




## 第16期 資産運用報告

2020年8月1日～2021年1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。

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	14 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 第16期のTOPICS	III. 損益計算書
08 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	IV. 投資主資本等変動計算書
09 財務データまとめ	V. 注記表
10 サステナビリティへの取組み・ 外部機関からの認証	VI. 金銭の分配に係る計算書
11 投資法人の仕組み及び 資産運用会社の概要	VII. 会計監査人の監査報告書
12 イオングループの総合力の活用と 投資主価値の最大化	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一覧
	62 ホームページのご紹介
	63 投資主アンケート
	64 投資主インフォメーション



## 決算ハイライト (2021年1月末日時点)

本投資法人は、2013年11月に上場してから7年以上が経過し、第16期決算を迎えることとなりました。

新型コロナウイルス感染症による混乱の収束が見通せない大変な環境下ではありましたが、イオンリートは今期も「安定した収益を得られる賃貸借契約」「イオングループが運営する『生活インフラ資産』の取得」など、独自の強みに支えられた安定性をお示しすることができました。

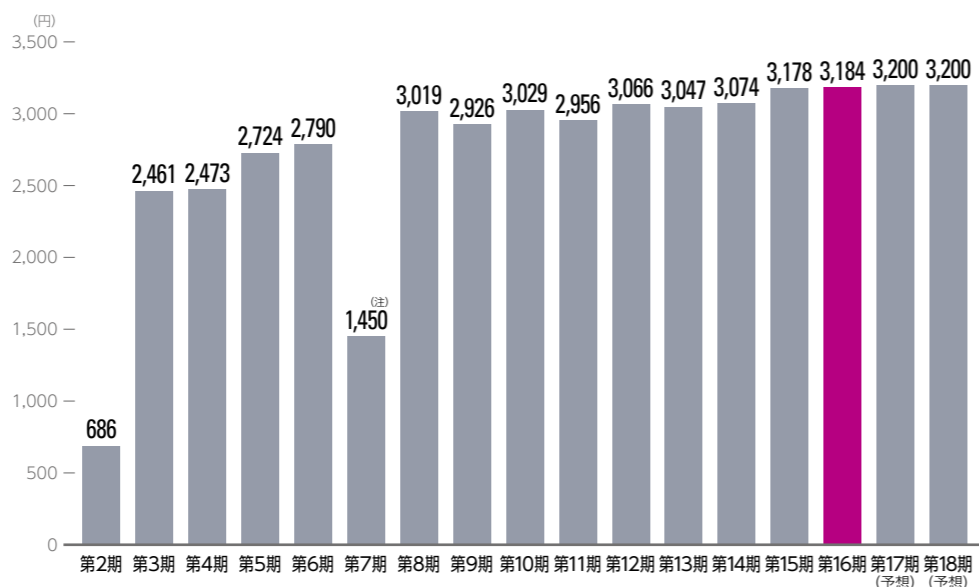
またイオン上田ショッピングセンター取得による効果もあり、1口当たり分配金は当初予想を上回る3,184円となりました。

今後はこれまで以上に、投資主の皆さま、地域のお客さま、従業員など多くのステークホルダーとともに、「持続可能な成長」を目指し、取り組んでまいります。

投資主の皆さまにおいては、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。

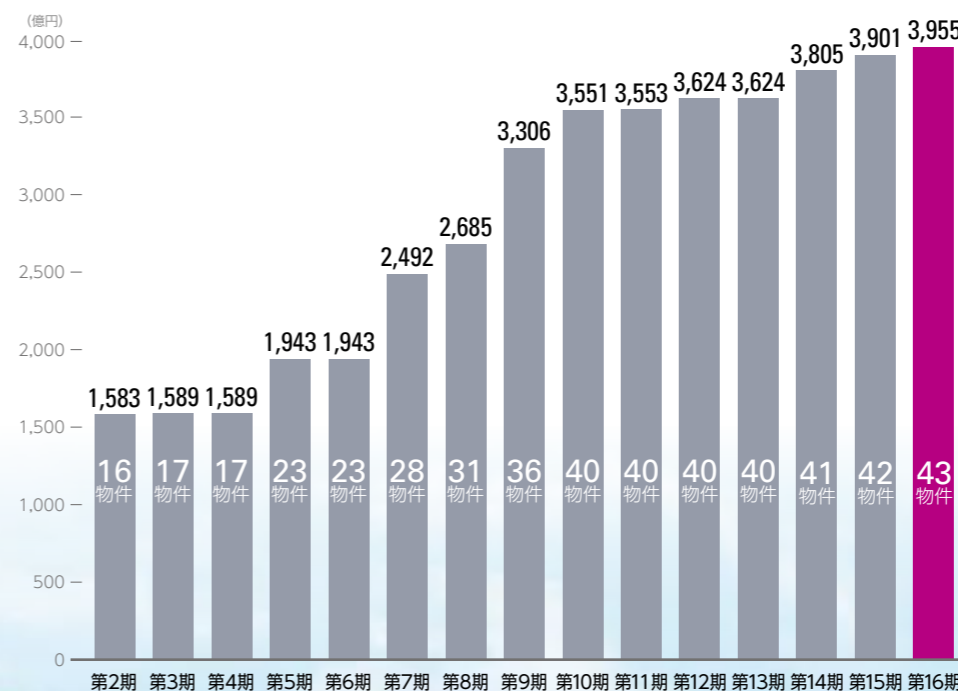
第16期  
1口当たり分配金  
**3,184円**

	第15期 (2020年7月期)	第16期 (2021年1月期)	第17期(予想) (2021年7月期)	第18期(予想) (2022年1月期)
営業収益	17,574百万円	<b>17,701</b> 百万円	17,690百万円	17,762百万円
当期純利益	5,953百万円	<b>5,965</b> 百万円	5,933百万円	5,999百万円
総資産額	385,778百万円	<b>386,530</b> 百万円	—	—
純資産額	210,996百万円	<b>211,008</b> 百万円	—	—
1口当たり純資産額	112,632円	<b>112,638</b> 円	—	—
1口当たり分配金	3,178円	<b>3,184</b> 円	3,200円	3,200円

## 数字で見るイオンリート (2021年1月末日時点)

保有物件数	<b>43</b> 物件	平均築年数 <sup>(注1)</sup>	<b>16.1</b> 年
取得価額合計 <sup>(注2)</sup>	<b>3,955</b> 億円	平均残存賃貸借契約期間 <sup>(注3)</sup>	<b>14.6</b> 年
不動産鑑定評価額 <sup>(注4)</sup>	<b>4,269</b> 億円	含み損益 <sup>(注5)</sup> (不動産鑑定評価額－期末帳簿価額)	<b>+663</b> 億円 (前期比 +42億円)
マスターリース稼働率	<b>100</b> %		

資産規模の推移



(注1) 2021年1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) 2021年1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) 2021年1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 センパン 2」は公正価値評価をしています。

(注6) (注5)を除く各数値は、本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有している「イオンモール センパン 2」を含みます。



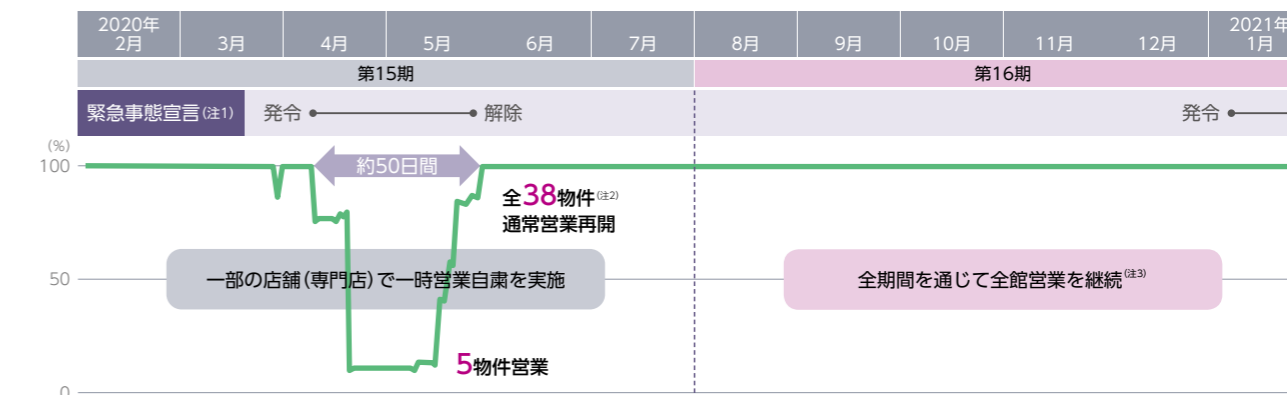
投資主の  
皆さまへ

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



国内商業施設的全館営業状況(第15期～第16期)



(注1) 2020年4月7日に東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、兵庫県、福岡県につき宣言発令、4月16日に全国にて宣言発令。  
2020年5月14日に北海道、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、京都府、大阪府、兵庫県以外の地域につき宣言解除、5月21日に北海道、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県以外の地域につき宣言解除、5月25日に全国にて宣言解除。  
2021年1月7日に埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県につき宣言発令、1月14日に大阪府、兵庫県、京都府、愛知県、岐阜県、福岡県、栃木県につき宣言発令。  
2021年2月7日に栃木県につき宣言解除、2月28日に大阪府、兵庫県、京都府、愛知県、岐阜県、福岡県につき宣言解除、3月21日に埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県につき宣言解除。  
(注2) 保有43物件中、物流施設3物件、海外2物件を除く。なお、営業中の専門店においても、各テナントの判断により営業休止もしくは時短営業のテナントが一部あり。  
(注3) 一部店舗で時短営業を実施。  
(注4) 上記グラフは、公表されている資料に基づき、マスターレシーの判断により専門店の営業を休止した物件を、営業を休止した物件として取り扱い、国内商業施設38物件のうち、かかる営業を休止した物件を除いた営業中の物件の割合を示したものの。

課題へ配慮した物件の取得に係る資金調達との評価を受け、格付会社より「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価「SU1」の格付を取得しています。本発行によって、

資金調達コストを低減しつつ、借入期間の長期化を実現しております。今後の調達環境の変化に備え、引き続き調達手段の多様化を進めてまいります。

Q1 2021年1月期(2020年8月1日～2021年1月31日)の概要について教えてください。

2020年秋以降の、新型コロナウイルス感染症の再流行により、2021年1月に緊急事態宣言が再び発令されました。前期に引き続き、厳しい外部環境となりましたが、2021年1月期は、全期間を通じて全館営業を継続しております。イオンリークの強みである、固定賃料を基本としたマスターリース契約、建物一棟貸しの契約により、今期も安定した業績を上げることができました。

2021年1月期の主な取組みとしては、「イオン上田ショッピングセンターの取得」、「イオンモール利府の大規模リニューアルの決定」、「J-REIT初のサステナビリティ・リート・ボンドの発行」の3点になります。

2020年10月にイオン上田ショッピングセンターを取得しました。豊富なキャッシュを活用し、手元資金によって物件を取得、分配金が成長しております。また、本物件について、マスターリース会社であ

るイオンリール株式会社との間で、2025年2月までに活性化工事、リニューアル投資を行う旨の基本合意書を締結しており、賃料増額を伴う積極的な活性化投資を継続することで、今後も収益増加を見込める物件となります。

イオンモール利府については、本年夏のグランドオープンに向け、現在リニューアル工事中ですが、2021年3月5日にグランドオープンした新棟を合わせると、東北で最大の面積を誇るショッピングセンターとなります。リニューアル工事とともにマスターリース会社の変更を決定、既存棟と新棟の運営をイオンモール株式会社が一体的に行うことにより競争力を高め、資産価値の向上を期待できます。

2020年12月に、J-REITとして初となる「サステナビリティ・リート・ボンド」を180億円発行しました。これは、個人向け投資法人債としては、J-REITでは過去最大規模となります。また、環境や社会的

Q2 新型コロナウイルス感染症の流行を契機に、イオンリークの保有物件について、特徴や強みなど、あらためて認識したことはありますか。

昨年来、新型コロナウイルス感染症の流行により厳しい外部環境となりました。しかし、イオンリークの保有する商業施設は「生活インフラ資産」であり、地域に住む人々の日々の暮らしを対象にしているからこそ、どのような状況にあっても常に必要とされ続けます。そして、暮らしのニーズに基づく安定性の高い商業施設を対象に、「マスターリース契約」とすることによって、賃料収入は安定しています。

これが、イオンリークの分配金の安定性の原動力であり、最大の特徴です。

また、立地が全国に分散しており、それぞれの地域特性に応じた対応を行い、お客さまの日々の暮らしを支える「生活インフラ資産」として機能を果たすことにより、影響が限定的であったと考えております。これは、もし今後、感染が再び拡大する状況となっても、変わることはありません。

イオンリークは投資対象の不動産のことを「生活

インフラ資産」と呼んでおります。これは地域のお客さまに支持され、日々の暮らしにおいて「あてにされる」商業施設、と考えています。

モノの販売だけでなく、さまざまなサービスを提供し、地域の大切な役割を担っています。そして何より重要なことは、生活スタイルの変化、テクノロジーの進歩に応じ、変わり続け、地域社会に支持され続ける施設であること、という点です。

イオングループでは次々と新しい取組みを続け、コロナ禍においても安心・安全を確保しながら、さまざまなサービスを提供しております。また、これから始まるワクチンの接種会場としても一部のモールが利用される予定です。

このような将来を見据えた取組みが、withコロナ、afterコロナ時代の新しい商業施設、新しい時代の「生活インフラ資産」として資産価値を高めることになり、イオンリークの強みになると考えています。



地域社会に支持され、進化を続ける「生活インフラ資産」

**生活インフラ資産とは**

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

**環境に配慮した施設**  
屋上・壁面に太陽光パネルを設置  
環境負荷を低減

**ドライブピックアップ!**  
敷地内にWebで注文した商品を車ですべて受取できるレーンを整備

**店舗と融合するイオンのネットスーパー事業**  
食品を中心とした、幅広い品揃えによる高い集客力

**防災拠点としてのイオン**  
陸上自衛隊、日本航空と災害時の連携協定を締結

**公共的テナント**  
郵便局、保育園、クリニック等、公共的テナント

**地域交流・コミュニティの場**  
モールウォーキング、親子イベント、お祭り、落語等、さまざまなイベントを開催

with コロナにおけるイオングループの取組み

生活インフラ資産として、感染対策を徹底しながら変化を捉えた取組みを実践

- ネットスーパー**  
ネットスーパーの注文商品の受け取り方の多様化「ドライブピックアップ!」
- 新しい買い物スタイル**  
レジ待ちがない非対面での買い物「レジゴー」
- 需要変化への対応**  
生活シーンに合わせ、楽しくマスクを選べるマスクショップの常設化
- 密回避の新サービス**  
映画館とは違う非日常感の提供「ドライブインシアター」
- 安定した日用品の提供**  
不足する日用品需要に対する販売強化
- 生活応援**  
「お客さま第一」の理念のもと、お客さまも地域も元気になる取組みの実践

Q3 最後に投資主の皆さまへメッセージをお願いします。

新型コロナウイルス感染症による混乱の完全な収束は未だ見通せない状況ではございますが、イオンリートは、今期も「安定した収益を得られる賃貸借契約」「イオングループが運営する『生活インフラ資産』の取得」など、独自の強みに支えられ、安定した実績をお示しすることができました。

このような環境であるからこそ、「安心・安全」について高い評価を受けるイオングループの商業施設の重要性はさらに高まると考えています。「with コロナ」、「afterコロナ」という未来を見据え、「生活インフラ資産」への投資を通じ着実に外部成長・内

