026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		借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
1年内返済予定の長期借入金	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5)	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		300	300					
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月28日	800	800	1.09710 (注2)	2026年 10月20日	期限一括	(注5)	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		700	700					
	株式会社イオン銀行		500	500					
	株式会社三十三銀行		600	600					
	明治安田生命保険相互会社		800	800					

区 分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
1年内返済予定の長期借入金	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5)	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	2021年 10月20日	300	300	0.46000 (注2)	2026年 10月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000	2,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社イオン銀行		300	300					
	株式会社百五銀行		300	300					
	株式会社広島銀行		300	300					
	株式会社群馬銀行		500	500					
	株式会社関西みらい銀行		300	300					
	株式会社西日本シティ銀行		300	300					
	株式会社みずほ銀行	2023年 10月20日	700	700	0.69160 (注2)	2026年 10月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三十三銀行		200	200					
	株式会社大和ネクスト銀行		300	300					
	株式会社紀陽銀行		300	300					
小 計		—	24,300	24,300	—	—	—	—	—
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2016年 2月29日	600	600	1.40730 (注2)	2027年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	株式会社三井住友銀行	2020年 10月20日	800	800	0.61400 (注2)	2027年 10月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
	農林中央金庫		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 10月20日	700	700	0.64900 (注2)	2028年 10月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三十三銀行		300	300					
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,900	1,900					
	農林中央金庫		1,200	1,200					
	みずほ信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	株式会社三十三銀行		300	300					
	株式会社七十七銀行		300	300					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社関西みらい銀行	2021年 10月20日	300	300	0.76900 (注2)	2029年 10月22日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		200	200					
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	農林中央金庫		1,400	1,400					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					

区 分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	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5)	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	500	500	0.62050 (注2)	2027年 10月20日	期限 一括	(注5)	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		700	700					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	農林中央金庫		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		300	300					
	株式会社イオン銀行		600	600					
	株式会社三十三銀行		700	700					
	株式会社広島銀行		600	600					
	株式会社SBI新生銀行		300	300					
	株式会社群馬銀行		1,000	1,000					
	株式会社山口銀行		300	300					
	株式会社関西みらい銀行		200	200					
	株式会社大和ネクスト銀行		700	700					
	株式会社みずほ銀行	2022年 3月22日	500	500	0.89600 (注7)	2029年 10月22日	期限 一括	(注5)	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					
	農林中央金庫		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行		400	400					
	株式会社七十七銀行		300	300					
	株式会社SBI新生銀行	2022年 3月22日	700	700	1.13010 (注2)	2031年 10月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行		600	600					
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	2022年 10月20日	1,000	1,000	0.80750 (注2)	2027年 10月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	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		700	700					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行		400	400					
	農林中央金庫		800	800					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社三十三銀行		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	株式会社イオン銀行		500	500					
	株式会社百五銀行		500	500					
	株式会社広島銀行		400	400					
	株式会社千葉銀行	2022年 10月20日	200	200	1.10300 (注2)	2029年 10月22日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		200	200					
	株式会社みずほ銀行		900	900					
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
	農林中央金庫		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社イオン銀行		100	100					
	株式会社SBI新生銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行	2022年 10月20日	200	200					
	株式会社大和ネクスト銀行		200	200					
	株式会社紀陽銀行		200	200					

区 分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2023年 10月20日	900	900	0.88130 (注2)	2027年 10月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		900	900					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行		200	200					
	株式会社百五銀行	2023年 10月20日	400	400	1.05400 (注2)	2028年 10月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社三井住友銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		500	500					
	農林中央金庫		400	400					
	株式会社三十三銀行		400	400					
	株式会社イオン銀行		500	500					
	株式会社広島銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社七十七銀行		200	200					
	株式会社山口銀行		300	300					
	株式会社みずほ銀行	2023年 10月20日	500	500	1.25600 (注2)	2029年 10月22日	期限 一括	(注5)	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		300	300					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		500	500					
	農林中央金庫		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社三十三銀行		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行		200	200					
	株式会社イオン銀行		200	200					
	株式会社百五銀行		500	500					
	株式会社広島銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社七十七銀行		200	200					
	株式会社みずほ銀行	2023年 10月20日	800	800	1.44200 (注2)	2030年 10月21日	期限 一括	(注5)	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		400	400					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		700	700					
	農林中央金庫		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社みずほ銀行	2024年 10月21日	600	600	1.02790 (注2)	2027年 10月20日	期限 一括	(注5)	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					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社みずほ銀行	2024年 10月21日	600	600	1.15870 (注2)	2028年 10月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		400	400					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		200	200					
	株式会社大和ネクスト銀行	2024年 10月21日	200	200	1.28100 (注2)	2029年 10月22日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		500	500					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		300	300					

