

2022年7月期 決算短信 (REIT)

2022年9月14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) 井戸坂	智祐
問合せ先責任者	(役職名) 常務取締役 財経・管理管掌	(氏名) 井戸坂	智祐
	TEL 03-5283-6360		

有価証券報告書提出予定日 2022年10月26日 分配金支払開始予定日 2022年10月20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. 2022年7月期の運用、資産の状況 (2022年2月1日～2022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	%
2022年7月期	20,121	1.0	7,561	△1.7	6,694	△1.1	6,889	3.4
2022年1月期	19,928	12.6	7,691	14.0	6,767	13.0	6,660	13.5

	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	%	%	%
2022年7月期	3,370	2.9	1.5	33.3
2022年1月期	3,283	3.0	1.7	34.0

(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	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2022年7月期	3,274	6,693	0	0	97.2	2.8
2022年1月期	3,315	6,777	0	0	101.8	2.9

(注1) 2022年7月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益6,889百万円に、配当準備積立金繰入額195百万円を控除し、発行済投資口の総口数で除して算定しています。

(注2) 2022年1月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益6,660百万円に、配当準備積立金取崩額116百万円を加算し、発行済投資口の総口数で除して算定しています。

(注3) 配当性向については、次の算式により計算しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(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
2022年7月期	434,634	236,607	54.4	115,730
2022年1月期	432,702	236,495	54.7	115,675

(参考) 自己資本 2022年7月期 236,607百万円 2022年1月期 236,495百万円

(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
2022年7月期	15,593	△1,996	△6,775	30,301
2022年1月期	9,698	△51,047	38,162	23,481

2. 2023年1月期の運用状況の予想（2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期の運用状況の予想（2023年2月1日～2023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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2023年1月期	19,961	△0.8	7,579	0.2	6,621	△1.1	6,620	△3.9	3,270	0
2023年7月期	19,976	0.1	7,579	△0.0	6,627	0.1	6,627	0.1	3,270	0

(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）
（2023年1月期）3,238円、（2023年7月期）3,241円

(注) 1口当たり分配金において、2023年1月期は67百万円を、2023年7月期は67百万円を配当準備積立金の一部から取り崩して分配することを想定して計算しています。

※ 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）
2022年7月期 2,044,467口 2022年1月期 2,044,467口
- ② 期末自己投資口
2022年7月期 0口 2022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、28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、5ページ記載の「2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期（2023年2月1日～2023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	4
(ア) 運用全般に関する見通し	4
(イ) 今後の運用方針	4
③ 決算後に生じた重要な事実	4
2. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 重要な会計上の見積りに関する注記	15
(9) 財務諸表に関する注記事項	17
(10) 発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	30
(1) 運用資産等の価格に関する状況	30
① 投資法人の資産の構成	30
② 投資有価証券の主要銘柄	31
③ 投資不動産物件	31
④ その他投資資産の主要なもの	32
(ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要	32
(イ) 賃貸借状況の概況	35
(ウ) 不動産鑑定評価の概要	38
(エ) 個別資産の損益状況	42
(2) 資本的支出の状況	47
(ア) 資本的支出の予定	47
(イ) 期中の資本的支出	49

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。

2022年7月31日現在において本投資法人が保有する運用資産は、マレーシアに設立した海外不動産保有法人（以下「本海外SPC」といいます。）を通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を含めて、国内外47物件、取得価額の合計は447,023百万円、総賃貸可能面積は4,056,102.68㎡及びポートフォリオ全体の稼働率は100.0%となっています。

(イ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

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

不動産投資市場は、日銀による金融緩和政策の維持や円安の進行もあり、国内外の投資家の物件取得意欲は高い状況が続いています。COVID-19の影響によりアセットタイプやエリアにより過熱感に差はあるものの、今後も個別物件の収益性の見極め及び金利動向等を踏まえた取引のタイミングが重要になると考えています。

J-REIT市場は、2022年に入り金利上昇やウクライナ情勢を始めとした地政学的リスク等による不透明感が続く中、軟調に推移する場面もありましたが、当期末は終値ベースで2,021.99ポイント（東証REIT指数）となりました。

b. 運用実績

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

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

（ウ） 資金の調達

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

本投資法人の2022年7月31日現在の有利子負債残高は179,100百万円であり、LTV（本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高に預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金を加えた額の割合）は44.5%です。

2022年7月31日現在の長期有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期有利子負債（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）の割合）は100.0%及び金利の固定化比率（有利子負債合計に対する金利支払いが固定化された有利子負債（金利スワップで固定化された有利子負債を含みます。）の割合）は100.0%であり、LTVとあわせて引き続き健全かつ保守的な財務体質を保持しています。財務基盤をより強固なものとするため、有利子負債の返済期限の分散化及び長期化に取り組んでいます。

なお、当期は格付けの見直し変更があり、安定的からポジティブになっています。2022年7月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

<格付>

信用格付業者	格付対象	格付内容	格付の見直し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	AA-	ポジティブ

（エ） サステナビリティへの取組み

本投資法人では、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）（以下「ESG」といいます。）への取組みも推進しています。企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携、協働に努めています。本投資法人の資産運用会社であるイオン・リートマネジメント株式会社において、気候関連課題への取組み方針・体制の明確化と取組み内容の開示拡充を推進するために、2021年12月にマテリアリティの策定及びTCFD提言への賛同を表明しています。当期においてはESGへの取組みをまとめた、本投資法人として初となる「Sustainability Report 2022 Vol.0」を発行しています。

様々な取組みの結果、外部機関からも評価され、2022年3月にはCASBEE（建築環境総合性能評価システム）の最高位Sランクを「イオンモール大和郡山」において再取得しています。2022年3月と2022年7月には合計6物件においてDBJ Green Building認証を再取得しています。2022年7月31日（第19期末）時点で保有物件に対する認証は、DBJ Green Building認証が28物件、BELS認証物件が1物件、CASBEE不動産評価認証が4物件となっています。

この他、本資産運用会社において2022年3月に「健康経営優良法人 2022（中小規模法人部門）」の認定を3年連続取得しており、今後も本投資法人及び本資産運用会社はともにESGに対する積極的な取組みを進めていきます。

（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20,121百万円、営業利益7,561百万円、経常利益6,694百万円、当期純利益6,889百万円となりました。なお、2022年3月16日に発生した福島県沖を震源とする地震による被害に係る工事金額合計590百万円を特別損失に計上しています。一方、当該地震及び2021年10月7日に発生した千葉県北西部を震源とする地震に対する保険金収入合計786百万円を特別利益に計上しています。

当期の分配金については、当期末処分利益6,889百万円に配当準備積立金繰入額195百万円（災害による保険金受入による特別利益から災害損失の特別損失を控除した金額）を控除した結果、投資口1口当たりの分配金は3,274円となりました。

