

## 投資主メモ

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

### ■ 住所変更などの各種手続きについて

住所・氏名等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

### ■ 分配金について

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

### ■ 分配金の除斥期間経過後の取扱いについて

本投資法人の分配金につきましては、本投資法人規約第35条第4項の規定に従い、その支払開始の日から満3年を経過した時点で除斥期間を経過することとなり、お受け取りの権利が消滅いたします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16期(2021年1月期)以降の分配金につきましても除斥期間を経過することにより、お受け取りの権利が消滅いたします。

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

### お問い合わせ先

みずほ信託銀行株式会社 証券代行部

0120-288-324(フリーダイヤル)

(受付時間 土・日・祝祭日を除く 9時~17時)

# 第21期

## 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

2023年2月1日~2023年7月31日

### イオンリート投資法人

東京都千代田区内神田一丁目14番10号

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



この冊子はFSC®森林認証紙と植物油インキを使用しております。



# 本投資法人は、 「地域社会の生活インフラ資産」に 投資するリートです。

イオンモール和歌山

商業施設等は、地域社会の豊かな暮らしに欠かせない存在です。  
「小売から暮らしを支える『地域社会の生活インフラ資産』」という認識のもと、  
本投資法人は商業施設等を主な投資対象と位置付けています。  
そして、「商業施設等への投資を通じて  
人々の豊かな生活の実現及び地域社会への貢献」を基本理念とし、  
中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

## Table of Contents

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

## 決算ハイライト (2023年7月末日時点)

金利上昇だけでなく、さまざまな運営コストを取り巻く環境が厳しく推移しておりますが、強みである「分配金の安定性」と「グループの総合力を活かした成長性」により、イオンリート投資法人は第21期目となる決算を迎えることができました。

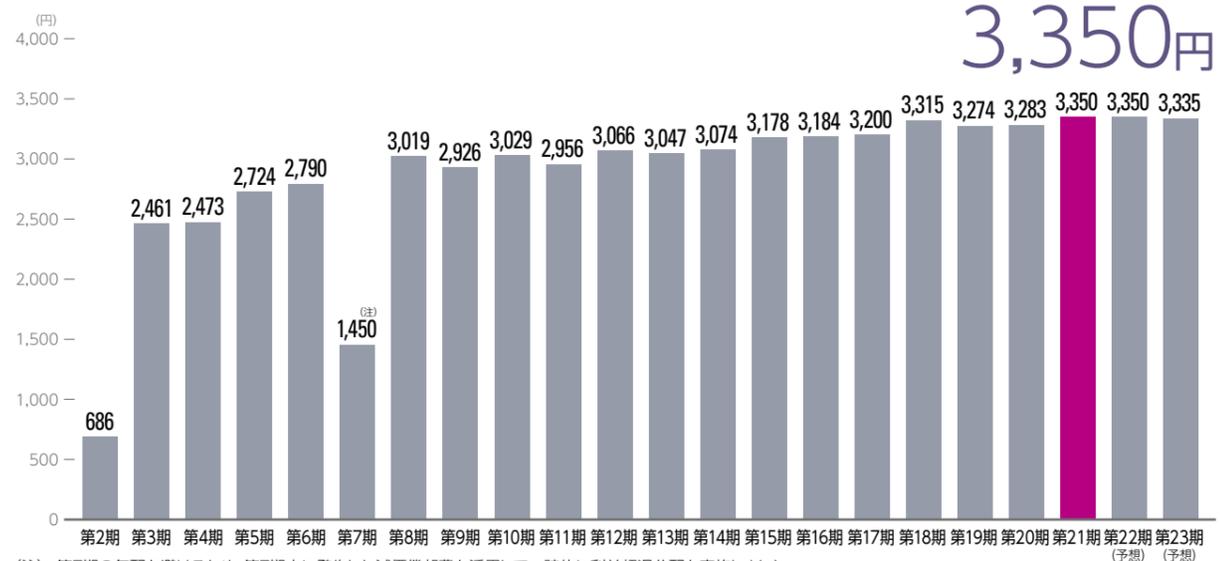
第21期では「イオンモール和歌山」と「イオンモール都城駅前」の2つの物件を取得しました。これにより、昨年の9月に公表しました中期目標である巡航分配金及び資産規模は達成に向けた一歩を踏み出すことができました。

加えて、財務面では日本格付研究所の長期発行体格付において、これまでの実績が評価されAA-(ポジティブ)からAA(安定的)に向上、サステナビリティについても保有物件で新たに認証の取得を行い、建物の省エネ性や防災性、利用者の利便性や快適性に配慮している点が評価された結果、第三者認証取得率が上昇し、目標を達成しました。

これからも中期目標達成に向けた取組みを行い、投資主の皆さまにご評価いただけるよう努めてまいります。引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

執行役員 関 延明

### 1口当たり分配金の推移



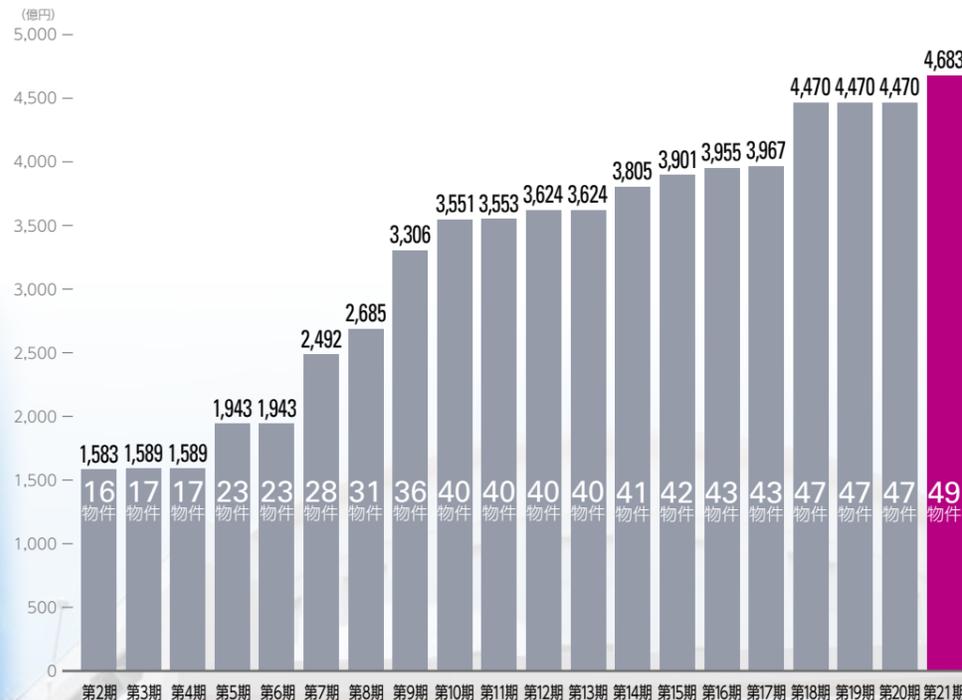
(注) 第7期の無配を避けるため、第7期中に発生した減価償却費を活用して一時的に利益超過分配を実施しました。

	第20期 (2023年1月期)	第21期 (2023年7月期)	第22期(予想) (2024年1月期)	第23期(予想) (2024年7月期)
営業収益	19,987百万円	21,008百万円	20,976百万円	20,997百万円
当期純利益	6,724百万円	7,047百万円	7,036百万円	7,004百万円
総資産額	433,395百万円	452,485百万円	—	—
純資産額	236,638百万円	247,392百万円	—	—
1口当たり純資産額	115,745円	116,477円	—	—
1口当たり分配金	3,283円	3,350円	3,350円	3,335円

## 数字で見るイオンリート (2023年7月末日時点)

保有物件数	49 物件	平均築年数 <sup>(注1)</sup>	18.0 年
取得価額合計 <sup>(注2)</sup>	4,683 億円	平均残存 賃貸借契約期間 <sup>(注3)</sup>	13.1 年
不動産鑑定 評価額 <sup>(注4)</sup>	4,995 億円	含み損益 <sup>(注5)</sup> (不動産鑑定評価額－ 期末帳簿価額)	+809 億円 (前期比 +42億円)
マスターリース 稼働率	100 %		

### 資産規模の推移



(注1) 2023年7月末日を基準日として、取得価額ベースにて加重平均した数値を記載しています。  
 (注2) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、租税公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買代金等)を記載しています。  
 (注3) 2023年7月末日の有効な各物件に係る各賃貸借契約に基づき、取得価額ベースにて加重平均した数値を記載しています。  
 (注4) 2023年7月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額又は各不動産調査報告書に記載された調査評価額を記載しています。  
 (注5) 含み損益=各決算期末の鑑定評価額-各決算期末の帳簿価額。ただし「イオンモール セレンバン 2」は公正価値評価をしています。  
 (注6) (注5)を除く各数値は、本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を含みます。



## 投資主の皆さまへ

イオン・リートマネジメント株式会社  
代表取締役社長

関 延明



Q1

2023年7月期(2023年2月1日~2023年7月31日)の概要について教えてください。

2022年9月に公表した中期目標達成に向けて2023年7月期は多くの取組みを実施しました。まず、最重要目標の巡航分配金についてです。巡航分配金とは、物件取得に伴う一時的な費用増減の影響を除いた、本来の収益力に基づく分配金水準のことをいいます。この巡航分配金は昨年の公表時点で3,270円でしたが、今期末時点での想定で3,335円まで成長しました。これは2月に「イオンモール和歌山」、「イオンモール都城駅前」の2物件を取得したことによる収益の増加等が要因となります。どちらも「地域社会の生活インフラ資産」であり、中長期にわたって収益に寄与することが期待できる物件です。この2物件

を取得した結果、3つの重要目標の一つである「資産規模」は公表時の4,470億円から4,683億円へ増加しました。

また、更に質の高い物件の情報を常に得られる仕



イオンモール和歌山



イオンモール都城駅前

組みを構築するために、今期は株式会社ユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス(以下U.S.M.H社)と新たにパイプラインサポート契約を締結しました。

イオンリートはこれまで、グループが運営する中長期にわたって競争力のある物件を厳選して取得し、資産規模の拡大と分配金の成長を実現してきました。今回のサポート契約締結は、今後の成長に向けた物件取得の蓋然性を高めるためにもパイプラインの確保とサポート契約先の拡充が重要だと考えて実施しています。

このU.S.M.H社との契約締結により、パイプラインサポート契約社数は13社に増加しました。

U.S.M.H社は、首都圏にスーパーマーケットを展開する「マルエツ」、「カスミ」及び「マックスバリュ関東」3社の事業会社を傘下におく持株会社です。2023年2月末時点の連結売上高は約6,900億円、運営店舗数は529店舗となっています。

物件の情報は持株会社に集約されますので、今後イオンリートはU.S.M.H社を窓口として、傘下にある事業会社の売買ニーズを確認することができます。イオンリートとしてはこれまでとは異なる特性を持つ物件の裾野の拡大が期待できますが、直ぐに中小型物件を増やすという考えではありません。しかしながら、コロナ禍において商圏が広いほど売上の減少が見られ、厳しい傾向にあったため、特性の異なる物件の検討ができる状況を作っておき、多様化に備えることは重要であると考えています。

続いて重要目標の2つ目である財務面についてです。6月に外部格付機関である株式会社日本格付研究所(JCR)による「長期発行体格付」がAA-(ポジティブ)からAAフラット(安定的)に格上げし、中期目標を達成しました。評価を頂いた内容としては、上場来着実に資産規模を伸ばしていく中、財務指標を適切にコントロールしてきたことがあげられます。

例えば、有利子負債の割合はその時の環境にあわせ適切な範囲内で運営し、調達期間も長期になるよう努め、その中で調達コストを抑えてまいりました。また、調達先や調達手段の多様化も推進しました。これらの取組みの結果、格上げに繋がったと考えています。

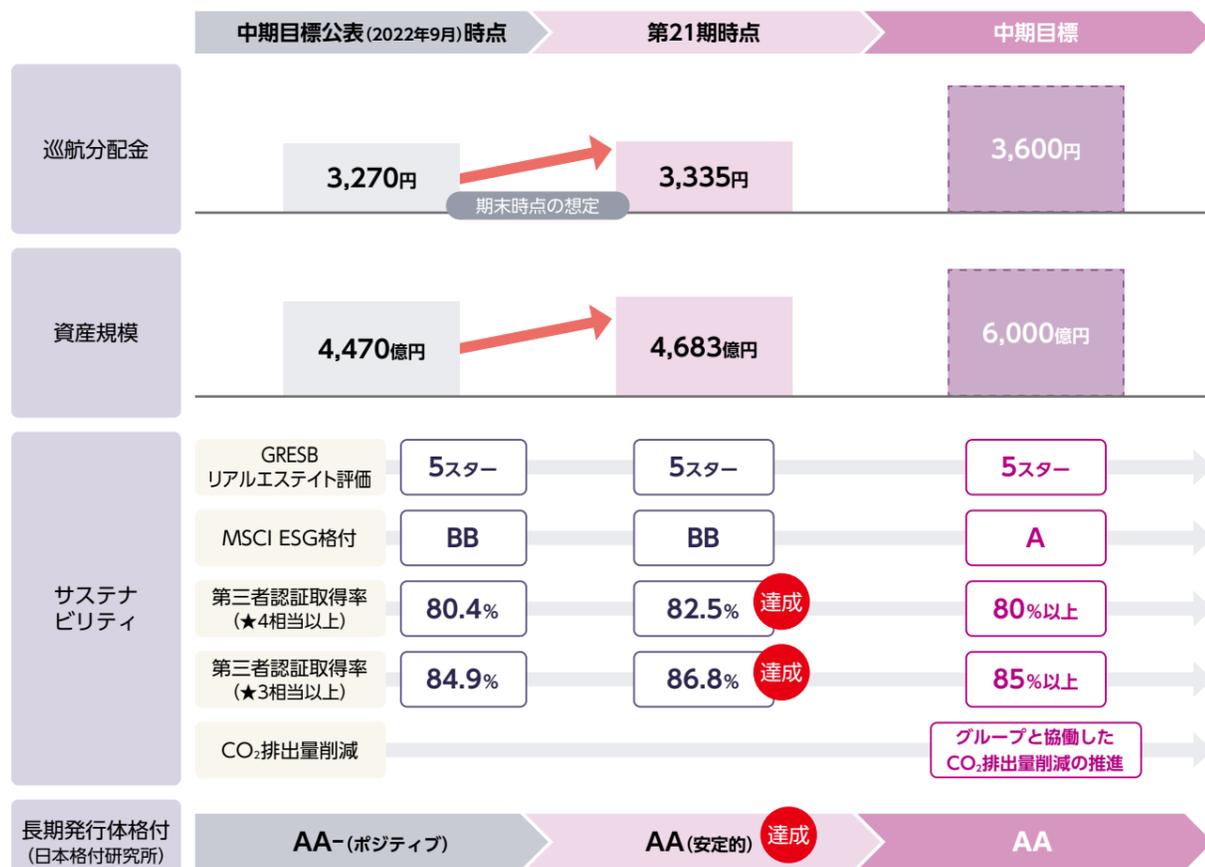
この格上げにより、調達コストの維持・改善や更なる資金調達の多様化を検討し、より安定した調達を目指します。

