



イオンモール大和郡山

# イオンリート投資法人

第6期(平成28年1月期)決算説明会資料

平成28年 3月17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6期(平成28年1月期)決算の概要

- |                          |       |      |
|--------------------------|-------|------|
| 1. 第6期(平成28年1月期)決算の概要    | ----- | P. 4 |
| 2. 第6期保有資産(23物件)における鑑定評価 | ----- | P. 5 |

## II. 平成28年2月公募増資の概要

- |                          |       |       |
|--------------------------|-------|-------|
| 1. イオングループとともに成長する戦略の実践  | ----- | P. 8  |
| 2. 平成28年2月公募増資の概要        | ----- | P. 9  |
| 3. 着実な外部成長と1口当たり分配金の増加   | ----- | P. 10 |
| 4. 取得予定資産組入れ後のポートフォリオ    | ----- | P. 11 |
| 5. 取得予定資産組入れ後のポートフォリオマップ | ----- | P. 12 |
| 6. 盤石な財務基盤の構築            | ----- | P. 13 |

## III. 業績予想

- |                       |       |       |
|-----------------------|-------|-------|
| 1. 第7期(平成28年7月期)の業績予想 | ----- | P. 15 |
| 2. 第8期(平成29年1月期)の業績予想 | ----- | P. 16 |

## IV. 運用状況と今後の戦略

- |                                |       |       |
|--------------------------------|-------|-------|
| 1. スポンサーサポート体制の拡充              | ----- | P. 18 |
| 2. キャッシュフローの安定性を確保するリースストラクチャー | ----- | P. 19 |
| 3. ポートフォリオ組入店舗の業績動向            | ----- | P. 20 |
| 4. 設備投資計画                      | ----- | P. 23 |
| 5. 活性化投資による内部成長の実現             | ----- | P. 24 |
| 6. 取得予定資産                      | ----- | P. 26 |
| 7. 取得予定資産組入れ後ポートフォリオ一覧         | ----- | P. 29 |
| 8. マレーシアのマーケット状況               | ----- | P. 30 |
| 9. サステナビリティへの取り組み              | ----- | P. 31 |

## Appendix



## I. 第6期(平成28年1月期)決算概要

# 第6期(平成28年1月期)決算の概要

		平成27年7月期	平成28年1月期		平成28年1月期	
		第5期実績	第6期実績	対 前期比	第5期決算時 第6期予想	対 予想比
		(A)	(B)	(B-A)	(C)	(B-C)
営業収益	(百万円)	9,164	9,406	241	9,387	18
営業費用	(百万円)	5,658	5,817	158	5,875	△ 58
賃貸事業費用	(百万円)	5,168	5,265	97	5,300	△ 34
(うち減価償却費)	(百万円)	2,659	2,677	17	2,681	△ 4
営業利益	(百万円)	3,505	3,588	83	3,512	76
経常利益	(百万円)	2,978	3,048	70	2,965	82
当期純利益	(百万円)	2,969	3,041	72	2,957	83
1口当たり分配金	(円)	2,724	2,790	66	2,710	80
発行済投資口数	(口)	1,090,200	1,090,200	-	1,090,200	-

## 主な差異要因(対 前期比)

(単位: 百万円)

営業収益	第5期取得物件の収益が6か月寄与	+229
	水戸内原隣地取得	+11
	活性化投資による賃料増	+4
	保険金収入	+16
営業費用	修繕費	+25
	地代等	+50
	減価償却費	+17
	資産運用報酬	+56
営業外費用	平成27年2月新規借入分が6か月寄与	+11

## 主な差異要因(対 予想比)

(単位: 百万円)

営業収益	保険金収入	+18
営業費用	修繕費	△30
	減価償却費	△4
	資産運用報酬	+4
	その他支払手数料	△13
	IR費用	△17

# 第6期保有資産(23物件)における鑑定評価(1)

物件番号	不動産等の名称	鑑定評価機関	取得価額 (百万円)	不動産鑑定評価額(百万円)			直接還元法による還元利回り(%)		
				第5期末 (平成27年7月末)	第6期末 (平成28年1月末)	差異	第5期末 (平成27年7月末)	第6期末 (平成28年1月末)	差異
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注1)	(株)谷澤総合鑑定所	21,190	23,000	23,000	0	5.0	5.0	0.0
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注1)	(株)谷澤総合鑑定所	6,730	7,660	7,670	10	5.4	5.4	0.0
RSC-1	イオンモール盛岡	(財)日本不動産研究所	5,340	5,590	5,650	60	6.9	6.8	▲ 0.1
RSC-2	イオンモール石巻	(財)日本不動産研究所	6,680	7,020	7,020	0	6.3	6.3	0.0
RSC-3	イオンモール水戸内原	(財)日本不動産研究所	16,460	17,300	17,900	600	6.3	6.1	▲ 0.2
	イオンモール水戸内原(土地)	(財)日本不動産研究所	105	112	112	0	-	-	-
RSC-4	イオンモール太田	(財)日本不動産研究所	6,860	7,820	7,940	120	6.6	6.5	▲ 0.1
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	(財)日本不動産研究所	10,220	10,500	10,700	200	5.4	5.3	▲ 0.1
RSC-6	イオンモール大垣	(財)日本不動産研究所	4,950	5,160	5,160	0	6.9	6.9	0.0
RSC-7	イオンモール鈴鹿	(財)日本不動産研究所	9,660	10,100	10,100	0	6.3	6.3	0.0
RSC-8	イオンモール明和	(株)谷澤総合鑑定所	3,290	3,620	3,620	0	6.7	6.7	0.0
RSC-9	イオンモール加西北条	(財)日本不動産研究所	7,230	7,610	7,610	0	6.9	6.9	0.0
RSC-10	イオンモール日吉津	(財)日本不動産研究所	7,780	8,320	8,320	0	6.9	6.9	0.0
RSC-11	イオンモール倉敷	(財)日本不動産研究所	17,890	18,700	19,000	300	6.2	6.1	▲ 0.1
RSC-12	イオンモール綾川	(財)日本不動産研究所	8,740	9,190	9,190	0	6.5	6.5	0.0
RSC-13	イオンモール直方	(財)日本不動産研究所	11,250	12,700	12,900	200	6.5	6.4	▲ 0.1
RSC-14	イオンモール熊本	(財)日本不動産研究所	14,060	14,800	15,000	200	6.2	6.1	▲ 0.1
RSC-15	イオンモールKYOTO	(財)日本不動産研究所	21,470	21,800	22,200	400	5.0	4.9	▲ 0.1
RSC-16	イオンモール札幌平岡	(株)谷澤総合鑑定所	5,900	6,230	6,230	0	6.3	6.3	0.0
RSC-17	イオンモール釧路昭和	(株)谷澤総合鑑定所	1,780	1,900	1,900	0	6.9	6.9	0.0
RSC-18	イオンモール利府	(株)谷澤総合鑑定所	2,560	2,720	2,730	10	6.5	6.5	0.0
RSC-19	イオンモール山形南	(株)谷澤総合鑑定所	1,350	1,440	1,450	10	6.7	6.7	0.0
RSC-20	イオンモール四日市北	(株)谷澤総合鑑定所	2,210	2,370	2,370	0	6.4	6.4	0.0
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2)	(財)日本不動産研究所	658 (20百万RM)	649 (20百万RM)	583 (20百万RM)	▲66 (0 RM)	-	-	-
合計			194,363	206,311	208,355	2,044	-	-	-

(注1) 「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。

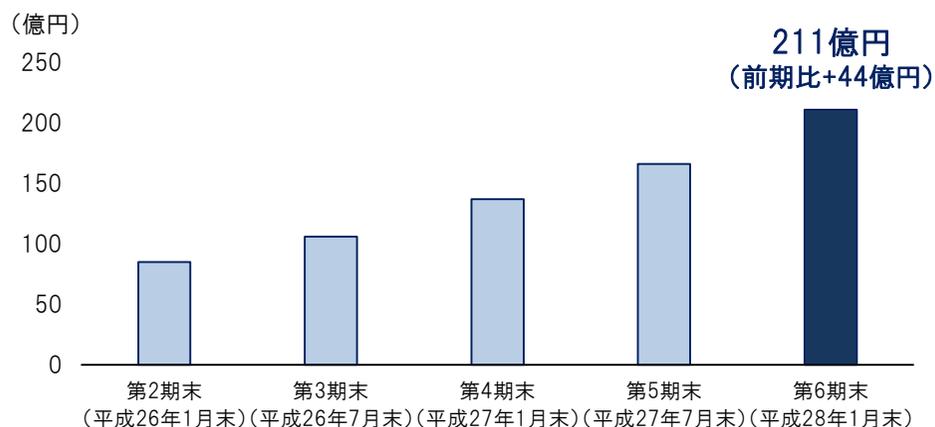
(注2) 物件の不動産鑑定評価については、現地鑑定補助方式を採用し、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。不動産鑑定評価額は、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利(18.18%)に相当する金額を記載しています。また、マレーシア・リンギットの円貨換算は、第5期が平成27年7月31日、第6期が平成28年1月31日の為替相場(第5期1RM=32.49円、第6期1RM=29.17円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

鑑定評価額の上昇により、平成28年1月期末(第6期末)の含み益は211億円に増加

## 期末鑑定評価

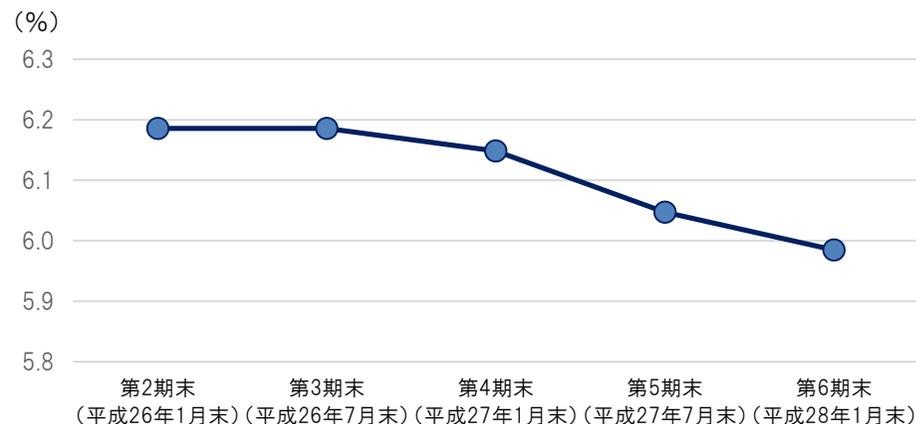
	第2期末 (平成26年1月末)	第3期末 (平成26年7月末)	第4期末 (平成27年1月末)	第5期末 (平成27年7月末)	第6期末 (平成28年1月末)
物件数	16 物件	17 物件	17 物件	23 物件	23 物件
鑑定評価額	166,990 百万円	167,835 百万円	169,171 百万円	206,311 百万円	208,355 百万円
帳簿価額	158,407 百万円	157,183 百万円	155,380 百万円	189,691 百万円	187,252 百万円
含み損益	8,582 百万円	10,652 百万円	13,791 百万円	16,620 百万円	21,102 百万円

## ポートフォリオの含み損益



(注) 含み損益 = 各決算期末の鑑定評価額 - 各決算期末の帳簿価額

## ポートフォリオの平均キャップレート



(注) 直接還元法による還元利回りが算出されていない海外物件は除いて計算しています。



ダイエー川崎プロセスセンター

## Ⅱ. 平成28年2月公募増資の概要



イオンリートは、イオングループの有する、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最大限活用し、ポートフォリオの中長期的な成長を目指します

## イオングループの総合力の活用

- イオングループの大規模商業施設は、特定の商圈内における地域一番店として、エリア内の競争優位性を確保
- 広い売場面積を活かし、多様なテナントを戦略的にリーシングすることが可能
- 計画的なリノベーションによる長期的な競争力の維持・向上が可能



多様な品揃え・店揃え

回遊性の向上

レジャー/コミュニティ拠点

大規模商業施設は消費者の嗜好・ニーズの変化に柔軟に対応しやすいという強みを有する

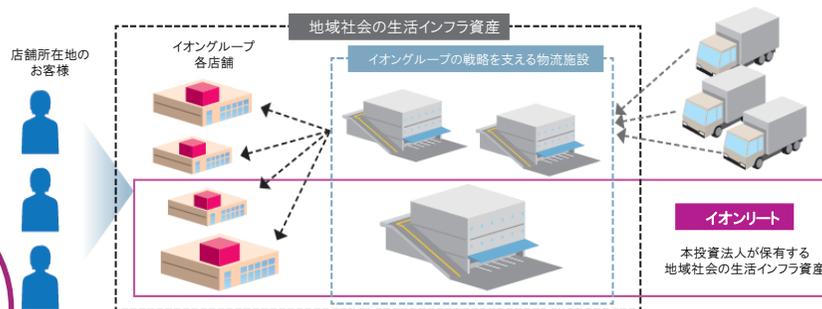
商業施設を支える  
物流ネットワーク



商業施設の  
海外展開

## イオングループの物流拠点のポートフォリオへの取り込み

- 物流機能の集約化及び効率化を推進し、戦略的に物流拠点を配置・機能させることで、最適なグループのサプライチェーンを構築



## イオングループの海外戦略とのシナジー

- イオングループは平成28年度の海外営業収益1兆円を目指し、アセアン地域においてモール型ショッピングセンターを積極的に出店
- イオンマレーシア社は、マレーシアにおいて30年以上の業歴があり、マレーシア小売市場における主要プレイヤーとなっている

海外不動産保有法人の株式を取得する必要があることを明確にするための規約変更を実施(平成27年10月14日)