なお、本投資法人は本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしていますが、安定的な分配を企図して積立てている配当準備積立金233百万円があることから、投信法第136条の規定により、当期において利益を超えた金銭の分配は行いません。

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

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

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

該当事項はありません。

2023年1月期(2022年8月1日～2023年1月31日)及び
2023年7月期(2023年2月1日～2023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"> ・2023年1月期(第20期) (2022年8月1日～2023年1月31日) (184日) ・2023年7月期(第21期) (2023年2月1日～2023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47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、2023年7月期(第21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、2023年1月期(第20期)及び2023年7月期(第21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git=28.00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、2023年1月期(第20期)に2,259百万円、2023年7月期(第21期)に2,259百万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。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。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2023年1月期(第20期)に5,179百万円、2023年7月期(第21期)に5,189百万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、2023年1月期(第20期)に947百万円、2023年7月期(第21期)に942百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
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179,100百万円です。 ・2023年1月期（第20期）に返済期限が到来する借入金20,800百万円（返済期限：2022年10月20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。 ・2023年1月期（第20期）末のLTVは45%程度、2023年7月期（第21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
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年1月期（第20期）及び2023年7月期（第21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2,044,467口により算出しています。なお、2023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口当たり分配金	<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口当たり分配金は変動する可能性があります。 ・なお、定期借地権償却及び資産除去債務の計上に伴う償却等（以下「借地権償却等」といいます。）について、イオンモール新小松の取得により借地権償却等の重要性が増したことに伴い2022年1月期（第18期）より借地権償却等の計上を開始しています。この費用は配当準備積立金の取り崩しを前提としており、2023年1月期（第20期）は67百万円の取り崩し、2023年7月期（第21期）は67百万円の取り崩しを前提として算出しています。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超えた金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）を実施しない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。 ・新型コロナウイルス感染症の拡大による悪影響の更なる深刻化等が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 (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,989,226	21,399,253
信託現金及び信託預金	9,492,028	8,902,646
前払費用	654,433	448,556
未収還付法人税等	18	18
未収消費税等	2,071,557	—
その他	38,207	643,021
流動資産合計	26,245,471	31,393,497
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	243,817,662	245,606,857
減価償却累計額	△60,054,773	△65,090,817
信託建物(純額)	183,762,888	180,516,040
信託構築物	1,975,194	2,060,197
減価償却累計額	△1,169,581	△1,249,422
信託構築物(純額)	805,612	810,774
信託工具、器具及び備品	28,611	29,469
減価償却累計額	△12,959	△15,541
信託工具、器具及び備品(純額)	15,652	13,927
信託土地	141,086,856	141,086,856
有形固定資産合計	325,779,474	322,536,062
無形固定資産		
信託借地権	73,612,539	73,551,636
無形固定資産合計	73,612,539	73,551,636
投資その他の資産		
関係会社株式	6,078,453	6,078,453
長期前払費用	626,900	750,849
差入敷金及び保証金	10,460	10,460
投資その他の資産合計	6,715,815	6,839,763
固定資産合計	406,107,828	402,927,462
繰延資産		
投資口交付費	55,228	39,344
投資法人債発行費	294,148	274,686
繰延資産合計	349,377	314,031
資産合計	432,702,678	434,634,991

(単位：千円)

	前期 (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,417,271	1,866,229
1年内返済予定の長期借入金	40,100,000	20,800,000
未払金	473,294	472,598
未払費用	104,429	106,100
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	1,473,079
災害損失引当金	49,456	37,084
その他	284,998	192,321
流動負債合計	42,430,055	24,948,018
固定負債		
投資法人債	51,000,000	51,000,000
長期借入金	88,000,000	107,300,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	14,320,296	14,320,296
資産除去債務	454,327	456,149
固定負債合計	153,777,252	173,079,074
負債合計	196,207,307	198,027,092
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	233,010,081	233,010,081
出資総額控除額		
その他の出資総額控除額	△3,525,697	△3,525,697
出資総額控除額合計	△3,525,697	△3,525,697
出資総額(純額)	229,484,384	229,484,384
剰余金		
任意積立金		
配当準備積立金	350,316	233,577
任意積立金合計	350,316	233,577
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,660,669	6,889,936
剰余金合計	7,010,985	7,123,514
投資主資本合計	236,495,370	236,607,898
純資産合計	※1 236,495,370	※1 236,607,898
負債純資産合計	432,702,678	434,634,991

(2) 損益計算書

(単位:千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金	
		その他の出資総額 控除額	出資総額控除額 合計		任意積立金	
					配当準備積立金	任意積立金合計
当期首残高	208,093,893	△3,525,697	△3,525,697	204,568,196	474,397	474,397
当期変動額						
新投資口の発行	24,916,188			24,916,188		
配当準備積立金の取崩					△124,080	△124,080
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	24,916,188	—	—	24,916,188	△124,080	△124,080
当期末残高	※1 233,010,081	△3,525,697	△3,525,697	229,484,384	350,316	350,316

	投資主資本			純資産 合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金 合計		
当期首残高	5,870,533	6,344,930	210,913,126	210,913,126
当期変動額				
新投資口の発行			24,916,188	24,916,188
配当準備積立金の取崩	124,080			
剰余金の配当	△5,994,614	△5,994,614	△5,994,614	△5,994,614
当期純利益	6,660,669	6,660,669	6,660,669	6,660,669
当期変動額合計	790,136	666,055	25,582,243	25,582,243
当期末残高	6,660,669	7,010,985	236,495,370	236,495,370

当期(自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金	
		その他の出資総額 控除額	出資総額控除額 合計		任意積立金	
					配当準備積立金	任意積立金合計
当期首残高	233,010,081	△3,525,697	△3,525,697	229,484,384	350,316	350,316
当期変動額						
配当準備積立金の取崩					△116,738	△116,738
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	—	—	—	—	△116,738	△116,738
当期末残高	※1 233,010,081	△3,525,697	△3,525,697	229,484,384	233,577	233,577

	投資主資本			純資産 合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金 合計		
当期首残高	6,660,669	7,010,985	236,495,370	236,495,370
当期変動額				
配当準備積立金の取崩	116,738			
剰余金の配当	△6,777,408	△6,777,408	△6,777,408	△6,777,408
当期純利益	6,889,936	6,889,936	6,889,936	6,889,936
当期変動額合計	229,266	112,528	112,528	112,528
当期末残高	6,889,936	7,123,514	236,607,898	236,607,898