部成長の取組みを積み上げてまいります。

足元、J-REITへの投資に改めて注目が集まっており、堅調なマーケットが続いています。今後の状況をより慎重に見極めることは必要ではありますが、イオンリートとしても、投資主価値向上のために、検討できる選択肢が増えてきていると感じております。これからも、「安定」を重視しながら、強みである「潤沢なキャッシュフロー」、「豊富なパイプライン」を活かし、「成長」も実現してまいります。

引き続き、投資主の皆さまに評価され、選ばれるリートを目指し、運営を続けてまいります。

第16期のTOPICS

イオン上田ショッピングセンター取得

2020年10月15日に、豊富な手元資金を活用して、地域社会に根差した「生活インフラ資産」としてイオン上田ショッピングセンターを取得しました。

今後、外壁塗装工事や活性化工事等のリニューアル投資を行うことで、将来的な賃料増額を予定しています。



取得価額	5,350百万円
所在地	長野県上田市常田二丁目12番18号
敷地面積	35,815.73㎡
延床面積	61,349.07㎡
竣工年月日	2004年6月30日
駐車台数	1,700台
商圏人口	3km圏 5.9万人 5km圏 9.9万人 10km圏 18.0万人

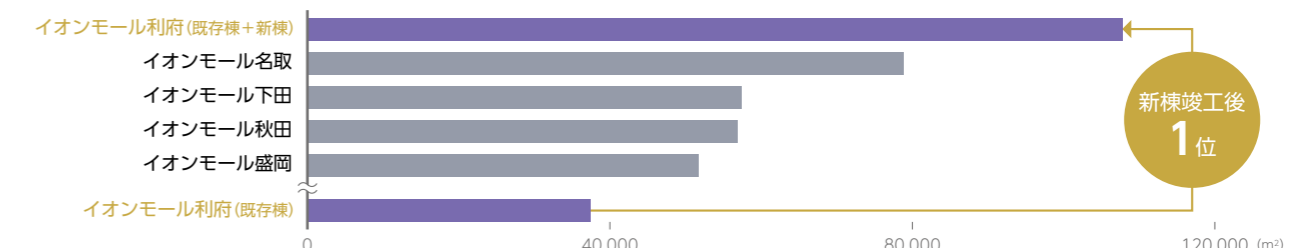
イオンモール利府リニューアルの決定

イオンモール利府は、2021年1月31日をもって一時休業し、2021年夏に全館リニューアルオープンすることを決定しました。2021年夏の再オープン時には、隣接地にオープンした新棟を合わせて、東北NO.1の大規模な商業施設に生まれ変わります。

(注) 新棟については、現時点で保有しておらず、取得の決定をしているものではなく、将来取得できる保証はありません。



東北エリア 全ショッピングセンター面積ランキング(店舗面積ベース)



(注) 上記のグラフは、[イオングループが開発した物件]の延床面積を比較したものであり、イオンモール名取、イオンモール下田及びイオンモール秋田については、現時点で保有又は取得の決定をしているものではなく、将来取得できる保証はありません。

サステナビリティボンド発行

2020年12月に、個人向けとしてはJ-REITで最初となる「サステナビリティボンド」を発行しました。これは、J-REITの個人向け投資法人債としては、史上最大の発行金額となります。安定した資金の確保とともに資金調達コストの低減及び平均有利子負債期間の長期化を実現することができました。

**イオンリートの大感謝債**

180億円 10年 +0.992%

REIT SUSTAINABILITY BOND

180億円 10年 +0.992%

発行金額	年限	利回り
180億円	10年	0.992%

株式会社日本格付研究所より  
**最上位評価の「SU1」取得**

サステナビリティボンドとは?  
環境的問題と社会的問題の双方の解決に資するプロジェクトを資金使途とする債券です。



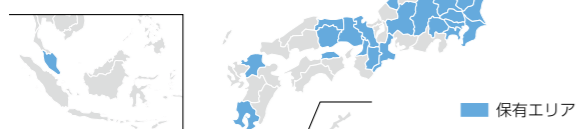
# イオンリートのリスクマネジメント

## 分散投資

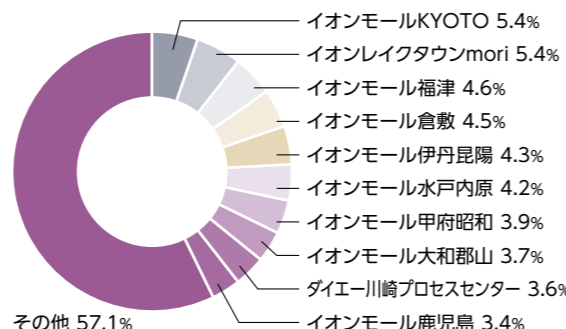
投資エリア及び1物件当たり(取得価額基準)の投資比率を分散し、災害や環境の変化等に対するリスク分散を進めています。

### イオンリートの保有地域マップ

**25** 都道府県+マレーシア  
(2021年1月末日時点)

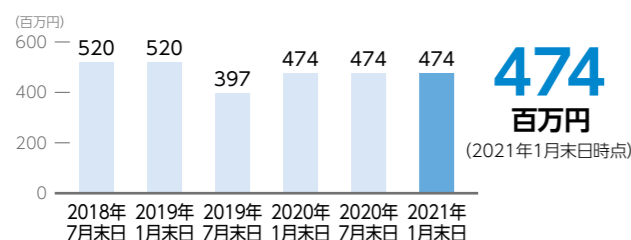


### 投資比率(上位10物件)(2021年1月末日時点)



## 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。2018年に発生した北海道胆振東部地震や台風による被害を受けた際には当該積立金の取崩しを行いました。

## 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1億円)  
※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。

## 豊富なキャッシュフロー

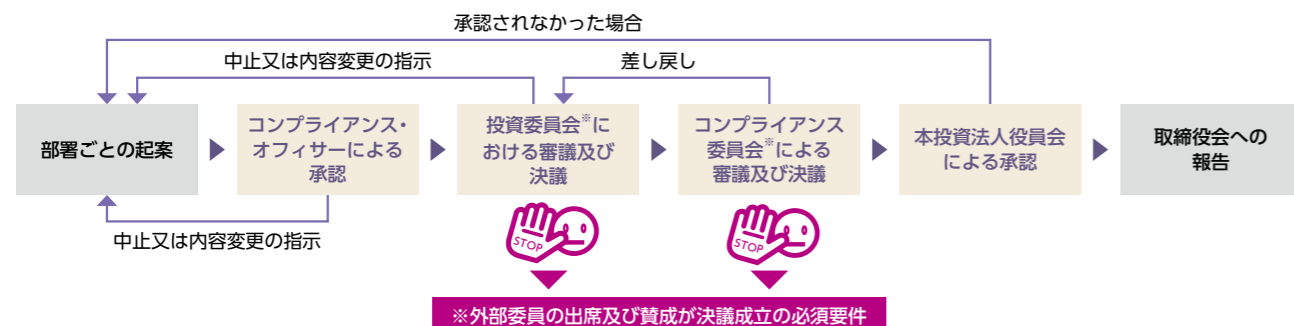
年間 **約79** 億円  
(2021年1月末日時点)  
年間約79億円となる豊富なフリーキャッシュフロー創出力があり、突発的な災害発生時等にも活用が可能です。

# 透明性の高い運営体制

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

## 意思決定プロセス

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



(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。

# 財務データまとめ

## 直近3期比較

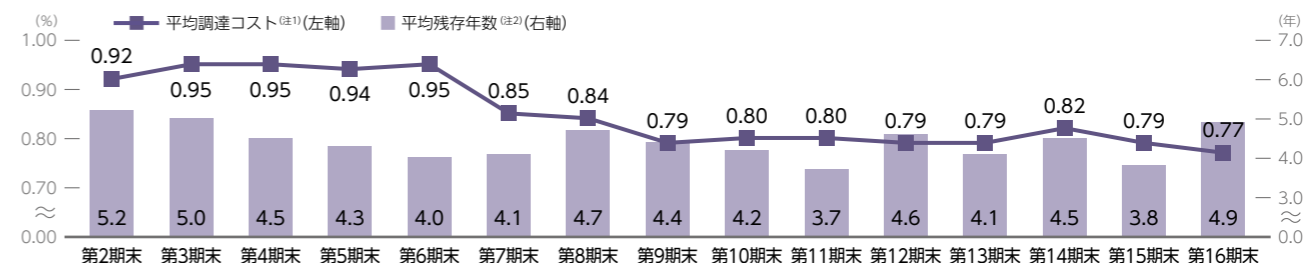
	2020年1月期(第14期)	2020年7月期(第15期)	2021年1月期(第16期)
新規調達金額 <sup>(注1)</sup>	156億円	98億円	318億円
有利子負債残高	1,500億円	1,598億円	1,598億円
うち投資法人債残高	330億円	330億円	510億円
当初残存年数	7.7年	7.2年	7.9年
平均残存年数	4.5年	3.8年	4.9年
平均有利子負債コスト	0.82%	0.79%	0.77%
長期借入比率	100%	93.9%	100%
固定金利比率	100%	93.9%	100%
LTV(敷金込み)	43.5%	44.9%	44.8%
借入余力(上限50%) <sup>(注2)</sup>	約390億円	約390億円	約390億円

(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。

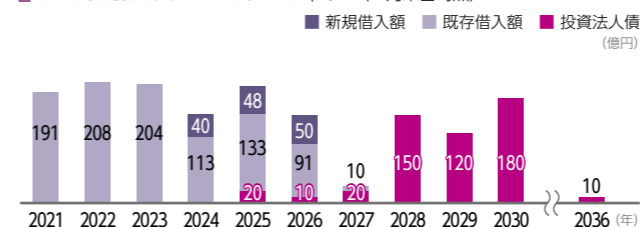


(注1) 「平均調達コスト」は、以下の計算式により算出しています。  
各期末時点の平均調達コスト=各期末時点における各有利子負債の金利を各期末時点における各有利子負債額に基づき加重平均  
(注2) 「平均残存年数」は、以下の計算式により算出しています。  
各期末時点の平均残存年数=各期末時点における借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を各期末時点における各有利子負債額に基づき加重平均

## 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。

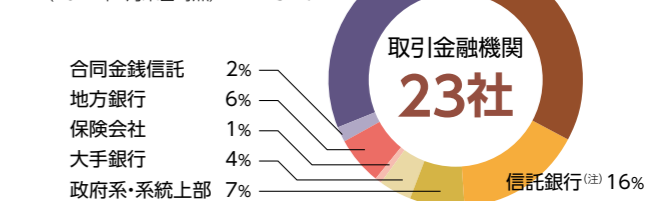
### 返済期限及び返済金額(2021年1月末日時点)



## 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。

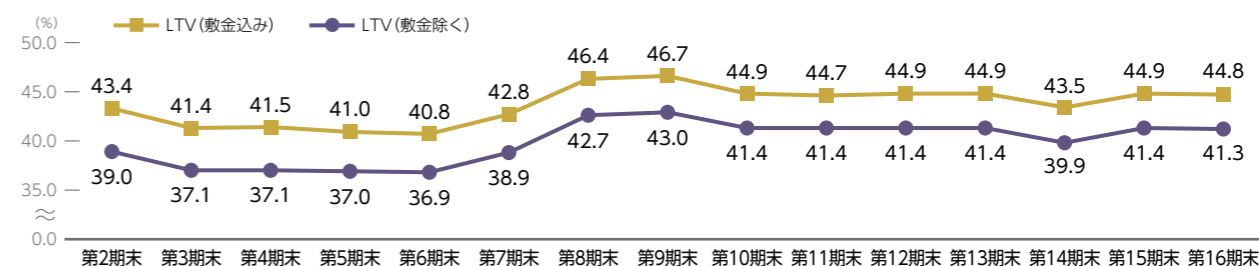
### 有利子負債の内訳(2021年1月末日時点)



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

## 適正な水準でのLTV

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390億円となります。



## サステナビリティへの取組み・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への取組みを推進しています。  
その結果として、さまざまな認証も取得しています。

### 2021年1月期における外部機関からの評価

#### 1 DBJ Green Building認証取得

物件単位での評価

**今回認証物件一覧**

- イオンモールKYOTO(再認証) 2020★★★★★
- イオンモール水戸内原(再認証) 2020★★★★★
- イオンモール大垣 2020★★★★★
- イオンモール千葉ニュータウン 2020★★★★★
- イオン相模原ショッピングセンター 2020★★★★

**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。

**評価を受けた主な点**

- KYOTO** エネルギー管理システムの導入により建物全体の空調をコントロールするほか、LED照明や人感センサーの設置などにより、エネルギー使用量の抑制を高い水準で実現している点
- 水戸内原** 太陽光パネルの設置や大規模壁面緑化等により省エネ、省資源を促進しているほか、水戸市との災害時における救援活動に関する協定の締結等により防災性に配慮している点
- 大垣** EV車の充電スペース確保、全館での無料Wi-Fiの実施、イオンモールウォーキングの実施など利用者の利便性・快適性・健康性に配慮している点
- 千葉ニュータウン** エントランスホール・モール・エスカレーターホールの大規模窓面による採光、共用部照明のLED化、節水型水栓の採用等により、省エネ・省資源を促進している点
- 相模原** 来街者に向けて、豊富な駐車台数を用意し、EV車の充電スペースの確保、無料Wi-Fiの実施を行う等、施設利用者の利便性・快適性に配慮している点

