

2026年7月期 決算短信 (REIT)

2026年9月14日

不動産投資信託証券発行者名 イオンリート投資法人 上 場 取 引 所 東
 コー ド 番 号 3292 URL: <https://www.aeon-jreit.co.jp/>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 関 延明
 資 産 運 用 会 社 名 イオン・リートマネジメント株式会社
 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) 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 2026年10月26日 分配金支払開始予定日 2026年10月20日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2026年7月期の運用、資産の状況 (2026年2月1日～2026年7月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年7月期	21,438	0.6	7,197	△9.8	6,061	△11.7	5,968	△12.5
2026年1月期	21,306	△1.2	7,978	△2.6	6,865	△3.9	6,820	△3.6

	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	%	%	%
2026年7月期	2,838	2.5	1.3	28.3
2026年1月期	3,243	2.8	1.5	32.2

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分 配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2026年7月期	2,839	5,969	551	1,158	3,390	7,127	100.0	2.5
2026年1月期	3,244	6,820	156	328	3,400	7,148	100.0	2.8

(注1) 2026年1月期の1口当たり利益超過分配金156円のうち、一時差異等調整引当額は37円、その他の利益超過分配は119円です。また、減少剰余金等割合は0.002です。

(注2) 2026年7月期の1口当たり利益超過分配金551円のうち、一時差異等調整引当額は119円、その他の利益超過分配は432円です。また、減少剰余金等割合は0.004です。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026年7月期	449,312	242,282	53.9	115,231
2026年1月期	449,972	243,462	54.1	115,792

(参考) 自己資本 2026年1月期 243,462百万円 2026年7月期 242,282百万円

(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
2026年7月期	12,032	△2,770	△7,146	36,228
2026年1月期	11,663	△2,879	△13,176	34,114

2. 2027年1月期の運用状況の予想（2026年8月1日～2027年1月31日）及び2027年7月期の運用状況の予想（2027年2月1日～2027年7月31日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2027年1月期	21,356	△0.4	7,419	3.1	6,110	0.8	6,109	2.4	2,905	275	3,180
2027年7月期	21,369	0.1	7,265	△2.1	5,835	△4.5	5,834	△4.5	2,775	275	3,050

(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）
 (2027年1月期) 2,905円、(2027年7月期) 2,775円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） 2026年7月期 2,102,569口 2026年1月期 2,102,569口
- ② 期末自己投資口数 2026年7月期 0口 2026年1月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31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「2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）及び2027年7月期（2027年2月1日～2027年7月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
（1）運用状況	2
① 当期の概況	2
（ア）投資法人の主な推移	2
（イ）投資環境と運用実績	2
（ウ）資金の調達	3
（エ）サステナビリティへの取組み	3
（オ）業績及び分配金	3
② 次期の見通し	5
（ア）運用全般に関する見通し	5
（イ）今後の運用方針	5
③ 決算後に生じた重要な事実	5
2. 財務諸表	8
（1）貸借対照表	8
（2）損益計算書	10
（3）投資主資本等変動計算書	11
（4）金銭の分配に係る計算書	13
（5）キャッシュ・フロー計算書	15
（6）継続企業の前提に関する注記	16
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
（8）重要な会計上の見積りに関する注記	18
（9）財務諸表に関する注記事項	20
（10）発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
（1）運用資産等の価格に関する状況	33
① 投資法人の資産の構成	33
② 投資有価証券の主要銘柄	34
③ 投資不動産物件	34
④ その他投資資産の主要なもの	35
（ア）不動産及び不動産信託受益権の概要	35
（イ）賃貸借状況の概況	39
（ウ）不動産鑑定評価の概要	42
（エ）個別資産の損益状況	46
（2）資本的支出の状況	52
（ア）資本的支出の予定	52
（イ）期中の資本的支出	56

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。

2026年7月31日現在において本投資法人が保有する運用資産は、マレーシアに設立した海外不動産保有法人（以下「本海外SPC」といいます。）を通じて保有している「イオンモール セレンパン 2」を含めて、国内外53物件、取得価額の合計は480,596百万円、総賃貸可能面積は4,329,882.55㎡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、2026年4－6月期の実質GDP成長率（1次速報値）が前期比0.3%増となり、3四半期連続のプラス成長となりました。輸出の増加に加え、中東情勢を背景とした輸入の減少により、純輸出が成長を押し上げました。一方、中東情勢を巡る先行き不透明感などを背景に、個人消費や設備投資が減少し、内需の寄与は限定的でしたが、全体として景気は緩やかな回復基調を維持しました。また、マレーシア経済は、2026年第2四半期の実質GDP成長率が前年同期比で6.0%増となりました。雇用・所得環境の改善や政府による所得支援策を背景に、民間消費は底堅く推移しました。また、世界的なAI関連需要の拡大を受け、電気・電子製品を中心に輸出及び生産が拡大し、経済成長を支えました。

不動産投資市場は、国内金利が上昇する状況下においても、市場参加者の物件取得意欲は高い状況が続いています。アセットタイプやエリアにより過熱感に差はあるものの、今後も個別物件の収益性の見極め及び金利動向等を踏まえた取引のタイミングが重要になると考えています。

J-REIT市場は、日銀が金融緩和的な政策スタンスを維持しつつも、政策金利の段階的な引き上げを進めており、国内金利が上昇する環境下で軟調な推移が続いています。当期末の東証REIT指数は、終値ベースで1,851.77ポイントとなりました。

b. 運用実績

当期は、2026年7月に「ダイエー茨木プロセスセンター」の建物の一部（譲渡価額103百万円）を譲渡しました。また、海外保有物件である「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」においては、賃貸借契約の満了に伴い、マスターリース契約を更新しました。内部成長の取組みとして、「イオンモール盛岡」においては、リニューアルオープンに合わせ、イベントホールを拡大するためのテナント区画の変更に伴い、防火シャッターの設置工事を行うとともに、館内2階共用部の床材の張り替えなどを実施しました。これにより、館内環境の向上を図るとともに、賃料の増額を実現しました。また、「イオンモールKAGOSHIMA BAY」では、空調設備に係る電気消費量及び温室効果ガス排出量の削減を目的として、インバーター盤の設置工事を実施しました。当該工事による借主（マスターレシー）の光熱費削減額の一部を賃料に反映することで、賃料の増額を実現しました。その他、「イオンモール和歌山」や「イオンモール大垣」等においても、賃料の増額を実現しました。

このように借主（マスターレシー）と協働のうえ、物件の競争力強化や、機能維持及び向上を目的とした投資を推進しています。

(ウ) 資金の調達

本投資法人の2026年7月31日現在の有利子負債残高は187,900百万円であり、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45.1%です。

2026年7月31日現在の長期有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期有利子負債（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）の割合）は100.0%及び金利の固定化比率（有利子負債合計に対する金利支払いが固定化された有利子負債（金利スワップで固定化された有利子負債を含みます。）の割合）は100.0%であり、LTVとあわせて引き続き健全かつ保守的な財務体質を保持しています。財務基盤をより強固なものとするため、有利子負債の返済期限の分散化及び長期化に取り組んでいます。

なお、2026年7月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

<格付>

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

(エ) サステナビリティへの取り組み

本投資法人では、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）（以下「ESG」といいます。）への取り組みも推進しています。企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携、協働に努めています。本投資法人の資産運用会社であるイオン・リートマネジメント株式会社において、ESGへの取り組み方針・体制の明確化と取り組み内容の開示拡充を推進するために、2021年12月にマテリアリティの策定及びTCFD提言への賛同を表明し、2023年にはKPIを公表しました。

様々な取り組みの結果、外部機関からも評価され、2025年10月に「GRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）リアルエステイト評価」において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるレーティングで「4スター」を取得しました。また、GRESBのESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を10年連続で獲得しています。ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、最上位の「Aレベル」の評価を5年連続で取得しました。2026年3月にはMSCI ESG格付けにおいて「AA評価」を取得しました。

物件に対する評価として、当期においては、合計6物件でDBJ Green Building認証を再取得しました。2026年7月31日（第27期末）時点で保有物件の第三者認証取得率は、88.1%（総賃貸可能面積ベース）であり、DBJ Green Building認証が31物件、BELS認証物件が1物件、CASBEE不動産評価認証が4物件となっています。

この他、本資産運用会社において2026年3月に「健康経営優良法人 2026（中小規模法人部門）」の認定を7年連続取得しており、今後も本投資法人及び本資産運用会社はともにESGに対する積極的な取り組みを進めていきます。

(オ) 業績及び分配金

前記の運用の結果、当期の業績は、営業収益21,438百万円、営業利益7,197百万円、経常利益6,061百万円、当期純利益5,968百万円となりました。なお、令和7年青森県東方沖地震、令和8年島根県東部地震、令和8年三陸沖地震及び令和8年奈良県地震の被害に係る工事金額（予定を含みます。）合計106百万円を特別損失に計上し、令和7年青森県東方沖地震、令和8年島根県東部地震及び令和8年三陸沖地震に関連する保険金の受取合計14百万円を特別利益に計上しています。

当期の分配金については、当期末処分利益5,969百万円を超えない額で発行済投資口の総口数2,102,569口の整数倍数の最大値となる金額2,839円を1口当たりの利益分配金としました。

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

これらの方針に基づき、当期は一時差異等調整引当額として250百万円（1口当たり119円）、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして令和7年青森県東方沖地震、令和8年島根県東部地震、令和8年三陸沖地震及び令和8年奈良県地震により損傷した資産の被害及び物件の機能維持等のため908百万円（1口当たり432円）を分配することとしました。この結果、1口当たりの利益超過分配金は551円、1口当たりの分配金は3,390円となりました。

- （注１）本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を考慮の上、各営業期間の減価償却費の100分の60に相当する額を上限として、利益を超えた金銭の分配を実施する営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費相当額から同期間における資本的支出の額を控除した額を目安に、分配金水準の安定性の維持のために本投資法人が適当と判断した額をもって、毎期継続的に利益を超えた金銭の分配を行っていく方針としています（注２）。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、利益を超えた金銭の分配の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配は行わないものとします。本投資法人において利益を超えた金銭の分配を実施するに際しては、本投資法人の保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に配慮することとし、利益を超えた金銭の分配を実施する営業期間の直前の営業期間の末日時点の本投資法人の現預金（信託勘定内の現預金を含みます。）の残高合計に対して、当該利益を超えた金銭の分配を実施する営業期間及び翌営業期間に想定される資本的支出及び修繕費の額を総合的に勘案した上で（注３）、本投資法人の運営に支障がないと判断した場合に実施することとしています。
- （注２）当期に計上された減価償却費相当額5,239百万円から当期における資本的支出の額3,097百万円を控除した金額は2,141百万円となります。
- （注３）当期末時点の本投資法人の現預金（信託勘定内の現預金を含みます。）の残高合計36,228百万円に対して、今期（2027年１月期）及び翌期（2027年７月期）に想定される資本的支出及び修繕費の額は10,351百万円であり、資産管理計画書における同期間の長期修繕計画についても現預金（信託勘定内の現預金を含みます。）の残高範囲内です。

