

2024年7月期 決算短信 (REIT)

2024年9月13日

不動産投資信託証券発行者名	イオンリート投資法人	上場取引所	東
コード番号	3292	URL	https://www.aeon-jreit.co.jp/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名) 関	延明
資産運用会社名	イオン・リートマネジメント株式会社	(氏名) 関	延明
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名) 中村	太郎
問合せ先責任者	(役職名) 財務企画部長		
	TEL 03-5283-6360		

有価証券報告書提出予定日 2024年10月29日 分配金支払開始予定日 2024年10月21日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年7月期の運用、資産の状況 (2024年2月1日~2024年7月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年7月期	21,161	0.5	7,670	△4.7	6,670	△5.7	6,598	△5.6
2024年1月期	21,054	0.2	8,048	1.0	7,073	0.4	6,990	△0.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年7月期	3,106	2.7	1.5	31.5
2024年1月期	3,291	2.8	1.6	33.6

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配 金を含む)	配当性向	純資産配 当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2024年7月期	3,224	6,847	116	246	3,340	7,093	103.8	2.8
2024年1月期	3,350	7,115	0	0	3,350	7,115	101.8	2.9

(注1) 2024年7月期の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、当期末処分利益6,598百万円に、配当準備積立金取崩額249百万円を加算し、発行済投資口の総口数で除して算定しています。

(注2) 2024年1月期の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、当期末処分利益6,990百万円に、配当準備積立金取崩額125百万円を加算し、発行済投資口の総口数で除して算定しています。

(注3) 2024年1月期の利益超過分配金はありません。2024年7月期の1口当たり利益超過分配金116円のうち、一時差異等調整引当額は43円、その他の利益超過分配は73円です。また、減少剰余金等割合は0.001です。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年7月期	458,583	246,751	53.8	116,175
2024年1月期	454,258	247,267	54.4	116,418

(参考) 自己資本 2024年1月期 247,267百万円 2024年7月期 246,751百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年7月期	10,944	△1,515	△7,113	40,626
2024年1月期	14,700	△2,335	△7,114	38,311

2. 2025年1月期の運用状況の予想（2024年8月1日～2025年1月31日）及び2025年7月期の運用状況の予想（2025年2月1日～2025年7月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		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 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2025年1月期	21,175	0.1	7,777	1.4	6,722	0.8	6,721	1.9	3,164	186	3,350
2025年7月期	21,197	0.1	7,751	△0.3	6,678	△0.7	6,677	△0.7	3,143	207	3,350

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）
（2025年1月期）3,164円、（2025年7月期）3,143円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
2024年7月期 2,123,952口 2024年1月期 2,123,952口
- ② 期末自己投資口数
2024年7月期 0口 2024年1月期 0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページ記載の「2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）及び2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
(ア) 投資法人の主な推移	2
(イ) 投資環境と運用実績	2
(ウ) 資金の調達	3
(エ) サステナビリティへの取組み	3
(オ) 業績及び分配金	3
② 次期の見通し	5
(ア) 運用全般に関する見通し	5
(イ) 今後の運用方針	5
③ 決算後に生じた重要な事実	5
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 重要な会計上の見積りに関する注記	17
(9) 財務諸表に関する注記事項	18
(10) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
(1) 運用資産等の価格に関する状況	33
① 投資法人の資産の構成	33
② 投資有価証券の主要銘柄	34
③ 投資不動産物件	34
④ その他投資資産の主要なもの	35
(ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要	35
(イ) 賃貸借状況の概況	38
(ウ) 不動産鑑定評価の概要	41
(エ) 個別資産の損益状況	45
(2) 資本的支出の状況	50
(ア) 資本的支出の予定	50
(イ) 期中の資本的支出	53

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、イオン・リートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として2012年11月30日に設立され、2013年11月22日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場(銘柄コード3292)しました。

2024年7月31日現在において本投資法人が保有する運用資産は、マレーシアに設立した海外不動産保有法人(以下「本海外SPC」といいます。)を通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を含めて、国内外49物件、取得価額の合計は473,896百万円、総賃貸可能面積は4,262,794.59㎡及びポートフォリオ全体の稼働率は100.0%となっています。

(イ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

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

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

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

b. 運用実績

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

（ウ） 資金の調達

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

2024年7月31日現在の長期有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期有利子負債（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）の割合）は100.0%及び金利の固定化比率（有利子負債合計に対する金利支払いが固定化された有利子負債（金利スワップで固定化された有利子負債を含みます。）の割合）は97.8%であり、LTVとあわせて引き続き健全かつ保守的な財務体質を保持しています。財務基盤をより強固なものとするため、有利子負債の返済期限の分散化及び長期化に取り組んでいます。

なお、2024年7月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

<格付>

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

（エ） サステナビリティへの取り組み

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。）への取り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への取り組み方針・体制の明確化と取り組み内容の開示拡充を推進するために、2021年12月にマテリアリティの策定及びTCFD提言への賛同を表明し、2023年にはKPIを公表しました。

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

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

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

（オ） 業績及び分配金

前記の運用の結果、当期の業績は、営業収益21,161百万円、営業利益7,670百万円、経常利益6,670百万円、当期純利益6,598百万円となりました。なお、令和6年能登半島地震の被害に係る工事金額（予定を含みます。）合計373百万円を特別損失に計上し、当該被害に対する保険金の受取合計302百万円を特別利益に計上しています。

当期の分配金については、当期末処分利益6,598百万円に配当準備積立金取崩額249百万円を加算し、その金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,123,952口の整数倍数の最大値となる金額3,224円を1口当たりの利益分配金としました。

また、本投資法人は事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第2条第2項第30号（イ）に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額（投資法人計算規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の利益超過分配を行うこととしています。これに加え、規約に定める分配の方針に従い毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています（注1）。

これらの方針に基づき、今期は一時差異等調整引当額として91百万円（1口当たり43円）を、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして令和6年能登半島地震の被害及び物件の機能維持等のため155百万円（1口当たり73円）を、分配することとしました。この結果、1口当たりの利益超過分配金は116円、1口当たりの分配金は3,340円となりました。

- (注1) 本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を考慮の上、各営業期間の減価償却費の100分の60に相当する額を上限として、利益を超えた金銭の分配を実施する営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費相当額から同期間における資本的支出の額を控除した額を目安に、分配金水準の安定性の維持のために本投資法人が適当と判断した額をもって、每期継続的に利益を超えた金銭の分配を行っていく方針としています（注2）。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、利益を超えた金銭の分配の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配は行わないものとします。本投資法人において利益を超えた金銭の分配を実施するに際しては、本投資法人の保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に配慮することとし、利益を超えた金銭の分配を実施する営業期間の直前の営業期間の末日時点の本投資法人の現預金（信託勘定内の現預金を含みます。）の残高合計に対して、当該利益を超えた金銭の分配を実施する営業期間及び翌営業期間に想定される資本的支出及び修繕費の額を総合的に勘案した上で（注3）、本投資法人の運営に支障がないと判断した場合に実施することとしています。
- (注2) 当期に計上された減価償却費相当額5,316百万円から当期における資本的支出の額1,785百万円を控除した金額は3,531百万円となります。
- (注3) 当期末時点の本投資法人の現預金（信託勘定内の現預金を含みます。）の残高合計40,626百万円に対して、今期（2025年1月期）及び翌期（2025年7月期）に想定される資本的支出及び修繕費の額は6,339百万円であり、資産管理計画書における同期間の長期修繕計画についても現預金（信託勘定内の現預金を含みます。）の残高範囲内です。

② 次期の見通し

(ア) 運用全般に関する見通し

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

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

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。

(イ) 今後の運用方針

a. 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。

b. 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。

c. 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。

③ 決算後に生じた重要な事実

(ア) 自己投資口の取得に係る事項の決定

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

a. 自己投資口の取得を行う理由

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

b. 取得に係る事項の内容

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

2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）及び
2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年1月期（第24期）（2024年8月1日～2025年1月31日）（184日） ・2025年7月期（第25期）（2025年2月1日～2025年7月31日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在保有している運用資産49物件（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(AEON MALL SEREMBAN 2)」を含みます。以下「保有資産」といいます。）を前提としています。 ・運用状況の予想にあたっては、2025年7月期（第25期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有資産の売却等）がないことを前提としています。 ・実際には上記以外の運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しており、海外SPCからの受取配当金については、2025年1月期（第24期）及び2025年7月期（第25期）中にそれぞれ配当金を受領することを前提に算出しています。なお、マレーシアの為替相場は、1マレーシア・リングギット＝31.50円で想定しています。営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・一般的に、取得する資産の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については前所有者と期間按分により精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得期には費用計上されません。なお、保有資産における固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2025年1月期（第24期）に2,344百万円、2025年7月期（第25期）に2,358百万円の費用計上を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、資産運用会社（イオン・リートマネジメント株式会社）が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。2025年1月期（第24期）に1,231百万円、2025年7月期（第25期）に1,346百万円の費用計上を見込んでいます。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性は否定できないこと、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・資本的支出は、2025年1月期（第24期）に1,769百万円、2025年7月期（第25期）に1,991百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、付随費用及び上記の資本的支出予定額等を含めて定額法により算出しており、2025年1月期（第24期）に5,367百万円、2025年7月期（第25期）に5,270百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息その他借入関連費用として、2025年1月期（第24期）に1,049百万円、2025年7月期（第25期）に1,067百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在における本投資法人の有利子負債残高は188,400百万円です。 ・2025年1月期（第24期）に返済期限が到来する借入金19,500百万円（返済期限：2024年10月21日）については同額のリファイナンスを行うことを前提としています。 ・2025年1月期（第24期）末のLTVは45%程度、2025年7月期（第25期）末のLTVは45%程度となる見込みです。 ・LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債総額に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額÷資産総額×100