最後に、重要目標の3つ目であるサステナビリティでは、外部の評価機関である「GRESBリアルエステイト評価」において、最高評価である5スターを継続して取得しています。同じく外部評価機関の「MSCI ESG格付け」においては現在BBですが、中期目標であるAへの達成に向けて、積極的に取組んでまいります。

また、不動産におけるサステナビリティの評価を行う第三者認証ですが、7物件において新規取得又は再取得しました。

新たに取得した3物件は全て★4相当以上の評価で、再取得4物件のうち2物件は前回評価より1ラン

## 財務データまとめ



ク上昇し、最高評価を取得しました。

評価項目ポイントは物件毎に異なりますが、建物の省エネ性や防災性、利用者の利便性や快適性に配慮している点が高い評価につながっています。この結果、★4相当以上が80.4%から82.5%、★3相当以上が84.9%から86.8%となり、★4相当以上及び★

3相当以上ともに中期目標で掲げた取得率を達成しました。

しかしながら、第三者認証については取得することが目標ではなく、サステナビリティにおける取り組みを続けている結果と考えておりますので、引き続き評価が維持できるよう、努めてまいります。

### Q2 投資主の皆さまへメッセージをお願いします。

インフレやエネルギー価格の高騰、市場金利の上昇等、運営を行う上での懸念することがなくなることはありませんが、このような状況は安定性と成長性というイオンリートの強みが生きる局面でもあります。

運営コストの増加局面では、資金調達手法を柔軟に見直すとともに、配当準備積立金や利益超過分配

を活用し分配金の安定性を確保することができます。加えて、豊富なパイプラインや手元資金を活用して成長していきたいと考えています。

これからもイオンリートの強みを最大限に活かし、皆さまにご評価いただけるよう取組んでまいります。

引き続き、変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

### 直近3期比較

	2022年7月期(第19期)	2023年1月期(第20期)	2023年7月期(第21期)
新規調達金額 <sup>(注1)</sup>	193億円	208億円	93億円
有利子負債残高	1,791億円	1,791億円	1,884億円
うち投資法人債残高	510億円	510億円	510億円
当初残存年数	7.9年	7.8年	7.4年
平均残存年数	4.4年	4.4年	3.7年
平均有利子負債コスト	0.78%	0.81%	0.78%
長期借入比率	100%	100%	95.1%
固定金利比率	100%	97.7%	92.8%
LTV(敷金込み)	44.5%	44.6%	44.8%
借入余力(上限50%) <sup>(注2)</sup>	約470億円	約460億円	約470億円

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

### イオンリートは環境変化に耐える財務基盤の構築を進めています

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



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

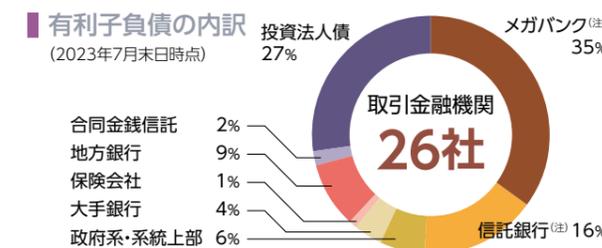
### 返済期限の分散化

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



### 資金調達の多様化

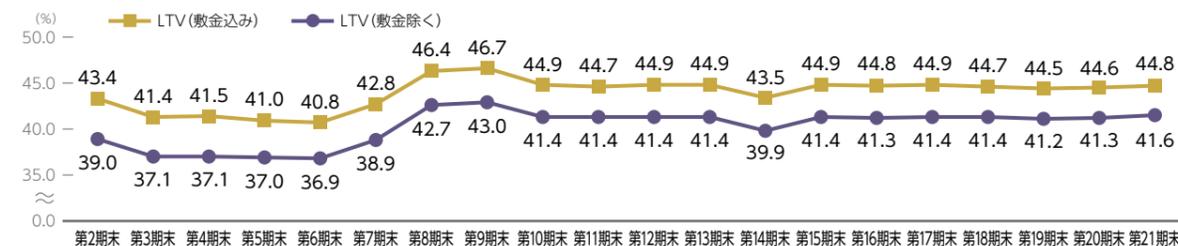
借入先金融機関の分散及び投資法人債の発行等、調達先及び調達手段の多様化により、リスクを分散しています。



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

### 適正なLTVコントロール

総資産に対する有利子負債の比率(LTV)の適切な水準の維持に努めています。敷金込みのLTV上限を50%と考えた場合、借入余力は約470億円となります。



## サステナビリティへの取組み

イオンリートでは、サステナビリティに関する中期目標を設定し更なる取組みの推進を通じた投資主価値の最大化を目指しています。イオングループとともにサステナビリティ経営を推進して参ります。

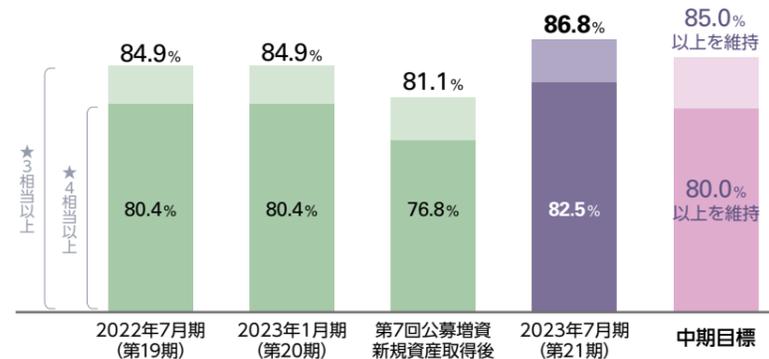


### 第三者認証取得率

イオングループが運営する物件では、環境や社会に配慮した取組みを推進しています。

イオンリートでは保有物件に対する第三者(外部評価機関)からの高い水準での認証率取得を目指しています。具体的にはDBJ Green Building認証、CASBEE認証及びBELS認証等が対象です。

2023年6月に、「イオンモール和歌山」、「イオンモール都城駅前」、「イオンモール加西北条」の3物件で新たにDBJ Green Building認証を取得し、第三者認証取得率は2023年1月期と比較し★3相当以上が84.9%から86.8%、★4相当以上が80.4%から82.5%となり、いずれも中期目標で掲げた目標値を達成いたしました。新たに取得した3物件は全て★4相当以上の評価、再取得4物件のうち2物件は前回評価より1ランク上昇し、最高評価を取得しました。



### 今回の認証取得物件一覧

認証の種類	物件名称	評価ランク	取得状況
DBJ Green Building認証	イオンモール和歌山	2023★★★★★(最高評価)	新規取得
	イオンモール都城駅前	2023★★★★★	新規取得
	イオンモール加西北条	2023★★★★★	新規取得
	イオンモール土浦	2022★★★★★(最高評価)	再取得
	イオンモール福津	2022★★★★★(最高評価)	再取得
CASBEE不動産評価認証	イオンモールかほく	2022★★★★★	再取得
	イオンモール鹿児島	Sランク★★★★★	再取得

#### DBJ Green Building認証とは

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

#### CASBEE不動産認証とは

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

### CO<sub>2</sub>排出量削減に向けた取組み

#### 環境性能の高い設備への投資

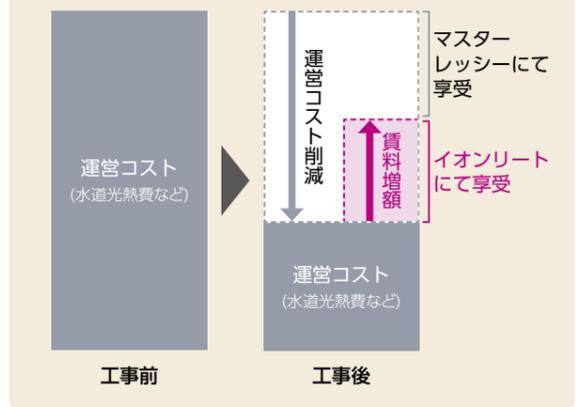
イオンリートでは、保有物件の空調設備の環境性能を高めるための投資を行い、物件のエネルギー使用量削減によるCO<sub>2</sub>排出量削減に取り組んでいます。第20期はイオンモール苫小牧、第21期はイオンモール札幌平岡で投資を行い、イオンモール苫小牧では、空調機電気使用量が49%低減されました。

#### イオンモール苫小牧の空調機電気使用量 (1月～6月合計値)



#### ◆工事内容

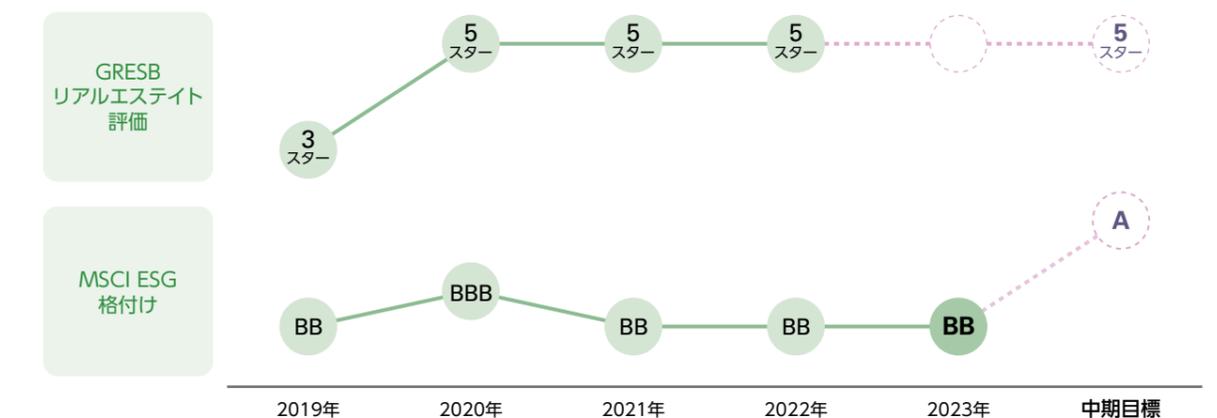
- 空調設備に、風量調節を目的としたインバーター盤を設置
- 風量調節が可能となり、エネルギー使用量だけでなく、建物賃借人(マスターレシー)側の光熱費も削減
- 光熱費削減の一部を賃料増額の形でイオンリートにて享受



### 外部評価向上に向けた取組み

イオンリート投資法人のESGに関する取組みに対して評価される「MSCI ESG格付け」では、昨年同様のBBという結果でしたが、評価向上に向けた更なる取組みの推進及び開示の充実を進めてまいります。2023年のGRESBの評価結果については、確定次第ウェブサイトにて通知させていただきます。

#### GRESBリアルエステイト評価・MSCI ESG格付けの推移



#### GRESBリアルエステイト評価とは

「GRESB」とは、不動産ポートフォリオやインフラ等を含む実物資産の環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)(以下「ESG」といいます。)配慮を測る年次のベンチマークで、国連責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。2022年、本投資法人は最高評価の5スターを3年連続で取得、各スコアにおいて優れた評価を得た会社に付与される「Green Star」も7年連続で取得しています。

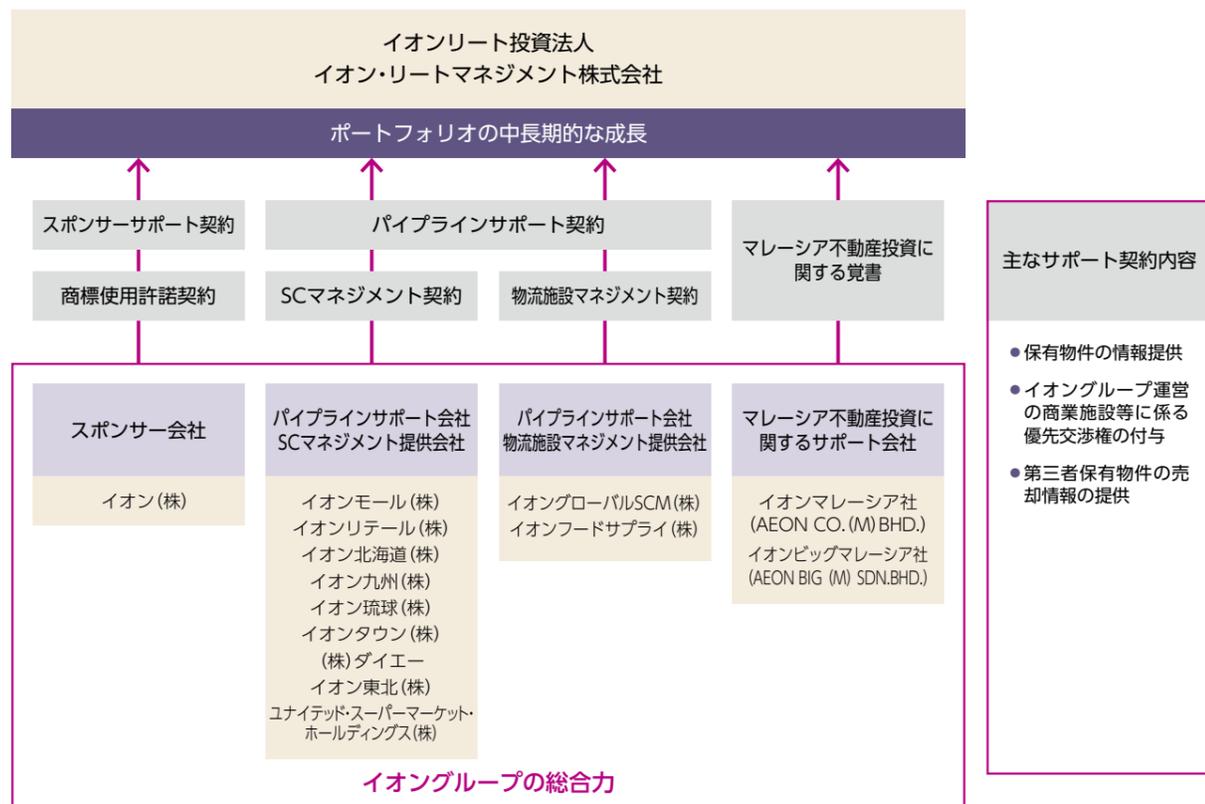
#### MSCI ESG格付けとは

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

## ■ イオングループの総合力の活用と投資主価値の最大化

### イオングループのサポート体制

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



### 投資主とイオングループの利益一致を図る取組み

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

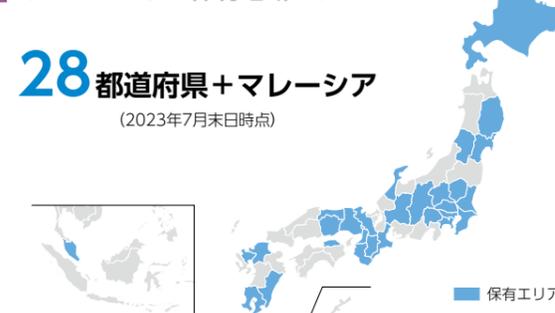
(注1) 当該営業期間の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額から、海外不動産保有法人関連出資等の金額を控除し、海外不動産保有法人総資産額を足すことにより算出します。  
 (注2) 「NOI」とは、当該営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。  
 (注3) 利害関係人との取引:取得代金×0.25%  
 (注4) 利害関係人との取引:処分報酬なし