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	当期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	6,660,669,847	6,889,936,573
II 任意積立金取崩額		
配当準備積立金取崩額	116,738,258	—
III 分配金の額	6,777,408,105	6,693,584,958
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,315)	(3,274)
IV 任意積立金		
配当準備積立金繰入額	—	195,612,648
V 次期繰越利益	—	738,967
分配金の額の算出方法	<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6,660,669,847円に、配当準備積立金取崩額116,738,258円（災害損失及び災害損失引当金繰入額の特別損失に資産除去債務の計上に伴う影響額の営業外費用を加えた192,763,464円から運用による当期純利益増加分76,025,206円を控除した金額）を加算し、その金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,044,467口の整数倍数の最大値となる金額6,777,408,105円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしていますが、安定的な分配を企図して積立している配当準備積立金350,316,058円があることから、投信法第136条の規定により、当期において利益を超えた金銭の分配は行いません。</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6,889,936,573円に、配当準備積立金繰入額195,612,648円（災害による保険金受入による特別利益から災害損失の特別損失を控除した金額）を控除し、その金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,044,467口の整数倍数の最大値となる金額6,693,584,958円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしていますが、安定的な分配を企図して積立している配当準備積立金233,577,800円があることから、投信法第136条の規定により、当期において利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2021年8月1日 至 2022年1月31日	自	2022年2月1日 至 2022年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		6,661,274		6,890,541
減価償却費		5,213,564		5,181,192
投資法人債発行費償却		19,461		19,461
投資口交付費償却		15,883		15,883
受取利息		△121		△122
支払利息		664,820		683,589
受取保険金		—		△786,528
災害による損失		57,198		565,672
災害損失引当金の増減額(△は減少)		45,130		△12,372
未収消費税等の増減額(△は増加)		△2,071,557		2,071,557
未払消費税等の増減額(△は減少)		△652,815		1,473,079
前払費用の増減額(△は増加)		△272,660		205,876
営業未払金の増減額(△は減少)		810,235		16,475
未払金の増減額(△は減少)		78,939		△696
長期前払費用の増減額(△は増加)		△110,762		△123,948
その他		81,338		△64,986
小計		10,539,929		16,134,675
利息の受取額		121		122
利息の支払額		△660,754		△681,917
保険金の受取額		—		152,623
災害損失の支払額		△180,082		△11,296
法人税等の支払額		△604		△605
営業活動によるキャッシュ・フロー		9,698,609		15,593,602
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△32,675,047		△1,996,949
信託無形固定資産の取得による支出		△19,200,868		—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		828,225		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△51,047,690		△1,996,949
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		23,800,000		—
短期借入金の返済による支出		△23,800,000		—
長期借入れによる収入		38,400,000		19,300,000
長期借入金の返済による支出		△19,100,000		△19,300,000
投資口の発行による収入		24,858,748		—
分配金の支払額		△5,996,712		△6,775,121
財務活動によるキャッシュ・フロー		38,162,035		△6,775,121
現金及び現金同等物に係る換算差額		△495		△886
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△3,187,541		6,820,645
現金及び現金同等物の期首残高		26,668,796		23,481,254
現金及び現金同等物の期末残高	※1	23,481,254	※1	30,301,900

（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	<p>（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</p> <p>（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</p> <p>（3）長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。</p> <p>(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。</p>
4. 引当金の計上基準	<p>災害損失引当金 千葉県北西部地震により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、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。 千葉県北西部地震及び福島県沖地震により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、当期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。</p>
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	<p>（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。</p> <p>（2）固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。前期は198,278千円です。</p>

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> <ul style="list-style-type: none"> 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>(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 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

固定資産の減損

1. 対象となる資産の残高

減損損失 該当なし

有形固定資産 325,779,474千円

無形固定資産 73,612,539千円

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

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

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

当期(自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

固定資産の減損

1. 対象となる資産の残高

減損損失 該当なし

有形固定資産 322,536,062千円

無形固定資産 73,551,636千円

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

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

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

(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 (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

前期(自2021年8月1日至2022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	19,727,043
その他賃貸事業収入	62,781
不動産賃貸事業収益合計	19,789,824
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	49,326
修繕費	982,724
保険料	215,505
信託報酬	24,193
支払地代	2,591,994
租税公課	2,024,931
減価償却費	5,213,564
水道料	45,953
その他賃貸事業費用	15,492
不動産賃貸事業費用合計	11,163,686
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	8,626,138

当期(自2022年2月1日至2022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	19,762,138
その他賃貸事業収入	204,183
不動産賃貸事業収益合計	19,966,322
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	49,393
修繕費	1,025,856
保険料	227,837
信託報酬	24,242
支払地代	2,596,743
租税公課	2,259,573
減価償却費	5,181,192
水道料	47,226
その他賃貸事業費用	9,530
不動産賃貸事業費用合計	11,421,596
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	8,544,725

※2. 受取配当金の内訳

前期(自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. の2021年7月期決算に基づく配当可能限度額5,236,912RM(139,076千円)の全額が配当金(注3)として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

損益計算書項目及び配当金算定根拠(自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)

(単位:RM(千円))

不動産賃貸収益	7,752,142	(204,656)
不動産賃貸費用	655,946	(17,316)
その他費用	145,987	(3,854)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	—	(—)
税引前当期純利益	6,950,209	(183,485)
未実現利益控除後税引前当期純利益	6,950,209	(183,485)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,713,297	(45,231)
配当可能限度額(注3)	5,236,912	(139,076)
配当金(注3)	5,236,912	(139,076)

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

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

(注3) 配当可能限度額及び配当金は、2021年12月2日為替予約レートをを用いて円貨に換算しています。(1RM=26.55円(小数点第3位を切捨て))

当期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. の2022年1月期決算に基づく配当可能限度額5,279,319RM（155,137千円）の全額が配当金（注3）として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

損益計算書項目及び配当金算定根拠（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

（単位：RM（千円））

不動産賃貸収益	7,752,142	(208,532)
不動産賃貸費用	649,460	(17,470)
その他費用	104,564	(2,812)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	—	(—)
税引前当期純利益	6,998,118	(188,249)
未実現利益控除後税引前当期純利益	6,998,118	(188,249)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,718,799	(46,235)
配当可能限度額（注3）	5,279,319	(155,137)
配当金（注3）	5,279,319	(155,137)

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

（注2）為替相場は、期中平均為替相場（1RM=26.90円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

（注3）配当可能限度額及び配当金は、2022年6月2日為替予約レートを用いて円貨に換算しています。（1RM=29.38円（小数点第3位を切捨て））

※3. 特別利益の内訳

前期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

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

※4. 特別損失の内訳

前期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

①災害による損失

千葉県北西部地震により損傷した資産に関連する損失（資産の原状回復費用）を災害による損失57,198千円として計上しています。

②災害損失引当金繰入額

千葉県北西部地震により損傷した資産について、当期末において合理的に見積もることができる原状回復費用を災害損失引当金繰入額49,456千円として計上しています。

当期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

①災害による損失

福島県沖地震により損傷した資産に関連する損失（資産の原状回復費用）を災害による損失565,672千円として計上しています。

②災害損失引当金繰入額

福島県沖地震により損傷した資産について、当期末において合理的に見積もることができる原状回復費用を災害損失引当金繰入額25,243千円として計上しています。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※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 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	当期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
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	2,044,467口	2,044,467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 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	当期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
現金及び預金	13,989,226	21,399,253
信託現金及び信託預金	9,492,028	8,902,646
現金及び現金同等物	23,481,254	30,301,900

