

## 2023年1月期 決算短信 (REIT)

2023年3月17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	<a href="https://www.aeon-jreit.co.jp/">https://www.aeon-jreit.co.jp/</a>
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	(氏名) 中村	太郎
	TEL 03-5283-6360		

有価証券報告書提出予定日 2023年4月27日 分配金支払開始予定日2023年4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. 2023年1月期の運用、資産の状況 (2022年8月1日～2023年1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	%
2023年1月期	19,987	△0.7	7,620	0.8	6,713	0.3	6,724	△2.4
2022年7月期	20,121	1.0	7,561	△1.7	6,694	△1.1	6,889	3.4

	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	%	%	%
2023年1月期	3,288	2.8	1.5	33.6
2022年7月期	3,370	2.9	1.5	33.3

## (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	%	%
2023年1月期	3,283	6,711	0	0	99.8	2.8
2022年7月期	3,274	6,693	0	0	97.2	2.8

- (注1) 2023年1月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益6,724百万円から、配当準備積立金繰入額10百万円を控除し、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6,889百万円から、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3) 配当性向については、次の算式により計算しています。  
 配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

## (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
2023年1月期	433,395	236,638	54.6	115,745
2022年7月期	434,634	236,607	54.4	115,730

(参考) 自己資本 2023年1月期 236,638百万円 2022年7月期 236,607百万円

## (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
2023年1月期	10,651	△1,401	△6,692	32,859
2022年7月期	15,593	△1,996	△6,775	30,301

2. 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）及び2024年1月期の運用状況の予想（2023年8月1日～2024年1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7月期	20,959	4.9	7,945	4.3	7,019	4.6	7,019	4.4	3,350	0
2024年1月期	20,957	△0.0	7,998	0.7	7,020	0.0	7,020	0.0	3,350	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7月期）3,304円、（2024年1月期）3,305円

（注）1口当たり分配金において、2023年7月期は96百万円を、2024年1月期は96百万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）  
2023年1月期 2,044,467口 2022年7月期 2,044,467口
- ② 期末自己投資口  
2023年1月期 0口 2022年7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、29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「2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1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	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	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 重要な会計上の見積りに関する注記	16
(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	31
3. 参考情報	32
(1) 運用資産等の価格に関する状況	32
① 投資法人の資産の構成	32
② 投資有価証券の主要銘柄	33
③ 投資不動産物件	33
④ その他投資資産の主要なもの	34
(ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要	34
(イ) 賃貸借状況の概況	37
(ウ) 不動産鑑定評価の概要	40
(エ) 個別資産の損益状況	44
(2) 資本的支出の状況	49
(ア) 資本的支出の予定	49
(イ) 期中の資本的支出	51

## 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。

2023年1月31日現在において本投資法人が保有する運用資産は、マレーシアに設立した海外不動産保有法人（以下「本海外SPC」といいます。）を通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を含めて、国内外47物件、取得価額の合計は447,032百万円、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。）の影響からの経済活動正常化の流れが続いている中、2022年10－12月期の実質GDP成長率（1次速報値）は、供給制約の緩和で自動車などの耐久財が伸び、政府による観光促進策「全国旅行支援」を追い風に交通や宿泊など対面型サービスを中心に国内消費を支えたほか、2022年10月の水際対策緩和に伴うインバウンド（訪日外国人）消費が回復したことなどから、前期比0.2%増と2四半期ぶりのプラス成長となりました。また、マレーシアにおいては2022年第4四半期の実質GDP成長率は前年同期比で7.0%増加となりました。マレーシア経済は、COVID-19の規制緩和により、経済活動の再開が進んだため個人消費など内需が堅調に拡大しました。

不動産投資市場は、日銀の金融政策の動向には注意を払いつつも、国内外の投資家の物件取得意欲は高い状況が続いています。アセットタイプやエリアにより過熱感に差はあるものの、今後も個別物件の収益性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12月の日銀金融政策決定会合で、長期金利の変動許容幅を従来の±0.25%程度から±0.50%程度に拡大することが発表されたことで、金融緩和政策の正常化に向けた動きが進展し、金利上昇が意識されたことで市場心理が悪化し、当期末は終値ベースで1,826.84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、自己資金を活用し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）の底地の一部（取得価額8百万円）を追加取得しました。

内部成長としては、「イオンモール倉敷」において、バス停待合スペースとして使用されていたエリアを託児所誘致に伴い新たに賃貸区画として形成したほか、中庭・テラスエリアの屋外階段の一部を遊具（すべり台）に変更するなど、子育て世代を意識した活性化工事を行いました。また、「イオンモール下妻」においては、物件のイメージ向上や機能性向上のため、外壁塗装工事等を行い、「イオンモール札幌平岡」や「イオンモール苫小牧」では、グリーンリースに基づき、空調設備による電気消費量や温室効果ガス排出量の削減を目的にインバーター盤の設置工事を行い、当該工事により削減される借主（マスターレシー）の光熱費の一部を本投資法人にて賃料増額分として享受できるよう環境に配慮した条項を含んだ契約を締結しました。このような物件の競争力強化や、機能維持及び向上を目的とした投資も推進しています。

#### （ウ） 資金の調達

当期においては、2022年10月20日に返済期限の到来する借入金20,800百万円の借換え資金に充当するため、4,200百万円、3,000百万円、3,300百万円、5,700百万円、4,600百万円（合計20,800百万円）の借入れを行いました。また、この内、3,300百万円については、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グリーン適格資産の取得資金に充当した借入金の返済資金であり、グリーンローンでの調達を実施しました。