## ■ イオンリートのリスクマネジメント

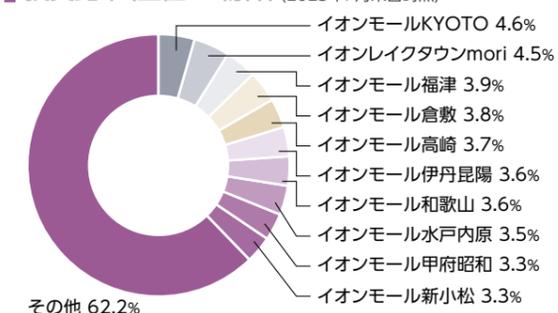
### 分散投資

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

### イオンリートの保有地域マップ

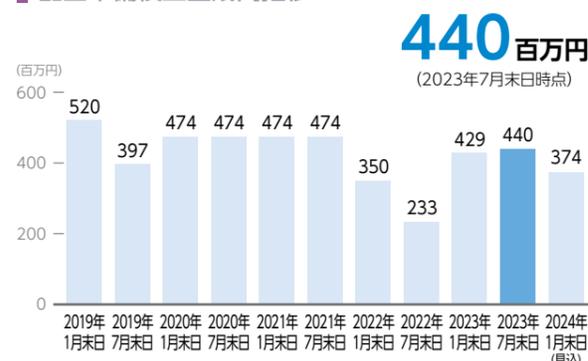


### 投資比率(上位10物件) (2023年7月末日時点)



### 配当準備金の積立て

### 配当準備積立金残高推移



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

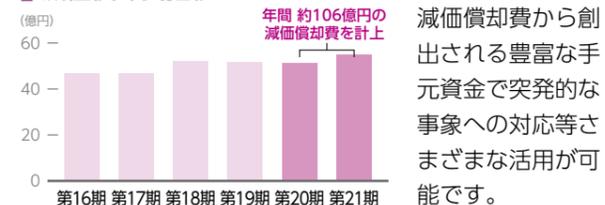
### 各種保険の付保

### 地震保険・火災保険の付保

国内ポートフォリオを対象とした地震保険及び火災保険を付保しており、自然災害へのリスクを低減させています。  
 地震保険の保険金額: 20億円(免責0.5億円<sup>(注)</sup>)  
 ※火災保険は台風や豪雨などの風水害も保険対象です。  
 施設賠償責任保険は営業補償も保険対象です。  
 (注) イオンレイクタウンmori、イオンレイクタウンkazetaは免責0.3億円

### 豊富な手元資金

### 減価償却費推移



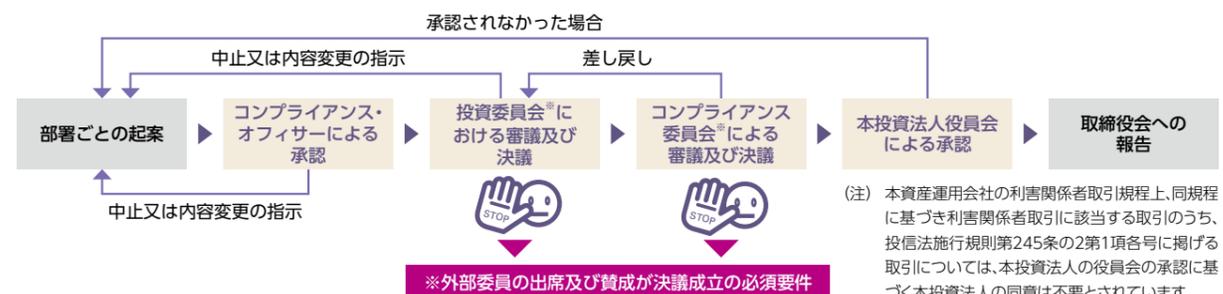
減価償却費から創出される豊富な手元資金で突発的な事象への対応等さまざまな活用が可能です。

## ■ 透明性の高い運営体制

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

### 意思決定プロセス

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



※外部委員の出席及び賛成が決議成立の必須要件

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

# I. 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日
営業収益	(百万円)	17,696	19,928	20,121	19,987	21,008
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(17,578)	(19,789)	(19,966)	(19,826)	(20,844)
営業費用	(百万円)	10,946	12,237	12,559	12,367	13,037
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(9,957)	(11,163)	(11,421)	(11,217)	(11,870)
営業利益	(百万円)	6,749	7,691	7,561	7,620	7,970
経常利益	(百万円)	5,988	6,767	6,694	6,713	7,048
当期純利益	(百万円)	5,869	6,660	6,889	6,724	7,047
総資産額	(百万円)	385,982	432,702	434,634	433,395	452,485
(対前期比)	(%)	(△0.1)	(+12.1)	(+0.4)	(△0.3)	(+4.4)
有利子負債額	(百万円)	159,800	179,100	179,100	179,100	188,400
純資産額	(百万円)	210,913	236,495	236,607	236,638	247,392
(対前期比)	(%)	(△0.0)	(+12.1)	(+0.0)	(+0.0)	(+4.5)
出資総額(純額) (注3)	(百万円)	204,568	229,484	229,484	229,484	239,903
発行済投資口の総口数	(口)	1,873,317	2,044,467	2,044,467	2,044,467	2,123,952
1口当たり純資産額	(円)	112,588	115,675	115,730	115,745	116,477
分配総額	(百万円)	5,994	6,777	6,693	6,711	7,115
1口当たり分配金額	(円)	3,200	3,315	3,274	3,283	3,350
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(3,200)	(3,315)	(3,274)	(3,283)	(3,350)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注1)	(%)	1.6	1.7	1.5	1.5	1.6
自己資本利益率 (注1)	(%)	2.8	3.0	2.9	2.8	2.9
自己資本比率 (注1)	(%)	54.6	54.7	54.4	54.6	54.7
(対前期増減)		(+0.1)	(+0.0)	(△0.2)	(+0.2)	(+0.1)
配当性向 (注1)	(%)	102.1	101.8	97.2	99.8	101.0
(参考情報)						
当期運用日数 (注2)	(日)	181	184	181	184	181
期末投資物件数 (注4)	(件)	43	47	47	47	49
当期減価償却費	(百万円)	4,695	5,213	5,181	5,167	5,502
当期資本的支出額	(百万円)	904	1,504	1,866	1,536	2,385
賃貸NOI (Net Operating Income) (注1)	(百万円)	12,317	13,839	13,725	13,777	14,476
FFO (Funds from Operation) (注1)	(百万円)	10,562	11,874	12,071	11,892	12,550
1口当たりFFO (注1)	(円)	5,638	5,807	5,904	5,816	5,908
分配総額/FFO比率 (注1)	(%)	56.8	57.1	55.5	56.4	56.7

(注1) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100
自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 なお、第18期及び第21期の配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。 配当性向 = 分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO (Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口の総口数
分配総額/FFO比率	分配総額(利益超過分配金を含む) ÷ FFO × 100

(注2) 当期運用日数は不動産等の実質的な運用を行った日数を記載しています。

(注3) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた純額を記載しています。

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

### 2. 当期の資産の運用の経過

#### (1) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、イオン・リートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として2012年11月30日に設立され、2013年11月22日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場（銘柄コード3292）しました。当期においては、2023年2月に新投資口の発行（調達資金の額10,418百万円）を行い、新規借入金9,300百万円と合わせた資金調達により、「イオンモール和歌山」、「イオンモール都城駅前」の2物件（取得価額の合計21,300百万円）を取得しました。2023年7月31日現在において本投資法人が保有する運用資産は、マレーシアに設立した海外不動産保有法人（以下「本海外SPC」といいます。）を通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を含めて、国内外49物件、取得価額の合計は468,332百万円、総賃貸可能面積は4,241,745.30㎡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、5月に新型コロナウイルス感染症の感染症法上の分類が「5類感染症」に変更された中、2023年4～6月期の実質GDP成長率（1次速報値）は、外食や宿泊など対面型サービスへの支出は増加したものの、物価高を背景に個人消費は弱い動きとなった一方、供給制約の緩和で自動車の生産と輸出が増加したことや、インバウンド（訪日外国人）消費の回復継続など外需が増えたことなどから、前期比1.5%増と3四半期連続のプラス成長となりました。また、マレーシアにおいては2023年第2四半期の実質GDP成長率は前年同期比で2.9%増加となりました。マレーシア経済は、輸出低迷と世界的な景気減速が響き、約2年ぶりの低成長となりました。

不動産投資市場は、日銀の金融政策や長期金利の動向には注意を払いつつも、国内外の投資家の物件取得意欲は高い状況が続いています。アセットタイプやエリアにより過熱感に差はあるものの、今後も個別物件の収益性的見極め及び金利動向等を踏まえた取引のタイミングが重要になると考えています。

J-REIT市場は、金利上昇に対する過度な警戒感やオフィス市況に対する不透明感が徐々に払拭され、2023年7月には7ヵ月ぶりに終値ベースで1,900ポイント（東証REIT指数）台を回復しましたが、その後、7月の日銀金融政策決定会合で長短金利操作（イールドカーブ・コントロール）の運用柔軟化が決定され、長期金利の上昇を嫌気し、軟調に推移する場面もあり、当期末は終値ベースで1,877.19ポイント（東証REIT指数）となりました。

#### ②運用実績

当期は、2023年2月に新投資口の発行と新規借入れによって調達した資金を活用し、地域社会の生活インフラ資産となっている「イオンモール和歌山」、「イオンモール都城駅前」の2物件（取得価額の合計21,300百万円）を取得し、着実な外部成長を続けた結果、資産規模は4,683億円にまで拡大しました。また、今後の外部成長の基盤をより強固とするため、2023年7月にユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス株式会社との間で「パイプラインサポート契約」及び「SCマネジメント契約」を締結しました。

内部成長としては、「イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター」において、物件の機能性向上のために、正面入口及び施設2Fのフードコートエリアの床張替工事を行いました。また、「イオンモール盛岡」においては、2023年3月の当施設に隣接する新駅開業に合わせ、テナント誘致に必要な売場面積の拡大などリニューアルを段階的に実施している中、区画拡大に伴うシャッター設置工事等を行い、賃料増額を実現しました。このように借主（マスターレシー）と協働のうえ、物件の競争力強化や、機能維持及び向上を目的とした投資も推進しています。

#### (3) 資金の調達

##### a.新投資口の発行について

本投資法人は、「イオンモール和歌山」、「イオンモール都城駅前」の2物件（取得価額の合計21,300百万円）の取得資金の一部に充当することを目的に、公募による新投資口（75,700口）については2023年2月1日、第三者割当による新投資口（3,785口）については2023年2月21日を払込期日として、新投資口の追加発行を行いました。2023年7月期末現在の発行済投資口数は2,123,952口となっています。

##### b.資金の借入れ等について

当期においては、2023年2月に取得した2物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2023年2月1日に9,300百万円の借入れを行いました。

本投資法人の2023年7月31日現在の有利子負債残高は188,400百万円であり、LTV（本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高に預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金を加えた額の割合）は44.8%です。

2023年7月31日現在の長期有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期有利子負債（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）の割合）は95.1%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92.8%であり、LTVとあわせて引き続き健全かつ保守的な財務体質を保持しています。財務基盤をより強固なものとするため、有利子負債の返済期限の分散化及び長期化に取り組んでいます。なお、2023年7月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

(格付)

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

#### (4) サステナビリティへの取組み

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

様々な取組みの結果、外部機関からも評価され、2022年10月に「GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) リアルエステイト評価」において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるレーティングで3年連続で「5スター」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を7年連続で獲得しています。

物件に対する評価として、当期においては、「イオンモール和歌山」、「イオンモール加西北条」及び「イオンモール都城駅前」の合計3物件にてDBJ Green Building認証を新たに取得しました。また、合計4物件（DBJ Green Building認証3物件、CASBEE不動産評価認証1物件）で認証の再取得をしています。2023年7月31日（第21期末）時点で保有物件の第三者認証取得率は、86.8%（総賃貸可能面積ベース）であり、DBJ Green Building認証が31物件、BELS認証物件が1物件、CASBEE不動産評価認証が4物件となっています。

この他、本資産運用会社において2023年3月に「健康経営優良法人 2023（中小規模法人部門）」の認定を4年連続取得しており、今後も本投資法人及び本資産運用会社とともにESGに対する積極的な取組みを進めていきます。

**(5) 業績及び分配金**

前記の運用の結果、当期の業績は、営業収益21,008百万円、営業利益7,970百万円、経常利益7,048百万円、当期純利益7,047百万円となりました。

当期の分配金については、当期末処分利益7,049百万円から配当準備積立金取崩額65百万円（前期の業績予想で開示した当期の1口当たり予想分配金に期末時点の発行済投資口の総口数を乗じた金額から当期末処分利益を控除した金額）を加算し、投資口1口当たりの分配金は3,350円といたしました。

なお、本投資法人は本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしていますが、安定的な分配を企図して積立てている配当準備積立金440百万円があることから、投信法第136条の規定により、当期において利益を超えた金銭の分配は行いません。

**3. 増資等の状況**

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

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

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた差額を記載しています。

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

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

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

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

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

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

**〔投資証券の取引所価格の推移〕**

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

期別	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
計算期間	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月 31日	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日
最高(円)	169,100	162,300	156,100	161,900	160,600
最低(円)	136,200	142,000	140,600	141,600	140,200

**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7,049,570,000円に、配当準備積立金取崩額65,669,200円（前期の業績予想で開示した当期の1口当たり予想分配金に期末時点の発行済投資口の総口数を乗じた金額から当期末処分利益を控除した金額）を加算し、その金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,123,952口の整数倍数の最大値となる金額7,115,239,200円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしていますが、安定的な分配を企図して積立てている配当準備積立金440,101,162円があることから、投信法第136条の規定により、当期において利益を超えた金銭の分配は行いません。