2. 重要な非資金取引の内容

新たに計上した重要な資産除去債務の額

(単位:千円)

	前期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	当期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
重要な資産除去債務の額	86,108	—

[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(2022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	40,100,000	40,129,386	29,386
(2) 投資法人債	51,000,000	50,674,900	△325,100
(3) 長期借入金	88,000,000	88,884,050	884,050
負債計	179,100,000	179,688,337	588,337
(4) デリバティブ取引	—	—	—

当期(2022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	20,800,000	20,809,529	9,529
(2) 投資法人債	51,000,000	50,562,500	△437,500
(3) 長期借入金	107,300,000	108,097,457	797,457
負債計	179,100,000	179,469,487	369,487
(4) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金 (3) 長期借入金

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

(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 (2022年1月31日)	当期 (2022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(2022年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の 長期借入金	40,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	2,000,000	1,000,000	48,000,000
長期借入金	—	20,400,000	15,300,000	13,300,000	20,400,000	18,600,000
合計	40,100,000	20,400,000	15,300,000	15,300,000	21,400,000	66,600,000

当期(2022年7月31日)

(単位:千円)

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

[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(2022年1月31日)

該当事項はありません。

当期(2022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(2022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	106,700,000	87,300,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「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(2022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	126,000,000	106,600,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「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 (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
繰延税金資産		
資産除去債務	142,931	143,504
借地権償却	38,017	19,160
税務上の繰越欠損金(注)	260,779	169,166
繰延税金資産小計	441,728	331,830
評価性引当額	△309,156	△200,814
繰延税金資産合計	132,572	131,015
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する固定資産	△132,572	△131,015
繰延税金負債合計	△132,572	△131,015
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 (2022年1月31日)	当期 (2022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	△32.01	△30.56
配当準備積立金繰入額	—	△0.89
配当準備積立金取崩額	0.59	—
その他	△0.03	0.00
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(2022年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(注)	—	—	—	260,779	—	—	260,779
評価性引当額	—	—	—	△260,779	—	—	△260,779
繰延税金資産合計	—	—	—	—	—	—	—

(注) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。

当期(2022年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(注)	—	—	—	169,166	—	—	169,166
評価性引当額	—	—	—	△169,166	—	—	△169,166
繰延税金資産合計	—	—	—	—	—	—	—

(注) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。

[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0.797～0.802%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)

	前期		当期	
	自	2021年8月1日 至 2022年1月31日	自	2022年2月1日 至 2022年7月31日
期首残高（注）		119,399		454,327
有形固定資産の取得に伴う増加額		333,113		—
時の経過による調整額		1,814		1,821
期末残高		454,327		456,149

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

[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	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
貸借対照表計上額				
期首残高		351,964,805		399,392,013
期中増減額		47,427,208		△3,304,314
期末残高		399,392,013		396,087,699
期末時価		473,451,422		470,658,643

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

(注2) 前期増加額のうち、主な増加理由は4物件（「イオンモール高崎」、「イオンモール成田」、「イオンモール新小松」、「イオンモール佐賀大和」）の取得（50,753,811千円）、既存物件の資本的支出（1,504,386千円）、資産除去債務の計上（445,703千円）によるものであり、当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費（5,213,564千円）の計上によるものです。当期増加額のうち、主な増加理由は既存物件の資本的支出（1,866,048千円）によるものであり、当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費（5,181,192千円）の計上によるものです。

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

[収益認識に関する注記]

前期(自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「その他賃貸事業収入」に含まれる水道光熱費収入(45,953千円)です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当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 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「その他賃貸事業収入」に含まれる水道光熱費収入(47,226千円)です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当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 2021年8月1日 至 2022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	9,697,666	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	7,045,883	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	790,538	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	762,888	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	634,473	不動産賃貸事業
イオン東北株式会社	426,497	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)	21,116	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 2022年2月1日 至 2022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	9,722,364	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	6,738,743	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	1,019,373	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	764,818	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	635,751	不動産賃貸事業
イオン東北株式会社	511,808	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）	22,578	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 2021年8月1日 至 2022年1月31日	当期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
1口当たり純資産額	115,675円	115,730円
1口当たり当期純利益金額	3,283円	3,370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 2021年8月1日 至 2022年1月31日	当期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
当期純利益金額（千円）	6,660,669	6,889,936
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	6,660,669	6,889,936
期中平均投資口数（口）	2,028,344	2,044,467

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[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	
2017年9月27日	公募増資	134,700	1,770,612	14,424	191,451	（注2）
2017年10月24日	第三者割当増資	6,735	1,777,347	721	192,172	（注3）
2019年9月3日	公募増資	91,400	1,868,747	11,805	203,977	（注4）
2019年10月1日	第三者割当増資	4,570	1,873,317	590	204,568	（注5）
2021年8月17日	公募増資	163,000	2,036,317	23,729	228,297	（注6）
2021年9月14日	第三者割当増資	8,150	2,044,467	1,186	229,484	（注7）

（注1）出資総額から出資総額控除額を差し引いた差額を記載しています。

（注2）1口当たり発行価格110,662円（発行価額107,086円）にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

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

（注4）1口当たり発行価格133,477円（発行価額129,164円）にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価額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6）1口当たり発行価格150,442円（発行価額145,581円）にて、新規物件の取得資金として充当した借入金の返済資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注7）1口当たり発行価額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。

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 2022年1月31日現在					当期 2022年7月31日現在				
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額 (百万円)			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額 (百万円)		
						為替評価 差損益 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (%)				為替評価 差損益 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (%)
不動産 信託 受益権	商業 施設 等	北海道・東北	28,424	6.6	—	—	—	28,299	6.5	—	—	—
		関東 (注5)	151,673	35.1	—	—	—	150,529	34.6	—	—	—
		東海・北陸・中部	61,235	14.2	—	—	—	60,281	13.9	—	—	—
		近畿	85,821	19.8	—	—	—	85,079	19.6	—	—	—
		中国・四国	28,108	6.5	—	—	—	28,062	6.5	—	—	—
		九州・沖縄	43,525	10.1	—	—	—	43,238	9.9	—	—	—
		マレーシア	602	0.1	602	△94	0.1	596	0.1	596	△38	0.1
小計			399,392	92.3	602	△94	0.1	396,087	91.1	596	△38	0.1
関係会社株式 (注6)			6,078	1.4	6,078	545	1.4	6,078	1.4	6,078	1,191	1.4
預金・その他の資産			27,232	6.3	15	—	0.0	32,468	7.5	16	—	0.0
資産総額計			432,702	100.0	6,696	451	1.5	434,634	100.0	6,691	1,153	1.5

