

# イオンリート投資法人

第5期（平成27年7月期）決算説明会資料

平成27年 9月15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5期(平成27年7月期)決算の概要

1. 第5期(平成27年7月期)決算の概要	-----	P. 4
2. 主要指標の推移	-----	P. 5
3. 第5期ポートフォリオデータ	-----	P. 6
4. 第5期保有資産における鑑定比較	-----	P. 7

## II. 第5期運用ハイライト

1. 運用ハイライト(1)	-----	P. 9
2. 運用ハイライト(2)	-----	P. 10
3. 外部物件(スポンサー運営)の取得の推進	-----	P. 11
4. ポートフォリオ組入店舗の業績動向(1)	-----	P. 12
5. ポートフォリオ組入店舗の業績動向(2)	-----	P. 13
6. ポートフォリオ組入店舗の業績動向(3)	-----	P. 14
7. マレーシア経済の状況	-----	P. 15
8. 盤石な財務基盤の維持(1)	-----	P. 16
9. 盤石な財務基盤の維持(2)	-----	P. 17
10. ポートフォリオマップ	-----	P. 18
11. ポートフォリオ一覧	-----	P. 19
12. 投資口価格の推移	-----	P. 20

## III. 業績予想

1. 第6期(平成28年1月期)・第7期(平成28年7月期)の業績予想	-----	P. 22
2. 資産規模の推移と設備投資計画	-----	P. 23
3. イオンモール盛岡の大規模リニューアル	-----	P. 24

## IV. 成長戦略

1. 成長へのロードマップ	-----	P. 26
2. 基本理念・基本方針	-----	P. 27
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. 28
4. 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	-----	P. 29
5. イオングループが開発した主要な大規模商業施設(開発中の物件を含む)	-----	P. 30
6. 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. 31
7. 投資主価値を最大化するための体制	-----	P. 32

## Appendix.

---

## I. 第5期（平成27年7月期）決算の概要

# 第5期(平成27年7月期)決算の概要

		平成27年1月期	平成27年7月期		平成27年7月期	
		第4期実績	第5期実績	対 前期比	第5期予想	対 予想比
		(A)	(B)	(B-A)	(C)	(B-C)
営業収益	(百万円)	7,422	9,164	1,741	9,165	△ 1
営業費用	(百万円)	4,612	5,658	1,046	5,719	△ 60
賃貸事業費用	(百万円)	4,165	5,168	1,002	5,212	△ 43
(うち減価償却費)	(百万円)	2,245	2,659	414	2,687	△ 27
営業利益	(百万円)	2,810	3,505	695	3,445	59
経常利益	(百万円)	2,353	2,978	625	2,918	60
当期純利益	(百万円)	2,349	2,969	619	2,907	61
1口当たり分配金	(円)	2,473	2,724	251	2,665	59
発行済投資口数	(口)	950,000	1,090,200	140,200	1,090,200	-

## 第5期の主な差異要因(対 前期比)

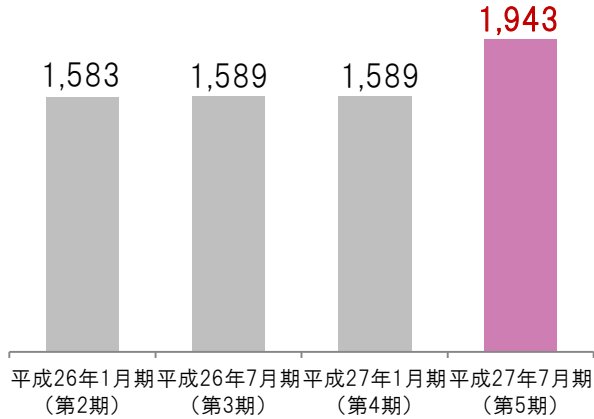
- 主に、第5期取得物件の収益寄与による
- 営業収益の差異
  - ✓ 賃貸事業収入の増加 ( +1,741)
- 営業費用の差異
  - ✓ 賃貸事業費用の増加 ( +1,002)
    - ・ 修繕費の増加 ( +163)
    - ・ 公租公課 ( △25)
    - ・ 支払地代の増加 ( +432)
    - ・ 資本的支出による減価償却費の増加 ( +414)