期別		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月 31日	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日
当期末処分利益総額	(千円)	5,870,533	6,660,669	6,889,936	6,724,896	7,049,570
利益留保額	(千円)	350,316	233,577	429,929	442,101	374,431
金銭の分配金総額	(千円)	5,994,614	6,777,408	6,693,584	6,711,985	7,115,239
(1口当たり分配金)	(円)	(3,200)	(3,315)	(3,274)	(3,283)	(3,350)
うち利益分配金総額	(千円)	5,994,614	6,777,408	6,693,584	6,711,985	7,115,239
(1口当たり利益分配金)	(円)	(3,200)	(3,315)	(3,274)	(3,283)	(3,350)
うち出資払戻総額	(千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済及びマレーシア経済は、賃金上昇を中心とした雇用・所得環境の改善、海外からの観光需要の増加などにより、緩やかに回復に向かうことが期待されます。ただし、物価上昇や海外経済の停滞懸念、国内外の金利上昇に伴う金融資本市場の変動などの影響について留意する必要があります。

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

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

### (2) 今後の運用方針

#### ①基本方針

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

#### ②投資方針と成長戦略

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

本投資法人は、イオングループが開発した商業施設等を、スポンサーサポート契約、パイプラインサポート契約及びマレーシア不動産投資に関する覚書に基づいてイオングループより取得することを通じて、資産規模の拡大、運用の安定性向上及び資金調達力の向上を達成できると考えています。そして、資金調達力の向上によって、さらなる物件取得による資産規模の拡大へと繋げることができます。他方で、イオングループからみると、本投資法人に商業施設等を売却することによって得た資金を成長投資の実行（新規店舗の開発等）に充てることが可能となります。このような成長投資の実行は、イオングループの収益の増加、企業価値の向上に寄与することとなると考えられ、本投資法人のさらなる成長を支える存在となり得ます。本投資法人は、以上のような本投資法人とイオングループがそれぞれ好循環に至る良好な関係、すなわち、ウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係を構築し、投資主価値の最大化を目指します。

#### ③財務戦略

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

## 6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期 別	第17期 (2021年7月31日現在)	第18期 (2022年1月31日現在)	第19期 (2022年7月31日現在)	第20期 (2023年1月31日現在)	第21期 (2023年7月31日現在)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	1,873,317	2,044,467	2,044,467	2,044,467	2,123,952
出資総額 (純額) (注) (百万円)	204,568	229,484	229,484	229,484	239,903
投資主数 (名)	22,695	24,726	24,514	24,354	24,905

(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

2023年7月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総 口数に対する所有 投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	419,876	19.76
イオン株式会社	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目5番地1	368,169	17.33
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	324,929	15.29
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	81,633	3.84
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	55,332	2.60
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE NORT H QUINCY, MA 02171, U.S.A.	28,052	1.32
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	27,150	1.27
SSBTC CLIENT OMNIB US ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTO N MA USA 02111	23,869	1.12
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	P. O. BOX 351 BOSTON MASSAC HUSSETTS 02101 U.S.A.	23,687	1.11
全国信用協同組合連合会	東京都中央区京橋一丁目9番5号	22,797	1.07
	合 計	1,375,494	64.76

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

### 3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (注2) (千円)
執行役員 (注1)	関 証明	イオン・リートマネジメント株式会社 代表取締役社長	—
	安保 智勇	弁護士法人中央総合法律事務所 弁護士	1,800
監督役員 (注1)	関 葉子	銀座プライム法律事務所 弁護士	1,800
	寺原 真希子	弁護士法人東京表参道法律会計事務所 弁護士	1,800
会計監査人 (注3)(注4)	PwCあらた有責任 監査法人	—	22,400

(注1) 2023年7月末現在、執行役員関証明は、本投資法人の投資口を所有していません。監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有していません。また、監督役員は、上表記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、これらを含めいずれも本投資法人との利害関係はありません。

(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しています。

(注3) 会計監査人の報酬には、投資口発行に係るコンフォートレター業務に係る報酬が4,000千円含まれています。

(注4) 会計監査人及び会計監査人と同一のネットワークに属する者に対する、当営業期間の投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、それぞれ18.4百万円及び9百万円です。また、当営業期間のJAMBATAN MANSEIBASHI Sdn. Bhdの監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、それぞれ2百万円及び0百万円です。なお、決算時(2023年7月31日)の為替相場(1RM=31.02円(小数点第3位を切捨て))を用いています。また、RMIについては外国為替公示相場がないため、株式会社みずほ銀行の参考相場を用いています。以下同じです。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(3) 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

### 4. 役員等賠償責任保険に関する事項

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

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

2023年7月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下のとおりです。

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

### 投資法人の運用資産の状況

#### 1. 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	第20期 (2023年1月31日現在)				第21期 (2023年7月31日現在)					
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額(百万円)		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額(百万円)			
					為替評価 差損益 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (%)			為替評価 差損益 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (%)		
不動産 信託 受益権	商業 施設 等	北海道・東北	28,153	6.5	—	—	28,429	6.3	—	—	—	
		関東(注5)	149,489	34.5	—	—	148,195	32.8	—	—	—	
		東海・北陸・中部	59,365	13.7	—	—	58,459	12.9	—	—	—	
		近畿	84,280	19.4	—	—	100,446	22.2	—	—	—	
		中国・四国	27,687	6.4	—	—	27,988	6.2	—	—	—	
		九州・沖縄	42,905	9.9	—	—	47,042	10.4	—	—	—	
		マレーシア	589	0.1	589	△35	0.1	595	0.1	595	△30	0.1
小計			392,472	90.6	589	△35	0.1	411,158	90.9	595	△30	0.1
関係会社株式(注6)			6,078	1.4	6,078	1,302	1.4	6,078	1.3	6,078	1,372	1.3
預金・その他の資産			34,845	8.0	17	0.0	0.0	35,248	7.8	6	—	0.0
資産総額計			433,395	100.0	6,685	1,266	1.5	452,485	100.0	6,679	1,341	1.5

(注1) 「地域」欄につきましては、以下の区分とします。

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

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

(注3) 第20期の「為替評価差損益」欄は、決算時(2023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(2023年1月31日)の為替相場(1RM=30.73円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

(注4) 第21期の「為替評価差損益」欄は、決算時(2023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(2023年7月31日)の為替相場(1RM=31.02円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

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

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

#### 2. 主要な保有資産

2023年7月31日現在における本投資法人の主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	期末帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	対総不動産 賃貸事業 収益比率(%)	主たる用途
イオンモールKYOTO	18,692	136,468.45	136,468.45	100.0	3.4	商業施設等
イオンレイクタウン mori(注3)	17,332	205,711.70	205,711.70	100.0	3.2	商業施設等
イオンモール福津	17,007	100,020.87	100,020.87	100.0	3.0	商業施設等
イオンモール和歌山	16,959	123,318.13	123,318.13	100.0	3.7	商業施設等
イオンモール倉敷	16,691	157,274.78	157,274.78	100.0	3.5	商業施設等
イオンモール高崎	16,577	126,403.58	126,403.58	100.0	3.5	商業施設等
イオンモール伊丹丹陽	14,684	122,944.71	122,944.71	100.0	4.0	商業施設等
イオンモール新小松	14,683	79,509.27	79,509.27	100.0	3.4	商業施設等
イオンモール成田	13,869	122,785.62	122,785.62	100.0	2.7	商業施設等
イオンモール甲府昭和(注4)	13,417	99,772.38	99,772.38	100.0	3.2	商業施設等
合計	159,915	1,274,209.49	1,274,209.49	100.0	33.5	—

(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割に相当するものを記載しています。

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

(注5) 上表には、本投資法人が本海外SPCを通じて保有する「イオンモール セレンバン 2」が含まれています。

### 3. 不動産等組入資産明細

2023年7月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
SRSC-1	イオンレイクタウン mori (注4)	埼玉県越谷市 レイクタウン三丁目1番地1	不動産 信託受益権	205,711.70	17,332	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	5,295	7,950
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市 前潟四丁目7番1号	不動産 信託受益権	98,968.59	5,009	7,060
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市 西平四丁目101番地	不動産 信託受益権	60,682.20	5,436	7,070
RSC-3	イオンモール水戸内原 (注5)	茨城県水戸市 内原二丁目1番地	不動産 信託受益権	159,997.49	12,850	17,818
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市 石原町81番地	不動産 信託受益権	93,165.27	6,041	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	9,288	10,400
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市 外野二丁目100番地	不動産 信託受益権	64,246.26	3,092	4,640
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市 庄野羽山四丁目1番2号	不動産 信託受益権	125,253.74	8,908	10,700
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	3,114	3,660
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市 北条町308番地1	不動産 信託受益権	48,229.25	5,383	7,710
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡日吉津村 大字日吉津1160番地1	不動産 信託受益権	102,045.24	5,902	7,470
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	16,691	19,000
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡綾川町 萱原822番1	不動産 信託受益権	113,149.07	5,395	8,950
RSC-13	イオンモール直方 (注6)	福岡県直方市 湯野原二丁目1番1号	不動産 信託受益権	151,969.51	10,228	14,400
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市 南区西九条鳥居口町1	不動産 信託受益権	136,468.45	18,692	22,700
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市清田区 平岡三条五丁目3番1号	不動産 信託受益権	78,360.81	4,898	6,220
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	1,742	1,890
RSC-18	イオンモール新利府 北館	宮城県宮城郡利府町 利府字新屋田前6番地	不動産 信託受益権	66,478.91	3,257	2,280
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市 若宮三丁目7番8号	不動産 信託受益権	53,502.94	1,173	1,480
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市 富州原町2番40号	不動産 信託受益権	41,447.33	2,172	2,500
RSC-21	イオンモール大和郡山 (注7)	奈良県大和郡山市 下三橋町771番地	不動産 信託受益権	105,230.88	12,110	14,900
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟) (注8)	千葉県印西市 中央北三丁目2番地	不動産 信託受益権	107,425.97	10,965	12,100
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注9)	山梨県中巨摩郡昭和町 飯喰字神明1505番地9	不動産 信託受益権	99,772.38	13,417	17,200
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市 柳町三丁目1番20号	不動産 信託受益権	71,308.33	6,910	8,180
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市大字中久喜 字西山1467番地1	不動産 信託受益権	47,872.33	5,279	6,310
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市 池尻四丁目1番1	不動産 信託受益権	122,944.71	14,684	17,600
RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市 東開町字東開7番地1	不動産 信託受益権	132,341.35	11,700	13,600
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	10,164	12,100
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市 内日角夕25	不動産 信託受益権	70,948.14	7,805	10,600
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	8,533	10,600
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市 右京区西院追分町25番地1	不動産 信託受益権	87,311.56	12,702	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	17,007	18,600
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	9,166	10,200
RSC-34	イオンモール高崎	群馬県高崎市 棟高町1400番地	不動産 信託受益権	126,403.58	16,577	17,500

物件番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
RSC-35	イオンモール成田	千葉県成田市 ウイング土屋24	不動産 信託受益権	122,785.62	13,869	14,200
RSC-36	イオンモール新小松	石川県小松市 清六町315番地	不動産 信託受益権	79,509.27	14,683	15,500
RSC-37	イオンモール佐賀大和	佐賀県佐賀市 大和町大字尼寺3535	不動産 信託受益権	68,942.36	3,585	3,830
RSC-38	イオンモール和歌山	和歌山県和歌山市 中字楠谷573番地1	不動産 信託受益権	123,318.13	16,959	16,800
RSC-39	イオンモール都城駅前	宮崎県都城 栄町4672番地5	不動産 信託受益権	62,324.49	4,519	4,510
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市 茅ヶ崎三丁目5番16号	不動産 信託受益権	63,158.24	6,534	6,690
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	3,181	3,770
CSC-3	イオン喜連川破 ショッピングセンター	大阪府大阪市 平野区瓜破二丁目1番13号	不動産 信託受益権	27,603.46	4,081	4,750
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	5,267	5,840
L-1	ダイエー川崎 プロセスセンター	神奈川県川崎市 川崎区白石町6番地32	不動産 信託受益権	59,265.77	13,114	16,200
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市西区 築港新町一丁目5番地14	不動産 信託受益権	50,197.06	9,109	11,700
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	6,722	8,000
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10)	Lot 49045, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor, Malaysia	不動産 信託受益権	22,870.00	595 (18百万RM)	635 (20百万RM)
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注11)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	株式	81,135.00	-	7,475 (241百万RM)
合 計				-	-	4,241,745.30 (注12)

- (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、2023年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。
- (注4) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「期末算定価額」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。
- (注5) 「イオンモール水戸内原」の「期末帳簿価額」は、不動産信託受益権部分のほか、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118百万円）を含みます。
- (注6) 「イオンモール直方」の「期末帳簿価額」及び「期末算定価額」欄には、2021年2月25日付の土地の追加取得を反映した価額を記載しています。
- (注7) 「イオンモール大和郡山」の「期末帳簿価額」及び「期末算定価額」欄には、2021年3月24日付「国内資産に係る土地の一部譲渡のお知らせ（イオンモール大和郡山）」で公表しました譲渡を反映した価格を記載しています。
- (注8) 「イオンモール千葉ニュータウン」の「期末帳簿価額」及び「期末算定価額」欄には、2022年10月27日付の土地の追加取得を反映した価額を記載しています。
- (注9) 「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10) 「所在地」欄には、権利証書（Issue Document of Title）に記載される権原明細（Title Particulars）を記載しています。「不動産信託受益権」とは、マレーシア国ジョホール州所在の「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の一部の信託に係る権利をいいます。「期末帳簿価額」欄には、取得価額（本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回にわたり円貨にて実際に支払った対価の合計額）に、当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、RMで支払ったものについては取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算した額を取得価額に加算しています。
- (注11) 本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）を保有しており、「期末算定価額」欄には、2023年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額につき、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する金額を記載しています。「期末算定価額」は、決算時（2023年7月31日）の為替相場（1RM=31.02円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。「賃貸可能面積」欄には、株式会社竹中工務店作成の建物状況報告書に記載された建物延床面積又は一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に記載された建物床面積を記載しています。
- (注12) 「賃貸可能面積」欄は本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」の「賃貸可能面積」を記載しています。「期末帳簿価額」欄には、本投資法人が直接保有していないため、記載していません。「期末算定価額」は、決算時（2023年7月31日）の為替相場（1RM=31.02円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

