



イオンリート投資法人

第2期（平成26年1月期）決算説明会資料

平成26年3月18日

証券コード：3292
<http://www.aeon-jreit.co.jp/>

(資産運用会社)

イオン・リートマネジメント株式会社



I. 第2期(平成26年1月期)の運用概況

1. 第2期(平成26年1月期)の決算概要	P. 4
2. トピックス 1: 上場時公募増資の概要	P. 5
3. トピックス 2: 投資口価格推移と市場の反応	P. 6
4. トピックス 3: ポートフォリオデータ	P. 7
5. ポートフォリオ組入店舗の業績動向 1	P. 8
6. ポートフォリオ組入店舗の業績動向 2	P. 9
7. ポートフォリオ組入店舗の業績動向 3	P. 10
8. 環境に対する具体的な取り組み	P. 11
9. 財務ハイライト	P. 12
10. 外部環境認識・業界動向	P. 13
11. 第3期(平成26年7月期)・第4期(平成27年1月期)の業績予想	P. 14
12. 成長へのロードマップ	P. 15

II. イオンリート投資法人の運用戦略

1. 基本理念	P. 17
2. 基本方針	P. 18
3. イオングループの大規模商業施設を中心とした安定性の高いポートフォリオ	P. 19
4. イオングループの総合力を活用した成長戦略	P. 20
5. 戦略的なキャッシュ・マネジメントと安定した財務基盤	P. 21
6. 投資主価値を最大化するための体制	P. 22

Appendix	P. 23
----------	-------



I. 第2期（平成26年1月期）の 運用概況



■ 第2期の実績と予想との比較・差異

	第2期実績	第2期予想 ^(注)	増減	主な差異
営業収益	2,773百万円	2,773百万円	—	—
営業利益	1,201百万円	1,155百万円	+46百万円	+47百万円 △1百万円 修繕費の減少 各種費用の増減
経常利益	761百万円	414百万円	+347百万円	+194百万円 +70百万円 +35百万円 IPOに係る会計処理方法の変更 IPO関連費用等の削減 借入コストの削減
当期純利益	759百万円	413百万円	+346百万円	(同上)
一口当たり分配金	686円	322円	+364円	—

■ 参考情報

総資産	171,644百万円	賃貸NOI	2,445百万円
有利子負債	67,000百万円	発行済投資口総数	950,000口
敷金等	7,411百万円	一口当たり純資産額	102,108円
LTV(敷金除LTV)	43.4%(39.0%)	投資口価格 (平成26年3月14日終値)	123,100円

(注)平成25年11月22日付プレスリリース「平成26年1月期及び平成26年7月期の運用状況の予想について」にて公表

■ オファリング概要

オファリング形態 : グローバル・オファリング
国内一般募集及び海外募集(Reg.S)

上場証券取引所 : 東京証券取引所

上場日 : 平成25年11月22日

オファリング総口数	945,000口	
	(国内一般募集)	739,350口
	(海外募集)	160,650口
	(OAIによる売出し)	45,000口

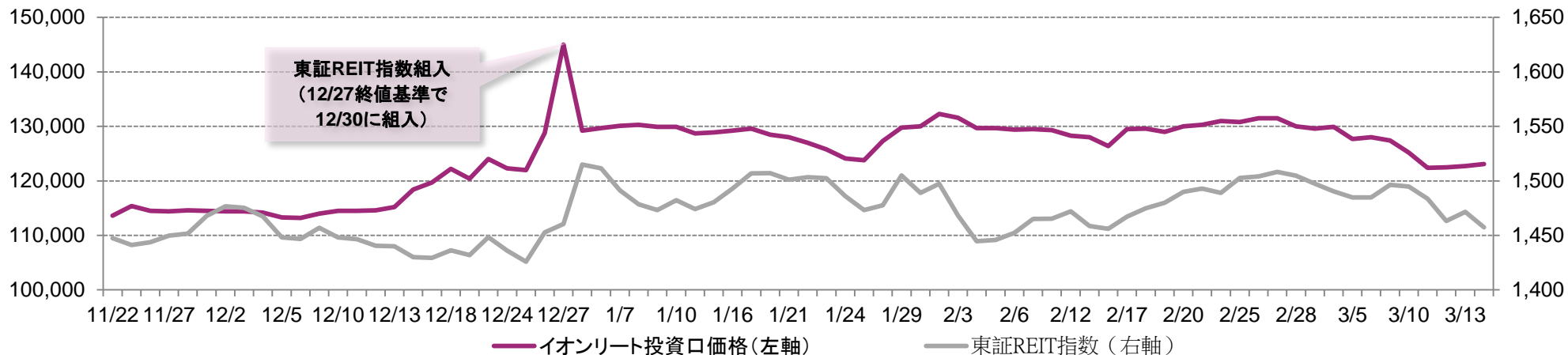
発行価格 : 105,000円

オファリング総額 : 992億円

内外比率 : 国内 83%:海外 17%



■ イオンリート投資口価格と東証REIT指数の推移



■ 市場の反応

Equity Market Pointer : イオンリート投資法人、流通業初のJ-REITは順調な滑り出しに(Deal Watch 2013/11/22)

22日のJ-REIT市場ではイオンリート投資法人(ARI)が上場を果たした。公開価格10万5000円に対して初値は9.52%高の11万5000円をつけ、順調な滑り出しを見せた。

イオングループは日本ではナンバーワンの収益額を誇る小売業で、国内での経験を生かしながら、アジアでも商業施設を展開。高い運営力を有し、アジアナンバーワンのリージョナルリテイラーを目指す。そのうえで、J-REITとしては初めて海外物件を組み入れるなど、新たな試みを実践。「イオングループと共に成長できるリートを目指した」(ARI)という。

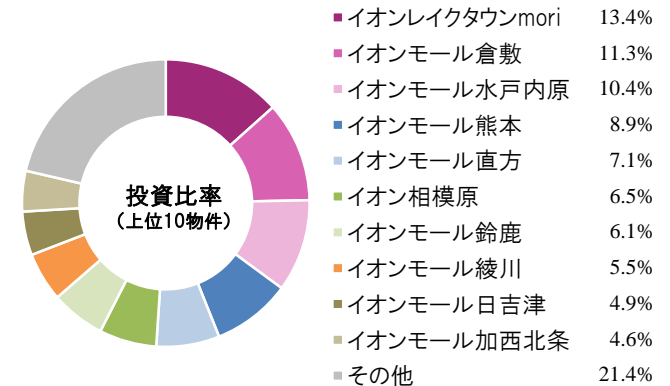
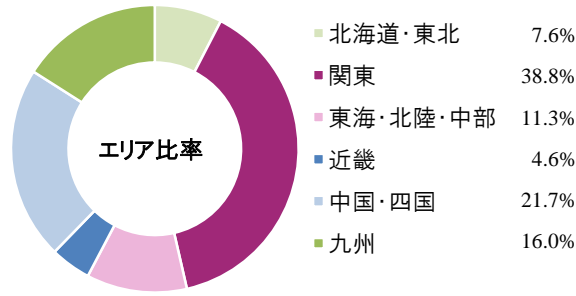
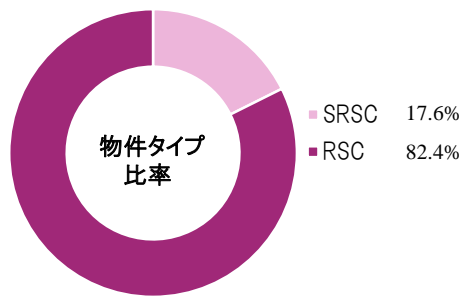
13年度に入ってから新規上場したJ-REITとしては、ARIは4本目となる。初値割れを見せる案件もあったため投資家や引受関係者からは回復基調にあるJ-REIT市場への影響を懸念する声も上がっていたが、イオンリート投資法人の新規公開については「規模感もあり、GLP投資法人や日本プロロジスリート投資法人が上場した時のようにJ-REIT市場を活性化する案件」(投資信託)との反応がみられており、J-REIT市場の拡大につなげられるか注目される。(略)

(小澤 美穂 DealWatch / Thomson Reuters抜粋) DEALWATCH THOMSON REUTERS

■ ポートフォリオ・ハイライト

保有物件数	16物件	平均築年数 ^(注1)	10.0年
取得価額合計 ^(注2)	1,583億円	平均残存賃貸借契約期間 ^(注3)	19.8年
期末帳簿価額	1,584億円	マスターリース稼働率	100%
不動産鑑定評価額 ^(注4)	1,669億円	含み損益 (不動産鑑定評価額-期末帳簿価額)	+85億円