## 第5期の主な差異要因(対 予想比)

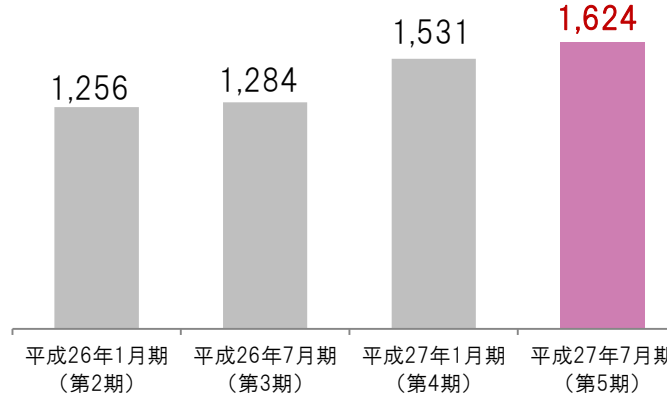
- 営業収益の差異
  - ✓ 賃貸事業収入の減少 ( △3)
  - ✓ その他賃貸事業収入の増加 ( +1)
- 営業費用の差異
  - ✓ 賃貸事業費用の減少 ( △43)
    - ・ 修繕費の増加 ( +11)
    - ・ 公租公課 ( △26)
    - ・ 減価償却費の減少 ( △27)
    - ・ 支払手数料の減少 ( △6)
    - ・ IR費用の減少 ( △13)