項目	前提条件
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年1月期(第24期)及び2025年7月期(第25期)の1口当たり分配金は、本日現在の発行済投資口の総口数2,123,952口により算出しています。なお、2025年7月期末まで新投資口の発行がなく、投資口数の変動がないことを前提としています。 ・「1.運用状況 (1)運用状況 ③ 決算後に生じた重要な事実」に記載の自己投資口の取得・消却は考慮していません。
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金(うち一時差異等調整引当額)	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年1月期(第24期)及び2025年7月期(第25期)の利益を超える金銭の分配(所得超過税会不一致)に関する見込みは下記の通りです。 ・保有する資産の定期借地権償却及び資産除去債務の計上に伴う償却等の費用として、2025年1月期(第24期)に80百万円、2025年7月期(第25期)に80百万円を見込んでいます。 ・2025年1月期(第24期)に1口当たり37円の利益超過分配(一時差異等調整引当額)、2025年7月期(第25期)に1口当たり37円の利益超過分配(一時差異等調整引当額)を行うことを前提としています。
1口当たり利益超過分配金(うち税法上の出資等減少分配)	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針並びに本資産運用会社の社内規定である運用ガイドライン及び利益を超えた金銭の分配に関する実施方針に従い算出しています。 ・本投資法人は、安定した分配金の支払いを可能とするため、利益に基づく金銭の分配のほか、毎期継続的に利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行う方針を採用しています。本投資法人は、配当準備積立金を一定額計上しているところ、適用ある会計原則のもとでは、当該配当準備積立金が計上される場合、当該積立金すべてを取り崩した後でなければ、利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)ができないものとされるため、利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を実施しておりませんでした。2024年7月期(第23期)に当該積立金の全額を取り崩しています。 ・そのため、今後は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を考慮の上、当該営業期間の減価償却費の100分の60に相当する額を上限として、利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を実施する営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費相当額から同期間における資本的支出の額を控除した額を目安に、分配金水準の安定性の維持のために本投資法人が適当と判断した額をもって、毎期継続的に当該利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行っていく方針です。 ・但し、上記の方針にかかわらず、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行わない可能性があります。本投資法人において利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を実施するに際しては、本投資法人の保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に配慮し、利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を実施する営業期間の直前の営業期間の末日時点の本投資法人の現預金(信託勘定内の現預金を含みます。)の残高合計に対して、当該利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を実施する営業期間及び翌営業期間に想定される資本的支出及び修繕費の額を総合的に勘案した上で、本投資法人の運営に支障がないと判断した場合に実施します。 ・2025年1月期(第24期)に1口当たり149円の利益超過分配(税法上の出資等減少分配)、2025年7月期(第25期)に1口当たり170円の利益超過分配(税法上の出資等減少分配)を行うことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	28,558,720	31,350,131
信託現金及び信託預金	9,752,689	9,275,987
前払費用	856,621	517,209
未収還付法人税等	23	27
未収消費税等	—	32,016
その他	7,380	310,871
流動資産合計	39,175,435	41,486,244
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	264,424,721	271,528,884
減価償却累計額	△80,693,384	△85,851,189
信託建物（純額）	183,731,337	185,677,695
信託構築物	2,201,889	2,533,938
減価償却累計額	△1,481,473	△1,558,387
信託構築物（純額）	720,416	975,551
信託工具、器具及び備品	41,408	100,279
減価償却累計額	△25,920	△32,421
信託工具、器具及び備品（純額）	15,488	67,858
信託土地	148,996,928	148,996,928
有形固定資産合計	333,572,634	335,826,497
無形固定資産		
信託借地権	74,397,089	74,324,762
無形固定資産合計	74,397,089	74,324,762
投資その他の資産		
関係会社株式	6,078,453	6,078,453
長期前払費用	775,451	643,391
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	6,863,905	6,731,845
固定資産合計	414,833,628	416,883,105
繰延資産		
投資口交付費	32,983	17,557
投資法人債発行費	216,302	196,840
繰延資産合計	249,285	214,398
資産合計	454,258,350	458,583,748

(単位：千円)

	前期 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,458,354	7,483,086
1年内返済予定の長期借入金	19,500,000	19,500,000
未払金	489,036	450,705
未払費用	107,493	105,554
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,375,221	—
災害損失引当金	84,919	104,592
その他	194,022	194,878
流動負債合計	23,209,651	27,839,422
固定負債		
投資法人債	51,000,000	51,000,000
長期借入金	117,900,000	117,900,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	14,320,296	14,530,022
資産除去債務	558,113	560,401
固定負債合計	183,781,038	183,993,051
負債合計	206,990,690	211,832,473
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	243,428,896	243,428,896
出資総額控除額		
その他の出資総額控除額	△3,525,697	△3,525,697
出資総額控除額合計	△3,525,697	△3,525,697
出資総額(純額)	239,903,198	239,903,198
剰余金		
任意積立金		
配当準備積立金	374,431	249,222
任意積立金合計	374,431	249,222
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,990,029	6,598,853
剰余金合計	7,364,461	6,848,075
投資主資本合計	247,267,660	246,751,274
純資産合計	※1 247,267,660	※1 246,751,274
負債純資産合計	454,258,350	458,583,748

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

(単位:千円)

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

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

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

(単位: 千円)

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

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	6,990,029,271	6,598,853,350
II 任意積立金取崩額		
配当準備積立金取崩額	125,209,929	249,222,033
III 利益超過分配金加算額	—	246,378,432
うち 一時差異等調整引当額	—	91,329,936
うち その他の出資総額控除額	—	155,048,496
IV 分配金の額	7,115,239,200	7,093,999,680
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,350)	(3,340)
うち利益分配金	7,115,239,200	6,847,621,248
(うち 1口当たり利益分配金)	(3,350)	(3,224)
うち一時差異等調整引当額	—	91,329,936
(うち 1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(—)	(43)
うちその他の利益超過分配金	—	155,048,496
(うち 1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの))	(—)	(73)
V 次期繰越利益	—	454,135

<p>分配金の額の算出方法</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益6,990,029,271円に、配当準備積立金取崩額125,209,929円を加算し、その金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,123,952口の整数倍数の最大値となる金額7,115,239,200円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしていますが、安定的な分配を企図して積立てている配当準備積立金374,431,962円があることから、投信法第136条の規定により、当期において利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益6,598,853,350円に、配当準備積立金取崩額249,222,033円を加算し、その金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,123,952口の整数倍数の最大値となる金額6,847,621,248円を利益分配金として分配することとしました。また、本投資法人は事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の利益超過分配を行うこととしています。これに加え、規約に定める分配の方針に従い毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています。これらの方針に基づき、今期は一時差異等調整引当額として91,329,936円を、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして令和6年能登半島地震の被害及び物件の機能維持等のため155,048,496円を分配することとしました。</p>
-------------------	---	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券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。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～45年 信託工具、器具及び備品 3年～6年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権 38年～46年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
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。
4. 引当金の計上基準	災害損失引当金 令和5年台風第7号により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、前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。 令和6年能登半島地震により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、当期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。
5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。
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。 前期及び当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。

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

(8) 重要な会計上の見積りに関する注記

前期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

固定資産の減損

1. 対象となる資産の残高

減損損失 該当なし

有形固定資産 333,572,634千円

無形固定資産 74,397,089千円

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

固定資産の減損

1. 対象となる資産の残高

減損損失 該当なし

有形固定資産 335,826,497千円

無形固定資産 74,324,762千円

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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。

(追加情報)

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

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

2. 戻入れの具体的な方法

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

(9) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

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

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

前期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

(単位：千円)

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	20,768,752
その他賃貸事業収入	119,051
不動産賃貸事業収益合計	20,887,803

B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	51,143
修繕費	963,173
保険料	321,898
信託報酬	32,294
支払地代	2,741,088
租税公課	2,248,968
減価償却費	5,386,639
水道料	45,568
その他賃貸事業費用	7,519
不動産賃貸事業費用合計	11,798,293
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	
	9,089,510

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

(単位：千円)