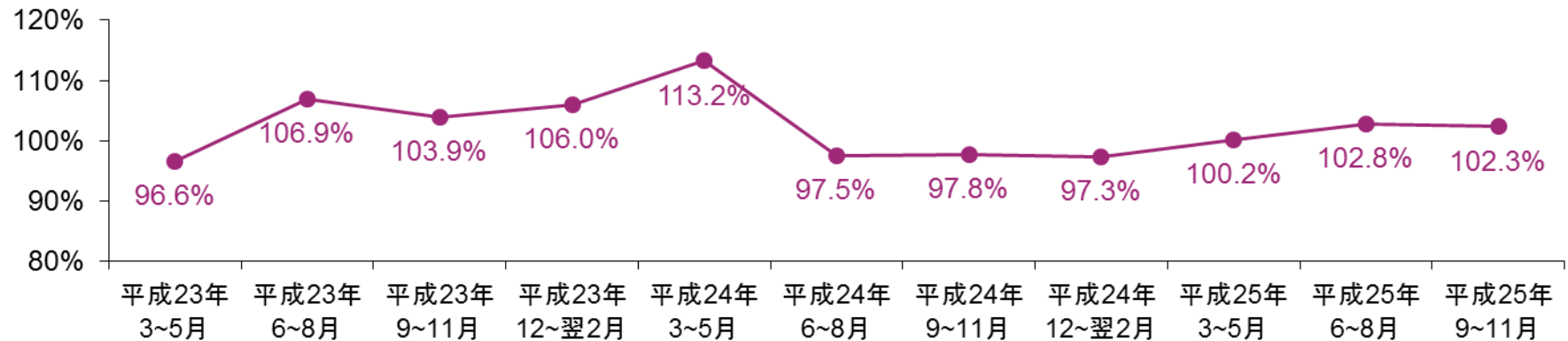
■ ポートフォリオの分散状況



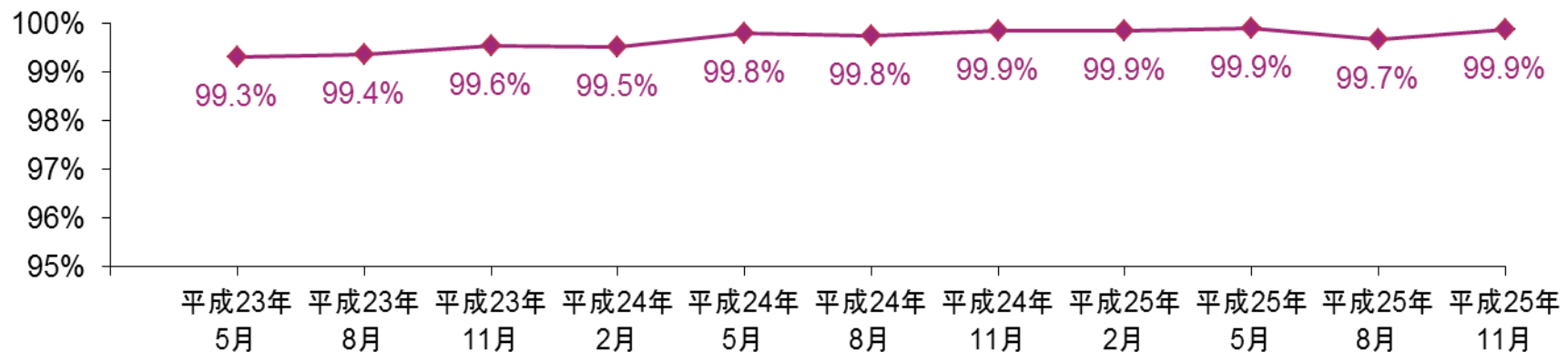
(注1)平成26年1月31日を基準日として、取得価格ベースにて加重平均した数値を記載しています。
 (注2)取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買代金等)を記載しています。
 (注3)平成26年1月31日を基準日として、残存賃貸借契約期間を記載しています。
 (注4)平成26年1月31日時点の不動産鑑定評価額を記載しています。

ポートフォリオ組入店舗の売上高、エンドテナント稼働率、ともに安定推移

ポートフォリオ16店舗 エンドテナント前年同期比売上高推移(注1)



ポートフォリオ16店舗 エンドテナント実質稼働率(注2)



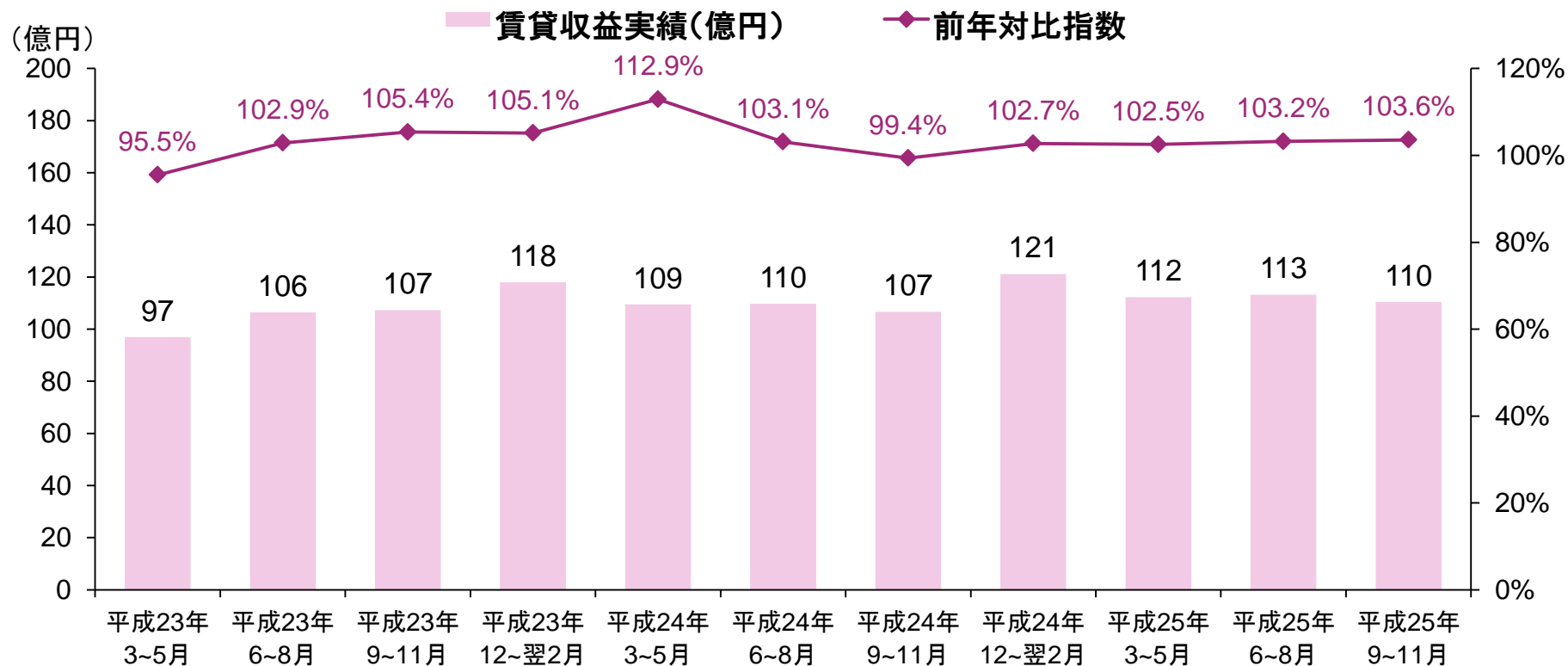
(注1) 毎年3月～5月/6月～8月/9月～11月/12月～翌年2月の4期間におけるポートフォリオ16物件のエンドテナント売上高合計額について、前年同期間対比の指数をパーセンテージで示しています。

(注2) ポートフォリオ16物件について、「総賃貸面積」に対する「エンドテナント実質稼働面積(エンドテナント出店が確定している面積を含みます)」の占める割合を示しています。

(注3) 上記「前年同期比売上高推移」「実質稼働率」は、マスターリース会社からのヒアリングに基づくデータを掲載しています。なお、マスターリース稼働率は100%です。

