

2021年1月期 決算短信 (REIT)

2021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: <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  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 関 延明  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 財務企画部長 (氏名) 戸川 晶史  
 TEL 03-5283-6360

有価証券報告書提出予定日 2021年4月27日 分配金支払開始予定日 2021年4月13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. 2021年1月期の運用、資産の状況 (2020年8月1日～2021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	%
2021年1月期	17,701	0.7	6,802	0.3	5,965	0.2	5,965	0.2
2020年7月期	17,574	4.0	6,782	2.1	5,954	2.7	5,953	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	%	%	%
2021年1月期	3,184	2.8	1.5	33.7
2020年7月期	3,178	2.8	1.6	33.9

(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	%	%
2021年1月期	3,184	5,964	—	—	100.0	2.8
2020年7月期	3,178	5,953	—	—	100.0	2.8

(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
2021年1月期	386,530	211,008	54.6	112,638
2020年7月期	385,778	210,996	54.7	112,632

(参考) 自己資本 2021年1月期 211,008百万円 2020年7月期 210,996百万円

(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
2021年1月期	11,049	△6,087	△6,074	24,412
2020年7月期	10,755	△10,349	4,042	25,525

2. 2021年7月期の運用状況の予想（2021年2月1日～2021年7月31日）及び2022年1月期の運用状況の予想（2021年8月1日～2022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
2021年7月期	17,690	△0.1	6,706	△1.4	5,934	△0.5	5,933	△0.5	3,200	—
2022年1月期	17,762	0.4	6,822	1.7	5,999	1.1	5,999	1.1	3,200	—

（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）  
（2021年7月期）3,167円、（2022年1月期）3,202円

（注）2021年7月期の1口当たり分配金は、配当準備積立金の一部（69百万円）を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）  
2021年1月期 1,873,317口 2020年7月期 1,873,317口
- ② 期末自己投資口数  
2021年1月期 0口 2020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、26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「2021年7月期（2021年2月1日～2021年7月31日）及び2022年1月期（2021年8月1日～2022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り組み	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) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	28
(1) 運用資産等の価格に関する状況	28
① 投資法人の資産の構成	28
② 投資有価証券の主要銘柄	29
③ 投資不動産物件	29
④ その他投資資産の主要なもの	30
(ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要	30
(イ) 賃貸借状況の概況	33
(ウ) 不動産鑑定評価の概要	36
(エ) 個別資産の損益状況	40
(2) 資本的支出の状況	45
(ア) 資本的支出の予定	45
(イ) 期中の資本的支出	46

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

2021年1月31日現在において本投資法人が保有する運用資産は、マレーシアに設立した海外不動産保有法人（以下「本海外SPC」といいます。）を通じて保有している「イオンモール セレンバン 2」を含めて、国内外43物件、取得価額の合計は395,535百万円、総賃貸可能面積は3,658,461.85㎡及びポートフォリオ全体の稼働率は100.0%となっています。

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

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

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

## b. 運用実績

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

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

## （ウ） 資金の調達

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

本投資法人の2021年1月31日現在の有利子負債残高は159,800百万円と、2020年7月31日時点と比較し、増減ありません。LTV（本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高に預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金を加えた額の割合）は44.8%です。

2021年1月31日現在の長期有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期有利子負債（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）の割合）は100.0%及び金利の固定化比率（有利子負債合計に対する金利支払いが固定化された有利子負債（金利スワップで固定化された有利子負債を含みます。）の割合）は100.0%であり、LTVとあわせて引き続き健全かつ保守的な財務体質を保持しています。財務基盤をより強固なものとするため、有利子負債の返済期限の分散化及び長期化に取り組んでいます。

なお、2021年1月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

## 〈格付〉

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

## （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おります。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、協働に努めております。

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

2021年1月には合計5物件（新規取得3物件、再取得2物件）においてDBJ Green Building認証を取得しました。2021年1月31日（第16期末）時点で保有物件に対する認証は、DBJ Green Building認証が22物件、BELS認証物件が1物件、CASBEE不動産評価認証が4物件となっています。その他、当期においては本投資法人において初となるサステナビリティボンドを発行しています。

さらに、本資産運用会社において2021年3月に「健康経営優良法人 2021（中小規模法人部門）」の認定を取得しており、今後も本投資法人、本資産運用会社ともにESGに対する積極的な取組みを進めていきます。