区 分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2024年 10月21日	700	700	1.38600 (注2)	2030年 10月21日	期限 一括	(注5)	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		400	400					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		500	500					
	株式会社三十三銀行		400	400					
	株式会社イオン銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行	2024年 10月21日	100	100	1.51900 (注2)	2031年 10月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社紀陽銀行		200	200					
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		700	700					
	農林中央金庫		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	株式会社大和ネクスト銀行		200	200					
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		800	800					
	みずほ信託銀行株式会社	2024年 10月21日	300	300	1.68000 (注2)	2032年 10月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		200	200					
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社		3,500	3,500					
	株式会社三十三銀行		100	100					
	株式会社百五銀行	2025年 10月20日	200	200	1.54500 (注2)	2028年 10月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		700	700					
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社三井住友銀行	2025年 10月20日	500	500	1.71500 (注2)	2029年 10月22日	期限 一括	(注5)	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		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社日本政策投資銀行		100	100					
	株式会社千葉銀行		100	100					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		100	100					
	株式会社西日本シティ銀行		200	200					
	株式会社大和ネクスト銀行		300	300					
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2025年 10月20日	200	200	1.99400 (注2)	2031年 10月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社三井住友銀行		1,100	1,100					
	三井住友信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,100	1,100					
	農林中央金庫		500	500					
	株式会社イオン銀行	2025年 10月20日	500	500	2.18090 (注2)	2032年 10月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		200	200					

区 分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2025年 10月20日	400	400	2.32640 (注2)	2033年 10月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社イオン銀行		200	200					
	株式会社三十三銀行		200	200					
小 計		—	101,300	101,300	—	—	—	—	—
J-REIT金 ト(グリーン ストーン)	三菱UFJ信託銀行株式会社 (信託口)	2023年 10月20日	5,300	5,300	1.42200 (注2)	2030年 10月21日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (信託口)	2023年 10月20日	4,000	4,000	1.60000 (注2)	2031年 10月20日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (信託口)	2024年 10月21日	1,000	1,000	1.49900 (注2)	2031年 10月20日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (信託口)	2024年 10月21日	1,000	1,000	1.66000 (注2)	2032年 10月20日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (信託口)	2025年 10月20日	2,000	2,000	2.30640 (注2)	2033年 10月20日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	小 計	—	13,300	13,300	—	—	—	—	—
	合 計	—	138,900	138,900	—	—	—	—	—

(注1) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

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

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金に充てるためです。

(注4) 資金使途は、不動産の取得資金に充てるためです。

(注5) 資金使途は、借換え資金の一部に充てるためです。

(注6) 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	使 途	摘要
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	—	49,000	49,000	—	—	—	—	—

(注1) 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっています。

(注2) 資金使途は、借入金の返済です。

(注3) 資金使途は、「グリーン適格資産」の取得資金に充当した借入金の返済資金です。

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

(注5) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注6) 投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得 年月日	取得価額 (百万円)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産 信託受益権	ダイエー茨木プロセス センター（本館部分）	－	－	2026年 7月1日	103	90	6
合計	－	－	－	－	103	90	6

(注) 「取得価額」及び「譲渡価額」欄は当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）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。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等（鑑定評価）

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の種類	譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産 鑑定機関	価格時点
譲渡	ダイエー茨木プロセス センター（本館部分）	2026年 7月1日	不動産 信託受益権	103	93	一般財団法人 日本不動産研究所	2026年 6月1日
合計		－	－	103	93	－	－

(注1) 譲渡価額は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。

(注2) 不動産鑑定評価額に記載の金額は、不動産鑑定評価書に記載された譲渡部分に係る鑑定評価額を記載しています。

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

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

(2) 金利スワップ取引

該当事項はありません。

(3) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 利害関係人等との売買取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等（百万円）	売付額等（百万円）
総 額	－	103
利害関係者との取引状況の内訳		

イオンフードサプライ株式会社	－	(－)	103	(100.0%)
合 計	－	(－)	103	(100.0%)

(注1) 上記「利害関係人等」とは、投信法第201条第1項、投信法施行令第123条及び投信法施行規則第244条の3並びに一般社団法人資産運用業協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 「売買金額等」は、当該不動産等の取得又は譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

(2) 利害関係人等への賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入（百万円）
イオンモール株式会社	10,960
イオンリテール株式会社	6,781
イオン北海道株式会社	1,020
イオン九州株式会社	765
株式会社ダイエー	584
イオン東北株式会社	350
イオングローバルSCM株式会社	289
株式会社カスミ	173
イオンマレーシア社 (注)	33
	(846千RM)
イオンフードサプライ株式会社	23
合 計	20,982