本投資法人の2023年1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44.6%です。

2023年1月31日現在の長期有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期有利子負債（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）の割合）は100.0%及び金利の固定化比率（有利子負債合計に対する金利支払いが固定化された有利子負債（金利スワップで固定化された有利子負債を含みます。）の割合）は97.7%であり、LTVとあわせて引き続き健全かつ保守的な財務体質を保持しています。財務基盤をより強固なものとするため、有利子負債の返済期限の分散化及び長期化に取り組んでいます。

なお、2023年1月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

〈格付〉

信用格付業者	格付対象	格付内容	格付の見通し
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、ESGへの取組み方針・体制の明確化と取組み内容の開示拡充を推進するために、2021年12月にマテリアリティの策定及びTCFD提言への賛同を表明しています。当期においては本投資法人の基礎情報、サステナビリティに対する考え方、ESGへの取組みをまとめた、「Sustainability Report 2022」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10月には「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「5スター」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を7年連続で獲得しました。

物件に対する評価として、2022年8月には合計5物件においてDBJ Green Building認証を再取得しています。2023年1月31日（第20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2023年3月に「健康経営優良法人 2023（中小規模法人部門）」の認定を4年連続取得しており、今後も本投資法人及び本資産運用会社はともに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19,987百万円、営業利益7,620百万円、経常利益6,713百万円、当期純利益6,724百万円となりました。なお、2022年9月に発生した台風第14号による被害に係る工事金額合計65百万円を特別損失に計上しています。当該被害に対する保険金収入合計76百万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、当期未処分利益6,724百万円から配当準備積立金繰入額10百万円（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3,283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429百万円があることから、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による行動制限や水際対策の緩和など、社会・経済活動の正常化に向けた動きが進む中、海外からの観光需要の増加などにより、緩やかに回復に向かうことが期待されます。ただし、ウクライナ情勢の長期化や資源・エネルギー価格の高騰に起因したインフレの進行と長期化、国内外の金利上昇に伴う金融資本市場の変動などの影響について留意する必要があります。

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

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

## (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) 新投資口の発行について

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

## a. 公募による新投資口発行

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

## b. 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 3,785口

発行価額 1口当たり131,079円  
 発行価額の総額496,134,015円  
 払込期日 2023年2月21日  
 割当先 野村證券株式会社

c. 資金使途

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

(イ) 資産の取得について

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

物件名称	所在地	取得価額 (百万円) (注)	取得年月日	取得先
イオンモール和歌山	和歌山県和歌山市	16,840	2023年2月1日	合同会社 ダブルオーセブン
イオンモール都城駅前	宮崎県都城市	4,460		
合計	—	21,300		

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

(ウ) 資金の借入れについて

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

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	借入方法	返済期限	返済 方法	担保
短期	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社	9,300	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.22%加えた利率	2023年2月1日	左記借入先を貸付人とする2023年1月30日付の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ	2024年2月1日	期限一括返済	無担保 無保証
合計		9,300			—			

2023年7月期(2023年2月1日～2023年7月31日)及び  
2024年1月期(2023年8月1日～2024年1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"> <li>・2023年7月期(第21期) (2023年2月1日～2023年7月31日) (181日)</li> <li>・2024年1月期(第22期) (2023年8月1日～2024年1月31日) (184日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・運用状況の予想にあたっては、2024年1月期(第22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。</li> <li>・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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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7月期(第21期)及び2024年1月期(第22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・リンギット=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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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7月期(第21期)に2,259百万円、2024年1月期(第22期)に2,259百万円の費用計上を見込んでいます。</li> <li>・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。</li> <li>・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7月期(第21期)に5,526百万円、2024年1月期(第22期)に5,413百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息その他借入関連費用として、2023年7月期(第21期)に908百万円、2024年1月期(第22期)に960百万円を見込んでいます。</li> </ul>



項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在における本投資法人の有利子負債残高は188,400百万円ですが、当該有利子負債残高の内、2023年2月1日付で借入れを行った短期借入金9,300百万円については、2023年10月20日に同額のリファイナンスをすることを前提としています。</li> <li>・2024年1月期（第22期）に返済期限が到来する借入金20,400百万円（返済期限：2023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。</li> <li>・2023年7月期（第21期）末のLTVは45%程度、2024年1月期（第22期）末のLTVは45%程度となる見込みです。</li> <li>・LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。  <math display="block">\text{LTV} = \frac{\text{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}}{\text{資産総額}} \times 100</math> </li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2023年7月期（第21期）及び2024年1月期（第22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、2024年1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。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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7月期（第21期）は96百万円の取り崩し、2024年1月期（第22期）は96百万円の取り崩しを前提として算出しています。なお、2023年2月1日付で取得しましたイオンモール和歌山は借地権償却等が見込まれており、前述の配当準備積立金の取り崩しに含んで算出しています。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	21,399,253	23,912,320
信託現金及び信託預金	8,902,646	8,947,261
前払費用	448,556	807,615
未収還付法人税等	18	20
その他	643,021	95,862
流動資産合計	31,393,497	33,763,079
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	245,606,857	247,059,134
減価償却累計額	△65,090,817	△70,111,432
信託建物(純額)	180,516,040	176,947,701
信託構築物	2,060,197	2,132,787
減価償却累計額	△1,249,422	△1,330,778
信託構築物(純額)	810,774	802,009
信託工具、器具及び備品	29,469	41,408
減価償却累計額	△15,541	△18,686
信託工具、器具及び備品(純額)	13,927	22,721
信託土地	141,086,856	141,100,504
信託建設仮勘定	—	917
有形固定資産合計	322,536,062	318,982,318
無形固定資産		
信託借地権	73,551,636	73,490,733
無形固定資産合計	73,551,636	73,490,733
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	750,849	787,379
差入敷金及び保証金	10,460	10,000
投資その他の資産合計	6,839,763	6,875,833
固定資産合計	402,927,462	399,348,886
繰延資産		
投資口交付費	39,344	28,719
投資法人債発行費	274,686	255,225
繰延資産合計	314,031	283,945
資産合計	434,634,991	433,395,910