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20期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)				第21期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)			
	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
イオンレイクタウンmori (注2)	1	100.0	679	3.4	1	100.0	680	3.2
イオンレイクタウンkaze (注2)	1	100.0	336	1.7	1	100.0	336	1.6
イオンモール盛岡	1	100.0	367	1.8	1	100.0	368	1.7
イオンモール石巻	1	100.0	351	1.7	1	100.0	351	1.7
イオンモール水戸内原 (注3)	1	100.0	720	3.6	1	100.0	720	3.4
イオンモール太田	1	100.0	482	2.4	1	100.0	481	2.3
イオン相模原 ショッピングセンター	1	100.0	418	2.1	1	100.0	418	2.0
イオンモール大垣	1	100.0	324	1.6	1	100.0	324	1.5
イオンモール鈴鹿	1	100.0	458	2.3	1	100.0	458	2.2
イオンモール明和	1	100.0	217	1.1	1	100.0	217	1.0
イオンモール加西北条	1	100.0	324	1.6	1	100.0	324	1.5
イオンモール日吉津	1	100.0	428	2.1	1	100.0	428	2.0
イオンモール倉敷	1	100.0	744	3.7	1	100.0	745	3.5
イオンモール綾川	1	100.0	453	2.3	1	100.0	453	2.2
イオンモール直方	1	100.0	546	2.7	1	100.0	547	2.6
イオンモールKYOTO	1	100.0	706	3.5	1	100.0	707	3.4
イオンモール札幌平岡	1	100.0	447	2.2	1	100.0	448	2.1
イオンモール釧路昭和	1	100.0	230	1.1	1	100.0	230	1.1
イオンモール新利府 北館	1	100.0	208	1.0	1	100.0	208	1.0
イオンモール山形南	1	100.0	160	0.8	1	100.0	162	0.8
イオンモール四日市北	1	100.0	232	1.2	1	100.0	234	1.1
イオンモール大和郡山	1	100.0	764	3.8	1	100.0	764	3.6
イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟)	1	100.0	401	2.0	1	100.0	401	1.9
イオンモール甲府昭和 (注4)	1	100.0	671	3.3	1	100.0	671	3.2
イオンモール苫小牧	1	100.0	342	1.7	1	100.0	343	1.6
イオンモール小山	1	100.0	276	1.4	1	100.0	275	1.3
イオンモール伊丹昆陽	1	100.0	845	4.2	1	100.0	845	4.0
イオンモール鹿児島	1	100.0	588	2.9	1	100.0	592	2.8
イオンモール土浦	1	100.0	530	2.6	1	100.0	530	2.5
イオンモールかほく	1	100.0	489	2.4	1	100.0	489	2.3
イオンモール下妻	1	100.0	389	1.9	1	100.0	407	1.9
イオンモール京都五条	1	100.0	438	2.2	1	100.0	439	2.1
イオンモール福津	1	100.0	630	3.1	1	100.0	622	3.0
イオンモール多摩平の森	1	100.0	578	2.9	1	100.0	578	2.7
イオンモール高崎	1	100.0	731	3.6	1	100.0	732	3.5
イオンモール成田	1	100.0	567	2.8	1	100.0	569	2.7
イオンモール新小松	1	100.0	717	3.6	1	100.0	717	3.4
イオンモール佐賀大和	1	100.0	176	0.9	1	100.0	176	0.8
イオンモール和歌山	-	-	-	-	1	100.0	780	3.7
イオンモール都城駅前	-	-	-	-	1	100.0	212	1.0
イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	1	100.0	224	1.1	1	100.0	224	1.1
イオンスタイル検見川浜	1	100.0	174	0.9	1	100.0	174	0.8
イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	1	100.0	173	0.9	1	100.0	173	0.8
イオン上田 ショッピングセンター	1	100.0	223	1.1	1	100.0	223	1.1
ダイエー川崎プロセスセンター	2	100.0	486	2.4	2	100.0	480	2.3
イオン南大阪RDC	1	100.0	289	1.4	1	100.0	289	1.4
ダイエー茨木プロセスセンター	1	100.0	251	1.3	1	100.0	251	1.2
イオン・タマン・ユニバーシ ティ・ショッピング・センター (注5)	1	100.0	24 (791千円)	0.1	1	100.0	25 (835千円)	0.1
イオンモール セレンバン 2 (注6) (注7)	1	100.0	246 (8,008千円)	1.2	1	100.0	247 (8,133千円)	1.2
合 計	48	100.0	20,073 (注8)	100.0	50	100.0	21,088 (注8)	100.0

(注1) 「テナント総数」欄には、当該物件の賃貸借契約数の合計数を記載しています。  
(注2) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「不動産賃貸事業収益」欄及び「対総不動産賃貸事業収益比率」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当するものを記載しています。  
(注3) 「イオンモール水戸内原」の「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（2015年4月28日に追加取得した隣接地部分：第20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21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20期及び第21期の不動産賃貸事業収益額は、期中平均の為替相場（第20期 1RM=30.81円（小数点第3位を切捨て）、第21期 1RM=30.38円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。  
(注7) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。  
(注8) 不動産賃貸事業収益の合計額の計算において、本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を加算して算出しているため、上表の不動産賃貸事業収益の合計額と本投資法人の賃貸事業収入の金額は一致しません。

#### 4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

#### 5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

#### 6. 有価証券組入資産明細

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

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

#### 7. 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

2023年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円) (注1)		時価 (百万円) (注2) (注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	123,200	103,500	716
合 計		123,200	103,500	716

(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。2023年7月31日現在において、前記「3. 不動産等組入資産明細」及び「6. 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が投資している特定資産の組入はありません。

#### 9. 国及び地域毎の資産保有状況

2023年7月31日現在における本投資法人の国及び地域毎の資産保有状況は次のとおりです。

国名	保有総額 (百万円) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)		物件数 (件)
			対総資産比率 (%)	
日本	410,563	491,488	98.4	47
マレーシア	6,673	8,086	1.6	2
合 計	417,236	499,574	100.0	49

(注1) 「保有総額」欄は、2023年7月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっています。なお、マレーシアには不動産信託受益権及び関係会社株式が含まれています。  
(注2) 「期末算定価額」欄には、2023年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額及び関係会社株式の評価額を記載しています。関係会社株式の評価額につきましては、市場価格のない株式等のため、取得原価を記載しています。本投資法人がマレーシアに保有する物件及び関係会社株式の「期末算定価額」については、物件については2023年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を、関係会社株式の評価額については取得原価を、決算時（2023年7月31日）の為替相場（1RM=31.02円（小数点第3位を切捨て））を用いて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2023年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの（主として1工事当たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。

なお、以下の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
イオンレイクタウンmori (埼玉県越谷市)	外構改修工事	自 2023年9月 至 2023年11月	192	-	-
	中央監視盤更新工事	自 2023年8月 至 2024年1月	88	-	-
	空調機更新工事	自 2023年12月 至 2024年1月	35	-	-
	空調機更新工事	自 2023年3月 至 2024年5月	66	-	-
	活性化工事	自 2024年5月 至 2024年7月	102	-	-
	外構改修工事	自 2024年5月 至 2024年7月	41	-	-
	外構改修工事	自 2024年5月 至 2024年7月	41	-	-
	イオンレイクタウンkaze (埼玉県越谷市)	地盤沈下対策工事	自 2023年9月 至 2023年12月	58	-
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	空調機更新工事	自 2023年11月 至 2023年11月	77	-	-
	電気設備更新工事	自 2024年4月 至 2024年4月	60	-	-
イオンモール石巻 (宮城県石巻市)	建物改修工事	自 2023年8月 至 2023年9月	31	-	-
イオンモール水戸内原 (茨城県水戸市)	外構改修工事	自 2023年9月 至 2023年11月	50	-	-
	外構改修工事	自 2024年3月 至 2024年4月	60	-	-
イオンモール太田 (群馬県太田市)	防災設備更新工事	自 2023年4月 至 2023年9月	56	-	-
	中央監視盤更新工事	自 2023年4月 至 2023年8月	60	-	-
	空調機更新工事	自 2023年10月 至 2023年11月	175	-	-
	外壁塗装工事	自 2023年1月 至 2024年3月	587	-	-
	空調機更新工事	自 2024年2月 至 2024年2月	88	-	-
イオン相模原ショッピングセンター (神奈川県相模原市)	衛生設備更新工事	自 2024年4月 至 2024年6月	41	-	-
	防災設備更新工事	自 2024年3月 至 2024年6月	36	-	-
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	昇降機更新工事	自 2024年6月 至 2024年6月	30	-	-
	活性化工事	自 2024年2月 至 2024年6月	280	-	-
	冷温水発生機更新工事	自 2023年11月 至 2024年5月	122	-	-
	外装改修工事	自 2023年9月 至 2024年2月	80	-	-
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	空調機更新工事	自 2024年2月 至 2024年3月	30	-	-
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機更新工事	自 2024年1月 至 2024年4月	30	-	-
	空調機更新工事	自 2024年1月 至 2024年5月	63	-	-
イオンモール直方 (福岡県直方市)	外装改修工事	自 2023年6月 至 2023年8月	35	-	-
	中央監視盤更新工事	自 2023年10月 至 2023年10月	81	-	-
イオンモールKYOTO (京都府京都市)	防災設備更新工事	自 2023年5月 至 2023年8月	46	-	-
	空調機更新工事	自 2024年4月 至 2024年5月	30	-	-
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	空調機更新工事	自 2023年9月 至 2023年12月	119	-	-
	外構改修工事	自 2024年5月 至 2024年6月	18	-	-
イオンモール新利府 北館 (宮城県宮城郡)	防災設備更新工事	自 2023年11月 至 2023年11月	32	-	-
	空調機更新工事	自 2023年11月 至 2023年11月	39	-	-
	建物改修工事	自 2023年12月 至 2024年1月	29	-	-
	昇降機部品更新工事	自 2024年6月 至 2024年7月	51	-	-

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
イオンモール山形南 (山形県山形市)	空調機更新工事	自 2024年3月 至 2024年4月	51	-	-
イオンモール大和郡山 (奈良県大和郡山市)	中央監視盤更新工事	自 2024年6月 至 2024年6月	33	-	-
イオンモール苫小牧 (北海道苫小牧市)	空調機更新工事	自 2024年6月 至 2024年6月	45	-	-
	空調機更新工事	自 2024年5月 至 2024年5月	45	-	-
	屋上防水工事	自 2024年5月 至 2024年5月	30	-	-
イオンモール成田 (千葉県成田市)	空調機更新工事	自 2023年10月 至 2023年12月	58	-	-
	外構改修工事	自 2023年11月 至 2023年12月	68	-	-
	中央監視盤更新工事	自 2023年6月 至 2024年1月	79	-	-
	空調機更新工事	自 2024年4月 至 2024年5月	53	-	-
イオンスタイル検見川浜 (千葉県千葉市)	昇降機更新工事	自 2023年6月 至 2024年7月	43	-	-
イオン上田ショッピングセンター (長野県上田市)	活性化工事	自 2022年8月 至 2023年11月	892	-	-

### 2. 期中の資本的支出

本投資法人が2023年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事（主として1工事当たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。当期の資本的支出は2,385百万円であり、費用に区分された修繕費931百万円と福島県沖地震及び令和4年台風14号の災害による損失48百万円と合わせ、合計3,365百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	ガスバルクタンク更新工事	自 2022年11月 至 2023年5月	30
	空調機更新工事	自 2023年3月 至 2023年5月	45
イオンモール新利府北館 (宮城県宮城郡)	キュービクル更新工事	自 2022年9月 至 2023年4月	183
	空調機更新工事	自 2023年5月 至 2023年7月	230
	空調機更新工事	自 2023年3月 至 2023年7月	55
イオンモール水戸内原 (茨城県水戸市)	空調機更新工事	自 2023年3月 至 2023年7月	39
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調機更新工事	自 2023年3月 至 2023年5月	92
イオンレイクタウンkaze (埼玉県越谷市)	空調機更新工事	自 2023年2月 至 2023年3月	44
イオンモール成田 (千葉県成田市)	空調機更新工事	自 2023年3月 至 2023年4月	33
イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター (神奈川県茅ヶ崎市)	空調機更新工事	自 2023年2月 至 2023年5月	79
イオンモール明和 (三重県多気郡)	屋上防水工事	自 2023年2月 至 2023年4月	30
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	エレベーター更新工事	自 2023年5月 至 2023年6月	38
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	外壁改修工事	自 2021年9月 至 2023年3月	508
	空調機更新工事	自 2022年8月 至 2023年5月	330
イオンモール直方 (福岡県直方市)	空調機更新工事	自 2023年3月 至 2023年4月	125
イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピ ング・センター (マレーシア国ジョホール州)	外壁塗装工事	自 2022年10月 至 2023年5月	8

### 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20期		第21期	
	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日		自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	
(a) 資産運用報酬 (注)	928,873		938,765	
(内訳) 運用報酬 I	590,708		579,939	
運用報酬 II	338,164		358,826	
(b) 資産保管委託手数料	22,176		23,053	
(c) 一般事務委託手数料	62,358		64,543	
(d) 役員報酬	5,400		5,400	
(e) その他営業費用	131,215		135,265	
合計	1,150,022		1,167,028	

(注) 「資産運用報酬」には、上表とは別に、不動産等を取扱又は売却した場合、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20期には42千円の取得報酬が発生し、第21期には106,500千円の取得報酬が発生しています。