② 次期の見通し

(ア) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済及びマレーシア経済は、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果を背景に、緩やかな景気回復が継続するものと期待されます。ただし、日本においては、工事資材価格の高止まりや人手不足等により、工事価格の上昇や工期の長期化がみられるなど、建設関連コストや工期に関する不確実性が続いており、事業環境への影響には留意する必要があります。また、物価、金融政策及び金融資本市場の動向に応じた市場参加者の行動変化にも留意が必要です。さらに、各国の政治運営や中東情勢を含む国際情勢の変化など、政治・経済及び地政学上の不確実性についても注視する必要があります。

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

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

(イ) 今後の運用方針

a. 基本方針

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

b. 投資方針と成長戦略

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

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

c. 財務戦略

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

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）及び
2027年7月期（2027年2月1日～2027年7月31日）の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	・2027年1月期（第28期）（2026年8月1日～2027年1月31日）（184日） ・2027年7月期（第29期）（2027年2月1日～2027年7月31日）（181日）
運用資産	・本日現在保有している運用資産53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。）を前提としています。 ・運用状況の予想にあたっては、2027年7月期（第29期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有資産の売却等）がないことを前提としています。 ・実際には上記以外の運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・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、2027年1月期（第28期）及び2027年7月期（第29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＝37.00円で想定しています。営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	・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。 ・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、2027年1月期（第28期）に2,365百万円、2027年7月期（第29期）に2,365百万円の費用計上を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、資産運用会社（イオン・リートマネジメント株式会社）が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。2027年1月期（第28期）に1,865百万円、2027年7月期（第29期）に2,043百万円の費用計上を見込んでいます。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性は否定できないこと、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・資本的支出は、2027年1月期（第28期）に2,878百万円、2027年7月期（第29期）に3,564百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、付随費用及び上記の資本的支出予定額等を含めて定額法により算出しており、2027年1月期（第28期）に5,317百万円、2027年7月期（第29期）に5,334百万円を見込んでいます。
営業外収益	・受取利息として、2027年1月期（第28期）に51百万円、2027年7月期（第29期）に38百万円を見込んでいます。
営業外費用	・支払利息その他借入関連費用として、2027年1月期（第28期）に1,343百万円、2027年7月期（第29期）に1,450百万円を見込んでいます。
借入金	・本日現在における本投資法人の有利子負債残高は187,900百万円です。 ・2027年1月期（第28期）に返済期限が到来する借入金24,300百万円（返済期限：2026年10月20日）及び償還期限が到来する投資法人債1,000百万円（償還期限：2026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。 ・2027年1月期（第28期）末のLTVは45％程度、2027年7月期（第29期）末のLTVは45％程度となる見込みです。 ・LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \frac{\text{有利子負債総額に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額}}{\text{資産総額}} \times 100$

項目	前提条件
投資口	・2027年1月期（第28期）及び2027年7月期（第29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2,102,569口により算出しています。なお、2027年7月期末まで新投資口の発行がなく、投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金（うち一時差異等調整引当額）	・2027年1月期（第28期）及び2027年7月期（第29期）の利益を超える金銭の分配（所得超過税金不一致）に関する見込みは下記の通りです。 ・保有する資産の定期借地権償却及び資産除去債務の計上に伴う償却等の費用として、2027年1月期（第28期）に79百万円、2027年7月期（第29期）に79百万円を見込んでいます。 ・2027年1月期（第28期）に1口当たり38円の利益超過分配（一時差異等調整引当額）、2027年7月期（第29期）に1口当たり38円の利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行うことを前提としています。
1口当たり利益超過分配金（うち税法上の出資等減少分配）	・利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針並びに本資産運用会社の社内規定である運用ガイドライン及び利益を超えた金銭の分配に関する実施方針に従い算出しています。 ・本投資法人は、安定した分配金の支払いを可能とするため、利益に基づく金銭の分配のほか、每期継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う方針を採用しています。 ・そのため、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を考慮の上、当該営業期間の減価償却費の100分の60に相当する額を上限として、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を実施する営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費相当額から同期間における資本的支出の額を控除した額を目安に、分配金水準の安定性の維持のために本投資法人が適当と判断した額をもって、每期継続的に当該利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行っていく方針です。 ・但し、上記の方針にかかわらず、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行わない可能性があります。本投資法人において利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を実施するに際しては、本投資法人の保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に配慮し、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を実施する営業期間の直前の営業期間の末日時点の本投資法人の現預金（信託勘定内の現預金を含みます。）の残高合計に対して、当該利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を実施する営業期間及び翌営業期間に想定される資本的支出及び修繕費の額を総合的に勘案した上で、本投資法人の運営に支障がないと判断した場合に実施します。 ・2027年1月期（第28期）に1口当たり237円の利益超過分配（税法上の出資等減少分配）、2027年7月期（第29期）に1口当たり237円の利益超過分配（税法上の出資等減少分配）を行うことを前提としています。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、資産運用業協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,741,024	27,633,732
信託現金及び信託預金	9,373,296	8,594,676
前払費用	929,839	528,512
未収還付法人税等	4,502	5,588
その他	14,614	13,185
流動資産合計	35,063,277	36,775,695
固定資産		
有形固定資産		
土地	8,415,154	8,415,154
信託建物	276,615,908	279,570,898
減価償却累計額	△100,727,732	△105,747,427
信託建物（純額）	175,888,176	173,823,471
信託構築物	2,777,809	2,777,809
減価償却累計額	△1,803,931	△1,888,093
信託構築物（純額）	973,877	889,715
信託工具、器具及び備品	99,732	99,732
減価償却累計額	△58,857	△67,373
信託工具、器具及び備品（純額）	40,875	32,359
信託土地	148,996,928	148,996,928
有形固定資産合計	334,315,012	332,157,628
無形固定資産		
信託借地権	73,672,694	73,600,367
無形固定資産合計	73,672,694	73,600,367
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	693,321	569,503
繰延税金資産	63	11
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	6,781,838	6,657,968
固定資産合計	414,769,545	412,415,965
繰延資産		
投資法人債発行費	139,250	120,980
繰延資産合計	139,250	120,980
資産合計	449,972,074	449,312,641

(単位：千円)

	前期 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,209,551	2,617,225
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	24,300,000	24,300,000
未払金	471,829	404,896
未払費用	121,724	116,187
未払法人税等	965	675
未払消費税等	316,221	435,451
災害損失引当金	24,900	51,429
その他	190,915	193,664
流動負債合計	28,636,108	29,119,530
固定負債		
投資法人債	48,000,000	48,000,000
長期借入金	114,600,000	114,600,000
預り敷金及び保証金	176,394	176,394
信託預り敷金及び保証金	14,530,022	14,528,521
資産除去債務	567,321	569,647
その他	—	36,089
固定負債合計	177,873,738	177,910,653
負債合計	206,509,846	207,030,184
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	243,428,896	243,428,896
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △284,766	※1 △362,561
その他の出資総額控除額	※2 △6,503,072	※2 △6,753,277
出資総額控除額合計	△6,787,838	△7,115,839
出資総額（純額）	236,641,057	236,313,057
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,821,170	5,969,399
剰余金合計	6,821,170	5,969,399
投資主資本合計	243,462,228	242,282,457
純資産合計	※3 243,462,228	※3 242,282,457
負債純資産合計	449,972,074	449,312,641

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月 31 日	当期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月 31 日
営業収益		
貸貸事業収入	※ 1 21,106,051	※ 1 21,208,375
不動産等売却益	—	※ 2 6,651
受取配当金	※ 3 200,398	※ 3 223,079
営業収益合計	21,306,449	21,438,106
営業費用		
貸貸事業費用	※ 1 12,121,441	※ 1 13,119,492
資産運用報酬	966,893	886,288
資産保管手数料	23,019	22,869
一般事務委託手数料	78,290	73,854
役員報酬	3,600	3,600
租税公課	13,116	9,026
その他営業費用	121,171	125,356
営業費用合計	13,327,532	14,240,488
営業利益	7,978,917	7,197,617
営業外収益		
受取利息	34,450	37,622
未払分配金戻入	685	1,355
還付加算金	1	4
為替差益	1,264	—
営業外収益合計	36,401	38,981
営業外費用		
支払利息	756,929	797,215
投資法人債利息	211,849	205,582
投資口交付費償却	5,852	—
投資法人債発行費償却	18,667	18,269
融資関連費用	156,417	154,210
為替差損	—	183
営業外費用合計	1,149,716	1,175,461
経常利益	6,865,602	6,061,137
特別利益		
受取保険金	※ 4 7,712	※ 4 14,812
特別利益合計	7,712	14,812
特別損失		
災害による損失	※ 5 26,047	※ 5 54,661
災害損失引当金繰入額	※ 5 24,900	※ 5 51,429
特別損失合計	50,947	106,091
税引前当期純利益	6,822,367	5,969,858
法人税、住民税及び事業税	1,734	842
法人税等調整額	△63	51
法人税等合計	1,671	894
当期純利益	6,820,696	5,968,963
前期繰越利益	474	436
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,821,170	5,969,399

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自 2025年8月1日 至 2026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）
		一時差異等調整 引当額	その他の出資総額 控除額	出資総額控除額 合計	
当期首残高	243,428,896	△183,842	△6,503,072	△6,686,914	236,741,981
当期変動額					
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配		△100,923		△100,923	△100,923
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	—	△100,923	—	△100,923	△100,923
当期末残高	※1 243,428,896	△284,766	△6,503,072	△6,787,838	236,641,057

	投資主資本			純資産 合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金 合計		
当期首残高	7, 077, 721	7, 077, 721	243, 819, 702	243, 819, 702
当期変動額				
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配			△100, 923	△100, 923
剰余金の配当	△7, 077, 247	△7, 077, 247	△7, 077, 247	△7, 077, 247
当期純利益	6, 820, 696	6, 820, 696	6, 820, 696	6, 820, 696
当期変動額合計	△256, 551	△256, 551	△357, 474	△357, 474
当期末残高	6, 821, 170	6, 821, 170	243, 462, 228	243, 462, 228