(注4) 上記「前年同期比売上高推移」「実質稼働率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオ16店舗 マスターリース会社における賃貸収益 (注1)



平成23年3月～平成24年2月
(12ヶ月間) **429**億円
(昨年対比) **102.3%**

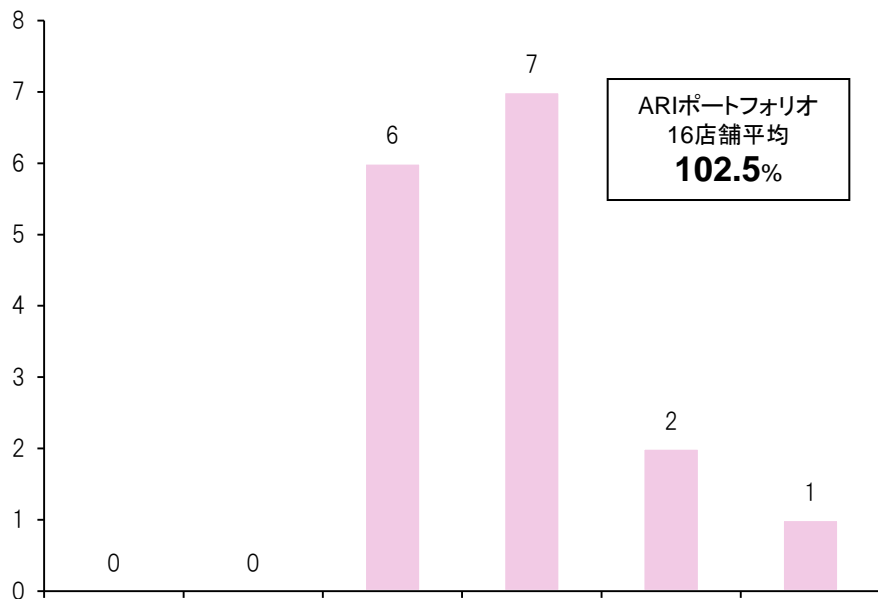
平成24年3月～平成25年2月
(12ヶ月間) **447**億円
(昨年対比) **104.3%**

平成25年3月～11月
(9ヶ月間) **336**億円
(昨年対比) **103.1%**

(注1) マスターリース会社のエンドテナントからの賃料収入、付帯収入等の収益となります。
 (注2) 上記「賃貸収益実績値推移」は、マスターリース会社からのヒアリングに基づくデータを掲載しています。
 (注3) 上記「前年対比指数」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

店別 前年比6ヶ月間 エンドテナント売上高の指数分布(注1)

平成25年6月-11月期における個別店舗の売上動向



前年同期比 売上高 指数	90% 未満	90% ~95%	95% ~100%	100% ~105%	105% ~110%	110% 以上
比率	0.0%	0.0%	37.5%	43.8%	12.5%	6.3%

売上高指数100%以上の店舗割合: **62.5%**

代表的な組入店舗の状況



- moriとkazeで約550店のテナント、国内最大級の店舗面積があり、イオングループが運営するSCにおいて最大の売上を誇る旗艦SC
- 平成23年4月には両SCの中間地にレイクタウンアウトレット(本投資法人の資産組入対象外)が開業、moriとkaze共に順調に売上増加



- 新たなクオリティ&トレンドをプラスしたファッショントレンドモールとして平成24年12月に増床、店舗数190店舗、全長330mのモールへと進化し、商圈を更に拡大。約80,000㎡の店舗面積は水戸市内に他になく、北関東地方最大級のショッピングモールとしての圧倒的な存在感を誇る



- 平成25年11月1日に開店以来の最大規模のリニューアルオープンを実施
- 新規テナント28店舗と、移転・改装リフレッシュ店舗を含め全体の55%に当たる48店舗の改装を行い、飲食・生活雑貨を中心により魅力的で競争力のあるテナントを集結、SCを一新

(注1) 平成25年6月~同年11月における各店舗の売上高について、同時期(平成24年6月~同年11月)対比の数値をパーセンテージで示しています。

(注2) 上記「前年同期比売上高指数」は、マスターリース会社からのヒアリングに基づくデータを掲載しています。

(注3) 上記「前年同期比売上高指数」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

SMBCサステイナブルビルディング評価融資※ 「ゴールド評価」 商業施設としては第一号

イオンモール加西北条

GOLD ★★★★★



《評価ポイント》

- イオングループとしての環境基本方針
- エネルギー消費などのパフォーマンス管理
- ステークホルダーとのコミュニケーション等の取組
- 屋上・敷地内緑化、地域公園及びグラスパーキングの整備
- 運用におけるエネルギー計測用サブメーターやユーザーマニュアルの設置
- 運用管理人の配置、および定期的な検証・整備の実施
- 屋上太陽パネル設置や間接照明のLED化など、継続的な電力削減の取組
- 平成23年の東日本大震災の際、グループ店舗で地域住民への食品供給を行った経験を活かし、建物の防災性能に加え、非常時の貯留設備としての役割

「イオンモール加西北条」の優れた環境等のサステナビリティへの対応が評価され、「ゴールド」の高評価となりました。

※「SMBCサステイナブルビルディング評価融資」とは、CSRデザイン&ランドスケープ株式会社と三井住友銀行が作成した独自の評価基準に基づき、企業が保有・建設するビルディングについて、「エネルギー」「水」「材料」等の環境性能や、持続可能性確保のために必要な耐震、防災、BCPやBCM等の「リスク管理」への取り組み、及びそれらを推進する「サステイナブル経営の方針と実践」等、ビルディングのサステナビリティ(持続可能性)を評価する融資スキームです。

有利子負債の状況

有利子負債総額	670億円	LTV ^(注1)	43.4%
平均残存期間	5.2年	固定金利比率	80.6%
平均調達金利	0.92%	長期負債比率	94.0%

格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR)
長期発行体格付け

AA-

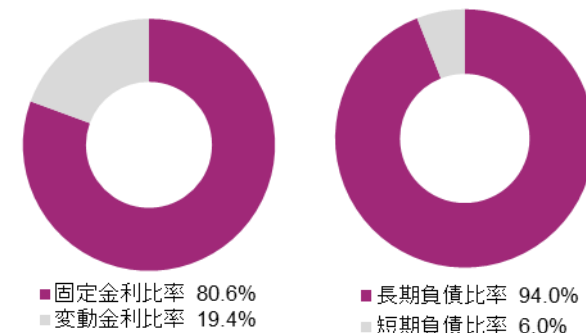
バンクフォーメーション

みずほ銀行、三井住友銀行及び三井住友信託銀行をアレンジャーとする協調融資団

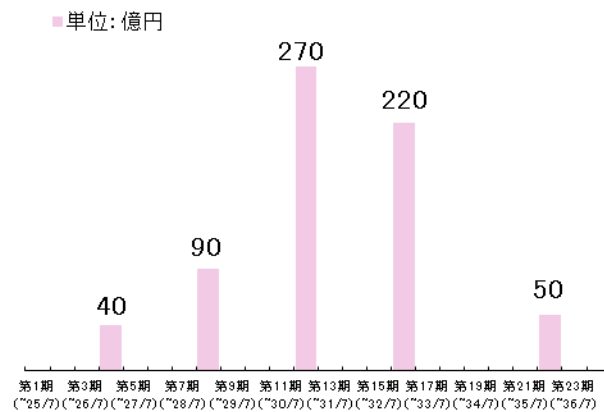
借入先	借入額		区分	利率
		内訳		
みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 三菱東京UFJ銀行 農林中央金庫 みずほ信託銀行 三菱UFJ信託銀行 りそな銀行 イオン銀行 日本政策投資銀行 百五銀行 広島銀行 三重銀行 七十七銀行 千葉銀行	670億円	40億円	短期	変動金利 (基準金利 ^(注2) +0.25%)
		90億円	長期	変動金利 (基準金利 ^(注2) +0.25%)
		270億円		実質固定金利 ^(注3) 0.78125%
		220億円		実質固定金利 ^(注3) 1.17250%
		50億円		実質固定金利 ^(注3) 1.76375%

(注1)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(信託預り敷金及び保証金を含みます。)を加えた額の割合をいいます。
(注2)全国銀行協会が公表する日本円Tiborをいいます。但し、対応する期間が存在しない場合、線形按分の方法によりエージェントが合理的に定めた利率をいいます。
(注3)変動金利による借入ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率をいいます。