2. 借入状況

2023年7月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2023年 2月1日	-	3,100	0.29660	2024年 2月1日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		-	3,100					
	三井住友信託銀行株式会社		-	3,100					
	計	-	-	9,300	-	-	-	-	-
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	1,000	1,000	1.76375 (注2)	2023年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	株式会社三十三銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行	2016年 10月20日	900	900	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		1,200	1,200					
	株式会社三井住友銀行	2017年 12月27日	800	800	0.52270 (注2)	2023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		800	800					
	株式会社十六銀行		300	300					
	株式会社もみじ銀行		300	300					
	株式会社広島銀行	2017年 12月27日	300	300	0.60000	2023年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	2018年 10月22日	500	500	0.59700 (注2)	2023年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		300	300						
株式会社三菱UFJ銀行		800	800						
農林中央金庫		500	500						
みずほ信託銀行株式会社		300	300						
株式会社りそな銀行		400	400						
株式会社イオン銀行		500	500						
株式会社百五銀行		900	900						
株式会社七十七銀行		400	400						
株式会社広島銀行		2018年 10月22日	400						400
計	-	20,400	20,400	-	-	-	-	-	
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2015年 2月27日	1,300	1,300	1.40390 (注2)	2024年 10月21日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		900	900					
	株式会社三十三銀行	2016年 2月29日	300	300	1.40730 (注2)	2027年 10月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社	400	400	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	1,500	1,500						
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500	1,500						
	株式会社イオン銀行	300	300						
	株式会社三十三銀行	300	300	0.87250 (注2)	2025年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	900	900						
株式会社三井住友銀行	700	700							
三井住友信託銀行株式会社	600	600							
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 10月20日	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
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2016年 10月20日	1,000	1,000	1.00300 (注2)	2026年 10月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
	株式会社イオン銀行		200	200					
	株式会社三十三銀行	300	300						
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月28日	1,100	1,100	0.83800 (注2)	2024年 10月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,300	1,300					
	農林中央金庫		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行		700	700					
	株式会社イオン銀行		300	300					
	日本生命保険相互会社		300	300					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月28日	800	800	1.09710 (注2)	2026年 10月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
	株式会社イオン銀行		500	500					
	株式会社三十三銀行	600	600						
	明治安田生命保険相互会社	800	800						
	株式会社みずほ銀行	2018年 10月22日	900	900	0.85100 (注2)	2025年 10月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
	農林中央金庫		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社	400	400						
	株式会社イオン銀行	400	400						
	株式会社みずほ銀行	2020年 10月20日	1,100	1,100	0.35900 (注2)	2024年 10月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行	200	200						
	株式会社みずほ銀行	2020年 10月20日	1,200	1,200	0.51400 (注2)	2026年 10月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社三菱UFJ銀行		900	900					
農林中央金庫	300		300						
株式会社日本政策投資銀行	300	300							
株式会社三十三銀行	300	300							
株式会社みずほ銀行	2020年 10月20日	800	800	0.61400 (注2)	2027年 10月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		800	800						
三井住友信託銀行株式会社		800	800						
株式会社三菱UFJ銀行		800	800						
農林中央金庫		400	400						
みずほ信託銀行株式会社		400	400						
株式会社日本政策投資銀行		700	700						
株式会社三十三銀行		300	300						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2021年 10月20日	800	800	0.46000 (注2)	2026年 10月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000	2,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社イオン銀行		300	300					
	株式会社百五銀行		300	300					
	株式会社広島銀行		300	300					
	株式会社群馬銀行		500	500					
	株式会社関西みらい銀行		300	300					
	株式会社西日本シティ銀行		300	300					
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,900	1,900					
	農林中央金庫	1,200	1,200						
	みずほ信託銀行株式会社	700	700						
	株式会社日本政策投資銀行	500	500						
	株式会社三十三銀行	300	300						
	株式会社七十七銀行	300	300						
	株式会社山口銀行	500	500						
	株式会社関西みらい銀行	300	300						
	株式会社西日本シティ銀行	200	200						
	株式会社みずほ銀行	2021年 10月20日	400	400	0.76900 (注2)	2029年 10月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	農林中央金庫		1,400	1,400					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行	400	400						
	株式会社みずほ銀行	2021年 10月20日	1,000	1,000	0.99700 (注2)	2031年 10月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社みずほ銀行	2022年 3月22日	1,000	1,000	0.42150 (注2)	2025年 10月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社百五銀行		300	300					
	株式会社大和ネクスト銀行	300	300						
	株式会社みずほ銀行	2022年 3月22日	500	500	0.62050 (注2)	2027年 10月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
農林中央金庫	500		500						
みずほ信託銀行株式会社	500		500						
株式会社日本政策投資銀行	300		300						
株式会社イオン銀行	600		600						
株式会社三十三銀行	700		700						
株式会社広島銀行	600		600						
株式会社SBI新生銀行	300		300						
株式会社群馬銀行	1,000		1,000						
株式会社山口銀行	300		300						
株式会社関西みらい銀行	200		200						
株式会社大和ネクスト銀行	700		700						
株式会社みずほ銀行	2022年 3月22日	500	500	0.89600 (注6)	2029年 10月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		700	700						
三井住友信託銀行株式会社		500	500						
農林中央金庫		1,000	1,000						
みずほ信託銀行株式会社		400	400						
株式会社日本政策投資銀行	400	400							
株式会社七十七銀行	300	300							
株式会社SBI新生銀行	700	700							
株式会社山口銀行	600	600							
株式会社みずほ銀行	2022年 3月22日	1,000	1,000	1.13010 (注2)	2031年 10月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		1,000	1,000						
三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2022年 10月20日	800	800	0.29425	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		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社三十三銀行		100	100					
	株式会社SBI新生銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社大和ネクスト銀行		400	400					
	株式会社紀陽銀行		200	200					
	株式会社みずほ銀行	2022年 10月20日	600	600	0.52750 (注2)	2025年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		100	100					
	株式会社百五銀行		100	100					
	株式会社SBI新生銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社千葉銀行		100	100					
	株式会社西日本シティ銀行		200	200					
	株式会社みずほ銀行	2022年 10月20日	700	700	0.80750 (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		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行		400	400					
	農林中央金庫		800	800					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社三十三銀行		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	株式会社イオン銀行		500	500					
	株式会社百五銀行		500	500					
	株式会社広島銀行	400	400						
	株式会社千葉銀行	200	200						
	株式会社西日本シティ銀行	200	200						
株式会社みずほ銀行	2022年 10月20日	900	900	1.10300 (注2)	2029年 10月22日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		800	800						
三井住友信託銀行株式会社		600	600						
株式会社三菱UFJ銀行		700	700						
農林中央金庫		200	200						
みずほ信託銀行株式会社		400	400						
株式会社イオン銀行		100	100						
株式会社SBI新生銀行		300	300						
株式会社りそな銀行		200	200						
株式会社大和ネクスト銀行		200	200						
株式会社紀陽銀行	200	200							
計		104,400	104,400	-	-	-	-	-	
長期借入金 (信託口)	三井住友信託銀行株式会社	2022年 10月20日	3,300	3,300	0.52750 (注2)	2025年 10月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
計		-	3,300	-	-	-	-	-	
合計			128,100	137,400	-	-	-	-	

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

### 3. 投資法人債の状況

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

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

### 4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

### 5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡 年月日	譲渡価格 (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	イオンモール和歌山	2023年 2月1日	16,840	-	-	-	-
	イオンモール都城駅前		4,460	-	-	-	-
合計	-	-	21,300	-	-	-	-

(注)「取得価格」及び「譲渡価格」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	取得価格(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	イオンモール和歌山	2023年 2月1日	不動産 信託受益権	16,840	17,000	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年 12月1日
	イオンモール都城駅前			4,460	4,510	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年 12月1日
	合計	—	—	21,300	21,510	—	—

(注1) 「取得価格」欄には、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。

(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、株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

#### (2) 金利スワップ取引

該当事項はありません。

#### (3) その他

該当事項はありません。

### 4. 利害関係人等との取引状況

#### (1) 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

#### (2) 利害関係人等への賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入(百万円)
イオンモール株式会社	10,711
イオンリテール株式会社	6,750
イオン北海道株式会社	1,021
イオン九州株式会社	764
株式会社ダイエー	588
イオン東北株式会社	511
イオングローバルSCM株式会社	289
イオンマレーシア社(注)	25 (842千円)
合計	20,664

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

#### (3) 利害関係人等からの賃貸借状況

賃貸人の名称	総支払地代等(百万円)
イオンモール株式会社	1,333
イオンリテール株式会社	895
イオン北海道株式会社	262
イオン東北株式会社	185
イオン九州株式会社	64
合計	2,740

#### (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	51,139	イオンディライト株式会社	9,924	19.4
支払利息	515,866	株式会社イオン銀行	11,780	2.3
保険料	4,715	イオン保険サービス株式会社	4,481	95.0

(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371,050千円です。

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

(注4) 金額は消費税等を含みません。

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

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

### 経理の状況

#### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

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

#### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

#### 3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

#### 4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

#### 5. 海外不動産保有法人に係る開示

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

## 6. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

前期 (2022年8月1日～2023年1月31日)

名称	所在地	所有形態	期末算定価額	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸 事業収入 比率	売買総額 期間中
			(百万円)			(百万円)	(%)	(百万円)
イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	不動産	7,405 (241百万円)	1	100.0	246 (8,008千RM)	100.0	-
合計	-	-	7,405	1	100.0	246	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 (2023年1月31日) の為替相場 (1RM=30.73円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて円貨に換算しています。  
(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=30.81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 (2023年2月1日～2023年7月31日)

名称	所在地	所有形態	期末算定価額	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸 事業収入 比率	売買総額 期間中
			(百万円)			(百万円)	(%)	(百万円)
イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)	Geran No.Hakmilik145168 Lot No.27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia	不動産	7,475 (241百万円)	1	100.0	247 (8,133千RM)	100.0	-
合計	-	-	7,475	1	100.0	247	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 (2023年7月31日) の為替相場 (1RM=31.02円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて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=30.38円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて円貨に換算しています。

## その他

## 1. お知らせ

## (1) 投資主総会

該当事項はありません。

## (2) 投資法人役員会

該当事項はありません。

## 2. 金額及び比率の端数処理

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

## II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,912,320	23,939,480
信託現金及び信託預金	8,947,261	9,121,487
前払費用	807,615	501,357
未収還付法人税等	20	23
未収消費税等	-	728,225
その他	95,862	7,433
流動資産合計	33,763,079	34,298,007
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	247,059,134	262,286,229
減価償却累計額	△70,111,432	△75,454,775
信託建物 (純額)	176,947,701	186,831,453
信託構築物	2,132,787	2,144,674
減価償却累計額	△1,330,778	△1,411,557
信託構築物 (純額)	802,009	733,117
信託工具、器具及び備品	41,408	41,408
減価償却累計額	△18,686	△22,411
信託工具、器具及び備品 (純額)	22,721	18,996
信託土地	141,100,504	148,996,928
信託建設仮勘定	917	-
有形固定資産合計	318,982,318	336,688,959
無形固定資産		
信託借地権	73,490,733	74,469,416
無形固定資産合計	73,490,733	74,469,416
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	787,379	656,645
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	6,875,833	6,745,099
固定資産合計	399,348,886	417,903,475
繰延資産		
投資口交付費	28,719	48,408
投資法人債発行費	255,225	235,763
繰延資産合計	283,945	284,172
資産合計	433,395,910	452,485,655

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2023年1月31日)	当 期 (2023年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,436,040	1,009,143
短期借入金	—	9,300,000
1年内返済予定の長期借入金	20,400,000	20,400,000
未払金	474,250	499,196
未払費用	109,239	108,934
未払法人税等	605	605
未払消費税等	608,287	—
災害損失引当金	48,032	—
その他	200,080	196,145
流動負債合計	23,276,535	31,514,025
固定負債		
投資法人債	51,000,000	51,000,000
長期借入金	107,700,000	107,700,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	14,320,296	14,320,296
資産除去債務	457,977	555,835
固定負債合計	173,480,903	173,578,760
負債合計	196,757,438	205,092,785
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	233,010,081	243,428,896
出資総額控除額		
その他の出資総額控除額	△3,525,697	△3,525,697
出資総額控除額合計	△3,525,697	△3,525,697
出資総額 (純額)	229,484,384	239,903,198
剰余金		
任意積立金		
配当準備積立金	429,190	440,101
任意積立金合計	429,190	440,101
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,724,896	7,049,570
剰余金合計	7,154,087	7,489,671
投資主資本合計	236,638,471	247,392,870
純資産合計	※1 236,638,471	※1 247,392,870
負債純資産合計	433,395,910	452,485,655

## Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	当 期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 19,826,986	※1 20,844,445
受取配当金	※2 160,496	※2 163,870
営業収益合計	19,987,482	21,008,316
営業費用		
賃貸事業費用	※1 11,217,082	※1 11,870,427
資産運用報酬	928,873	938,765
資産保管手数料	22,176	23,053
一般事務委託手数料	62,358	64,543
役員報酬	5,400	5,400
租税公課	8,754	6,270
その他営業費用	122,460	128,994
営業費用合計	12,367,105	13,037,455
営業利益	7,620,377	7,970,860
営業外収益		
受取利息	132	152
未払分配戻入	1,035	878
為替差益	—	120
営業外収益合計	1,168	1,151
営業外費用		
支払利息	500,535	515,866
投資法人債利息	217,999	215,139
投資口交付費償却	10,625	15,425
投資法人債発行費償却	19,461	19,461
融資関連費用	158,491	157,944
その他	580	—
営業外費用合計	907,693	923,837
経常利益	6,713,852	7,048,174
特別利益		
受取保険金	※3 76,335	—
特別利益合計	76,335	—
特別損失		
災害による損失	※4 23,879	—
災害損失引当金繰入額	※4 41,545	—
特別損失合計	65,424	—
税引前当期純利益	6,724,762	7,048,174
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	6,724,157	7,047,569
前期繰越利益	738	2,000
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,724,896	7,049,570

## IV. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考)(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金	
		その他の 出資総額控除額	出資総額 控除額合計		任意積立金	
				配当準備積立金	任意積立金合計	
当期首残高	233,010,081	△3,525,697	△3,525,697	229,484,384	233,577	233,577
当期変動額						
配当準備積立金の積立					195,612	195,612
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	-	-	-	-	195,612	195,612
当期末残高	※1 233,010,081	△3,525,697	△3,525,697	229,484,384	429,190	429,190

	投資主資本			
	剰余金		投資主 資本合計	純資産合計
	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金 合計		
当期首残高	6,889,936	7,123,514	236,607,898	236,607,898
当期変動額				
配当準備積立金の積立	△195,612			
剰余金の配当	△6,693,584	△6,693,584	△6,693,584	△6,693,584
当期純利益	6,724,157	6,724,157	6,724,157	6,724,157
当期変動額合計	△165,039	30,572	30,572	30,572
当期末残高	6,724,896	7,154,087	236,638,471	236,638,471

当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金	
		その他の 出資総額控除額	出資総額 控除額合計		任意積立金	
				配当準備積立金	任意積立金合計	
当期首残高	233,010,081	△3,525,697	△3,525,697	229,484,384	429,190	429,190
当期変動額						
新投資口の発行	10,418,814			10,418,814		
配当準備積立金の積立					10,910	10,910
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	10,418,814	-	-	10,418,814	10,910	10,910
当期末残高	※1 243,428,896	△3,525,697	△3,525,697	239,903,198	440,101	440,101

	投資主資本			
	剰余金		投資主 資本合計	純資産合計
	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金 合計		
当期首残高	6,724,896	7,154,087	236,638,471	236,638,471
当期変動額				
新投資口の発行			10,418,814	10,418,814
配当準備積立金の積立	△10,910			
剰余金の配当	△6,711,985	△6,711,985	△6,711,985	△6,711,985
当期純利益	7,047,569	7,047,569	7,047,569	7,047,569
当期変動額合計	324,673	335,584	10,754,398	10,754,398
当期末残高	7,049,570	7,489,671	247,392,870	247,392,870

## 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 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	当期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 関係会社株式 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。	有価証券 関係会社株式 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～35年 信託工具、器具及び備品 5年～6年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権 38年～46年 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～35年 信託工具、器具及び備品 5年～6年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権 38年～46年 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 引当金の計上基準	災害損失引当金 令和4年台風第14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	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計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54千円です。	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計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272,587千円です。

項 目	前 期 (ご参考) 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	当 期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日
7. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。
8. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、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控除対象外消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品並びに信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 ②控除対象外消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