## （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17,701百万円、営業利益6,802百万円、経常利益5,965百万円、当期純利益5,965百万円となりました。

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

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

## ② 次期の見通し

## (ア) 運用全般に関する見通し

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

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

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

## (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。

2021年7月期（2021年2月1日～2021年7月31日）及び  
2022年1月期（2021年8月1日～2022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>・2021年7月期（第17期）（2021年2月1日～2021年7月31日）（181日）</li> <li>・2022年1月期（第18期）（2021年8月1日～2022年1月31日）（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運用状況の予測にあたっては本書の日付現在保有している運用資産43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」及び2021年2月25日付で追加取得したイオンモール直方の土地を含みます。以下「保有資産」といいます。）を前提としています。</li> <li>・2022年1月期（第18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>・実際の数値は、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、2021年7月期（第17期）及び2022年1月期（第18期）中にそれぞれ配当金を受領することを前提に算出しています。なお、マレーシアの為替相場は、1マレーシア・リングギット（以下「RM」といいます。）＝24.00円で想定しています。</li> <li>・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、保有資産については、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取得時に前所有者との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、2021年7月期（第17期）に2,066百万円、2022年1月期（第18期）に2,066百万円の費用計上を見込んでいます。</li> <li>・建物の修繕費は、本資産運用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、2021年7月期（第17期）に4,694百万円、2022年1月期（第18期）に4,570百万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、2021年7月期（第17期）に766百万円、2022年1月期（第18期）に816百万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159,800百万円です。</li> <li>・2022年1月期（第18期）に返済期限が到来する借入金19,100百万円（返済期限：2021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>・2021年7月期（第17期）末のLTVは45%程度、2022年1月期（第18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>・2021年7月期（第17期）及び2022年1月期（第18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1,873,317口により算出しています。なお、2022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みません。）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>・2021年7月期（第17期）は、イオンモール利府において、リニューアルのため、営業を休止し工事を行う期間中につき賃料の見直しを行ってあります。一時的に賃料収入が減少するため、69百万円の配当準備積立金の取り崩しを行うことを前提としています。2022年1月期（第18期）は、配当準備積立金の取り崩しは行わないことを前提としています。</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）については、現時点では行う予定はありません。</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、以上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> <li>・2021年2月13日に発生した福島県沖を震源とする地震による一部保有資産への影響は現在精査中であり、上記予想では考慮に入れておりません。</li> <li>・新型コロナウイルス感染症の拡大による悪影響の長期化や更なる拡大がないことを前提としています。上記予想では、新型コロナウイルス感染症の長期化や更なる拡大をした場合における運用状況への悪影響を考慮に入れておりません。</li> </ul>



## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	17,834,541	16,217,497
信託現金及び信託預金	7,690,798	8,195,175
前払費用	409,924	584,140
未収還付法人税等	15	51
その他	12,658	7,567
流動資産合計	25,947,937	25,004,432
固定資産		
有形固定資産		
土地	108,463	108,463
信託建物	210,903,537	214,750,260
減価償却累計額	△45,697,850	△50,321,257
信託建物(純額)	165,205,687	164,429,002
信託構築物	1,448,544	1,450,642
減価償却累計額	△998,758	△1,041,853
信託構築物(純額)	449,786	408,788
信託工具、器具及び備品	18,927	18,927
減価償却累計額	△6,633	△8,372
信託工具、器具及び備品(純額)	12,294	10,554
信託土地	131,883,801	134,264,615
信託建設仮勘定	242	242
有形固定資産合計	297,660,275	299,221,667
無形固定資産		
信託借地権	55,246,917	55,246,917
無形固定資産合計	55,246,917	55,246,917
投資その他の資産		
関係会社株式	6,078,453	6,078,453
長期前払費用	581,497	615,194
差入敷金及び保証金	10,460	10,460
投資その他の資産合計	6,670,411	6,704,109
固定資産合計	359,577,604	361,172,694
繰延資産		
投資口交付費	27,577	19,983
投資法人債発行費	225,130	333,071
繰延資産合計	252,707	353,054
資産合計	385,778,249	386,530,182

(単位:千円)

	前期 (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	319,763	1,029,695
短期借入金	9,800,000	—
1年内返済予定の長期借入金	22,000,000	19,100,000
未払金	397,073	400,266
未払費用	78,631	101,071
未払法人税等	605	605
未払消費税等	496,005	473,580
災害損失引当金	—	26,429
その他	195,008	195,412
流動負債合計	33,287,085	21,327,060
固定負債		
投資法人債	33,000,000	51,000,000
長期借入金	95,000,000	89,700,000
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	13,492,071	13,492,071
固定負債合計	141,494,700	154,194,700
負債合計	174,781,786	175,521,760
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	208,093,893	208,093,893
出資総額控除額		
その他の出資総額控除額	△3,525,697	△3,525,697
出資総額控除額合計	△3,525,697	△3,525,697
出資総額(純額)	204,568,196	204,568,196
剰余金		
任意積立金		
配当準備積立金	474,397	474,397
任意積立金合計	474,397	474,397
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,953,869	5,965,827
剰余金合計	6,428,266	6,440,224
投資主資本合計	210,996,463	211,008,421
純資産合計	※1 210,996,463	※1 211,008,421
負債純資産合計	385,778,249	386,530,182

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	2020年2月1日 2020年7月31日	自 至	2020年8月1日 2021年1月31日
営業収益				
貸貸事業収入	※1	17,447,363	※1	17,568,111
受取配当金	※2	126,990	※2	133,418
営業収益合計		17,574,353		17,701,529
営業費用				
貸貸事業費用	※1	9,822,609	※1	9,897,925
資産運用報酬		794,124		815,802
資産保管手数料		19,891		19,910
一般事務委託手数料		56,469		57,971
役員報酬		3,600		3,600
租税公課		5,227		5,901
その他営業費用		89,693		97,926
営業費用合計		10,791,616		10,899,037
営業利益		6,782,736		6,802,491
営業外収益				
受取利息		177		255
未払分配金戻入		984		987
受取保険金		58,027		—
還付加算金		195		—
為替差益		—		454
営業外収益合計		59,384		1,696
営業外費用				
支払利息		503,768		456,246
投資法人債利息		126,348		156,604
投資口交付費償却		14,008		7,593
投資法人債発行費償却		13,296		15,351
投資法人債発行費		—		21,367
融資関連費用		165,691		154,630
災害損失引当金繰入額		—		26,429
その他		64,710		—
営業外費用合計		887,824		838,223
経常利益		5,954,296		5,965,964
税引前当期純利益		5,954,296		5,965,964
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		5,953,691		5,965,359
前期繰越利益		177		468
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,953,869		5,965,827