物流施設、海外物件とともに、投資方針の範囲内で投資を積極的に検討

公募増資で調達した資金265億円と新規借入れ255億円により5物件557億円を取得  
希少性の高い大規模商業施設に加え、イオングループの商流を支える主要物流拠点を取得  
築浅のRSC、首都圏の土地付物件など質にこだわった投資を実行

## 公募増資(2nd PO)の概要

オファリング形態	グローバル・オファリング (Reg.S+Rule144A)
発行決議日	平成28年1月18日
条件決定日	平成28年2月1日
発行価格	1口当たり125,190 円
新規発行投資口数 (第三者割当を含む)	219,267 口 <sup>(注)</sup>
PO後の発行済投資 口総数 (第三者割当を含む)	1,309,467 口
手取り額 (第三者割当を含む)	26,549 百万円

(注) 国内募集のうち本投資法人の指定先として、イオン株式会社に対し42,951口を販売しています。

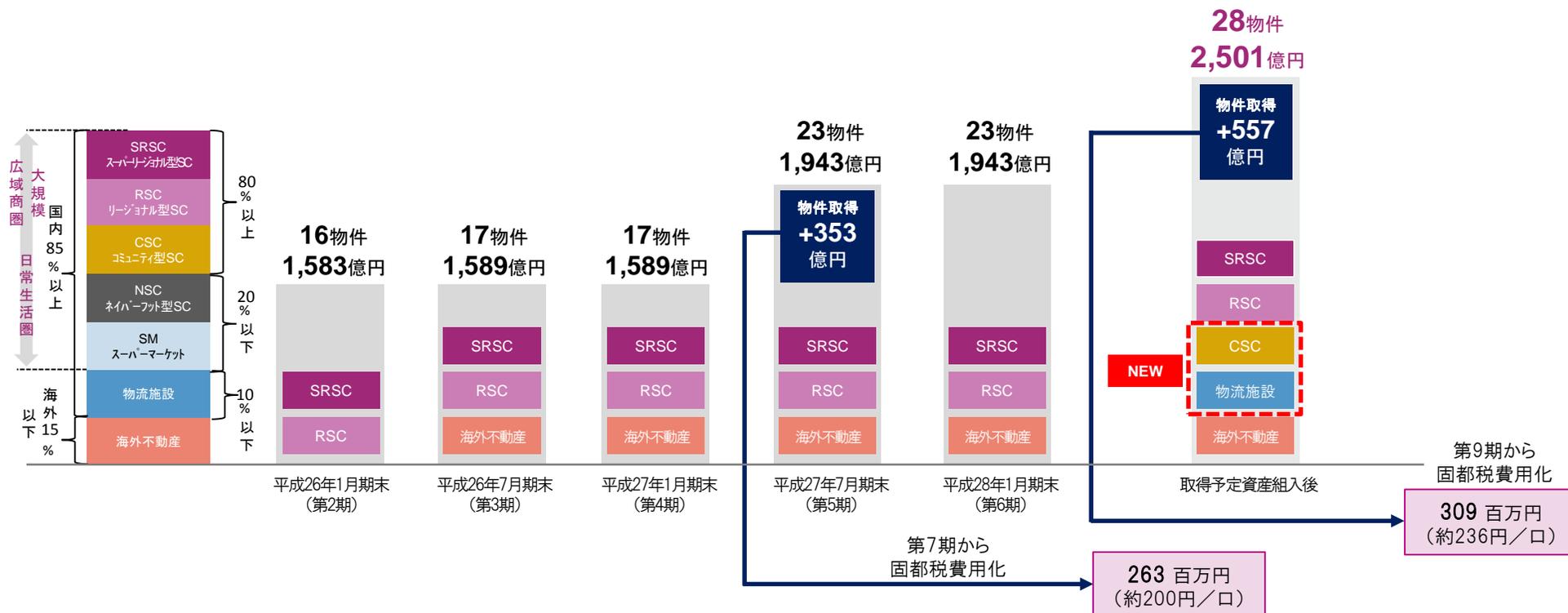
## 取得予定資産の概要

物件名	所在地	分類	(百万円)	(百万円)	鑑定 NOI利回り	売主
			取得予定価額	鑑定評価額		
イオンモール大和郡山	奈良県 大和郡山市	RSC	14,500	14,600	6.0%	スポンサー
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	RSC	12,190	12,200	5.1%	第三者
イオンモール甲府昭和 <sup>(注)</sup>	山梨県 中巨摩郡	RSC	8,389	8,510	6.3%	スポンサー 第三者
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	CSC	6,410	6,430	5.3%	第三者
ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県 川崎市	物流施設	14,280	14,500	5.3%	第三者
合計/平均			55,769	56,240	5.6%	

(注) 平成28年3月1日に実施した土地の追加取得に係る金額及び数値を加味しています。以下同じです。

# 着実な外部成長と1口当たり分配金の増加

新規5物件の取得により資産規模は28物件・2,501億円(取得予定価額ベース)まで拡大



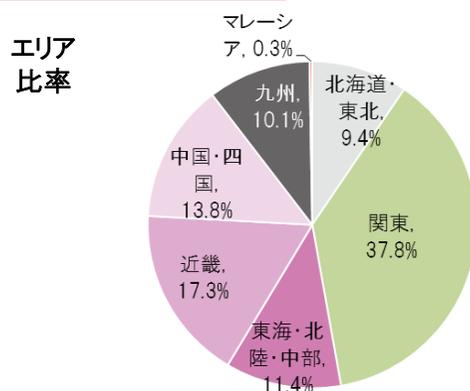
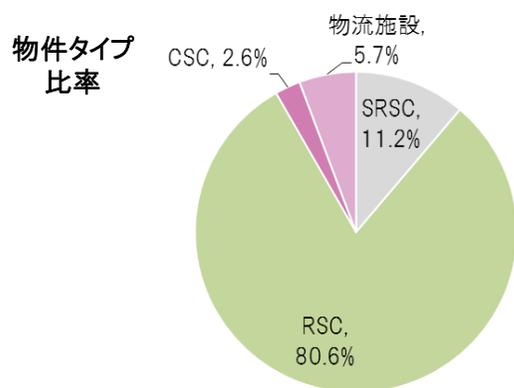
	(運用日数71日)					予想	予想
	平成26年1月期 (第2期)	平成26年7月期 (第3期)	平成27年1月期 (第4期)	平成27年7月期 (第5期)	平成28年1月期 (第6期)	平成28年7月期 (第7期)	平成29年1月期 (第8期)
1口当たり分配金	686円	2,461円	2,473円	2,724円	2,790円	2,695円 (2 <sup>nd</sup> PO前 2,530円)	2,895円
(前期比)	-	+1,775円	+12円	+251円	+66円	▲95円	+200円
1口当たりNAV(注)	110,456円	112,635円	115,939円	122,057円	126,169円	-円	
発行済投資口数	950,000口	950,000口	950,000口	1,090,200口	1,090,200口	1,309,467口	1,309,467口

(注) 1口当たりNAV=(各決算期末の出資総額+各決算期末のポートフォリオ全体の含み損益)/各決算期末の発行済み投資口数

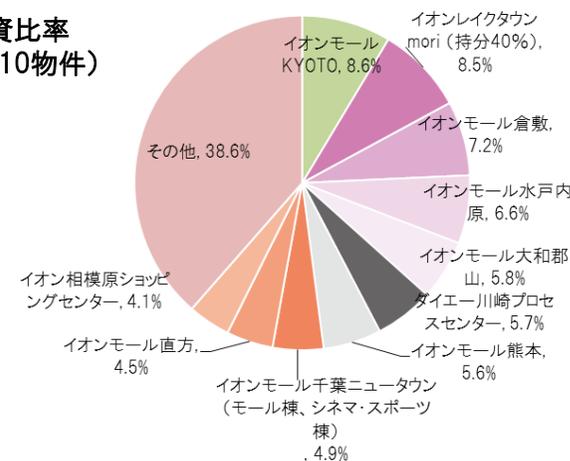
# 取得予定資産組入れ後のポートフォリオ

ポート フォリオ	平成28年1月末(第6期末)		取得予定資産		取得予定資産組入れ後	
	物件数	23	5	28		
	取得(予定)価額の合計	1,943億円	557億円	2,501億円		
	平均NOI利回り	6.7%	5.6%	6.4%		
	平均償却後NOI利回り	4.0%	3.8%	3.9%		
	平均残存賃貸借契約期間	18.0年	19.8年	18.0年		
	平均築年数	11.6年	11.1年	11.8年		
	総賃貸可能面積	213万m <sup>2</sup>	38万m <sup>2</sup>	251万m <sup>2</sup>		
稼働率	100%	100%	100%			

## ポートフォリオの分散状況



## 投資比率 (上位10物件)



- 保有資産
- 国内保有資産所在道府県
- 取得予定資産
- 取得予定資産所在県

## 近畿・中国・四国



## 東海・北陸・中部



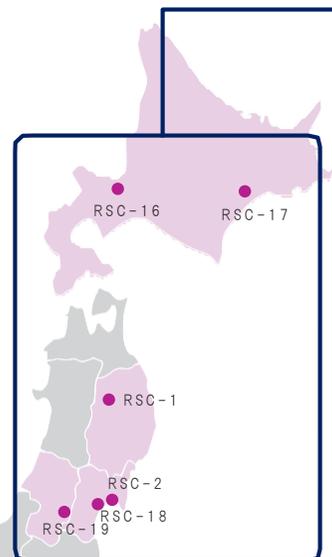
## 北海道・東北



## 関東



## 九州

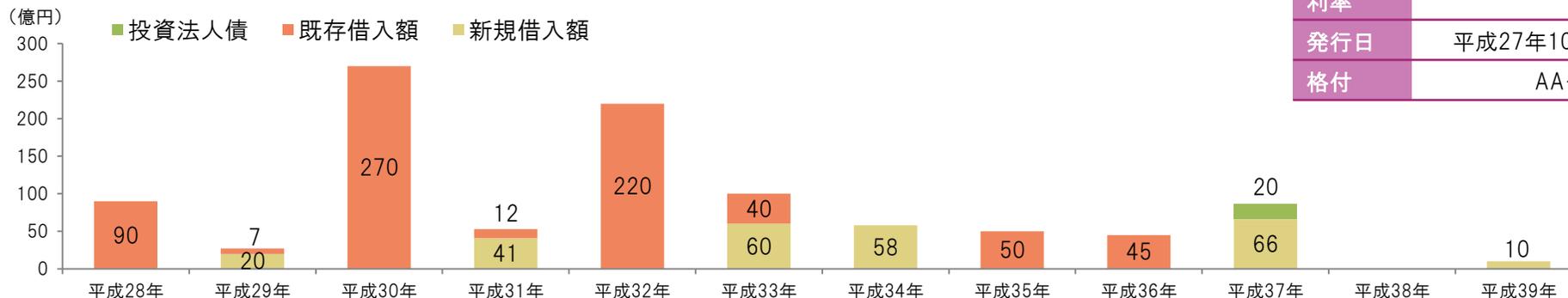


## 安定的な財務運営

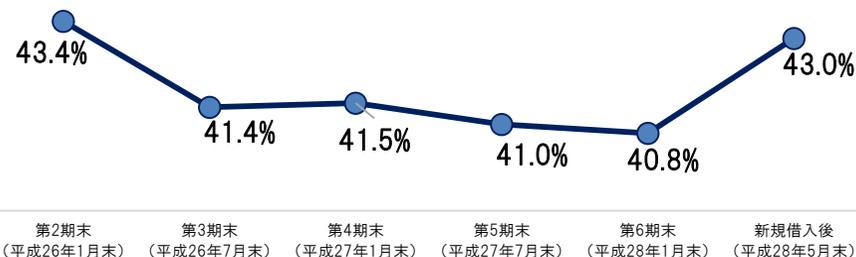
	第6期末 (平成28年1月末)	新規借入後 <sup>(注)</sup> (平成28年5月末(見込み))
デット	LTV(敷金込み)	40.8%
	長期負債比率	100.0%
	固定金利比率	87.1%
	平均借入残存期間	4.0年
	平均調達金利	0.95%
		43.0%
		100.0%
		88.4%
		4.4年
		0.85%

(注) 新規借入れの詳細は43ページをご参照ください。以下同じです。

## 返済期限の分散化(新規借入後)



## 保守的なLTVコントロール



新規借入後借入余力	LTV45%時	約90億円
	LTV50%時	約350億円

## 格付け

株式会社日本格付研究所(JCR)  
長期発行体格付

**AA- (安定的)**

## 投資法人債

本投資法人初となる投資法人債を発行  
資金調達手段の多様化を推進

年限	10年
発行総額	20億円
利率	0.961%
発行日	平成27年10月13日
格付	AA-(JCR)



イオンモール甲府昭和

### Ⅲ. 業績予想



# 第7期(平成28年7月期)の業績予想

※「平成28年1月期決算短信」p9-10記載の「運用状況の見通しの前提条件」に基づく

	平成28年1月期 第6期実績 (A)	平成28年7月期		平成28年7月期	
		第7期予想 (B)	対前期比 (B-A)	1/18公表時 第7期予想 (C)	対予想比 (B-C)
営業収益 (百万円)	9,406	11,190	1,784	11,180	10
営業費用 (百万円)	5,817	7,004	1,187	7,010	△ 5
賃貸事業費用 (百万円)	5,265	6,402	1,137	6,410	△ 7
(うち減価償却費) (百万円)	2,677	3,177	499	3,179	△ 2
営業利益 (百万円)	3,588	4,185	596	4,169	16
経常利益 (百万円)	3,048	3,542	494	3,478	63
当期純利益 (百万円)	3,041	3,534	492	3,470	63
1口当たり分配金 (円)	2,790	2,695	△95	2,650	45
発行済投資口数 (口)	1,090,200	1,309,467	219,267	1,309,467	-