	前期 (2022年1月31日)		当期 (2022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	196,207	45.3	198,027	45.6
純資産総額	236,495	54.7	236,607	54.4

(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（2022年1月31日）の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。なお、決算時（2022年1月31日）の為替相場（1RM=27.58円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

(注4) 当期の「為替評価差損益」欄は、決算時（2022年7月31日）の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。なお、決算時（2022年7月31日）が営業日でないため前営業日（2022年7月29日）の為替相場（1RM=30.27円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

(注5) 「関東」に所在する「イオンモール水戸内原」には、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（2015年4月28日に追加取得した隣接土地部分：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)	1.4

（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	1.4
合計			1.4

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2022年7月31日(第19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	17,737	23,700	4.7	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	5,436	7,800	1.5	イオンリテール株式会社
RSC-1	イオンモール 盛岡	5,340	5,016	6,950	1.2	イオンモール株式会社
RSC-2	イオンモール 石巻	6,680	5,536	6,990	1.5	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	13,027	17,716	3.7	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	6,860	6,009	8,210	1.5	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	9,480	11,000	2.3	イオンリテール株式会社
RSC-6	イオンモール 大垣	4,950	3,209	4,880	1.1	イオンリテール株式会社
RSC-7	イオンモール 鈴鹿	9,660	9,045	10,500	2.2	イオンモール株式会社
RSC-8	イオンモール 明和	3,290	3,125	3,920	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	5,574	7,720	1.6	イオンリテール株式会社
RSC-10	イオンモール 日吉津	7,780	6,143	8,430	1.7	イオンリテール株式会社
RSC-11	イオンモール 倉敷	17,890	16,192	19,900	4.0	イオンモール株式会社
RSC-12	イオンモール 綾川	8,740	5,727	8,850	2.0	イオンリテール株式会社
RSC-13	イオンモール 直方(注6)	12,546	10,237	14,200	2.8	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	19,019	22,300	4.8	イオンモール株式会社
RSC-16	イオンモール 札幌平岡	5,900	5,014	6,200	1.3	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	1,736	1,890	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(注7)	2,560	2,810	2,280	0.6	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	1,200	1,480	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	2,173	2,440	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	12,472	14,700	3.2	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)	12,190	11,113	11,900	2.7	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9)	15,489	13,938	17,200	3.5	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	6,984	8,180	1.8	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	5,449	6,220	1.4	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	15,049	17,600	3.8	イオンリテール株式会社
RSC-27	イオンモール鹿児島	13,400	12,007	13,400	3.0	イオンリテール株式会社
RSC-28	イオンモール土浦	12,030	10,473	12,600	2.7	イオンリテール株式会社
RSC-29	イオンモールかほく	9,940	8,131	10,800	2.2	イオンリテール株式会社
RSC-30	イオンモール下妻	9,552	8,518	10,000	2.1	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	12,827	13,900	3.0	合同会社ダブルオーズリー
RSC-32	イオンモール福津	18,040	17,300	18,300	4.0	非開示(注10)
RSC-33	イオンモール多摩平の森	9,667	9,355	10,200	2.2	非開示(注10)
RSC-34	イオンモール高崎	17,164	16,913	17,500	3.8	非開示(注10)
RSC-35	イオンモール成田	14,001	13,968	14,200	3.1	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	15,259	15,600	3.4	ASM2合同会社
RSC-37	イオンモール佐賀大和	3,720	3,692	3,830	0.8	非開示(注10)
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	6,410	6,496	6,580	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	3,268	3,920	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	4,141	4,760	1.0	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	5,398	5,840	1.2	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	13,279	15,800	3.2	東京センチュリー株式会社
L-2	イオン南大阪RDC	9,870	9,244	11,500	2.2	東京センチュリー株式会社
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	6,810	6,751	8,140	1.5	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
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11)	658 (20百万RM)	596 (18百万RM)	632 (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12)	5,252 (215百万RM)	—	7,173 (237百万RM)	1.2	Swiss Advanced Technology Institute(M) Sdn. Bhd.
合計		447,023	396,087 (注13)	477,832	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、2022年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。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116百万円）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7) 「イオンモール新利府 北館」は2021年7月に「イオンモール利府」から名称変更しています。

(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格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10) 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11) 「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、2022年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額につき、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（2022年7月31日）の為替相場を用いて円貨に換算していますが、同日が営業日でないため前営業日（2022年7月29日）の為替相場（1RM=30.27円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

(注12) 「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（2022年7月31日）の為替相場を用いて円貨に換算していますが、同日が営業日でないため前営業日（2022年7月29日）の為替相場（1RM=30.27円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

(注13) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を除いた合計額を記載しています。

(イ) 賃貸借状況の概況

本投資法人が当期末(2022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(2022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	368	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	351	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	720 (注3)	726 (注3)	159,997.49	159,997.49	100.0
	RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	2003年11月17日	480	476	93,165.27	93,165.27	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	417	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	324	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	458	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	324	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	428	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	741	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	718	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	447	—	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(注4)	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	232	—	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	897	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	280	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	845	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	531	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	489	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	386	—	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	437	—	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	621	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	578	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	733	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	569	—	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	718	—	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	176	105	68,942.36	68,942.36	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	224	—	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	489	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	22 (791千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ピラン州	2005年	227 (7,752千RM)	—	81,135.00	81,135.00	100.0
合計					20,193 (注8)	14,322	4,056,102.68	4,056,102.68	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) 「イオンモール新利府 北館」は2021年7月に「イオンモール利府」から名称変更しています。
- (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=29.36円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。
- (注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2022年7月31日