# 主要指標の推移

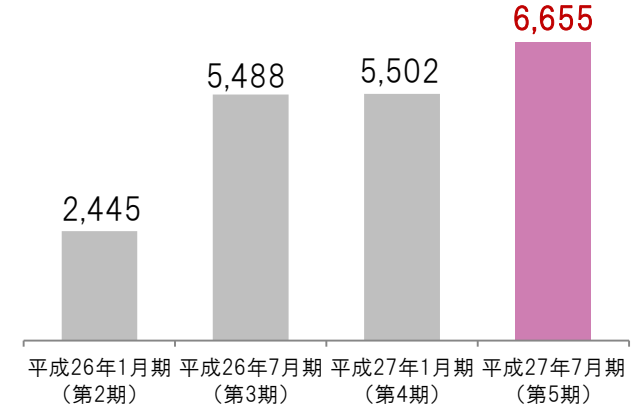
## 資産規模（取得価額ベース）（億円）



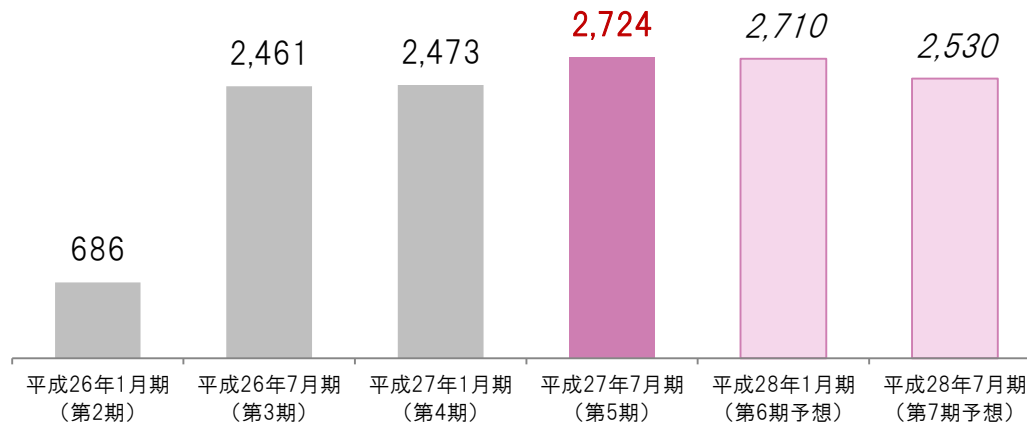
## 期末時価総額（億円）



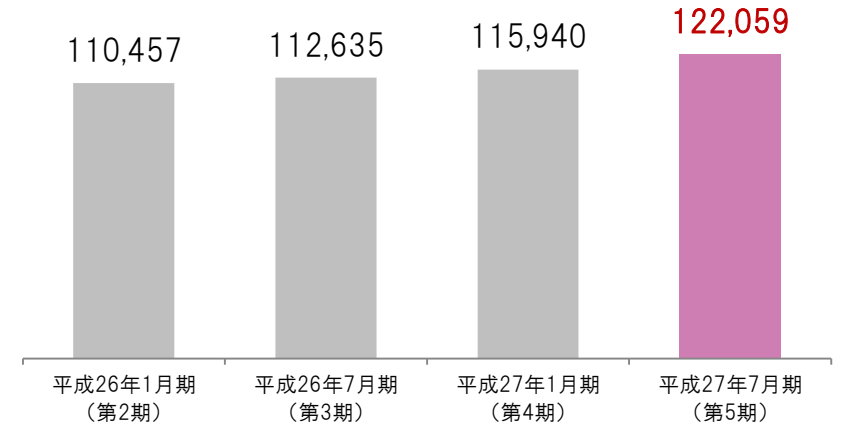
## 賃貸NOI（百万円）



## 1口当たり分配金（円）



## 1口当たりNAV（円）<sup>(注)</sup>



(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

## ポートフォリオ・ハイライト

保有物件数

**23**物件

取得価額合計(注2)

**1,943**億円

期末帳簿価額

**1,896**億円

不動産鑑定評価額(注4)

**2,063**億円  
(前期比+7億円)

平均築年数(注1)

**11.1**年

平均残存賃貸借契約期間(注3)

**18.5**年

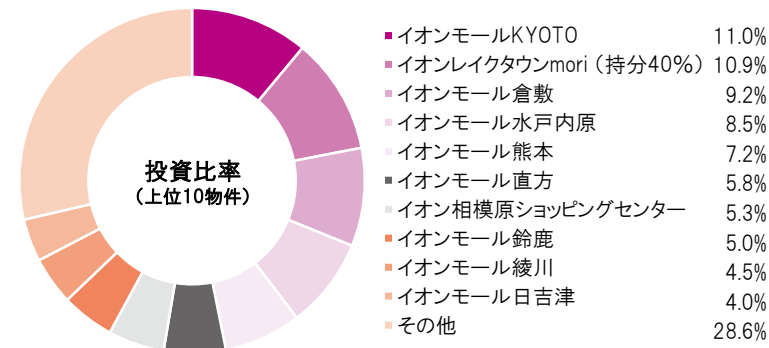
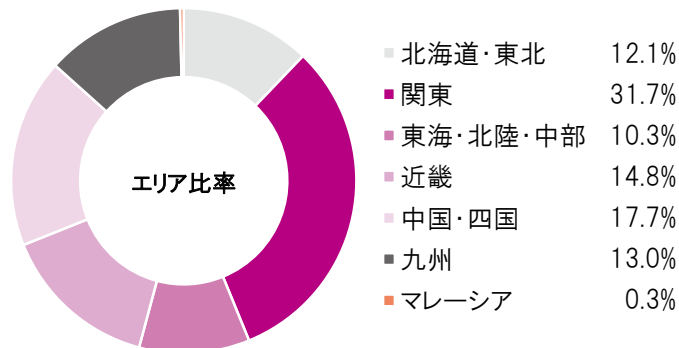
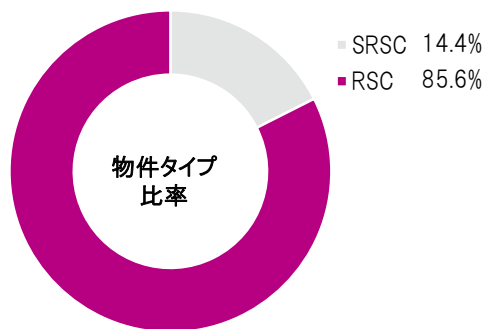
マスターリース稼働率

**100**%

含み損益  
(不動産鑑定評価額-期末帳簿価額)

**+166**億円  
(前期比+28億円)

## ポートフォリオの分散状況



(注1) 平成27年7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) 取得価額は、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3) 平成27年7月31日を基準日として、平均残存賃貸借契約期間を記載しています。