(単位：千円)

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,866,229	1,436,040
1年内返済予定の長期借入金	20,800,000	20,400,000
未払金	472,598	474,250
未払費用	106,100	109,239
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,473,079	608,287
災害損失引当金	37,084	48,032
その他	192,321	200,080
流動負債合計	24,948,018	23,276,535
固定負債		
投資法人債	51,000,000	51,000,000
長期借入金	107,300,000	107,700,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	14,320,296	14,320,296
資産除去債務	456,149	457,977
固定負債合計	173,079,074	173,480,903
負債合計	198,027,092	196,757,438
<b>純資産の部</b>		
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	233,577	429,190
任意積立金合計	233,577	429,190
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,889,936	6,724,896
剰余金合計	7,123,514	7,154,087
投資主資本合計	236,607,898	236,638,471
純資産合計	※1 236,607,898	※1 236,638,471
負債純資産合計	434,634,991	433,395,910

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2022年2月1日 2022年7月31日	自 至	2022年8月1日 2023年1月31日
営業収益				
貸貸事業収入	※1	19,966,322	※1	19,826,986
受取配当金	※2	155,137	※2	160,496
営業収益合計		20,121,459		19,987,482
営業費用				
貸貸事業費用	※1	11,421,596	※1	11,217,082
資産運用報酬		922,851		928,873
資産保管手数料		22,378		22,176
一般事務委託手数料		63,247		62,358
役員報酬		5,400		5,400
租税公課		7,429		8,754
その他営業費用		116,701		122,460
営業費用合計		12,559,605		12,367,105
営業利益		7,561,854		7,620,377
営業外収益				
受取利息		122		132
未払分配金戻入		1,062		1,035
還付加算金		3,342		—
為替差益		844		—
営業外収益合計		5,372		1,168
営業外費用				
支払利息		468,449		500,535
投資法人債利息		215,139		217,999
投資口交付費償却		15,883		10,625
投資法人債発行費償却		19,461		19,461
融資関連費用		153,362		158,491
その他		—		580
営業外費用合計		872,297		907,693
経常利益		6,694,928		6,713,852
特別利益				
受取保険金	※3	786,528	※3	76,335
特別利益合計		786,528		76,335
特別損失				
災害による損失	※4	565,672	※4	23,879
災害損失引当金繰入額	※4	25,243	※4	41,545
特別損失合計		590,915		65,424
税引前当期純利益		6,890,541		6,724,762
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		6,889,936		6,724,157
前期繰越利益		—		738
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		6,889,936		6,724,896

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

(単位:千円)

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

	投資主資本			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	6,889,936	7,123,514	236,607,898	236,607,898
当期変動額				
配当準備積立金の積立	△195,612			
剰余金の配当	△6,693,584	△6,693,584	△6,693,584	△6,693,584
当期純利益	6,724,157	6,724,157	6,724,157	6,724,157
当期変動額合計	△165,039	30,572	30,572	30,572
当期末残高	6,724,896	7,154,087	236,638,471	236,638,471

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	6,889,936,573	6,724,896,684
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,693,584,958 (3,274)	6,711,985,161 (3,283)
III 任意積立金 配当準備積立金繰入額	195,612,648	10,910,714
IV 次期繰越利益	738,967	2,000,809
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6,889,936,573円から、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、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしていますが、安定的な分配を企図して積立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>	<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6,724,896,684円から、配当準備積立金繰入額10,910,714円(災害による保険金受入による特別利益から災害損失の特別損失を控除した金額)を控除し、その金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,044,467口の整数倍数の最大値となる金額6,711,985,161円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしていますが、安定的な分配を企図して積立している配当準備積立金429,190,448円があることから、投信法第136条の規定により、当期において利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2022年2月1日 至 2022年7月31日	自	2022年8月1日 至 2023年1月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		6,890,541		6,724,762
減価償却費		5,181,192		5,167,847
投資法人債発行費償却		19,461		19,461
投資口交付費償却		15,883		10,625
受取利息		△122		△132
支払利息		683,589		718,535
受取保険金		△786,528		△76,335
災害による損失		565,672		23,879
災害損失引当金の増減額(△は減少)		△12,372		10,947
未収消費税等の増減額(△は増加)		2,071,557		-
未払消費税等の増減額(△は減少)		1,473,079		△864,791
前払費用の増減額(△は増加)		205,876		△359,058
営業未払金の増減額(△は減少)		16,475		△38,103
未払金の増減額(△は減少)		△696		1,651
長期前払費用の増減額(△は増加)		△123,948		△36,530
その他		△64,986		△17,160
小計		16,134,675		11,285,596
利息の受取額		122		132
利息の支払額		△681,917		△715,396
保険金の受取額		152,623		647,103
災害損失の支払額		△11,296		△565,312
法人税等の支払額		△605		△606
営業活動によるキャッシュ・フロー		15,593,602		10,651,516
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△1,996,949		△1,402,022
差入敷金及び保証金の回収による収入		-		460
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,996,949		△1,401,562
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
長期借入れによる収入		19,300,000		20,800,000
長期借入金の返済による支出		△19,300,000		△20,800,000
分配金の支払額		△6,775,121		△6,692,852
財務活動によるキャッシュ・フロー		△6,775,121		△6,692,852
現金及び現金同等物に係る換算差額		△886		579
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		6,820,645		2,557,681
現金及び現金同等物の期首残高		23,481,254		30,301,900
現金及び現金同等物の期末残高	※1	30,301,900	※1	32,859,581