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	20,912,813
その他賃貸事業収入	65,273
不動産賃貸事業収益合計	20,978,086
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	50,518
修繕費	1,474,448
保険料	329,974
信託報酬	25,312
支払地代	2,741,126
租税公課	2,344,385
減価償却費	5,316,896
水道料	41,185
その他賃貸事業費用	16,954
不動産賃貸事業費用合計	12,340,803
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	
	8,637,283

※2. 受取配当金の内訳

前期(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

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

損益計算書項目及び配当金算定根拠(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

(単位:RM(千円))

不動産賃貸収益	8,133,401	(247,092)
不動産賃貸費用	638,621	(19,401)
その他費用	356,787	(10,839)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	—	(—)
税引前当期純利益	7,137,993	(216,852)
未実現利益控除後税引前当期純利益	7,137,993	(216,852)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,810,329	(54,997)
配当可能限度額(注3)	5,327,664	(166,959)
配当金(注3)	5,327,664	(166,959)

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

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

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

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

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

損益計算書項目及び配当金算定根拠（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

（単位：RM（千円））

不動産賃貸収益	8,139,918	(256,081)
不動産賃貸費用	646,452	(20,337)
その他費用	108,455	(3,411)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	—	(—)
税引前当期純利益	7,385,011	(232,332)
未実現利益控除後税引前当期純利益	7,385,011	(232,332)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,813,691	(57,058)
配当可能限度額（注3）	5,571,320	(183,327)
配当金（注3）	5,571,320	(183,327)

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

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

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

※3. 特別利益の内訳

前期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

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

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

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

※4. 特別損失の内訳

前期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

①災害による損失

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

②災害損失引当金繰入額

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

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

①災害による損失

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

②災害損失引当金繰入額

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

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	2,123,952口	2,123,952口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高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)

	前期	当期
	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
現金及び預金	28,558,720	31,350,131
信託現金及び信託預金	9,752,689	9,275,987
現金及び現金同等物	38,311,409	40,626,119

[金融商品に関する注記]

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。

前期(2024年1月31日)

(単位:千円)

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

当期(2024年7月31日)

(単位:千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金 (3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 市場価格のない株式等

(単位:千円)

	前期 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
関係会社株式	6,078,453	6,078,453

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

(注3) 投資法人債、借入金の決算日後の返済予定額
前期（2024年1月31日）

(単位:千円)

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

当期（2024年7月31日）

(単位:千円)

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

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2024年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2024年7月31日）

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。

前期（2024年1月31日）

(単位:千円)

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

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(3)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2024年7月31日）

(単位:千円)

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

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(3)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[税効果会計に関する注記]

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)

	前期 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
繰延税金資産		
資産除去債務	175,582	176,302
借地権償却	121,846	144,600
税務上の繰越欠損金（注）	137,363	137,363
繰延税金資産小計	434,792	458,266
評価性引当額	△279,027	△304,384
繰延税金資産合計	155,764	153,881
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する固定資産	△155,764	△153,881
繰延税金負債合計	△155,764	△153,881
繰延税金資産の純額	—	—

(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、「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。

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:%)

	前期 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△32.02	△31.90
配当準備積立金取崩額	0.56	1.19
その他	0.01	△0.74
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

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（2024年1月31日）

(単位:千円)

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

(注) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。

当期（2024年7月31日）

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金（注）	—	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。

[資産除去債務に関する注記]

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)

	前期		当期	
	自 2023年8月1日	至 2024年1月31日	自 2024年2月1日	至 2024年7月31日
期首残高		555,835		558,113
有形固定資産の取得に伴う増加額		—		—
時の経過による調整額		2,278		2,287
期末残高		558,113		560,401

[賃貸等不動産に関する注記]

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、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。なお、本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」は含まれていません。また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2023年8月1日	至 2024年1月31日	自 2024年2月1日	至 2024年7月31日
貸借対照表計上額				
期首残高		411,158,376		407,969,723
期中増減額		△3,188,652		2,181,536
期末残高		407,969,723		410,151,259
期末時価		492,576,888		498,384,220

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

(注2) 前期増加額のうち、主な増加理由は既存物件の資本的支出(2,195,707千円)によるものであり、前期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費(5,384,360千円)の計上によるものです。当期増加額のうち、主な増加理由は「イオンモール太田(増築棟)」の取得(5,718,584千円)、既存物件の資本的支出(1,785,016千円)によるものであり、当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費(5,314,608千円)の計上によるものです。

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

[収益認識に関する注記]

前期(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

該当事項はありません。

当期(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算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。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
イオンモール株式会社	10,704,257	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	6,757,622	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	1,021,901	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	764,466	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	634,082	不動産賃貸事業
イオン東北株式会社	511,832	不動産賃貸事業
イオングローバルSCM株式会社	289,620	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社(注)	26,219	不動産賃貸事業

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

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

（1）製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（2）地域に関する情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

（3）主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
イオンモール株式会社	10,830,194	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	6,776,090	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	1,021,357	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	764,133	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	629,717	不動産賃貸事業
イオン東北株式会社	511,595	不動産賃貸事業
イオングローバルSCM株式会社	289,620	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社（注）	26,989	不動産賃貸事業

（注）「営業収益」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 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
1口当たり純資産額	116,418円	116,175円
1口当たり当期純利益金額	3,291円	3,106円

（注1）1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額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金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
当期純利益金額（千円）	6,990,029	6,598,853
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	6,990,029	6,598,853
期中平均投資口数（口）	2,123,952	2,123,952

[重要な後発事象に関する注記]

（ア）自己投資口の取得に係る事項の決定

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

a. 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、

現状下においては手元資金の一部を自己投資口の取得に充当することが、中長期的な投資主価値の向上に資するものと判断しました。

b. 取得に係る事項の内容

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

[開示の省略]

リース取引、有価証券、退職給付、持分法損益等及び関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する状況

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)	前期 2024年1月31日現在					当期 2024年7月31日現在				
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額 (百万円)			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額 (百万円)		
						為替評価 差損益 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (%)				為替評価 差損益 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (%)
不動産 信託 受益権	商業 施設 等	北海道・東北	28,313	6.2	—	—	—	28,084	6.1	—	—	—
		関東 (注5)	147,354	32.4	—	—	—	152,249	33.2	—	—	—
		東海・北陸・中部	58,212	12.8	—	—	—	57,618	12.6	—	—	—
		近畿	99,440	21.9	—	—	—	98,437	21.5	—	—	—
		中国・四国	27,482	6.0	—	—	—	27,110	5.9	—	—	—
		九州・沖縄	46,578	10.3	—	—	—	46,068	10.0	—	—	—
		マレーシア	588	0.1	588	△26	0.1	581	0.1	581	6	0.1
小計			407,969	89.8	588	△26	0.1	410,151	89.4	581	6	0.1
関係会社株式 (注6)			6,078	1.3	6,078	1,420	1.3	6,078	1.3	6,078	1,859	1.3
預金・その他の資産			40,210	8.9	20	—	0.0	42,354	9.2	19	—	0.0
資産総額計			454,258	100.0	6,687	1,393	1.5	458,583	100.0	6,680	1,866	1.5

	前期 (2024年1月31日)		当期 (2024年7月31日)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	206,990	45.6	211,832	46.2
純資産総額	247,267	54.4	246,751	53.8

(注1) 「地域」欄につきましては、以下の区分とします。

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

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

(注3) 前期の「為替評価差損益」欄は、決算時（2024年1月31日）の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。なお、決算時（2024年1月31日）の為替相場（1RM=31.22円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

(注4) 当期の「為替評価差損益」欄は、決算時（2024年7月31日）の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。なお、決算時（2024年7月31日）の為替相場（1RM=33.05円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

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

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

② 投資有価証券の主要銘柄

当期末時点において、本投資法人の保有する投資有価証券は以下のとおりです。

銘柄	資産の種類	業種	数量 (株)	帳簿価額		評価額（注）		対総資産比率 (%)
				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	海外 不動産 保有法人	239,110,002	25.42 (1RM)	6,078,453 (240,185,002RM)	25.42 (1RM)	6,078,453 (240,185,002RM)	1.3