(注4) 平成27年7月31日時点の不動産鑑定評価額を記載しています。

# 第5期保有資産における鑑定比較

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)(注1)			直接還元法による還元利回り(%)		
				第4期末(注1)	第5期末	差異	第4期末(注1)	第5期末	差異
SRSC-1	イオンレイクタウンmori(注2)	(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2)	(株)谷澤総合鑑定所	6,730	7,290	7,660	370	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	5,590	0	6.9	6.9	0.0
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	17,300	0	6.3	6.3	0.0
	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	7,820	0	6.6	6.6	0.0
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	10,300	10,500	200	5.5	5.4	▲0.1
RSC-6	イオンモール大垣	(財)日本不動産研究所	4,950	5,210	5,160	▲50	6.8	6.9	0.1
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	3,610	3,620	10	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	8,180	8,320	140	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	18,700	0	6.2	6.2	0.0
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	12,800	12,700	▲100	6.4	6.5	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	14,800	0	6.2	6.2	0.0
RSC-15	イオンモールKYOTO	(財)日本不動産研究所	21,470	21,700	21,800	100	5.0	5.0	0.0
RSC-16	イオンモール札幌平岡	(株)谷澤総合鑑定所	5,900	6,210	6,230	20	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	1,880	1,900	20	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	2,710	2,720	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	1,430	1,440	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	2,340	2,370	30	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3)	(財)日本不動産研究所	658 (20百万RM)	651 (20百万RM)	649 (20百万RM)	▲1	-	-	-
合計			194,363	205,553	206,311	759	-	-	-

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、第4期が平成27年1月31日、第5期が平成27年7月31日です。イオンモール水戸内原(土地)及びRSC-15~20の不動産鑑定評価額及び直接還元法による還元利回りは取得時のものを記載しています。

(注2) 「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3) 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、第4期が平成27年1月31日、第5期が平成27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、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4期が平成27年1月30日、第5期が平成27年7月31日の為替相場(第4期1RM=32.57円、第5期1RM=32.49円)(小数点第3位を切捨て)を用いています。

---

## Ⅱ. 第5期運用ハイライト



## 店舗リニューアル

### イオンレイクタウンkaze

- 平成26年秋から平成27年4月24日までの第1期と、平成27年秋の第2期と期間を分け大規模なリニューアルを実施
- 第1期は、都市型MALLの「kaze」で新店96店舗、移転26店舗、改装33店舗の合計155店舗、生活創造型MALLの「mori」は新店85店舗、移転42店舗、改装56店舗の合計183店舗をリニューアル



### イオンモール日吉津

- 区画変更を伴う大規模リニューアルを実施



## 活性化投資の効果

	実施時期 完了時期	活性化内容	活性化投資額	賃料増加額 (年換算)	活性化投資による効果 <sup>(注)</sup>
イオンモール直方	平成26年1月	・地下駐車場雨水・排水対策工事等	109百万円	812万円	7.4%
イオン相模原 ショッピングセンター	平成26年10月	・床張替、トイレの改装	20百万円	131万円	6.3%
イオンモール熊本	平成26年11月	・照明器具のLED化	53百万円	357万円	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	2,126万円	6.8%
イオンモール日吉津	平成27年3月	・大規模リニューアル	105百万円	804万円	7.7%

注: 活性化投資による効果 = 対象物件の賃料増加額(年換算) ÷ 活性化投資額

## 外部成長

### イオンモール水戸内原(土地の追加取得)

取得価額	105百万円
鑑定評価額 (価格時点)	112百万円 (平成27年3月1日)
取得日	平成27年4月28日
所在地	茨城県水戸市内原一丁目198番
敷地面積	1,999.83㎡
取得先	茨城県水戸市

- 本投資法人が既に保有する資産であるイオンモール水戸内原に隣接する土地を、茨城県水戸市による一般競争入札により取得

### 2月公募増資時の取得物件

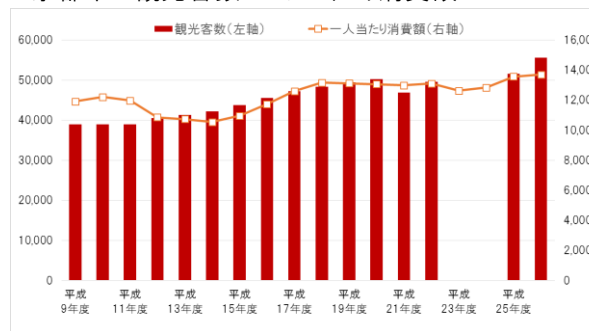
物件名	所在地	取得価額	取得時鑑定評価額
イオンモールKYOTO	京都府京都市	214億円	217億円
イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	59億円	62億円
イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	17億円	18億円
イオンモール利府	宮城県宮城郡	25億円	27億円
イオンモール山形南	山形県山形市	13億円	14億円
イオンモール四日市北	三重県四日市市	22億円	23億円
合計		352億円	362億円