当期（自 2026年2月1日 至 2026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）
		一時差異等調整 引当額	その他の出資総額 控除額	出資総額控除額 合計	
当期首残高	243,428,896	△284,766	△6,503,072	△6,787,838	236,641,057
当期変動額					
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配		△77,795		△77,795	△77,795
その他の利益超過 分配			△250,205	△250,205	△250,205
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	—	△77,795	△250,205	△328,000	△328,000
当期末残高	※1 243,428,896	△362,561	△6,753,277	△7,115,839	236,313,057

	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	6,821,170	6,821,170	243,462,228	243,462,228
当期変動額				
一時差異等調整引 当額による利益超過 分配			△77,795	△77,795
その他の利益超過 分配			△250,205	△250,205
剰余金の配当	△6,820,733	△6,820,733	△6,820,733	△6,820,733
当期純利益	5,968,963	5,968,963	5,968,963	5,968,963
当期変動額合計	△851,770	△851,770	△1,179,770	△1,179,770
当期末残高	5,969,399	5,969,399	242,282,457	242,282,457

（４）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月 31 日	当期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月 31 日
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	6,821,170,111	5,969,399,984
II 利益超過分配金加算額	328,000,764	1,158,515,519
うち 一時差異等調整引当額	77,795,053	250,205,711
うち その他の出資総額控除額	250,205,711	908,309,808
III 分配金の額	7,148,734,600	7,127,708,910
（投資口 1 口当たり分配金の額）	(3,400)	(3,390)
うち利益分配金	6,820,733,836	5,969,193,391
（うち 1 口当たり利益分配金）	(3,244)	(2,839)
うち一時差異等調整引当額	77,795,053	250,205,711
（うち 1 口当たり利益超過分配金 （一時差異等調整引当額に係るもの））	(37)	(119)
うちその他の利益超過分配金	250,205,711	908,309,808
（うち 1 口当たり利益超過分配金 （その他の利益超過分配金に係るもの））	(119)	(432)
IV 次期繰越利益	436,275	206,593

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益6,821,170,111円を超えない額で発行済投資口の総口数2,102,569口の整数倍数の最大値となる金額6,820,733,836円を利益分配金として分配することとしました。また、本投資法人は事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の利益超過分配を行うこととしています。これに加え、規約に定める分配の方針に従い毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています。これらの方針に基づき、一時差異等調整引当額として77,795,053円を、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして令和7年台風第12号、令和8年島根県東部地震の被害及び物件の機能維持等のため250,205,711円を分配することとしました。	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5,969,399,984円を超えない額で発行済投資口の総口数2,102,569口の整数倍数の最大値となる金額5,969,193,391円を利益分配金として分配することとしました。また、本投資法人は事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の利益超過分配を行うこととしています。これに加え、規約に定める分配の方針に従い毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています。これらの方針に基づき、一時差異等調整引当額として250,205,711円を、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして令和7年青森県東方沖地震、令和8年島根県東部地震、令和8年三陸沖地震及び令和8年奈良県地震により損傷した資産の被害及び物件の機能維持等のため908,309,808円を分配することとしました。
-------------------	--	---

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月 31 日	当期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月 31 日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,822,367	5,969,858
減価償却費	5,247,436	5,239,477
投資法人債発行費償却	18,667	18,269
投資口交付費償却	5,852	—
受取利息	△34,450	△37,622
支払利息	968,778	1,002,797
受取保険金	△7,712	△14,812
災害による損失	26,047	54,661
災害損失引当金の増減額（△は減少）	△18,450	26,529
未払消費税等の増減額（△は減少）	△364,036	119,229
前払費用の増減額（△は増加）	△414,298	401,327
信託有形固定資産の売却による減少額	—	90,272
営業未払金の増減額（△は減少）	492,027	71,479
未払金の増減額（△は減少）	△9,927	△66,933
長期前払費用の増減額（△は増加）	△110,278	123,817
その他	△7,461	34,095
小計	12,614,561	13,032,448
利息の受取額	34,450	37,622
利息の支払額	△957,600	△1,008,334
保険金の受取額	—	19,289
災害損失の支払額	△24,806	△46,760
法人税等の支払額	△3,272	△2,217
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,663,332	12,032,047
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△18,988	—
信託有形固定資産の取得による支出	△2,860,497	△2,769,419
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△28,378
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	26,878
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,879,485	△2,770,919
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△5,500,000	—
長期借入れによる収入	23,700,000	—
長期借入金の返済による支出	△22,200,000	—
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	—
利益分配金の支払額	△7,075,993	△6,818,854
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△100,923	△77,795
その他の利益超過分配金の支払額	—	△250,205
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,176,916	△7,146,855
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,272	△183
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,391,797	2,114,088
現金及び現金同等物の期首残高	38,506,118	34,114,320
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 34,114,320	※ 1 36,228,409

（６）継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	有価証券 関係会社株式 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定される海外不動産保有法人の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～51年 信託構築物 3年～45年 信託工具、器具及び備品 3年～6年 （２）無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権 38年～46年 （３）長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1)投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 (2)投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 引当金の計上基準	災害損失引当金 令和8年島根県東部地震により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、前期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。 令和7年青森県東方沖地震及び令和8年三陸沖地震により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、当期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。
5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。

6. 収益及び費用の計上基準	（1）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ②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います。 （2）固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 前期及び当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
----------------	--

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

(8) 重要な会計上の見積りに関する注記

前期（自 2025年8月1日 至 2026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 334,315,012千円

無形固定資産 73,672,694千円

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 2026年 2 月 1 日 至 2026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 332,157,628千円

無形固定資産 73,600,367千円

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

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

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

(追加情報)

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

「イオンモール新小松」他 4 物件の事業用定期借地権に係る借地権償却費等の計上に伴い税会不一致が発生しており、これについて金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整引当額を77,795千円計上しています。

2. 戻入れの具体的な方法

当該資産の譲渡及び除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期（自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

「イオンモール新小松」他 4 物件の事業用定期借地権に係る借地権償却費等の計上に伴い税会不一致が発生しており、これについて金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整引当額を250,205千円計上しています。

2. 戻入れの具体的な方法

当該資産の譲渡及び除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

（９）財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※１．一時差異等調整引当額

前期（自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日）

１．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての 発生理由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
信託借地権等	借地権償却費の発生	284,766	183,842	100,923	—	284,766	—

２．戻入れの具体的な方法

当該資産の譲渡及び除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期（自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日）

１．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての 発生理由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
信託借地権等	借地権償却費の発生	362,561	284,766	77,795	—	362,561	—

２．戻入れの具体的な方法

当該資産の譲渡及び除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※２．自己投資口の消却の状況

	前期 (2026年 1 月31日)	当期 (2026年 7 月31日)
総消却口数	21,383 口	21,383 口
消却総額	2,708,787千円	2,708,787千円

(注) 上記は累計であり、当期中の自己投資口の消却はありません。

※３．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

前期 (2026年 1 月31日)	当期 (2026年 7 月31日)
50,000 千円	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 2025年 8 月 1 日 至 2026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	21,045,568
その他賃貸事業収入	60,482
不動産賃貸事業収益合計	21,106,051
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	48,973
修繕費	1,364,769
保険料	370,040
信託報酬	24,867
支払地代	2,676,039
租税公課	2,353,855
減価償却費	5,247,436
水道料	33,396
その他賃貸事業費用	2,062
不動産賃貸事業費用合計	12,121,441
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	8,984,609

当期（自 2026年 2 月 1 日 至 2026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	21,087,038
その他賃貸事業収入	121,337
不動産賃貸事業収益合計	21,208,375
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	49,737
修繕費	2,256,652
保険料	374,838
信託報酬	27,916
支払地代	2,678,385
租税公課	2,365,514
減価償却費	5,239,477
水道料	47,564
その他賃貸事業費用	79,406
不動産賃貸事業費用合計	13,119,492
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	8,088,882

※ 2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月 31 日）

(単位：千円)

不動産等売却収入	103,000
不動産等売却原価	90,272
その他売却費用	6,076
不動産等売却益	6,651

※ 3. 受取配当金の内訳

前期（自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月 31 日）

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. の2025年 7 月期決算に基づく配当可能限度額5,388,708RM (200,398千円) 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 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月 31 日）

(単位：RM (千円))

不動産賃貸収益	8,140,828	(275,729)
不動産賃貸費用	636,648	(21,563)
その他費用	305,447	(10,345)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	2,000,000	(67,740)
税引前当期純利益	9,198,733	(311,561)
未実現利益控除後税引前当期純利益	7,198,733	(243,821)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,810,025	(61,305)
配当可能限度額（注 3）	5,388,708	(200,398)
配当金（注 3）	5,388,708	(200,398)

（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（1 RM=33.87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、2025年12月 2 日為替予約レートを用いて円貨に換算しています。（1 RM=37.18円（小数点第 3 位を切捨て））

当期（自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日）

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd. の2026年 1 月期決算に基づく配当可能限度額5,608,218RM（223,079千円）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 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日）

（単位：RM（千円））

不動産賃貸収益	8,746,776	(321,269)
不動産賃貸費用	628,910	(23,099)
その他費用	552,308	(20,286)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	2,000,000	(73,460)
税引前当期純利益	9,565,558	(351,342)
未実現利益控除後税引前当期純利益	7,565,558	(277,882)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,957,340	(71,893)
配当可能限度額（注3）	5,608,218	(223,079)
配当金（注3）	5,608,218	(223,079)

（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=36.73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、2026年6月3日為替予約レートを用いて円貨に換算しています。（1RM=39.77円（小数点第3位を切捨て））

※4. 特別利益の内訳

前期（自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日）

令和7年台風第12号により損傷した資産に関連する保険金の受取7,712千円を計上しています。

当期（自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日）

令和7年青森県東方沖地震、令和8年島根県東部地震及び令和8年三陸沖地震により損傷した資産に関連する保険金の受取14,812千円を計上しています。

※5. 特別損失の内訳

前期（自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日）

①災害による損失

令和7年台風第12号及び令和8年島根県東部地震により損傷した資産に関連する損失（資産の原状回復費用）を災害による損失26,047千円として計上しています。

②災害損失引当金繰入額

令和8年島根県東部地震により損傷した資産について、当期末において合理的に見積もることができる原状回復費用を災害損失引当金繰入額24,900千円として計上しています。

当期（自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日）

①災害による損失

令和7年青森県東方沖地震、令和8年島根県東部地震、令和8年三陸沖地震及び令和8年奈良県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54,661千円として計上しています。