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

(3) 利害関係人等からの賃貸借状況

賃貸人の名称	総支払地代等（百万円）
イオンモール株式会社	1,335
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	120
イオン九州株式会社	64
合 計	2,678

(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	49,737	イオンディライト株式会社	9,924	20.0
支払利息	797,215	株式会社イオン銀行	32,841	4.1

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

(注2) 上表記載の支払手数料以外に、当期中にイオンディライト株式会社に対する修繕工事等の金額は706,118千円です。

(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はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

5. 海外不動産保有法人に係る開示

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

6. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

前期（2025年8月1日～2026年1月31日）

名称	所在地	所有形態	期末算定価額	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸 事業収入 比率	売買総額 期間中
			(百万円)		(%)	(百万円)	(%)	(百万円)
イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	不動産	9,613 (246百万RM)	1	100.0	321 (8,746千RM)	100.0	－
合計	－	－	9,613	1	100.0	321	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（2026年1月31日）が営業日ではないため前営業日（2026年1月30日）の為替相場（1RM＝39.08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＝36.73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（2026年2月1日～2026年7月31日）

名称	所在地	所有形態	期末算定価額	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸 事業収入 比率	売買総額 期間中
			(百万円)		(%)	(百万円)	(%)	(百万円)
イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	不動産	9,655 (245百万RM)	1	100.0	340 (8,534千RM)	100.0	－
合計	－	－	9,655	1	100.0	340	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（2026年7月31日）の為替相場（1RM＝39.41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＝39.91円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会
該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会
該当事項はありません。

2. 金額及び比率の端数処理

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

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)		
	前 期（ご参考） (2026年1月31日)	当 期 (2026年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,741,024	27,633,732
信託現金及び信託預金	9,373,296	8,594,676
前払費用	929,839	528,512
未収還付法人税等	4,502	5,588
その他	14,614	13,185
流動資産合計	35,063,277	36,775,695
固定資産		
有形固定資産		
土地	8,415,154	8,415,154
信託建物	276,615,908	279,570,898
減価償却累計額	△100,727,732	△105,747,427
信託建物（純額）	175,888,176	173,823,471
信託構築物	2,777,809	2,777,809
減価償却累計額	△1,803,931	△1,888,093
信託構築物（純額）	973,877	889,715
信託工具、器具及び備品	99,732	99,732
減価償却累計額	△58,857	△67,373
信託工具、器具及び備品（純額）	40,875	32,359
信託土地	148,996,928	148,996,928
有形固定資産合計	334,315,012	332,157,628
無形固定資産		
信託借地権	73,672,694	73,600,367
無形固定資産合計	73,672,694	73,600,367
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	693,321	569,503
繰延税金資産	63	11
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	6,781,838	6,657,968
固定資産合計	414,769,545	412,415,965
繰延資産		
投資法人債発行費	139,250	120,980
繰延資産合計	139,250	120,980
資産合計	449,972,074	449,312,641

(単位：千円)

	前 期（ご参考） (2026年1月31日)		当 期 (2026年7月31日)	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		2,209,551		2,617,225
1年内償還予定の投資法人債		1,000,000		1,000,000
1年内返済予定の長期借入金		24,300,000		24,300,000
未払金		471,829		404,896
未払費用		121,724		116,187
未払法人税等		965		675
未払消費税等		316,221		435,451
災害損失引当金		24,900		51,429
その他		190,915		193,664
流動負債合計		28,636,108		29,119,530
固定負債				
投資法人債		48,000,000		48,000,000
長期借入金		114,600,000		114,600,000
預り敷金及び保証金		176,394		176,394
信託預り敷金及び保証金		14,530,022		14,528,521
資産除去債務		567,321		569,647
その他		－		36,089
固定負債合計		177,873,738		177,910,653
負債合計		206,509,846		207,030,184
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		243,428,896		243,428,896
出資総額控除額				
一時差異等調整引当額	※1	△284,766	※1	△362,561
その他の出資総額控除額	※2	△6,503,072	※2	△6,753,277
出資総額控除額合計		△6,787,838		△7,115,839
出資総額（純額）		236,641,057		236,313,057
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		6,821,170		5,969,399
剰余金合計		6,821,170		5,969,399
投資主資本合計		243,462,228		242,282,457
純資産合計	※3	243,462,228	※3	242,282,457
負債純資産合計		449,972,074		449,312,641