## （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	<p>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。</p>
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 (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。</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。 (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、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4年台風第14号により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、当期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。</p>
5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	<p>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。</p>
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。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は54千円です。前期はありません。</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"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地並びに信託建設仮勘定</li> <li>③信託借地権</li> <li>④信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <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 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。

当期(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

固定資産の減損

1. 対象となる資産の残高

減損損失 該当なし

有形固定資産 318,982,318千円

無形固定資産 73,490,733千円

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

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

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

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

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

前期(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

当期(自 2022年8月1日 至 2023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	19,771,845
その他賃貸事業収入	55,140
不動産賃貸事業収益合計	19,826,986
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	49,401
修繕費	808,009
保険料	260,085
信託報酬	24,768
支払地代	2,596,579
租税公課	2,259,425
減価償却費	5,167,847
水道料	43,679
その他賃貸事業費用	7,285
不動産賃貸事業費用合計	11,217,082
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	8,609,904

## ※2. 受取配当金の内訳

前期(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))

当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

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

損益計算書項目及び配当金算定根拠（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

（単位：RM（千円））

不動産賃貸収益	7,752,142	(227,602)
不動産賃貸費用	643,043	(18,879)
その他費用	133,949	(3,932)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	—	(—)
税引前当期純利益	6,975,150	(204,790)
未実現利益控除後税引前当期純利益	6,975,150	(204,790)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,721,298	(50,537)
配当可能限度額（注3）	5,253,852	(160,496)
配当金（注3）	5,253,852	(160,496)

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

（注2）為替相場は、期中平均為替相場（1RM=29.36円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

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

### ※3. 特別利益の内訳

前期（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。

当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

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

### ※4. 特別損失の内訳

前期（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。

当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

#### ①災害による損失

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

#### ②災害損失引当金繰入額

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

## [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	至	自	至
	2022年2月1日	2022年7月31日	2022年8月1日	2023年1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		当期	
	自	至	自	至
	2022年2月1日	2022年7月31日	2022年8月1日	2023年1月31日
現金及び預金	21,399,253		23,912,320	
信託現金及び信託預金	8,902,646		8,947,261	
現金及び現金同等物	30,301,900		32,859,581	

## [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(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	—	—	—

当期(2023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	20,400,000	20,489,029	89,029
(2) 投資法人債	51,000,000	49,133,500	△1,866,500
(3) 長期借入金	107,700,000	107,145,959	△554,040
負債計	179,100,000	176,768,488	△2,331,511
(4) デリバティブ取引	—	—	—

## (注1) 金融商品の時価の算定方法

## (1) 1年内返済予定の長期借入金 (3) 長期借入金

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

## (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7月31日)	当期 (2023年1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

当期(2023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	20,400,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,000,000	1,000,000	2,000,000	46,000,000
長期借入金	—	19,500,000	22,200,000	20,400,000	20,300,000	25,300,000
合計	20,400,000	19,500,000	24,200,000	21,400,000	22,300,000	71,300,000

## [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7月31日)

該当事項はありません。

当期(2023年1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。

当期(2023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	123,200,000	103,500,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「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7月31日)	当期 (2023年1月31日)
繰延税金資産		
資産除去債務	143,504	144,079
借地権償却	57,177	76,337
税務上の繰越欠損金（注）	169,166	142,610
繰延税金資産小計	369,848	363,027
評価性引当額	△238,832	△233,568
繰延税金資産合計	131,015	129,459
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する固定資産	△131,015	△129,459
繰延税金負債合計	△131,015	△129,459
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7月31日)	当期 (2023年1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	△30.56	△31.40
配当準備積立金繰入額	△0.89	△0.05
その他	0.00	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。

当期（2023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）	—	—	142,610	—	—	—	142,610
評価性引当額	—	—	△142,610	—	—	—	△142,610
繰延税金資産合計	—	—	—	—	—	—	—

(注) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。

## [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 2022年2月1日	至 2022年7月31日	自 2022年8月1日	至 2023年1月31日
期首残高		454,327		456,149
有形固定資産の取得に伴う増加額		—		—
時の経過による調整額		1,821		1,828
期末残高		456,149		457,977

## [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 2022年2月1日	至 2022年7月31日	自 2022年8月1日	至 2023年1月31日
貸借対照表計上額				
期首残高		399,392,013		396,087,699
期中増減額		△3,304,314		△3,615,564
期末残高		396,087,699		392,472,134
期末時価		470,658,643		469,193,111

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

(注2) 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(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。当期増加額のうち、主な増加理由は「イオンモール千葉ニュータウン」の土地の追加取得(13,648千円)、既存物件の資本的支出(1,536,806千円)によるものであり、当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費(5,167,847千円)の計上によるものです。

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

## [収益認識に関する注記]

前期(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。

当期(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

## 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

## 3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当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 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。

当期（自 2022年8月1日 至 2023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	9,727,113	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	6,741,299	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	1,019,974	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	764,677	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	632,191	不動産賃貸事業
イオン東北株式会社	511,864	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）	24,465	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 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
1口当たり純資産額	115,730円	115,745円
1口当たり当期純利益金額	3,370円	3,288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 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
当期純利益金額（千円）	6,889,936	6,724,157
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）	6,889,936	6,724,157
期中平均投資口数（口）	2,044,467	2,044,467