（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。

種類別及び業種別の投資比率

種類	地域	業種	対総資産比率 (%)
関係会社株式	マレーシア	海外不動産保有法人	1.3
合計			1.3

③ 投資不動産物件

本投資法人が保有する投資不動産物件についての概要等は、後記「④その他投資資産の主要なもの」にまとめて記載しています。

④ その他投資資産の主要なもの

(ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が2024年7月31日（第23期末）現在保有する不動産等（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。）の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	取得先
SRSC-1	イオンレイクタウン mori (注4)	21,190	17,221	24,800	4.5	イオンリテール株式会社
SRSC-2	イオンレイクタウン kaze (注4)	6,730	5,175	8,090	1.4	イオンリテール株式会社
RSC-1	イオンモール 盛岡	5,340	4,958	6,200	1.1	イオンモール株式会社
RSC-2	イオンモール 石巻	6,680	5,356	7,190	1.4	イオンリテール株式会社
RSC-3	イオンモール 水戸内原 (注5)	16,565	12,668	17,020	3.5	イオンモール株式会社 茨城県水戸市
RSC-4	イオンモール 太田 (注6)	12,424	12,339	14,300	2.6	東京センチュリー株式会 社
RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	10,220	9,105	10,600	2.2	イオンリテール株式会社
RSC-6	イオンモール 大垣	4,950	3,010	4,620	1.0	イオンリテール株式会社
RSC-7	イオンモール 鈴鹿	9,660	8,990	11,000	2.0	イオンモール株式会社
RSC-8	イオンモール 明和	3,290	3,064	3,660	0.7	イオンリテール株式会社
RSC-9	イオンモール 加西北条	7,230	5,270	7,670	1.5	イオンリテール株式会社
RSC-10	イオンモール 日吉津	7,780	5,641	7,580	1.6	イオンリテール株式会社
RSC-11	イオンモール 倉敷	17,890	16,268	19,300	3.8	イオンモール株式会社
RSC-12	イオンモール 綾川	8,740	5,201	8,060	1.8	イオンリテール株式会社
RSC-13	イオンモール 直方 (注7)	12,546	9,987	13,500	2.6	東京センチュリー株式会 社 イオンモール株式会社
RSC-15	イオンモール KYOTO	21,470	18,397	23,200	4.5	イオンモール株式会社
RSC-16	イオンモール 札幌平岡	5,900	4,777	5,460	1.2	フォレスター特定目的会 社
RSC-17	イオンモール 釧路昭和	1,780	1,784	1,910	0.4	フォレスター特定目的会 社
RSC-18	イオンモール 新利府 北館	2,560	3,180	2,020	0.5	フォレスター特定目的会 社
RSC-19	イオンモール 山形南	1,350	1,192	1,500	0.3	フォレスター特定目的会 社
RSC-20	イオンモール 四日市北	2,210	2,105	2,540	0.5	フォレスター特定目的会 社
RSC-21	イオンモール 大和郡山 (注8)	14,452	11,748	14,900	3.0	イオンモール株式会社

物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	取得先
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン(モール棟、シネマ・スポーツ棟)(注9)	12,198	10,895	12,400	2.6	東京センチュリー株式会社
RSC-23	イオンモール甲府昭和(注10)	15,489	12,889	17,500	3.3	イオンモール株式会社 昭和町常永土地区画整理組合
RSC-24	イオンモール苫小牧	7,840	6,835	8,310	1.7	特定目的会社メビウスガンマ
RSC-25	イオンモール小山	6,280	5,141	6,410	1.3	イオンリテール株式会社
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	16,860	14,325	17,600	3.6	イオンリテール株式会社
RSC-27	イオンモール鹿児島	13,400	11,435	13,800	2.8	イオンリテール株式会社
RSC-28	イオンモール土浦	12,030	9,854	12,300	2.5	イオンリテール株式会社
RSC-29	イオンモールかほく	9,940	7,587	10,800	2.1	イオンリテール株式会社
RSC-30	イオンモール下妻	9,552	8,290	10,800	2.0	合同会社ダブルオーツー
RSC-31	イオンモール京都五条	13,333	12,566	13,000	2.8	合同会社ダブルオーズリー
RSC-32	イオンモール福津	18,040	16,746	18,100	3.8	非開示(注11)
RSC-33	イオンモール多摩平の森	9,667	8,978	10,400	2.0	非開示(注11)
RSC-34	イオンモール高崎	17,164	16,158	17,800	3.6	非開示(注11)
RSC-35	イオンモール成田	14,001	13,980	14,500	3.0	合同会社ダブルオーシックス
RSC-36	イオンモール新小松	15,350	14,110	15,500	3.2	ASM2合同会社
RSC-37	イオンモール佐賀大和	3,720	3,479	3,880	0.8	非開示(注11)
RSC-38	イオンモール和歌山	16,840	16,427	16,700	3.6	合同会社ダブルオーセブン
RSC-39	イオンモール都城駅前	4,460	4,419	4,510	0.9	合同会社ダブルオーセブン
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	6,410	6,411	6,840	1.4	三井住友ファイナンス&リース株式会社
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	3,748	3,097	3,840	0.8	イオンリテール株式会社
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	4,394	4,024	4,840	0.9	合同会社ダブルオーツー
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	5,350	5,860	6,740	1.1	合同会社ダブルオーファイブ
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	14,280	12,929	16,200	3.0	東京センチュリー株式会社
L-2	イオン南大阪RDC	9,870	8,984	11,800	2.1	東京センチュリー株式会社

物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	取得先
L-3	ダイエー茨木 プロセスセンター	6,810	6,691	8,020	1.4	東京センチュリー株式会 社
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12)	658 (20百万RM)	581 (17百万RM)	674 (20百万RM)	0.1	イオンマレーシア社
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注13)	5,252 (215百万RM)	—	7,998 (242百万RM)	1.1	Swiss Advanced Technology Institute(M) Sdn. Bhd.
合計		473,896	410,151 (注14)	506,382	100.0	

(注1) 「取得価額」欄は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、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2) 「期末算定価額」欄には、2024年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価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。鑑定評価の概要については後記「不動産鑑定評価の概要」をご参照ください。

(注3) 「投資比率」欄は、取得価額の合計に占める各物件の取得価額の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 本投資法人は、「イオンレクタウンmori」及び「イオンレクタウン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) 当物件は、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（2015年4月28日追加取得した隣接土地部分：取得価額105百万円、期末帳簿価額108百万円、期末算定価額120百万円）を含みます。

(注6) 当物件の「取得価額」欄、「期末帳簿価額」欄、「期末算定価額」欄及び「投資比率」欄には、本投資法人が2024年4月17日付で追加取得した「増築棟」を含めた価額及び数値を記載しています。

(注7) 当物件の「取得価額」欄、「期末帳簿価額」欄、「期末算定価額」欄及び「投資比率」欄には、本投資法人が2021年2月25日付の土地の追加取得を反映した価額及び数値を記載しています。

(注8) 当物件の「取得価額」欄、「期末帳簿価額」欄、「期末算定価額」欄及び「投資比率」欄には、2021年3月24日付「国内資産に係る土地の一部譲渡のお知らせ（イオンモール大和郡山）」で公表しました譲渡を反映した価額及び数値を記載しています。

(注9) 当物件の「取得価額」欄、「期末帳簿価額」欄、「期末算定価額」欄及び「投資比率」欄には、本投資法人が2022年10月27日付で追加取得した土地を反映した価額及び数値を記載しています。

(注10) 当物件の「取得価額」欄、「期末帳簿価額」欄、「期末算定価額」欄及び「投資比率」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」を含めた価額及び数値を記載しています。

(注11) 開示につき同意を得られていないため、やむを得ないものとして非開示としています。

(注12) 「取得価額」欄には、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回にわたり円貨にて実際に支払った対価の合計額を記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、租税公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。なお、各支払時における為替レートに応じて加重平均して算出した為替レートは、1RM=32.92円（小数点第3位を切捨て）です。

「期末帳簿価額」欄には、「取得価額」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、RMで支払ったものについては取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算した額を「取得価額」に加算しています。

本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産信託受益権（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。以下同じです。）に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）を保有しており、「期末算定価額」欄には、2024年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価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。なお、「期末算定価額」は、決算時（2024年7月31日）の為替相場（1RM=33.05円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

(注13) 「取得価額」欄には、本投資法人が本海外SPCを通じて取得先より、「イオンモール セレンバン 2」を取得した金額（売買契約書等に記載された売買代金等であり、「イオンモール セレンバン 2」の取得に要した費用（仲介手数料、租税公課等）を含みません。）を記載しています。RMの円貨換算は、取得時に用いた換算レートである2016年9月30日の為替相場（1RM=24.43円（小数点第3位を切捨て））を用いています。「期末帳簿価額」欄は、本投資法人が直接保有していないため、記載していません。「期末算定価額」は、決算時（2024年7月31日）の為替相場（1RM=33.05円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