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)					
	前 期（ご参考） 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日		当 期 自 2026年 2月 1日 至 2026年 7月31日		
営業収益					
賃貸事業収入	※1	21,106,051	※1	21,208,375	
不動産等売却益		－	※2	6,651	
受取配当金	※3	200,398	※3	223,079	
営業収益合計		21,306,449		21,438,106	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	12,121,441	※1	13,119,492	
資産運用報酬		966,893		886,288	
資産保管手数料		23,019		22,869	
一般事務委託手数料		78,290		73,854	
役員報酬		3,600		3,600	
租税公課		13,116		9,026	
その他営業費用		121,171		125,356	
営業費用合計		13,327,532		14,240,488	
営業利益		7,978,917		7,197,617	
営業外収益					
受取利息		34,450		37,622	
未払分配金戻入		685		1,355	
還付加算金		1		4	
為替差益		1,264		－	
営業外収益合計		36,401		38,981	
営業外費用					
支払利息		756,929		797,215	
投資法人債利息		211,849		205,582	
投資口交付費償却		5,852		－	
投資法人債発行費償却		18,667		18,269	
融資関連費用		156,417		154,210	
為替差損		－		183	
営業外費用合計		1,149,716		1,175,461	
経常利益		6,865,602		6,061,137	
特別利益					
受取保険金	※4	7,712	※4	14,812	
特別利益合計		7,712		14,812	
特別損失					
災害による損失	※5	26,047	※5	54,661	
災害損失引当金繰入額	※5	24,900	※5	51,429	
特別損失合計		50,947		106,091	
税引前当期純利益		6,822,367		5,969,858	
法人税、住民税及び事業税		1,734		842	
法人税等調整額		△63		51	
法人税等合計		1,671		894	
当期純利益		6,820,696		5,968,963	
前期繰越利益		474		436	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		6,821,170		5,969,399	

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2025年8月1日 至 2026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)
		一時差異等調整 引当額	その他の 出資総額控除額	出資総額 控除額合計	
当期首残高	243,428,896	△183,842	△6,503,072	△6,686,914	236,741,981
当期変動額					
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配		△100,923		△100,923	△100,923
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	－	△100,923	－	△100,923	△100,923
当期末残高	※1 243,428,896	△284,766	△6,503,072	△6,787,838	236,641,057

	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	7,077,721	7,077,721	243,819,702	243,819,702
当期変動額				
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配			△100,923	△100,923
剰余金の配当	△7,077,247	△7,077,247	△7,077,247	△7,077,247
当期純利益	6,820,696	6,820,696	6,820,696	6,820,696
当期変動額合計	△256,551	△256,551	△357,474	△357,474
当期末残高	6,821,170	6,821,170	243,462,228	243,462,228

IV. 投資主資本等変動計算書

当期（自 2026年2月1日 至 2026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)
		一時差異等調整 引当額	その他の 出資総額控除額	出資総額 控除額合計	
当期首残高	243,428,896	△284,766	△6,503,072	△6,787,838	236,641,057
当期変動額					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△77,795		△77,795	△77,795
その他の利益超過分配			△250,205	△250,205	△250,205
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	－	△77,795	△250,205	△328,000	△328,000
当期末残高	※1 243,428,896	△362,561	△6,753,277	△7,115,839	236,313,057

	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	6,821,170	6,821,170	243,462,228	243,462,228
当期変動額				
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配			△77,795	△77,795
その他の利益超過分配			△250,205	△250,205
剰余金の配当	△6,820,733	△6,820,733	△6,820,733	△6,820,733
当期純利益	5,968,963	5,968,963	5,968,963	5,968,963
当期変動額合計	△851,770	△851,770	△1,179,770	△1,179,770
当期末残高	5,969,399	5,969,399	242,282,457	242,282,457

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 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	当 期 自 2026年 2月 1日 至 2026年 7月31日
1. 資産の評価基準 及び評価方法	有価証券 関係会社株式 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。	有価証券 関係会社株式 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。
2. 固定資産の減価償 却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～45年 信託工具、器具及び備品 3年～6年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権 38年～46年 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～45年 信託工具、器具及び備品 3年～6年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権 38年～46年 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の 処理方法	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 引当金の計上基準	災害損失引当金 令和8年島根県東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 令和7年青森県東方沖地震及び令和8年三陸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。

項 目	前 期（ご参考） 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	当 期 自 2026年 2月 1日 至 2026年 7月31日
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収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (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営業期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	(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。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (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営業期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
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。

項 目	前 期（ご参考） 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	当 期 自 2026年 2月 1日 至 2026年 7月31日
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。	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。

(重要な会計上の見積りに関する注記)

前期（ご参考）（自 2025年8月1日 至 2026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 334,315,012千円

無形固定資産 73,672,694千円

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

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

当期（自 2026年2月1日 至 2026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 332,157,628千円

無形固定資産 73,600,367千円

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

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

(追加情報)

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期（ご参考）（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額
「イオンモール新小松」他4物件の事業用定期借地権に係る借地権償却費等の計上に伴い税会不一致が発生しており、これについて金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整引当額を77,795千円計上しています。