（第19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	23,700	24,100	4.7	23,500	4.7 4.8 (注4)	4.9	1,151
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	7,800	8,000	5.1	7,720	5.0 5.1 (注4)	5.4	423
RSC-1	イオンモール盛岡	一般財団法人 日本不動産研究所	6,950	7,000	6.5	6,900	6.1	6.7	526
RSC-2	イオンモール石巻	一般財団法人 日本不動産研究所	6,990	7,090	6.2	6,890	5.9	6.5	467
RSC-3	イオンモール水戸内原 (不動産信託受益権)(注5)	一般財団法人 日本不動産研究所	17,600	17,700	5.9	17,400	5.5	6.1	1,105
	イオンモール水戸内原 (土地)(注5)	一般財団法人 日本不動産研究所	116	—	—	116	5.2	—	—
RSC-4	イオンモール太田	一般財団法人 日本不動産研究所	8,210	8,260	6.3	8,150	5.8	6.5	589
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	11,000	11,100	5.2	10,900	4.9	5.4	668
RSC-6	イオンモール大垣	一般財団法人 日本不動産研究所	4,880	4,900	7.1	4,860	6.2	7.8	378
RSC-7	イオンモール鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	10,500	10,600	6.1	10,400	5.7	6.5	785
RSC-8	イオンモール明和	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,920	4,030	6.4	3,870	6.3 6.4 (注4)	6.7	294
RSC-9	イオンモール加西北条	一般財団法人 日本不動産研究所	7,720	7,750	6.7	7,680	6.4	6.9	535
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	8,430	8,490	6.7	8,370	6.3	7.0	607
RSC-11	イオンモール倉敷	一般財団法人 日本不動産研究所	19,900	20,100	6.0	19,700	5.7	6.2	1,279
RSC-12	イオンモール綾川	一般財団法人 日本不動産研究所	8,850	8,940	6.4	8,760	6.0	6.7	610
RSC-13	イオンモール直方(注6)	一般財団法人 日本不動産研究所	14,200	14,300	6.1	14,000	5.8	6.3	949
RSC-15	イオンモールKYOTO	一般財団法人 日本不動産研究所	22,300	22,500	4.7	22,000	4.4	4.9	1,088
RSC-16	イオンモール札幌平岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,200	6,400	6.1	6,110	6.1 6.2 (注4)	6.4	443

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					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(%)	最終還元利回り(%)	
RSC-17	イオンモール鉏路昭和	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,890	1,970	6.7	1,860	6.7 6.8 (注4)	7.0	180
RSC-18	イオンモール新利府 北館(注7)	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,280	2,360	6.3	2,250	6.3 6.4 (注4)	6.6	220
RSC-19	イオンモール山形南	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,480	1,540	6.5	1,460	6.5 6.6 (注4)	6.8	140
RSC-20	イオンモール四日市北	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,440	2,540	6.1	2,400	6.1 6.2 (注4)	6.4	215
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	14,700	14,800	5.6	14,500	5.1	5.8	884
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)	一般財団法人 日本不動産研究所	11,900	12,000	4.8	11,700	4.5	5.0	626
RSC-23	イオンモール甲府昭和(注9)	一般財団法人 日本不動産研究所	17,200	17,300	5.6	17,100	5.1	5.8	989
RSC-24	イオンモール苫小牧	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,180	8,300	5.8	8,130	5.8 5.9 (注4)	6.0	530
RSC-25	イオンモール小山	一般財団法人 日本不動産研究所	6,220	6,250	6.6	6,190	6.3	6.8	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	17,900	5.6	17,300	5.1	5.8	1,025
RSC-27	イオンモール鹿児島	株式会社 谷澤総合鑑定所	13,400	13,700	5.9	13,300	5.9 6.0 (注4)	6.2	879
RSC-28	イオンモール土浦	一般財団法人 日本不動産研究所	12,600	12,700	6.2	12,500	5.7	6.4	801
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	6.8	10,700	6.3	7.0	761
RSC-30	イオンモール下妻	一般財団法人 日本不動産研究所	10,000	10,100	6.5	9,980	5.9	6.5	656
RSC-31	イオンモール京都五条	株式会社 谷澤総合鑑定所	13,900	14,200	4.8	13,800	4.8 4.9 (注4)	5.0	723
RSC-32	イオンモール福津	株式会社 谷澤総合鑑定所	18,300	18,600	5.4	18,100	5.4 5.5 (注4)	5.6	1,021
RSC-33	イオンモール多摩平の森	株式会社 谷澤総合鑑定所	10,200	10,700	4.9	9,940	4.9 5.0 (注4)	5.2	538
RSC-34	イオンモール高崎	大和不動産鑑定 株式会社	17,500	17,800	5.3	17,300	4.9	5.6	991
RSC-35	イオンモール成田	大和不動産鑑定 株式会社	14,200	14,600	4.7	14,000	4.5	4.9	785

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					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 (%)	最終還元利回り (%)	
RSC-36	イオンモール新小松 (注10)	株式会社 谷澤総合鑑定所	15,600	16,100	—	15,400	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	3,830	3,960	6.2	3,770	6.2 6.3 (注4)	6.5	244
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	6,580	6,620	5.0	6,530	4.7	5.2	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	3,920	3,950	6.1	3,880	5.6	6.3	270
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	4,760	4,910	5.1	4,700	5.1 5.2 (注4)	5.4	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	5,840	5,870	6.5	5,810	6.2	6.7	381
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	15,800	16,000	4.5	15,600	3.9	4.9	766
L-2	イオン南大阪RDC	一般財団法人 日本不動産研究所	11,500	11,700	4.4	11,300	4.1	4.7	521
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	8,140	8,200	4.5	8,070	4.2	4.7	412
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11)	一般財団法人 日本不動産研究所	632 (20百万RM)	—	—	632 (20百万RM)	6.5	7.3	45 (1百万RM)
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注11) (注12)	一般財団法人 日本不動産研究所	7,173 (237百万RM)	—	—	7,173 (237百万RM)	6.0	6.5	435 (14百万RM)
合計			477,832	—	—	472,702	—	—	—

(注1) 「不動産鑑定評価額」欄には、2022年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。

(注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) 「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウン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) 「イオンレイクタウンmori」の割引率は、1年目が4.7%、2年目以降が4.8%です。
「イオンレイクタウンkaze」の割引率は、1年目が5.0%、2年目以降が5.1%です。
「イオンモール明和」の割引率は、1年目から3年目が6.3%、4年目以降が6.4%です。
「イオンモール札幌平岡」の割引率は、1年目が6.1%、2年目以降が6.2%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6.7%、3年目以降が6.8%です。
「イオンモール新利府 北館」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。
「イオンモール山形南」の割引率は、1年目が6.5%、2年目以降が6.6%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6.1%、3年目以降が6.2%です。
「イオンモール苫小牧」の割引率は、1年目から7年目が5.8%、8年目以降が5.9%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5.9%、3年目以降が6.0%です。
「イオンモール京都五条」の割引率は、1年目から4年目が4.8%、5年目以降が4.9%です。
「イオンモール福津」の割引率は、1年目から4年目が5.4%、5年目以降が5.5%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4.9%、3年目以降が5.0%です。