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金	
		その他の出資総額 控除額	出資総額控除額 合計		任意積立金	
					配当準備積立金	任意積立金合計
当期首残高	208,093,893	△3,525,697	△3,525,697	204,568,196	474,397	474,397
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-
当期末残高	※1 208,093,893	△3,525,697	△3,525,697	204,568,196	474,397	474,397

	投資主資本			純資産 合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金 合計		
当期首残高	5,758,754	6,233,151	210,801,347	210,801,347
当期変動額				
剰余金の配当	△5,758,576	△5,758,576	△5,758,576	△5,758,576
当期純利益	5,953,691	5,953,691	5,953,691	5,953,691
当期変動額合計	195,115	195,115	195,115	195,115
当期末残高	5,953,869	6,428,266	210,996,463	210,996,463

当期(自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金	
					任意積立金	
		その他の出資総額 控除額	出資総額控除額 合計		配当準備積立金	任意積立金合計
当期首残高	208,093,893	△3,525,697	△3,525,697	204,568,196	474,397	474,397
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—
当期末残高	※1 208,093,893	△3,525,697	△3,525,697	204,568,196	474,397	474,397

	投資主資本			純資産 合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金 合計		
当期首残高	5,953,869	6,428,266	210,996,463	210,996,463
当期変動額				
剰余金の配当	△5,953,401	△5,953,401	△5,953,401	△5,953,401
当期純利益	5,965,359	5,965,359	5,965,359	5,965,359
当期変動額合計	11,958	11,958	11,958	11,958
当期末残高	5,965,827	6,440,224	211,008,421	211,008,421

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	5,953,869,533	5,965,827,712
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,953,401,426 (3,178)	5,964,641,328 (3,184)
III 次期繰越利益	468,107	1,186,384
分配金の額の算出方法	<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5,953,869,533円を超えない額で発行済投資口の総口数1,873,317口の整数倍数の最大値となる金額5,953,401,426円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</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5,965,827,712円を超えない額で発行済投資口の総口数1,873,317口の整数倍数の最大値となる金額5,964,641,328円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

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

(6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	有価証券 関係会社株式 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～35年 信託工具、器具及び備品 6年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1)投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 (2)投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 引当金の計上基準	災害損失引当金 令和2年台風第10号により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、当期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。
5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。
6. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は13,624千円、前期は101,790千円です。
7. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略していません。
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。



<p>9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<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)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) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

<p>前期 (2020年7月31日)</p>	<p>当期 (2021年1月31日)</p>
<p>※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  <p style="text-align: right;">50,000 千円</p></p>	<p>※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  <p style="text-align: right;">50,000 千円</p></p>

## [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2020年2月1日至2020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	17,378,083
その他賃貸事業収入	69,279
不動産賃貸事業収益合計	17,447,363
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	44,752
修繕費	617,292
保険料	182,826
信託報酬	21,694
支払地代	2,280,479
租税公課	1,980,637
減価償却費	4,635,481
水道料	51,798
その他賃貸事業費用	7,645
不動産賃貸事業費用合計	9,822,609
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	7,624,754

当期(自2020年8月1日至2021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	17,507,008
その他賃貸事業収入	61,102
不動産賃貸事業収益合計	17,568,111
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	45,293
修繕費	656,826
保険料	185,816
信託報酬	22,000
支払地代	2,283,162
租税公課	1,979,637
減価償却費	4,668,242
水道料	49,422
その他賃貸事業費用	7,522
不動産賃貸事業費用合計	9,897,925
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	7,670,185

## ※2. 受取配当金の内訳

前期（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. の2020年1月期決算に基づく配当可能限度額5,172,698RM（126,990千円）の全額が配当金（注3）として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

損益計算書項目及び配当金算定根拠（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

（単位：RM（千円））

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

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

（注2）為替相場は、期中平均為替相場（1RM=26.03円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

（注3）配当可能限度額及び配当金は、2020年5月8日為替予約レートをを用いて円貨に換算しています。（1RM=24.55円（小数点第3位を切捨て））

当期（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. の2020年7月期決算に基づく配当可能限度額5,244,665RM（133,418千円）の全額が配当金（注3）として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

損益計算書項目及び配当金算定根拠（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

（単位：RM（千円））

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

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

（注2）為替相場は、期中平均為替相場（1RM=25.20円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

（注3）配当可能限度額及び配当金は、2020年12月2日為替予約レートをを用いて円貨に換算しています。（1RM=25.43円（小数点第3位を切捨て））

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※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 2020年2月1日 至 2020年7月31日	自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
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	1,873,317口	1,873,317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 2020年2月1日 至 2020年7月31日	自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
現金及び預金	17,834,541	16,217,497
信託現金及び信託預金	7,690,798	8,195,175
現金及び現金同等物	25,525,340	24,412,672