2. 戻入れの具体的な方法

当該資産の譲渡及び除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額
「イオンモール新小松」他4物件の事業用定期借地権に係る借地権償却費等の計上に伴い税会不一致が発生しており、これについて金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整引当額を250,205千円計上しています。

2. 戻入れの具体的な方法

当該資産の譲渡及び除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

(貸借対照表に関する注記)

※1. 一時差異等調整引当額

前期（ご参考）（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生理由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託借地権等	借地権償却費の発生	284,766	183,842	100,923	－	284,766	－

2. 戻入れの具体的な方法

当該資産の譲渡及び除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生理由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託借地権等	借地権償却費の発生	362,561	284,766	77,795	－	362,561	－

2. 戻入れの具体的な方法

当該資産の譲渡及び除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※2. 自己投資口の消却の状況

	前 期（ご参考） (2026年1月31日)	当 期 (2026年7月31日)
総消却口数	21,383 □	21,383 □
消却総額	2,708,787千円	2,708,787千円

(注) 上記は累計であり、当期中の自己投資口の消却はありません。

※3. 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

前 期（ご参考） (2026年1月31日)	当 期 (2026年7月31日)
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日		当 期 自 2026年 2月 1日 至 2026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	21,045,568	賃料収入	21,087,038
その他賃貸事業収入	60,482	その他賃貸事業収入	121,337
不動産賃貸事業収益合計	21,106,051	不動産賃貸事業収益合計	21,208,375
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	48,973	管理業務費	49,737
修繕費	1,364,769	修繕費	2,256,652
保険料	370,040	保険料	374,838
信託報酬	24,867	信託報酬	27,916
支払地代	2,676,039	支払地代	2,678,385
租税公課	2,353,855	租税公課	2,365,514
減価償却費	5,247,436	減価償却費	5,239,477
水道料	33,396	水道料	47,564
その他賃貸事業費用	2,062	その他賃貸事業費用	79,406
不動産賃貸事業費用合計	12,121,441	不動産賃貸事業費用合計	13,119,492
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	8,984,609	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	8,088,882
※2 不動産等売却益の内訳		※2 不動産等売却益の内訳	(単位：千円)
該当事項はありません。		不動産等売却収入	103,000
		不動産等売却原価	90,272
		その他売却費用	6,076
		不動産等売却益	6,651

※3 受取配当金の内訳
前期 (ご参考) (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の2025年7月期決算に基づく配当可能限度額5,388,708RM (200,398千円)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 2025年2月1日 至 2025年7月31日)			(単位：RM (千円))
不動産賃貸収益	8,140,828	(275,729)	
不動産賃貸費用	636,648	(21,563)	
その他費用	305,447	(10,345)	
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	2,000,000	(67,740)	
税引前当期純利益	9,198,733	(311,561)	
未実現利益控除後税引前当期純利益	7,198,733	(243,821)	
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,810,025	(61,305)	
配当可能限度額 (注3)	5,388,708	(200,398)	
配当金 (注3)	5,388,708	(200,398)	

(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＝33.87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、2025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。(1RM＝37.18円 (小数点第3位を切捨て))

当期 (自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)
JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の2026年1月期決算に基づく配当可能限度額5,608,218RM (223,079千円)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 2025年8月1日 至 2026年1月31日)			(単位：RM (千円))
不動産賃貸収益	8,746,776	(321,269)	
不動産賃貸費用	628,910	(23,099)	
その他費用	552,308	(20,286)	
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	2,000,000	(73,460)	
税引前当期純利益	9,565,558	(351,342)	
未実現利益控除後税引前当期純利益	7,565,558	(277,882)	
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,957,340	(71,893)	
配当可能限度額 (注3)	5,608,218	(223,079)	
配当金 (注3)	5,608,218	(223,079)	

(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＝36.73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、2026年6月3日為替予約レートを用いて円貨に換算しています。(1RM＝39.77円 (小数点第3位を切捨て))

※4 特別利益の内訳
前期（ご参考）（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）
令和7年台風第12号により損傷した資産に関連する保険金の受取7,712千円を計上しています。

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）
令和7年青森県東方沖地震、令和8年島根県東部地震及び令和8年三陸沖地震により損傷した資産に関連する保険金の受取14,812千円を計上しています。

※5 特別損失の内訳
前期（ご参考）（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）
①災害による損失
令和7年台風第12号及び令和8年島根県東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26,047千円として計上しています。
②災害損失引当金繰入額
令和8年島根県東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24,900千円として計上しています。

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）
①災害による損失
令和7年青森県東方沖地震、令和8年島根県東部地震、令和8年三陸沖地震及び令和8年奈良県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54,661千円として計上しています。
②災害損失引当金繰入額
令和7年青森県東方沖地震及び令和8年三陸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51,429千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 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日		当 期 自 2026年 2月 1日 至 2026年 7月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数		発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数		発行済投資口の総口数	2,102,569口