「イオンモール新小松」の割引率は、1年目から7年目が6.3%、8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9年目が6.2%、10年目以降が6.3%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5年目が5.1%、6年目以降が5.2%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7) 「イオンモール新利府 北館」は2021年7月に「イオンモール利府」から名称変更しています。
- (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10) 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11) 「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、2022年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額をもとに、「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、2022年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された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（2022年7月31日）の為替相場を用いて円貨に換算していますが、同日が営業日でないため前営業日（2022年7月29日）の為替相場（1RM=30.27円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。
- (注12) 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19期（自 2022年2月1日 至 2022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	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	679,341	336,914	368,027	351,620	720,466
賃貸事業収入	679,341	336,914	368,027	351,620	720,466
②不動産賃貸事業費用	125,347	135,198	119,998	128,716	168,454
管理業務費(注1)	1,826	1,284	1,820	1,790	1,400
租税公課	79,348	31,184	41,980	45,799	71,394
保険料	7,788	5,557	5,063	3,373	8,805
修繕費	36,254	16,490	21,365	23,031	10,862
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	113	1,721	20	18	870
③NOI (①-②)	553,993	201,715	248,028	222,903	552,011
④減価償却費	207,614	96,203	86,317	82,242	126,381
⑤賃貸事業利益 (③-④)	346,379	105,512	161,710	140,661	425,630
⑥資本的支出	—	25,675	58,726	—	2,257
⑦NCF (③-⑥)	553,993	176,040	189,301	222,903	549,754

(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	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	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	480,813	417,774	324,116	458,637	217,452
賃貸事業収入	480,813	417,774	324,116	458,637	217,452
②不動産賃貸事業費用	196,806	111,803	139,329	92,452	84,722
管理業務費(注1)	1,400	1,400	1,760	1,850	1,850
租税公課	37,225	74,062	31,338	52,251	20,454
保険料	4,627	6,492	3,234	6,723	1,819
修繕費	20,925	29,828	8,784	26,469	22,913
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	19	—	5,158	117
③NOI (①-②)	284,006	305,971	184,786	366,185	132,730
④減価償却費	92,651	95,789	106,263	132,636	42,377
⑤賃貸事業利益 (③-④)	191,355	210,182	78,523	233,548	90,352
⑥資本的支出	95,005	144,843	16,079	95,898	—
⑦NCF (③-⑥)	189,000	161,128	168,707	270,286	132,730

(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-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	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	324,280	428,759	741,643	453,909	546,181
賃貸事業収入	324,280	428,759	741,643	453,909	546,181
②不動産賃貸事業費用	63,343	164,717	197,563	158,858	128,777
管理業務費(注1)	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850
租税公課	39,748	40,692	91,721	51,204	59,687
保険料	2,261	5,600	9,371	5,512	10,701
修繕費	9,605	44,461	94,546	15,332	56,524
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	21	73	43	13
③NOI (①-②)	260,936	264,041	544,079	295,050	417,403
④減価償却費	95,474	151,000	220,754	184,777	163,114
⑤賃貸事業利益 (③-④)	165,462	113,041	323,324	110,273	254,288
⑥資本的支出	—	54,520	455,599	734	250,280
⑦NCF (③-⑥)	260,936	209,521	88,480	294,316	167,122

(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	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	718,720	447,589	230,484	208,285	160,728
賃貸事業収入	718,720	447,589	230,484	208,285	160,728
②不動産賃貸事業費用	185,075	229,424	150,858	163,356	95,118
管理業務費(注1)	1,562	2,180	2,180	1,760	1,820
租税公課	132,416	42,904	30,270	21,165	17,675
保険料	8,027	4,844	3,112	3,740	3,105
修繕費	43,054	14,020	18,561	70,752	7,975
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	16	—	—	22	—
③NOI (①-②)	533,644	218,164	79,625	44,928	65,610
④減価償却費	186,276	77,081	31,544	52,433	22,620
⑤賃貸事業利益 (③-④)	347,367	141,083	48,081	△7,504	42,990
⑥資本的支出	5,150	10,658	—	181,155	11,231
⑦NCF (③-⑥)	528,494	207,505	79,625	△136,226	54,378

(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	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	232,419	897,274	401,580	671,711	342,203
賃貸事業収入	232,419	897,274	401,580	671,711	342,203
②不動産賃貸事業費用	126,939	448,095	91,194	178,232	81,345
管理業務費(注1)	1,760	1,760	1,670	1,820	1,850
租税公課	20,838	58,512	70,718	61,227	59,590
保険料	2,355	6,693	5,110	6,152	4,056
修繕費	10,515	135,310	13,429	16,037	15,848
支払地代	91,469	245,786	241	92,995	—
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	—	32	24	—	—
③NOI (①-②)	105,480	449,178	310,386	493,479	260,858
④減価償却費	36,820	179,977	103,892	263,628	78,291
⑤賃貸事業利益 (③-④)	68,660	269,200	206,493	229,850	182,566
⑥資本的支出	37,764	97,620	9,098	—	43,453
⑦NCF (③-⑥)	67,715	351,558	301,288	493,479	217,405

(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	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	280,480	845,852	588,621	531,123	489,234
賃貸事業収入	280,480	845,852	588,621	531,123	489,234
②不動産賃貸事業費用	56,865	339,120	161,317	143,504	138,375
管理業務費(注1)	1,400	1,376	1,688	1,334	1,580
租税公課	31,011	92,111	93,334	52,228	39,553
保険料	2,862	7,952	6,879	5,081	4,419
修繕費	21,584	14,453	26,591	20,275	34,375
支払地代	—	223,227	32,792	64,567	58,428
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	6	—	32	18	20
③NOI (①-②)	223,615	506,731	427,304	387,618	350,858
④減価償却費	89,968	185,172	178,974	154,201	167,548
⑤賃貸事業利益 (③-④)	133,646	321,559	248,329	233,417	183,309
⑥資本的支出	868	—	11,039	19,246	—
⑦NCF (③-⑥)	222,746	506,731	416,264	368,372	350,858

(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	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	386,272	437,288	621,662	578,563	733,215
賃貸事業収入	386,272	437,288	621,662	578,563	733,215
②不動産賃貸事業費用	73,128	81,089	111,782	309,030	219,841
管理業務費(注1)	1,610	1,412	1,580	1,340	1,340
租税公課	27,490	65,768	77,327	53,318	80,474
保険料	3,625	4,407	6,492	4,480	7,754
修繕費	—	9,501	8,322	5,680	4,077
支払地代	40,378	—	18,042	244,190	125,766
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	24	—	18	20	429
③NOI (①-②)	313,144	356,198	509,880	269,532	513,373
④減価償却費	117,138	76,221	153,209	94,613	207,908
⑤賃貸事業利益 (③-④)	196,005	279,977	356,670	174,919	305,465
⑥資本的支出	—	6,868	—	—	—
⑦NCF (③-⑥)	313,144	349,330	509,880	269,532	513,373