(注14) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を除いた合計額を記載しています。

(イ) 賃貸借状況の概況

本投資法人が当期末(2024年7月31日)現在で保有する不動産等(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。)の賃貸借状況(2024年7月31日現在の総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率)は次のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	総賃料収入 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
商業施設等	SRSC-1	イオンレイクタウンmori(注2)	埼玉県越谷市	2008年9月9日	679	685	205,711.70	205,711.70	100.0
	SRSC-2	イオンレイクタウンkaze(注2)	埼玉県越谷市	2008年9月9日	336	330	127,183.81	127,183.81	100.0
	RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	2003年7月23日	369	338	98,968.59	98,968.59	100.0
	RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	2007年3月2日	350	354	60,682.20	60,682.20	100.0
	RSC-3	イオンモール水戸内原	茨城県水戸市	2005年11月8日	719 (注3)	726 (注3)	159,997.49	159,997.49	100.0
	RSC-4	イオンモール太田(注4)	群馬県太田市	2003年11月17日	594	686	114,214.56	114,214.56	100.0
	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	1993年8月9日	418	420	75,056.62	75,056.62	100.0
	RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	2007年3月29日	323	330	64,246.26	64,246.26	100.0
	RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	1996年11月12日	462	446	125,253.74	125,253.74	100.0
	RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	2001年8月6日	217	214	44,193.80	44,193.80	100.0
	RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	2008年10月3日	322	328	48,229.25	48,229.25	100.0
	RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	1999年3月8日	427	426	102,045.24	102,045.24	100.0
	RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	1999年9月15日	747	741	157,274.78	157,274.78	100.0
	RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	2008年7月18日	453	460	113,149.07	113,149.07	100.0
	RSC-13	イオンモール直方	福岡県直方市	2005年4月4日	546	545	151,969.51	151,969.51	100.0
	RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	2010年1月7日	710	698	136,468.45	136,468.45	100.0
	RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	2000年11月10日	448	—	78,360.81	78,360.81	100.0
	RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	2000年9月13日	230	—	51,763.05	51,763.05	100.0
	RSC-18	イオンモール新利府北館	宮城県宮城郡	2000年4月18日	208	—	66,478.91	66,478.91	100.0
	RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	2000年11月17日	160	—	53,502.94	53,502.94	100.0
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2001年1月23日	243	—	41,447.33	41,447.33	100.0	

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	総賃料収入 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
商業施設等	RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市	2010年 2月16日	764	768	105,230.88	105,230.88	100.0
	RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン(モール棟、シネマ・スポーツ棟)	千葉県印西市	2006年 4月17日	401	403	107,425.97	107,425.97	100.0
	RSC-23	イオンモール甲府昭和(注5)	山梨県中巨摩郡	2011年 3月11日	671	643	99,772.38	99,772.38	100.0
	RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	2005年 4月8日	342	—	71,308.33	71,308.33	100.0
	RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	1997年 4月18日	275	279	47,872.33	47,872.33	100.0
	RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	2011年 2月2日	844	851	122,944.71	122,944.71	100.0
	RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	2007年 9月12日	588	—	132,341.35	132,341.35	100.0
	RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	2009年 5月19日	530	536	86,848.51	86,848.51	100.0
	RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	2008年 9月30日	488	492	70,948.14	70,948.14	100.0
	RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	1997年 11月17日	399	—	58,402.66	58,402.66	100.0
	RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	2004年 1月21日	445	—	87,311.56	87,311.56	100.0
	RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市	2012年 4月20日	623	628	100,020.87	100,020.87	100.0
	RSC-33	イオンモール多摩平の森	東京都日野市	2014年 11月17日	577	284	66,575.54	66,575.54	100.0
	RSC-34	イオンモール高崎	群馬県高崎市	2006年 10月16日	730	722	126,403.58	126,403.58	100.0
	RSC-35	イオンモール成田	千葉県成田市	2000年 3月15日	571	—	122,785.62	122,785.62	100.0
	RSC-36	イオンモール新小松	石川県小松市	2017年 2月27日	715	—	79,509.27	79,509.27	100.0
	RSC-37	イオンモール佐賀大和	佐賀県佐賀市	2000年 9月1日	175	105	68,942.36	68,942.36	100.0
	RSC-38	イオンモール和歌山	和歌山県和歌山市	2014年 2月13日	774	—	123,318.13	123,318.13	100.0
	RSC-39	イオンモール都城駅前	宮崎県都城市	2008年 11月27日	207	—	62,324.49	62,324.49	100.0
	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	2000年 10月13日	224	223	63,158.24	63,158.24	100.0
	CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市	1991年 11月20日	174	177	29,947.62	29,947.62	100.0
	CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	大阪府大阪市	2005年 11月21日	173	—	27,603.46	27,603.46	100.0
	CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	長野県上田市	2004年 6月30日	253	—	61,349.07	61,349.07	100.0
	L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県川崎市	1997年 4月22日	483	269	59,265.77	59,265.77	100.0
	L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	1995年 4月25日	289	144	50,197.06	50,197.06	100.0
	L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	大阪府茨木市	1977年 6月14日	251	263	50,783.58	50,783.58	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	総賃料収入 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
商業施設等	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6)	マレーシア国ジョホール州	2002年	26 (837千RM)	—	22,870.00	22,870.00	100.0
	M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注7)	マレーシア国ヌグリスンビラン州	2005年	265 (8,139千RM)	—	81,135.00	81,135.00	100.0
合計					21,243 (注8)	14,532	4,262,794.59	4,262,794.59	100.0

(注1) 「総賃貸可能面積」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、「総賃貸可能面積」には、附属建物面積を含みます。

(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、「総賃料収入」欄及び「敷金・保証金」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3) 「イオンモール水戸内原」の「総賃料収入」及び「敷金・保証金」は、2015年4月28日に追加取得した「イオンモール水戸内原」(茨城県水戸市)の土地に係る賃貸借契約に基づく数値を含みます。

(注4) 「イオンモール太田」の「総賃料収入」欄、「敷金・保証金」欄、「総賃貸可能面積」欄、「総賃貸面積」欄及び「稼働率」欄には、本投資法人が2024年4月17日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額及び数値を記載しています。また、「増築棟」の建築時期は2024年3月8日です。

(注5) 「イオンモール甲府昭和」の「総賃料収入」欄、「敷金・保証金」欄、「総賃貸可能面積」欄、「総賃貸面積」欄及び「稼働率」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。また、「増築棟」の建築時期は2017年11月20日です。

(注6) 「建築時期」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竣工年度を記載しています。本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利(18.18%)を保有しており、「総賃料収入」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%)に相当する数値を記載しています。なお、「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記載しています。また、「総賃貸可能面積」欄及び「総賃貸面積」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7) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。なお、「総賃料収入」は、期中平均の為替相場(1RM=32.66円(小数点第3位を切捨て))を用いて円貨に換算しています。

(注8) 総賃料収入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、上表の総賃料収入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。

(ウ) 不動産鑑定評価の概要

取得済不動産物件（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2024年7月31日（第23期末）現在の不動産鑑定評価の概要（不動産鑑定評価額、直接還元法による収益価格及び直接還元利回り、DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回り、NOI）は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	収益価格					
				直接還元法による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率(%)	最終還元利回り (%)	NOI (百万円) (注2)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	24,800	25,200	4.5	24,600	4.5 4.6 (注4)	4.7	1,153
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,090	8,310	4.9	8,000	4.8 4.9 (注4)	5.2	422
RSC-1	イオンモール盛岡	大和不動産鑑定 株式会社	6,200	6,300	6.3	6,150	6.1	6.5	526
RSC-2	イオンモール石巻	大和不動産鑑定 株式会社	7,190	7,290	6.1	7,140	5.9	6.3	465
RSC-3	イオンモール水戸内原 (不動産信託受益権) (注5)	大和不動産鑑定 株式会社	16,900	17,200	5.7	16,700	5.5	5.9	1,089
	イオンモール水戸内原 (土地) (注5)	大和不動産鑑定 株式会社	120	—	—	120	4.8	—	—
RSC-4	イオンモール太田 (注6)	一般財団法人 日本不動産研究所	14,300	14,400	6.2	14,200	5.7	6.4	972
RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	10,600	10,700	5.1	10,500	4.8	5.3	661
RSC-6	イオンモール大垣	一般財団法人 日本不動産研究所	4,620	4,640	7.2	4,590	6.0	8.3	373
RSC-7	イオンモール鈴鹿	大和不動産鑑定 株式会社	11,000	11,100	5.9	10,900	5.7	6.1	788
RSC-8	イオンモール明和	大和不動産鑑定 株式会社	3,660	3,740	6.3	3,620	6.1	6.5	286
RSC-9	イオンモール加西北条	大和不動産鑑定 株式会社	7,670	7,730	6.6	7,640	6.4	6.8	534
RSC-10	イオンモール日吉津	一般財団法人 日本不動産研究所	7,580	7,640	6.6	7,520	6.2	6.9	593
RSC-11	イオンモール倉敷	一般財団法人 日本不動産研究所	19,300	19,400	5.8	19,200	5.5	6.0	1,271
RSC-12	イオンモール綾川	大和不動産鑑定 株式会社	8,060	8,180	6.2	8,010	6.0	6.4	592
RSC-13	イオンモール直方 (注7)	大和不動産鑑定 株式会社	13,500	13,600	5.9	13,400	5.7	6.1	927
RSC-15	イオンモールKYOTO	一般財団法人 日本不動産研究所	23,200	23,500	4.5	22,900	4.2	4.7	1,087
RSC-16	イオンモール札幌平岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,460	5,640	6.0	5,380	6.0 6.1 (注4)	6.3	455