長期安定的な負債の構造



返済期限の分散



外部環境認識（マクロ経済・小売環境）

アベノミクス（経済政策・日銀の金融緩和、時間軸政策）により、円安や株高が進行、輸出や設備投資に持ち直しの動きがみられ、消費税引き上げによる消費マインド及び長期金利上昇の懸念等はあるものの、マクロ環境、ミクロ環境ともに総じて回復基調又は安定的に推移するものと想定しています。

業界動向

電子商取引（Eコマース）の台頭、M&A・統合による業界再編、コンビニ・ドラッグストア食品参入等、小売業界の競争環境も大きく変化しつつあります。

個人消費について、消費マインドに一部改善の兆しが見られるものの、依然として節約志向が強く、商業施設の選別傾向が一層高まっています。

イオングループは、「2020年アジアNO. 1」に向けて、「アジアシフト」「大都市シフト」「シニアシフト」「デジタルシフト」を4つの戦略を推進しています。

[事例] 平成25年12月に全長1.5キロ、延床面積約40万㎡の「モノ・コト・ネットを融合したオムニチャンネル」をコンセプトとした次世代型商業施設「イオンモール幕張新都心」オープン。



【イオンモール幕張新都心】

第3期(平成26年7月期)・第4期(平成27年1月期)の業績予想

	第2期実績 (平成26年1月期)	第3期予想 (平成26年7月期)	増減 (前期比)	第4期予想 (平成27年1月期)	増減 (前期比)
営業収益	2,773百万円	7,420百万円	167.5%	7,421百万円	0.0%
営業利益	1,201百万円	2,807百万円	133.6%	2,791百万円	△0.6%
経常利益	761百万円	2,335百万円	206.8%	2,329百万円	△0.2%
当期純利益	759百万円	2,331百万円	206.8%	2,323百万円	△0.3%
一口当たり 分配金	686円/口	2,450円/口	+1,764円	2,440円/口	△10円
第2期NOI利回り (年換算ベース) ^(注)	7.9%	第3期予想NOI利回り (年換算ベース) ^(注)	6.9%	第4期予想NOI利回り (年換算ベース) ^(注)	6.9%



【第3期取得予定物件】
AEON Taman Universiti
Shopping Centre
(マレーシア当局の認可待ち)

(注) 上場日以降の運用期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した運用純収益(NOI)を年換算に置き換え、各保有物件の取得価格合計で除した数値を記載しています。第3期及び第4期の予想NOI利回りは、上記業績予想と同一の前提に基づいています。

分配金の主な変動要因

第3期分配金(第2期実績比)

- 通期稼働による影響 +1,435円
- IPO関連費用の減少 +217円

第4期分配金(第3期予想比)

- タマン物件通期稼働による賃貸事業利益の増加 +7円
- 修繕費の増加 △20円
- 借入コストの減少 +10円
- その他費用の増加 △7円

【ご参考】

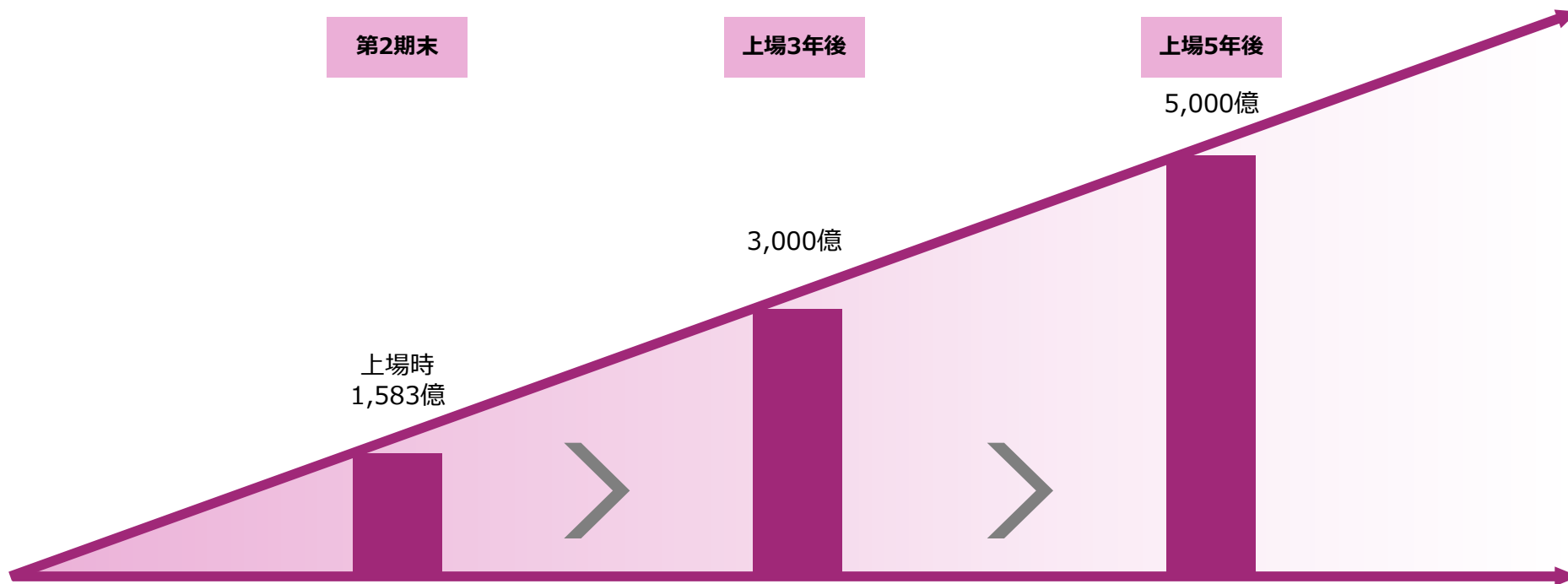
第3期 当初分配金予想2,400円(2013.11.22発表)との主な変動要因

- タマン物件取得予定時期の変更 △5円
- その他運営費用の増加(IR・弁護士費用等) △62円
- 借入コストの減少 +154円
- IPOに係る会計処理方法の変更 △37円

(注) 上記の業績予想については、平成26年3月14日時点の予想値であり、今後の不動産等の取得または売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、上記の業績予想は、分配金の額を保証するものではありません。

■ 中長期的な資産規模目標

スポンサーとのWIN-WIN関係を実現し、
3年後3,000億円、5年後5,000億円を目指します



主な取組施策

- イオングループのパイプラインを活用した外部成長
- 内部留保を活用した、戦略的なキャッシュ・マネジメント
- 海外投資の拡大、及び、組入物件のタイプ・地区での分散
- LTV 40～50%水準でのレバレッジ運用

(注)本書の日付現在の目標であり、将来における事象により、又は市場環境により達成できない可能性があります。



II.イオンリート投資法人の 運用戦略



本投資法人において、商業施設等^(注)は、地域社会の豊かな暮らしに欠かせない存在、すなわち、「小売から暮らしを支える『地域社会の生活インフラ資産』」であるとの認識のもと、かかる商業施設等を本投資法人の主な投資対象と位置付けています。