## 主な差異要因(対前期比)

(単位:百万円)

営業収益	第7期取得物件にかかる賃貸事業収入	+1,742
	盛岡の増床に伴う賃料増	+14
	その他賃貸事業収入	+24
営業費用	第5期取得物件にかかる公租公課	+263
	修繕費	+27
	第7期取得物件にかかる地代等	+291
	第7期取得物件にかかる減価償却費	+499
	資産運用報酬	+17
	その他支払手数料	+16
	IR費用	+13
営業外費用	平成28年2月新規借入れに伴う費用増	+54
	平成28年2月投資口発行に伴う費用増	+45

## 主な差異要因(対予想比)

(単位:百万円)

営業収益	賃貸事業収入	+10
営業費用	減価償却費	△2
	資産運用報酬	△2
営業外費用	支払利息	△43

(注)上記の業績は一定の条件の下に算出した平成28年3月15日時点の予想値であり、今後の不動産等の取得又は売却、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等により変動す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。

# 第8期(平成29年1月期)の業績予想

※「平成28年1月期決算短信」p9-10記載の「運用状況の見通しの前提条件」に基づく

	平成28年7月期 第7期予想 (A)	平成29年1月期		平成29年1月期	
		第8期予想 (B)	対前期比 (B-A)	1/18公表時 第8期予想 (C)	対予想比 (B-C)
営業収益 (百万円)	11,190	11,708	518	11,696	12
営業費用 (百万円)	7,004	7,231	227	7,283	△51
賃貸事業費用 (百万円)	6,402	6,533	130	6,586	△53
(うち減価償却費) (百万円)	3,177	3,247	70	3,254	△7
営業利益 (百万円)	4,185	4,477	291	4,412	64
経常利益 (百万円)	3,540	3,803	260	3,665	137
当期純利益 (百万円)	3,531	3,794	260	3,657	137
1口当たり分配金 (円)	2,695	2,895	200	2,790	105
発行済投資口数 (口)	1,309,467	1,309,467	-	1,309,467	-

## 主な差異要因(対前期比)

(単位: 百万円)

営業収益	第7期取得物件の収益が6か月寄与	+500
	盛岡の増床に伴う賃料増が6か月寄与	+13
	その他賃貸事業収入	+3
営業費用	損害保険料	+3
	修繕費	△4
	地代等	+55
	減価償却費	+70
	資産運用報酬	+98
	IR費用	△4
営業外費用	平成28年2月新規借入分が6か月寄与	+46
	IPOによる投資口発行費の償却終了	△17

## 主な差異要因(対予想比)

(単位: 百万円)

営業収益	賃貸事業収入	+12
営業費用	公租公課	△44
	減価償却費	△7
営業外費用	支払利息	△70

(注)上記の業績は一定の条件の下に算出した平成28年3月15日時点の予想値であり、今後の不動産等の取得又は売却、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等により変動す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。

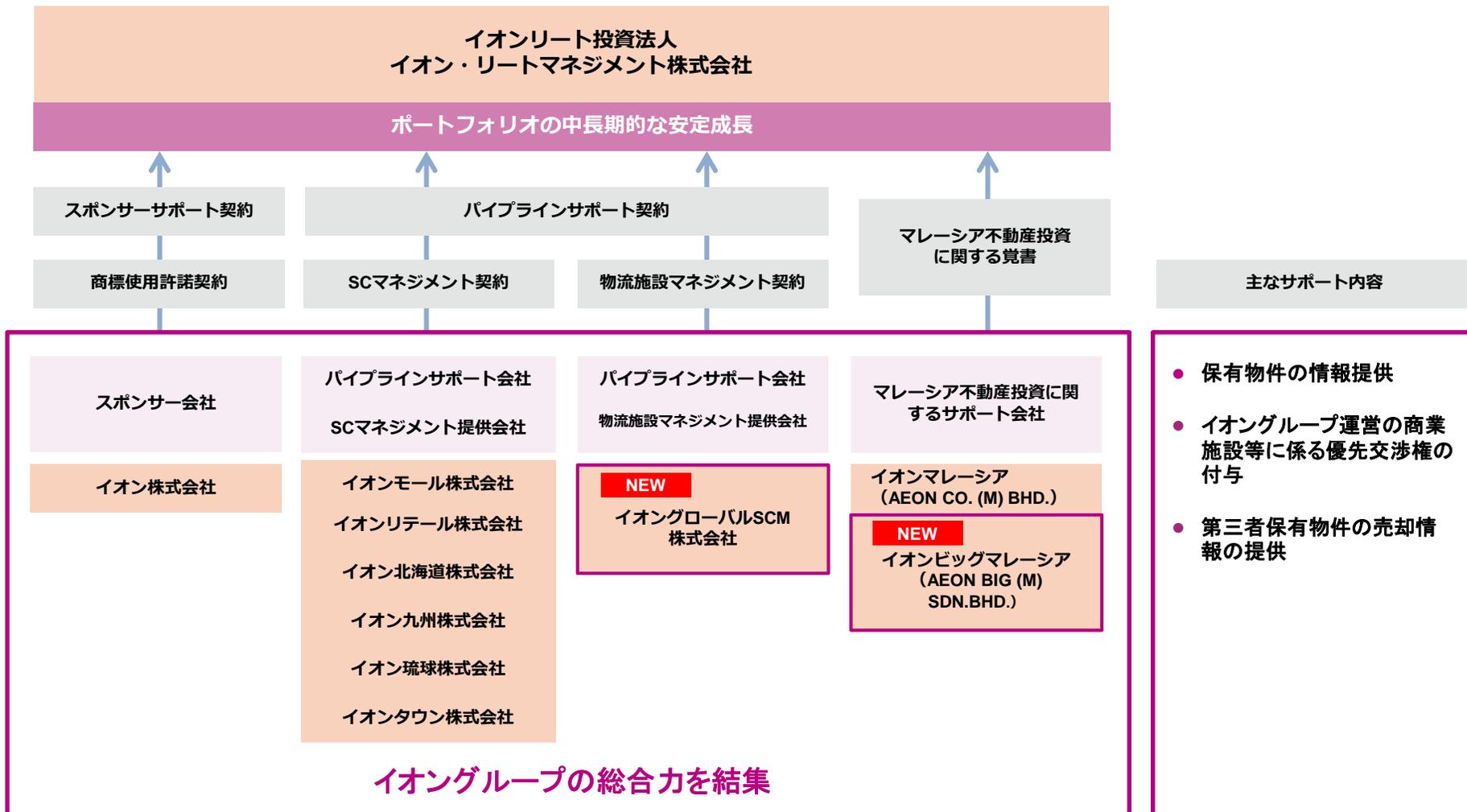


イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター

## IV. 運用状況と今後の戦略

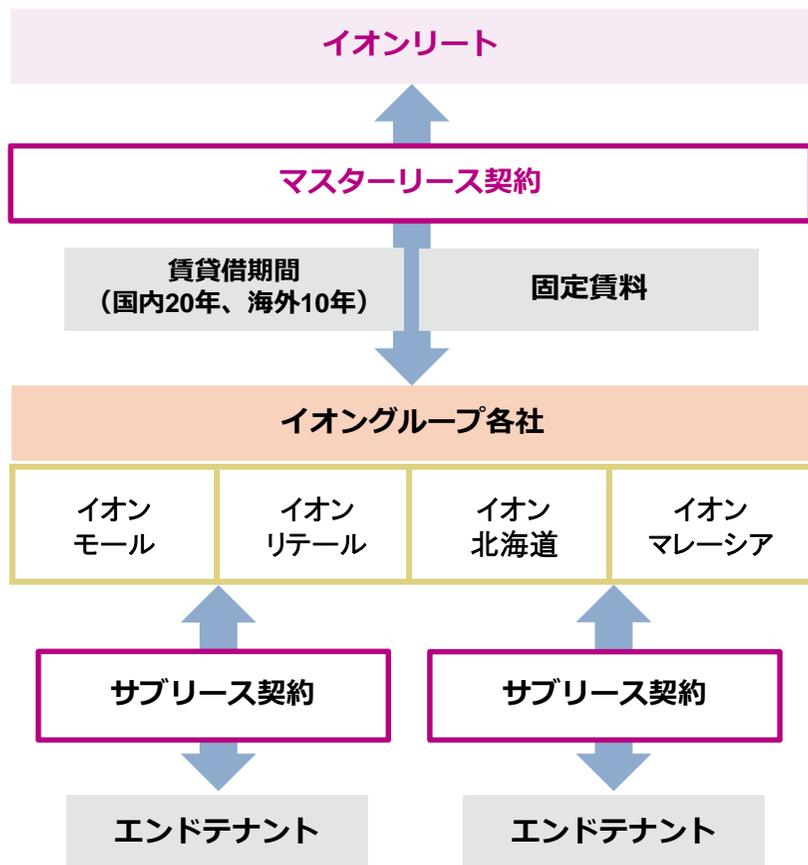


中期3,000億円、長期5,000億円の資産規模目標の実現及び保有物件の価値の維持・向上にむけ、スポンサーの総合力を最大限活用するべくサポート会社を拡大



保有商業施設において、国内物件は期間20年、海外は期間10年の賃料固定型マスターリース契約を締結

## リースストラクチャーのイメージ(商業施設)



## マスターリース契約の基本条件

### 賃料

- 固定賃料を基本とする
- 追加の変動賃料として、固定資産税及び都市計画税相当額が支払われる
- 変動賃料の額は、固定資産税及び都市計画税の変動に応じて毎年見直しが行われる

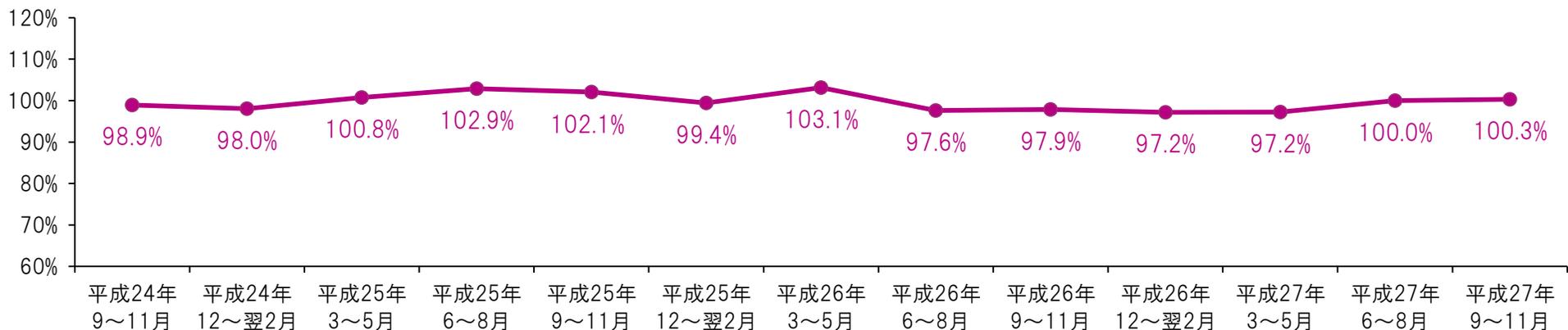
### 解約の条件

- 原則、賃貸借期間中は解約できないものとされる
- 但し、賃貸借期間とは別に、個別物件ごとに解約不能期間を定め、当該期間の最終日の翌日(解約可能日)においてのみ、賃料の6か月相当額を違約金として賃貸人に支払うことにより契約を終了させることができる

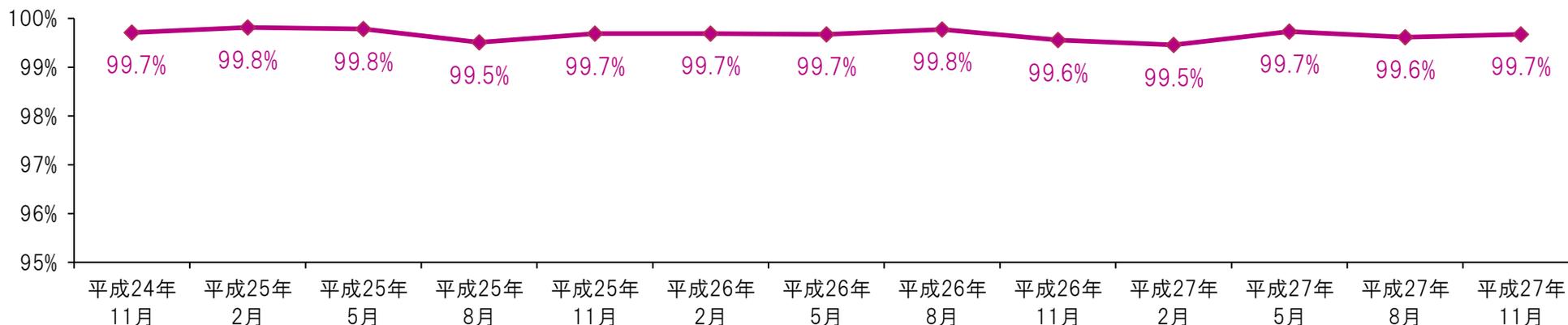
第6期末時点の残存解約不能期間(ポートフォリオ平均) **6.4年**

## 平成24年度からの傾向として、店舗売上は微増、エンドテナント稼働率は高水準で推移

■ ポートフォリオ23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23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2月の4期間におけるポートフォリオ23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。