物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定評価額(百万円) (注1)	収益価格					最終還元利回り(%)	NOI(百万円) (注2)
				直接還元法による価格(百万円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(百万円)	割引率(%)			
RSC-17	イオンモール鉏路昭和	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,910	1,990	6.6	1,880	6.6 6.7 (注4)	6.9	180	
RSC-18	イオンモール新利府 北館	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,020	2,100	6.2	1,980	6.2 6.3 (注4)	6.5	213	
RSC-19	イオンモール山形南	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,500	1,560	6.4	1,480	6.4 6.5 (注4)	6.7	140	
RSC-20	イオンモール四日市北	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,540	2,640	5.9	2,490	5.9 6.0 (注4)	6.2	216	
RSC-21	イオンモール大和郡山 (注8)	一般財団法人 日本不動産研究所	14,900	15,100	5.5	14,700	5.0	5.7	883	
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟) (注9)	一般財団法人 日本不動産研究所	12,400	12,500	4.6	12,200	4.3	4.8	626	
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注10)	一般財団法人 日本不動産研究所	17,500	17,600	5.5	17,400	5.0	5.7	989	
RSC-24	イオンモール苫小牧	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,310	8,440	5.7	8,250	5.7 5.8 (注4)	5.9	529	
RSC-25	イオンモール小山	一般財団法人 日本不動産研究所	6,410	6,440	6.4	6,370	6.1	6.6	452	
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	一般財団法人 日本不動産研究所	17,600	17,800	5.5	17,300	5.0	5.7	1,022	
RSC-27	イオンモール鹿児島	株式会社 谷澤総合鑑定所	13,800	14,100	5.7	13,700	5.7 5.8 (注4)	6.0	878	
RSC-28	イオンモール土浦	一般財団法人 日本不動産研究所	12,300	12,400	6.0	12,200	5.5	6.2	800	
RSC-29	イオンモールかほく	一般財団法人 日本不動産研究所	10,800	10,800	6.6	10,700	6.1	6.8	755	
RSC-30	イオンモール下妻	一般財団法人 日本不動産研究所	10,800	10,800	6.1	10,700	5.7	6.3	656	
RSC-31	イオンモール京都五条	株式会社 谷澤総合鑑定所	13,000	13,300	4.7	12,900	4.7 4.8 (注4)	4.9	719	
RSC-32	イオンモール福津	株式会社 谷澤総合鑑定所	18,100	18,600	5.2	17,900	5.2 5.3 (注4)	5.4	1,011	
RSC-33	イオンモール多摩平の森	株式会社 谷澤総合鑑定所	10,400	10,900	4.8	10,200	4.8 4.9 (注4)	5.1	538	
RSC-34	イオンモール高崎	大和不動産鑑定 株式会社	17,800	18,100	5.2	17,600	4.8	5.5	990	

物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	収益価格					最終還元利回り (%)	NOI (百万円) (注2)
				直接還元法による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率(%)	割引率(%)		
RSC-35	イオンモール成田	大和不動産鑑定株式会社	14,500	15,000	4.6	14,300	4.4	4.8	788	
RSC-36	イオンモール新小松 (注11)	株式会社 谷澤総合鑑定所	15,500	15,900	—	15,300	6.3 6.4 (注4)	—	1,056	
RSC-37	イオンモール佐賀大和	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,880	4,020	6.1	3,820	6.1 6.2 (注4)	6.4	244	
RSC-38	イオンモール和歌山 (注12)	株式会社 谷澤総合鑑定所	16,700	17,200	—	16,500	5.0 5.1 (注4)	—	1,009	
RSC-39	イオンモール都城駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,510	4,580	5.7	4,480	5.7 5.8 (注4)	5.9	316	
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	6,840	6,890	4.8	6,790	4.5	5.0	357	
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	一般財団法人 日本不動産研究所	3,840	3,870	5.9	3,800	5.4	6.1	277	
CSC-3	イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,840	5,000	5.0	4,770	5.0 5.1 (注4)	5.3	250	
CSC-4	イオン上田 ショッピングセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	6,740	6,770	6.5	6,700	6.2	6.7	439	
L-1	ダイエー川崎 プロセスセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	16,200	16,400	4.4	16,000	3.8	4.8	767	
L-2	イオン南大阪RDC	一般財団法人 日本不動産研究所	11,800	11,900	4.3	11,600	3.9	4.6	522	
L-3	ダイエー茨木 プロセスセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	8,020	8,080	4.4	7,950	4.1	4.6	411	
M-1	イオン・タマン・ユニバーシ ティ・ショッピング・センタ ー (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注13)	一般財団法人 日本不動産研究所	674 (20百万RM)	—	—	672 (20百万RM)	7.0	8.0	53 (1百万RM)	
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注13) (注14)	一般財団法人 日本不動産研究所	7,998 (242百万RM)	—	—	7,998 (242百万RM)	6.3	6.5	500 (15百万RM)	
合計			506,382	—	—	501,201	—	—	—	

(注1) 「不動産鑑定評価額」欄には、2024年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。

(注2) 「NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。また、「NOI」は直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「イオンレクタウンmori」及び「イオンレクタウンkaze」の「不動産鑑定評価額」欄、「直接還元法による価格」欄、「DCF法による価格」欄及び「NOI」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4) 「イオンレクタウンmori」の割引率は、1年目から9年目が4.5%、10年目以降が4.6%です。
「イオンレクタウンkaze」の割引率は、1年目から9年目が4.8%、10年目以降が4.9%です。
「イオンモール札幌平岡」の割引率は、1年目が6.0%、2年目以降が6.1%です。

「イオンモール釧路昭和」の割引率は、1年目から2年目が6.6%、3年目以降が6.7%です。

「イオンモール新利府 北館」の割引率は、1年目から3年目が6.2%、4年目以降が6.3%です。

「イオンモール山形南」の割引率は、1年目から2年目が6.4%、3年目以降が6.5%です。

「イオンモール四日市北」の割引率は、1年目から2年目が5.9%、3年目以降が6.0%です。

「イオンモール苫小牧」の割引率は、1年目から5年目が5.7%、6年目以降が5.8%です。

「イオンモール鹿児島」の割引率は、1年目から2年目が5.7%、3年目以降が5.8%です。

「イオンモール京都五条」の割引率は、1年目から2年目が4.7%、3年目以降が4.8%です。

「イオンモール福津」の割引率は、1年目から2年目が5.2%、3年目以降が5.3%です。

「イオンモール多摩平の森」の割引率は、1年目から2年目が4.8%、3年目以降が4.9%です。

「イオンモール新小松」の割引率は、1年目から5年目が6.3%、6年目以降が6.4%です。

「イオンモール佐賀大和」の割引率は、1年目から7年目が6.1%、8年目以降が6.2%です。

「イオンモール和歌山」の割引率は、1年目から8年目が5.0%、9年目以降が5.1%です。

「イオンモール都城駅前」の割引率は、1年目から5年目が5.7%、6年目以降が5.8%です。

「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」の割引率は、1年目から3年目が5.0%、4年目以降が5.1%です。

- (注5) 「イオンモール水戸内原」には不動産信託受益権部分と不動産部分があり、それぞれ不動産鑑定評価書を取得していますので、分けて記載しています。
- (注6) 「イオンモール太田」は、本投資法人が2024年4月17日付で追加取得した「増築棟」を含めた一体での金額及び数値を記載しています。
- (注7) 「イオンモール直方」は、2021年2月25日付で土地の追加取得をしています。
- (注8) 「イオンモール大和郡山」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金額及び数値を記載しています。
- (注9) 「イオンモール千葉ニュータウン」は、2022年10月27日付で土地の追加取得をしています。
- (注10) 「イオンモール甲府昭和」は、本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた一体での金額及び数値を記載しています。
- (注11) イオンモール新小松の直接還元法による価格については、土地の使用権原が事業用定期転借地権であるため、その収益期間が有限であること等を踏まえ、有期還元法(修正インウッド式)により評価しています。
- (注12) イオンモール和歌山の直接還元法による価格については、一部土地の使用権原が事業用定期転借地権であるため、その収益期間が有限であること等を踏まえ、有期還元法(修正インウッド式)により評価しています。
- (注13) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」及び「イオンモール セレンバン 2」の不動産鑑定評価については、現地鑑定補助方式を採用し、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の「不動産鑑定評価額」欄には、2024年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額をもとに、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」のマレーシア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。「収益価格」欄の価格及び「NOI」欄には、マレーシア国における投資用不動産に対して適用される標準的な手法である収益還元法(Investment Method)により求められた価格等をもとに、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」のマレーシア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の割合(18.18%)に相当する金額を記載しています。「イオンモール セレンバン 2」の「不動産鑑定評価額」欄には、2024年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。「不動産鑑定評価額」欄、「収益価格」欄の価格及び「NOI」の円貨での表示額は、決算時(2024年7月31日)の為替相場(1RM=33.05円(小数点第3位を切捨て))を用いて円貨に換算しています。
- (注14) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。

(エ) 個別資産の損益状況
第23期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

(単位：千円)