[重要な後発事象に関する注記]

（ア）新投資口の発行について

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

a. 公募による新投資口発行

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

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

c. 資金使途

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

(イ) 資産の取得について

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

物件名称	所在地	取得価額 (百万円) (注)	取得年月日	取得先
イオンモール和歌山	和歌山県和歌山市	16,840	2023年2月1日	合同会社 ダブルオーセブン
イオンモール都城駅前	宮崎県都城市	4,460		
合計	—	21,300		

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

(ウ) 資金の借入れについて

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

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

[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)

(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。

## 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7月31日現在					当期 2023年1月31日現在				
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額 (百万円)			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額 (百万円)		
						為替評価 差損益 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (%)				為替評価 差損益 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (%)
不動産 信託 受益権	商業 施設 等	北海道・東北	28,299	6.5	—	—	—	28,153	6.5	—	—	—
		関東 (注5)	150,529	34.6	—	—	—	149,489	34.5	—	—	—
		東海・北陸・中部	60,281	13.9	—	—	—	59,365	13.7	—	—	—
		近畿	85,079	19.6	—	—	—	84,280	19.4	—	—	—
		中国・四国	28,062	6.5	—	—	—	27,687	6.4	—	—	—
		九州・沖縄	43,238	9.9	—	—	—	42,905	9.9	—	—	—
		マレーシア	596	0.1	596	△38	0.1	589	0.1	589	△35	0.1
小計			396,087	91.1	596	△38	0.1	392,472	90.6	589	△35	0.1
関係会社株式 (注6)			6,078	1.4	6,078	1,191	1.4	6,078	1.4	6,078	1,302	1.4
預金・その他の資産			32,468	7.5	16	—	0.0	34,845	8.0	17	0.0	0.0
資産総額計			434,634	100.0	6,691	1,153	1.5	433,395	100.0	6,685	1,266	1.5

	前期 (2022年7月31日)		当期 (2023年1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	198,027	45.6	196,757	45.4
純資産総額	236,607	54.4	236,638	54.6

(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。また、RMについては外国為替公示相場がないため、株式会社みずほ銀行の参考相場を用いています。以下同じです。

(注4) 当期の「為替評価差損益」欄は、決算時（2023年1月31日）の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。なお、決算時（2023年1月31日）の為替相場（1RM=30.73円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

(注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2023年1月31日(第20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	17,536	24,200	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	5,348	7,940	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	4,988	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	5,481	7,070	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	12,931	17,817	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	6,018	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	9,383	10,400	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	3,133	4,840	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	9,018	10,700	2.2	イオンモール株式会社
RSC-8	イオンモール 明和	3,290	3,100	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	5,478	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	6,011	7,480	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	16,100	20,000	4.0	イオンモール株式会社
RSC-12	イオンモール 綾川	8,740	5,575	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	10,264	14,400	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	18,832	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	4,963	6,220	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	1,773	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	2,560	2,815	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	1,195	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	2,169	2,480	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7)	14,452	12,291	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)(注8)	12,198	11,045	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	13,674	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	6,936	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	5,361	6,210	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	14,867	17,300	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	11,840	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	10,319	11,900	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	7,964	10,500	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	8,655	10,400	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	12,779	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	17,160	18,300	4.0	非開示(注10)
RSC-33	イオンモール多摩平の森	9,667	9,261	10,200	2.2	非開示(注10)
RSC-34	イオンモール高崎	17,164	16,763	17,500	3.8	非開示(注10)
RSC-35	イオンモール成田	14,001	13,919	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	14,971	15,500	3.4	ASM2合同会社
RSC-37	イオンモール佐賀大和	3,720	3,639	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	6,516	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	3,227	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	4,110	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	5,332	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	13,201	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	9,176	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	6,744	8,150	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)	589 (18百万RM)	636 (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)	—	7,405 (241百万RM)	1.2	Swiss Advanced Technology Institute(M) Sdn. Bhd.
合計		447,032	392,472 (注13)	476,599	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、2023年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。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117百万円）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) 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、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、2023年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額につき、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（2023年1月31日）の為替相場（1RM=30.73円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

(注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（2023年1月31日）の為替相場（1RM=30.73円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

(注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(2023年1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(2023年1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	367	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	482	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	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	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	744	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	706	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	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	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4)	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	276	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	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	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	389	—	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	438	—	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	630	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	731	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	567	—	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	717	—	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	223	—	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	486	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5)	マレーシア国ジョホール州	2002年	24 (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6)	マレーシア国ヌグリスンビラン州	2005年	246 (8,008千RM)	—	81,135.00	81,135.00	100.0
合計					20,073 (注7)	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5) 「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6) 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=30.81円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。
- (注7) 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2023年1月31日

（第20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	24,200	24,600	4.6	24,000	4.6 4.7 (注4)	4.8	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	7,940	8,140	5.0	7,850	4.9 5.0 (注4)	5.3	422
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	7,070	7,170	6.2	6,970	5.9	6.5	466
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	17,700	18,100	5.8	17,500	5.6	6.0	1,105
	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	117	—	—	117	4.9	—	—
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	10,400	10,500	5.2	10,300	4.9	5.4	662
RSC-6	イオンモール大垣	一般財団法人 日本不動産研究所	4,840	4,840	7.2	4,830	6.2	7.9	378
RSC-7	イオンモール鈴鹿	大和不動産鑑定 株式会社	10,700	10,800	6.0	10,700	5.8	6.2	785
RSC-8	イオンモール明和	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,660	3,760	6.3	3,610	6.2 6.3 (注4)	6.6	283
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	7,480	7,540	6.7	7,420	6.3	7.0	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	20,000	20,100	6.0	19,800	5.7	6.2	1,278
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)	大和不動産鑑定 株式会社	14,400	14,500	6.0	14,300	5.8	6.2	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	1,087
RSC-16	イオンモール札幌平岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,220	6,420	6.1	6,130	6.1 6.2 (注4)	6.4	444