#### 2 GRESBリアルエステイト評価取得

投資法人に対する評価


**評価内容**

グローバル順位での5段階格付で最高「5スター」評価を取得

**GRESBリアルエステイト評価とは?**  
不動産ポートフォリオやインフラ等を含む実物の資産の環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)への配慮を測る指標です。

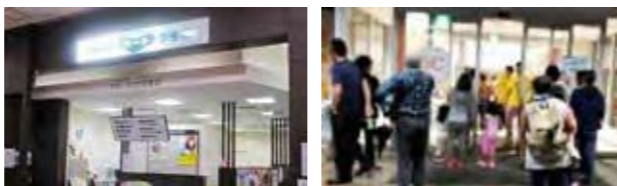
### その他個別での取組み事例

#### 環境



太陽光パネル  
壁面緑化

#### 社会的課題



行政窓口設置  
有事の際の避難拠点

#### 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)

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იმポート出資

本投資法人発行済投資口数

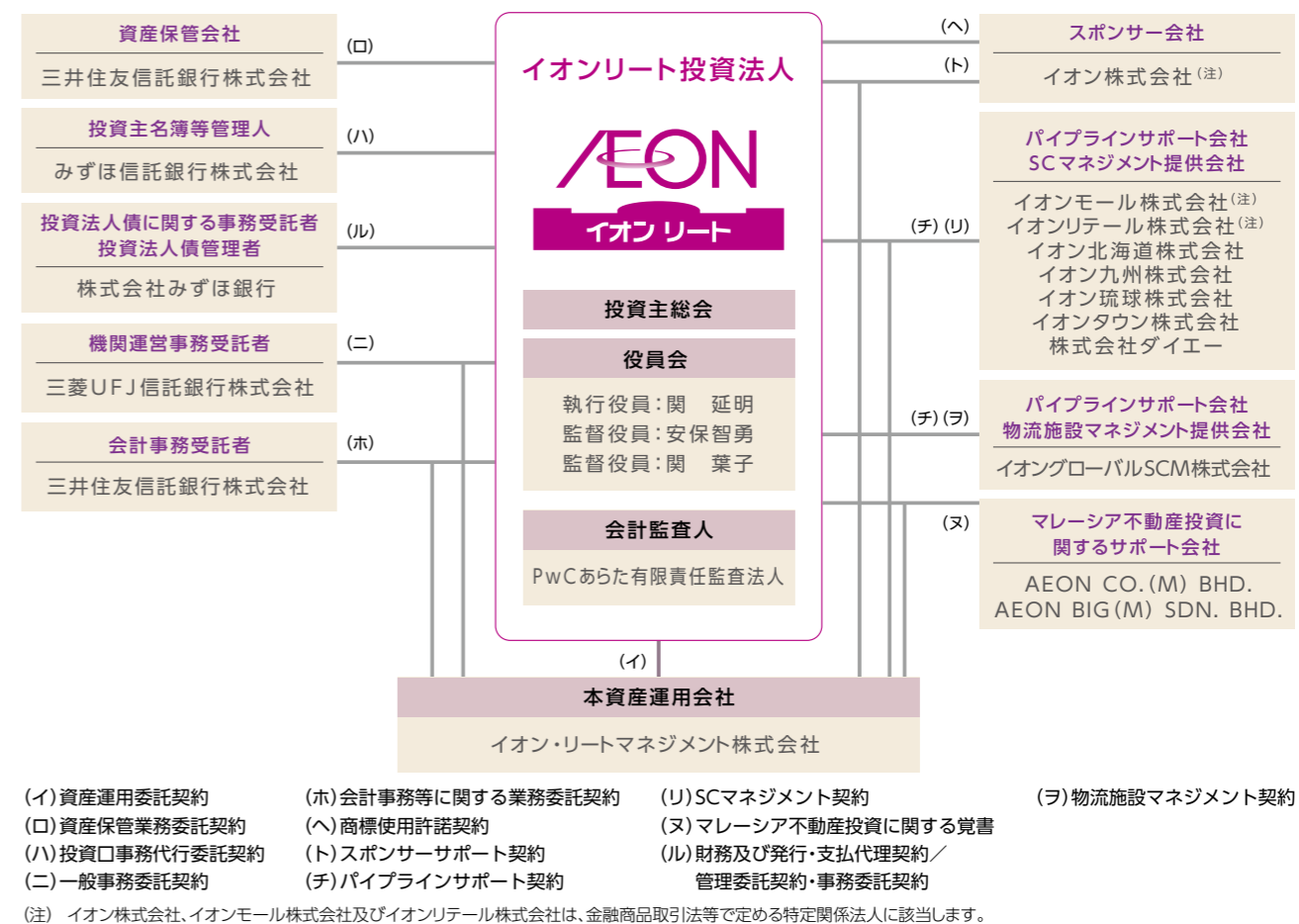
**約18.8%保有**

(2021年1月末日時点)

※ 8ページをご参照ください。

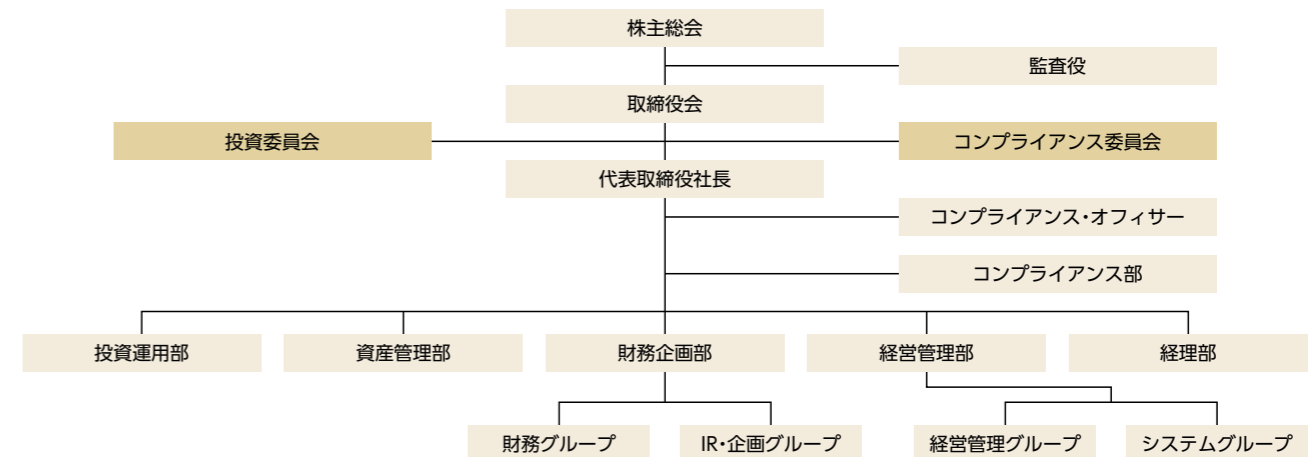
## 投資法人の仕組み及び資産運用会社の概要

### 本投資法人の仕組み



### 本資産運用会社の概要

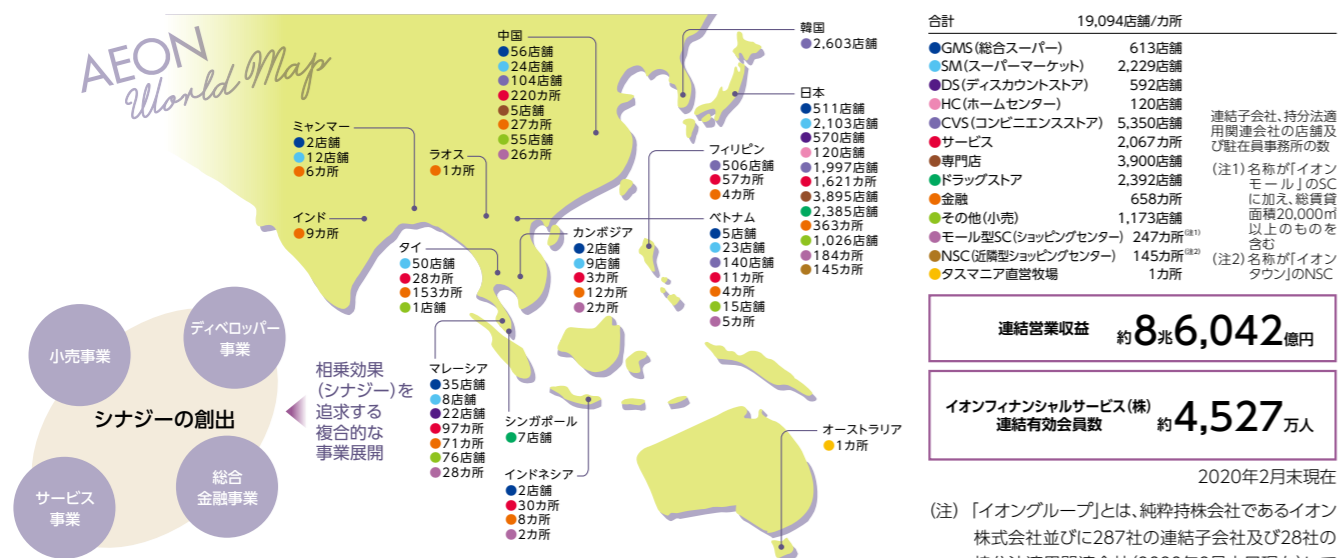
名 称	イオン・リートマネジメント株式会社
資 本 金 の 額	350百万円(本書の日付現在)
大 株 主 の 状 況	イオン株式会社(100%)
代 表 取 締 役 社 長	関 延明
登 録 ・ 免 許 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 宅地建物取引業 東京都知事(2)第94328号</li> <li>■ 取引一任代理等 国土交通大臣認可第73号</li> <li>■ 金融商品取引業 関東財務局長(金商)第2668号</li> <li>■ 一般社団法人投資信託協会会員</li> </ul>





# イオングループの総合力の活用と投資主価値の最大化

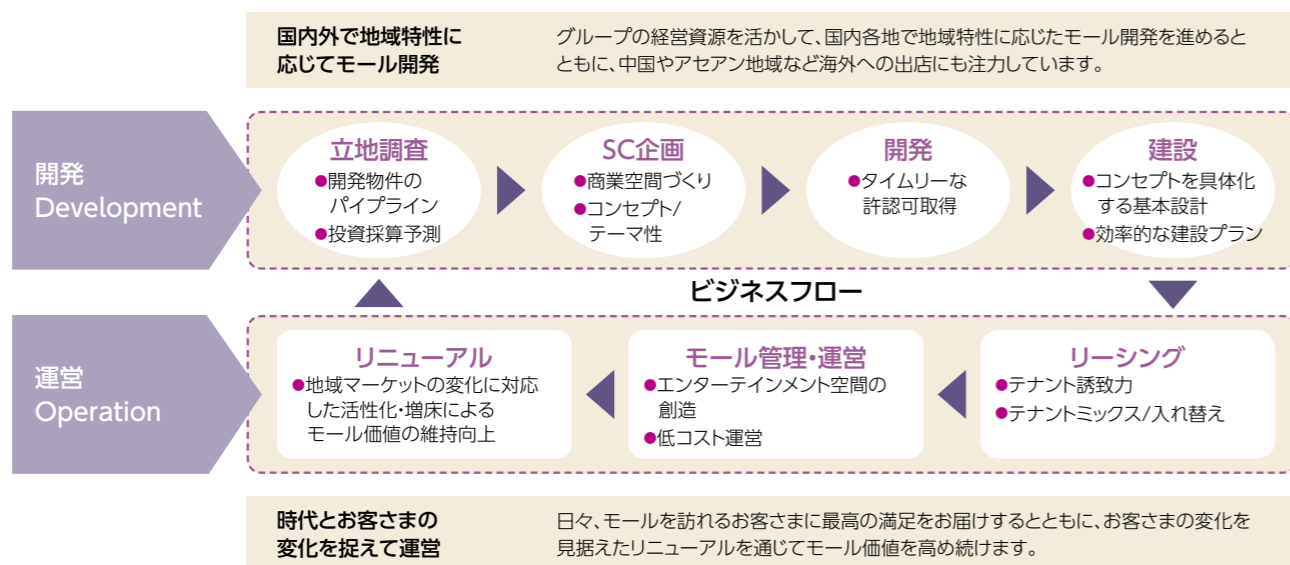
アジアへ、世界へ、広がるイオングループ<sup>(注)</sup>



## イオングループの開発力と運営力

地域の変化とともに持続的に成長していく商業施設の開発・運営

イオングループは、ショッピングモールの開発から管理・運営までをトータルに展開しています。



### 効率的かつ戦略的なモールオペレーションのための組織づくり

#### テナント企業とのパートナーシップ強化

イオングループ各社の商業施設に入居するテナントを会員とする「イオン同友店会」を活用することによって強固なリレーションを構築します。

#### 一人ひとりの「現場力」向上

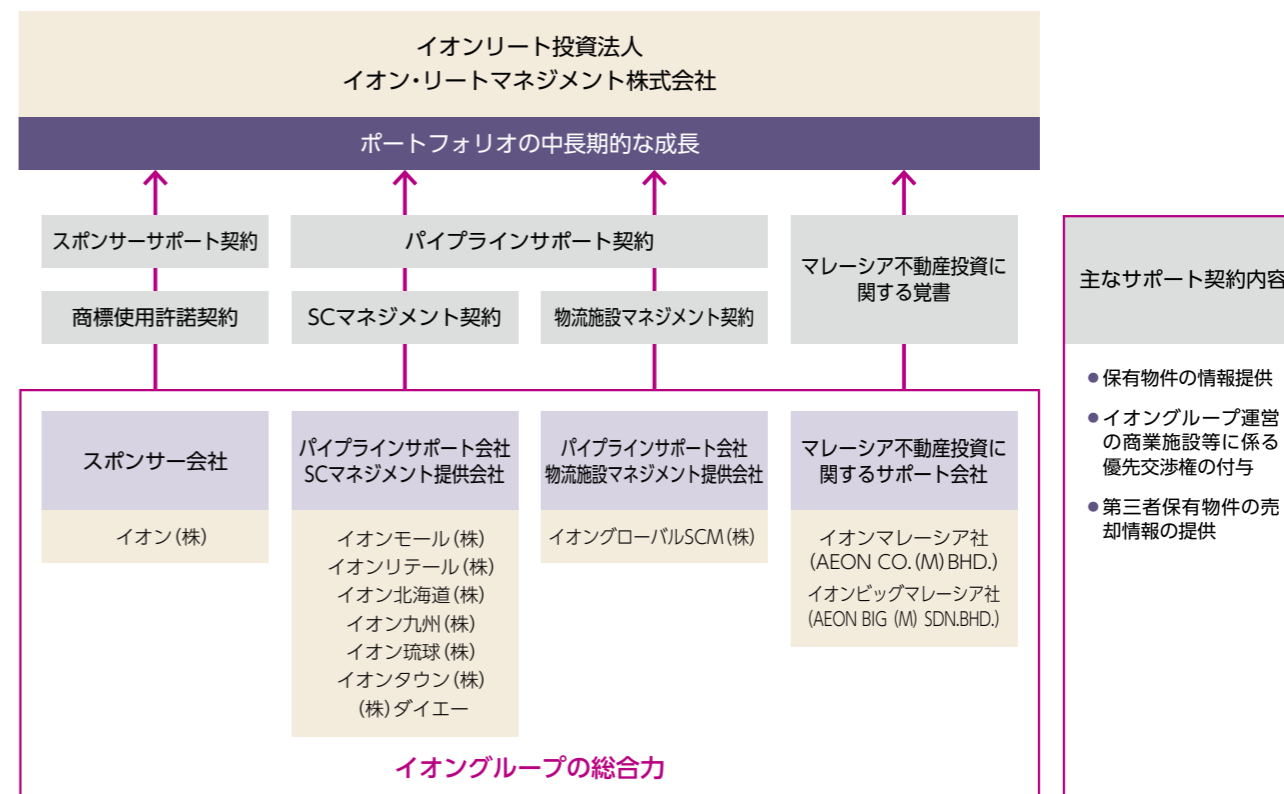
お客さまニーズにタイムリーに対応する「現場力」養成のための独自の教育体系を実施します。

#### スケールメリットを活かしたエリア戦略によるグループ総合力の発揮

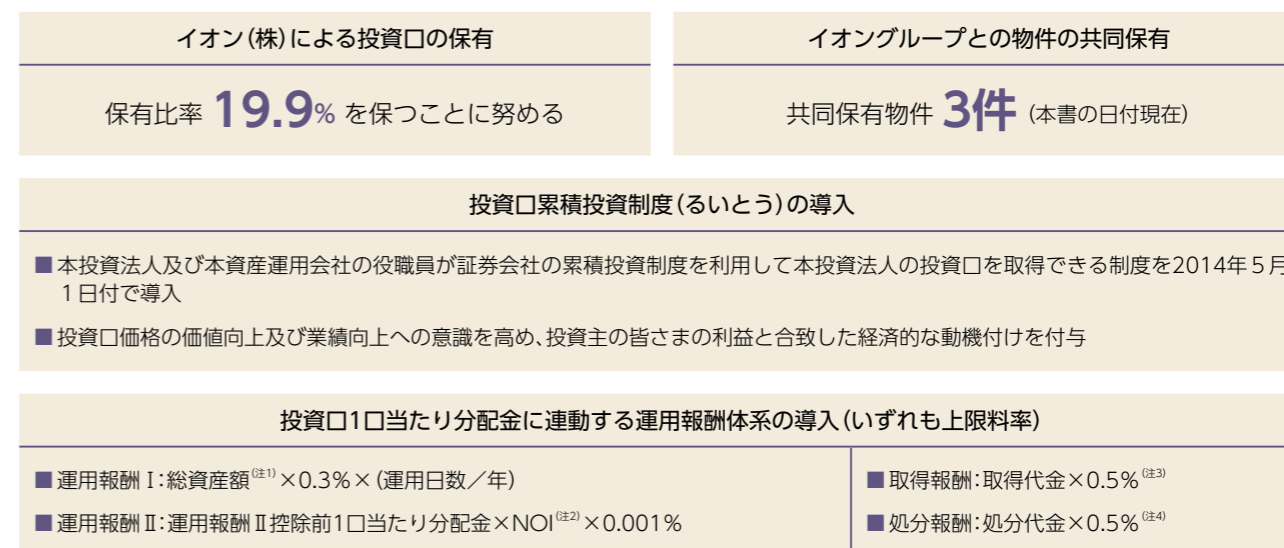
国内外に広がる幅広い店舗網によるスケールメリットを活かし、効率的なオペレーションシステムの構築によるローコスト運営への転換を図り、また、同一商圏内におけるモール同士のポジションや役割を明確にすることで、グループ資産を最大限活用しマーケットシェアを拡大することを目指します。