物件番号	SRSC-1	SRSC-2	RSC-1	RSC-2	RSC-3
物件名称	イオンレイクタウンmori	イオンレイクタウンkaze	イオンモール盛岡	イオンモール石巻	イオンモール水戸内原
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益	679,346	336,516	369,973	350,971	719,719
賃貸事業収入	679,346	336,516	369,973	350,971	719,719
②不動産賃貸事業費用	109,549	133,993	137,756	130,871	187,618
管理業務費(注1)	1,826	1,284	1,820	1,790	1,400
租税公課	78,161	29,943	40,721	45,012	68,721
保険料	9,774	6,980	7,338	4,671	12,180
修繕費	19,653	15,996	38,108	23,920	29,322
支払地代	16	78,959	49,748	54,704	75,121
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	117	829	20	772	873
③NOI (①-②)	569,796	202,522	232,216	220,099	532,101
④減価償却費	113,704	57,672	89,456	57,058	126,141
⑤賃貸事業利益 (③-④)	456,091	144,849	142,760	163,041	405,959
⑥資本的支出	71,062	9,513	61,594	22,590	30,788
⑦NCF (③-⑥)	498,734	193,009	170,622	197,508	501,312

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、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記載しています。

(単位：千円)

物件番号	RSC-4	RSC-5	RSC-6	RSC-7	RSC-8
物件名称	イオンモール太田(注3)	イオン相模原ショッピングセンター	イオンモール大垣	イオンモール鈴鹿	イオンモール明和
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益	594,309	418,057	323,775	462,222	217,380
賃貸事業収入	594,309	418,057	323,775	462,222	217,380
②不動産賃貸事業費用	529,162	94,938	145,783	211,777	118,298
管理業務費(注1)	1,400	1,400	1,760	1,220	1,850
租税公課	36,457	74,019	30,052	50,428	18,934
保険料	8,330	9,666	4,416	9,614	2,647
修繕費	350,345	9,832	15,341	145,354	57,155
支払地代	132,591	—	94,212	—	37,567
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	38	18	—	5,160	142
③NOI (①-②)	65,146	323,119	177,991	250,445	99,081
④減価償却費	216,283	97,380	61,585	149,248	45,229
⑤賃貸事業利益 (③-④)	△151,136	225,738	116,406	101,196	53,852
⑥資本的支出	552,089	12,332	16,465	369,574	23,999
⑦NCF (③-⑥)	△486,943	310,786	161,525	△119,129	75,082

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、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記載しています。

(注3) イオンモール太田において、当期中に取得した増築棟に係る取得価額（工事金額5,564百万円及び付随費用154百万円）については、工事請負契約上の地位承継での新規の建物の取得に伴う支出であるため、上表の資本的支出には含めておりません。

(単位：千円)

物件番号	RSC-9	RSC-10	RSC-11	RSC-12	RSC-13
物件名称	イオンモール 加西北条	イオンモール 日吉津	イオンモール 倉敷	イオンモール 綾川	イオンモール 直方
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益	322,867	427,926	747,897	453,552	546,267
賃貸事業収入	322,867	427,926	747,897	453,552	546,267
②不動産賃貸事業費用	50,925	169,948	185,817	167,343	104,350
管理業務費(注1)	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850
租税公課	32,358	38,713	88,595	50,343	58,067
保険料	3,130	8,202	13,201	7,864	13,706
修繕費	3,708	49,019	82,102	22,327	30,712
支払地代	9,677	72,092	—	84,915	—
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	201	70	68	43	14
③NOI (①-②)	271,942	257,978	562,080	286,208	441,917
④減価償却費	43,197	153,825	258,735	81,199	178,245
⑤賃貸事業利益 (③-④)	228,744	104,152	303,344	205,008	263,671
⑥資本的支出	—	35,827	72,518	13,665	1,487
⑦NCF (③-⑥)	271,942	222,150	489,561	272,542	440,429

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、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記載しています。

(単位：千円)

物件番号	RSC-15	RSC-16	RSC-17	RSC-18	RSC-19
物件名称	イオンモール KYOTO	イオンモール 札幌平岡	イオンモール 釧路昭和	イオンモール 新利府 北館	イオンモール 山形南
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益	710,627	448,030	230,398	208,544	160,624
賃貸事業収入	710,627	448,030	230,398	208,544	160,624
②不動産賃貸事業費用	183,081	259,241	145,179	117,715	101,789
管理業務費(注1)	1,562	2,180	2,180	1,760	1,820
租税公課	134,572	41,415	29,973	22,050	16,573
保険料	11,862	6,193	3,978	4,779	3,968
修繕費	35,070	43,977	12,314	23,186	14,886
支払地代	—	165,475	96,733	65,915	64,541
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	13	—	—	23	—
③NOI (①-②)	527,546	188,789	85,218	90,829	58,835
④減価償却費	191,937	77,767	37,845	75,619	25,453
⑤賃貸事業利益 (③-④)	335,608	111,021	47,372	15,210	33,381
⑥資本的支出	35,826	5,020	—	1,655	48,140
⑦NCF (③-⑥)	491,719	183,768	85,218	89,173	10,694

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、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記載しています。

(単位：千円)

物件番号	RSC-20	RSC-21	RSC-22	RSC-23	RSC-24
物件名称	イオンモール 四日市北	イオンモール 大和郡山	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)	イオンモール 甲府昭和	イオンモール 苫小牧
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益	243,997	764,686	401,642	671,009	342,935
賃貸事業収入	243,997	764,686	401,642	671,009	342,935
②不動産賃貸事業費用	138,444	328,352	115,225	179,083	84,785
管理業務費(注1)	1,760	1,760	1,670	1,820	1,850
租税公課	19,521	58,194	69,687	60,624	58,305
保険料	3,009	9,161	7,431	7,867	5,588
修繕費	15,228	13,391	36,415	15,775	19,042
支払地代	91,469	245,786	—	92,995	—
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	7,456	59	21	—	—
③NOI (①-②)	105,552	436,333	286,417	491,925	258,150
④減価償却費	40,125	180,962	79,619	263,837	75,947
⑤賃貸事業利益 (③-④)	65,427	255,371	206,797	228,087	182,202
⑥資本的支出	3,564	—	61,536	—	71,066
⑦NCF (③-⑥)	101,988	436,333	224,881	491,925	187,083

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、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記載しています。

(単位：千円)

物件番号	RSC-25	RSC-26	RSC-27	RSC-28	RSC-29
物件名称	イオンモール 小山	イオンモール 伊丹昆陽	イオンモール 鹿児島	イオンモール 土浦	イオンモール かほく
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益	275,619	844,907	588,317	530,527	488,947
賃貸事業収入	275,619	844,907	588,317	530,527	488,947
②不動産賃貸事業費用	62,720	339,751	182,158	137,052	136,243
管理業務費(注1)	1,400	1,376	1,688	1,334	1,580
租税公課	29,149	89,312	92,051	50,118	37,929
保険料	4,006	10,949	10,214	6,942	6,107
修繕費	28,158	14,886	45,413	13,727	32,176
支払地代	—	223,227	32,792	64,912	58,428
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	5	—	—	18	21
③NOI (①-②)	212,899	505,155	406,158	393,474	352,704
④減価償却費	88,348	185,390	103,039	154,746	169,405
⑤賃貸事業利益 (③-④)	124,551	319,764	303,119	238,727	183,299
⑥資本的支出	31,887	6,352	5,173	—	98,527
⑦NCF (③-⑥)	181,011	498,802	400,985	393,474	254,177

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、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記載しています。

(単位：千円)

物件番号	RSC-30	RSC-31	RSC-32	RSC-33	RSC-34
物件名称	イオンモール 下妻	イオンモール 京都五条	イオンモール 福津	イオンモール 多摩平の森	イオンモール 高崎
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益	399,088	445,974	623,029	577,361	730,596
賃貸事業収入	399,088	445,974	623,029	577,361	730,596
②不動産賃貸事業費用	74,078	96,390	130,299	318,679	241,936
管理業務費(注1)	1,610	1,412	1,580	1,340	1,340
租税公課	26,819	61,930	79,486	51,540	77,452
保険料	5,245	6,350	8,305	5,733	9,922
修繕費	—	26,697	22,865	15,851	26,833
支払地代	40,378	—	18,042	244,190	125,959
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	24	—	19	22	428
③NOI (①-②)	325,009	349,583	492,729	258,682	488,660
④減価償却費	121,388	74,764	141,111	94,675	210,362
⑤賃貸事業利益 (③-④)	203,621	274,819	351,618	164,006	278,298
⑥資本的支出	—	8,632	9,525	—	1,882
⑦NCF (③-⑥)	325,009	340,951	483,203	258,682	486,778

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、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記載しています。

(単位：千円)