## インバウンド消費の取り込み

### イオンモールKYOTO



京都市の観光客数と一人当たり消費額



出典: 京都市産業観光局「京都市観光総合調査」

### イオンモール日吉津



- 今年7月2日に、中国人観光客ら約4,700人を乗せた世界最大級のクルーズ客船「クワンタム・オブ・ザ・シーズ」が境港に寄港
- イオンモール日吉津には大型バス100台が到着
- イオンモール日吉津では、中国語通訳を約50名配置し、インフォメーションブースを設置、全店銀聯カード対応するなど、受け入れ態勢を事前に整備
- 化粧品や食料品などを「爆買い」する光景が見られた

## 個人投資家向けIR活動への取組み

### イオンレイクタウンkazelにてイオングループ合同説明会を開催



- ・平成27年7月20(月)(海の日)にイオンリート保有物件であるイオンレイクタウンkazel3階イオンホールにおいて、イオングループ合同説明会を開催
- ・約130名来場

### 個人投資家を対象としたIR活動の概要

第5期(平成27年2月～7月)  
合計約780名参加

証券会社セミナー(東京、埼玉、愛知、京都、熊本、岐阜)11件開催

- スポンサー物件に加えて、外部の第三者が保有するスポンサー運営物件も積極的な取得を推進
- スポンサー運営物件以外の物件についても、スポンサー及び本資産運用会社独自のルートも活用し、取得を検討

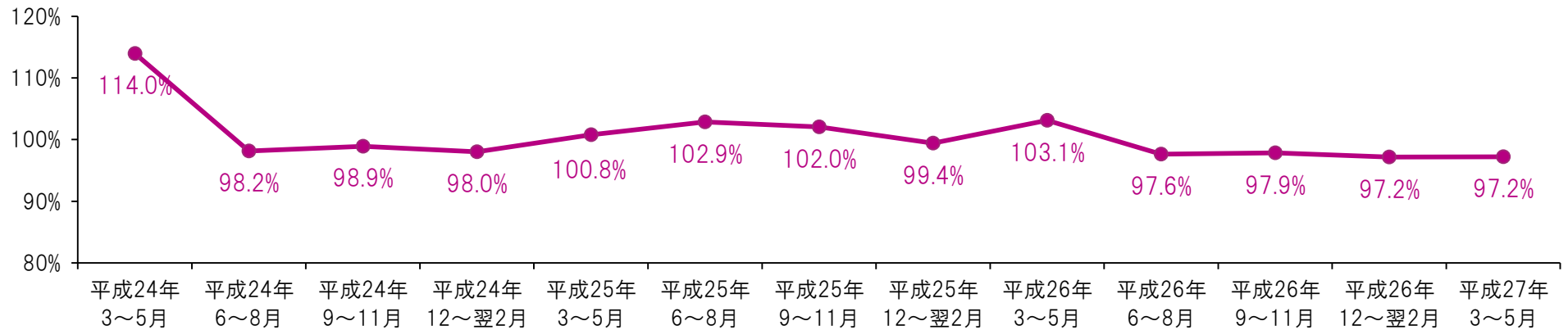
運営	売主	既存ポートフォリオ						
スポンサー物件	スポンサー物件	SRSC	イオンレイクタウンmori	SRSC	イオンレイクタウンkaze			
		RSC	イオンモール盛岡	RSC	イオンモール石巻	RSC	イオンモール水戸内原	
		RSC	イオン相模原SC	RSC	イオンモール大垣	RSC	イオンモール鈴鹿	
		RSC	イオンモール明和	RSC	イオンモール加西北条	RSC	イオンモール日吉津	
		RSC	イオンモール倉敷	RSC	イオンモール綾川	RSC	イオンモール熊本	
		RSC	イオンモールKYOTO	RSC	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター			
	スポンサー運営物件	外部物件	RSC	イオンモール太田	RSC	イオンモール直方	RSC	イオンモール札幌平岡
			RSC	イオンモール釧路昭和	RSC	イオンモール利府	RSC	イオンモール山形南
			RSC	イオンモール四日市北				