## [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可否を検討する体制をとっています。

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）。

前期（2020年7月31日）

（単位：千円）

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

当期（2021年1月31日）

（単位：千円）

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

## （注1） 金融商品の時価の算定方法

## （1）現金及び預金 （2）信託現金及び信託預金 （3）短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

## （4）1年内返済予定の長期借入金 （6）長期借入金

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

## （5）投資法人債

投資法人債は日本証券業協会による公表参考値によっています。

## （7）デリバティブ取引

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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位:千円)

	前期 (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
関係会社株式	6,078,453	6,078,453
預り敷金及び保証金	2,628	2,628
信託預り敷金及び保証金	13,492,071	13,492,071
合計	19,573,154	19,573,154

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2020年7月31日)

(単位:千円)

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

当期(2021年1月31日)

(単位:千円)

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

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の返済予定額

前期(2020年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	9,800,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	22,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	33,000,000
長期借入金	—	19,100,000	20,800,000	20,400,000	11,300,000	23,400,000
合計	31,800,000	19,100,000	20,800,000	20,400,000	11,300,000	56,400,000

当期(2021年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定 の長期借入金	19,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	2,000,000	49,000,000
長期借入金	—	20,800,000	20,400,000	15,300,000	13,300,000	19,900,000
合計	19,100,000	20,800,000	20,400,000	15,300,000	15,300,000	68,900,000

## [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(2020年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2021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(2020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	114,900,000	92,900,000	(注)	—

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

当期(2021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	87,600,000	(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「(6)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 (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注)	278,102	274,980
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	△278,102	△274,980
繰延税金資産合計	—	—
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 (2020年7月31日)	当期 (2021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	△31.46	△31.45
その他	0.01	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(2020年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(注)	—	—	—	—	—	278,102	278,102
評価性引当額	—	—	—	—	—	△278,102	△278,102
繰延税金資産合計	—	—	—	—	—	—	—

(注) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。

当期(2021年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(注)	—	—	—	—	—	274,980	274,980
評価性引当額	—	—	—	—	—	△274,980	△274,980
繰延税金資産合計	—	—	—	—	—	—	—

(注) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。

## [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 2020年2月1日 至 2020年7月31日	自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	346,837,778	352,907,192
期中増減額	6,069,413	1,561,392
期末残高	352,907,192	354,468,585
期末時価	415,024,959	420,789,380

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

(注2) 前期増加額のうち、主な増加理由は1物件(「イオンモール多摩平の森」)の取得(9,828,982千円)、既存物件の資本的支出(875,912千円)によるものであり、前期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費(4,635,481千円)の計上によるものです。当期増加額のうち、主な増加理由は1物件(「イオン上田ショッピングセンター」)の取得(5,405,165千円)、既存物件の資本的支出(824,469千円)によるものであり、当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費(4,668,242千円)の計上によるものです。

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

## [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 2020年2月1日 至 2020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
イオンリテール株式会社	7,596,862	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	7,511,938	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	677,127	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	640,342	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	589,513	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)	20,189	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 2020年8月1日 至 2021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
イオンリテール株式会社	7,722,863	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社	7,514,999	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	677,192	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	637,927	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	589,430	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)	20,070	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 2020年2月1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
1口当たり純資産額	112,632円	112,638円
1口当たり当期純利益金額	3,178円	3,184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 2020年2月1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
当期純利益金額(千円)	5,953,691	5,965,359
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	5,953,691	5,965,359
期中平均投資口数(口)	1,873,317	1,873,317

## [重要な後発事象に関する注記]

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、関連当事者との取引及び資産除去債務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。

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

（注1）出資総額から出資総額控除額を差し引いた差額を記載しています。

（注2）1口当たり発行価格125,190円（発行価額121,081円）にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

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

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

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

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

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

（注8）1口当たり発行価格110,662円（発行価額107,086円）にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注9）1口当たり発行価額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10）1口当たり発行価格133,477円（発行価額129,164円）にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注11）1口当たり発行価額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。

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

	前期(2020年7月31日)		当期(2021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	174,781	45.3	175,521	45.4
純資産総額	210,996	54.7	211,008	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)によります。

(注3) 前期の「為替評価差損益」欄は、決算時(2020年7月31日)の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。なお、決算時(2020年7月31日)の為替相場(1RM=24.69円(小数点第3位を切捨て))を用いています。また、RMについては外国為替公示相場がないため、株式会社みずほ銀行の参考相場を用いています。以下同じです。

(注4) 当期の「為替評価差損益」欄は、決算時(2021年1月31日)の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。なお、決算時(2021年1月31日)が営業日でないため前営業日(2021年1月29日)の為替相場(1RM=25.80円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

(注5) 「関東」に所在する「イオンモール水戸内原」には、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分(2015年4月28日に追加取得した隣接土地部分: 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)	1.6