物件番号	RSC-35	RSC-36	RSC-37	RSC-38	RSC-39
物件名称	イオンモール 成田	イオンモール 新小松	イオンモール 佐賀大和	イオンモール 和歌山	イオンモール 都城駅前
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益	571,001	715,348	175,821	774,078	207,295
賃貸事業収入	571,001	715,348	175,821	774,078	207,295
②不動産賃貸事業費用	190,489	182,065	56,822	273,831	61,027
管理業務費(注1)	1,340	1,520	1,520	1,220	1,520
租税公課	53,096	70,292	18,452	104,850	39,618
保険料	8,265	6,306	5,204	11,627	5,167
修繕費	20,295	6,126	—	12,028	14,703
支払地代	107,469	97,800	31,627	144,085	—
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	21	19	17	18	18
③NOI (①-②)	380,512	533,283	118,999	500,247	146,267
④減価償却費	104,287	290,300	53,464	273,366	50,389
⑤賃貸事業利益 (③-④)	276,225	242,983	65,535	226,881	95,878
⑥資本的支出	81,663	5,213	—	4,181	—
⑦NCF (③-⑥)	298,849	528,070	118,999	496,066	146,267

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、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記載しています。

（単位：千円）

物件番号	CSC-1	CSC-2	CSC-3	CSC-4	L-1
物件名称	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	イオンスタイル 検見川浜	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	イオン上田ショッピングセンター	ダイエー川崎プロセスセンター
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益	224,462	174,534	173,102	253,128	483,852
賃貸事業収入	224,462	174,534	173,102	253,128	483,852
②不動産賃貸事業費用	60,688	48,815	50,932	35,853	115,862
管理業務費(注1)	1,400	1,298	1,406	1,400	1,580
租税公課	34,150	14,713	21,657	29,635	47,046
保険料	4,052	2,544	3,226	4,807	8,546
修繕費	21,067	15,183	—	—	17,231
支払地代	—	15,056	24,625	—	6
水道光熱費	—	—	—	—	41,185
その他賃貸事業費用	18	19	17	11	266
③NOI (①-②)	163,774	125,719	122,169	217,275	367,989
④減価償却費	61,936	55,471	28,589	85,882	95,695
⑤賃貸事業利益 (③-④)	101,837	70,247	93,580	131,392	272,294
⑥資本的支出	—	1,856	—	—	—
⑦NCF (③-⑥)	163,774	123,862	122,169	217,275	367,989

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、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記載しています。

（単位：千円）

物件番号	L-2	L-3	M-1	
物件名称	イオン南大阪RDC	ダイエー茨木プロセスセンター	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター (注2)	合計
運用日数	182	182	182	—
①不動産賃貸事業収益	289,620	251,197	26,989	20,978,086
賃貸事業収入	289,620	251,197	26,989	20,978,086
②不動産賃貸事業費用	36,169	59,253	1,747	7,023,906
管理業務費(注1)	1,370	1,700	534	75,831
租税公課	24,302	38,250	1,080	2,344,385
保険料	4,753	5,995	130	329,974
修繕費	5,724	13,286	—	1,474,448
支払地代	—	—	—	2,741,126
水道光熱費	—	—	—	41,185
その他賃貸事業費用	19	21	0	16,954
③NOI (①-②)	253,450	191,943	25,242	13,954,179
④減価償却費	67,797	21,750	6,650	5,316,896
⑤賃貸事業利益 (③-④)	185,653	170,192	18,591	8,637,283
⑥資本的支出	1,650	8,147	—	1,785,016
⑦NCF (③-⑥)	251,800	183,796	25,242	12,169,163

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、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記載しています。

(2) 資本的支出の状況

(ア) 資本的支出の予定

本投資法人が2024年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの(主として1工事当たり30百万円を超えるもの)は以下のとおりです。

なお、以下の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
イオンレイクタウンmori (埼玉県越谷市)	活性化工事	自 2024年7月 至 2024年10月	32	—	—
	空調機更新工事	自 2025年3月 至 2025年5月	102	—	—
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	空調機更新工事	自 2025年3月 至 2025年5月	472	—	—
	中央監視盤更新工事	自 2025年3月 至 2025年5月	97	—	—
イオンモール水戸内原 (茨城県水戸市)	空調機更新工事	自 2024年9月 至 2024年11月	51	—	—
	外構改修工事	自 2024年11月 至 2025年1月	77	—	—
	空調機更新工事	自 2025年4月 至 2025年6月	61	—	—
イオンモール太田 (群馬県太田市)	防災設備更新工事	自 2023年8月 至 2024年11月	318	—	—
イオン相模原ショッピングセンター (神奈川県相模原市)	空調機更新工事	自 2024年9月 至 2024年11月	39	—	—
	防災設備更新工事	自 2024年9月 至 2024年12月	35	—	—
	建物改修工事	自 2024年11月 至 2025年1月	49	—	—
	衛生設備更新工事	自 2025年4月 至 2025年6月	61	—	—
	建物改修工事	自 2025年5月 至 2025年7月	61	—	—
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	冷温水発生機更新工事	自 2024年12月 至 2025年2月	97	—	—
	給排気設備更新工事	自 2025年2月 至 2025年4月	30	—	—
	外構改修工事	自 2025年3月 至 2025年5月	41	—	—
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	空調機更新工事	自 2025年2月 至 2025年4月	32	—	—

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
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	昇降機更新工事	自 2024年8月 至 2024年8月	108	—	—
	空調機更新工事	自 2024年9月 至 2024年11月	81	—	—
	空調機更新工事	自 2024年10月 至 2024年12月	81	—	—
	空調機更新工事	自 2025年3月 至 2025年5月	81	—	—
イオンモールKYOTO (京都府京都市)	空調機更新工事	自 2025年5月 至 2025年7月	44	—	—
イオンモール札幌平岡 (北海道札幌市)	防災設備更新工事	自 2025年5月 至 2025年7月	30	—	—
	防水改修工事	自 2025年5月 至 2025年7月	41	—	—
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	外構改修工事	自 2024年5月 至 2024年8月	22	—	—
	空調機更新工事	自 2024年10月 至 2024年11月	131	—	—
	電気設備更新工事	自 2024年12月 至 2024年12月	32	—	—
イオンモール新利府 北館 (宮城県宮城郡)	建物改修工事	自 2024年5月 至 2024年8月	36	—	—
	昇降機部品更新工事	自 2024年3月 至 2024年11月	51	—	—
	建物改修工事	自 2024年10月 至 2025年2月	51	—	—
	昇降機部品更新工事	自 2025年4月 至 2025年6月	30	—	—
	建物改修工事	自 2025年3月 至 2025年6月	154	—	—
	防災設備更新工事	自 2025年4月 至 2025年7月	25	—	—
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	防災設備更新工事	自 2025年1月 至 2025年3月	69	—	—
イオンモール大和郡山 (奈良県大和郡山市)	中央監視盤更新工事	自 2024年12月 至 2025年2月	33	—	—
イオンモール千葉ニュータウン(モール棟、シネマ・スポーツ棟) (千葉県印西市)	防災設備更新工事	自 2024年10月 至 2024年12月	48	—	—
	活性化工事	自 2024年10月 至 2024年12月	183	—	—
	中央監視盤更新工事	自 2025年4月 至 2025年6月	35	—	—
	活性化工事	自 2025年4月 至 2025年6月	123	—	—
イオンモール苫小牧 (北海道苫小牧市)	空調機更新工事	自 2024年3月 至 2024年8月	44	—	—
	屋上防水工事	自 2025年4月 至 2025年4月	40	—	—
	空調機更新工事	自 2025年6月 至 2025年6月	45	—	—

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
イオンモール小山 (栃木県小山市)	建物改修工事	自 2024年9月 至 2024年11月	40	—	—
	空調機更新工事	自 2024年10月 至 2024年12月	41	—	—
イオンモールかほく (石川県かほく市)	空調機更新工事	自 2024年7月 至 2024年9月	40	—	—
	空調機更新工事	自 2025年3月 至 2025年5月	70	—	—
イオンモール京都五条 (京都府京都市)	空調機更新工事	自 2025年1月 至 2025年4月	83	—	—
イオンモール成田 (千葉県成田市)	外構改修工事	自 2024年10月 至 2024年12月	56	—	—
	活性化工事	自 2024年10月 至 2024年12月	91	—	—
	屋上防水工事	自 2025年2月 至 2025年4月	30	—	—
	活性化工事	自 2025年4月 至 2025年6月	122	—	—
	活性化工事	自 2025年4月 至 2025年6月	112	—	—
	空調機更新工事	自 2025年4月 至 2025年6月	51	—	—
イオンモール都城駅前 (宮崎県都城市)	防災設備更新工事	自 2024年5月 至 2024年11月	30	—	—
	空調機更新工事	自 2025年2月 至 2025年4月	116	—	—
イオン南大阪RDC (大阪府堺市)	防災設備更新工事	自 2025年5月 至 2025年7月	36	—	—
イオンスタイル検見川浜 (千葉県千葉市)	昇降機更新工事	自 2024年10月 至 2024年10月	41	—	—
イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター (神奈川県茅ヶ崎市)	衛生設備更新工事	自 2024年9月 至 2024年11月	46	—	—

(イ) 期中の資本的支出

本投資法人が2024年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事（主として1工事当たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,785百万円であり、費用に区分された修繕費1,474百万円と令和5年台風第7号及び令和6年能登半島地震の災害による損失（資産の原状回復費用）353百万円と合わせ、合計3,612百万円の工事を実施しています。

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

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