## 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



(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



# 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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
		自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日	自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	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
営業収益	(百万円)	16,329	16,357	16,895	17,574	17,701
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(16,197)	(16,226)	(16,761)	(17,447)	(17,568)
営業費用	(百万円)	9,993	10,131	10,249	10,791	10,899
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(9,068)	(9,196)	(9,290)	(9,822)	(9,897)
営業利益	(百万円)	6,335	6,226	6,645	6,782	6,802
経常利益	(百万円)	5,448	5,416	5,800	5,954	5,965
当期純利益	(百万円)	5,325	5,492	5,758	5,953	5,965
総資産額	(百万円)	362,296	362,417	375,594	385,778	386,530
(対前期比)	(%)	(△0.1)	(+0.0)	(+3.6)	(+2.7)	(+0.2)
有利子負債額	(百万円)	150,000	150,000	150,000	159,800	159,800
純資産額	(百万円)	198,019	198,062	210,801	210,996	211,008
(対前期比)	(%)	(+0.0)	(+0.0)	(+6.4)	(+0.1)	(+0.0)
出資総額(純額) (注4)	(百万円)	192,172	192,172	204,568	204,568	204,568
発行済投資口の総口数	(口)	1,777,347	1,777,347	1,873,317	1,873,317	1,873,317
1口当たり純資産額	(円)	111,413	111,437	112,528	112,632	112,638
分配総額	(百万円)	5,449	5,415	5,758	5,953	5,964
1口当たり分配金額	(円)	3,066	3,047	3,074	3,178	3,184
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(3,066)	(3,047)	(3,074)	(3,178)	(3,184)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注2)	(%)	1.5	1.5	1.6	1.6	1.5
自己資本利益率 (注2)	(%)	2.7	2.8	2.8	2.8	2.8
自己資本比率 (注2)	(%)	54.7	54.7	56.1	54.7	54.6
(対前期増減)	(%)	(+0.1)	(△0.0)	(+1.5)	(△1.4)	(△0.1)
配当性向 (注2)	(%)	102.3	98.6	100.0	100.0	100.0
〈参考情報〉						
当期運用日数 (注3)	(日)	184	181	184	182	184
期末投資物件数 (注5)	(件)	40	40	41	42	43
当期減価償却費	(百万円)	4,424	4,442	4,549	4,635	4,668
当期資本的支出額	(百万円)	1,398	416	605	875	824
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	(百万円)	11,553	11,472	12,020	12,260	12,338
FFO (Funds from Operation) (注2)	(百万円)	9,750	9,934	10,308	10,589	10,633
1口当たりFFO (注2)	(円)	5,485	5,589	5,502	5,652	5,676
分配総額/FFO比率 (注2)	(%)	55.9	54.5	55.9	56.2	56.1

(注1) 営業収益等には消費税等は含まれていません。  
(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14期の配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。 配当性向 = 分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO (Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口の総口数
分配総額/FFO比率	分配総額(利益超過分配金を含む) ÷ FFO × 100

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

(注4) 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5) 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。当期においては、2020年10月に自己資金により「イオン上田ショッピングセンター」(取得価額5,350百万円)を取得しました。

2021年1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43物件、取得価額の合計は395,535百万円、総賃貸可能面積は3,658,461.85㎡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。)の影響で厳しい状況の中、政府のGo Toキャンペーンなどによる個人消費回復や米中向けを中心とした輸出増加を背景に、2020年10-12月期の実質GDP成長率(1次速報値)は前期比3.0%増と持ち直しつつある状況です。一方、2021年1月には緊急事態宣言の再発令もあり、依然として先行き不透明な環境が続いています。

不動産投資市場全体はCOVID-19の影響により、2020年前半は停滞が見られましたが、金融緩和の継続や好調なアセットタイプもあり、2020年通年では前年並みになっています。今後は更に個別物件の収益性の見極め及び取引のタイミングが重要になると考えられます。

J-REIT市場は、COVID-19の影響もあり、前年同期の東証REIT指数を下回っている状況であるものの、金融緩和が続く中、当期末は終値ベースで1,846.41ポイントまで回復しています。

##### ② 運用実績

このような環境下において、本投資法人及び本資産運用会社は、自己資金を活用することにより新規物件を取得し、外部成長を着実に進めてきました。2020年10月に「イオン上田ショッピングセンター」(取得価額5,350百万円)を取得したことで、資産規模は3,955億円に拡大しました。

内部成長としては、「イオンモール直方」、「イオンモール札幌平岡」及び「イオンモール下妻」の3物件において、火災時に煙の拡散を抑える防煙垂れ壁をガラス材質から不燃フィルムへと取り換える工事を行い、賃料増額を実現しました。当該防煙垂れ壁の取換えにより、被災時の防煙垂れ壁の落下による被害を最小限に防ぎ、被災からの復旧も迅速に行うことができる効果があり、防災・減災への取組みを行っています。

##### (3) 資金の調達

当期においては、2020年10月20日に返済期限の到来する借入金31,800百万円の借換え資金に充当するため、18,000百万円、4,000百万円、4,800百万円、5,000百万円(合計31,800百万円)の借入れを行いました。また、この内、18,000百万円については、2020年12月4日付で個人投資家を対象とした第7回無担保投資法人債(投資法人債)期間限定同順位特約付、発行総額18,000百万円)を発行し、当該手取金と一部手元資金をあわせて2020年12月21日に期限前返済をしています。

本投資法人の2021年1月31日現在の有利子負債残高は159,800百万円と、2020年7月31日時点と比較し、増減ありません。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44.8%です。

2021年1月31日現在の長期有利子負債比率(有利子負債合計に対する長期有利子負債(1年内返済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、2021年1月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

(格付)

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

#### (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。

その結果、外部機関からも評価され、2021年1月期(第16期)においては、2020年11月に「GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)リアルエステイト評価」において、5年連続で最高位の「Green Star」の評価を取得しました。また、2020年の調査において総合スコアの上位のみ与えられる「5スター」の評価も本投資法人として初めて取得しています。

2021年1月には合計5物件(新規取得3物件、再取得2物件)においてDBJ Green Building認証を取得しました。2021年1月31日(第16期末)時点で保有物件に対する認証は、DBJ Green Building認証が22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。その他、当期においては本投資法人において初となるサステナビリティボンドを発行しています。

さらに、本資産運用会社において2021年3月に「健康経営優良法人 2021(中小規模法人部門)」の認定を取得しており、今後も本投資法人、本資産運用会社ともに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17,701百万円、営業利益6,802百万円、経常利益5,965百万円、当期純利益5,965百万円となりました。

当期の分配金については、投資口1口当たりの分配金は3,184円となりました。

なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。



### 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) <sup>(注1)</sup>		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年 2月 8日	公募増資	208,826	1,299,026	25,284	141,731	(注2)
2016年 2月25日	第三者割当増資	10,441	1,309,467	1,264	142,996	(注3)
2016年 9月14日	無償減資	-	1,309,467	△1,626	141,369	(注4)
2016年 9月14日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,309,467	△1,898	139,470	(注5)
2017年 2月22日	公募増資	310,900	1,620,367	35,767	175,238	(注6)
2017年 3月14日	第三者割当増資	15,545	1,635,912	1,788	177,026	(注7)
2017年 9月27日	公募増資	134,700	1,770,612	14,424	191,451	(注8)
2017年 10月24日	第三者割当増資	6,735	1,777,347	721	192,172	(注9)
2019年 9月 3日	公募増資	91,400	1,868,747	11,805	203,977	(注10)
2019年 10月 1日	第三者割当増資	4,570	1,873,317	590	204,568	(注11)

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

(注3) 1口当たり発行価格121,081円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 第7期(2016年7月期)に計上した未処理損失の額である1,626,970千円は、投信法第136条第2項に定める無償減資を行い、出資総額等から控除することにより処理しています。

(注5) 2016年9月14日開催の本投資法人役員会において、第7期(2016年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり1,450円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年10月14日よりその支払を開始しました。

(注6) 1口当たり発行価格118,950円(発行価額115,046円)にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格115,046円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 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9) 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10) 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11) 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。

#### 【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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
計算期間	自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日	自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	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
最高(円)	131,900	144,200	157,700	146,700	138,200
最低(円)	116,800	125,900	134,000	69,600	106,200

### 4. 分配金等の実績

本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益5,965,827,712円を超えない額で発行済投資口の総口数1,873,317口の整数倍数の最大値となる金額5,964,641,328円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超える金銭の分配は行いません。

期別	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日	自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	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
当期末処分利益総額	(千円) 5,327,579	5,492,445	5,758,754	5,953,869	5,965,827
利益留保額	(千円) 398,233	474,782	474,574	474,865	475,583
金銭の分配金総額	(千円) 5,449,345	5,415,576	5,758,576	5,953,401	5,964,641
(1口当たり分配金)	(円) (3,066)	(3,047)	(3,074)	(3,178)	(3,184)
うち利益分配金総額	(千円) 5,449,345	5,415,576	5,758,576	5,953,401	5,964,641
(1口当たり利益分配金)	(円) (3,066)	(3,047)	(3,074)	(3,178)	(3,184)
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

国内では昨年11月以降のCOVID-19の感染拡大、2021年1月の緊急事態宣言の再発令等、先行き不透明感は依然として続いていることから一本調子での景気回復は見込み難いものの、ワクチン接種の開始もあり、今後緩やかに経済が回復していくと考えています。

本投資法人の保有物件においては、感染防止策を実施するとともに、消費者に必要とされる食品、医薬品、日用品などの継続的な提供の場の維持運営に努め、地域社会の生活インフラ資産としての使命を果たします。そして、COVID-19の終息後を見据えて、引き続き、消費者のライフスタイルやニーズの多様化等の環境変化を踏まえた細かな対応を行ってまいります。

マレーシア経済については、COVID-19拡大防止のための政府による活動制限令による影響もあったため、2020年第4四半期の実質GDP成長率は前年同期比3.4%減、2020年通年では前年比5.6%減と急減速しました。2021年2月に入り、マレーシア国内における1日当たりの感染者数は減少傾向にありますが、今後の影響には留意が必要です。

#### (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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	(2019年1月31日現在)	(2019年7月31日現在)	(2020年1月31日現在)	(2020年7月31日現在)	(2021年1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) 1,777,347	1,777,347	1,873,317	1,873,317	1,873,317
出資総額(純額) <sup>(注)</sup>	(百万円) 192,172	192,172	204,568	204,568	204,568
投資主数	(名) 22,819	21,673	21,462	23,910	23,838

(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

2021年1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 (%)
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	18.80
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	306,788	16.37
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	294,454	15.71
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	78,390	4.18
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	56,552	3.01
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	28,314	1.51
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	1.44
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A	22,040	1.17
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	20,529	1.09
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	1.06
合 計		1,206,568	64.40

(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)	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(注3)	PwCあらた有限責任 監査法人	—	20,100

(注1) 2021年1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、これらを含めいづ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) 会計監査人の報酬には、投資法人債発行に係るコンフォートレター業務に係る報酬が3,500千円含まれています。

(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た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

2021年1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15期 (2020年7月31日現在)				第16期 (2021年1月31日現在)				
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額(百万円)		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額(百万円)		
					為替評価 差損益 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (%)			為替評価 差損益 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (%)	
不動産 信託 受益権	商業 施設 等	北海道・東北	28,786	7.5	—	—	28,561	7.4	—	—	
		関東(注5)	123,817	32.1	—	—	122,662	31.7	—	—	
		東海・北陸・中部	41,980	10.9	—	—	46,703	12.1	—	—	
		近畿	88,384	22.9	—	—	87,555	22.7	—	—	
		中国・四国	29,399	7.6	—	—	28,899	7.5	—	—	
		九州・沖縄	39,915	10.3	—	—	39,469	10.2	—	—	
		マレーシア	622	0.2	622	△152	615	0.2	615	△130	0.2
		小計		352,907	91.5	622	△152	354,468	91.7	615	△130
関係会社株式(注6)		6,078	1.6	6,078	△148	6,078	1.6	6,078	118	1.6	
預金・その他の資産		26,792	6.9	14	—	25,983	6.7	14	—	0.0	
資産総額計		385,778	100.0	6,715	△300	386,530	100.0	6,708	△11	1.7	

(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(注5) : 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15期の「為替評価差損益」欄は、決算時(2020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(2020年7月31日)の為替相場(1RM=24.69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16期の「為替評価差損益」欄は、決算時(2021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(2021年1月31日)が営業日でないため前営業日(2021年1月29日)の為替相場(1RM=25.80円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

(注5) 「関東」に所在する「イオンモール水戸内原」には、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分(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

2021年1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	19,561	136,468.45	136,468.45	100.0	4.0	商業施設等
イオンレイクタウン mori(注3)	18,358	205,711.70	205,711.70	100.0	3.8	商業施設等
イオンモール福津	17,758	100,020.87	100,020.87	100.0	3.5	商業施設等
イオンモール倉敷	16,102	157,274.78	157,274.78	100.0	4.2	商業施設等
イオンモール伊丹昆陽	15,619	122,944.71	122,944.71	100.0	4.8	商業施設等
イオンモール甲府昭和(注4)	14,710	99,772.38	99,772.38	100.0	3.8	商業施設等
イオンモール水戸内原(注5)	13,566	159,997.49	159,997.49	100.0	4.1	商業施設等
ダイエー川崎 プロセスセンター	13,564	59,265.77	59,265.77	100.0	2.8	商業施設等
イオンモール京都五条	13,040	87,311.56	87,311.56	100.0	2.5	商業施設等
イオンモール大和郡山	12,950	105,230.88	105,230.88	100.0	4.3	商業施設等
合 計	155,233	1,233,998.59	1,233,998.59	100.0	37.7	—

(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) 「イオンモール水戸内原」の「期末帳簿価額」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:期末帳簿価額108百万円、対総不動産賃貸事業収益比率0.0%)を含みます。

(注6) 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

2021年1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	18,358	24,200
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	5,695	8,050
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	5,146	6,950
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	5,774	7,110
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	13,566	17,715
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	5,859	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	9,475	11,300
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	3,456	4,950
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	9,109	10,400
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	3,250	3,930
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	5,860	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	6,515	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	16,102	19,800
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	6,281	8,850
RSC-13	イオンモール直方	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	9,184	12,900
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	19,561	23,100
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	5,180	6,180
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	1,763	1,890
RSC-18	イオンモール利府	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	2,258	2,230
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	1,249	1,490
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	2,205	2,440
RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市 下三橋町71番地	不動産 信託受益権	105,230.88	12,950	14,800
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	11,413	12,600
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注6)	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	14,710	17,600
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	7,188	8,350
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	5,672	6,550
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	15,619	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	12,526	14,200
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	10,913	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	8,606	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	8,870	9,960
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	13,040	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	17,758	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	9,639	10,200
合 計				-	-	426,903