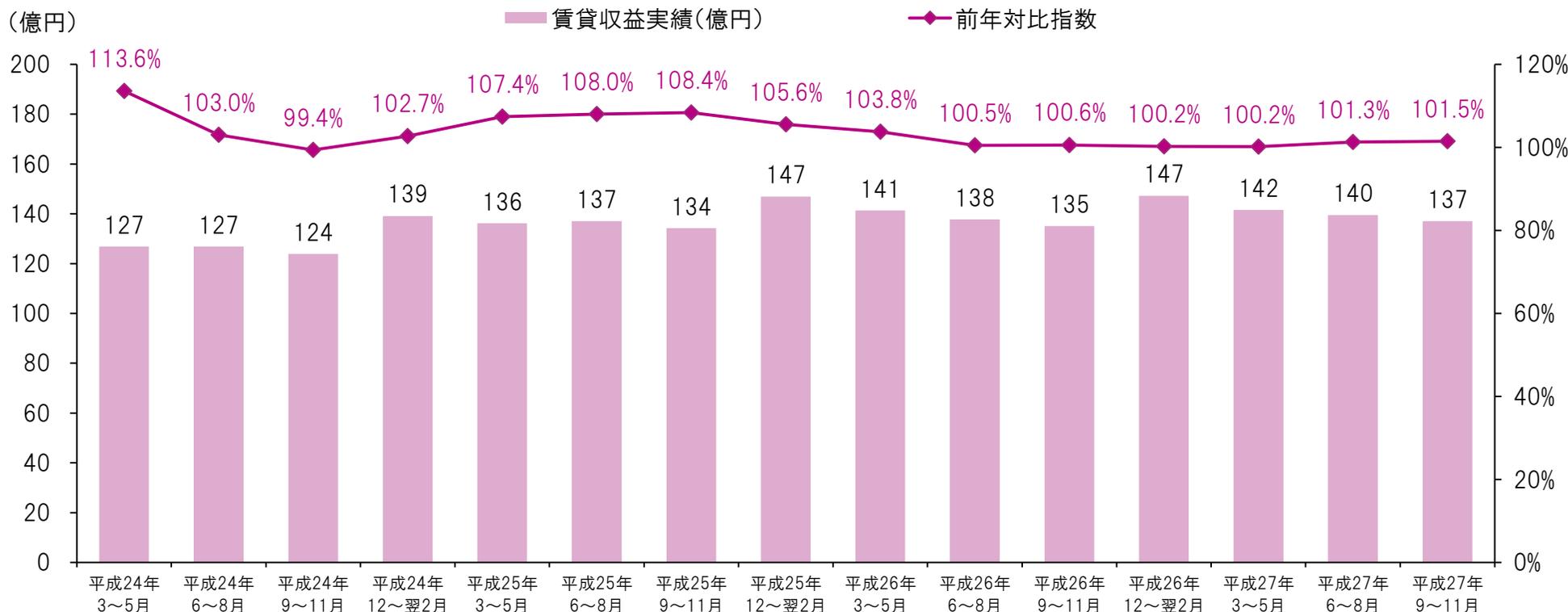
(注2) ポートフォリオ23物件について、「総賃貸面積」に対する「エンドテナント実質稼働面積(エンドテナント出店が確定している面積を含みます)」の占める割合を示しています。

(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。

## マスターリース会社における賃貸収益は前年同期比で増加しており、十分な賃料負担力を維持

■ ポートフォリオ23店舗 マスターリース会社における賃貸収益 (注1)



平成24年3月~平成25年2月  
(12ヶ月間) **517**億円  
(昨年対比) **104.4%**

平成25年3月~平成26年2月  
(12ヶ月間) **555**億円  
(昨年対比) **107.3%**

平成26年3月~平成27年2月  
(12ヶ月間) **562**億円  
(昨年対比) **101.3%**

(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。

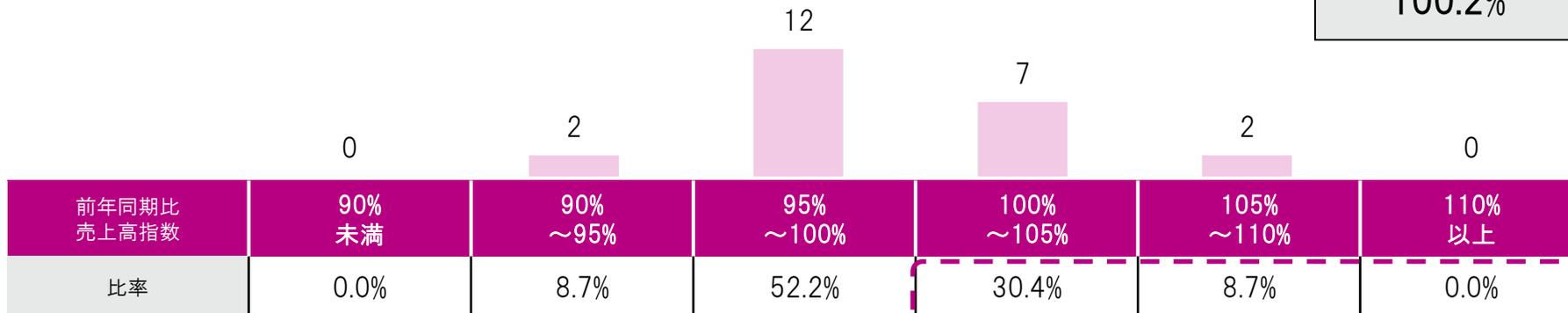
(注3) 上記「前年対比指数」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センターの賃貸収益は、平成28年1月末の為替レートである1RM=29.17円(小数点第3位切捨て)で円貨換算した金額を使用しています。

## 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27年6月～平成27年11月における個別店舗の売上動向

ポートフォリオ  
23店舗平均  
**100.2%**



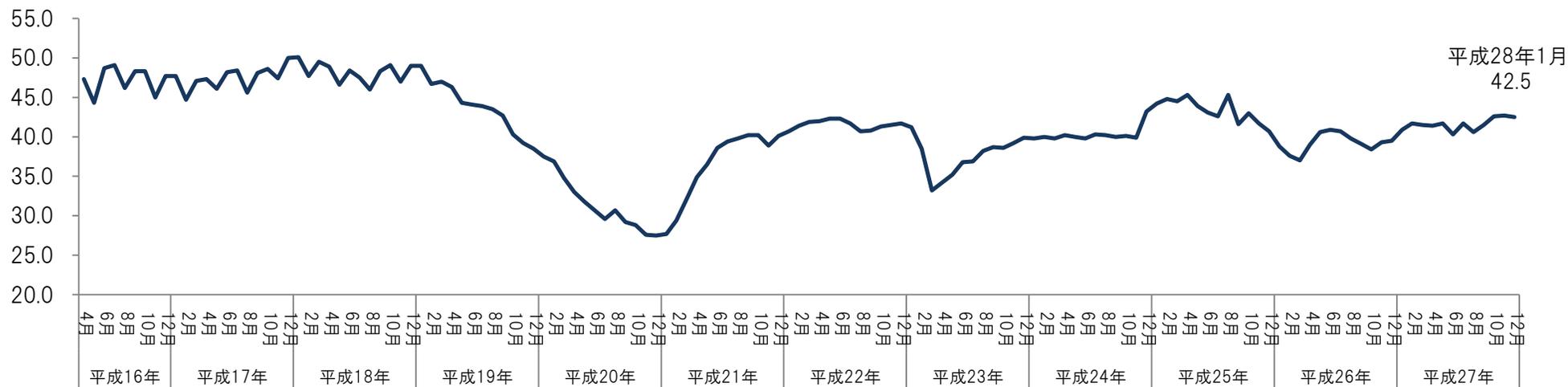
売上高指数100%以上の店舗割合：**39.1%**

(注1) 平成27年6月～平成27年11月における各店舗の売上高について、同時期(平成26年6月～平成26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。そのため合計値が100.0%とならない場合があります。

## (参考)消費者態度指数(一般世帯、季節調整値)

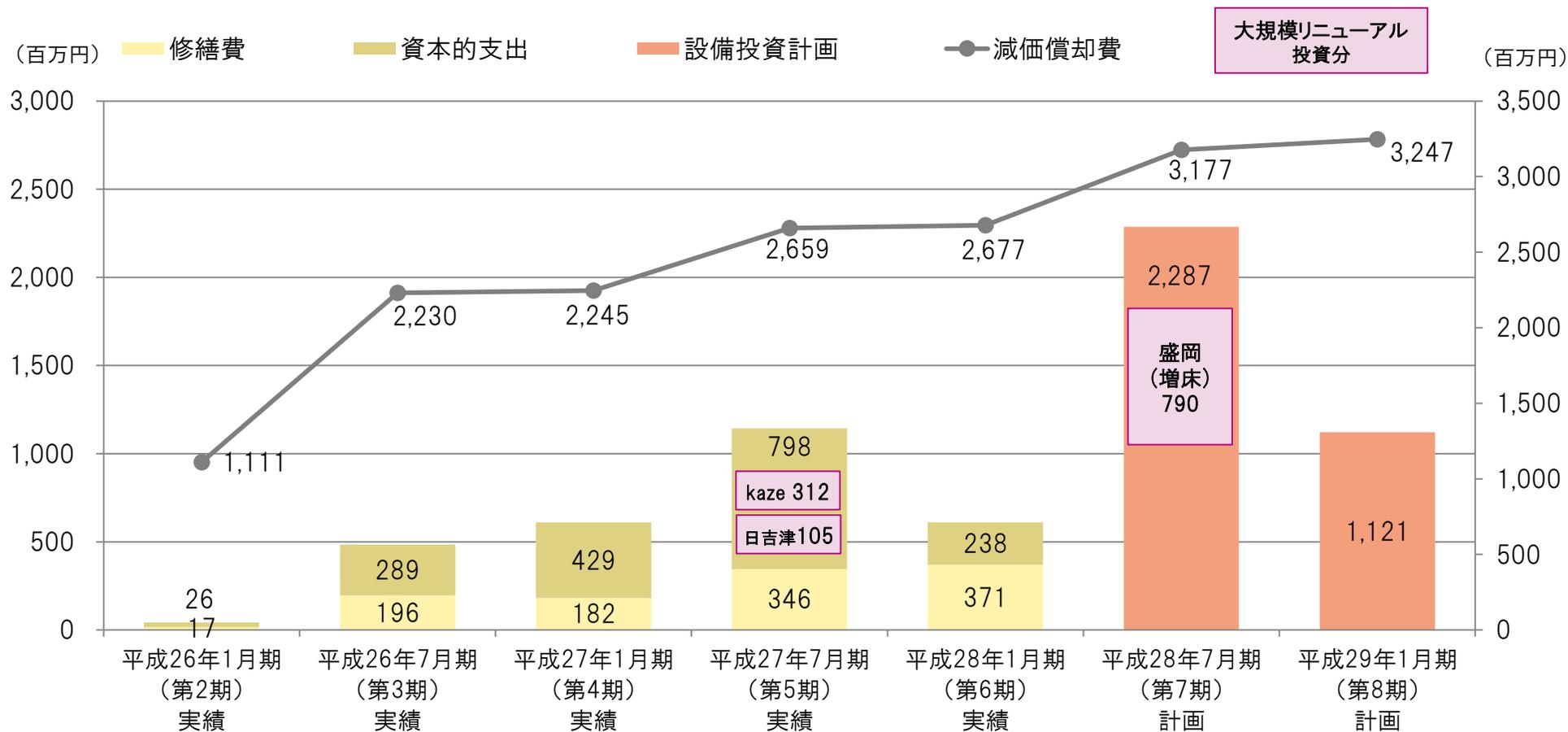


(出所) 内閣府経済社会総合研究所 景気統計部「消費動向調査」

(注) 平成25年(2013年)4月調査から郵送調査法に変更。平成25年3月調査までは訪問留置調査法(一部電話調査の時期あり)で実施。

賃料増加を伴う活性化投資を含め、商業施設価値の維持・向上に資する設備投資は計画的に実施

## 設備投資計画



上場以来、2件の大規模リニューアルを含む活性化投資を継続的に実施  
賃料増額を伴う活性化投資により、施設の競争力の維持・向上とともに、内部成長を実現

## 賃料増額を伴う主な活性化投資事例

物件名称	実施時期	活性化内容	活性化投資額	活性化投資による効果	
				賃料増額 (年換算)	投資額に対する賃料 増額率(年換算)
イオンモール直方	平成26年3月	地下駐車場雨水・排水 対策工事等	109百万円	8百万円	7.4%
イオンモール水戸内原	平成26年4月	厨房汚水処理設備 増設工事	74百万円	5百万円	7.7%
イオン相模原ショッピングセンター	平成26年12月	床張替、トイレの改装	20百万円	1百万円	6.3%
イオンモール熊本	平成26年12月	照明器具のLDE化	53百万円	3百万円	6.7%
イオンレイクタウンkaze	平成27年4月	大規模リニューアル	312百万円	21百万円	6.8%
イオンモール日吉津	平成27年4月	大規模リニューアル	105百万円	8百万円	7.7%

## 賃貸NOIの推移



(注)「賃貸NOI」は、当該営業期間における不動産賃貸事業収益(不動産等売却益を除きます。)の合計から不動産賃貸事業費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