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	1,890	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	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	219	
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	2,480	2,580	6.0	2,440	6.0 6.1 (注4)	6.3	215	
RSC-21	イオンモール大和郡山(注7)	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) (注8)	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	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	6,210	6,240	6.6	6,180	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	17,300	17,500	5.6	17,000	5.1	5.8	1,023	
RSC-27	イオンモール鹿児島	株式会社 谷澤総合鑑定所	13,400	13,600	5.9	13,300	5.9 6.0 (注4)	6.2	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	11,900	12,000	6.2	11,800	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	10,500	10,500	6.8	10,400	6.3	7.0	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	10,400	10,400	6.3	10,300	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	990	
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					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-36	イオンモール新小松 (注10)	株式会社 谷澤総合鑑定所	15,500	16,000	—	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	3,830	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	6,610	5.0	6,540	4.7	5.2	356	
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	4,900	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	11,600	4.4	11,300	4.0	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	8,150	8,200	4.5	8,090	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	636 (20百万RM)	—	—	636 (20百万RM)	6.8	7.8	48 (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	7,405 (241百万RM)	—	—	7,405 (241百万RM)	6.3	6.5	465 (15百万RM)	
合計			476,599	—	—	471,609	—	—	—	

(注1) 「不動産鑑定評価額」欄には、2023年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。

(注2) 「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4.6%、2年目以降が4.7%です。  
「イオンレイクタウンkaze」の割引率は、1年目が4.9%、2年目以降が5.0%です。  
「イオンモール明和」の割引率は、1年目から3年目が6.2%、4年目以降が6.3%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4年目が6.3%、5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6.0%、3年目以降が6.1%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年目が5.9%、2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3年目が4.8%、4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6年目が6.3%、7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8) 「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、2023年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額をもとに、「イオン・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、2023年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。「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（2023年1月31日）の為替相場（1RM=30.73円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。
- (注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20期（自 2022年8月1日 至 2023年1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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	679,020	336,870	367,878	351,147	720,297
賃貸事業収入	679,020	336,870	367,878	351,147	720,297
②不動産賃貸事業費用	104,474	128,930	118,823	136,774	185,606
管理業務費(注1)	1,826	1,284	1,820	1,790	1,400
租税公課	79,347	31,184	41,977	45,796	71,391
保険料	8,687	6,201	5,670	3,778	9,862
修繕費	14,612	10,890	19,551	29,932	27,810
支払地代	—	78,952	49,748	54,704	75,121
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	—	417	55	773	20
③NOI (①-②)	574,546	207,940	249,055	214,372	534,691
④減価償却費	207,722	97,060	86,511	65,355	126,818
⑤賃貸事業利益 (③-④)	366,823	110,879	162,543	149,016	407,872
⑥資本的支出	6,722	8,639	58,181	10,741	31,205
⑦NCF (③-⑥)	567,823	199,300	190,874	203,630	503,485

(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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	482,326	418,119	324,053	458,724	217,418
賃貸事業収入	482,326	418,119	324,053	458,724	217,418
②不動産賃貸事業費用	194,907	95,806	141,862	114,776	73,351
管理業務費(注1)	1,900	1,400	1,760	1,850	1,850
租税公課	37,224	74,061	31,336	52,249	20,454
保険料	5,181	7,291	3,620	7,533	2,034
修繕費	17,973	13,032	10,933	47,985	11,420
支払地代	132,591	—	94,212	—	37,567
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	37	19	—	5,157	25
③NOI (①-②)	287,418	322,312	182,190	343,947	144,067
④減価償却費	91,445	98,305	77,180	137,122	42,585
⑤賃貸事業利益 (③-④)	195,972	224,007	105,010	206,825	101,481
⑥資本的支出	100,148	1,530	—	109,676	17,719
⑦NCF (③-⑥)	187,270	320,782	182,190	234,271	126,347

(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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	324,188	428,524	744,079	453,791	546,646
賃貸事業収入	324,188	428,524	744,079	453,791	546,646
②不動産賃貸事業費用	59,630	149,438	150,396	149,581	106,758
管理業務費(注1)	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850
租税公課	39,746	40,454	91,718	51,202	59,686
保険料	2,531	6,275	10,504	6,171	12,005
修繕費	5,821	28,717	46,249	5,390	33,203
支払地代	9,677	72,092	—	84,915	—
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	4	48	73	52	12
③NOI (①-②)	264,557	279,085	593,683	304,209	439,888
④減価償却費	95,474	151,848	234,482	184,947	166,867
⑤賃貸事業利益 (③-④)	169,083	127,236	359,201	119,261	273,021
⑥資本的支出	—	20,025	142,567	33,073	193,886
⑦NCF (③-⑥)	264,557	259,060	451,116	271,136	246,002