## (重要な会計上の見積りに関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

固定資産の減損

1. 対象となる資産の残高

減損損失 該当なし

有形固定資産 318,982,318千円

無形固定資産 73,490,733千円

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

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

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

当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

固定資産の減損

1. 対象となる資産の残高

減損損失 該当なし

有形固定資産 336,688,959千円

無形固定資産 74,469,416千円

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

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

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

## (貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (2023年1月31日)	当 期 (2023年7月31日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

## (損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	当 期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入	賃料収入
19,771,845	20,768,288
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
55,140	76,156
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
19,826,986	20,844,445
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費	管理業務費
49,401	51,139
修繕費	修繕費
808,009	931,978
保険料	保険料
260,085	309,562
信託報酬	信託報酬
24,768	25,271
支払地代	支払地代
2,596,579	2,740,708
租税公課	租税公課
2,259,425	2,262,558
減価償却費	減価償却費
5,167,847	5,502,443
水道料	水道料
43,679	37,876
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
7,285	8,888
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
11,217,082	11,870,427
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
8,609,904	8,974,017

## ※2 受取配当金の内訳

前期 (ご参考) (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の2022年7月期決算に基づく配当可能限度額5,253,852RM (160,496千円) の全額が配当金 (注3) として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

損益計算書項目及び配当金算定根拠 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	(単位：RM (千円))
不動産賃貸収益	7,752,142 (227,602)
不動産賃貸費用	643,043 (18,879)
その他費用	133,949 (3,932)
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	6,975,150 (204,790)
未実現利益控除後税引前当期純利益	6,975,150 (204,790)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,721,298 (50,537)
配当可能限度額 (注3)	5,253,852 (160,496)
配当金 (注3)	5,253,852 (160,496)

(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=29.36円 (小数点第3位を切捨て)) を用いています。

(注3) 配当可能限度額及び配当金は、2022年12月1日為替予約レートをを用いて円貨に換算しています。(1RM=30.54円 (小数点第3位を切捨て))

当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の2023年1月期決算に基づく配当可能限度額5,479,843RM (163,870千円) の全額が配当金 (注3) として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

損益計算書項目及び配当金算定根拠 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	(単位：RM (千円))
不動産賃貸収益	8,008,432 (246,739)
不動産賃貸費用	640,893 (19,745)
その他費用	103,869 (3,200)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	4,000,000 (123,240)
税引前当期純利益	11,263,670 (347,033)
未実現利益控除後税引前当期純利益	7,263,670 (223,793)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,783,827 (54,959)
配当可能限度額 (注3)	5,479,843 (163,870)
配当金 (注3)	5,479,843 (163,870)

(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=30.81円 (小数点第3位を切捨て)) を用いています。

(注3) 配当可能限度額及び配当金は、2023年6月1日為替予約レートをを用いて円貨に換算しています。(1RM=29.90円 (小数点第3位を切捨て))

## ※3 特別利益の内訳

前期 (ご参考) (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

令和4年台風第14号により損傷した資産に関連する保険金の受取76,335千円を計上しています。

当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

該当事項はありません。

## ※4 特別損失の内訳

前期 (ご参考) (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

## ①災害による損失

令和4年台風第14号により損傷した資産に関連する損失 (資産の原状回復費用) を災害による損失23,879千円として計上しています。

## ②災害損失引当金繰入額

令和4年台風第14号により損傷した資産について、当期末において合理的に見積もることができる原状回復費用を災害損失引当金繰入額41,545千円として計上しています。

当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

該当事項はありません。

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	当 期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 10,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 2,044,467口	発行済投資口の総口数 2,123,952口

## (税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	当 期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
資産除去債務 144,079	資産除去債務 174,865
借地権償却 76,337	借地権償却 99,092
税務上の繰越欠損金 (注) 142,610	税務上の繰越欠損金 (注) 137,363
繰延税金資産小計 363,027	繰延税金資産小計 411,321
評価性引当額 △233,568	評価性引当額 △253,673
繰延税金資産合計 129,459	繰延税金資産合計 157,648
繰延税金負債	繰延税金負債
資産除去債務に対応する固定資産 △129,459	資産除去債務に対応する固定資産 △157,648
繰延税金負債合計 △129,459	繰延税金負債合計 △157,648
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 △31.40	支払分配金の損金算入額 △31.76
配当準備積立金繰入額 △0.05	配当準備積立金取崩額 0.29
その他 0.00	その他 0.01
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) (2023年 1月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金 (注)	-	-	142,610	-	-	-	142,610
評価性引当額	-	-	△142,610	-	-	-	△142,610
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 (2023年 7月31日)

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

(注) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。

## (金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

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

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年1月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めていません (注2)。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	20,400,000	20,489,029	89,029
(2) 投資法人債	51,000,000	49,133,500	△1,866,500
(3) 長期借入金	107,700,000	107,145,959	△554,040
負 債 計	179,100,000	176,768,488	△2,331,511
(4) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

## (1) 1年内返済予定の長期借入金 (3) 長期借入金

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

## (2) 投資法人債

投資法人債は日本証券業協会による公表参考値によっています。

## (4) デリバティブ取引

## ①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

## ②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契 約 額 等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	123,200,000	103,500,000	(注)	-

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

(注2) 市場価格のない株式等

区 分	貸借対照表計上額
関係会社株式	6,078,453

(単位：千円)

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

(注3) 投資法人債、借入金の決算日(2023年1月31日)後の返済予定額

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	20,400,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	2,000,000	1,000,000	2,000,000	46,000,000
長期借入金	－	19,500,000	22,200,000	20,400,000	20,300,000	25,300,000
合 計	20,400,000	19,500,000	24,200,000	21,400,000	22,300,000	71,300,000

(単位：千円)

当期(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

**1. 金融商品の状況に関する事項**

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

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

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

**2. 金融商品の時価等に関する事項**

2023年7月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めていません(注2)。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	20,400,000	20,429,930	29,930
(2) 投資法人債	51,000,000	49,478,700	△1,521,300
(3) 長期借入金	107,700,000	107,798,535	98,535
負 債 計	179,100,000	177,707,165	△1,392,834
(4) デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法

## (1) 1年内返済予定の長期借入金 (3) 長期借入金

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

## (2) 投資法人債

投資法人債は日本証券業協会による公表参考値によっています。

(4) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契 約 額 等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	123,200,000	103,500,000	(注)	－

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

(注2) 市場価格のない株式等

区 分	貸借対照表計上額
関係会社株式	6,078,453

(単位：千円)

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

(注3) 投資法人債、借入金の決算日(2023年7月31日)後の返済予定額

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	20,400,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	2,000,000	1,000,000	2,000,000	46,000,000
長期借入金	－	19,500,000	22,200,000	20,400,000	20,300,000	25,300,000
合 計	20,400,000	19,500,000	24,200,000	21,400,000	22,300,000	71,300,000

(単位：千円)

**(資産除去債務に関する注記)**

前期(ご参考)(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

## 1. 当該資産除去債務の概要

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

## 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を定期借地権の残契約期間(38～46年)と見積り、割引率は0.797～0.802%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

## 3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	456,149
有形固定資産の取得に伴う増加額	－
時の経過による調整額	1,828
期末残高	457,977

当期(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

## 1. 当該資産除去債務の概要

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

## 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

## 3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	457,977
有形固定資産の取得に伴う増加額	95,587
時の経過による調整額	2,269
期末残高	555,835

**(賃貸等不動産に関する注記)**

前期 (ご参考) (自 2022年8月1日 至 2023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2023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	
396,087,699	△3,615,564	392,472,134	469,193,111

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

(注2) 当期増加額のうち、主な増加理由は「イオンモール千葉ニュータウン」の土地の追加取得 (13,648千円)、既存物件の資本的支出 (1,536,806千円) によるものであり、当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費(5,167,847千円)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 2023年2月1日 至 2023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2023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	
392,472,134	18,686,241	411,158,376	492,123,910

(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2物件 (「イオンモール和歌山」及び「イオンモール都城駅前」) の取得 (21,705,284千円)、既存物件の資本的支出 (2,385,542千円)、資産除去債務の計上 (95,587千円) によるものであり、当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費(5,502,443千円)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 2022年8月1日 至 2023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、2023年1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2022年7月期 (自 2022年2月1日 至 2022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2022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 (2022年7月31日現在)

(単位：RM (千円))

流動資産合計	20,528,864	(621,408)
固定資産合計	171,988,863	(5,206,102)
(うち投資不動産合計)	171,988,863	(5,206,102)
流動負債合計	1,141,341	(34,548)
固定負債合計	-	(-)
純資産合計	191,376,385	(5,792,963)

(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。2022年6月9日に投資法人に対して配当金5,279,319RM (155,137千円) を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM=29.38円 (小数点第3位を切捨て) です。

(注2) 決算時 (2022年7月31日) の為替相場 (1RM=30.27円 (小数点第3位を切捨て) ) を用いています。

損益計算書項目 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

(単位：RM (千円))

売上高	7,752,142	(227,602)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	2,430,014	(71,345)
当期純利益又は当期純損失 (△)	722,559	(21,214)

(注1) 上記損益計算書は、マレーシア国の会計基準 (IFRSと同等) に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準 (ただし、表示・開示は除きます。) に準拠した数値に組替えたものです。2022年12月8日に投資法人に対して配当金5,253,852RM (160,496千円) 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=30.54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=29.36円 (小数点第3位を切捨て) ) を用いています。

当期 (自 2023年2月1日 至 2023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、2023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2023年1月期 (自 2022年8月1日 至 2023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2023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 (2023年1月31日現在)

(単位：RM (千円))

流動資産合計	20,533,780	(631,003)
固定資産合計	169,074,545	(5,195,660)
(うち投資不動産合計)	169,074,545	(5,195,660)
流動負債合計	826,899	(25,410)
固定負債合計	-	(-)
純資産合計	188,781,425	(5,801,253)

(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。2022年12月8日に投資法人に対して配当金5,253,852RM (160,496千円) 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=30.54円 (小数点第3位を切捨て) です。

(注2) 決算時 (2023年1月31日) の為替相場 (1RM=30.73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 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

(単位：RM (千円))

売上高	8,008,432	(246,739)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	4,349,354	(134,003)
当期純利益又は当期純損失 (△)	2,658,891	(81,920)

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

(注2) 為替相場は、期中平均為替相場 (1RM=30.81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 2022年8月1日 至 2023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	5,253,852 (160,496)	-	- (-)

当期 (自 2023年2月1日 至 2023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	5,479,843 (163,870)	-	- (-)

## (関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の関係 会社の子会社	イオンモール株式会社	不動産業	-	貸付事業収入	9,727,113	預り敷金及び 保証金	2,628
				支払地代等	1,189,503	信託預り敷金 及び保証金	7,423,251
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	-	貸付事業収入	6,741,299	信託預り敷金 及び保証金	6,113,373
				支払地代等	895,170	-	-
				長期借入金の借入	600,000	長期借入金	3,200,000
その他の関係 会社の子会社	株式会社イオン銀行	銀行業	-	長期借入金の返済	600,000	1年内返済予定 の長期借入金	700,000
				支払利息	11,840	未払費用	781
その他の関係 会社の子会社	イオンマレーシア社	小売業	-	貸付事業収入	24,465	-	-
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	1.32	長期借入金の借入	5,300,000	長期借入金	18,200,000
				長期借入金の返済	5,400,000	1年内返済予定 の長期借入金	2,600,000
				支払利息	76,491	未払費用	5,025

(注1) 投資口の所有口数割合については、小数点第3位を切捨てています。

(注2) 上表の金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

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

(注4) イオンリテール株式会社の信託預り敷金及び保証金には、同社の旧所有物件分 (イオンモール石巻) を含んでいます。

(注5) イオンマレーシア社の貸付事業収入は、取引発生時の為替相場 (取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均) を用いて円貨に換算しています。

当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の関係 会社の子会社	イオンモール株式会社	不動産業	-	貸付事業収入	10,711,381	預り敷金及び 保証金	2,628
				支払地代等	1,333,718	信託預り敷金 及び保証金	7,423,251
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	-	貸付事業収入	6,750,686	信託預り敷金 及び保証金	6,113,373
				支払地代等	895,170	-	-
その他の関係 会社の子会社	株式会社イオン銀行	銀行業	-	-	-	長期借入金	3,200,000
				支払利息	11,780	1年内返済予定 の長期借入金	700,000
その他の関係 会社の子会社	イオンマレーシア社	小売業	-	貸付事業収入	25,528	-	-
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	1.27	短期借入金の借入	3,100,000	短期借入金	3,100,000
				長期借入金の借入	3,100,000	長期借入金	18,200,000
				支払利息	80,335	1年内返済予定 の長期借入金	2,600,000
				未払費用	5,296		

(注1) 投資口の所有口数割合については、小数点第3位を切捨てています。

(注2) 上表の金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

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

(注4) イオンリテール株式会社の信託預り敷金及び保証金には、同社の旧所有物件分 (イオンモール石巻) を含んでいます。

(注5) イオンマレーシア社の貸付事業収入は、取引発生時の為替相場 (取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均) を用いて円貨に換算しています。

## (1口当たり情報に関する注記)

	前期 (ご参考) 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	当期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日
1口当たり純資産額	115,745円	116,477円
1口当たり当期純利益	3,288円	3,318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 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	当期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日
当期純利益 (千円)	6,724,157	7,047,569
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	6,724,157	7,047,569
期中平均投資口数 (口)	2,044,467	2,123,533

## (重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

## 1. 新投資口の発行について

本投資法人は、2023年1月16日及び2023年1月19日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2023年2月1日に、第三者割当による新投資口については2023年2月21日に払込みが完了しています。

- 公募による新投資口発行  
発行新投資口数 75,700口  
発行価格 1口当たり135,456円  
発行価格の総額 10,254,019,200円  
発行価額 1口当たり131,079円  
発行価額の総額 9,922,680,300円  
払込期日 2023年2月1日

- 第三者割当による新投資口発行  
発行新投資口数 3,785口  
発行価額 1口当たり131,079円  
発行価額の総額496,134,015円  
払込期日 2023年2月21日  
割当先 野村證券株式会社

- 資金使途  
上記の公募に係る調達資金については、その全額を後記「2. 資産の取得について」に記載の不動産信託受益権2件の取得資金の一部に充当し、第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金に充当します。

## 2. 資産の取得について

本投資法人は、以下の不動産信託受益権2件 (取得価額21,300百万円) を取得しました。

物件名称	所在地	取得価額 (百万円) (注)	取得年月日	取得先
イオンモール和歌山	和歌山県和歌山市	16,840	2023年2月1日	合同会社 ダブルオーセブン
イオンモール都城駅前	宮崎県都城市	4,460		