## イオンモール盛岡において増床を伴う大規模リニューアルを実施

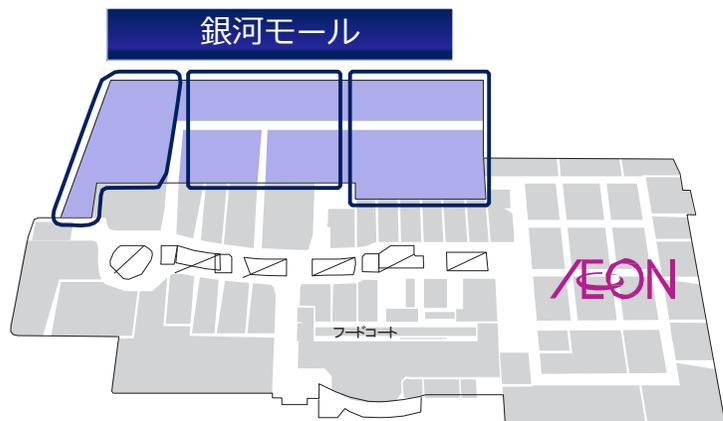
### 増床を伴う活性化投資事例

物件名称	実施時期	活性化内容	活性化投資額	活性化投資による効果	
				賃料増額 (年換算)(予定)	投資額に対する賃料 増額率(予定)
イオンモール盛岡	平成28年4月予定	増床リニューアル	790百万円	57百万円	7.3%

### 平成28年3月4日 2階増床ゾーン「銀河モール」増床リニューアルオープン

- 第2期リニューアルとして、これまで立体駐車場として利用していた2階(約6,000㎡)に23店舗で構成する増床ゾーン「銀河モール」を新設
- 既存棟においても、新たに16店舗を導入、核店舗「イオン盛岡店」も全面リニューアル
- 第1期にオープン以来初の内外観フルリニューアルを実施、4月に完了する第2期リニューアルと合わせて102店舗のリニューアルを実施

第2期リニューアル



RSC-21 平成28年2月29日取得済

## イオンモール大和郡山

歴史・文化の街にふさわしい、エンターテインメントモール



取得価額	14,500百万円	竣工年月	平成22年2月16日
鑑定評価額	14,600百万円	駐車場台数	4,100台
所在地	奈良県 大和郡山市	商圏人口	3km圏 約8.5万人
敷地面積	165,392.18㎡		5km圏 約23.8万人
延床面積	105,137.75㎡		10km圏 約67.8万人

- 主要幹線道路に接続、広域集客に恵まれる好立地
- 歴史・文化の街「大和郡山」「奈良」を訪れるインバウンド需要
- 「デイリーユース」+「時間消費型」コンテンツを有したテナントラインアップ



RSC-23 平成28年2月29日取得済、同3月1日隣地取得済

## イオンモール甲府昭和

甲府商圏をカバーする、エリア唯一の本格的モール型ショッピングセンター



取得価額	8,389百万円	竣工年月	平成23年3月11日
鑑定評価額	8,510百万円	駐車場台数	3,295台
所在地	山梨県 中巨摩郡	商圏人口	3km圏 約6.3万人
敷地面積	119,077.52㎡		5km圏 約17.6万人
延床面積	66,417.84㎡		10km圏 約44.4万人

- 甲府盆地のほぼ中央、甲府商圏全体をカバーできるロケーションであり、商圏内でNO.1の競争優位性を確保
- リニア中央新幹線の新駅が甲府市南部の大津町に新設予定(2027年)。観光客増加による経済波及効果は約170億円/年と予測
- お客さま専用駐車場敷地として使用されている隣接土地(保留地)を3月1日に取得

L-1 平成28年2月15日取得済

## ダイエー川崎プロセスセンター

東京、横浜の二大消費地をカバーするイオングループの戦略的物流拠点



取得価額	14,280百万円	敷地面積	45,828.97㎡
鑑定評価額	14,500百万円	延床面積	既存棟: 42,743.29㎡ 増築棟: 8,505.32㎡
所在地	神奈川県 川崎市	竣工年月日	既存棟: 平成9年4月22日 増築棟: 平成24年9月2日

- 東京と横浜の間に位置するため、二大消費地をカバーしやすく、東京港と横浜港の二大港湾に加え、羽田空港へもアクセスしやすい24時間稼働が可能な物流施設
- 平成26年10月末日現在、イオングループ174店舗に商品を配送。イオングループの首都圏における重要な戦略的物流拠点の1つ

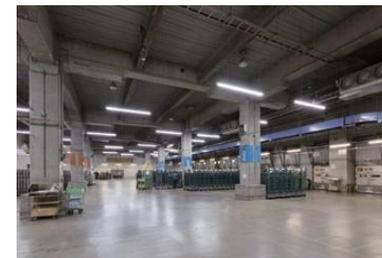
### 本物件の概略図



### 対象不動産から運転時間30分圏と60分圏での到達エリア



温度管理機能を備えた低温物流センター



RSC-22 平成28年3月29日取得予定

## 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)

地域の発展と共に拡大・変化を続けるエリア最大級の大規模商業施設



取得予定価額	12,190百万円	竣工年月	平成18年4月17日
鑑定評価額	12,200百万円	駐車台数	3,800台
所在地	千葉県印西市	商圏人口	3km圏 約4.1万人
敷地面積	44,379.35㎡		5km圏 約7.8万人
延床面積	モール棟:70,593.58㎡ シネマ・スポーツ棟 :36,819.72㎡		10km圏 約54.1万人

- 地域住民の日常生活圏にありながら広域集客力にも優れる商業適地に所在
- 千葉ニュータウンの発展とともに施設の拡大・リニューアルを実施し、地域一番店に成長
- 今後もファミリー層の増加が期待される千葉ニュータウン地区に立地



CSC-1 平成28年5月31日取得予定

## イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター

デイリーユースの集客力を有する地域密着型商業施設



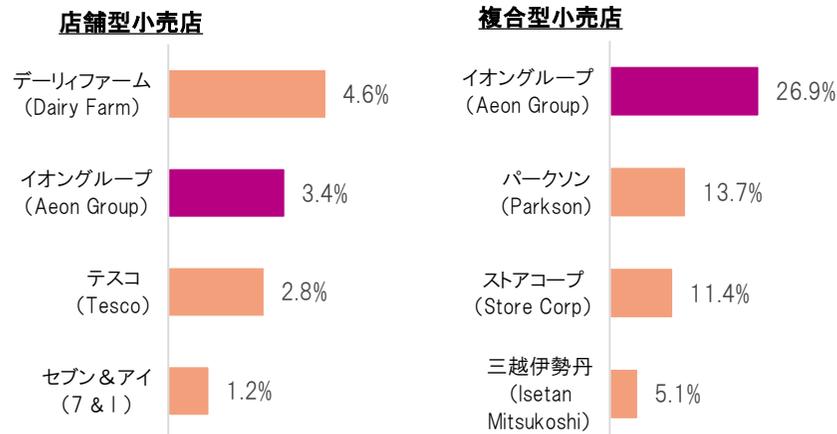
取得予定価額	6,410百万円	竣工年月	平成12年10月13日
鑑定評価額	6,430百万円	駐車台数	1,060台
所在地	神奈川県茅ヶ崎市	駐輪台数	1,550台
敷地面積	27,186.64㎡	商圏人口	1km圏 約2.8万人
延床面積	63,008.00㎡		3km圏 約19.8万人
			5km圏 約37.3万人

- 本物件の周辺は住宅と工場が混在するエリアであり、底堅い後背商圏を有している
- イオン直営のGMS部分が主体の店舗構成となっており、特に食品を中心としたデイリーの集客力に強みを持つ地域一番店

# 取得予定資産組入れ後ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価額 (百万円)	投資比率 (%)	建築時期	不動産鑑定評価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori	埼玉県越谷市	21,190	8.5%	平成20年9月	23,000	160,387.00
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze	埼玉県越谷市	6,730	2.7%	平成20年9月	7,670	127,183.81
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	5,340	2.1%	平成15年7月	5,650	98,968.59
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	6,680	2.7%	平成19年3月	7,020	60,682.20
RSC-3	イオンモール水戸内原	茨城県水戸市	16,565	6.6%	平成17年11月	18,012	159,997.49
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	6,860	2.7%	平成15年11月	7,940	93,165.27
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	10,220	4.1%	平成5年8月	10,700	75,056.62
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	4,950	2.0%	平成19年3月	5,160	64,246.26
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	9,660	3.9%	平成8年11月	10,100	125,236.10
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	3,290	1.3%	平成13年8月	3,620	44,193.80
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	7,230	2.9%	平成20年10月	7,610	48,229.25
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	7,780	3.1%	平成11年3月	8,320	102,045.24
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	17,890	7.2%	平成11年9月	19,000	157,274.78
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	8,740	3.5%	平成20年7月	9,190	113,149.07
RSC-13	イオンモール直方	福岡県直方市	11,250	4.5%	平成17年4月	12,900	151,969.51
RSC-14	イオンモール熊本	熊本県上益城郡	14,060	5.6%	平成17年9月	15,000	101,132.38
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	21,470	8.6%	平成22年1月	22,200	136,468.45
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	5,900	2.4%	平成12年11月	6,230	78,360.81
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	1,780	0.7%	平成12年9月	1,900	51,763.05
RSC-18	イオンモール利府	宮城県宮城郡	2,560	1.0%	平成12年4月	2,730	66,385.29
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	1,350	0.5%	平成12年11月	1,450	53,487.94
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2,210	0.9%	平成13年1月	2,370	41,417.23
RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市	14,500	5.8%	平成22年2月	14,600	105,137.75
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	12,190	4.9%	平成18年4月	12,200	107,425.97
RSC-23	イオンモール甲府昭和	山梨県中巨摩郡	8,389	3.4%	平成23年3月	8,510	66,417.84
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	6,410	2.6%	平成12年10月	6,430	63,008.00
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県川崎市	14,280	5.7%	平成9年4月	14,500	42,743.29
国内小計			249,474	99.7%	-	264,012	2,495,532.99
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)	マレーシア国 ジョホール州	658 (20百万RM)	0.3%	平成14年5月	583 (20百万RM)	22,870.45
海外小計			658	0.3%	-	583	22,870.45
合計			250,133	100.0%	-	264,595	2,518,403.44

## マレーシアにおけるイオングループの市場占有率(平成26年度売上高ベース)



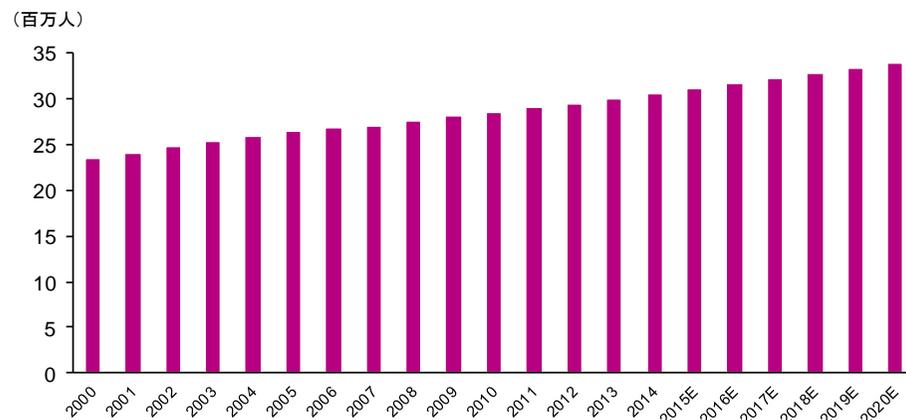
(出典) Euromonitor International

## マレーシアGDP成長率の推移



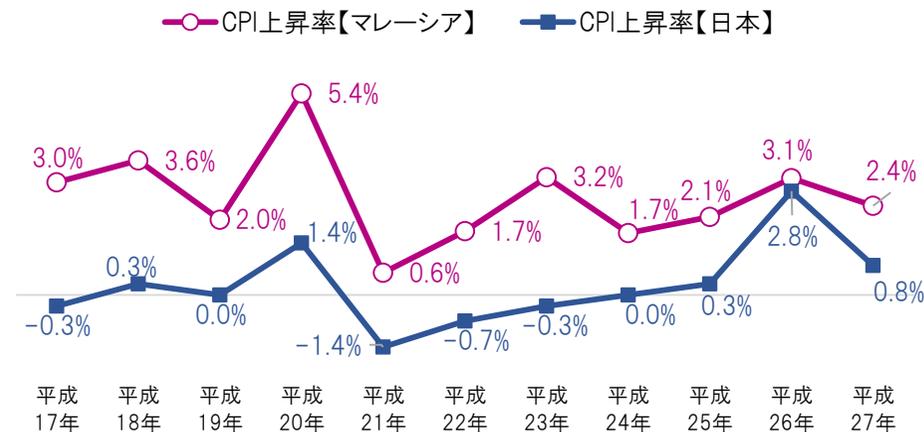
(出典) IMF World Economic Outlook Database, October 2015

## マレーシアの人口推移(2015年以降予想値)



(出典) International Monetary Fund, World Economic Outlook Database (October 2015)

## 消費者物価指数(CPI)上昇率の推移



(出典) IMF World Economic Outlook Database, October 2015  
総務省統計局「消費者物価指数」

## 業務全般におけるESG(環境・社会・ガバナンス)への配慮と、そのためのステークホルダーとの協働を図ってまいります

### サステナビリティに関する方針 ※平成28年1月14日付で策定

#### 1. 環境に関する取組み

- (1) 低炭素社会の実現のため、エネルギー効率の継続的な改善、ならびに再生可能エネルギーの活用により、温室効果ガスの排出削減に取り組みます。
- (2) 生態系の保全を考慮し、植樹活動など不動産の運用を通じた自然との共生を推進します。
- (3) 持続可能な資源利用のために、節水と、資源のリデュース・リユース・リサイクル(3R)を推進することで、省資源、資源循環に取り組みます。
- (4) 環境に関わる法規制等を遵守し、環境汚染の予防に努めます。