(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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	706,776	447,055	230,482	208,467	160,717
賃貸事業収入	706,776	447,055	230,482	208,467	160,717
②不動産賃貸事業費用	157,758	241,134	144,450	133,787	90,815
管理業務費(注1)	1,562	2,180	2,180	1,760	1,820
租税公課	132,412	42,902	30,269	21,164	17,674
保険料	10,071	5,430	3,488	4,192	3,480
修繕費	13,698	25,146	11,778	40,731	3,299
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	—	—	22	—
③NOI (①-②)	549,018	205,920	86,032	74,680	69,902
④減価償却費	186,379	77,621	32,324	53,731	23,208
⑤賃貸事業利益 (③-④)	362,638	128,298	53,707	20,949	46,693
⑥資本的支出	—	26,357	68,811	58,569	18,125
⑦NCF (③-⑥)	549,018	179,563	17,220	16,110	51,776

(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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	232,396	764,646	401,905	671,372	342,436
賃貸事業収入	232,396	764,646	401,905	671,372	342,436
②不動産賃貸事業費用	129,643	337,674	92,605	170,673	86,349
管理業務費(注1)	1,760	1,760	1,670	1,820	1,850
租税公課	20,836	58,506	70,718	61,224	59,590
保険料	2,639	8,017	6,337	6,897	4,894
修繕費	12,938	23,584	13,742	7,737	20,014
支払地代	91,469	245,786	115	92,995	—
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	—	19	22	—	—
③NOI (①-②)	102,752	426,972	309,299	500,698	256,086
④減価償却費	38,041	180,962	104,348	263,628	79,466
⑤賃貸事業利益 (③-④)	64,711	246,010	204,951	237,069	176,619
⑥資本的支出	34,380	630	21,959	—	31,930
⑦NCF (③-⑥)	68,371	426,342	287,339	500,698	224,156

(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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	276,251	845,633	588,595	530,793	489,362
賃貸事業収入	276,251	845,633	588,595	530,793	489,362
②不動産賃貸事業費用	48,785	333,492	157,258	136,049	122,972
管理業務費(注1)	1,400	1,376	1,688	1,334	1,580
租税公課	31,011	92,070	93,331	52,226	39,552
保険料	3,440	8,915	8,667	5,696	4,953
修繕費	12,928	7,902	20,778	12,206	18,440
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	4	—	—	19	19
③NOI (①-②)	227,466	512,140	431,337	394,744	366,389
④減価償却費	90,033	185,215	179,363	154,746	167,548
⑤賃貸事業利益 (③-④)	137,432	326,925	251,974	239,997	198,840
⑥資本的支出	1,447	2,564	12,461	—	—
⑦NCF (③-⑥)	226,019	509,575	418,875	394,744	366,389

(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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	389,325	438,771	630,367	578,078	731,953
賃貸事業収入	389,325	438,771	630,367	578,078	731,953
②不動産賃貸事業費用	197,408	81,312	124,006	308,549	230,177
管理業務費(注1)	1,610	1,412	1,580	1,340	1,340
租税公課	27,490	65,921	77,322	53,318	80,474
保険料	4,066	4,931	7,279	5,024	8,695
修繕費	123,843	9,047	19,762	4,656	13,889
支払地代	40,378	—	18,042	244,190	125,758
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	20	—	19	19	20
③NOI (①-②)	191,917	357,459	506,360	269,528	501,775
④減価償却費	118,709	76,647	153,916	94,613	208,264
⑤賃貸事業利益 (③-④)	73,207	280,812	352,444	174,915	293,511
⑥資本的支出	255,086	29,153	14,276	—	58,806
⑦NCF (③-⑥)	△63,168	328,305	492,083	269,528	442,968

(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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	567,981	717,009	176,081	224,126	174,772
賃貸事業収入	567,981	717,009	176,081	224,126	174,772
②不動産賃貸事業費用	188,753	180,671	57,108	65,530	36,848
管理業務費(注1)	1,340	1,520	1,520	1,400	1,298
租税公課	54,739	73,472	19,378	34,093	16,151
保険料	7,255	5,526	4,564	3,457	2,012
修繕費	17,928	2,335	—	26,559	2,310
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	20	18	18	19	18
③NOI (①-②)	379,227	536,337	118,973	158,595	137,924
④減価償却費	93,143	290,110	53,464	57,284	54,373
⑤賃貸事業利益 (③-④)	286,084	246,227	65,508	101,311	83,550
⑥資本的支出	44,393	1,547	—	76,930	13,817
⑦NCF (③-⑥)	334,834	534,789	118,973	81,665	124,106

(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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	173,047	223,985	486,207	289,620	251,215
賃貸事業収入	173,047	223,985	486,207	289,620	251,215
②不動産賃貸事業費用	50,089	36,531	114,421	32,086	49,639
管理業務費(注1)	1,406	1,400	1,580	1,370	1,700
租税公課	21,306	30,914	47,887	25,255	39,418
保険料	2,733	4,217	7,346	3,813	4,601
修繕費	—	—	13,695	1,629	3,898
支払地代	24,625	—	—	—	—
水道光熱費	—	—	43,679	—	—
その他賃貸事業費用	17	—	232	18	21
③NOI (①－②)	122,957	187,453	371,785	257,533	201,576
④減価償却費	31,013	65,404	95,676	67,487	21,026
⑤賃貸事業利益 (③－④)	91,943	122,049	276,109	190,046	180,549
⑥資本的支出	—	—	18,359	—	13,076
⑦NCF (③－⑥)	122,957	187,453	353,425	257,533	188,499