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)
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	6,600
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	3,421	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	4,268	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	5,364	5,570
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	13,564	15,700
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	9,446	10,800
L-3	ダイエー茨木 プロセスセンター	大阪府茨木市 横江二丁目7番52号	不動産 信託受益権	50,783.58	6,807	7,590
M-1	イオン・タマン・ユニバーシ ティ・ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注7)	Lot 49045, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor, Malaysia	不動産 信託受益権	22,870.00	615 (18百万RM)	544 (21百万RM)
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注8)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	株式	81,135.00	-	6,114 (237百万RM)
合 計				-	354,468 (注9)	426,903

(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、2021年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。

(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115百万円）を含みます。

(注6) 「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7) 「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8) 「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9) 「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（2021年1月31日）が営業日でないため前営業日（2021年1月29日）が営業日でないため前営業日（2021年1月29日）の為替相場（1RM=25.80円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。「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10) 「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」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15期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)				第16期 (自 2020年8月1日 至 2021年1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	680	3.9	1	100.0	680	3.8
イオンレイクタウンkaze (注2)	1	100.0	338	1.9	1	100.0	337	1.9
イオンモール盛岡	1	100.0	369	2.1	1	100.0	369	2.1
イオンモール石巻	1	100.0	351	2.0	1	100.0	351	2.0
イオンモール水戸内原 (注3)	1	100.0	722	4.1	1	100.0	722	4.1
イオンモール太田	1	100.0	481	2.7	1	100.0	481	2.7
イオン相模原 ショッピングセンター	1	100.0	418	2.4	1	100.0	420	2.4
イオンモール大垣	1	100.0	325	1.8	1	100.0	325	1.8
イオンモール鈴鹿	1	100.0	464	2.6	1	100.0	455	2.6
イオンモール明和	1	100.0	218	1.2	1	100.0	218	1.2
イオンモール加西北条	1	100.0	324	1.8	1	100.0	325	1.8
イオンモール日吉津	1	100.0	433	2.5	1	100.0	429	2.4
イオンモール倉敷	1	100.0	743	4.2	1	100.0	743	4.2
イオンモール綾川	1	100.0	454	2.6	1	100.0	454	2.6
イオンモール直方	1	100.0	557	3.2	1	100.0	559	3.1
イオンモールKYOTO	1	100.0	702	4.0	1	100.0	705	4.0
イオンモール札幌平岡	1	100.0	447	2.5	1	100.0	447	2.5
イオンモール釧路昭和	1	100.0	229	1.3	1	100.0	229	1.3
イオンモール利府	1	100.0	208	1.2	1	100.0	208	1.2
イオンモール山形南	1	100.0	164	0.9	1	100.0	161	0.9
イオンモール四日市北	1	100.0	233	1.3	1	100.0	233	1.3
イオンモール大和郡山	1	100.0	763	4.3	1	100.0	763	4.3
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	402	2.3	1	100.0	402	2.3
イオンモール甲府昭和 (注4)	1	100.0	680	3.9	1	100.0	672	3.8
イオンモール苫小牧	1	100.0	342	1.9	1	100.0	342	1.9
イオンモール小山	1	100.0	277	1.6	1	100.0	277	1.6
イオンモール伊丹昆陽	1	100.0	848	4.8	1	100.0	847	4.8
イオンモール鹿児島	1	100.0	589	3.3	1	100.0	590	3.3
イオンモール土浦	1	100.0	533	3.0	1	100.0	532	3.0
イオンモールかほく	1	100.0	490	2.8	1	100.0	489	2.8
イオンモール下妻	1	100.0	386	2.2	1	100.0	386	2.2
イオンモール京都五条	1	100.0	437	2.5	1	100.0	439	2.5
イオンモール福津	1	100.0	623	3.5	1	100.0	622	3.5
イオンモール多摩平の森	1	100.0	570	3.2	1	100.0	581	3.3
イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	1	100.0	224	1.3	1	100.0	227	1.3
イオンスタイル検見川浜	1	100.0	176	1.0	1	100.0	176	1.0
イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	1	100.0	173	1.0	1	100.0	173	1.0
イオン上田 ショッピングセンター	-	-	-	-	1	100.0	128	0.7
ダイエー川崎プロセスセンター	2	100.0	494	2.8	2	100.0	491	2.8
イオン南大阪RDC	1	100.0	289	1.6	1	100.0	289	1.6
ダイエー茨木プロセスセンター	1	100.0	251	1.4	1	100.0	251	1.4
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	20 (791千RM)	0.1	1	100.0	20 (791千RM)	0.1
イオンモール セレンバン 2 (注6) (注7)	1	100.0	195 (7,760千RM)	1.1	1	100.0	197 (7,752千RM)	1.1
合 計	43	100.0	17,642 (注8)	100.0	44	100.0	17,765 (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土地部分：第15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16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16期の不動産賃貸事業収益額は、期中平均の為替相場（1RM=25.47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、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。

#### 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

2021年1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	106,700	87,600	△659
合 計		106,700	87,600	△659

(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。2021年1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

2021年1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	353,852	420,245	98.4	41
マレーシア	6,694	6,741	1.6	2
合 計	360,547	426,986	100.0	43

(注1) 「保有総額」欄は、2021年1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、2021年1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2021年1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（2021年1月31日）が営業日でないため、前営業日（2021年1月29日）の為替相場（1RM=25.80円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。



## 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2021年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの（主として1工事当たり30万円を超えるもの）は以下のとおりです。  
なお、以下の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
イオンレイクタウンmori (埼玉県越谷市)	外構補修工事	自 2021年7月 至 2021年10月	65	-	-
イオンレイクタウンkaze (埼玉県越谷市)	防水補修工事	自 2021年4月 至 2021年6月	53	-	-
イオンモール水戸内原 (茨城県水戸市)	空調機更新工事	自 2021年10月 至 2021年11月	32	-	-
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調機更新工事	自 2021年2月 至 2021年5月	123	-	-
	空調機更新工事	自 2021年8月 至 2021年11月	197	-	-
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 2021年9月 至 2021年11月	162	-	-
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	空調機更新工事	自 2021年3月 至 2021年6月	66	-	-
	特高GIS2号機入替工事	自 2021年2月 至 2021年5月	72	-	-
	生ゴミ庫新設工事	自 2021年4月 至 2021年6月	45	-	-
	活性化工事	自 2021年6月 至 2021年8月	81	-	-
	冷温水発生機更新工事	自 2021年10月 至 2021年10月	83	-	-
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	東館衛生設備更新工事	自 2021年3月 至 2021年3月	32	-	-
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機更新工事	自 2020年11月 至 2021年5月	265	-	-
イオンモール直方 (福岡県直方市)	空調機更新工事	自 2021年9月 至 2021年11月	122	-	-
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	空調機更新工事	自 2021年5月 至 2021年10月	74	-	-
イオンモール利府 (宮城県宮城郡)	外壁塗装工事	自 2020年11月 至 2021年7月	332	-	-
	衛生設備更新工事	自 2021年3月 至 2021年7月	57	-	-
	駐車場防水工事	自 2021年3月 至 2021年8月	297	-	-
	防火シャッター工事	自 2021年5月 至 2021年8月	48	-	-
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 2021年3月 至 2021年5月	36	-	-
イオンモール小山 (栃木県小山市)	空調機更新工事	自 2021年9月 至 2021年10月	38	-	-
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)	外壁塗装工事	自 2021年4月 至 2022年1月	360	-	-
イオン上田ショッピングセンター (長野県上田市)	外壁塗装工事	自 2021年4月 至 2021年11月	271	-	-

### 2. 期中の資本的支出

本投資法人が2021年1月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事（主として1工事当たり30万円を超えるもの）は以下のとおりです。当期の資本的支出は824百万円であり、費用に区分された修繕費656百万円と合わせ、合計1,481百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
イオンモール札幌平岡 (北海道札幌市)	防煙垂れ壁設置工事	自 2020年11月 至 2020年12月	37
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	屋上防水更新工事	自 2020年4月 至 2020年9月	82
イオンモール下妻 (茨城県下妻市)	防煙垂れ壁設置工事	自 2020年11月 至 2021年1月	36
イオンモール小山 (栃木県小山市)	非常用発電機更新工事	自 2021年1月 至 2021年1月	30
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調機更新工事	自 2020年9月 至 2020年12月	173
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 2020年10月 至 2020年11月	34
イオンモール直方 (福岡県直方市)	防煙垂れ壁設置工事	自 2020年9月 至 2020年12月	82

### 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15期	第16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
(a) 資産運用報酬 (注) (内訳) 運用報酬Ⅰ 運用報酬Ⅱ	794,124 503,845 290,279	815,802 523,152 292,650
(b) 資産保管委託手数料	19,891	19,910
(c) 一般事務委託手数料	56,469	57,971
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) その他営業費用	94,921	103,828
合計	969,007	1,001,112

(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16期には26,750千円の取得報酬が発生し、第15期には48,335千円の取得報酬が発生しています。

### 2. 借入状況

2021年1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
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2020年 2月3日	3,300	-	0.28949	2020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		3,300	-					
	三井住友信託銀行株式会社		3,200	-					
計		-	9,800	-	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	2013年 11月25日	4,000	-	1.17250 (注2)	2020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		4,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社		4,000	-					
	株式会社三菱UFJ銀行		4,000	-					
	株式会社日本政策投資銀行		2,000	-					
	農林中央金庫		1,000	-					
	株式会社三重銀行		1,000	-					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000	-					
	株式会社りそな銀行		1,000	-					
	株式会社みずほ銀行		-	200					
	株式会社三井住友銀行		-	200					
	三井住友信託銀行株式会社		-	200					
	株式会社三菱UFJ銀行		-	1,000					
	農林中央金庫		-	900					
みずほ信託銀行株式会社	-	500							
株式会社りそな銀行	-	500							
株式会社日本政策投資銀行	-	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	-	700							
株式会社三菱UFJ銀行	-	1,200							
農林中央金庫	-	500							
みずほ信託銀行株式会社	-	600							
株式会社りそな銀行	-	400							
株式会社三重銀行	-	300							
株式会社百五銀行	-	300							
株式会社七十七銀行	-	300							
株式会社広島銀行	-	300							
株式会社みずほ銀行	-	1,100							
株式会社三井住友銀行	-	900							
三井住友信託銀行株式会社	-	900							
株式会社三菱UFJ銀行	-	1,300							
農林中央金庫	-	700							
みずほ信託銀行株式会社	-	300							
株式会社日本政策投資銀行	-	400							
株式会社イオン銀行	-	300							
日本生命保険相互会社	-	200							
株式会社みずほ銀行	-	500							
株式会社三井住友銀行	-	300							
株式会社三菱UFJ銀行	-	400							
農林中央金庫	-	500							
みずほ信託銀行株式会社	-	300							
株式会社群馬銀行	-	500							
株式会社山口銀行	-	500							
計		-	22,000	19,100	-	-	-	-	-



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
株式会社三井住友銀行	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	200	-							
株式会社三井住友銀行	2015年 2月27日	200	-	0.88915 (注2)	2021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		200	-						
株式会社三菱UFJ銀行		1,000	-						
農林中央金庫		900	-						
みずほ信託銀行株式会社		500	-						
株式会社りそな銀行	500	-	1.40390 (注2)	2024年 10月21日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証		
株式会社日本政策投資銀行	500	-							
株式会社みずほ銀行	1,300	1,300							
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	2015年 2月27日	900	900	1.40730 (注2)	2027年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三重銀行		300	300						
株式会社みずほ銀行		600	600						
三井住友信託銀行株式会社		400	400						
株式会社みずほ銀行		700	-						
株式会社三井住友銀行	2016年 3月29日	700	-	0.35125 (注2)	2021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		700	-						
株式会社三菱UFJ銀行		1,200	-						
農林中央金庫		500	-						
みずほ信託銀行株式会社		600	-						
株式会社りそな銀行		400	-						
株式会社三重銀行		300	-						
株式会社百五銀行		300	-						
株式会社七十七銀行		300	-						
株式会社広島銀行		300	-						
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	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	1,500	1,500							
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	2016年 5月31日	1,500	1,500	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		300	300						
株式会社イオン銀行		300	300						
株式会社三重銀行		300	300						
株式会社みずほ銀行		800	800						
株式会社三井住友銀行	2016年 10月20日	600	600	0.55000	2022年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		500	500						
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	0.61375 (注2)	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	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	1,500	1,500							
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	200	200							
株式会社みずほ銀行	2016年 10月20日	900	900	0.87250 (注2)	2025年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		700	700						
三井住友信託銀行株式会社		600	600						
株式会社三菱UFJ銀行		500	500						
株式会社三井住友銀行		500	500						

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
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							
株式会社三重銀行	2017年 3月28日	300	300	0.43200 (注2)	2021年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		1,100	-						
株式会社三井住友銀行		900	-						
三井住友信託銀行株式会社		900	-						
株式会社三菱UFJ銀行		1,300	-						
農林中央金庫	2017年 3月28日	700	-	0.52800 (注2)	2022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		300	-						
株式会社日本政策投資銀行		400	-						
株式会社イオン銀行		300	-						
日本生命保険相互会社		200	-						
株式会社みずほ銀行	2017年 3月28日	1,400	1,400	0.83800 (注2)	2024年 10月21日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		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						
株式会社第三銀行		500	500						
株式会社新生銀行		800	800						
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	2017年 3月28日	1,300	1,300	1.09710 (注2)	2026年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
農林中央金庫		500	500						
みずほ信託銀行株式会社		400	400						
株式会社日本政策投資銀行		700	700						
株式会社イオン銀行		300	300						
日本生命保険相互会社	2017年 3月28日	300	300	0.63000	2022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		500	500						
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	2017年 3月28日	700	700	0.52270 (注2)	2023年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社イオン銀行		500	500						
株式会社三重銀行		600	600						
明治安田生命保険相互会社		800	800						
株式会社広島銀行		200	200						
株式会社みずほ銀行	2017年 12月27日	1,200	1,200	0.60000	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	0.37850 (注2)	2021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		500	-						
株式会社三井住友銀行		300	-						
株式会社三菱UFJ銀行		400	-						
農林中央金庫		500	-						
みずほ信託銀行株式会社	2018年 10月22日	300	-	0.37850 (注2)	2021年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社群馬銀行		500	-						
株式会社山口銀行		500	-						



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	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	400	0.64000	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	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										
	株式会社千葉銀行	2019年 10月21日	300	300	0.21500 (注2)	2022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	2020年 10月20日	-	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										
	三井住友信託銀行株式会社		-	800										
	株式会社三菱UFJ銀行		-	800										
	みずほ信託銀行株式会社		-	300										
	株式会社日本政策投資銀行		-	200										
	株式会社みずほ銀行	2020年 10月20日	-	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										
	三井住友信託銀行株式会社		-	900										
	株式会社三菱UFJ銀行		-	900										
農林中央金庫	-		300											
株式会社日本政策投資銀行	-		300											
株式会社三重銀行	-		300											
株式会社みずほ銀行	2020年 10月20日		-	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										
三井住友信託銀行株式会社		-	800											
株式会社三菱UFJ銀行		-	800											
農林中央金庫		-	400											
みずほ信託銀行株式会社		-	400											
株式会社日本政策投資銀行		-	700											
株式会社三重銀行	-	300												
計	-	91,700	86,400	-	-	-	-	-						
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	-	-	-	-	-					
	合計	-	126,800	108,800	-	-	-	-	-					