#### 2. ステークホルダーとの協働

- (1) 環境に関する教育や研修を実施することにより、役職員の環境意識を高めるとともに、従業員の多様性やワークライフバランスに配慮するよう努めます。
- (2) イオングループの総合力を活用し、エンドテナント(同友店)などパートナー企業の従業員の皆さまに対して快適な職場環境の提供に努めるなど、健全な協力関係を築きます。
- (3) 不動産運用に係るサプライチェーン全体でのESGの取組みを推進するため、グリーン調達の実施に努めます。
- (4) ボランティア活動の支援や、地域の人々が集う教育や情報交換の場を提供するとともに、被災時には復興拠点として地域に協力することに努めます。
- (5) ESGに関する情報を投資家に積極的に開示し、投資家との対話に努めます。また、グリーンビルディング認証の取得に継続的に取り組みます。

### 環境・社会への取り組み事例

#### 防災対応

- 防災性能向上のための地下駐車場雨水・排水対策工事(イオンモール直方)

#### 水質汚濁防止対応

- 飲食テナント増加に伴う厨房汚水処理設備の増設工事(イオンモール水戸内原)

#### 省エネルギーの推進

- 館内温度維持のための防風スクリーン設置(イオンモール明和)
- 照明器具のLED化(イオンモール熊本)
- 高効率空調工事の実施(イオンモール倉敷等)



防風スクリーン

ユニバーサルデザイントイレ

#### ユニバーサルデザインの導入

- ユニバーサルデザイントイレ導入(イオン相模原SC等)

### 取り組み評価

SMBCサステナブルビルディング評価融資 「国際ショッピングセンター協会 サステナブルデザイン アワード」最高賞  
「ゴールド評価」商業施設第1号

#### イオンモール加西北条



イオンモール加西北条  
GOLD ★★★★★

#### イオンレイクタウン



---

Appendix



# 第6期(平成28年1月期)貸借対照表

区 分	第5期 平成27年7月31日現在		第6期 平成28年1月31日現在	
	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比
<b>資産の部</b>				
<b>I 流動資産</b>	<b>13,054,213</b>	<b>6.4%</b>	<b>16,291,729</b>	<b>8.0%</b>
現金及び預金	6,795,562	3.3%	11,288,616	5.5%
信託現金及び信託預金	4,668,783	2.3%	4,662,204	2.3%
前払費用	318,094	0.2%	327,360	0.2%
繰延税金資産	-	-	19	0.0%
未収還付法人税等	493	0.0%	481	0.0%
未収消費税等	1,270,899	0.6%	-	-
その他	381	0.0%	13,046	0.0%
<b>II 固定資産</b>	<b>190,604,782</b>	<b>93.5%</b>	<b>188,041,203</b>	<b>92.0%</b>
有形固定資産	166,553,598	81.7%	164,116,186	80.3%
土地	107,708	0.1%	107,708	0.1%
信託建物	102,509,551	50.3%	100,154,633	49.0%
信託構築物	506,244	0.2%	420,052	0.2%
信託土地	63,430,093	31.1%	63,430,093	31.0%
無形固定資産	23,137,757	11.4%	23,137,757	11.3%
信託借地権	23,137,757	11.4%	23,137,757	11.3%
投資その他の資産	913,427	0.4%	787,258	0.4%
長期前払費用	903,427	0.4%	777,258	0.4%
差入敷金及び保証金	10,000	0.0%	10,000	0.0%
<b>III 繰延資産</b>	<b>136,231</b>	<b>0.1%</b>	<b>114,375</b>	<b>0.1%</b>
投資口交付費	136,231	0.1%	136,231	0.1%
投資法人債発行費	-	-	23,035	0.0%
<b>資産合計</b>	<b>203,795,228</b>	<b>100.0%</b>	<b>204,447,308</b>	<b>100.0%</b>

区 分	第5期 平成27年7月31日現在		第6期 平成28年1月31日現在	
	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比
<b>負債の部</b>				
<b>I 流動負債</b>	<b>2,865,975</b>	<b>1.4%</b>	<b>10,445,888</b>	<b>5.1%</b>
営業未払金	644,234	0.3%	561,038	0.3%
短期借入金	2,000,000	1.0%	-	-
1年以内返済予定の長期借入金	-	-	9,000,000	4.4%
未払金	187,737	0.1%	190,791	0.1%
未払費用	21,472	0.0%	28,924	0.0%
未払法人税等	605	0.0%	679	0.0%
未払消費税等	-	-	651,868	0.3%
その他	11,925	0.0%	12,585	0.0%
<b>II 固定負債</b>	<b>81,512,139</b>	<b>40.0%</b>	<b>74,512,139</b>	<b>36.4%</b>
投資法人債	-	-	2,000,000	1.0%
長期借入金	73,400,000	36.0%	64,400,000	31.5%
預り敷金及び保証金	2,628	0.0%	2,628	0.0%
信託預り敷金及び保証金	8,109,511	4.0%	8,109,511	4.0%
<b>負債合計</b>	<b>84,378,114</b>	<b>41.4%</b>	<b>84,958,027</b>	<b>41.6%</b>
<b>純資産の部</b>				
<b>I 投資主資本</b>	<b>119,417,113</b>	<b>58.6%</b>	<b>119,417,113</b>	<b>58.4%</b>
出資総額	116,447,057	57.1%	116,447,057	57.0%
剰余金	2,970,056	1.5%	3,042,224	1.5%
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,970,056	1.5%	3,042,224	1.5%
<b>純資産合計</b>	<b>119,417,113</b>	<b>58.6%</b>	<b>119,489,281</b>	<b>58.4%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>203,795,228</b>	<b>100.0%</b>	<b>204,447,308</b>	<b>100.0%</b>

# 第6期(平成28年1月期)損益計算書

区 分	第5期 自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日		第6期 自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日	
	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比
<b>営業収益</b>	<b>9,164,250</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,406,039</b>	<b>100.0%</b>
賃貸事業収入	9,163,638	100.0%	9,406,039	100.0%
不動産等売却益	611	0.0%	-	-
<b>営業費用</b>	<b>5,658,990</b>	<b>61.8%</b>	<b>5,817,118</b>	<b>61.8%</b>
賃貸事業費用	5,168,792	56.4%	5,265,919	56.0%
資産運用報酬	360,189	3.9%	416,931	4.4%
資産保管手数料	10,370	0.1%	10,609	0.1%
一般事務委託手数料	34,440	0.4%	38,634	0.4%
役員報酬	3,600	0.0%	3,600	0.0%
租税公課	1,398	0.0%	114	0.0%
その他営業費用	80,198	0.9%	81,307	0.9%
<b>I 営業利益</b>	<b>3,505,259</b>	<b>38.2%</b>	<b>3,588,920</b>	<b>38.2%</b>
<b>営業外収益</b>	<b>4,758</b>	<b>0.1%</b>	<b>6,216</b>	<b>0.1%</b>
受取利息	2,842	0.0%	3,915	0.0%
受取補償金	1,852	0.0%	-	-
還付加算金	-	-	2,301	0.0%
その他	62	0.0%	-	-
<b>営業外費用</b>	<b>531,789</b>	<b>5.8%</b>	<b>546,626</b>	<b>5.8%</b>
支払利息	345,084	3.8%	356,775	3.8%
投資法人債利息	-	-	5,776	0.1%
投資口交付費償却	44,891	0.5%	44,891	0.5%
投資法人債発行費償却	-	-	794	0.0%
融資関連費用	139,218	1.5%	138,037	1.5%
その他	2,595	0.0%	351	0.0%
<b>II 経常利益</b>	<b>2,978,228</b>	<b>32.5%</b>	<b>3,048,510</b>	<b>32.4%</b>
<b>III 税引前当期純利益</b>	<b>2,978,228</b>	<b>32.5%</b>	<b>3,048,510</b>	<b>32.4%</b>
法人税、住民税及び事業税	8,765	0.1%	6,658	0.1%
法人税等調整額	26	0.0%	△ 19	0.0%
法人税等合計	8,791	0.1%	6,638	0.1%
<b>IV 当期純利益</b>	<b>2,969,437</b>	<b>32.4%</b>	<b>3,041,872</b>	<b>32.3%</b>
前期繰越利益	619	0.0%	351	0.0%
<b>V 当期未処分利益又は当期未処理損失(△)</b>	<b>2,970,056</b>	<b>32.4%</b>	<b>3,042,224</b>	<b>32.3%</b>

## 基本理念

本投資法人において、商業施設等<sup>(注)</sup>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。

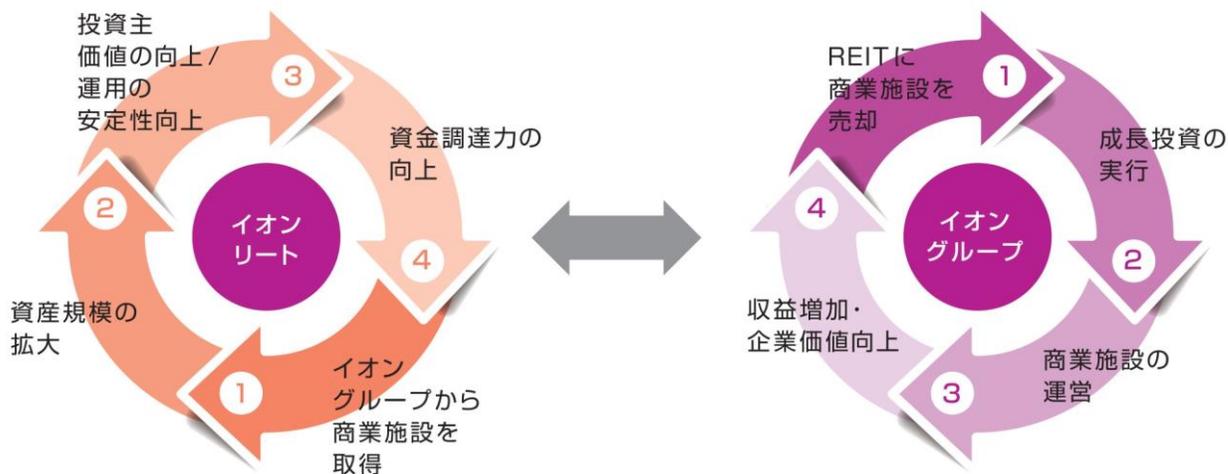
本投資法人は、商業施設等への投資を通じて人々の豊かな生活の実現及び地域社会への貢献を理念としながら、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

(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。

## 基本方針

### 本投資法人とイオングループ<sup>(注)</sup>のウィン-ウィン(WIN-WIN)の関係に基づく成長戦略

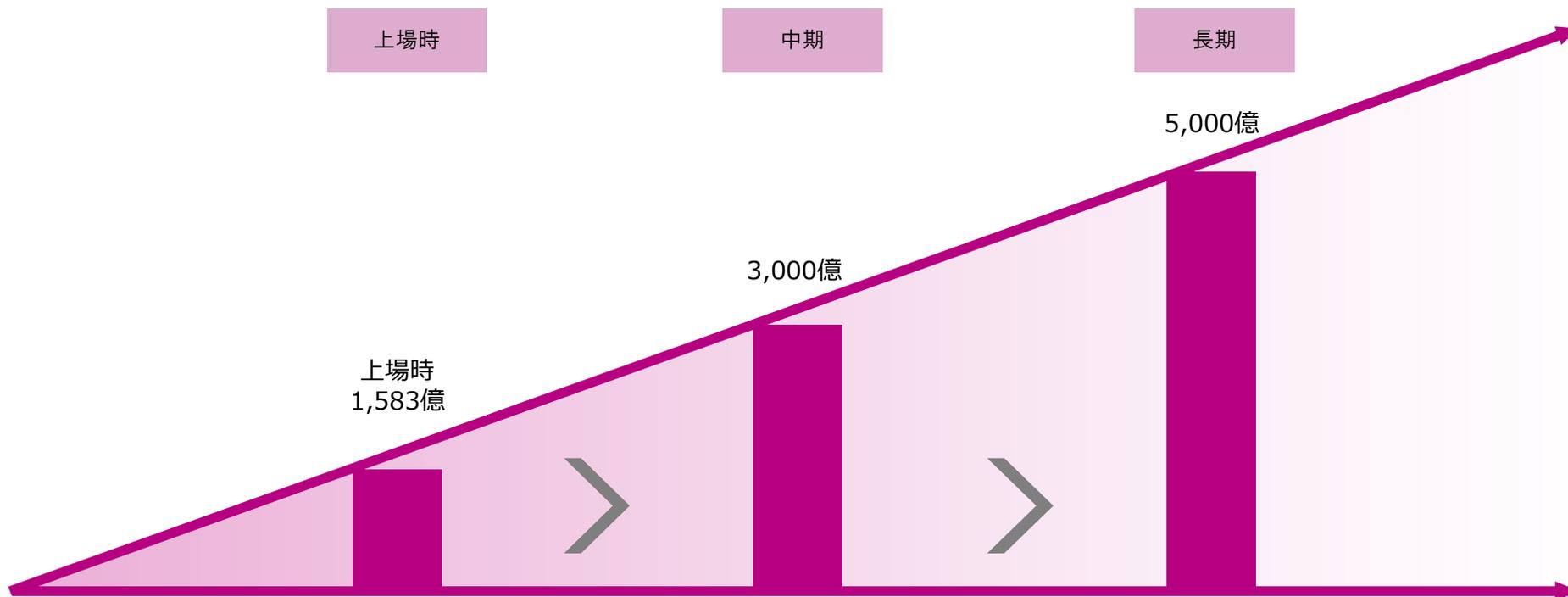
本投資法人とイオングループがそれぞれ好循環に至る良好な関係、すなわち、ウィン-ウィン(WIN-WIN)の関係を構築し、投資主価値の最大化を目指します