(税効果会計に関する注記)

前 期（ご参考） 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日		当 期 自 2026年 2月 1日 至 2026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	
未払事業税損金不算入額		未払事業税損金不算入額	11
資産除去債務		資産除去債務	179,211
借地権償却		借地権償却	235,616
繰延税金資産小計		長期預り金	11,353
評価性引当額		災害損失引当金	10,185
繰延税金資産合計		繰延税金資産小計	436,377
繰延税金負債		評価性引当額	△290,018
資産除去債務に対応する固定資産		繰延税金資産合計	146,359
繰延税金負債合計		繰延税金負債	
繰延税金資産の純額		資産除去債務に対応する固定資産	△146,348
		繰延税金負債合計	△146,348
		繰延税金資産の純額	11
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％)	
法定実効税率		法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	△32.78
その他		その他	1.33
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01

(金融商品に関する注記)

前期（ご参考）（自 2025年8月1日 至 2026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す。

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない株式等の場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2026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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	991,100	△8,900
(2) 1年内返済予定の長期借入金	24,300,000	24,198,674	△101,325
(3) 投資法人債	48,000,000	44,935,300	△3,064,700
(4) 長期借入金	114,600,000	110,758,062	△3,841,937
負 債 計	187,900,000	180,883,137	△7,016,862
(5) デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内償還予定の投資法人債 (3) 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。

(2) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

(5) 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	138,900,000	114,600,000	(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に含めて記載しています（前記「(4) 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（2026年1月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	24,300,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	2,000,000	15,000,000	12,000,000	18,000,000	1,000,000
長期借入金	－	27,100,000	18,900,000	22,200,000	14,700,000	31,700,000
合 計	25,300,000	29,100,000	33,900,000	34,200,000	32,700,000	32,700,000

当期（自 2026年2月1日 至 2026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す。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。また、借入金、投資法人債、信託預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること等により流動性リスクを管理しています。海外不動産の取得に伴う外貨建ての営業債権は為替の変動リスクに晒されていますが、総資産に占める比率が低いことから、資産運用会社がモニタリングを行い、先物為替予約取引等のデリバティブ取引を利用してヘッジすることの要否を検討する体制をとっています。

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない株式等の場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2026年7月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めていません（注2）。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

(単位：千円)			
	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	997,000	△3,000
(2) 1年内返済予定の長期借入金	24,300,000	24,243,704	△56,295
(3) 投資法人債	48,000,000	44,906,200	△3,093,800
(4) 長期借入金	114,600,000	110,098,119	△4,501,880
負 債 計	187,900,000	180,245,023	△7,654,976
(5) デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法
(1) 1年内償還予定の投資法人債 (3) 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。
(2) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。
(5) 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	138,900,000	114,600,000	(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に含めて記載しています（前記「(4) 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（2026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年内償還予定の投資法人債	1,000,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	24,300,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	2,000,000	15,000,000	12,000,000	18,000,000	1,000,000
長期借入金	－	27,100,000	18,900,000	22,200,000	14,700,000	31,700,000
合 計	25,300,000	29,100,000	33,900,000	34,200,000	32,700,000	32,700,000

(資産除去債務に関する注記)

前期（ご参考）（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	565,005
有形固定資産の取得に伴う増加額	－
時の経過による調整額	2,316
期末残高	567,321

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	567,321
有形固定資産の取得に伴う増加額	－
時の経過による調整額	2,325
期末残高	569,647

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考）（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

本投資法人は、主に日本全国各地の商業施設等を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。なお、本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」は含まれておりません。また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
410,309,699	△2,321,992	407,987,706	507,932,600

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

(注2) 当期増加額のうち、主な増加理由は既存物件の資本的支出 (2,923,127千円) によるものです。当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費 (5,245,119千円) の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、譲渡契約締結済みの場合は譲渡（予定）価格、その他の不動産等については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

本投資法人は、主に日本全国各地の商業施設等を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。なお、本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」は含まれておりません。また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
407,987,706	△2,229,710	405,757,996	503,274,964

(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 (3,097,713千円) 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 (5,237,151千円) の計上及び「ダイエー炭木プロセスセンター」の一部売却 (90,272千円) によるものです。

(注3) 当期末の時価は、譲渡契約締結済みの場合は譲渡（予定）価格、その他の不動産等については社外の不動産鑑定士による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 2025年8月1日 至 2026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、2026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2025年7月期（自 2025年2月1日 至 2025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2025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（2025年7月31日現在）		（単位：RM（千円））	
流動資産合計		19,917,697	(699,907)
固定資産合計		156,084,736	(5,484,817)
（うち投資不動産合計）		156,084,736	(5,484,817)
流動負債合計		295,133	(10,370)
固定負債合計		—	(—)
純資産合計		175,707,300	(6,174,354)