②災害損失引当金繰入額

令和7年青森県東方沖地震及び令和8年三陸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51,429千円として計上しています。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月 31 日	当期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月 31 日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	2,102,569口	2,102,569口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月 31 日	当期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月 31 日
現金及び預金	24,741,024	27,633,732
信託現金及び信託預金	9,373,296	8,594,676
現金及び現金同等物	34,114,320	36,228,409

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期（2026年1月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	991,100	△8,900
(2) 1年内返済予定の長期借入金	24,300,000	24,198,674	△101,325
(3) 投資法人債	48,000,000	44,935,300	△3,064,700
(4) 長期借入金	114,600,000	110,758,062	△3,841,937
負債計	187,900,000	180,883,137	△7,016,862
(5) デリバティブ取引	—	—	—

当期（2026年7月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	997,000	△3,000
(2) 1年内返済予定の長期借入金	24,300,000	24,243,704	△56,295
(3) 投資法人債	48,000,000	44,906,200	△3,093,800
(4) 長期借入金	114,600,000	110,098,119	△4,501,880
負債計	187,900,000	180,245,023	△7,654,976
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内償還予定の投資法人債 (3) 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。

(2) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 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) 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 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
関係会社株式	6,078,453	6,078,453

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

（注3） 投資法人債、借入金の決算日後の返済予定額

前期（2026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年内償還予定 の投資法人債	1,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	24,300,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	2,000,000	15,000,000	12,000,000	18,000,000	1,000,000
長期借入金	—	27,100,000	18,900,000	22,200,000	14,700,000	31,700,000
合計	25,300,000	29,100,000	33,900,000	34,200,000	32,700,000	32,700,000

当期（2026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年内償還予定 の投資法人債	1,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	24,300,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	2,000,000	15,000,000	12,000,000	18,000,000	1,000,000
長期借入金	—	27,100,000	18,900,000	22,200,000	14,700,000	31,700,000
合計	25,300,000	29,100,000	33,900,000	34,200,000	32,700,000	32,700,000

[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（2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年7月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

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

前期（2026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	138,900,000	114,600,000	(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「(4)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2026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	138,900,000	114,600,000	(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「(4)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 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	63	11
資産除去債務	178,479	179,211
借地権償却	212,862	235,616
長期預り金	—	11,353
災害損失引当金	—	10,185
繰延税金資産小計	391,405	436,377
評価性引当額	△243,110	△290,018
繰延税金資産合計	148,294	146,359
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する固定資産	△148,231	△146,348
繰延税金負債合計	△148,231	△146,348
繰延税金資産の純額	63	11

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 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.81	△32.78
その他	0.38	1.33
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.01

〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月1日 至 2026年7月31日
期首残高	565,005	567,321
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	—
時の経過による調整額	2,316	2,325
期末残高	567,321	569,647

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、主に日本全国各地の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」は含まれておりません。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 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	当期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	410,309,699	407,987,706
期中増減額	△2,321,992	△2,229,710
期末残高	407,987,706	405,757,996
期末時価	507,932,600	503,274,964

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

(注2) 前期増加額のうち、主な増加理由は既存物件の資本的支出(2,923,127千円)によるものであり、前期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費(5,245,119千円)の計上によるものです。当期増加額のうち、主な増加理由は既存物件の資本的支出(3,097,713千円)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(5,237,151千円)の計上及び「ダイエー茨木プロセスセンター」の一部売却(90,272千円)によるものです。

(注3) 期末の時価は、譲渡契約締結済みの場合は譲渡(予定)価格、その他の不動産等については社外の不動産鑑定士による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 2025年 8 月 1 日 至 2026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(40,932千円)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 2026年 2 月 1 日 至 2026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」、「※2. 不動産等売却益の内訳」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「不動産等売却収入」(103,000千円)及び「その他賃貸事業収入」に含まれる水道光熱費収入(40,027千円)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 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

（1）製品及びサービスに関する情報

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

（2）地域に関する情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
イオンモール株式会社	10,950,013	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	6,776,102	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	1,020,083	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	762,332	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	629,447	不動産賃貸事業
イオン東北株式会社	350,311	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
株式会社カスミ	173,765	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社（注）	30,507	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 2026年2月1日 至 2026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	10,960,410	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	6,781,783	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	1,020,172	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	765,255	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	624,068	不動産賃貸事業
イオン東北株式会社	350,304	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
株式会社カスミ	173,766	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社（注）	33,664	不動産賃貸事業
イオンフードサプライ株式会社	23,506	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 2025年8月1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月1日 至 2026年7月31日
１口当たり純資産額	115,792円	115,231円
１口当たり当期純利益金額	3,243円	2,838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 2025年8月1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月1日 至 2026年7月31日
当期純利益金額（千円）	6,820,696	5,968,963
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）	6,820,696	5,968,963
期中平均投資口数（口）	2,102,569	2,102,569

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔開示の省略〕

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

(10) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年8月17日	公募増資	163,000	2,036,317	23,729	228,297	（注2）
2021年9月14日	第三者割当増資	8,150	2,044,467	1,186	229,484	（注3）
2023年2月1日	公募増資	75,700	2,120,167	9,922	239,407	（注4）
2023年2月21日	第三者割当増資	3,785	2,123,952	496	239,903	（注5）
2024年10月21日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	—	2,123,952	△155	239,748	（注6）
2025年1月21日	消却	△21,383	2,102,569	△2,708	237,039	（注7）
2025年4月18日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	—	2,102,569	△113	236,925	（注8）
2026年4月20日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	—	2,102,569	△250	236,675	（注9）

（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。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

（注2）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3）1口当たり発行価額145,581円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価格135,456円（発行価額131,079円）にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価額131,079円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注6）2024年9月13日開催の本投資法人役員会において、第23期（2024年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり73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、2024年10月21日よりその支払を開始しました。

（注7）2024年9月17日から2024年12月30日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（21,383口）については、2025年1月7日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年1月21日に消却しました。

（注8）2025年3月17日開催の本投資法人役員会において、第24期（2025年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり54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、2025年4月18日よりその支払を開始しました。

（注9）2026年3月17日開催の本投資法人役員会において、第26期（2026年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり119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、2026年4月20日よりその支払を開始しました。

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 2026年 1月31日現在					当期 2026年 7月31日現在				
			保有総額 (百万円) (注 2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額 (百万円)			保有総額 (百万円) (注 2)	対総資産 比率 (%)	外貨建資産保有額 (百万円)		
						為替評価 差損益 (百万円) (注 3)	対総資産 比率 (%)				為替評価 差損益 (百万円) (注 4)	対総資産 比率 (%)
不動産	商業施設等	関東	8,415	1.9	—	—	—	8,415	1.9	—	—	—
小計			8,415	1.9	—	—	—	8,415	1.9	—	—	—
不動産 信託 受益権	商業 施設 等	北海道・東北	26,969	6.0	—	—	—	27,346	6.1	—	—	—
		関東	149,858	33.3	—	—	—	148,924	33.1	—	—	—
		東海・北陸・中部	55,064	12.2	—	—	—	54,530	12.1	—	—	—
		近畿	96,247	21.4	—	—	—	95,641	21.3	—	—	—
		中国・四国	26,062	5.8	—	—	—	25,774	5.7	—	—	—
		九州・沖縄	44,807	10.0	—	—	—	44,569	9.9	—	—	—
		マレーシア	562	0.1	562	109	0.1	556	0.1	556	113	0.1
小計			399,572	88.8	562	109	0.1	397,342	88.4	556	113	0.1
関係会社株式 (注 5)			6,078	1.4	6,078	3,307	1.4	6,078	1.4	6,078	3,387	1.4
預金・その他の資産			35,905	8.0	22	—	0.0	37,476	8.3	22	—	0.0
資産総額計			449,972	100.0	6,663	3,417	1.5	449,312	100.0	6,657	3,501	1.5

	前期 (2026年1月31日)		当期 (2026年7月31日)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	206,509	45.9	207,030	46.1
純資産総額	243,462	54.1	242,282	53.9

(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（2026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（2026年1月31日）が営業日でないため前営業日（2026年1月30日）の為替相場（1RM=39.08円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

(注4) 当期の「為替評価差損益」欄は、決算時（2026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（2026年7月31日）の為替相場（1RM=39.41円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

(注5) 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)	
JMBATAN 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2026年7月31日（第27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	16,945	24,600	4.4	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	5,001	7,950	1.4	イオンリテール株式会社
RSC-1	イオンモール 盛岡	5,340	5,613	6,480	1.1	イオンモール株式会社
RSC-2	イオンモール 石巻	6,680	5,493	7,300	1.4	イオンリテール株式会社
RSC-3	イオンモール 水戸内原（注5）	16,565	12,347	17,021	3.4	イオンモール株式会社 茨城県水戸市
RSC-4	イオンモール 太田（注6）	12,424	11,700	14,400	2.6	東京センチュリー株式会 社
RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	10,220	9,530	11,800	2.1	イオンリテール株式会社
RSC-6	イオンモール 大垣	4,950	3,092	4,460	1.0	イオンリテール株式会社
RSC-7	イオンモール 鈴鹿	9,660	8,613	11,000	2.0	イオンモール株式会社
RSC-8	イオンモール 明和	3,290	2,916	3,730	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	5,226	7,780	1.5	イオンリテール株式会社
RSC-10	イオンモール 日吉津	7,780	5,171	7,690	1.6	イオンリテール株式会社
RSC-11	イオンモール 倉敷	17,890	15,530	19,700	3.7	イオンモール株式会社
RSC-12	イオンモール 綾川	8,740	5,072	8,240	1.8	イオンリテール株式会社
RSC-13	イオンモール 直方（注7）	12,546	9,340	13,500	2.6	東京センチュリー株式会 社 イオンモール株式会社
RSC-15	イオンモール KYOTO	21,470	18,036	23,700	4.5	イオンモール株式会社
RSC-16	イオンモール 札幌平岡	5,900	4,506	5,590	1.2	フォレスター特定目的会 社
RSC-17	イオンモール 釧路昭和	1,780	1,902	1,630	0.4	フォレスター特定目的会 社
RSC-18	イオンモール 新利府 北館	2,560	3,054	2,000	0.5	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	2,119	2,110	0.5	フォレスター特定目的会 社
RSC-21	イオンモール 大和郡山（注8）	14,452	11,493	15,100	3.0	イオンモール株式会社