(注) 純粋持株会社であるイオン(株)並びに284社の連結子会社及び31社の持分法適用関連会社(平成27年2月末日現在)にて構成されるグループをいいます。

## 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、  
中期3,000億円、長期5,000億円を目指します<sup>(注)</sup>



### 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。

## 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 <sup>(注1)</sup>	
		国内不動産	海外不動産
		85%以上	15%以下
商業施設等	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) <sup>(注2)</sup>	80%以上
		RSC (リージョナル型ショッピングセンター) <sup>(注3)</sup>	
		CSC (コミュニティ型ショッピングセンター) <sup>(注4)</sup>	
	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) <sup>(注5)</sup>	20%以下
		SM (スーパーマーケット) <sup>(注6)</sup>	
物流施設		10%以下	

### 海外における投資対象エリア

マレーシア等のアセアン地域<sup>(注7)</sup>、中国など中長期的に経済発展が見込める国・地域

### 海外における投資対象

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。

(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。

# ポートフォリオ一覧 (平成28年1月末日 23物件ベース)

物件番号	不動産等の名称	所在地	取得年月	賃貸可能面積 (㎡)	取得価額 (百万円)	投資比率 (%)	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (注1) (百万円)	含み損益 (注2) (百万円)	還元利回り (注3) (%)	NOI (注4) (百万円)	PML値 (注5) (%)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注6)	埼玉県越谷市	平成25年11月	160,387.00	21,190	10.9 %	20,406	23,000	2,593	5.0 %	592	2.0 %
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注6)	埼玉県越谷市	平成25年11月	127,183.81	6,730	3.5 %	6,652	7,670	1,017	5.4 %	222	1.7 %
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	平成25年11月	98,968.59	5,340	2.7 %	5,024	5,650	625	6.8 %	222	11.1 %
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	平成25年11月	60,682.20	6,680	3.4 %	6,379	7,020	640	6.3 %	234	3.9 %
RSC-3	イオンモール水戸内原	茨城県水戸市	平成25年11月	159,997.49	16,460	8.5 %	15,588	17,900	2,311	6.1 %	551	0.7 %
	イオンモール水戸内原(土地)		平成27年4月	-	105	0.1 %	107	112	4	-	2	-
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	平成25年11月	93,165.27	6,860	3.5 %	6,499	7,940	1,440	6.5 %	280	4.8 %
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	平成25年11月	75,056.62	10,220	5.3 %	10,139	10,700	560	5.3 %	323	13.4 %
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	平成25年11月	64,246.26	4,950	2.5 %	4,494	5,160	665	6.9 %	174	9.2 %
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	平成25年11月	125,236.10	9,660	5.0 %	9,324	10,100	773	6.3 %	362	7.5 %
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	平成25年11月	44,193.80	3,290	1.7 %	3,218	3,620	401	6.7 %	129	4.6 %
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	平成25年11月	48,229.25	7,230	3.7 %	6,827	7,610	782	6.9 %	266	10.7 %
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	平成25年11月	102,045.24	7,780	4.0 %	7,335	8,320	984	6.9 %	283	8.0 %
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	平成25年11月	157,274.78	17,890	9.2 %	17,200	19,000	1,799	6.1 %	584	0.5 %
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	平成25年11月	113,149.07	8,740	4.5 %	8,107	9,190	1,082	6.5 %	311	0.6 %
RSC-13	イオンモール直方	福岡県直方市	平成25年11月	151,969.51	11,250	5.8 %	10,646	12,900	2,253	6.4 %	415	0.1 %
RSC-14	イオンモール熊本	熊本県上益城郡	平成25年11月	101,132.38	14,060	7.2 %	13,443	15,000	1,556	6.1 %	452	6.2 %
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	平成27年2月	136,468.45	21,470	11.0 %	21,374	22,200	825	4.9 %	684	13.5 %
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	平成27年2月	78,360.81	5,900	3.0 %	5,872	6,230	357	6.3 %	267	3.5 %
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	平成27年2月	51,763.05	1,780	0.9 %	1,811	1,900	88	6.9 %	95	7.0 %
RSC-18	イオンモール利府	宮城県宮城郡	平成27年2月	66,385.29	2,560	1.3 %	2,542	2,730	187	6.5 %	124	6.9 %
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	平成27年2月	53,487.94	1,350	0.7 %	1,360	1,450	89	6.7 %	89	6.2 %
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	平成27年2月	41,417.23	2,210	1.1 %	2,203	2,370	166	6.4 %	125	6.0 %
国内小計			-	2,110,800.14	193,705	99.7%	186,563	207,772	21,206	-	6,798	-
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	平成26年6月	22,870.45	658 (20百万RM)	0.3 %	688 (20百万RM)	583 (20百万RM)	△105 (△989千RM)	-	19	0.8 %
海外小計			-	22,870.45	658	0.3 %	688	583	△105	-	19	-
合計			-	2,133,670.59	194,363	100.0 %	187,252	208,355	21,102	-	6,817	1.2 %

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、平成28年1月31日です。

(注2) 含み損益は、鑑定評価額－期末帳簿価額で算出しています。

(注3) 直接還元法における還元利回りを記載しています。

(注4) NOIは、不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費で算出しています。

(注5) 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。「合計」の数値は平均値ではなく、国内のポートフォリオ全体のPML値になります。

(注6) 取得価額、期末帳簿価額、鑑定評価額、含み損益及びNOIは、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7) 取得価額、期末帳簿価額、鑑定評価額、含み損益及びNOIは、物件全体を所有するイオンマレーシア社から権利移転された共有持分に類する権利の割合(全体の18.18%)に相当する金額を記載しています。

# イオングループが開発した主要な大規模商業施設(開発中を含む)

- イオングループの開発した主要なSC
- イオングループによる主要な開発中(出店予定)のSC

## 中国・四国

- イオンモール鳥取北
- イオンモール出雲
- イオン松江ショッピングセンター
- イオンモール岡山
- イオンモール広島府中
- イオンモール広島祇園
- イオンタウン防府
- イオンモール高松
- イオンモール新居浜
- イオンモール今治新都市
- イオンモール高知

- 鳥取県鳥取市
- 島根県出雲市
- 島根県松江市
- 岡山県岡山市
- 広島県安芸郡
- 広島県広島市
- 山口県防府市
- 香川県高松市
- 愛媛県新居浜市
- 愛媛県今治市
- 高知県高知市

## 九州・沖縄

- イオンモール福岡伊都
- イオンモール福津
- イオンモール八幡東
- イオンモール佐賀大和
- イオン大塔ショッピングセンター
- イオン八代ショッピングセンター
- イオンモール三光
- イオンモール宮崎
- イオンモール鹿児島
- イオンモール沖縄ライカム

- 福岡県福岡市
- 福岡県福津市
- 福岡県北九州市
- 佐賀県佐賀市
- 長崎県佐世保市
- 熊本県八代市
- 大分県中津市
- 宮崎県宮崎市
- 鹿児島県鹿児島市
- 沖縄県中頭郡



イオンモール沖縄ライカム

## 東海・北陸

- イオンモール高岡
- イオンモールとなみ
- イオンモールかほく
- イオンモール各務
- イオンモール浜松市野
- イオンモール大高
- イオンモール名古屋茶屋
- イオンモール扶桑
- イオンモール常滑
- イオンモール長久手
- イオンモール東員

- 富山県高岡市
- 富山県砺波市
- 石川県かほく市
- 岐阜県各務原市
- 静岡県浜松市
- 愛知県名古屋
- 愛知県名古屋
- 愛知県丹羽郡
- 愛知県常滑市
- 愛知県長久手市
- 三重県員弁郡



イオンモールとなみ

## 近畿

- イオンモール草津
- イオンモール京都五条
- イオンモール京都桂川
- イオン喜連瓜破店
- イオンモール堺鉄砲町
- イオンモールのりんくう泉南

- 滋賀県草津市
- 京都府京都市
- 京都府京都市・向日市
- 大阪府大阪市
- 大阪府堺市
- 大阪府泉南市

- イオンモール大日
- イオンモール大阪ドームシティ
- イオンモール四条畷
- イオンモール伊丹昆陽
- イオンモール橿原
- イオンモール和歌山

- 大阪府守口市
- 大阪府大阪市
- 大阪府四条畷市・寝屋川市
- 兵庫県伊丹市
- 奈良県橿原市
- 和歌山県和歌山市



イオンモール旭川駅前

## 北海道・東北

- イオンモール旭川駅前
- イオンモール苫小牧
- イオンモール下田
- イオンモール盛岡南
- イオンモール名取
- イオンモール秋田
- イオンモール天童
- ショッピングモールフェスタ

- 北海道旭川市
- 北海道苫小牧市
- 青森県上北郡
- 岩手県盛岡市
- 宮城県名取市
- 秋田県秋田市
- 山形県天童市
- 福島県郡山市

## 関東・甲信越

- イオンモールつくば
- イオンモール下妻
- イオンモール佐野新都市
- イオンモール高崎
- イオンモール浦和美園
- イオンモール羽生
- イオンモール春日部
- イオンモール与野
- イオン入間店
- イオンモール幕張新都心
- イオンモール木更津
- イオンモール多摩平の森
- イオンモール日の出
- イオン秦野ショッピングセンター
- イオンモール新潟南
- イオンモール佐久平

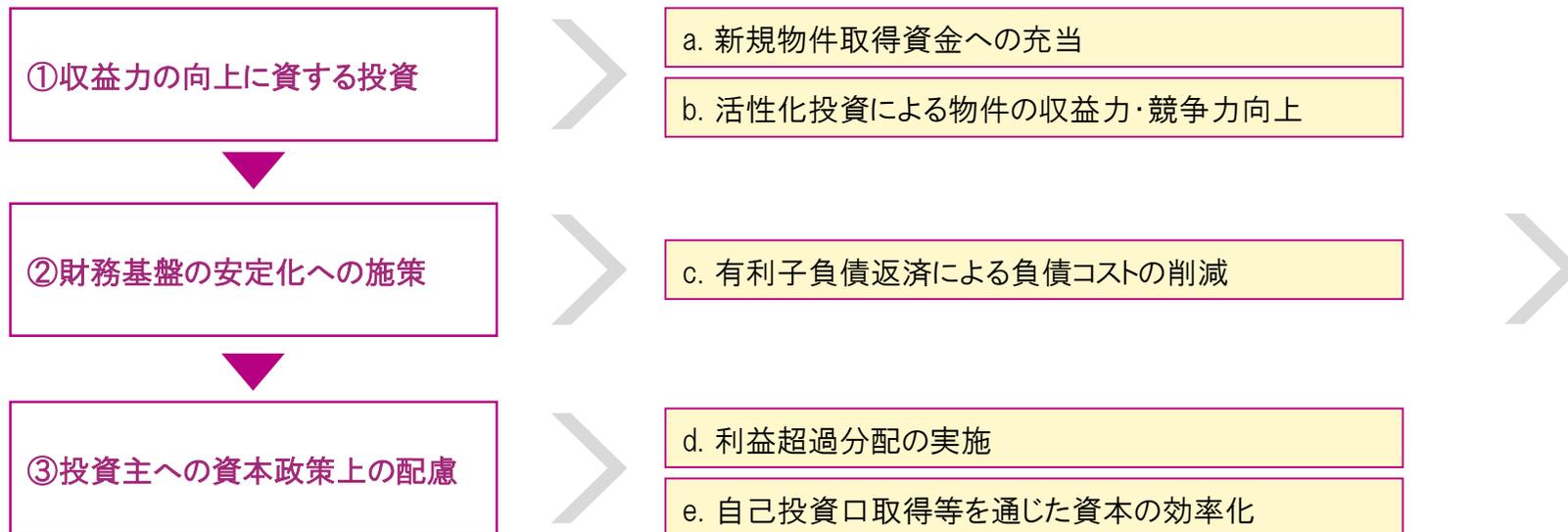
- 茨城県つくば市
- 茨城県下妻市
- 栃木県佐野市
- 群馬県高崎市
- 埼玉県さいたま市
- 埼玉県羽生市
- 埼玉県春日部市
- 埼玉県さいたま市
- 埼玉県入間市
- 千葉県千葉市
- 千葉県木更津市
- 東京都日野市
- 東京都西多摩郡
- 神奈川県秦野市
- 新潟県新潟市
- 長野県佐久市

出典：イオン（株）及びイオンモール（株）提供の情報を基に本資産運用会社が作成

(平成28年1月末現在)

## 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

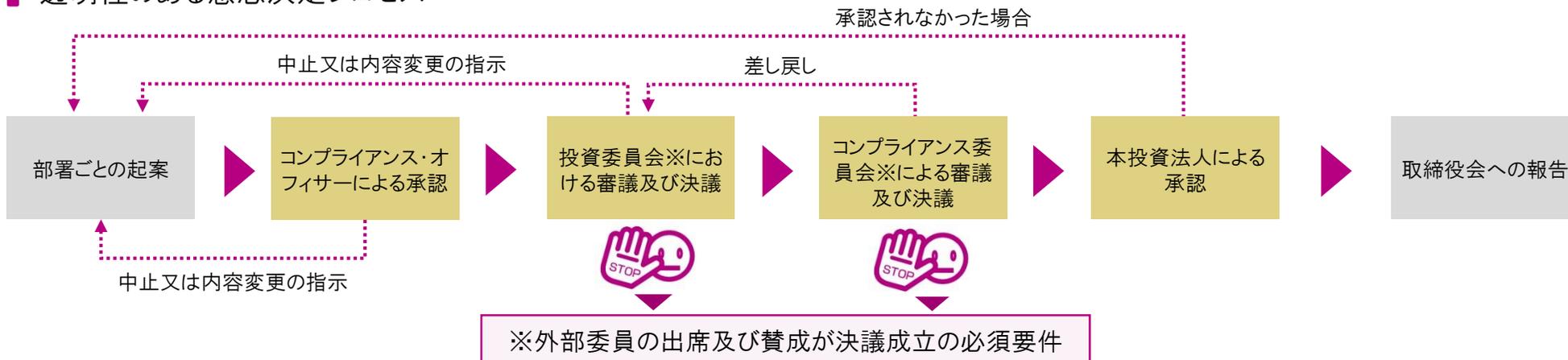


## 安定した財務基盤

方針	
LTV(注)	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、借入金金融機関を適切に分散

(注) 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。

## 透明性のある意思決定プロセス



## 投資主の利益とイオングループとの利益の共有化

- ・ イオングループによる投資口の保有

保有比率 **19.7%** (平成28年2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 **3件** (平成28年1月末現在)