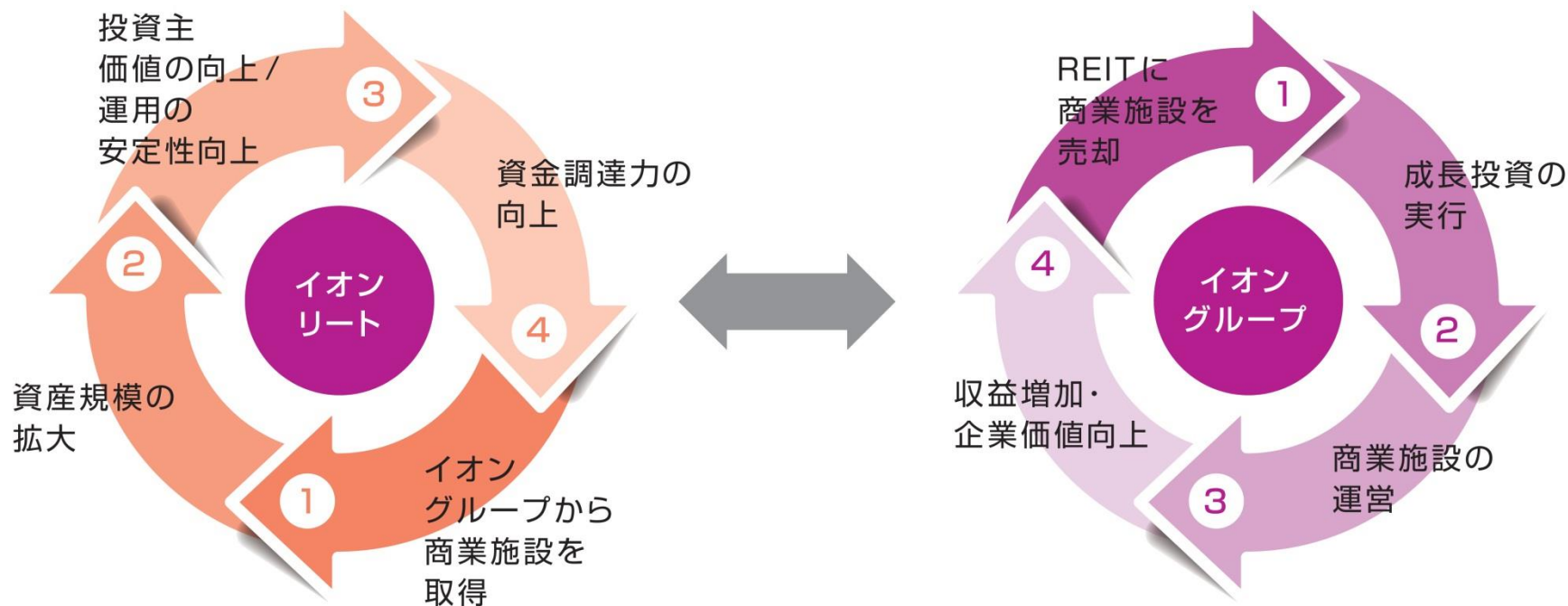
本投資法人は、商業施設等への投資を通じて人々の豊かな生活の実現及び地域社会への貢献を理念としながら、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。



(注)商業施設及び物流施設並びにこれらの関連施設をいいます。このうち、商業施設とは、小売業その他の物品販売業、遊興娯楽施設その他の集客施設(駐車場や物流のための設備装置等を含みます。)を備えた施設をいい、物流施設とは、商品その他の物品の流通及び運搬の用に供される倉庫その他の貯蔵施設をいいます。

本投資法人とイオングループ^(注)の ウィン-ウィン (WIN-WIN) の関係に基づく成長戦略

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、投資主価値を最大化を目指します



(注) 純粋持株会社であるイオン(株)並びに227社の連結子会社及び24社の持分法適用関連会社(平成25年2月末日現在)にて構成されるグループをいいます。

■ 大規模商業施設を中心とした投資対象と投資比率

類型		投資比率 ^(注1)	
		国内不動産	海外不動産
大規模商業施設	SRSC (スーパーリージョナル型 ショッピングセンター) ^(注2)	85%以上	15%以下
	RSC (リージョナル型 ショッピングセンター) ^(注3)		
	CSC (コミュニティ型 ショッピングセンター) ^(注4)		
その他の商業施設	NSC (ネイバーフッド型 ショッピングセンター) ^(注5)	20%以下	
	SM (スーパーマーケット) ^(注6)		
物流施設		10%以下	

海外における投資対象

投資対象エリア	投資対象
マレーシア等のアセアン地域 ^(注7) 、中国など中長期的に経済発展が見込める国・地域	原則として、イオングループがマスターリース契約により一括賃貸及び管理・運営する商業施設等

(注7) インドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、タイ、ブルネイ、ベトナム、ラオス、ミャンマー、カンボジアをいいます。



(注1) 取得価格ベースにて算出しています。

(注2) RSCをより大型化した、複数の核テナントと、200店を超える専門店を有するショッピングモールを備えた超広域商圏型ショッピングセンターをいいます。

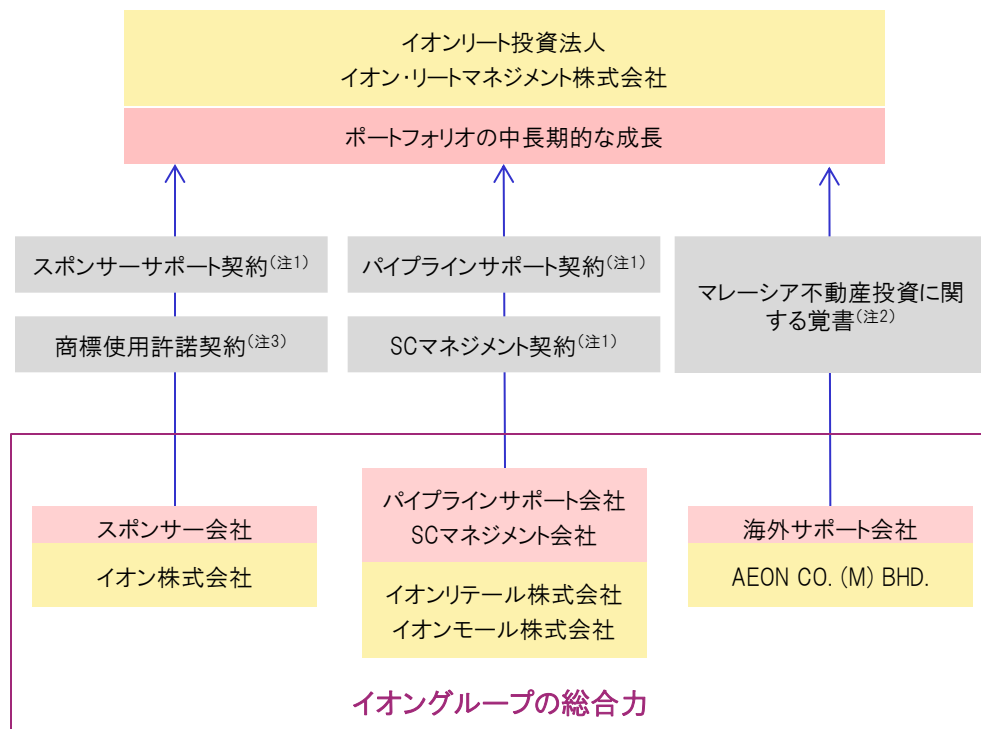
(注3) 大型GMS等を核テナントとして、50店以上の専門店を有する広域商圏型ショッピングセンターをいいます。

(注4) GMS、ディスカウントストア又は大型食品スーパー等を核テナントとし、20~50店程度の専門店を有する商業施設をいいます。

(注5) 食品スーパー等を核テナントとし、10~30店程度の専門店を有する、日常生活用品を主体とした商圏の小さい小型商業施設をいいます。

(注6) 食料品や日用品等の購買頻度の高い商品を主力商品とした食品スーパーをいいます。

■ イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート



(注1) 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SCマネジメント契約の有効期間は、平成25年10月17日から3年間とされます。期間満了日の3ヶ月前までに書面による別段の通知がない限り、さらに3年間同一の条件にて自動更新され、以後も同様です。