物件 番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	取得先
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）（注9）	12,198	10,947	12,700	2.5	東京センチュリー株式会社
RSC-23	イオンモール甲府昭和（注10）	15,489	11,859	17,300	3.2	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	6,776	8,310	1.6	特定目的会社メビウスガシマ
RSC-25	イオンモール小山	6,280	4,975	6,500	1.3	イオンリテール株式会社
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	16,860	13,674	16,800	3.5	イオンリテール株式会社
RSC-27	イオンモールKAGOSHIMA BAY（注11）	13,400	11,198	11,800	2.8	イオンリテール株式会社
RSC-28	イオンモール土浦	12,030	9,733	12,500	2.5	イオンリテール株式会社
RSC-29	イオンモールかほく	9,940	7,451	11,000	2.1	イオンリテール株式会社
RSC-30	イオンモール下妻	9,552	7,874	10,900	2.0	合同会社ダブルオーツー
RSC-31	イオンモール京都五条	13,333	12,532	13,000	2.8	合同会社ダブルオーズリー
RSC-32	イオンモール福津	18,040	16,180	18,200	3.8	非開示（注12）
RSC-33	イオンモール多摩平の森	9,667	8,620	9,910	2.0	非開示（注12）
RSC-34	イオンモール高崎	17,164	15,494	18,100	3.6	非開示（注12）
RSC-35	イオンモール成田	14,001	14,049	13,500	2.9	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	12,957	15,100	3.2	ASM2合同会社
RSC-37	イオンモール佐賀大和	3,720	3,265	3,890	0.8	非開示（注12）
RSC-38	イオンモール和歌山	16,840	15,350	16,400	3.5	合同会社ダブルオーセブン
RSC-39	イオンモール都城駅前	4,460	4,584	4,510	0.9	合同会社ダブルオーセブン
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	6,410	6,210	6,470	1.3	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	3,035	3,900	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	3,917	4,860	0.9	合同会社ダブルオーツー
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	5,350	5,519	6,720	1.1	合同会社ダブルオーファイブ
NSC-1	ピアシティ宮代（底地）	2,090	2,119	2,110	0.4	株式会社カスミ
SM-1	カスミフードスクエア日立神峰（底地）	1,120	1,136	1,160	0.2	株式会社カスミ

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
SM-2	カスミフードスクエア 水戸見川（底地）	1,310	1,327	1,340	0.3	株式会社カスミ
L-1	ダイエー川崎 プロセスセンター	14,280	12,565	16,000	3.0	東京センチュリー株式会 社
L-2	イオン南大阪RDC	9,870	8,753	11,600	2.1	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（注13）	6,669	6,655	8,300	1.4	東京センチュリー株式会 社
L-4	カスミ中央流通センター （底地）	1,500	1,521	1,560	0.3	株式会社カスミ
L-5	カスミ佐倉流通センター （底地）	2,170	2,202	2,250	0.5	株式会社カスミ
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14）	658 (20百万RM)	556 (17百万RM)	803 (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15）	5,252 (215百万RM)	—	9,655 (245百万RM)	1.1	Swiss Advanced Technology Institute(M) Sdn. Bhd.
合計		480,596	405,757 (注16)	512,930	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、2026年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。鑑定評価の概要については後記「不動産鑑定評価の概要」をご参照ください。

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

（注4）本投資法人は、「イオンレイクタウン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121百万円）を含みます。

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

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

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

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

（注10）当物件の「取得価額」欄、「期末帳簿価額」欄、「期末算定価額」欄及び「投資比率」欄には、本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた価額及び数値を記載しています。

（注11）当物件の「期末算定価額」欄には、2026年7月31日時点で令和8年熊本地震の影響に関する詳細な調査が完了しておらず、価格への影響を判断するために必要な修繕等の資料を入手できないため、当該要因については考慮外とする調査価額を記載しています。

（注12）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13）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、2026年7月1日付の建物の一部譲渡を反映した価額及び数値を記載しています。

（注14）「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、2026年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額につき、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する金額を記載しています。なお、「期末算定価額」は、決算時（2026年7月31日）の為替相場（1RM=39.41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15）「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（2026年7月31日）の為替相場（1RM=39.41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16）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（2026年7月31日）現在で保有する不動産等（本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有する不動産を含みます。）の賃貸借状況（2026年7月31日現在の総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率）は次のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	総賃料収入 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
商業施設等	SRSC-1	イオンレイクタウン mori(注2)	埼玉県 越谷市	2008年 9月9日	679	685	205,711.70	205,711.70	100.0
	SRSC-2	イオンレイクタウン kaze(注2)	埼玉県 越谷市	2008年 9月9日	335	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	372	338	98,968.59	98,968.59	100.0
	RSC-2	イオンモール 石巻	宮城県 石巻市	2007年 3月2日	350	354	60,682.20	60,682.20	100.0
	RSC-3	イオンモール 水戸内原	茨城県 水戸市	2005年 11月8日	718 (注3)	726 (注3)	159,997.49	159,997.49	100.0
	RSC-4	イオンモール 太田(注4)	群馬県 太田市	2003年 11月17日	710	686	114,214.56	114,214.56	100.0
	RSC-5	イオン相模原 ショッピングセンター	神奈川県 相模原市	1993年 8月9日	443	420	75,056.62	75,056.62	100.0
	RSC-6	イオンモール 大垣	岐阜県 大垣市	2007年 3月29日	323	330	64,246.26	64,246.26	100.0
	RSC-7	イオンモール 鈴鹿	三重県 鈴鹿市	1996年 11月12日	465	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	216	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	316	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	426	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	742	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	528	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	713	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	231	—	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	209	—	66,478.91	66,478.91	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	231	—	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	407	403	107,425.97	107,425.97	100.0
	RSC-23	イオンモール 甲府昭和（注5）	山梨県 中巨摩郡	2011年 3月11日	670	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	343	—	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	274	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	842	851	122,944.71	122,944.71	100.0
	RSC-27	イオンモール KAGOSHIMA BAY	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	528	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	487	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	398	—	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	435	—	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	626	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
	RSC-34	イオンモール 高崎	群馬県 高崎市	2006年 10月16日	728	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	581	—	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	712	—	79,509.27	79,509.27	100.0
	RSC-37	イオンモール 佐賀大和	佐賀県 佐賀市	2000年 9月1日	175	105	68,942.36	68,942.36	100.0
	RSC-38	イオンモール 和歌山	和歌山県 和歌山市	2014年 2月13日	772	—	123,318.13	123,318.13	100.0
	RSC-39	イオンモール 都城駅前	宮崎県 都城市	2008年 11月27日	206	—	62,324.49	62,324.49	100.0
	CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショ ッピングセンター	神奈川県 茅ヶ崎市	2000年 10月13日	224	223	63,158.24	63,158.24	100.0
	CSC-2	イオンスタイル 検見川浜	千葉県 千葉市	1991年 11月20日	173	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	252	—	61,349.07	61,349.07	100.0
	NSC-1	ピアシティ宮代（底 地）	埼玉県 南埼玉郡	—	42	42	17,364.55	17,364.55	100.0
	SM-1	カスミフードスクエア 日立神峰（底地）	茨城県 日立市	—	26	26	11,555.10	11,555.10	100.0
	SM-2	カスミフードスクエア 水戸見川（底地）	茨城県 水戸市	—	27	27	11,290.58	11,290.58	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	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	482	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 (注6)	大阪府茨木市	1977年 6月14日	270	262	41,644.40	41,644.40	100.0
	L-4	カスミ中央流通センター (底地)	茨城県かすみがうら市	—	30	30	50,040.12	50,040.12	100.0
	L-5	カスミ佐倉流通センター (底地)	千葉県佐倉市	—	46	46	39,479.73	39,479.73	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7)	マレーシア国ジョホール州	2002年	33 (846千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8)	マレーシア国ヌグリスンピラン州	2005年	340 (8,534千RM)	—	81,135.00	81,135.00	100.0
合計					21,548 (注9)	14,704	4,329,882.55	4,329,882.55	100.0

(注1) 「総賃貸可能面積」欄には、各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。また、「総賃貸可能面積」には、附属建物面積を含みます。なお、底地のみを保有する物件については、底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。

(注2) 本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「総賃料収入」欄及び「敷金・保証金」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。

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

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

(注5) 「イオンモール甲府昭和」の「総賃料収入」欄、「敷金・保証金」欄、「総賃貸可能面積」欄、「総賃貸面積」欄及び「稼働率」欄には、本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額及び数値を記載しています。また、「増築棟」の建築時期は2017年11月20日です。

(注6) 「ダイエー茨木プロセスセンター」の「総賃料収入」及び「敷金・保証金」は、土地に係る賃貸借契約に基づく数値を含みます。「総賃貸可能面積」欄、「総賃貸面積」欄及び「稼働率」欄には、2026年7月1日付の建物の一部譲渡を反映した数値を記載しています。

(注7) 「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。底地のみを保有する場合は、記載を省略しています。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8) 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=39.91円（小数点第3位を四捨五入））を用いて円貨に換算しています。

(注9) 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2026年7月31日

（第27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	24,600	25,000	4.4	24,400	4.5 4.6 (注4)	4.6	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	7,950	8,150	4.8	7,870	4.8 4.9 (注4)	5.1	422
RSC-1	イオンモール盛岡	大和不動産鑑定 株式会社	6,480	6,580	6.2	6,430	6.0	6.4	537
RSC-2	イオンモール石巻	大和不動産鑑定 株式会社	7,300	7,400	6.0	7,250	5.8	6.2	465
RSC-3	イオンモール水戸内原 (不動産信託受益権) (注5)	大和不動産鑑定 株式会社	16,900	17,200	5.7	16,700	5.5	5.9	1,088
	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	121	—	—	121	4.8	—	—
RSC-4	イオンモール太田 (注6)	一般財団法人 日本不動産研究所	14,400	14,500	6.1	14,300	5.6	6.3	997
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	11,800	11,900	5.0	11,700	4.7	5.2	712
RSC-6	イオンモール大垣	一般財団法人 日本不動産研究所	4,460	4,470	7.5	4,440	6.0	9.0	375
RSC-7	イオンモール鈴鹿	大和不動産鑑定 株式会社	11,000	11,100	5.9	10,900	5.7	6.1	788
RSC-8	イオンモール明和	大和不動産鑑定 株式会社	3,730	3,810	6.2	3,690	6.0	6.4	287
RSC-9	イオンモール加西北条	大和不動産鑑定 株式会社	7,780	7,850	6.5	7,750	6.3	6.7	534
RSC-10	イオンモール日吉津	一般財団法人 日本不動産研究所	7,690	7,750	6.5	7,620	6.1	6.8	592
RSC-11	イオンモール倉敷	一般財団法人 日本不動産研究所	19,700	19,800	5.7	19,500	5.4	5.9	1,271
RSC-12	イオンモール綾川	大和不動産鑑定 株式会社	8,240	8,370	6.1	8,190	5.9	6.3	595
RSC-13	イオンモール直方 (注7)	大和不動産鑑定 株式会社	13,500	13,600	5.9	13,400	5.7	6.1	925
RSC-15	イオンモールKYOTO	一般財団法人 日本不動産研究所	23,700	24,000	4.4	23,400	4.1	4.6	1,086
RSC-16	イオンモール札幌平岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,590	5,750	5.9	5,520	6.0 6.1 (注4)	6.2	456