## 投資口累積投資制度(るいとう)の導入

- ・ 本投資法人及び資産運用会社の役職員が証券会社の累積投資制度を利用して本投資法人の投資口を取得できる制度を平成26年5月1日付で導入
- ・ 投資口価格の価値向上及び業績向上への意識を高め、投資主の皆様の利益と合致した経済的な動機づけを付与

## 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%(上限料率) × {運用日数 / 年}
	運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅱ 控除前一口当たり分配金 × NOI <sup>(注)</sup> × 0.001%(上限料率)
取得報酬		取得代金 × 0.5%(上限料率) (利害関係人との取引: 取得代金 × 0.25%(上限料率))
処分報酬		処分代金 × 0.5%(上限料率) (利害関係人との取引: 処分報酬なし)

(注) 当該営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

## 強固な財務基盤を維持し、安定的な財務運営を継続

	第2期末 (平成26年1月末)	第3期末 (平成26年7月末)	第4期末 (平成27年1月末)	第5期末 (平成27年7月末)	第6期末 (平成28年1月末)	新規借入後 (平成28年5月末)
短期借入金	4,000百万円	- 百万円	- 百万円	2,000百万円	- 百万円	- 百万円
長期借入金	63,000百万円	63,000百万円	63,000百万円	73,400百万円	73,400百万円	98,900百万円
投資法人債					2,000百万円	2,000百万円
敷金保証金	7,411百万円	7,411百万円	7,411百万円	8,111百万円	8,111百万円	10,169百万円
負債残高	74,411百万円	70,411百万円	70,411百万円	83,512百万円	83,512百万円	111,069百万円
LTV(敷金込み)	43.4%	41.4%	41.5%	41.0%	40.8%	43.0%
LTV(敷金除く)	39.0%	37.1%	37.1%	37.0%	36.9%	39.0%
長期負債比率	94.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%
固定金利比率	80.6%	85.7%	85.7%	84.5%	87.1%	88.4%
平均借入残存期間	5.2年	5.0年	4.5年	4.3年	4.0年	4.4年
平均調達金利	0.92%	0.95%	0.95%	0.94%	0.95%	0.85%

# 新規借入れ後の借入状況

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

	借入日	区分	借入額		返済期限	利率
				内訳		
既存借入れ	平成25年11月25日	長期	630億円	90億円	平成28年10月20日	変動金利（基準金利 <sup>(注1)</sup> +0.25%）
				270億円	平成30年10月22日	実質固定金利 <sup>(注2)</sup> 0.78125%
				220億円	平成32年10月20日	実質固定金利 <sup>(注2)</sup> 1.17250%
				50億円	平成35年10月20日	実質固定金利 <sup>(注2)</sup> 1.76375%
	平成27年2月27日	長期	124億円	7億円	平成29年10月20日	変動金利（基準金利 <sup>(注1)</sup> +0.25%）
				12億円	平成31年10月21日	実質固定金利 <sup>(注2)</sup> 0.61910%
				40億円	平成33年10月20日	実質固定金利 <sup>(注2)</sup> 0.88915%
				45億円	平成36年10月21日	実質固定金利 <sup>(注2)</sup> 1.40390%
新規借入れ	平成28年2月29日	長期	255億円	20億円	平成29年10月20日	変動金利（基準金利 <sup>(注1)</sup> +0.22%）
				41億円	平成31年10月21日	実質固定金利 <sup>(注2)</sup> 0.14750%
	平成28年3月29日			60億円	平成33年10月20日	実質固定金利 <sup>(注2)</sup> 0.35125%
				58億円	平成34年10月20日	実質固定金利 <sup>(注2)</sup> 0.54100%
	平成28年5月31日			66億円	平成37年10月20日	実質固定金利 <sup>(注2)</sup> 0.99100%
	平成28年2月29日			10億円	平成39年10月21日	実質固定金利 <sup>(注2)</sup> 1.40730%

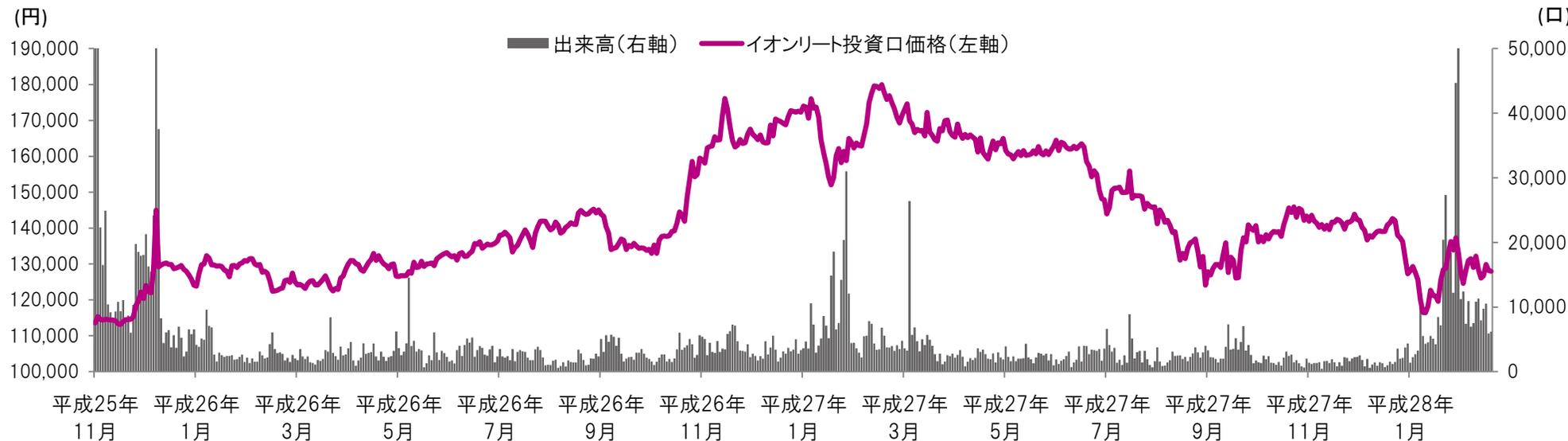
(注1) 全国銀行協会が公表する日本円Tiborをいいます。但し、対応する期間が存在しない場合、線形按分の方法によりエージェントが合理的に定めた利率をいいます。

(注2) 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。



貸付先	割合	貸付先	割合
みずほ銀行	15.6%	日本政策投資銀行	3.3%
三井住友銀行	13.8%	イオン銀行	3.1%
三井住友信託銀行	12.5%	百五銀行	3.1%
三菱東京UFJ銀行	10.7%	三重銀行	3.1%
農林中央金庫	7.8%	広島銀行	1.7%
三菱UFJ信託銀行	7.7%	七十七銀行	1.7%
みずほ信託銀行	7.3%	千葉銀行	1.3%
りそな銀行	4.6%	投資法人債	2.7%

## イオンリート投資口価格と出来高の推移



## イオンリート投資口価格と東証REIT指数の相对比较

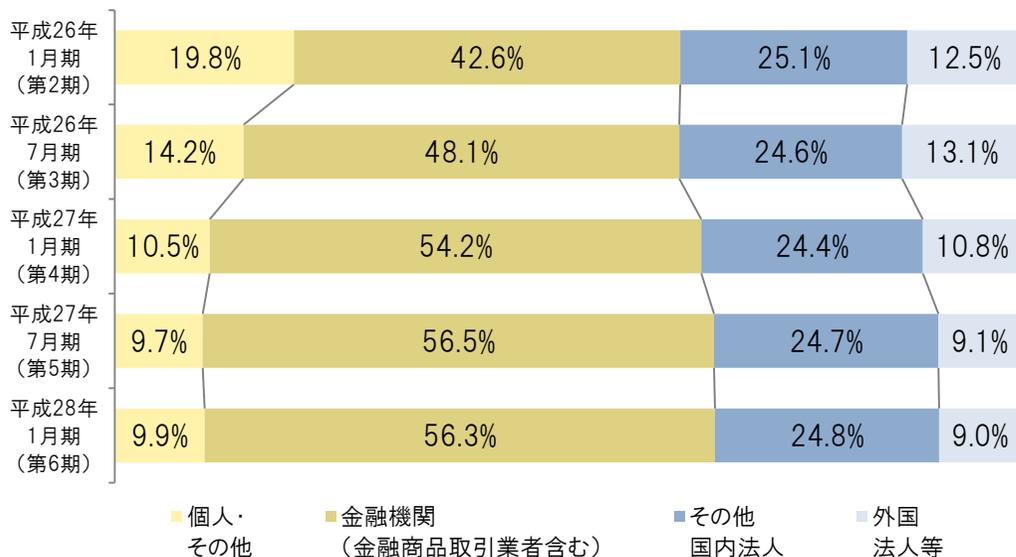


(注) イオンリート投資口価格及び東証REIT指数は、本投資法人の上場日終値を100として指数化。

## 所有者別投資主数・投資口数

	投資口数				投資主数			
	平成27年7月期末 (第5期末)		平成28年1月期末 (第6期末)		平成27年7月期末 (第5期末)		平成28年1月期末 (第6期末)	
	投資口数(口)	割合	投資口数(口)	割合	投資主数(人)	割合	投資主数(人)	割合
個人・その他	105,873	9.7%	108,249	9.9%	15,470	96.4%	15,700	96.4%
金融機関（金融商品取引業者含む）	615,460	56.5%	614,020	56.3%	129	0.8%	131	0.8%
その他国内法人	269,805	24.7%	269,834	24.8%	310	1.9%	305	1.9%
外国法人等	99,062	9.1%	98,097	9.0%	131	0.8%	146	0.9%
合計	1,090,200	100.0%	1,090,200	100.0%	16,040	100.0%	16,282	100.0%

## 所有者別投資口保有割合

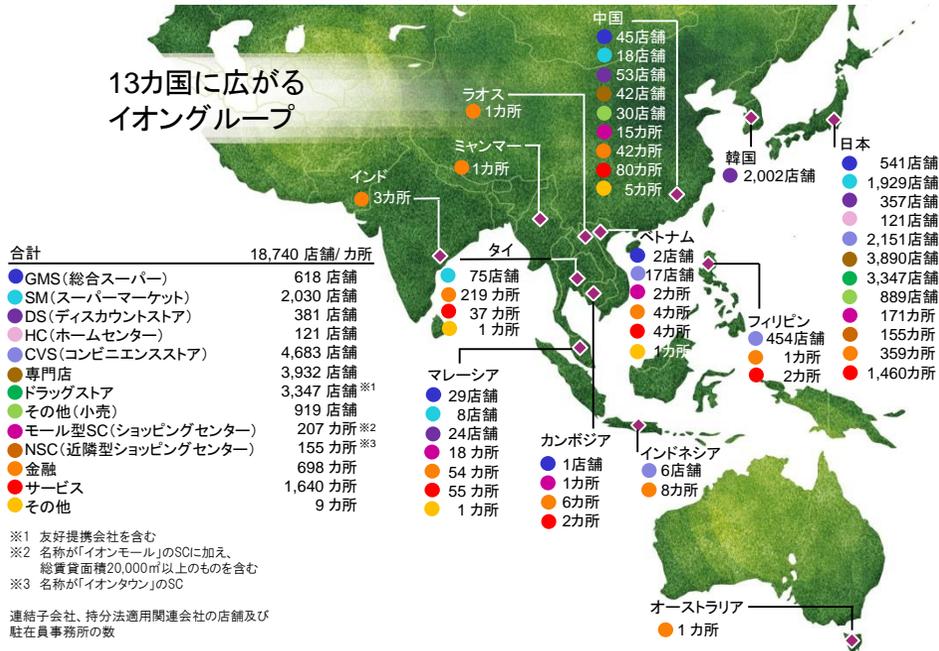


## 上位投資主10名一覧（平成28年1月期末現在）

投資主名	所有口数	割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	257,043	23.6%
2 イオン株式会社	215,555	19.8%
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	71,769	6.6%
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	67,051	6.2%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	31,459	2.9%
6 三井住友信託銀行株式会社	27,150	2.5%
7 株式会社みずほ銀行	20,000	1.8%
8 東京センチュリーリース株式会社	20,000	1.8%
9 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	17,588	1.6%
10 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE-HCROO	13,401	1.2%
合計	741,016	68.0%

## 13カ国に広がるイオングループ

平成27年2月末日時点で商業施設の運営店舗数18,740店舗/カ所、豊富な運営実績を有しています。



## 複合的な事業展開による相乗効果(シナジー)



7兆  
785億円

連結営業収益

1兆  
9,261億円

電子マネー  
「WAON」年間取扱高

3,567万人

イオンフィナンシャル  
サービス(株)連結  
カード会員数

44万人

グループ従業員数

(注) 平成27年2月末現在

## [ディスクレーマー]

- 本資料には、本投資法人の将来的な業績、計画、経営目標・戦略等の将来に関する記述が含まれています。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情報に基づく分析、判断、その他の見解が含まれています。そのため、実際の業績はこれらと異なることがあります。また、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、以下までお願いいたします。

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