(注) 当該関係会社株式の評価額につきましては、時価を把握することが極めて困難と認められるため、取得原価を記載しています。

## 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	1.6
合計			1.6

## 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2021年1月31日(第16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	18,358	24,200	5.4	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	5,695	8,050	1.7	イオンリテール株式会社
RSC-1	イオンモール 盛岡	5,340	5,146	6,950	1.4	イオンモール株式会社
RSC-2	イオンモール 石巻	6,680	5,774	7,110	1.7	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	13,566	17,715	4.2	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	5,859	8,210	1.7	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	9,475	11,300	2.6	イオンリテール株式会社
RSC-6	イオンモール 大垣	4,950	3,456	4,950	1.3	イオンリテール株式会社
RSC-7	イオンモール 鈴鹿	9,660	9,109	10,400	2.4	イオンモール株式会社
RSC-8	イオンモール 明和	3,290	3,250	3,930	0.8	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	5,860	7,720	1.8	イオンリテール株式会社
RSC-10	イオンモール 日吉津	7,780	6,515	8,430	2.0	イオンリテール株式会社
RSC-11	イオンモール 倉敷	17,890	16,102	19,800	4.5	イオンモール株式会社
RSC-12	イオンモール 綾川	8,740	6,281	8,850	2.2	イオンリテール株式会社
RSC-13	イオンモール 直方	11,246	9,184	12,900	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	19,561	23,100	5.4	イオンモール株式会社
RSC-16	イオンモール 札幌平岡	5,900	5,180	6,180	1.5	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	1,763	1,890	0.5	フォレスター特定目的会社
RSC-18	イオンモール 利府	2,560	2,258	2,230	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	1,249	1,490	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	2,205	2,440	0.6	フォレスター特定目的会社
RSC-21	イオンモール 大和郡山	14,500	12,950	14,800	3.7	イオンモール株式会社
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	11,413	12,600	3.1	東京センチュリー株式会社



物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	取得先
RSC-23	イオンモール 甲府昭和（注6）	15,489	14,710	17,600	3.9	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	7,188	8,350	2.0	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	5,672	6,550	1.6	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	15,619	17,600	4.3	イオンリテール株式会社
RSC-27	イオンモール 鹿児島	13,400	12,526	14,200	3.4	イオンリテール株式会社
RSC-28	イオンモール 土浦	12,030	10,913	12,600	3.0	イオンリテール株式会社
RSC-29	イオンモール かほく	9,940	8,606	10,800	2.5	イオンリテール株式会社
RSC-30	イオンモール 下妻	9,552	8,870	9,960	2.4	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	13,040	13,900	3.4	合同会社ダブルオースリー
RSC-32	イオンモール 福津	18,040	17,758	18,300	4.6	非開示（注7）
RSC-33	イオンモール 多摩平の森	9,667	9,639	10,200	2.4	非開示（注7）
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピ ングセンター	6,410	6,210	6,600	1.6	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	3,421	3,920	0.9	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	4,268	4,760	1.1	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	5,364	5,570	1.4	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	13,564	15,700	3.6	東京センチュリー株式会社
L-2	イオン南大阪RDC	9,870	9,446	10,800	2.5	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	6,807	7,590	1.7	東京センチュリー株式会社
M-1	イオン・タマン・ユニバーシ ティ・ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre)（注8）	658 (20百万RM)	615 (18百万RM)	544 (21百万RM)	0.2	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9）	5,252 (215百万 RM)	—	6,114 (237百万 RM)	1.3	Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.
合計		395,535	354,468 (注10)	426,903	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、2021年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。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、「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「期末算定価額」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。
- (注5) 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115百万円）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7) 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8) 「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、2021年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額につき、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（2021年1月31日）が営業日でないため前営業日（2021年1月29日）の為替相場（1RM=25.80円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。
- (注9) 「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 セレンパン 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 セレンパン 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（2021年1月31日）が営業日でないため前営業日（2021年1月29日）の為替相場（1RM=25.80円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。
- (注10) 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 セレンパン 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(2021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(2021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	680	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	337	330	127,183.81	127,183.81	100.0
	RSC-1	イオンモール 盛岡	岩手県 盛岡市	2003年 7月23日	369	338	98,968.59	98,968.59	100.0
	RSC-2	イオンモール 石巻	宮城県 石巻市	2007年 3月2日	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	722 (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	481	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	420	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	325	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	455	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	218	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	325	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	429	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	743	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	454	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	559	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	705	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	229	—	51,763.05	51,763.05	100.0
	RSC-18	イオンモール 利府	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	161	—	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	233	—	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	763	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	402	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	672	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	277	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	847	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	590	—	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	532	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	439	—	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	622	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	581	284	66,575.54	66,575.54	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	227	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	176	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	128	—	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	491	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	
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	20 (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ピラン州	2005年	197 (7,752千RM)	—	81,135.00	81,135.00	100.0	
合計					17,765 (注7)	13,494	3,658,461.85	3,658,461.85	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=25.47円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。
- (注7) 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2021年1月31日（第16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	4.7	24,000	4.7 4.8 (注4)	4.9	1,180
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,050	8,280	5.1	7,950	5.0 5.1 (注4)	5.4	439
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	7,110	7,210	6.1	7,000	5.8	6.4	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	115	—	—	115	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	11,300	11,400	5.1	11,200	4.8	5.3	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	4,950	4,970	7.0	4,920	6.2	7.6	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	10,400	10,500	6.1	10,300	5.7	6.5	780
RSC-8	イオンモール明和	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,930	4,030	6.4	3,880	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	19,800	19,900	6.0	19,600	5.7	6.2	1,269
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	611
RSC-13	イオンモール直方	一般財団法人 日本不動産研究所	12,900	12,900	6.3	12,800	5.9	6.5	893
RSC-15	イオンモールKYOTO	一般財団法人 日本不動産研究所	23,100	23,300	4.7	22,800	4.4	4.9	1,098
RSC-16	イオンモール札幌平岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,180	6,380	6.1	6,100	6.1 6.2 (注4)	6.4	442