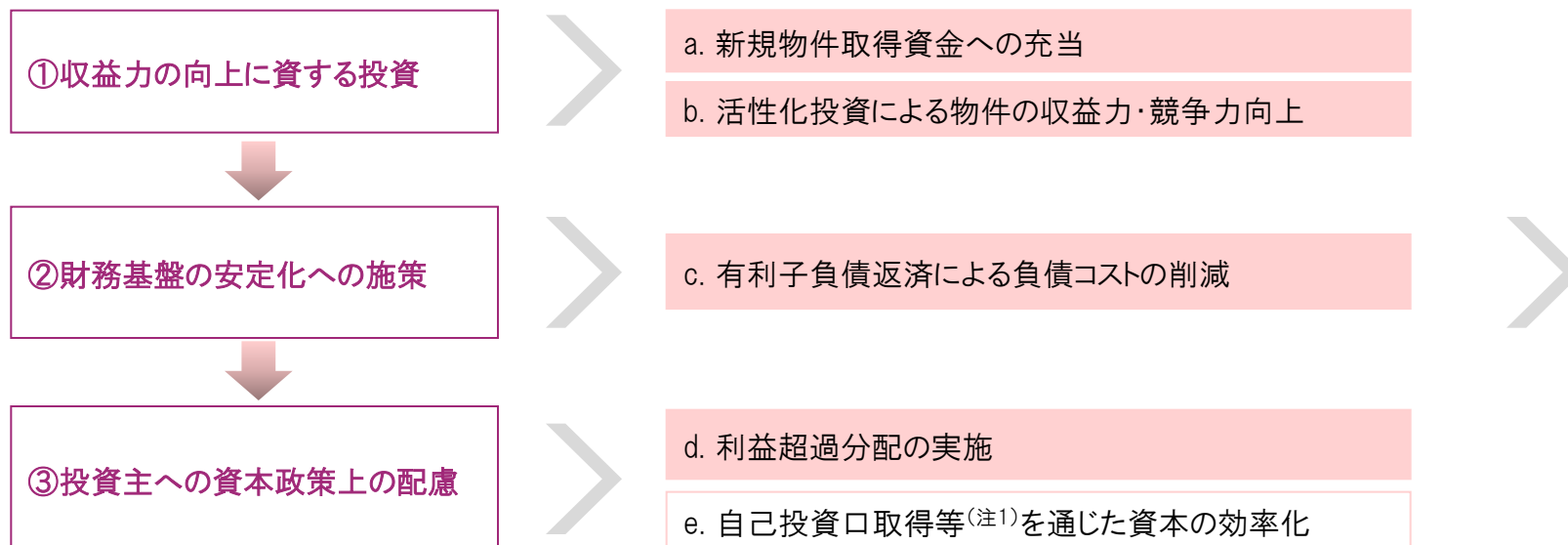
(注2) かかる覚書には有効期間の定めはなく、また同覚書は法的拘束力を持たないものとされます。

(注3) 有効期間は平成25年8月7日から平成26年7月31日までとされます。期間満了日の1ヶ月前までに書面による別段の通知がない限り、さらに1年間同一の条件にて自動更新され、以後も同様です。



■ 戦略的なキャッシュ・マネジメント

- 投資対象である大規模商業施設は、減価償却費の不動産価額に対する割合が多額になる傾向
- 減価償却費相当額の内部留保資金を最適に配分することで、資金効率を高め、キャッシュ・フローを安定化



(注1)本投資法人は、その規約において、一定の場合に本投資法人の投資口を有償で取得することができるものと定めています。但し、当該規約規定は、平成25年6月12日に国会で可決された投資信託及び投資法人に関する法律の改正の施行日にその効力が生じているものとされています。

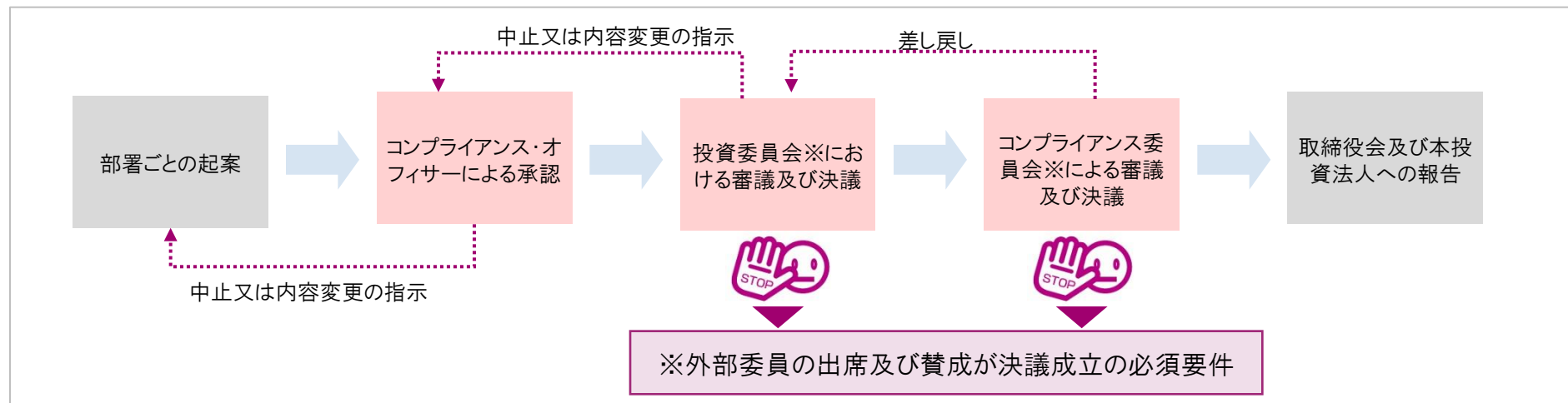
■ 安定した財務基盤

方針	
LTV(注2)	LTVを40～50%水準でのレバレッジ運用
長期化・固定化	テナントとの契約期間等によるキャッシュ・フローの状況に対応した借入期間の設定
バンクフォーメーション	メガバンクを中心としながら、借入金融機関を適切に分散

(注2)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(信託預り敷金及び保証金を含みます。)を加えた額の割合をいいます。

効率的な資金の活用による成長

■ 透明性のある意思決定プロセス



■ イオングループとの利益の共有

- ・ イオングループによる投資口の保有

保有比率 **19.0%** (平成26年1月末現在)

- ・ イオングループとの物件の共同保有

共同保有物件 **2件** (平成26年1月末現在)

■ 投資口1口当たり分配金に連動する運用報酬体系の導入

運用報酬体系		算定方法
運用報酬	運用報酬 I	総資産額 × 0.3% × (運用日数 / 365日)
	運用報酬 II	運用報酬 II 控除前 一口当たり分配金 × NOI × 0.001%
取得報酬		取得代金 × 0.5% (利害関係人との取引: 取得代金 × 0.25%)
処分報酬		処分代金 × 0.5% (利害関係人との取引: 処分報酬なし)



Appendix

- ・第2期（平成26年1月期）貸借対照表
- ・第2期（平成26年1月期）損益計算書
- ・ポートフォリオ一覧
- ・第2期末（平成26年1月末）の投資主状況
- ・イオングループの概要
- ・イオングループの大規模商業施設における開発力
- ・イオングループの大規模商業施設における運営力



■ 資産の部

区 分	第2期 平成26年1月31日現在	
	金 額 (千円)	資産合計対比 (%)
I 流動資産	11,807,796	6.9%
現金及び預金	2,615,345	1.5%
信託現金及び信託預金	4,364,553	2.5%
前払費用	337,789	0.2%
繰延税金資産	36	0.0%
未収消費税等	4,490,071	2.6%
II 固定資産	159,642,661	93.0%
有形固定資産	140,479,545	81.8%
信託建物	88,798,718	51.7%
信託構築物	659,388	0.4%
信託土地	50,903,990	29.7%
信託建設仮勘定	117,448	0.1%
無形固定資産	18,045,526	10.5%
信託借地権	18,045,526	10.5%
投資その他の資産	159,642,661	93.0%
長期前払費用	1,107,588	0.6%
敷金保証金	10,000	0.0%
III 繰延資産	194,098	0.1%
投資口交付費	194,098	0.1%
資産合計	171,644,556	100.0%

■ 負債の部

区 分	第2期 平成26年1月31日現在	
	金 額 (千円)	負債合計対比 (%)
I 流動負債	4,229,681	2.5%
営業未払金	46,775	0.0%
未払金	149,417	0.1%
短期借入金	4,000,000	2.3%
未払費用	20,327	0.0%
未払法人税等	1,343	0.0%
その他	11,816	0.0%
II 固定負債	70,411,389	41.0%
長期借入金	63,000,000	36.7%
信託預り敷金及び保証金	7,411,389	4.3%
負債合計	74,641,070	43.5%

■ 純資産の部

I 投資主資本	97,003,485	56.5%
出資総額	96,351,350	56.1%
剰余金	-	0.0%
当期末処分利益	652,135	0.4%
純資産合計	97,003,485	56.5%
負債純資産合計	171,644,556	100.0%

第2期(平成26年1月期)損益計算書

区 分	第2期 自 平成25年3月1日 至 平成26年1月31日	
	金 額 (千円)	営業収益対比 (%)
営業収益	2,773,937	100.0%
賃貸事業収入	2,773,937	100.0%
営業費用	1,572,171	56.7%
賃貸事業費用	1,439,883	51.9%
資産運用報酬	102,131	3.7%
資産保管手数料・一般事務委託手数料	16,994	0.6%
役員報酬	3,600	0.1%
その他営業費用	9,560	0.3%
I 営業利益	1,201,765	43.3%
営業外収益	91	0.0%
受取利息	91	0.0%
営業外費用	440,549	15.9%
支払利息	116,352	4.2%
融資関連費用	99,301	3.6%
投資口公開関連費用	207,250	7.5%
投資口交付費償却	17,645	0.6%
II 経常利益	761,307	27.4%
III 税引前当期純利益	761,307	27.4%
IV 当期純利益	759,991	27.4%
前期繰越損失(△)	△107,855	△3.9%
V 当期未処分利益	652,135	23.5%