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)
RSC-17	イオンモール釧路昭和	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,630	1,670	6.5	1,610	6.6 6.7 (注4)	6.8	181
RSC-18	イオンモール新利府 北館	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,000	2,060	6.1	1,970	6.2 6.3 (注4)	6.4	208
RSC-20	イオンモール四日市北	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,110	2,170	5.8	2,090	5.9 6.0 (注4)	6.1	207
RSC-21	イオンモール大和郡山 (注8)	一般財団法人 日本不動産研究所	15,100	15,300	5.4	14,900	4.9	5.6	882
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウ ン（モール棟、シネマ・スポーツ棟） (注9)	一般財団法人 日本不動産研究所	12,700	12,800	4.5	12,500	4.2	4.7	640
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注10)	一般財団法人 日本不動産研究所	17,300	17,400	5.4	17,100	4.9	5.6	975
RSC-24	イオンモール苫小牧	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,310	8,430	5.7	8,260	5.8 5.9 (注4)	5.9	528
RSC-25	イオンモール小山	一般財団法人 日本不動産研究所	6,500	6,540	6.3	6,460	6.0	6.5	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	16,800	17,100	5.4	16,500	4.9	5.6	1,008
RSC-27	イオンモールKAGOSHIMA BAY（注11）	株式会社 谷澤総合鑑定所	11,800	12,100	5.7	11,700	5.8 5.9 (注4)	6.0	898
RSC-28	イオンモール土浦	一般財団法人 日本不動産研究所	12,500	12,600	5.9	12,400	5.4	6.1	800
RSC-29	イオンモールかほく	一般財団法人 日本不動産研究所	11,000	11,000	6.5	10,900	6.0	6.7	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	10,900	10,900	6.0	10,800	5.6	6.2	656
RSC-31	イオンモール京都五条	株式会社 谷澤総合鑑定所	13,000	13,300	4.7	12,900	4.8 4.9 (注4)	4.9	719
RSC-32	イオンモール福津	株式会社 谷澤総合鑑定所	18,200	18,500	5.2	18,100	5.3 5.4 (注4)	5.4	1,010
RSC-33	イオンモール多摩平の森	株式会社 谷澤総合鑑定所	9,910	10,400	4.8	9,700	4.9 5.0 (注4)	5.1	535
RSC-34	イオンモール高崎	大和不動産鑑定 株式会社	18,100	18,500	5.1	17,900	4.7	5.4	990
RSC-35	イオンモール成田	大和不動産鑑定 株式会社	13,500	14,000	4.5	13,300	4.3	4.7	807

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)
RSC-36	イオンモール新小松 (注12)	株式会社 谷澤総合鑑定所	15,100	15,400	—	15,000	6.4 6.5 (注4)	—	1,054
RSC-37	イオンモール佐賀大和	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,890	4,020	6.1	3,840	6.2 6.3 (注4)	6.4	244
RSC-38	イオンモール和歌山 (注13)	株式会社 谷澤総合鑑定所	16,400	16,700	—	16,200	5.1 5.2 (注4)	—	1,015
RSC-39	イオンモール都城駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,510	4,580	5.7	4,480	5.8 5.9 (注4)	5.9	316
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	6,470	6,500	4.7	6,440	4.4	4.9	349
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	3,900	3,930	5.8	3,860	5.3	6.0	276
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	4,860	5,000	5.0	4,800	5.1 5.2 (注4)	5.3	249
CSC-4	イオン上田 ショッピングセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	6,720	6,760	6.5	6,680	6.2	6.7	439
NSC-1	ピアシティ宮代（底地）	JLL森井鑑定 株式会社	2,110	—	—	2,110	3.8	—	—
SM-1	カスミフードスクエア 日立神峰（底地）	JLL森井鑑定 株式会社	1,160	—	—	1,160	4.2	—	—
SM-2	カスミフードスクエア 水戸見川（底地）	JLL森井鑑定 株式会社	1,340	—	—	1,340	4.0	—	—
L-1	ダイエー川崎 プロセスセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	16,000	16,100	4.4	15,800	3.8	4.8	756
L-2	イオン南大阪RDC	一般財団法人 日本不動産研究所	11,600	11,700	4.3	11,400	3.9	4.6	513
L-3	ダイエー茨木 プロセスセンター（注14）	一般財団法人 日本不動産研究所	8,300	8,360	4.4	8,240	4.1	4.6	413
L-4	カスミ中央流通センター （底地）	JLL森井鑑定 株式会社	1,560	—	—	1,560	4.0	—	—
L-5	カスミ佐倉流通センター （底地）	JLL森井鑑定 株式会社	2,250	—	—	2,250	3.9	—	—
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15)	一般財団法人 日本不動産研究所	803 (20百万RM)	—	—	802 (20百万RM)	7.5	8.5	63 (1百万RM)
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注15) (注16)	一般財団法人 日本不動産研究所	9,655 (245百万RM)	—	—	9,655 (245百万RM)	6.3	6.5	628 (15百万RM)
合計			512,930	—	—	507,888	—	—	—

(注1) 「不動産鑑定評価額」欄には、2026年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。

- (注2) 「NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。また、「NOI」は直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の「不動産鑑定評価額」欄、「直接還元法による価格」欄、「DCF法による価格」欄及び「NOI」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。
- (注4) 「イオンレイクタウンmori」の割引率は、1年目から7年目が4.5%、8年目以降が4.6%です。
「イオンレイクタウンkaze」の割引率は、1年目から7年目が4.8%、8年目以降が4.9%です。
「イオンモール札幌平岡」の割引率は、1年目が6.0%、2年目以降が6.1%です。
「イオンモール釧路昭和」の割引率は、1年目から3年目が6.6%、4年目以降が6.7%です。
「イオンモール新利府 北館」の割引率は、1年目から3年目が6.2%、4年目以降が6.3%です。
「イオンモール四日市北」の割引率は、1年目から2年目が5.9%、3年目以降が6.0%です。
「イオンモール苫小牧」の割引率は、1年目から3年目が5.8%、4以降が5.9%です。
「イオンモールKAGOSHIMA BAY」の割引率は、1年目から2年目が5.8%、3年目以降が5.9%です。
「イオンモール京都五条」の割引率は、1年目から2年目が4.8%、3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2年目が5.3%、3年目以降が5.4%です。
「イオンモール多摩平の森」の割引率は、1年目から3年目が4.9%、4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3年目が6.4%、4年目以降が6.5%です。
「イオンモール佐賀大和」の割引率は、1年目から5年目が6.2%、6年目以降が6.3%です。
「イオンモール和歌山」の割引率は、1年目から6年目が5.1%、7年目以降が5.2%です。
「イオンモール都城駅前」の割引率は、1年目から3年目が5.8%、4年目以降が5.9%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年目が5.1%、2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) 「イオンモール太田」は、本投資法人が2024年4月17日付で追加取得した「増築棟」を含めた一体での金額及び数値を記載しています。
- (注7) 「イオンモール直方」は、2021年2月25日付で土地の追加取得をしています。
- (注8) 「イオンモール大和郡山」は、2021年3月24日付「国内資産に係る土地の一部譲渡のお知らせ（イオンモール大和郡山）」で公表しました譲渡を反映した金額及び数値を記載しています。
- (注9) 「イオンモール千葉ニュータウン」は、2022年10月27日付で土地の追加取得をしています。
- (注10) 「イオンモール甲府昭和」は、本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた一体での金額及び数値を記載しています。
- (注11) 「イオンモールKAGOSHIMA BAY」の「不動産鑑定評価額」は、2026年7月31日時点で令和8年熊本地震の影響に関する詳細な調査が完了しておらず、価格への影響を判断するために必要な修繕等の資料を入手できないため、当該要因については考慮外とする調査価額を記載しています。
- (注12) 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13) イオンモール和歌山の直接還元法による価格については、一部土地の使用権原が事業用定期転借地権であるため、その収益期間が有限であること等を踏まえ、有期還元法（修正インウッド式）により評価しています。
- (注14) 「ダイエー茨木プロセスセンター」は、2026年7月1日付の建物の一部譲渡を反映した金額及び数値を記載しています。
- (注15) 「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、2026年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額をもとに、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」のマレーシア受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する金額を記載しています。「収益価格」欄の価格及び「NOI」欄には、マレーシア国における投資用不動産に対して適用される標準的な手法である収益還元法（Investment Method）により求められた価格等をもとに、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」のマレーシア受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利の割合（18.18%）に相当する金額を記載しています。「イオンモール セレンバン 2」の「不動産鑑定評価額」欄には、2026年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。「不動産鑑定評価額」欄、「収益価格」欄の価格及び「NOI」の円貨での表示額は、決算時（2026年7月31日）の為替相場（1RM=39.41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16) 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27期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

(単位：千円)

物件番号	SRSC-1	SRSC-2	RSC-1	RSC-2	RSC-3
物件名称	イオンレイクタウンmori	イオンレイクタウンkaze	イオンモール盛岡	イオンモール石巻	イオンモール水戸内原
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	679,165	335,549	372,110	350,304	718,118
賃貸事業収入	679,165	335,549	372,110	350,304	718,118
②不動産賃貸事業費用	152,524	414,347	221,065	170,418	219,043
管理業務費(注1)	1,826	1,284	1,820	1,790	1,400
租税公課	78,024	29,560	41,333	44,919	68,783
保険料	10,704	7,644	8,470	5,139	13,826
修繕費	61,841	295,974	119,664	63,088	59,040
支払地代	16	78,959	49,748	54,704	75,121
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	111	923	27	776	872
③NOI (①－②)	526,640	△78,798	151,044	179,885	499,075
④減価償却費	109,105	55,385	111,363	57,035	133,128
⑤賃貸事業利益 (③－④)	417,534	△134,183	39,681	122,850	365,947
⑥資本的支出	52,458	18,769	445,336	268,632	27,972
⑦NCF (③－⑥)	474,181	△97,567	△294,291	△88,746	471,103