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	イオンモール釧路昭和	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	イオンモール利府	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,230	2,360	6.3	2,180	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	1,490	1,550	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	一般財団法人 日本不動産研究所	14,800	15,000	5.6	14,600	5.1	5.8	879
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	12,600	12,700	4.8	12,500	4.5	5.0	626
RSC-23	イオンモール甲府昭和(注6)	一般財団法人 日本不動産研究所	17,600	17,700	5.6	17,500	5.1	5.8	1,015
RSC-24	イオンモール苫小牧	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,350	8,480	5.8	8,290	5.8 5.9 (注4)	6.0	535
RSC-25	イオンモール小山	一般財団法人 日本不動産研究所	6,550	6,580	6.6	6,510	6.3	6.8	457
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	14,200	14,500	5.9	14,100	5.9 6.0 (注4)	6.2	897
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	759
RSC-30	イオンモール下妻	一般財団法人 日本不動産研究所	9,960	10,000	6.3	9,920	5.9	6.5	631
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	14,100	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
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	6,600	6,640	5.0	6,550	4.7	5.2	346
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

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 (%)	
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	5,570	5,600	6.5	5,540	6.2	6.7	363
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	15,700	15,900	4.7	15,500	4.1	5.1	767
L-2	イオン南大阪RDC	一般財団法人 日本不動産研究所	10,800	10,900	4.7	10,600	4.4	5.0	519
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	7,590	7,640	4.8	7,540	4.5	5.0	410
M-1	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注7)	一般財団法人 日本不動産研究所	544 (21百万RM)	—	—	544 (21百万RM)	6.5	7.3	38 (1百万RM)
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注7) (注8)	一般財団法人 日本不動産研究所	6,114 (237百万RM)	—	—	6,114 (237百万RM)	6.0	6.5	371 (14百万RM)
合計			426,903	—	—	422,553	—	—	—

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

(注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年目から3年目が4.7%、4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年目から3年目が5.0%、4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5年目が6.3%、6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。

「イオンモール利府」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4年目が5.8%、5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3年目が5.9%、4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5年目が4.8%、6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6年目が5.4%、7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4年目が4.9%、5年目以降が5.0%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7年目が5.1%、8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7) 「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、2021年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額をもとに、「イオ



ン・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、2021年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。「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（2021年1月31日）が営業日でないため前営業日（2021年1月29日）の為替相場（1RM=25.80円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

（注8）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16期(自 2020年8月1日 至 2021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	680,059	337,904	369,003	351,609	722,768
賃貸事業収入	680,059	337,904	369,003	351,609	722,768
②不動産賃貸事業費用	95,476	121,795	136,515	125,856	181,030
管理業務費(注1)	1,826	1,284	1,820	1,790	1,400
租税公課	80,386	32,346	43,104	46,260	73,862
保険料	5,643	4,118	4,709	3,135	8,188
修繕費	7,613	4,701	37,076	19,190	21,584
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	6	391	57	775	873
③NOI(①-②)	584,582	216,108	232,488	225,753	541,738
④減価償却費	207,423	95,298	84,469	81,960	246,704
⑤賃貸事業利益(③-④)	377,158	120,810	148,019	143,793	295,034
⑥資本的支出	2,462	20,520	20,085	—	3,412
⑦NCF(③-⑥)	582,120	195,588	212,403	225,753	538,326

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

(注3) 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	481,724	420,180	325,105	455,844	218,561
賃貸事業収入	481,724	420,180	325,105	455,844	218,561
②不動産賃貸事業費用	197,035	101,405	159,168	101,292	76,485
管理業務費(注1)	1,400	1,400	1,760	1,850	1,850
租税公課	38,166	74,532	32,388	53,779	21,594
保険料	4,304	6,005	3,010	6,248	1,697
修繕費	20,535	19,444	27,796	34,747	13,775
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	23	—	4,667	—
③NOI(①-②)	284,688	318,774	165,936	354,552	142,075
④減価償却費	95,317	88,830	100,615	123,668	41,837
⑤賃貸事業利益(③-④)	189,370	229,944	65,321	230,883	100,238
⑥資本的支出	181,181	16,815	12,063	17,165	17,670
⑦NCF(③-⑥)	103,507	301,959	153,873	337,386	124,405