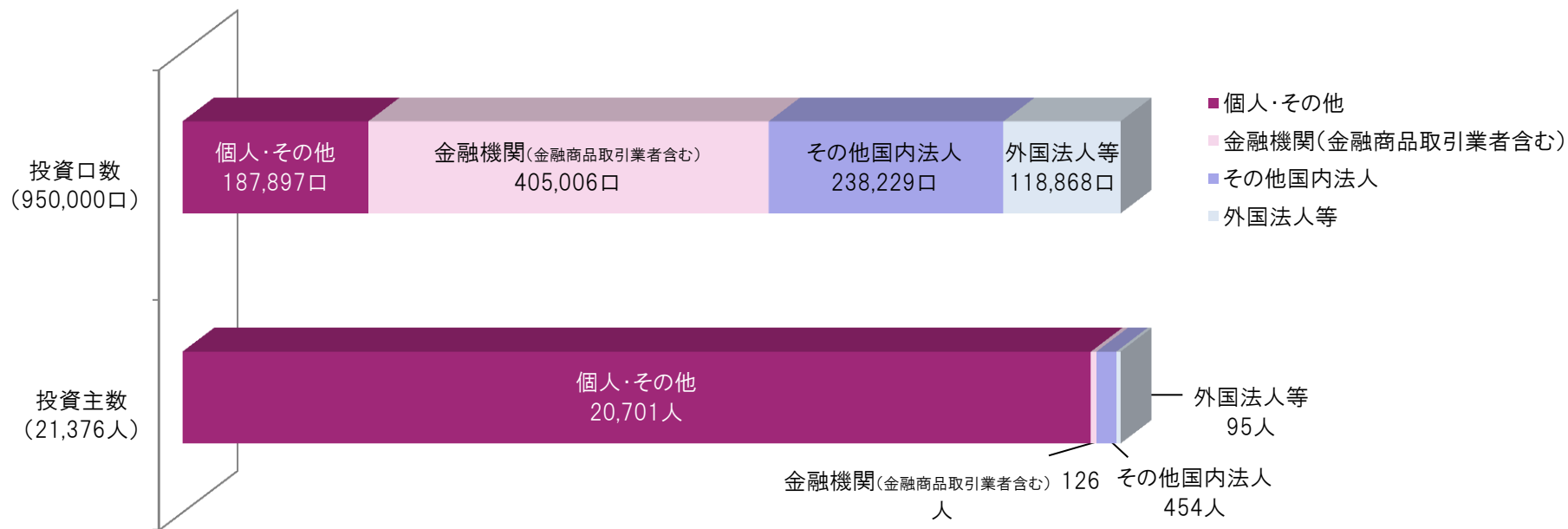
物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	総賃料収入 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	取得価額 (百万円)	(注1) 期末帳簿価額 (百万円)	(注1) 期末鑑定価額 (百万円)	(注2) 還元利回り (%)	(注3) PML値 (%)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori	埼玉県越谷市東町二丁目8番地		1,371	13.4 %	160,387.00	21,190	21,159	22,100	5.2 %	2.0 %
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze	埼玉県越谷市東町四丁目21番地1		661	4.3 %	127,183.81	6,730	6,719	7,040	5.6 %	1.7 %
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市前潟四丁目7番1号		678	3.4 %	98,968.59	5,340	5,353	5,590	6.9 %	11.1 %
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市茜平四丁目101番地		710	4.2 %	60,682.20	6,680	6,701	7,010	6.3 %	3.9 %
RSC-3	イオンモール水戸内原	茨城県水戸市中原町字西135番地		1,448	10.4 %	159,997.49	16,460	16,448	17,200	6.3 %	0.7 %
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市石原町81番地		954	4.3 %	93,165.27	6,860	6,880	7,820	6.6 %	4.8 %
RSC-5	イオン相模原	神奈川県相模原市南区古淵二丁目10番1号	不動産信託 受益権	841	6.5 %	75,056.62	10,220	10,237	10,300	5.5 %	13.4 %
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市外野二丁目100番地		660	3.1 %	64,246.26	4,950	4,950	5,210	6.8 %	9.2 %
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市庄野羽山四丁目1番2号		893	6.1 %	125,236.10	9,660	9,690	10,100	6.3 %	7.5 %
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡明和町中村1223番地		430	2.1 %	44,193.80	3,290	3,311	3,550	6.8 %	4.6 %
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西北条市北条町308番地1		658	4.6 %	48,229.25	7,230	7,238	7,610	6.9 %	10.7 %
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡日吉津村日吉津1160番地1		852	4.9 %	102,045.24	7,780	7,772	8,170	6.9 %	8.0 %
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市水江1番		1,484	11.3 %	157,274.78	17,890	17,875	18,700	6.2 %	0.5 %
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡綾川町萱原822-1		922	5.5 %	113,149.07	8,740	8,727	9,190	6.5 %	0.6 %
RSC-13	イオンモール直方	福岡県直方市湯野原二丁目1番1号		1,091	7.1 %	151,969.51	11,250	11,262	12,700	6.4 %	0.1 %
RSC-14	イオンモール熊本	熊本県上益城郡嘉島町大字上島字長池2232		1,170	8.9 %	101,132.38	14,060	14,080	14,700	6.2 %	6.2 %
全体				14,823	100.0 %	1,682,917.37	158,330	158,407	166,990	-	1.4 %

(注1)期末帳簿価額は平成26年1月31日時点の数値を記載しています。

(注2)直接還元法における還元利回りを記載しています。

(注3)各物件に係る地震リスク評価書に記載された再現期間475年の地震被害に対する対象建物の予想損失率を記載しています。「全体」の数値は平均値ではなく、ポートフォリオ全体のPML値になります。

■ 投資主 内訳



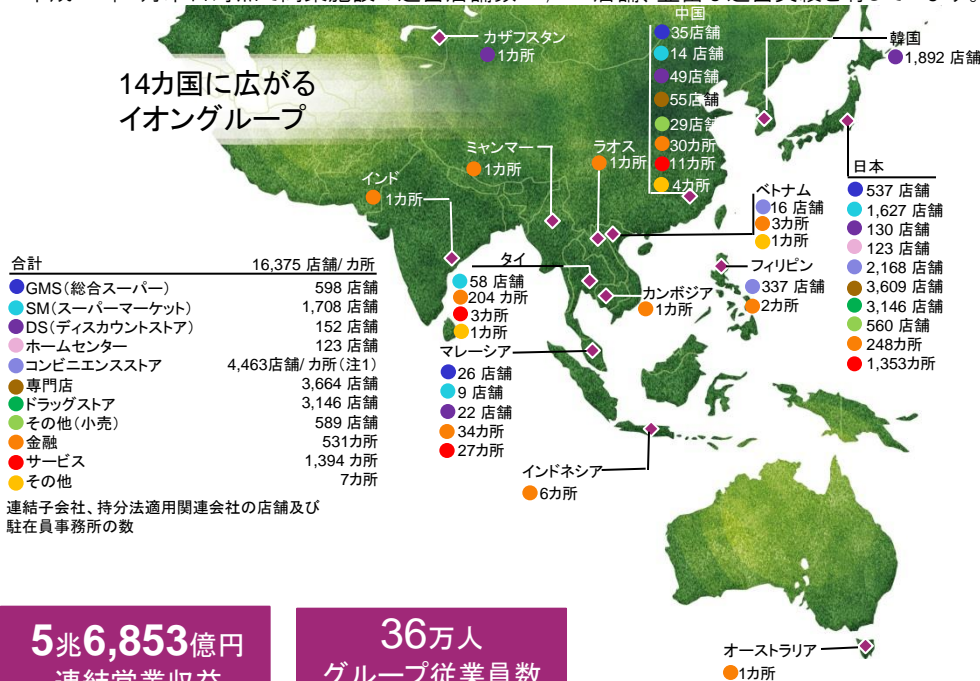
■ 上位投資主10名一覧

順位	投資主名	所有口数	割合
1	イオン株式会社	180,095	19.0%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	138,375	14.6%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	48,237	5.1%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	45,636	4.8%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	44,010	4.6%
6	三井住友信託銀行株式会社	27,150	2.9%
7	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	20,270	2.1%
8	株式会社みずほ銀行	20,000	2.1%
9	東京センチュリーリース株式会社	20,000	2.1%
10	ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーティー ジャスデック アカウト	19,364	2.0%
	合計	563,137	59.3%