(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	184	—
①不動産賃貸事業収益	24,465	19,826,986
賃貸事業収入	24,465	19,826,986
②不動産賃貸事業費用	1,529	6,049,234
管理業務費(注1)	483	74,170
租税公課	961	2,259,425
保険料	83	260,085
修繕費	—	808,009
支払地代	—	2,596,579
水道光熱費	—	43,679
その他賃貸事業費用	0	7,285
③NOI (①－②)	22,935	13,777,751
④減価償却費	6,363	5,167,847
⑤賃貸事業利益 (③－④)	16,572	8,609,904
⑥資本的支出	—	1,536,806
⑦NCF (③－⑥)	22,935	12,240,945

(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2023年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの(主として1工事当たり30百万円を超えるもの)は以下のとおりです。

なお、以下の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
イオンレイクタウンmori (埼玉県越谷市)	外構改修工事	自 2023年5月 至 2023年7月	35	—	—
	空調更新工事	自 2023年9月 至 2023年11月	30	—	—
	外構改修工事	自 2023年8月 至 2023年11月	204	—	—
	中央監視盤更新工事	自 2023年11月 至 2024年1月	102	—	—
イオンレイクタウンkaze (埼玉県越谷市)	空調機更新工事	自 2023年5月 至 2023年6月	221	—	—
	外構改修工事	自 2023年5月 至 2023年6月	53	—	—
	風除室更新工事	自 2023年6月 至 2023年9月	69	—	—
	外構改修工事	自 2023年11月 至 2023年12月	58	—	—
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	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	31	—	—
	空調機更新工事	自 2023年4月 至 2023年5月	65	—	—
	空調機更新工事	自 2023年9月 至 2023年11月	77	—	—
	活性化工事	自 2023年9月 至 2023年11月	30	—	—
イオンモール水戸内原 (茨城県水戸市)	空調機更新工事	自 2023年5月 至 2023年6月	47	—	—
	外装改修工事	自 2023年9月 至 2023年11月	51	—	—
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調機更新工事	自 2023年3月 至 2023年5月	101	—	—
	空調機更新工事	自 2023年9月 至 2023年12月	153	—	—
	防災受信盤更新工事	自 2023年8月 至 2023年10月	56	—	—
	中央監視盤更新工事	自 2023年8月 至 2023年10月	61	—	—
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	空調機更新工事	自 2023年11月 至 2024年1月	122	—	—
	外装改修工事	自 2023年11月 至 2024年1月	71	—	—
イオンモール明和 (三重県多気郡)	防水改修工事	自 2023年3月 至 2023年6月	37	—	—

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)	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12月 至 2023年6月	387	—	—
	空調機更新工事	自 2023年10月 至 2023年11月	30	—	—
イオンモール直方 (福岡県直方市)	空調機更新工事	自 2023年2月 至 2023年4月	141	—	—
	外装改修工事	自 2023年8月 至 2023年9月	35	—	—
	中央監視盤更新工事	自 2023年8月 至 2023年10月	81	—	—
イオンモールKYOTO (京都府京都市)	空調機更新工事	自 2023年4月 至 2023年5月	30	—	—
	中央監視盤更新工事	自 2023年6月 至 2023年8月	46	—	—
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	空調機更新工事	自 2023年8月 至 2023年10月	122	—	—
イオンモール新利府 北館 (宮城県宮城郡)	空調機更新工事	自 2023年4月 至 2023年6月	288	—	—
	空調機更新工事	自 2023年4月 至 2023年5月	66	—	—
	電気設備更新工事	自 2023年3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	—	—
	空調機更新工事	自 2023年1月 至 2023年4月	39	—	—
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	エレベーター部品 更新工事	自 2023年5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10月 至 2024年1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	—	—
イオンモール成田 (千葉県成田市)	空調機更新工事	自 2023年2月 至 2023年4月	40	—	—
	空調機更新工事	自 2023年9月 至 2023年11月	56	—	—
	中央監視盤更新工事	自 2023年10月 至 2024年1月	81	—	—
イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター (神奈川県茅ヶ崎市)	空調機更新工事	自 2023年3月 至 2023年5月	99	—	—
イオン相模原ショッピングセンター (神奈川県相模原市)	電気設備更新工事	自 2023年10月 至 2024年1月	61	—	—
イオン上田ショッピングセンター (長野県上田市)	活性化工事	自 2022年8月 至 2023年11月	892	—	—

## (イ) 期中の資本的支出

本投資法人が2023年1月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事（主として1工事当たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,536百万円であり、費用に区分された修繕費808百万円と令和4年台風14号の災害による損失54百万円と合わせ、合計2,399百万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)
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	空調機更新工事	自 2022年11月 至 2022年12月	68
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	空調機更新工事	自 2022年11月 至 2023年1月	52
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	54
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11月 至 2022年12月	30
イオンモール下妻 (茨城県下妻市)	外壁改修工事	自 2022年3月 至 2022年12月	243
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調機更新工事	自 2022年10月 至 2022年12月	82
イオンモール高崎 (群馬県高崎市)	中央監視装置更新工事	自 2022年5月 至 2023年1月	53
イオンモール成田 (千葉県成田市)	冷却塔更新工事	自 2022年12月 至 2023年1月	42
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8月 至 2022年12月	76
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 2022年9月 至 2023年1月	56
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10月 至 2022年11月	34
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	活性化工事(区画新設)	自 2022年6月 至 2022年8月	53
	活性化工事(中庭)	自 2022年5月 至 2022年10月	35
	活性化工事(区画変更)	自 2022年5月 至 2022年10月	34
イオンモール直方 (福岡県直方市)	空調機更新工事	自 2022年11月 至 2022年12月	99
	火災報知設備更新工事	自 2023年1月 至 2023年1月	83