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

(注3) 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	325,043	429,712	743,564	454,623	559,373
賃貸事業収入	325,043	429,712	743,564	454,623	559,373
②不動産賃貸事業費用	62,929	169,263	134,790	168,282	139,851
管理業務費(注1)	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850
租税公課	40,300	41,758	94,532	52,034	57,066
保険料	2,104	5,203	8,703	5,131	9,921
修繕費	8,992	48,359	29,613	24,298	27,614
支払地代	9,677	72,092	—	84,915	43,384
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	4	—	91	53	14
③NOI (①-②)	262,114	260,448	608,773	286,341	419,521
④減価償却費	95,405	148,754	205,471	184,777	212,079
⑤賃貸事業利益 (③-④)	166,708	111,693	403,302	101,564	207,442
⑥資本的支出	2,404	18,221	20,968	—	83,530
⑦NCF (③-⑥)	259,709	242,226	587,804	286,341	335,991

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

(注3) 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 利府	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	705,383	447,509	229,682	208,296	161,760
賃貸事業収入	705,383	447,509	229,682	208,296	161,760
②不動産賃貸事業費用	164,283	242,851	172,990	114,720	90,671
管理業務費(注1)	1,562	2,180	2,180	1,760	1,820
租税公課	131,020	44,242	30,339	21,060	18,717
保険料	7,456	4,128	2,653	3,414	2,648
修繕費	24,230	26,825	41,953	22,547	2,944
支払地代	—	165,475	95,864	65,915	64,541
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	13	—	—	23	—
③NOI (①-②)	541,100	204,658	56,691	93,575	71,089
④減価償却費	185,592	74,957	29,055	38,543	22,240
⑤賃貸事業利益 (③-④)	355,508	129,700	27,636	55,032	48,848
⑥資本的支出	3,559	51,099	82,190	62,241	2,602
⑦NCF (③-⑥)	537,540	153,558	△25,498	31,334	68,486

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

(注3) 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 (注2)	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	233,041	763,244	402,363	672,470	342,867
賃貸事業収入	233,041	763,244	402,363	672,470	342,867
②不動産賃貸事業費用	133,824	337,832	82,882	172,577	72,937
管理業務費(注1)	1,760	1,760	1,670	1,820	1,850
租税公課	21,482	59,690	71,176	62,322	60,308
保険料	2,009	6,001	4,762	7,021	3,627
修繕費	17,103	17,971	5,007	8,418	7,151
支払地代	91,469	252,386	238	92,995	—
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	—	22	26	—	—
③NOI (①-②)	99,216	425,411	319,480	499,893	269,930
④減価償却費	34,009	176,327	103,480	262,996	124,289
⑤賃貸事業利益 (③-④)	65,206	249,084	216,000	236,897	145,640
⑥資本的支出	42,098	4,561	10,162	—	12,530
⑦NCF (③-⑥)	57,118	420,850	309,318	499,893	257,400

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

(注3) 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 伊丹丹陽	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	277,383	847,826	590,045	532,779	489,880
賃貸事業収入	277,383	847,826	590,045	532,779	489,880
②不動産賃貸事業費用	47,542	338,215	164,463	139,304	115,728
管理業務費(注1)	1,400	1,376	1,688	1,334	1,580
租税公課	32,385	94,304	94,166	54,212	40,996
保険料	2,657	7,381	6,398	4,718	4,104
修繕費	11,092	11,926	29,417	14,451	10,601
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	7	—	—	20	18
③NOI (①-②)	229,841	509,611	425,582	393,475	374,152
④減価償却費	87,270	193,062	178,365	153,857	166,637
⑤賃貸事業利益 (③-④)	142,571	316,549	247,216	239,618	207,514
⑥資本的支出	45,673	6,383	13,274	3,880	—
⑦NCF (③-⑥)	184,168	503,227	412,308	389,595	374,152

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

(注3) 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	CSC-1
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	イオン茅ヶ崎中 央ショッピング センター
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益	386,263	439,668	622,806	581,373	227,377
賃貸事業収入	386,263	439,668	622,806	581,373	227,377
②不動産賃貸事業費用	81,624	78,369	115,374	249,710	57,042
管理業務費（注1）	1,610	1,412	1,580	1,340	1,400
租税公課	28,068	65,304	77,908	—	34,604
保険料	3,362	4,106	6,025	4,162	2,601
修繕費	8,185	7,546	11,798	—	18,417
支払地代	40,378	—	18,042	244,190	—
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	20	—	20	17	19
③NOI（①－②）	304,639	361,299	507,431	331,662	170,335
④減価償却費	116,654	89,183	153,158	94,613	44,628
⑤賃貸事業利益（③－④）	187,984	272,115	354,273	237,049	125,707
⑥資本的支出	36,286	17,279	976	—	5,025
⑦NCF（③－⑥）	268,352	344,020	506,455	331,662	165,310

（注1）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注2）2018年9月3日に増築棟を取得しています。