## ポートフォリオの推移

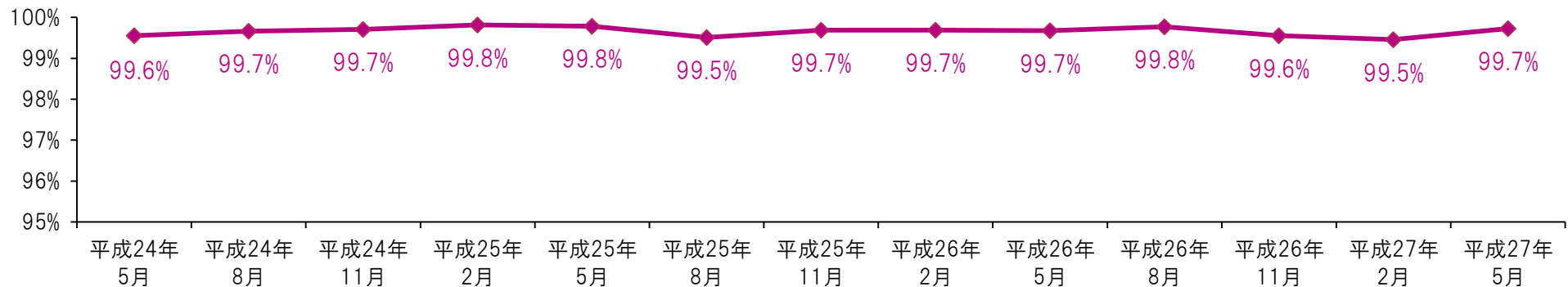
	第4期末 (平成27年1月末)	第5期末 (平成27年7月末)
物件数	17物件	23物件
取得価額の合計	1,589億円	1,943億円
平均NOI利回り	7.0%	6.9%
平均償却後NOI利回り	4.1%	4.1%
平均残存賃貸借契約期間	18.8年	18.5年
平均築年数	11.0年	11.1年
総賃貸可能面積	170万㎡	213万㎡
マスターリース稼働率	100%	100%

## 平成24年度からの傾向としては、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～翌年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。

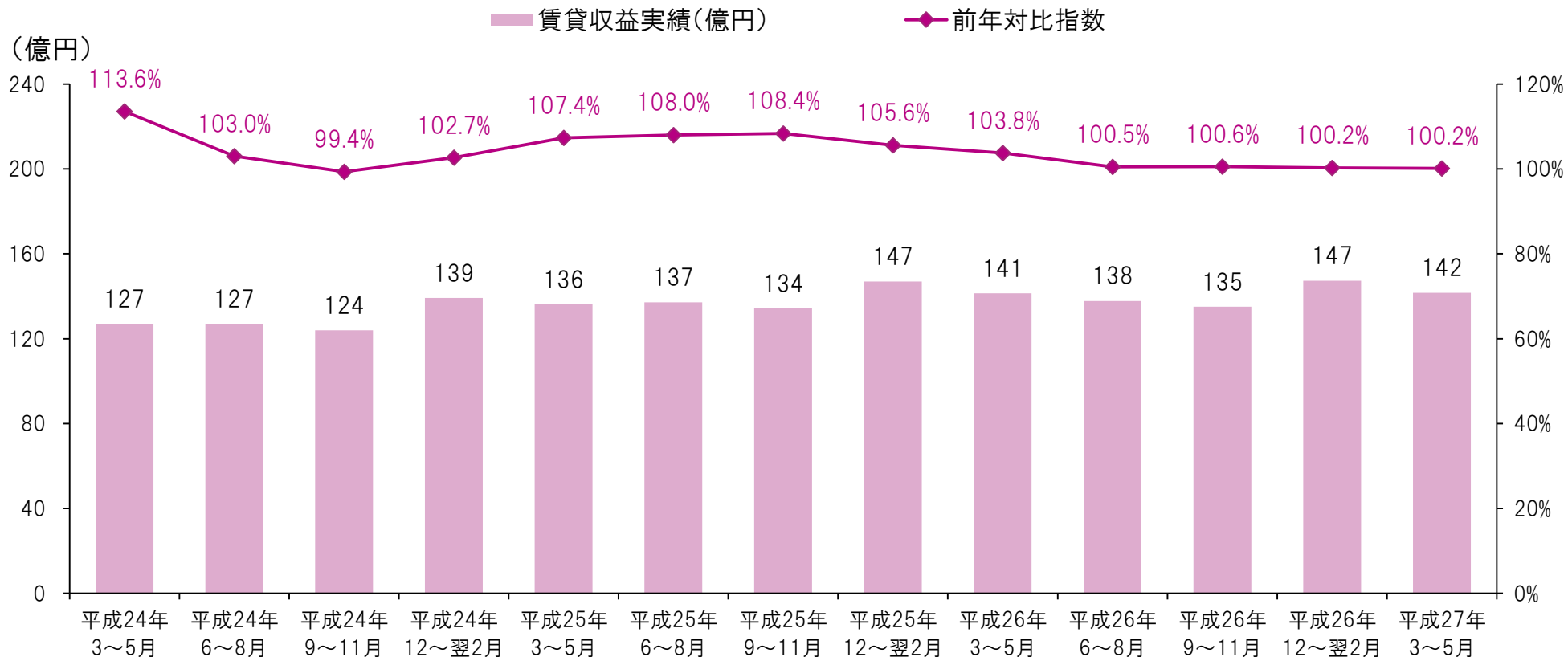
(注2) ポートフォリオ23物件について、「総賃貸面積」に対する「エンドテナント実質稼働面積(エンドテナント出店が確定している面積を含みます)」の占める割合を示しています。