(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も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も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

### 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 ティボンド)	2020年 12月4日	-	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	-	33,000	51,000	-	-	-	-	-

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

(注2) 資金使途は、借入金の返済です。

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

(注4) 資金使途は、「サステナビリティ適格資産」の取得資金に充当した借入金の返済資金です。

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

(注5) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注6) 投資法人債間限定同順位特約が付されています。

### 4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

### 5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。



## 期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産 信託受益権	イオン上田 ショッピングセンター	2020年 10月15日	5,350	—	—	—	—
合計	—	—	5,350	—	—	—	—

(注) 「取得価額」及び「譲渡価額」欄は当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、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	取得価額 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点
取得	イオン上田 ショッピングセンター	2020年 10月15日	不動産 信託受益権	5,350	5,570	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日
	合計	—	—	5,350	5,570	—	—

(注1) 「取得価額」欄には、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。

(注2) 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3) 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

調査を行った者の氏名又は名称 PwC あらた有限責任監査法人  
調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2020年8月1日から2021年1月22日までの間で金利スワップ取引3件でした。これらの金利スワップ取引について、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）第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関して、PwC あらた有限責任監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入力しています。なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

#### (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)
イオンリテール株式会社	7,722
イオンモール株式会社	7,514
イオン北海道株式会社	677
イオン九州株式会社	589
株式会社ダイエー	588
イオングローバルSCM株式会社	289
イオンマレーシア社 (注1)	20 (791千RM)
合計	17,402

(注1) 「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。

(注2) 「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託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。以下同じです。

#### (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)
イオンリテール株式会社	1,176
イオンモール株式会社	908
イオン北海道株式会社	165
イオン九州株式会社	32
合計	2,282

#### (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	45,293	イオンディライト株式会社	9,204	20.3
支払利息	456,246	株式会社イオン銀行	10,720	2.3
保険料	395,072	イオン保険サービス株式会社	395,072	100.0

(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、当期中にイオンディライト株式会社に対する修繕工事等の金額は384,416千円です。

(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。

### 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 (2020年2月1日～2020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	5,876 (238百万円)	1	100.0	195 (7,760千円)	100.0	-
合計	-	-	5,876	1	100.0	195	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 (2020年7月31日) の為替相場 (1RM=24.69円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて円貨に換算しています。

(注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=25.20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 (2020年8月1日～2021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	6,114 (237百万円)	1	100.0	197 (7,752千円)	100.0	-
合計	-	-	6,114	1	100.0	197	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 (2021年1月31日) が営業日でないため前営業日 (2021年1月29日) の為替相場 (1RM=25.80円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて円貨に換算しています。

(注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=25.47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
2020年10月27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任じました。

## 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) (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,834,541	16,217,497
信託現金及び信託預金	7,690,798	8,195,175
前払費用	409,924	584,140
未収還付法人税等	15	51
その他	12,658	7,567
流動資産合計	25,947,937	25,004,432
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	210,903,537	214,750,260
減価償却累計額	△45,697,850	△50,321,257
信託建物 (純額)	165,205,687	164,429,002
信託構築物	1,448,544	1,450,642
減価償却累計額	△998,758	△1,041,853
信託構築物 (純額)	449,786	408,788
信託工具、器具及び備品	18,927	18,927
減価償却累計額	△6,633	△8,372
信託工具、器具及び備品 (純額)	12,294	10,554
信託土地	131,883,801	134,264,615
信託建設仮勘定	242	242
有形固定資産合計	297,660,275	299,221,667
無形固定資産		
信託借地権	55,246,917	55,246,917
無形固定資産合計	55,246,917	55,246,917
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	581,497	615,194
差入敷金及び保証金	10,460	10,460
投資その他の資産合計	6,670,411	6,704,109
固定資産合計	359,577,604	361,172,694
繰延資産		
投資口交付費	27,577	19,983
投資法人債発行費	225,130	333,071
繰延資産合計	252,707	353,054
資産合計	385,778,249	386,530,182



(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2020年7月31日)	当 期 (2021年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	319,763	1,029,695
短期借入金	9,800,000	-
1年内返済予定の長期借入金	22,000,000	19,100,000
未払金	397,073	400,266
未払費用	78,631	101,071
未払法人税等	605	605
未払消費税等	496,005	473,580
災害損失引当金	-	26,429
その他	195,008	195,412
流動負債合計	33,287,085	21,327,060
固定負債		
投資法人債	33,000,000	51,000,000
長期借入金	95,000,000	89,700,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	13,492,071	13,492,071
固定負債合計	141,494,700	154,194,700
負債合計	174,781,786	175,521,760
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	208,093,893	208,093,893
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)	204,568,196	204,568,196
剰余金		
任意積立金		
配当準備積立金	474,397	474,397
任意積立金合計	474,397	474,397
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,953,869	5,965,827
剰余金合計	6,428,266	6,440,224
投資主資本合計	210,996,463	211,008,421
純資産合計	※1 210,996,463	※1 211,008,421
負債純資産合計	385,778,249	386,530,182

## Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 17,447,363	※1 17,568,111
受取配当金	※2 126,990	※2 133,418
営業収益合計	17,574,353	17,701,529
営業費用		
賃貸事業費用	※1 9,822,609	※1 9,897,925
資産運用報酬	794,124	815,802
資産保管手数料	19,891	19,910
一般事務委託手数料	56,469	57,971
役員報酬	3,600	3,600
租税公課	5,227	5,901
その他営業費用	89,693	97,926
営業費用合計	10,791,616	10,899,037
営業利益	6,782,736	6,802,491
営業外収益		
受取利息	177	255
未払分配戻入	984	987
受取保険金	58,027	-
還付加算金	195	-
為替差益	-	454
営業外収益合計	59,384	1,696
営業外費用		
支払利息	503,768	456,246
投資法人債利息	126,348	156,604
投資口交付費償却	14,008	7,593
投資法人債発行費償却	13,296	15,351
投資法人債発行費	-	21,367
融資関連費用	165,691	154,630
災害損失引当金繰入額	-	26,429
その他	64,710	-
営業外費用合計	887,824	838,223
経常利益	5,954,296	5,965,964
税引前当期純利益	5,954,296	5,965,964
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	5,953,691	5,965,359
前期繰越利益	177	468
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,953,869	5,965,827



## IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020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	208,093,893	△3,525,697	△3,525,697	204,568,196	474,397	474,397
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-
当期末残高	*1 208,093,893	△3,525,697	△3,525,697	204,568,196	474,397	474,397

	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	5,758,754	6,233,151	210,801,347	210,801,347
当期変動額				
剰余金の配当	△5,758,576	△5,758,576	△5,758,576	△5,758,576
当期純利益	5,953,691	5,953,691	5,953,691	5,953,691
当期変動額合計	195,115	195,115	195,115	195,115
当期末残高	5,953,869	6,428,266	210,996,463	210,996,463

当期（自 2020年8月1日 至 2021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		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						
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-
当期末残高	*1 208,093,893	△3,525,697	△3,525,697	204,568,196	474,397	474,397

	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	5,953,869	6,428,266	210,996,463	210,996,463
当期変動額				
剰余金の配当	△5,953,401	△5,953,401	△5,953,401	△5,953,401
当期純利益	5,965,359	5,965,359	5,965,359	5,965,359
当期変動額合計	11,958	11,958	11,958	11,958
当期末残高	5,965,827	6,440,224	211,008,421	211,008,421



## 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 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1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 6年 ②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 6年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	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2年台風第10号により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、当期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。
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	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101,790千円です。	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13,624千円です。
7. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。	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、信託土地並びに信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 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、信託土地並びに信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 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。

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (2020年7月31日)	当期 (2021年1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 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1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 賃貸事業収入 賃料収入 17,378,083 その他賃貸事業収入 69,279 不動産賃貸事業収益合計 17,447,363	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 17,507,008 その他賃貸事業収入 61,102 不動産賃貸事業収益合計 17,568,111
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 44,752 修繕費 617,292 保険料 182,826 信託報酬 21,694 支払地代 2,280,479 租税公課 1,980,637 減価償却費 4,635,481 水道料 51,798 その他賃貸事業費用 7,645 不動産賃貸事業費用合計 9,822,609	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 45,293 修繕費 656,826 保険料 185,816 信託報酬 22,000 支払地代 2,283,162 租税公課 1,979,637 減価償却費 4,668,242 水道料 49,422 その他賃貸事業費用 7,522 不動産賃貸事業費用合計 9,897,925
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 7,624,754	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 7,670,185

## ※2 受取配当金の内訳

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の2020年1月期決算に基づく配当可能限度額5,172,698RM（126,990千円）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。

不動産賃貸収益	7,639,228	(198,849)	
不動産賃貸費用	664,013	(17,284)	
その他費用	99,789	(2,597)	
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	5,000,000	(130,150)	
税引前当期純利益	11,875,426	(309,117)	
未実現利益控除後税引前当期純利益	6,875,426	(178,967)	
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,702,728	(44,322)	
配当可能限度額（注3）	5,172,698	(126,990)	
配当金（注3）	5,172,698	(126,990)	

(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=26.03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、2020年5月8日為替予約レートを用いて円貨に換算しています。（1RM=24.55円（小数点第3位を切捨て））

当期（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の2020年7月期決算に基づく配当可能限度額5,244,665RM（133,418千円）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。

不動産賃貸収益	7,760,030	(195,552)	
不動産賃貸費用	668,626	(16,849)	
その他費用	135,388	(3,411)	
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	—	(—)	
税引前当期純利益	6,956,016	(175,291)	
未実現利益控除後税引前当期純利益	6,956,016	(175,291)	
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,711,351	(43,126)	
配当可能限度額（注3）	5,244,665	(133,418)	
配当金（注3）	5,244,665	(133,418)	

(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=25.20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、2020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=25.43円（小数点第3位を切捨て））

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期（ご参考） 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 10,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 1,873,317口	発行済投資口の総口数 1,873,317口

## (税効果会計に関する注記)

前 期（ご参考） 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別の内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別の内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
税務上の繰越欠損金（注） 278,102	税務上の繰越欠損金（注） 274,980
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額（注） △278,102	税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額（注） △274,980
繰延税金資産合計 —	繰延税金資産合計 —
繰延税金資産の純額 —	繰延税金資産の純額 —
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 31.46	法定実効税率 31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.46	支払分配金の損金算入額 △31.45
その他 0.01	その他 0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01

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

## 3.税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前期（ご参考）（2020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）	—	—	—	—	—	278,102	278,102
評価性引当額	—	—	—	—	—	△278,102	△278,102
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（2021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）	—	—	—	—	—	274,980	274,980
評価性引当額	—	—	—	—	—	△274,980	△274,980
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 2020年2月1日 至 2020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可否を検討する体制をとっています。

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

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

**(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明**

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない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**

2020年7月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含めていません(注2)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	17,834,541	17,834,541	-
(2) 信託現金及び信託預金	7,690,798	7,690,798	-
資 産 計	25,525,340	25,525,340	-
(3) 短期借入金	9,800,000	9,800,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	22,000,000	22,145,603	145,603
(5) 投資法人債	33,000,000	32,564,900	△435,100
(6) 長期借入金	95,000,000	96,936,540	1,936,540
負 債 計	159,800,000	161,447,043	1,647,043
(7) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (4) 1年内返済予定の長期借入金 (6) 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) 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。
- (7) 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	114,900,000	92,900,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています(前記「(6) 長期借入金」参照)。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品は次のとおりです。

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
関係会社株式	6,078,453
預り敷金及び保証金	2,628
信託預り敷金及び保証金	13,492,071
合 計	19,573,154

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

(注3) 金銭債権の決算日(2020年7月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	17,834,541
信託現金及び信託預金	7,690,798
合 計	25,525,340

(注4) 投資法人債、借入金の決算日(2020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
短期借入金	9,800,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	22,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	-	33,000,000
長期借入金	-	19,100,000	20,800,000	20,400,000	11,300,000	23,400,000
合 計	31,800,000	19,100,000	20,800,000	20,400,000	11,300,000	56,400,000

当期(自 2020年8月1日 至 2021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可否を検討する体制をとっています。

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

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

**(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明**

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない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

2021年1月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含めていません（注2）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	16,217,497	16,217,497	-
(2) 信託現金及び信託預金	8,195,175	8,195,175	-
資 産 計	24,412,672	24,412,672	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	19,100,000	19,127,922	27,922
(4) 投資法人債	51,000,000	50,572,700	△427,300
(5) 長期借入金	89,700,000	91,346,882	1,646,882
負 債 計	159,800,000	161,047,504	1,247,504
(6) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金  
長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載していません。
- (4) 投資法人債  
投資法人債は日本証券業協会による公表参考値によっています。
- (6) デリバティブ取引  
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	106,700,000	87,600,000	(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せん（前記「(5) 長期借入金」参照）。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品は次のとおりです。

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
関係会社株式	6,078,453
預り敷金及び保証金	2,628
信託預り敷金及び保証金	13,492,071
合 計	19,573,154

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

(注3) 金銭債権の決算日（2021年1月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	16,217,497
信託現金及び信託預金	8,195,175
合 計	24,412,672

(注4) 投資法人債、借入金の決算日（2021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年内返済予定の長期借入金	19,100,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	2,000,000	49,000,000
長期借入金	-	20,800,000	20,400,000	15,300,000	13,300,000	19,900,000
合 計	19,100,000	20,800,000	20,400,000	15,300,000	15,300,000	68,900,000

## (賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020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2020年7月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。なお、本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」は、次表には含まれていません。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
346,837,778	6,069,413	352,907,192	415,024,959

(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1物件（「イオンモール多摩平の森」）の取得（9,828,982千円）、既存物件の資本的支出（875,912千円）によるものであり、当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費（4,635,481千円）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 2020年8月1日 至 2021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2021年1月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。なお、本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」は、次表には含まれていません。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
352,907,192	1,561,392	354,468,585	420,789,380

(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1物件（「イオン上田ショッピングセンター」）の取得（5,405,165千円）、既存物件の資本的支出（824,469千円）によるものであり、当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費（4,668,242千円）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 2020年2月1日 至 2020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、2020年7月期の財務諸表の監査は終了していません。

- 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。
- 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%
- 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2020年1月期（自 2019年8月1日 至 2020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2020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（2020年1月31日現在） (単位：RM (千円))

流動資産合計	19,300,323	(515,318)
固定資産合計	194,714,536	(5,198,878)
(うち投資不動産合計)	194,714,536	(5,198,878)
流動負債合計	790,577	(21,108)
固定負債合計	-	(-)
純資産合計	213,224,281	(5,693,088)

(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。2019年11月6日に投資法人に対して配当金5,098,164RM (133,774千円) 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=26.23円（小数点第3位を切捨て）です。

(注2) 決算時（2020年1月31日）の為替相場（1RM=26.70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 2019年8月1日 至 2020年1月31日） (単位：RM (千円))

売上高	7,639,228	(198,849)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	2,330,292	(60,657)
当期純利益又は当期純損失（△）	627,564	(16,335)

(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。2020年5月8日に投資法人に対して配当金5,172,698RM (126,990千円) 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=24.55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=26.03円（小数点第3位を切捨て））を用いています。



当期 (自 2020年8月1日 至 2021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、2021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2020年7月期 (自 2020年2月1日 至 2020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2020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 (2020年7月31日現在)

(単位: RM (千円))

項目	金額	金額
流動資産合計	19,310,244	(476,769)
固定資産合計	190,169,401	(4,695,282)
(うち投資不動産合計)	190,169,401	(4,695,282)
流動負債合計	728,531	(17,987)
固定負債合計	-	(-)
純資産合計	208,751,113	(5,154,064)