（注3）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-2	CSC-3	CSC-4	L-1	L-2
物件名称	イオンスタイル 検見川浜	イオン喜連瓜破 ショッピングセ ンター	イオン上田ショ ッピングセンタ ー	ダイエー 川崎プロセス センター	イオン 南大阪RDC
運用日数	184	184	109	184	184
①不動産賃貸事業収益	176,004	173,630	128,534	491,945	289,620
賃貸事業収入	176,004	173,630	128,534	491,945	289,620
②不動産賃貸事業費用	35,421	49,865	2,882	111,681	34,031
管理業務費（注1）	1,298	1,406	830	1,580	1,370
租税公課	17,383	21,555	—	48,781	26,053
保険料	1,665	2,016	2,046	5,705	3,150
修繕費	—	244	—	5,962	3,438
支払地代	15,056	24,625	—	—	—
水道光熱費	—	—	—	49,418	—
その他賃貸事業費用	17	18	5	232	19
③NOI（①－②）	140,583	123,765	125,651	380,264	255,588
④減価償却費	53,677	41,640	40,628	95,534	67,487
⑤賃貸事業利益（③－④）	86,905	82,124	85,023	284,729	188,100
⑥資本的支出	—	—	—	2,175	—
⑦NCF（③－⑥）	140,583	123,765	125,651	378,088	255,588

（注1）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注2）2018年9月3日に増築棟を取得しています。

（注3）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

(単位:千円)

物件番号	L-3	M-1	
物件名称	ダイエー 茨木プロセス センター	イオン・タマン・ユ ニバーシティ・ショ ッピング・センター (注3)	合計
運用日数	184	184	—
①不動産賃貸事業収益	251,197	20,070	17,568,111
賃貸事業収入	251,197	20,070	17,568,111
②不動産賃貸事業費用	50,369	1,305	5,229,683
管理業務費(注1)	1,700	396	67,294
租税公課	40,608	835	1,979,637
保険料	3,791	72	185,816
修繕費	4,244	—	656,826
支払地代	—	—	2,283,162
水道光熱費	4	—	49,422
その他賃貸事業費用	21	0	7,522
③NOI (①-②)	200,827	18,764	12,338,428
④減価償却費	20,565	7,168	4,668,242
⑤賃貸事業利益 (③-④)	180,261	11,596	7,670,185
⑥資本的支出	5,966	—	824,469
⑦NCF (③-⑥)	194,861	18,764	11,513,958

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 2018年9月3日に増築棟を取得しています。

(注3) 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2021年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの(主として1工事当たり30百万円を超えるもの)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)	外構補修工事	自 2021年7月 至 2021年10月	65	—	—
イオンレイクタウンkaze (埼玉県越谷市)	防水補修工事	自 2021年4月 至 2021年6月	53	—	—
イオンモール水戸内原 (茨城県水戸市)	空調機更新工事	自 2021年10月 至 2021年11月	32	—	—
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調機更新工事	自 2021年2月 至 2021年5月	123	—	—
	空調機更新工事	自 2021年8月 至 2021年11月	197	—	—
イオン相模原ショッピングセンター (神奈川県相模原市)	空調機更新工事	自 2021年9月 至 2021年11月	162	—	—
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	空調機更新工事	自 2021年3月 至 2021年6月	66	—	—
	特高GIS2号機入替 工事	自 2021年2月 至 2021年5月	72	—	—
	生ゴミ庫新設工事	自 2021年4月 至 2021年6月	45	—	—
	活性化工事	自 2021年6月 至 2021年8月	81	—	—
	冷温水発生機更新 工事	自 2021年10月 至 2021年10月	83	—	—
	空調機更新工事	自 2021年10月 至 2021年10月	33	—	—
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	東館衛生設備更新 工事	自 2021年3月 至 2021年3月	32	—	—
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	空調機更新工事	自 2020年11月 至 2021年5月	265	—	—
イオンモール直方 (福岡県直方市)	空調機更新工事	自 2021年9月 至 2021年11月	122	—	—
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	空調機更新工事	自 2021年5月 至 2021年10月	74	—	—
イオンモール利府 (宮城県宮城郡)	外壁塗装工事	自 2020年11月 至 2021年7月	332	—	—
	衛生設備更新工事	自 2021年3月 至 2021年7月	57	—	—
	駐車場防水工事	自 2021年3月 至 2021年8月	297	—	—
	防火シャッター工 事	自 2021年5月 至 2021年8月	48	—	—
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	空調機更新工事	自 2021年3月 至 2021年5月	36	—	—
イオンモール小山 (栃木県小山市)	空調機更新工事	自 2021年9月 至 2021年10月	38	—	—
イオン茅ヶ崎中央ショッピングセン ター(神奈川県茅ヶ崎市)	外壁塗装工事	自 2021年4月 至 2022年1月	360	—	—
イオン上田ショッピングセンター (長野県上田市)	外壁塗装工事	自 2021年4月 至 2021年11月	271	—	—

(イ) 期中の資本的支出

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

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
イオンモール札幌平岡 (北海道札幌市)	防煙垂れ壁設置工事	自 2020年11月 至 2020年12月	37
イオンモール釧路昭和 (北海道釧路市)	屋上防水更新工事	自 2020年4月 至 2020年9月	82
イオンモール下妻 (茨城県下妻市)	防煙垂れ壁設置工事	自 2020年11月 至 2021年1月	36
イオンモール小山 (栃木県小山市)	非常用発電機更新工事	自 2021年1月 至 2021年1月	30
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調機更新工事	自 2020年9月 至 2020年12月	173
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	空調機更新工事	自 2020年10月 至 2020年11月	34
イオンモール直方 (福岡県直方市)	防煙垂れ壁設置工事	自 2020年9月 至 2020年12月	82