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

(単位：千円)

物件番号	RSC-4	RSC-5	RSC-6	RSC-7	RSC-8
物件名称	イオンモール太田	イオン相模原ショッピングセンター	イオンモール大垣	イオンモール鈴鹿	イオンモール明和
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	710,961	443,927	323,028	465,778	216,688
賃貸事業収入	710,961	443,927	323,028	465,778	216,688
②不動産賃貸事業費用	229,228	117,244	209,594	132,222	99,162
管理業務費(注1)	1,400	1,400	1,760	1,220	1,850
租税公課	59,611	74,551	29,982	50,036	18,875
保険料	10,386	10,644	4,991	11,043	2,911
修繕費	25,935	30,628	78,648	69,218	37,840
支払地代	131,856	—	94,212	—	37,567
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	39	20	—	705	117
③NOI (①－②)	481,732	326,682	113,434	333,555	117,525
④減価償却費	281,027	124,042	57,829	157,567	46,442
⑤賃貸事業利益 (③－④)	200,705	202,640	55,604	175,988	71,083
⑥資本的支出	16,238	78,587	222,972	112,849	19,746
⑦NCF (③－⑥)	465,494	248,095	△109,538	220,705	97,779

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

(単位：千円)

物件番号	RSC-9	RSC-10	RSC-11	RSC-12	RSC-13
物件名称	イオンモール 加西北条	イオンモール 日吉津	イオンモール 倉敷	イオンモール 綾川	イオンモール 直方
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	316,702	426,472	742,444	528,823	546,066
賃貸事業収入	316,702	426,472	742,444	528,823	546,066
②不動産賃貸事業費用	54,909	168,032	193,142	317,158	133,119
管理業務費(注1)	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850
租税公課	32,202	38,399	88,355	50,134	59,041
保険料	3,555	9,025	15,078	9,030	17,625
修繕費	7,618	46,595	87,785	96,500	54,590
支払地代	9,677	72,092	—	84,915	—
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	6	70	71	74,727	11
③NOI (①－②)	261,793	258,440	549,302	211,665	412,947
④減価償却費	36,933	156,412	264,891	83,311	179,042
⑤賃貸事業利益 (③－④)	224,859	102,027	284,410	128,353	233,905
⑥資本的支出	76,440	30,022	12,484	173,750	22,411
⑦NCF (③－⑥)	185,352	228,418	536,818	37,915	390,535

(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-20
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 四日市北
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	713,051	447,146	231,174	209,090	231,574
賃貸事業収入	713,051	447,146	231,174	209,090	231,574
②不動産賃貸事業費用	204,783	235,034	142,967	198,188	154,830
管理業務費(注1)	1,562	2,180	2,180	1,760	1,760
租税公課	139,099	41,472	30,040	21,639	19,887
保険料	13,053	7,739	5,261	6,057	3,992
修繕費	51,053	18,166	8,751	102,790	37,720
支払地代	—	165,475	96,733	65,915	91,469
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	14	—	—	25	—
③NOI (①－②)	508,268	212,112	88,207	10,901	76,744
④減価償却費	126,128	78,682	47,647	81,484	41,336
⑤賃貸事業利益 (③－④)	382,140	133,429	40,559	△70,583	35,408
⑥資本的支出	73,787	1,341	—	32,106	111,509
⑦NCF (③－⑥)	434,480	210,770	88,207	△21,204	△34,764

(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-21	RSC-22	RSC-23	RSC-24	RSC-25
物件名称	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	イオンモール 小山
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	764,033	407,748	670,373	343,082	274,075
賃貸事業収入	764,033	407,748	670,373	343,082	274,075
②不動産賃貸事業費用	414,995	123,656	176,228	82,130	48,833
管理業務費(注1)	2,260	2,670	2,320	1,850	1,400
租税公課	58,039	69,782	59,996	58,271	29,115
保険料	11,370	8,888	8,656	6,147	4,408
修繕費	97,470	42,292	12,260	15,862	13,901
支払地代	245,786	—	92,995	—	—
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	67	24	—	—	6
③NOI (①－②)	349,038	284,091	494,145	260,951	225,242
④減価償却費	125,589	90,248	264,637	83,468	76,825
⑤賃貸事業利益 (③－④)	223,448	193,843	229,507	177,482	148,416
⑥資本的支出	24,892	48,129	22,912	89,527	9,539
⑦NCF (③－⑥)	324,145	235,962	471,232	171,423	215,702

(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-26	RSC-27	RSC-28	RSC-29	RSC-30
物件名称	イオンモール 伊丹昆陽	イオンモール KAGOSHIMA BAY	イオンモール 土浦	イオンモール かほく	イオンモール 下妻
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	842,623	590,268	528,764	487,594	398,291
賃貸事業収入	842,623	590,268	528,764	487,594	398,291
②不動産賃貸事業費用	329,803	185,397	280,672	144,749	74,799
管理業務費(注1)	1,376	1,688	1,334	1,340	1,610
租税公課	88,968	92,083	49,685	37,676	26,739
保険料	12,048	11,237	7,638	6,720	6,047
修繕費	4,182	47,543	157,082	40,564	—
支払地代	223,227	32,792	64,912	58,428	40,378
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	—	52	20	20	24
③NOI (①－②)	512,819	404,871	248,091	342,844	323,492
④減価償却費	185,800	103,548	116,020	128,894	86,114
⑤賃貸事業利益 (③－④)	327,019	301,322	132,071	213,949	237,378
⑥資本的支出	77,425	123,559	268,517	46,377	—
⑦NCF (③－⑥)	435,394	281,312	△20,425	296,467	323,492

(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-31	RSC-32	RSC-33	RSC-34	RSC-35
物件名称	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	イオンモール 成田
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	435,019	626,961	581,842	728,085	581,415
賃貸事業収入	435,019	626,961	581,842	728,085	581,415
②不動産賃貸事業費用	81,377	128,087	337,986	245,460	283,879
管理業務費(注1)	1,412	1,580	1,340	1,340	1,340
租税公課	61,800	81,527	50,817	75,746	54,790
保険料	7,319	10,290	7,289	10,917	9,090
修繕費	10,845	16,356	32,388	31,030	111,162
支払地代	—	18,315	246,129	126,282	107,469
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	—	18	21	143	26
③NOI (①－②)	353,641	498,873	243,856	482,625	297,536
④減価償却費	83,825	141,539	91,152	206,817	123,459
⑤賃貸事業利益 (③－④)	269,816	357,334	152,703	275,807	174,076
⑥資本的支出	66,160	—	8,560	98,565	75,265
⑦NCF (③－⑥)	287,481	498,873	235,296	384,059	222,270

(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-36	RSC-37	RSC-38	RSC-39	CSC-1
物件名称	イオンモール 新小松	イオンモール 佐賀大和	イオンモール 和歌山	イオンモール 都城駅前	イオン茅ヶ崎中 央ショッピング センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	712,528	175,045	772,699	206,348	224,462
賃貸事業収入	712,528	175,045	772,699	206,348	224,462
②不動産賃貸事業費用	194,757	57,165	346,311	67,638	95,899
管理業務費(注1)	1,520	1,520	1,220	1,520	1,900
租税公課	68,137	18,274	103,378	39,474	33,963
保険料	6,938	5,725	12,797	5,686	4,457
修繕費	20,342	—	84,810	20,937	55,559
支払地代	97,800	31,627	144,085	—	—
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	19	17	19	21	19
③NOI (①－②)	517,771	117,879	426,388	138,709	128,563
④減価償却費	290,536	53,464	273,967	51,691	62,433
⑤賃貸事業利益 (③－④)	227,234	64,415	152,421	87,018	66,129
⑥資本的支出	—	—	—	146,023	43,321
⑦NCF (③－⑥)	517,771	117,879	426,388	△7,313	85,241

(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-2	CSC-3	CSC-4	NSC-1	SM-1
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	ピアシティ宮代 (底地)	カスミフードス クエア日立神峰 (底地)
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	173,346	173,393	252,018	42,690	26,294
賃貸事業収入	173,346	173,393	252,018	42,690	26,294
②不動産賃貸事業費用	69,246	51,254	37,402	3,642	2,206
管理業務費(注1)	1,298	1,406	1,400	—	—
租税公課	14,725	21,652	29,615	3,642	2,206
保険料	2,912	3,552	6,376	—	—
修繕費	35,233	—	—	—	—
支払地代	15,056	24,625	—	—	—
水道光熱費	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	21	17	11	—	—
③NOI (①－②)	104,099	122,139	214,616	39,047	24,088
④減価償却費	61,660	26,784	85,340	—	—
⑤賃貸事業利益 (③－④)	42,438	95,354	129,276	39,047	24,088
⑥資本的支出	31,610	—	—	—	—
⑦NCF (③－⑥)	72,488	122,139	214,616	39,047	24,088

(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	SM-2	L-1	L-2	L-3	L-4
物件名称	カスミフードス クエア水戸見川 (底地)	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	カスミ中央流通 センター (底地)
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	27,593	482,694	289,620	270,426	30,955
賃貸事業収入	27,593	482,694	289,620	270,426	30,955
②不動産賃貸事業費用	2,116	122,084	35,165	81,253	3,356
管理業務費(注1)	—	2,200	1,700	2,000	—
租税公課	2,116	46,960	24,256	38,136	3,356
保険料	—	10,034	5,231	6,730	—
修繕費	—	15,051	3,958	34,362	—
支払地代	—	6	—	—	—
水道光熱費	—	47,564	—	—	—
その他賃貸事業費用	—	267	19	24	—
③NOI (①－②)	25,476	360,610	254,454	189,172	27,599
④減価償却費	—	94,354	70,771	25,067	—
⑤賃貸事業利益 (③－④)	25,476	266,256	183,682	164,104	27,599
⑥資本的支出	—	—	—	119,906	—
⑦NCF (③－⑥)	25,476	360,610	254,454	69,266	27,599

(注1) 管理業務費には信託報酬を含みます。

(注2) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

（単位：千円）

物件番号	L-5	M-1	
物件名称	カスミ佐倉流通 センター (底地)	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター (注2)	合計
運用日数	181	181	—
①不動産賃貸事業収益	46,232	33,664	21,208,375
賃貸事業収入	46,232	33,664	21,208,375
②不動産賃貸事業費用	3,279	2,158	7,880,015
管理業務費(注1)	—	667	77,653
租税公課	3,279	1,347	2,365,514
保険料	—	142	374,838
修繕費	—	—	2,256,652
支払地代	—	—	2,678,385
水道光熱費	—	—	47,564
その他賃貸事業費用	—	1	79,406
③NOI (①－②)	42,952	31,506	13,328,360
④減価償却費	—	6,664	5,239,477
⑤賃貸事業利益 (③－④)	42,952	24,841	8,088,882
⑥資本的支出	—	—	3,097,713
⑦NCF (⑤－⑥)	42,952	31,506	10,230,647