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

### 3. 資金の借入れについて

本投資法人は、前記「2. 資産の取得について」に記載の不動産信託受益権2件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2023年2月1日付で以下の資金の借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	借入方法	返済期限	返済 方法	担保
短期	株式会社みずほ 銀行、株式会社 三井住友銀行及 び三井住友信託 銀行株式会社	9,300	基準金利 (全銀協 3か月日 本 円 TIBOR) に0.22% 加えた利 率	2023年 2月1日	左記借入先を 貸付人とする 2023年1月 30日付の個 別タームロー ン貸付契約に 基づく借入れ	2024年 2月1日	期限 一括 弁済	無担保 無保証

当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

該当事項はありません。

#### (収益認識に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

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

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「その他賃貸事業収入」に含まれる水道光熱費収入 (43,679千円) です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報  
重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

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

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「その他賃貸事業収入」に含まれる水道光熱費収入 (37,876千円) です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報  
重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

## VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (ご参考) 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	当 期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日
I 当期末処分利益	6,724,896,684	7,049,570,000
II 任意積立金取崩額		
配当準備積立金取崩額	-	65,669,200
III 分配金の額	6,711,985,161	7,115,239,200
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,283)	(3,350)
IV 任意積立金		
配当準備積立金繰入額	10,910,714	-
V 次期繰越利益	2,000,809	-

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める 金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利 益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法 第67条の15に規定されている本投資法人の 配当可能利益の金額の100分の90に相当す る金額を超えるものとしています。かかる 方針により、当期末処分利益 6,724,896,684円から、配当準備積立金繰 入額10,910,714円 (災害による保険金受 入による特別利益から災害損失の特別損失 を控除した金額) を控除し、その金額を超 えない額で発行済投資口の総口数 2,044,467口の整数倍数の最大値となる金 額6,711,985,161円を利益分配金として分 配することとしました。なお、本投資法人 は本投資法人の規約第35条第2項に定める 利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原 則として毎期継続的に利益を超える金銭の 分配を行うこととしていますが、安定的な 分配を企図して積立てている配当準備積立 金429,190,448円があることから、投信法 第136条の規定により、当期において利益 を超えた金銭の分配は行いません。	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 7,049,570,000円に、配当準備積立金取崩 額65,669,200円を加算し、その金額を超 えない額で発行済投資口の総口数 2,123,952口の整数倍数の最大値となる金 額7,115,239,200円を利益分配金として分 配することとしました。なお、本投資法人 は本投資法人の規約第35条第2項に定める 利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原 則として毎期継続的に利益を超える金銭の 分配を行うこととしていますが、安定的な 分配を企図して積立てている配当準備積立 金440,101,162円があることから、投信法 第136条の規定により、当期において利益 を超えた金銭の分配は行いません。

## Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2023年9月13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	鶴田光夫
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	太田英男

#### <計算書類等監査>

##### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、イオンリート投資法人の2023年2月1日から2023年7月31日までの第21期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

##### 監査意見の根拠

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

##### その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

##### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

##### 計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

##### <報酬関連情報>

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

##### 利害関係

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

以上

---

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

## Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	当期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,724,762	7,048,174
減価償却費	5,167,847	5,502,443
投資法人債発行費償却	19,461	19,461
投資口交付費償却	10,625	15,425
受取利息	△132	△152
支払利息	718,535	731,006
受取保険金	△76,335	-
災害による損失	23,879	-
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	10,947	△48,032
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△728,225
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△864,791	△608,287
前払費用の増減額 (△は増加)	△359,058	306,257
営業未払金の増減額 (△は減少)	△38,103	△277,482
未払金の増減額 (△は減少)	1,651	24,946
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△36,530	130,734
その他	△17,160	19,934
小計	11,285,596	12,136,204
利息の受取額	132	152
利息の支払額	△715,396	△731,311
保険金の受取額	647,103	63,137
災害損失の支払額	△565,312	△12,942
法人税等の支払額	△606	△608
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,651,516	11,454,632
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	△1,402,022	△23,175,373
信託無形固定資産の取得による支出	-	△1,051,009
差入敷金及び保証金の回収による収入	460	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,401,562	△24,226,382
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	-	9,300,000
長期借入れによる収入	20,800,000	-
長期借入金の返済による支出	△20,800,000	-
投資口発行による収入	-	10,383,699
分配金の支払額	△6,692,852	△6,710,442
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,692,852	12,973,257
現金及び現金同等物に係る換算差額	579	△121
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,557,681	201,385
現金及び現金同等物の期首残高	30,301,900	32,859,581
現金及び現金同等物の期末残高	※1 32,859,581	※1 33,060,967

(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 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	当期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	前期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	当期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高(2023年1月31日現在)と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位：千円) 現金及び預金 23,912,320 信託現金及び信託預金 8,947,261 現金及び現金同等物 32,859,581	(単位：千円) 現金及び預金 23,939,480 信託現金及び信託預金 9,121,487 現金及び現金同等物 33,060,967

# イオンリーの保有物件 (2023年7月末日時点)

● 保有資産  
■ 保有資産所在地

**近畿・中国・四国**

- RSC-9 イオンモール加北条
- RSC-10 イオンモール日吉津
- RSC-11 イオンモール倉敷
- RSC-12 イオンモール綾川
- RSC-15 イオンモールKYOTO
- RSC-21 イオンモール大和郡山
- RSC-26 イオンモール伊丹昆陽
- RSC-31 イオンモール京都五条
- RSC-38 イオンモール和歌山
- CSC-3 イオン高瀬瓜破ショッピングセンター
- L-2 イオン南大阪RDC
- L-3 ダイエー茨木プロセスセンター

**北海道・東北**

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

**関東**

- SRSC-1 イオンレイクタウンmori
- SRSC-2 イオンレイクタウンkaze
- RSC-3 イオンモール水戸内原
- RSC-4 イオンモール太田
- RSC-5 イオン相模原ショッピングセンター
- RSC-22 イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマスポーツ棟)
- RSC-25 イオンモール小山
- RSC-28 イオンモール土浦
- RSC-30 イオンモール下妻
- RSC-33 イオンモール多摩平の森
- RSC-34 イオンモール高崎
- RSC-35 イオンモール成田
- CSC-1 イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター
- CSC-2 イオンスタイル検見川浜
- L-1 ダイエー川崎プロセスセンター

**東海・北陸・中部**

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

**九州・沖縄**

- RSC-13 イオンモール直方
- RSC-27 イオンモール鹿児島
- RSC-32 イオンモール福津
- RSC-37 イオンモール佐賀大和
- RSC-39 イオンモール都城駅前

**アセアン地域**

- 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)
- M-2 イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)

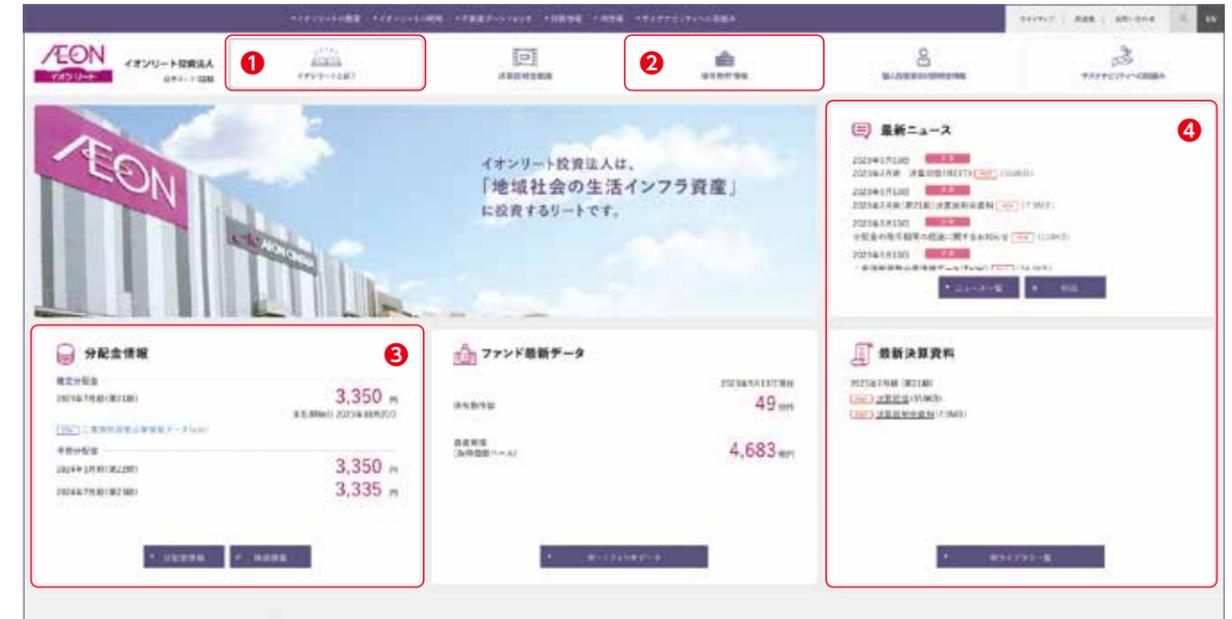
# ホームページのご紹介



## いつでもどこでも手軽に検索できます

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

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



## このような際には是非ともご利用ください(一例)

**① イオンリーの特徴について知りたい**

「多くのリードがある中で、イオンリーの特徴がわかりにくい」「イオンリー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 配金実績及び予想について知りたい**

「配金実績はいくら知りたい」「今後の配金予想を知りたい」等、最新の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。

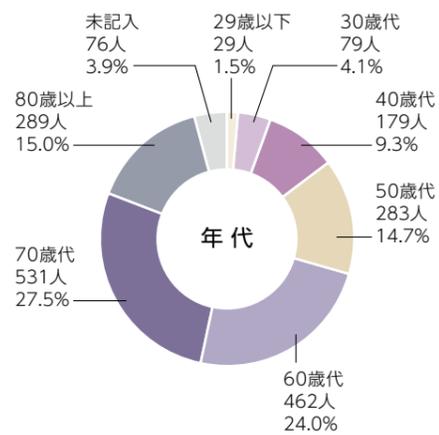
**④ 決算情報をはじめとした最新情報を知りたい**

「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。

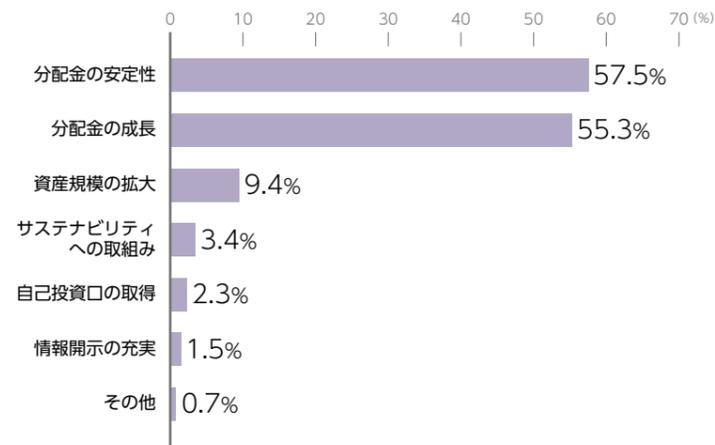
## 投資主アンケート

第20期資産運用報告の送付時に実施したアンケートに、約2,000名の方々からご回答をいただきました。ご協力いただき、誠にありがとうございました。お寄せいただいた貴重なご意見・ご感想の一部をご紹介します。

### 投資主の皆さまについて



### 本投資法人に最も期待すること (複数回答可)



### 投資主さまからのご意見・ご要望

地震対策のために、何か取組みをしていますか？

イオングループとして、**店舗の地震安全対策・防災拠点化を推進**しており、**安全・安心対策の強化**を行っています。イオンリートとしては、**店舗の安全対策として火災時**において、煙の流れを遅くするために設置している「**防煙垂れ壁**」の素材を**ガラスから不燃フィルム**等に改修し、**地震の際にもガラスが割れず、より安全な施設**となるような**投資**をしています。**分配金への対策**としては**投資エリアを分散**することで**リスクの低減**を図ったり、**地震保険へ加入**しています。**地震保険で賄えない部分は配当準備積立金の活用等**、**安定した分配金**になるように努めています。

今後も堅実な運営により安定した分配金をお願いします。

イオンリートは**安定した分配金を強み**としています。**賃料固定・長期の賃貸契約** (マスターリーススキーム)の採用により、**コロナ禍**においても**安定した運用**を行うことができました。また、**火災保険や地震保険の付保**により、**台風や地震発生時**においても**安定した運用**ができるように努めています。この**安定性を土台**として、**物件取得や賃料増額**を伴う**投資**を行い、**分配金を成長**させていきたいと思っております。

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

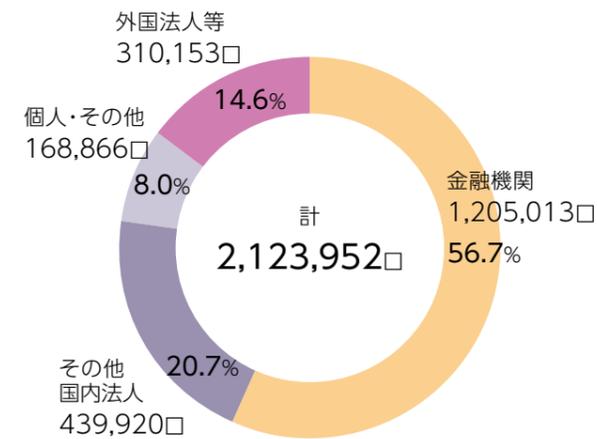
## 投資主インフォメーション

### 投資口価格の推移 (上場～2023年7月末日)

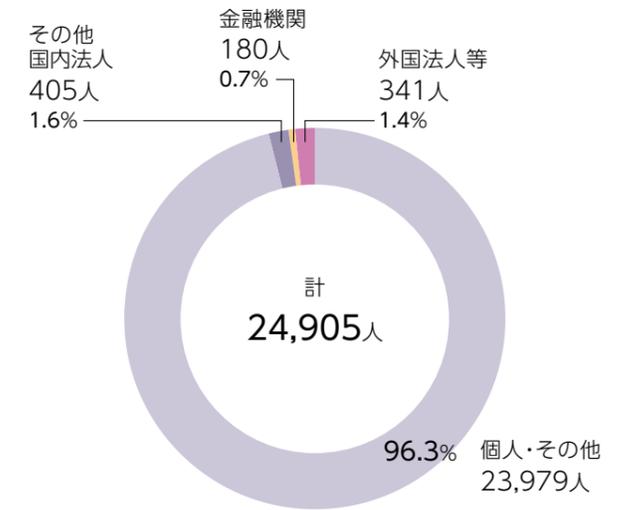


### 投資主構成 (2023年7月末日現在)

#### 所有者別投資口数



#### 所有者別投資主数



### IRスケジュール