（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。2025年6月10日に投資法人に対して配当金5,569,404RM（185,708千円）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＝33.34円（小数点第3位を切捨て）です。

（注2）決算時（2025年7月31日）の為替相場（1RM＝35.14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 2025年2月1日 至 2025年7月31日）		（単位：RM（千円））	
売上高		8,140,828	(275,729)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）		4,678,272	(158,453)
当期純利益又は当期純損失（△）		2,984,056	(101,069)

（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。2025年12月8日に投資法人に対して配当金5,388,708RM（200,398千円）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＝37.18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＝33.87円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

当期（自 2026年2月1日 至 2026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、2026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2026年1月期（自 2025年8月1日 至 2026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2026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（2026年1月31日現在）		（単位：RM（千円））	
流動資産合計		20,756,962	(811,182)
固定資産合計		153,564,276	(6,001,291)
（うち投資不動産合計）		153,564,276	(6,001,291)
流動負債合計		1,030,697	(40,279)
固定負債合計		－	(－)
純資産合計		173,290,541	(6,772,194)

(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。2025年12月8日に投資法人に対して配当金5,388,708RM（200,398千円）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＝37.18円（小数点第3位を切捨て）です。

(注2) 決算時（2026年1月31日）が営業日でないため前営業日（2026年1月30日）の為替相場（1RM＝39.08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 2025年8月1日 至 2026年1月31日）		（単位：RM（千円））	
売上高		8,746,776	(321,269)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）		5,045,098	(185,306)
当期純利益又は当期純損失（△）		2,971,949	(109,159)

(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。2026年6月9日に投資法人に対して配当金5,608,218RM（223,079千円）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＝39.77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＝36.73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 2025年8月1日 至 2026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	5,388,708 (200,398)	－	－ (－)

当期（自 2026年2月1日 至 2026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	5,608,218 (223,079)	－	－ (－)

（関連当事者との取引に関する注記）							
前期（ご参考）（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）							
種 類	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
その他の関係 会社の子会社	イオンモール株式会社	不動産業	－	賃貸事業収入	10,950,013	預り敷金及び 保証金	2,628
						信託預り敷金 及び保証金	7,632,976
				支払地代等	1,333,275	－	－
その他の関係 会社の子会社	イオンリテール 株式会社	小売業	－	賃貸事業収入	6,776,102	信託預り敷金 及び保証金	5,758,394
				支払地代等	895,515	－	－
その他の関係 会社の子会社	株式会社イオン銀行	銀行業	－	長期借入金の借入	700,000	長期借入金	2,900,000
				長期借入金の返済	700,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,000,000
				支払利息	26,014	未払費用	2,021
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)	30,507	－	－
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	1.29	長期借入金の借入	6,200,000	長期借入金	16,300,000
				長期借入金の返済	6,300,000	1年内返済予定 の長期借入金	3,600,000
				支払利息	131,011	未払費用	10,135

(注1) 投資口の所有口数割合については、小数点第3位を切捨てています。

(注2) 上表の金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

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

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

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

種 類	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
その他の関係 会社の子会社	イオンモール株式会社	不動産業	－	賃貸事業収入	10,960,410	預り敷金及び 保証金	2,628
						信託預り敷金 及び保証金	7,632,976
				支払地代等	1,335,306	－	－
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	6,781,783	信託預り敷金 及び保証金	5,758,394
				支払地代等	895,515	－	－
その他の関係 会社の子会社	株式会社イオン銀行	銀行業	－	－	－	長期借入金	2,900,000
						1年内返済予定 の長期借入金	1,000,000
				支払利息	32,841	未払費用	2,293
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)	33,664	－	－
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	1.29	－	－	長期借入金	16,300,000
						1年内返済予定 の長期借入金	3,600,000
				支払利息	164,892	未払費用	11,540

(注1) 投資口の所有口数割合については、小数点第3位を切捨てています。
(注2) 上表の金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。
(注3) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上決定しています。
(注4) イオンマレーシア社の賃貸事業収入は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期（ご参考） 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	当 期 自 2026年 2月 1日 至 2026年 7月31日
1口当たり純資産額 115,792円	1口当たり純資産額 115,231円
1口当たり当期純利益 3,243円	1口当たり当期純利益 2,838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 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	当 期 自 2026年 2月 1日 至 2026年 7月31日
当期純利益（千円）	6,820,696	5,968,963
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）	6,820,696	5,968,963
期中平均投資口数（口）	2,102,569	2,102,569