(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2026年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの（主として1工事当たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。

なお、以下の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
イオンレイクタウンmori (埼玉県越谷市)	空調機更新工事	自 2026年9月 至 2026年11月	30	—	—
	空調機更新工事	自 2026年8月 至 2026年12月	132	—	—
	空調機更新工事	自 2026年12月 至 2027年1月	41	—	—
	空調機更新工事	自 2026年12月 至 2027年5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 2026年12月 至 2027年1月	41	—	—
	空調機更新工事	自 2027年3月 至 2027年5月	36	—	—
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	防災設備更新工事	自 2026年10月 至 2026年11月	38	—	—
	空調機更新工事	自 2026年10月 至 2026年11月	30	—	—
イオンモール石巻 (宮城県石巻市)	空調機更新工事	自 2027年1月 至 2027年5月	133	—	—
イオンモール太田 (群馬県太田市)	空調機更新工事	自 2026年8月 至 2026年11月	102	—	—
	空調機更新工事	自 2027年5月 至 2027年5月	102	—	—
イオン相模原ショッピングセンター (神奈川県相模原市)	衛生設備更新工事	自 2026年9月 至 2026年11月	82	—	—
	空調機更新工事	自 2027年2月 至 2027年4月	92	—	—
	防火設備更新工事	自 2027年3月 至 2027年5月	51	—	—
	衛生設備更新工事	自 2027年3月 至 2027年5月	82	—	—
イオンモール大垣 (岐阜県大垣市)	冷温水発生機更新工事	自 2026年9月 至 2027年4月	306	—	—
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	空調機更新工事	自 2026年12月 至 2027年1月	34	—	—
	冷温水発生機更新工事	自 2026年5月 至 2027年3月	178	—	—
イオンモール日吉津 (鳥取県西伯郡)	昇降機更新工事	自 2027年3月 至 2027年5月	66	—	—
イオンモール倉敷 (岡山県倉敷市)	防火設備更新工事	自 2026年10月 至 2026年11月	100	—	—
	空調機更新工事	自 2027年5月 至 2027年5月	51	—	—

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
イオンモール綾川 (香川県綾歌郡)	電気設備更新工事	自 2026年7月 至 2026年11月	46	—	—
	防災設備更新工事	自 2027年2月 至 2027年5月	36	—	—
	外壁塗装工事	自 2026年4月 至 2027年6月	348	—	—
イオンモール直方 (福岡県直方市)	防水改修工事	自 2026年9月 至 2026年11月	81	—	—
	電気設備更新工事	自 2027年6月 至 2027年6月	30	—	—
イオンモールKYOTO (京都府京都市)	空調機更新工事	自 2026年10月 至 2026年11月	151	—	—
イオンモール加西北条 (兵庫県加西市)	空調機更新工事	自 2026年10月 至 2027年5月	168	—	—
イオンモール札幌平岡 (北海道札幌市)	空調機更新工事	自 2026年4月 至 2026年11月	143	—	—
	電気設備更新工事	自 2026年4月 至 2027年1月	51	—	—
	空調機更新工事	自 2027年5月 至 2027年5月	204	—	—
	電気設備更新工事	自 2027年5月 至 2027年5月	56	—	—
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)	空調機更新工事	自 2026年7月 至 2026年11月	214	—	—
	空調機更新工事	自 2026年10月 至 2026年11月	71	—	—
	外壁塗装工事	自 2026年8月 至 2027年3月	117	—	—
	衛生設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年3月	51	—	—
	空調機更新工事	自 2027年4月 至 2027年5月	71	—	—
イオンモール苫小牧 (北海道苫小牧市)	空調機更新工事	自 2026年6月 至 2026年9月	45	—	—
	空調機更新工事	自 2027年2月 至 2027年5月	45	—	—
	防災設備更新工事	自 2027年5月 至 2027年5月	56	—	—
イオンモール小山 (栃木県小山市)	空調機更新工事	自 2026年12月 至 2026年12月	36	—	—
	昇降機部品更新工事	自 2027年5月 至 2027年5月	44	—	—

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
イオンモール伊丹昆陽 (兵庫県伊丹市)	空調機更新工事	自 2026年10月 至 2027年3月	153	—	—
イオンモールKAGOSHIMA BAY (鹿児島県鹿児島市)	空調機更新工事	自 2026年8月 至 2027年1月	61	—	—
	空調機更新工事	自 2026年9月 至 2026年11月	30	—	—
	衛生設備更新工事	自 2027年1月 至 2027年5月	45	—	—
イオンモール土浦 (茨城県土浦市)	空調機更新工事	自 2026年5月 至 2026年11月	123	—	—
イオンモールかほく (石川県かほく市)	空調機更新工事	自 2026年9月 至 2026年11月	81	—	—
	防災設備更新工事	自 2026年12月 至 2027年2月	31	—	—
	空調機更新工事	自 2027年2月 至 2027年4月	66	—	—
イオンモール京都五条 (京都府京都市)	空調機更新工事	自 2026年12月 至 2026年12月	102	—	—
	防災設備更新工事	自 2026年10月 至 2026年11月	31	—	—
	空調機更新工事	自 2027年3月 至 2027年3月	41	—	—
イオンモール高崎 (群馬県高崎市)	空調機更新工事	自 2026年9月 至 2026年11月	114	—	—
	防災設備更新工事	自 2026年5月 至 2027年2月	51	—	—
	空調機更新工事	自 2027年3月 至 2027年5月	132	—	—
イオンモール成田 (千葉県成田市)	防災設備更新工事	自 2026年7月 至 2026年11月	30	—	—
	屋上防水工事	自 2026年9月 至 2026年11月	30	—	—
	電気設備更新工事	自 2026年9月 至 2026年11月	56	—	—
	活性化工事	自 2026年9月 至 2026年12月	81	—	—
	空調機更新工事	自 2026年6月 至 2027年1月	51	—	—
	空調機更新工事	自 2026年6月 至 2027年1月	51	—	—
	電気設備更新工事	自 2027年1月 至 2027年5月	153	—	—
イオンモール都城駅前 (宮崎県都城市)	中央監視盤更新工事	自 2026年10月 至 2026年11月	30	—	—
	空調機更新工事	自 2026年11月 至 2026年12月	71	—	—
	活性化工事	自 2027年4月 至 2027年5月	255	—	—
イオン南大阪RDC (大阪府堺市)	電気設備更新工事	自 2026年10月 至 2027年1月	50	—	—
イオンスタイル検見川浜 (千葉県千葉市)	昇降機部品更新工事	自 2026年1月 至 2027年3月	33	—	—

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 2026年4月 至 2026年11月	51	—	—
イオンモール水戸内原 (茨城県水戸市)	防災設備更新工事	自 2026年9月 至 2026年11月	59	—	—
	空調機更新工事	自 2026年9月 至 2026年12月	82	—	—
	衛生設備更新工事	自 2027年3月 至 2027年5月	206	—	—
	空調機更新工事	自 2027年3月 至 2027年5月	82	—	—
	中央監視盤更新工事	自 2027年4月 至 2027年5月	92	—	—

(イ) 期中の資本的支出

本投資法人が2026年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事（主として1工事当たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。当期の資本的支出は3,097百万円であり、費用に区分された修繕費2,256百万円と、令和7年青森県東方沖地震、令和8年島根県東部地震、令和8年三陸沖地震及び令和8年奈良県地震の災害による損失（災害損失引当金取崩額を含む資産の原状回復費用）79百万円と合わせ、合計5,433百万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)
イオンモール苫小牧 (北海道苫小牧市)	空調機更新工事	自 2025年12月 至 2026年5月	42
	屋上防水工事	自 2026年4月 至 2026年5月	38
イオンモール盛岡 (岩手県盛岡市)	防火設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年6月	33
	空調機更新工事	自 2026年2月 至 2026年7月	380
イオンモール石巻 (宮城県石巻市)	空調機更新工事	自 2026年3月 至 2026年6月	266
イオンモール土浦 (茨城県土浦市)	外壁塗装工事	自 2025年9月 至 2026年7月	258
イオンモール高崎 (群馬県高崎市)	空調機更新工事	自 2026年3月 至 2026年5月	90
イオンレイクタウンmori (埼玉県越谷市)	空調機更新工事	自 2026年3月 至 2026年5月	45
イオンモール千葉ニュータウン (千葉県印西市)	空調機更新工事	自 2026年5月 至 2026年7月	42
イオンスタイル検見川浜 (千葉県千葉市)	昇降機更新工事	自 2026年3月 至 2026年3月	30
イオンモール成田 (千葉県成田市)	空調機更新工事	自 2026年2月 至 2026年7月	49
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 2026年3月 至 2026年5月	78
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)	トイレ改修工事	自 2026年2月 至 2026年7月	43
イオンモールかほく (石川県かほく市)	空調機更新工事	自 2026年6月 至 2026年7月	43
イオンモール大垣 (岐阜県大垣市)	冷温水発生機更新工事	自 2026年4月 至 2026年6月	207
イオンモール鈴鹿 (三重県鈴鹿市)	昇降機更新工事	自 2026年6月 至 2026年7月	71
イオンモール四日市北 (三重県四日市市)	冷温水発生機更新工事	自 2026年5月 至 2026年6月	110
イオンモール京都五条 (京都府京都市)	空調機更新工事	自 2026年3月 至 2026年4月	66
ダイエー茨木プロセスセンター (大阪府茨木市)	電気設備更新工事	自 2026年2月 至 2026年3月	62
イオンモール加西北条 (兵庫県加西市)	空調機更新工事	自 2026年5月 至 2026年5月	34
	中央監視盤更新工事	自 2026年7月 至 2026年7月	33

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
イオンモール伊丹昆陽 (兵庫県伊丹市)	空調機更新工事	自 2026年4月 至 2026年5月	77
イオンモール綾川 (香川県綾歌郡)	空調機更新工事	自 2026年2月 至 2026年3月	173
イオンモール都城駅前 (宮崎県都城市)	空調機更新工事	自 2025年12月 至 2026年5月	118
イオンモールKAGOSHIMA BAY (鹿児島県鹿児島市)	空調機更新工事	自 2026年2月 至 2026年3月	61
	冷温水発生機更新工事	自 2026年1月 至 2026年3月	49