(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。

# ポートフォリオ組入店舗の業績動向 (2)

## 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。

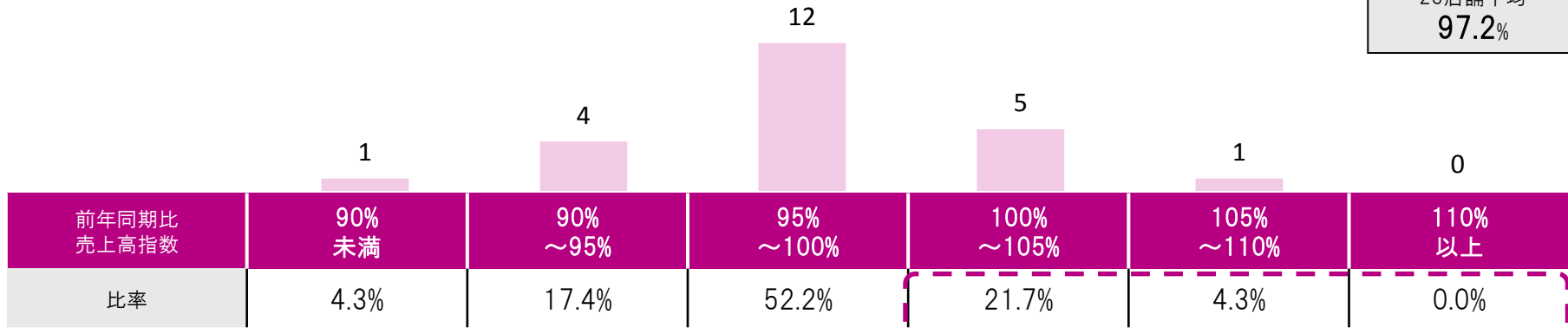
(注3) 上記「前年対比指数」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(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27年1月末の為替レートである1RM=32.57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26年12月～平成27年5月における個別店舗の売上動向

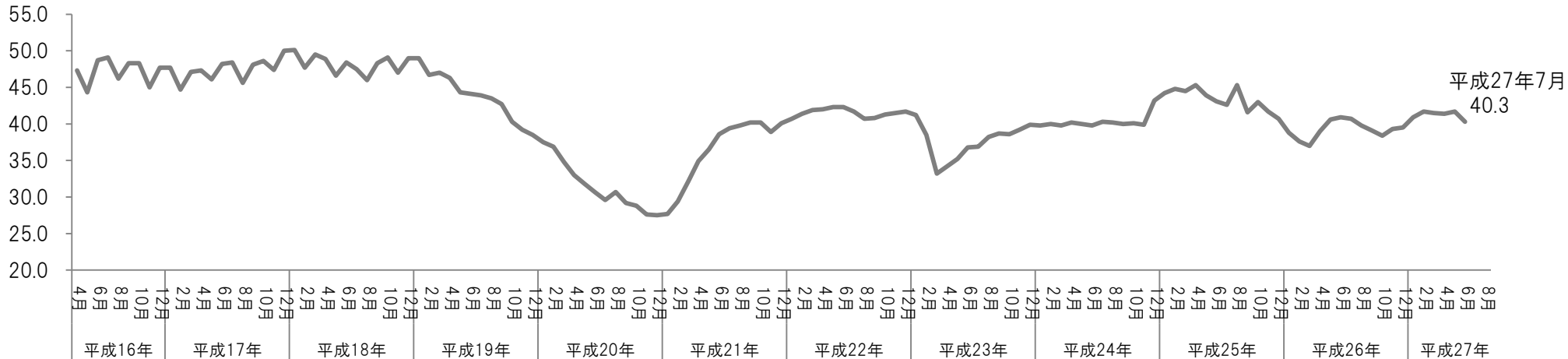
ARIポートフォリオ  
23店舗平均  
**97.2%**



売上高指数100%以上の店舗割合：**26.1%**

(注1) 平成26年6月～平成26年11月における各店舗の売上高について、同時期(平成25年6月～平成25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。