(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。2020年5月8日に投資法人に対して配当金5,172,698RM (126,990千円) 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=24.55円 (小数点第3位を切捨て) です。

(注2) 決算時 (2020年7月31日) の為替相場 (1RM=24.69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 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

(単位: RM (千円))

項目	金額	金額
売上高	7,760,030	(195,552)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	2,410,881	(60,754)
当期純利益又は当期純損失 (△)	699,530	(17,628)

(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。2020年12月7日に投資法人に対して配当金5,244,665RM (133,418千円) 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=25.43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=25.20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 2020年2月1日 至 2020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	5,172,698 (126,990)	-	- (-)

当期 (自 2020年8月1日 至 2021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	5,244,665 (133,418)	-	- (-)

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2020年2月1日 至 2020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	イオンリテール 株式会社	小売業	-	賃貸事業収入	7,596,862	信託預り敷金 及び保証金	6,113,373
				支払地代等	1,176,195	-	-
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	7,511,938	預り敷金及び 保証金	2,628
				支払地代等	905,747	-	-
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	-	賃貸事業収入	677,127	-	-
				支払地代等	165,475	-	-
その他の関係 会社の子会社	株式会社イオン銀行	銀行業	-	支払利息	10,511	長期借入金	3,300,000
						未払費用	693
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)	20,189	-	-
				短期借入金の借入	3,200,000	短期借入金	3,200,000
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	16,200,000
					-	1年内返済予定 の長期借入金	4,000,000
				支払利息	84,226	未払費用	5,556

(注1) 投資口の所有口数割合については、小数点第3位を切り捨てています。

(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 2020年8月1日 至 2021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	イオンリテール 株式会社	小売業	-	賃貸事業収入	7,722,863	信託預り敷金 及び保証金	6,113,373
				支払地代等	1,176,195	-	-
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	7,514,999	預り敷金及び 保証金	2,628
				支払地代等	908,460	-	-
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	-	賃貸事業収入	677,192	-	-
				支払地代等	165,475	-	-
その他の関係 会社の子会社	株式会社イオン銀行	銀行業	-	支払利息	10,720	長期借入金	3,000,000
						1年内返済予 定の長期借入 金	300,000
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)	20,070	-	-
				短期借入金の借入	6,000,000	-	-
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	短期借入金の返済	9,200,000	-	-
				長期借入金の借入	2,500,000	長期借入金	16,900,000
				長期借入金の返済	4,000,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,800,000
				支払利息	81,574	未払費用	4,811

(注1) 投資口の所有口数割合については、小数点第3位を切り捨てています。

(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 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日		当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	
1口当たり純資産額	112,632円	1口当たり純資産額	112,638円
1口当たり当期純利益	3,178円	1口当たり当期純利益	3,184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 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
当期純利益 (千円)	5,953,691	5,965,359
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)	5,953,691	5,965,359
期中平均投資口数 (口)	1,873,317	1,873,317

## (重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)  
該当事項はありません。

当期 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)  
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 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
I 当期末処分利益	5,953,869,533	5,965,827,712
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,953,401,426 (3,178)	5,964,641,328 (3,184)
III 次期繰越利益	468,107	1,186,384

## 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5,953,869,533円を超えない額で発行済投資口の総口数1,873,317口の整数倍数の最大値となる金額5,953,401,426円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益5,965,827,712円を超えない額で発行済投資口の総口数1,873,317口の整数倍数の最大値となる金額5,964,641,328円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。



## Ⅵ. 会計監査人の監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2021年3月17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2020年8月1日から2021年1月31日までの第16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。

#### 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。

## Ⅳ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1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	5,954,296	5,965,964
減価償却費	4,635,481	4,668,242
投資法人債発行費償却	13,296	15,351
投資口交付費償却	14,008	7,593
受取利息	△177	△255
支払利息	630,117	612,850
受取保険金	△58,027	-
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	△50,792	26,429
未払消費税等の増減額 (△は減少)	447,777	△22,424
前払費用の増減額 (△は増加)	191,887	△174,216
営業未払金の増減額 (△は減少)	△576,247	567,792
未払金の増減額 (△は減少)	6,599	3,193
長期前払費用の増減額 (△は増加)	112,186	△33,697
その他	8,873	3,608
小計	11,329,280	11,640,433
利息の受取額	98	333
利息の支払額	△629,882	△590,410
保険金の受取額	56,824	-
法人税等の支払額	△605	△641
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,755,716	11,049,715
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	△5,225,352	△6,087,494
信託無形固定資産の取得による支出	△5,408,141	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	284,427	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,349,066	△6,087,494
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	9,800,000	18,000,000
短期借入金の返済による支出	-	△27,800,000
長期借入れによる収入	-	13,800,000
長期借入金の返済による支出	-	△22,000,000
投資法人債の発行による収入	-	17,876,707
分配金の支払額	△5,757,157	△5,951,133
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,042,842	△6,074,426
現金及び現金同等物に係る換算差額	485	△461
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,449,978	△1,112,667
現金及び現金同等物の期首残高	21,075,362	25,525,340
現金及び現金同等物の期末残高	※1 25,525,340	※1 24,412,672

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

### (重要な会計方針に関する注記) (参考情報)

項目	前期 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3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 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高(2020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		※1. 現金及び現金同等物の期末残高(2021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)	(単位：千円)
現金及び預金	17,834,541	現金及び預金 16,217,497
信託現金及び信託預金	7,690,798	信託現金及び信託預金 8,195,175
現金及び現金同等物	25,525,340	現金及び現金同等物 24,412,672



# イオンリートの保有物件一覧 (2021年1月31日時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価額 (百万円)	投資比率 (%)	建築時期	不動産鑑定評価額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (準共有持分40%相当)	埼玉県越谷市	21,190	5.4	2008年9月9日	24,200	205,711.70
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (準共有持分40%相当)	埼玉県越谷市	6,730	1.7	2008年9月9日	8,050	127,183.81
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	5,340	1.4	2003年7月23日	6,950	98,968.59
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	6,680	1.7	2007年3月2日	7,110	60,682.20
RSC-3	イオンモール水戸内原 <sup>(注2)</sup>	茨城県水戸市	16,565	4.2	2005年11月8日	17,715	159,997.49
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	6,860	1.7	2003年11月17日	8,210	93,165.27
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	10,220	2.6	1993年8月9日	11,300	75,056.62
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	4,950	1.3	2007年3月29日	4,950	64,246.26
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	9,660	2.4	1996年11月12日	10,400	125,253.74
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	3,290	0.8	2001年8月6日	3,930	44,193.80
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	7,230	1.8	2008年10月3日	7,720	48,229.25
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	7,780	2.0	1999年3月8日	8,430	102,045.24
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	17,890	4.5	1999年9月15日	19,800	157,274.78
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	8,740	2.2	2008年7月18日	8,850	113,149.07
RSC-13	イオンモール直方 <sup>(注3)</sup>	福岡県直方市	11,246	2.8	2005年4月4日	12,900	151,969.51
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	21,470	5.4	2010年1月7日	23,100	136,468.45
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	5,900	1.5	2000年11月10日	6,180	78,360.81
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	1,780	0.5	2000年9月13日	1,890	51,763.05
RSC-18	イオンモール利府	宮城県宮城郡	2,560	0.6	2000年4月18日	2,230	66,478.91
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	1,350	0.3	2000年11月17日	1,490	53,502.94
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2,210	0.6	2001年1月23日	2,440	41,447.33
RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市	14,500	3.7	2010年2月16日	14,800	105,230.88
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	12,190	3.1	2006年4月17日	12,600	107,425.97
RSC-23	イオンモール甲府昭和 <sup>(注4)</sup>	山梨県中巨摩郡	15,489	3.9	2011年3月11日	17,600	99,772.38
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	7,840	2.0	2005年4月8日	8,350	71,308.33
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	6,280	1.6	1997年4月18日	6,550	47,872.33
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	16,860	4.3	2011年2月2日	17,600	122,944.71
RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	13,400	3.4	2007年9月12日	14,200	132,341.35
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	12,030	3.0	2009年5月19日	12,600	86,848.51
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	9,940	2.5	2008年9月30日	10,800	70,948.14
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	9,552	2.4	1997年11月17日	9,960	58,402.66
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	13,333	3.4	2004年1月21日	13,900	87,311.56
RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市	18,040	4.6	2012年4月20日	18,300	100,020.87
RSC-33	イオンモール多摩平の森	東京都日野市	9,667	2.4	2014年11月17日	10,200	66,575.54
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	6,410	1.6	2000年10月13日	6,600	63,158.24
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市	3,748	0.9	1991年11月20日	3,920	29,947.62
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	4,394	1.1	2005年11月21日	4,760	27,603.46
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	長野県上田市	5,350	1.4	2004年6月30日	5,570	61,349.07
L-1	ダイエー川崎プロセセンター	神奈川県川崎市	14,280	3.6	1997年4月22日	15,700	59,265.77
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	9,870	2.5	1995年4月25日	10,800	50,197.06
L-3	ダイエー茨木プロセセンター	大阪府茨木市	6,810	1.7	1977年6月14日	7,590	50,783.58
<b>国内小計</b>			<b>389,625</b>	<b>98.5</b>		<b>420,245</b>	<b>3,554,456.85</b>
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)	マレーシア国 ジョホール州	658 <sup>(注5)</sup> (20百万RM)	0.2	2002年	544 <sup>(注5)</sup> (21百万RM)	22,870.00
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	マレーシア国 ヌグリスンビラン州	5,252 <sup>(注6)</sup> (215百万RM)	1.3	2005年	6,114 <sup>(注6)</sup> (237百万RM)	81,135.00
<b>海外小計</b>			<b>5,910</b>	<b>1.5</b>		<b>6,658</b>	<b>104,005.00</b>
<b>合計</b>			<b>395,535</b>	<b>100.0</b>		<b>426,903</b>	<b>3,658,461.85</b>

(注1) 各物件の不動産鑑定評価については、2021年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。

(注2) 当物件は、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分(2015年4月28日付で追加取得した隣接土地部分)を含みます。

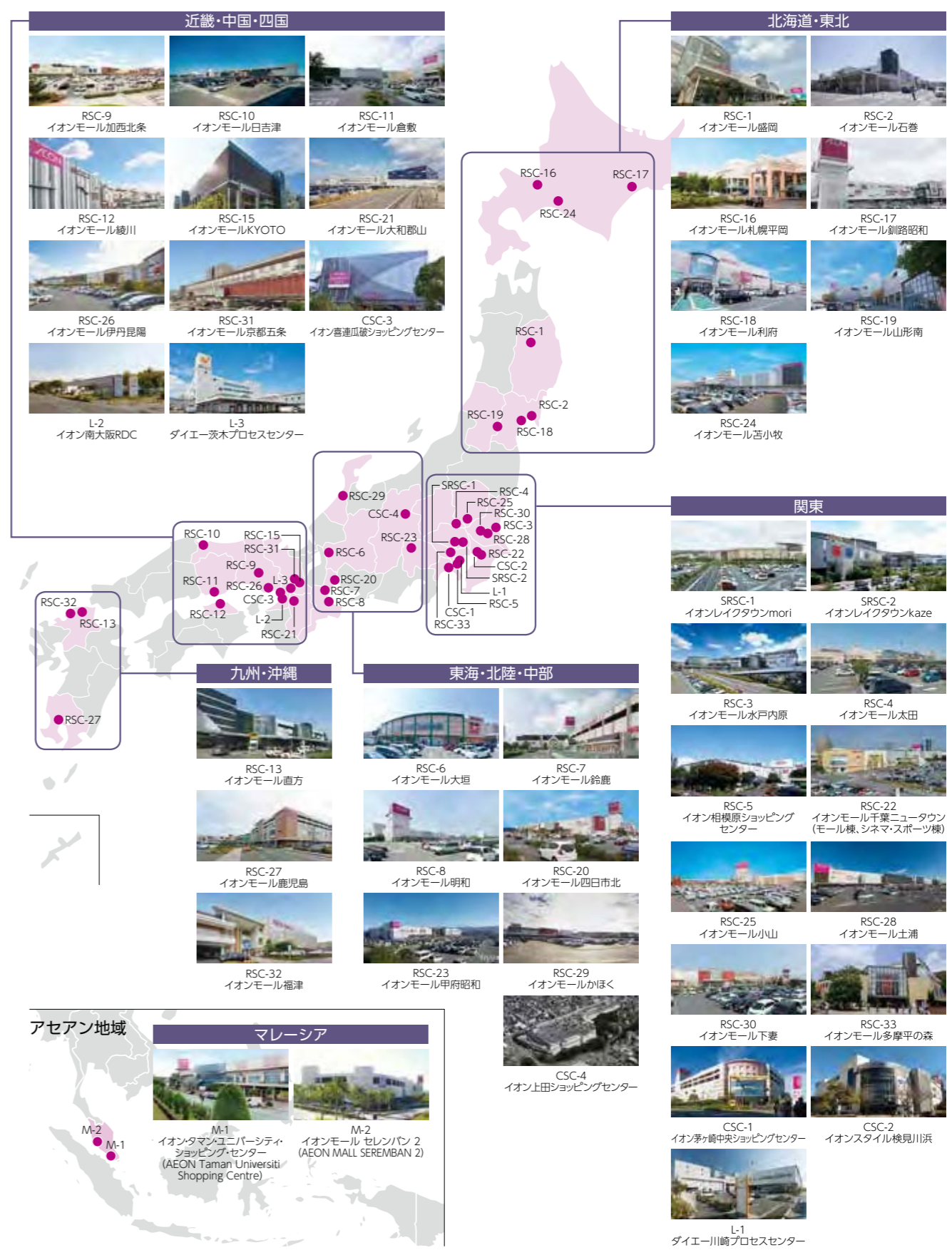
(注3) 「イオンモール直方」の取得価額は、敷地の一部を譲渡したことにより、取得時より減少しています。

(注4) 「イオンモール甲府昭和」の「取得価額」欄、「投資比率」欄、「不動産鑑定評価額」欄及び「総賃貸可能面積」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」を含めた価額及び数値を記載しています。また、「増築棟」の建築時期は2017年11月20日です。

(注5) 「取得価額」欄には、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回にわたり円貨にて実際に支払った対価の合計額を記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、租税公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買代金等)を記載しています。なお、各支払時における為替レートに応じて加重平均して算出した為替レートは、1RM=32.92円(小数点第3位を切捨て)です。「不動産鑑定評価額」欄は、2021年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額をもとに、イオンマレーシア社を信託受託者とする信託に係る権利の信託財産たる共有持分に類する権利(18.18%)に相当する数値を記載しています。なお、同欄のRMの円換算率は、決算時(2021年1月31日)の為替相場を用いて円貨に換算していますが、同日が営業日でないため前営業日(2021年1月29日)の為替相場(1RM=25.80円(小数点第3位を切捨て))を用いて円貨に換算しています。

(注6) 「取得価額」欄は、JAMBATAN MANSEIBASHI(M) Sdn. Bhd.とSwiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.の間の、「イオンモール セレンバン 2(AEON MALL SEREMBAN 2)」に係る売買契約に記載された売買代金(租税公課並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切捨て)を記載しています。なお、同欄のRMの円貨換算は、取得時に用いた換算レートである2016年9月30日の為替相場(1RM=24.43円(小数点第3位を切捨て))を用いています。物件の不動産鑑定評価については、現地鑑定補助方式を採用し、一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「不動産鑑定評価額」欄は、2021年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、同欄のRMの円貨換算は、決算時(2021年1月31日)が営業日でないため前営業日(2021年1月29日)の為替相場(1RM=25.80円(小数点第3位を切捨て))を用いて円貨に換算しています。