(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	CSC-1	CSC-2
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
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	569,331	718,254	176,202	224,126	174,784
賃貸事業収入	569,331	718,254	176,202	224,126	174,784
②不動産賃貸事業費用	189,826	177,740	56,617	94,071	41,605
管理業務費(注1)	1,340	1,520	1,520	1,400	1,298
租税公課	54,740	73,474	19,380	34,096	16,151
保険料	6,477	4,928	4,072	2,791	1,794
修繕費	19,777	—	—	55,763	7,284
支払地代	107,469	97,800	31,627	—	15,056
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	21	18	17	21	19
③NOI (①-②)	379,505	540,513	119,584	130,054	133,179
④減価償却費	92,804	290,083	53,464	50,877	53,906
⑤賃貸事業利益 (③-④)	286,701	250,430	66,120	79,176	79,273
⑥資本的支出	22,750	—	—	203,975	2,335
⑦NCF (③-⑥)	356,754	540,513	119,584	△73,920	130,843

(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-3	CSC-4	L-1	L-2	L-3
物件名称	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	イオン 南大阪RDC	ダイエー 茨木プロセス センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	173,051	224,029	489,893	289,620	251,197
賃貸事業収入	173,051	224,029	489,893	289,620	251,197
②不動産賃貸事業費用	49,535	36,089	109,606	31,301	52,774
管理業務費(注1)	1,406	1,400	1,580	1,370	1,700
租税公課	21,307	30,915	47,887	25,256	39,418
保険料	2,178	3,763	6,167	3,398	4,097
修繕費	—	—	6,472	1,257	7,538
支払地代	24,625	—	6	—	—
水道光熱費	—	—	47,226	—	—
その他賃貸事業費用	17	11	266	19	19
③NOI (①-②)	123,515	187,939	380,286	258,318	198,422
④減価償却費	43,138	65,404	95,666	67,487	20,874
⑤賃貸事業利益 (③-④)	80,376	122,535	284,620	190,830	177,548
⑥資本的支出	—	—	—	—	3,208
⑦NCF (③-⑥)	123,515	187,939	380,286	258,318	195,214

(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	M-1	
物件名称	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	181	—
①不動産賃貸事業収益	22,578	19,966,322
賃貸事業収入	22,578	19,966,322
②不動産賃貸事業費用	1,444	6,240,404
管理業務費(注1)	449	73,636
租税公課	912	2,259,573
保険料	81	227,837
修繕費	—	1,025,856
支払地代	—	2,596,743
水道光熱費	—	47,226
その他賃貸事業費用	0	9,530
③NOI (①-②)	21,134	13,725,917
④減価償却費	6,363	5,181,192
⑤賃貸事業利益 (③-④)	14,770	8,544,725
⑥資本的支出	—	1,866,048
⑦NCF (③-⑥)	21,134	11,859,869

(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2022年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの（主として1工事当たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。

なお、以下の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
イオンレイクタウンmori (埼玉県越谷市)	中央監視盤更新工事	自 2023年6月 至 2023年7月	40	—	—
イオンレイクタウンkaze (埼玉県越谷市)	空調機更新工事	自 2023年5月 至 2023年6月	44	—	—
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	空調機更新工事	自 2022年9月 至 2022年11月	59	—	—
	電気設備更新工事	自 2022年12月 至 2023年4月	60	—	—
	ガスバルクタンク 更新工事	自 2023年3月 至 2023年4月	32	—	—
	空調機更新工事	自 2023年4月 至 2023年5月	64	—	—
イオンモール水戸内原 (茨城県水戸市)	空調機更新工事	自 2022年7月 至 2022年11月	39	—	—
	空調機更新工事	自 2023年5月 至 2023年6月	47	—	—
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調機更新工事	自 2022年9月 至 2022年12月	89	—	—
	空調機更新工事	自 2023年3月 至 2023年5月	97	—	—
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	駐車場舗装工事	自 2022年10月 至 2022年10月	38	—	—
	冷温水発生機更新 工事	自 2022年11月 至 2023年1月	78	—	—
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	活性化工事	自 2022年4月 至 2022年10月	39	—	—
	活性化工事	自 2022年4月 至 2022年10月	43	—	—
	託児所新設工事	自 2022年4月 至 2022年8月	80	—	—
	外壁塗装工事	自 2021年12月 至 2023年3月	622	—	—
	空調機更新工事	自 2022年10月 至 2023年6月	387	—	—

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
イオンモール直方 (福岡県直方市)	空調機更新工事	自 2022年9月 至 2022年12月	132	—	—
	消防設備更新工事	自 2022年12月 至 2023年1月	87	—	—
	空調機更新工事	自 2023年1月 至 2023年3月	122	—	—
イオンモールKYOTO (京都府京都市)	中央監視盤更新工 事	自 2022年12月 至 2023年1月	46	—	—
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	空調更新工事	自 2022年8月 至 2022年10月	101	—	—
イオンモール新利府 北館 (宮城県宮城郡)	冷温水発生機更新工 事	自 2022年10月 至 2022年12月	71	—	—
	電気設備更新工事	自 2023年1月 至 2023年4月	203	—	—
	消防設備更新工事	自 2023年5月 至 2023年6月	36	—	—
	空調更新工事	自 2023年4月 至 2023年6月	275	—	—
	空調更新工事	自 2023年4月 至 2023年5月	58	—	—
	空調更新工事	自 2023年3月 至 2023年4月	39	—	—
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	空調機更新工事	自 2022年9月 至 2022年11月	38	—	—
	エレベーター部品 更新工事	自 2023年3月 至 2023年6月	41	—	—
イオンモール大和郡山 (奈良県大和郡山市)	中央監視盤更新工 事	自 2023年4月 至 2023年6月	33	—	—
イオンモール苫小牧 (北海道苫小牧市)	空調機更新工事	自 2023年2月 至 2023年6月	30	—	—
イオンモール下妻 (茨城県下妻市)	外壁塗装工事	自 2022年3月 至 2022年12月	360	—	—
イオンモール高崎 (群馬県高崎市)	中央監視盤更新工 事	自 2022年9月 至 2023年1月	55	—	—
イオンモール成田 (千葉県成田市)	空調機更新工事	自 2022年9月 至 2022年12月	52	—	—
	空調機更新工事	自 2023年1月 至 2023年4月	40	—	—
イオン茅ヶ崎中央ショッピングセン ター(神奈川県茅ヶ崎市)	空調機更新工事	自 2022年9月 至 2022年11月	98	—	—
	空調機更新工事	自 2023年3月 至 2023年5月	98	—	—

(イ) 期中の資本的支出

本投資法人が2022年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事（主として1工事当たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,866百万円であり、費用に区分された修繕費1,025百万円と千葉県北西部地震及び福島県沖地震の災害による損失603百万円と合わせ、合計3,495百万円の工事を実施しています。

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