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考）（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2026年2月1日 至 2026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 2025年8月1日 至 2026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（40,932千円）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 2026年2月1日 至 2026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」 」、「※2. 不動産等売却益の内訳」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「不動産等売却収入」（103,000千円）及び「その他賃貸事業収入」に含まれる水道光熱費収入（40,027千円）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。

(単位：円)

	前 期（ご参考） 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	当 期 自 2026年 2月 1日 至 2026年 7月31日
I 当期末処分利益	6,821,170,111	5,969,399,984
II 利益超過分配金加算額	328,000,764	1,158,515,519
うち一時差異等調整引当額	77,795,053	250,205,711
うちその他の出資総額控除額	250,205,711	908,309,808
III 分配金の額	7,148,734,600	7,127,708,910
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,400)	(3,390)
うち利益分配金	6,820,733,836	5,969,193,391
（うち1口当たり利益分配金）	(3,244)	(2,839)
うち一時差異等調整引当額	77,795,053	250,205,711
（うち1口当たり利益超過分配金	(37)	(119)
（一時差異等調整引当額に係るもの）		
うちその他の利益超過分配金	250,205,711	908,309,808
（うち1口当たり利益超過分配金	(119)	(432)
（その他の利益超過分配金に係るもの）		
IV 次期繰越利益	436,275	206,593
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6,821,170,111円を超えない額で発行済投資口の総口数2,102,569口の整数倍数の最大値となる金額6,820,733,836円を利益分配金として分配することとしました。また、本投資法人は事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の利益超過分配を行うこととしています。これに加え、規約に定める分配の方針に従い毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています。これらの方針に基づき、一時差異等調整引当額として77,795,053円を、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして令和7年台風第12号、令和8年島根県東部地震の被害及び物件の機能維持等のため250,205,711円を分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益5,969,399,984円を超えない額で発行済投資口の総口数2,102,569口の整数倍数の最大値となる金額5,969,193,391円を利益分配金として分配することとしました。また、本投資法人は事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の利益超過分配を行うこととしています。これに加え、規約に定める分配の方針に従い毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています。これらの方針に基づき、一時差異等調整引当額として250,205,711円を、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして令和7年青森県東方沖地震、令和8年島根県東部地震、令和8年三陸沖地震及び令和8年奈良県地震により損傷した資産の被害及び物件の機能維持等のため908,309,808円を分配することとしました。

独立監査人の監査報告書

2026年9月14日

イオンリート投資法人
役員会御中

PwC Japan有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 太田 英 男

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 佐 藤 孝

＜計算書類等監査＞

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2026年2月1日から2026年7月31日までの第27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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

＜報酬関連情報＞

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

利害関係

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

以 上

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

(単位：千円)

	前 期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	当 期 自 2026年 2月 1日 至 2026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	6,822,367	5,969,858
減価償却費	5,247,436	5,239,477
投資法人債発行費償却	18,667	18,269
投資口交付費償却	5,852	－
受取利息	△34,450	△37,622
支払利息	968,778	1,002,797
受取保険金	△7,712	△14,812
災害による損失	26,047	54,661
災害損失引当金の増減額（△は減少）	△18,450	26,529
未払消費税等の増減額（△は減少）	△364,036	119,229
前払費用の増減額（△は増加）	△414,298	401,327
信託有形固定資産の売却による減少額	－	90,272
営業未払金の増減額（△は減少）	492,027	71,479
未払金の増減額（△は減少）	△9,927	△66,933
長期前払費用の増減額（△は増加）	△110,278	123,817
その他	△7,461	34,095
小計	12,614,561	13,032,448
利息の受取額	34,450	37,622
利息の支払額	△957,600	△1,008,334
保険金の受取額	－	19,289
災害損失の支払額	△24,806	△46,760
法人税等の支払額	△3,272	△2,217
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,663,332	12,032,047
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△18,988	－
信託有形固定資産の取得による支出	△2,860,497	△2,769,419
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	－	△28,378
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	－	26,878
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,879,485	△2,770,919
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△5,500,000	－
長期借入れによる収入	23,700,000	－
長期借入金の返済による支出	△22,200,000	－
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	－
利益分配金の支払額	△7,075,993	△6,818,854
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△100,923	△77,795
その他の利益超過分配金の支払額	－	△250,205
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,176,916	△7,146,855
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,272	△183
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,391,797	2,114,088
現金及び現金同等物の期首残高	38,506,118	34,114,320
現金及び現金同等物の期末残高	※1 34,114,320	※1 36,228,409

(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 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	当 期 自 2026年 2月 1日 至 2026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ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)（参考情報）

前 期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	当 期 自 2026年 2月 1日 至 2026年 7月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高（2026年1月31日現在）と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高（2026年7月31日現在）と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物