■ 14ヶ国に広がるイオングループ

- イオングループは、日本国内のみならず、日本国内での経験を活かしながら、アジアの主要都市においても商業施設を展開
- 日本小売業No.1の営業収益額(注1)を計上、商業施設の運営店舗数16,375店(友好提携会社を含む)等、豊富な運営実績(注2)

平成25年2月末日時点で商業施設の運営店舗数16,375店舗、豊富な運営実績を有しています。



5兆6,853億円
連結営業収益

36万人
グループ従業員数

■ 複合的な事業展開による相乗効果(シナジー)

- GMS(総合スーパー)事業を核とした小売事業を中心として、総合金融、ディベロッパー、サービス等の各事業を複合的に展開
- 高い競争力を有する事業の有機的な結集により相乗効果(シナジー)が創出され、さらなる成長を実現



(注1)日本経済新聞(平成25年6月26日)に掲載された小売業売上ランキングに基づく。
(注2)運営実績は平成25年2月末日時点。

小売業と商業ディベロッパー業を融合したビジネスモデル

■ 小売業としてのイオングループの競争力

- イオングループのGMSは、戦略的な物流機能によりコストを低減しながら、豊富な商品構成により、強い核テナントとしての競争力を確保
- 小売業としてのイオングループの中核会社は「イオンリテール株式会社」

強い集客力を持つ
核テナント(GMS)

イオングループは、GMS を全国において598店舗展開品揃えが幅広いGMSとショッピングモールの専門店が、商業施設としての魅力向上に寄与

戦略的な物流機能

イオングループは、独自の物流機能を全国規模で保有効率的なサプライチェーン・マネジメントのノウハウを蓄積

■ 商業ディベロッパーとしてのイオングループの競争力(開発力)

(1) 日本有数の商業ディベロッパーとしてのイオングループの開発力

- 小売業及び商業ディベロッパー業を通じて培った経験とノウハウに基づき、様々な立地に最適かつ多様な形態の商業施設の開発が可能
- 商業ディベロッパーとしてのイオングループの中核会社は「イオンモール株式会社」

店舗面積50,000㎡以上の国内大規模商業施設におけるイオングループのシェア

店舗面積 50,000㎡以上の国内大規模商業施設 全110店舗

イオングループが開発運営する大規模商業施設

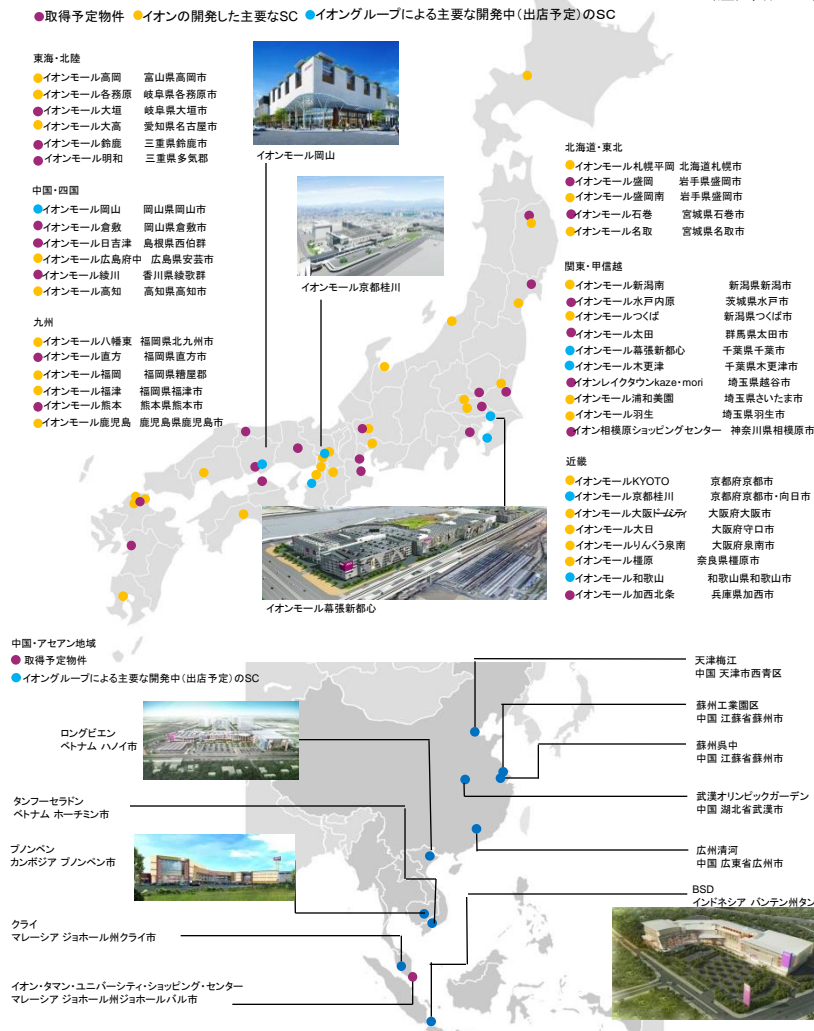
46.4%

(51店舗) (平成24年12月末日現在)

店舗面積50,000㎡とは、東京ドームの建築面積46,755㎡をやや上回る広さです。

(2) イオングループが開発した主要な大規模商業施設(開発予定物件を含む)

(注)平成25年10月17日時点



■ イオングループのテナントリーシングの考え方

- ①ナショナルチェーン店、②地元専門店／地域初出店、③イオングループテナントの3つをバランスよく配置
- 商業施設を歩くこと自体に楽しみがあるような魅力的で居心地のよい商業施設を追求

■ 大規模商業施設の競争力を高める日本有数のテナントリーシング力

- 商業施設に入居する約9,000社のテナント(約30,000店)を会員とする「イオン同友店会」を組成
- 「イオン同友店会」の会員に対する「テナントサポート」を実施

■ 機動的なリーシングを可能にするイオングループ各社が運営する多様なテナント

- 大規模商業施設への出店が可能なテナント企業がグループ内に多数存在

ファッション	ファッショングッズ	サービス
<ul style="list-style-type: none"> ・ローラアシュレイ ・タルボット ・タカキュー ・MALE & Co. ・mf エディトリアル 	<ul style="list-style-type: none"> ・イッカ ・LBCマーケット ・ブランシェス ・トップバリュ ・コレクション 	<ul style="list-style-type: none"> ・アスピー ・グリーンボックス ・フェミニンカフェ ・ニューステップ ・クリアーズ ・アンドリュースタイズ
グッズ	AEON	アミューズメント
<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツオーソリティ ・未来屋書店 ・スクラム ・R.O.U 		<ul style="list-style-type: none"> ・イオンシネマ ・モーリーファンタジー
住まい	レストラン	食品
<ul style="list-style-type: none"> ・ローラアシュレイホーム ・イオンバイク ・イオンペット 	<ul style="list-style-type: none"> ・おひつごはん四六時中 ・妻の香 ・HERB&SPICE ・ハックドラッグ ・メガベトロ 	<ul style="list-style-type: none"> ・グルメドール ・和ぐるめ ・拉拉麵 ・カフェランテ ・イオンリカー ・カンテポレ ・オリジン弁当

【イオン同友店会に属するテナント例】



(注)平成25年10月時点において、イオン同友店会に加盟する会社の営業店舗名を一部示したものであり、保有資産のすべてに入居しているものではありません。

【ディスクレーマー】

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の事象や事業環境に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提が正しいとの保証はありません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承下さい。
- 本資料には、本投資法人及びイオン・リートマネジメント株式会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及びイオン・リートマネジメント株式会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料は、本投資法人の概要及び運用戦略の説明等に関する資料であり、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資産運用会社： イオン・リートマネジメント株式会社
 (金融商品取引業者関東財務局長(金商)第2668号、一般社団法人投資信託協会会員)

【お問い合わせ】

本件に関するお問い合わせは、以下までお願い致します。

イオン・リートマネジメント株式会社

財務企画部

TEL: 03-5283-6360