## 保有物件マップ





北海道・東北

物件数: 7



RSC-16 イオンモール札幌平岡 所在地: 北海道札幌市



RSC-17 イオンモール釧路昭和 所在地: 北海道釧路市



RSC-24 イオンモール苫小牧 所在地: 北海道苫小牧市



RSC-2 イオンモール石巻 所在地: 宮城県石巻市



RSC-1 イオンモール盛岡 所在地: 岩手県盛岡市



RSC-18 イオンモール利府 所在地: 宮城県宮城郡



RSC-19 イオンモール山形南 所在地: 山形県山形市

関東

物件数: 13



SRSC-1・2 イオンレイクタウンmori 所在地: 埼玉県越谷市  
イオンレイクタウンkaze  
●国際ショッピングセンター協会/2011年「サステナブルデザイン アワード」最高賞  
●株式会社織研新聞社/第12回(1999年度)テナントが選んだディベロッパー大賞「イノベート賞」



RSC-3 イオンモール水戸内原 所在地: 茨城県水戸市



RSC-4 イオンモール太田 所在地: 群馬県太田市



RSC-5 イオン相模原ショッピングセンター 所在地: 神奈川県相模原市



RSC-25 イオンモール小山 所在地: 栃木県小山市





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) 所在地：千葉県印西市

東海・北陸・中部

物件数: 7



RSC-23 イオンモール甲府昭和 所在地：山梨県中巨摩郡



RSC-28 イオンモール土浦 所在地：茨城県土浦市



RSC-30 イオンモール下妻 所在地：茨城県下妻市



RSC-6 イオンモール大垣 所在地：岐阜県大垣市



RSC-7 イオンモール鈴鹿 所在地：三重県鈴鹿市



RSC-33 イオンモール多摩平の森 所在地：東京都日野市



CSC-1 イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター 所在地：神奈川県茅ヶ崎市



RSC-8 イオンモール明和 所在地：三重県多気郡



RSC-20 イオンモール四日市北 所在地：三重県四日市市



CSC-2 イオンスタイル検見川浜 所在地：千葉県千葉市



L-1 ダイエー川崎プロセスセンター 所在地：神奈川県川崎市



RSC-29 イオンモールかほく 所在地：石川県かほく市



CSC-4 イオン上田ショッピングセンター 所在地：長野県上田市



近畿 物件数: 8

**AEON MALL KASAI-HOJO**  
  
**RSC-9 イオンモール加西北条** 所在地: 兵庫県加西市

**AEON MALL KYOTO**  
  
**RSC-15 イオンモールKYOTO** 所在地: 京都府京都市

**AEON MALL YAMATOKORIYAMA**  
  
**RSC-21 イオンモール大和郡山** 所在地: 奈良県大和郡山市

**AEON MALL ITAMIKOYA**  
  
**RSC-26 イオンモール伊丹昆陽** 所在地: 兵庫県伊丹市

**AEON MALL KYOTO GOJO**  
  
**RSC-31 イオンモール京都五条** 所在地: 京都府京都市

**AEON KIREURIWARI SHOPPING CENTER**  
  
**CSC-3 イオン喜連瓜破ショッピングセンター** 所在地: 大阪府大阪市

**AEON MINAMI-OSAKA RDC**  
  
**L-2 イオン南大阪RDC** 所在地: 大阪府堺市

**DAIEI-IBARAKI PROCESS CENTER**  
  
**L-3 ダイエー茨木プロセスセンター** 所在地: 大阪府茨木市

中国・四国 物件数: 3

**AEON MALL HIEZU**  
  
**RSC-10 イオンモール日吉津** 所在地: 鳥取県西伯郡

**AEON MALL KURASHIKI**  
  
**RSC-11 イオンモール倉敷** 所在地: 岡山県倉敷市

**AEON MALL AYAGAWA**  
  
**RSC-12 イオンモール綾川** 所在地: 香川県綾歌郡

マレーシア 物件数: 2

**AEON Taman Universiti Shopping Centre**  
  
**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** 所在地: マレーシア国ジョホール州

九州・沖縄 物件数: 3

**AEON MALL NOGATA**  
  
**RSC-13 イオンモール直方** 所在地: 福岡県直方市

**AEON MALL KAGOSHIMA**  
  
**RSC-27 イオンモール鹿児島** 所在地: 鹿児島県鹿児島市

**AEON MALL FUKUTSU**  
  
**RSC-32 イオンモール福津** 所在地: 福岡県福津市

**AEON MALL SEREMBAN 2**  
  
**M-2 イオンモールセレンバン 2** 所在地: マレーシア国ヌグリスンピラン州



## ホームページのご紹介

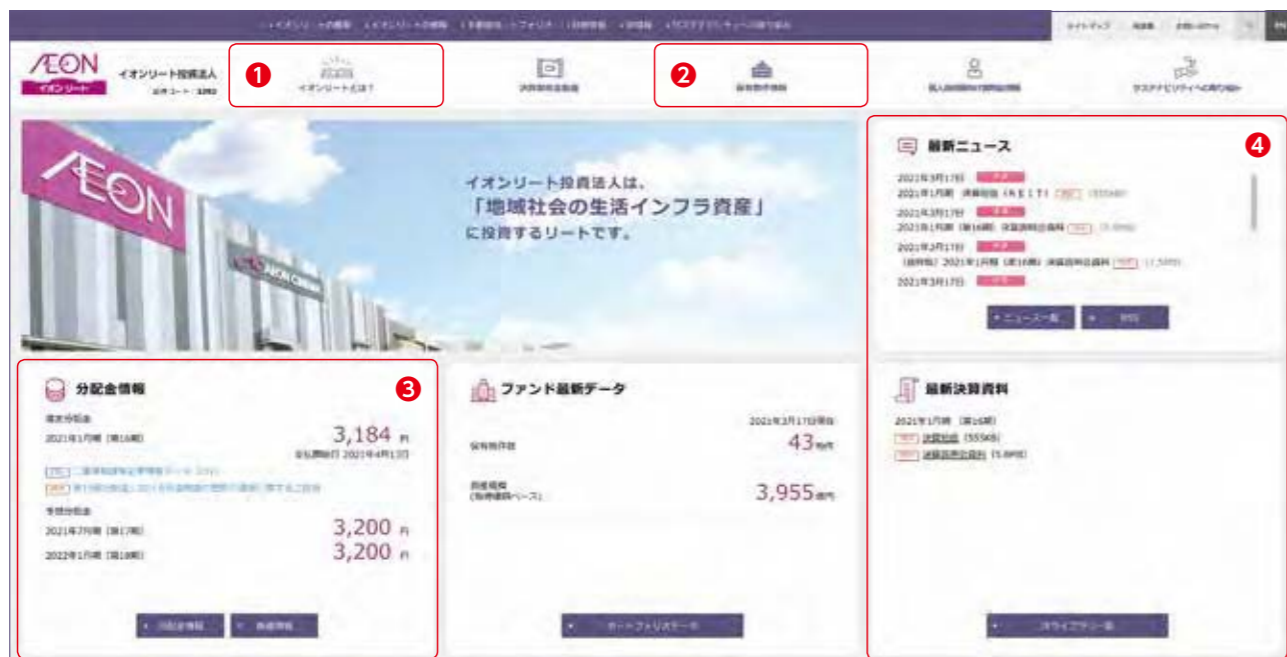
QRコードで  
検索できます



### いつでもどこでも手軽に検索できます

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

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



このような際には是非ともご利用ください(一例)

#### ① イオンリートの特徴について知りたい

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



#### ② どのような物件を保有しているか知りたい

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



#### ③ 分配金実績及び予想について知りたい

「分配金実績はいくら知りたい」「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

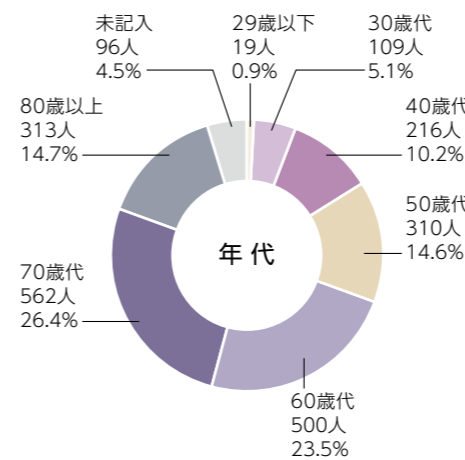
「最新の決算情報を知りたい」「各種開示情報を知りたい」等、イオンリートの最新のリリースに関しましてはこちらから検索ください。



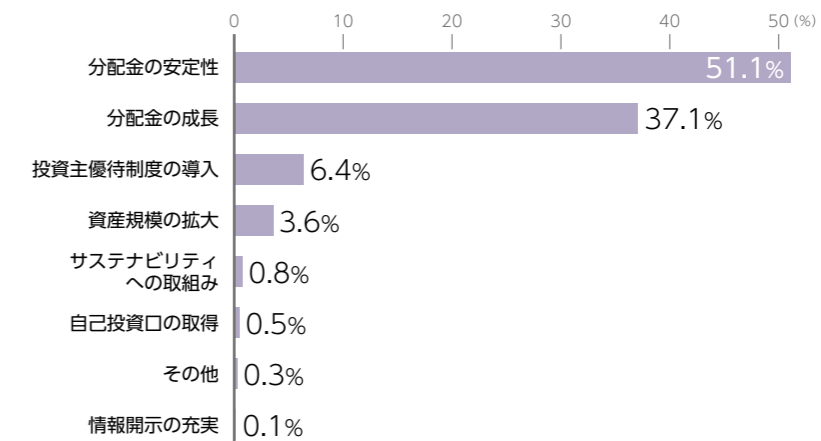
## 投資主アンケート

第15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。

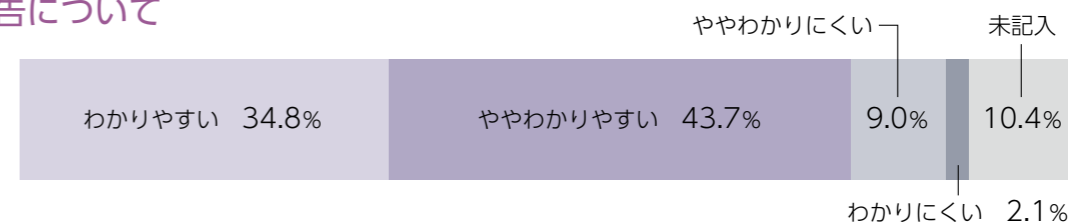
### 投資主の皆さまについて



### 本投資法人に最も期待すること



### 資産運用報告について



### 投資主さまからのご意見・ご要望

全国にイオングループのお店がたくさんありますが、もっと物件を取得しないのですか。

イオンリートの保有する商業施設は、地域に住む人の日々の暮らしを対象にし、どのような状況にあっても常に必要とされ続ける「生活インフラ資産」です。日本全国に、そしてアジア各国にもひろがるイオングループの豊富な投資対象物件の中から、今後もイオンリートの強みである「地域社会の生活インフラ資産」への目利き力を活かして、投資主の皆さまにとっての価値向上につながるような物件に対して選別投資していきたいと考えています。

災害があるとダメージも大きいと思いますが、どのような手立てを考えていますか。

地震や台風などの災害は物件や業績に大きなダメージを与えるリスク要因です。イオンリートではそのようなリスクを軽減するために、全国の25都道府県とマレーシアに分散投資しています。また国内物件に対して火災保険に加えて、J-REITでは数少ない地震保険を付保することで備えています。実際に起こったリスクに対しては、豊富なキャッシュフローや配当準備積立金を活用して分配金の安定に努めてまいります。

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

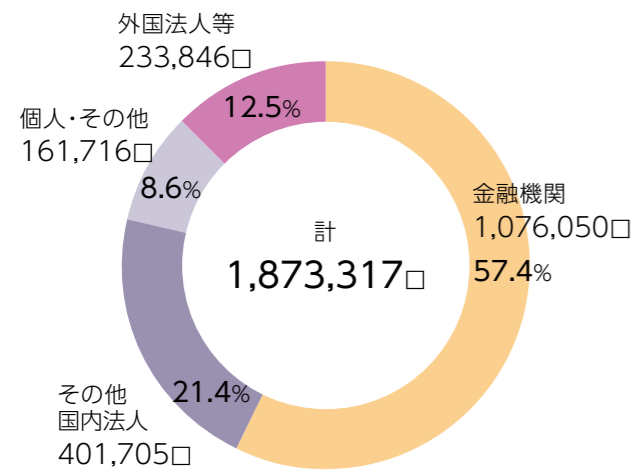
# 投資主インフォメーション

投資口価格の推移 (上場～2021年1月末日)

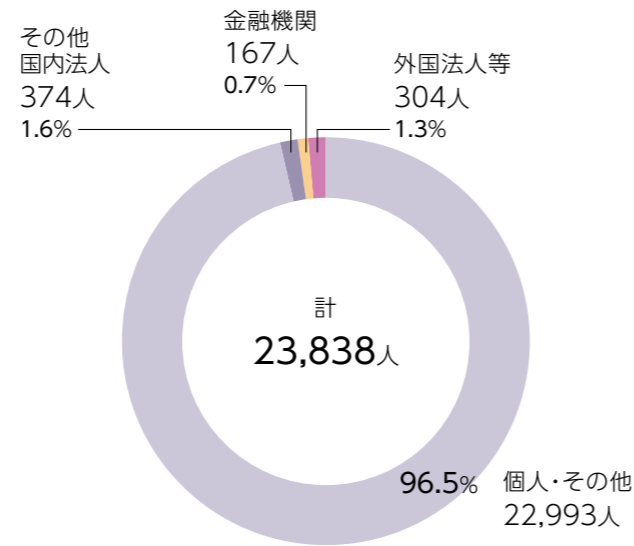


投資主構成 (2021年1月末日現在)

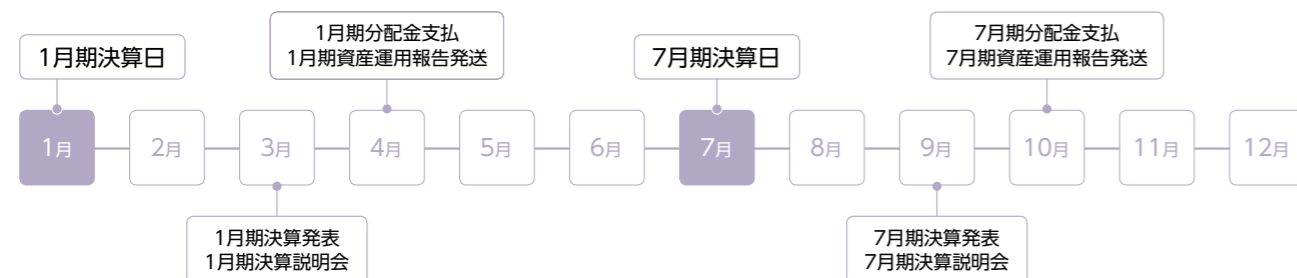
## 所有者別投資口数



## 所有者別投資主数



## IRスケジュール



## 投資主メモ

**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**  
あらかじめ公告して定めた日

**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)

**公告掲載新聞**  
日本経済新聞

**投資主名簿等管理人**  
東京都中央区八重洲一丁目2番1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10期(2018年1月期)の分配金につきましては、支払開始日である2018年4月13日から満3年を経過する2021年4月13日の終了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きますようお願いいたします。

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

第11期(2018年7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)