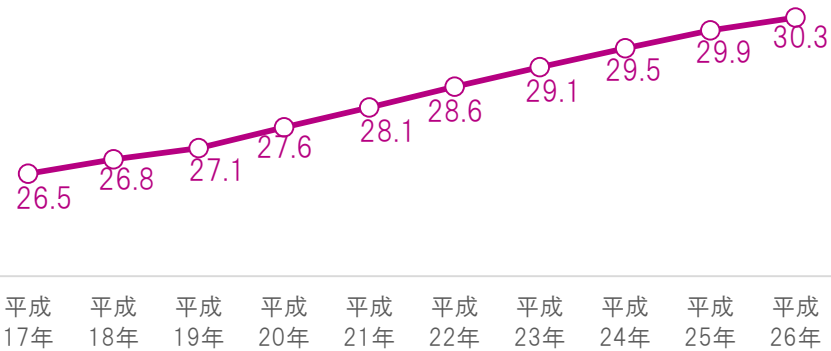
## (参考)消費者態度指数(一般世帯、季節調整値)



(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。

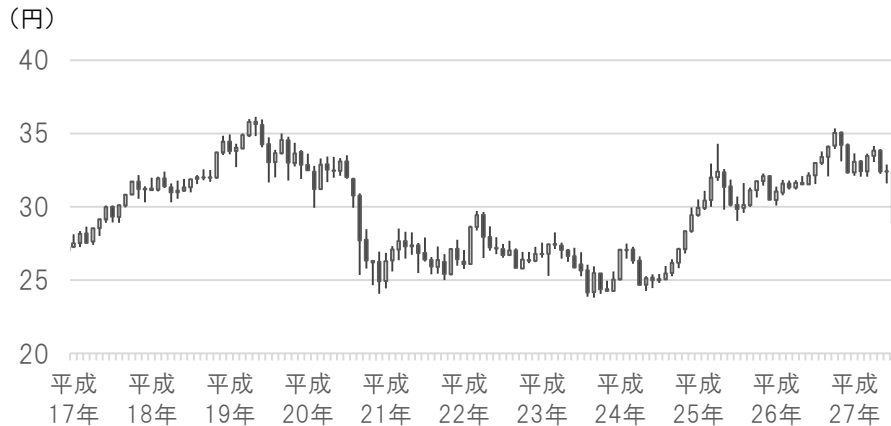
- これまで実質GDP成長率は高い水準で推移するも、平成27年4月からの物品・サービス税(GST)の導入、原油価格の下落、中国経済の悪化懸念の影響が顕在化しつつあり、マレーシア・リンギット安の展開
- 消費者物価指数上昇率は3%程度で推移

## マレーシア人口の推移(単位:百万人)



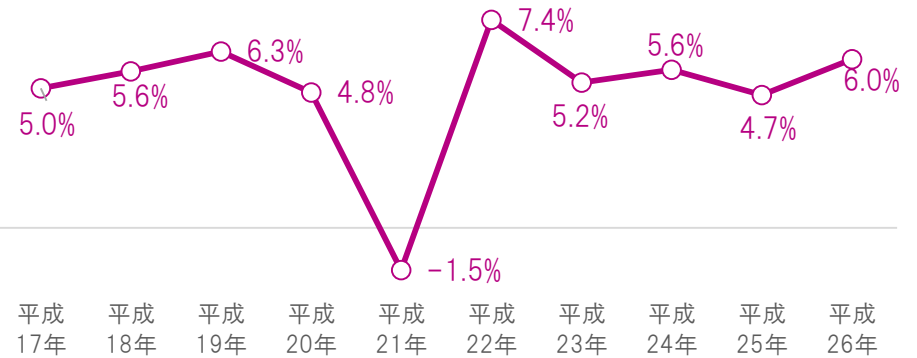
(出典) IMF World Economic Outlook Database, April 2015

## マレーシア・リンギット/円(月次)の推移(注)



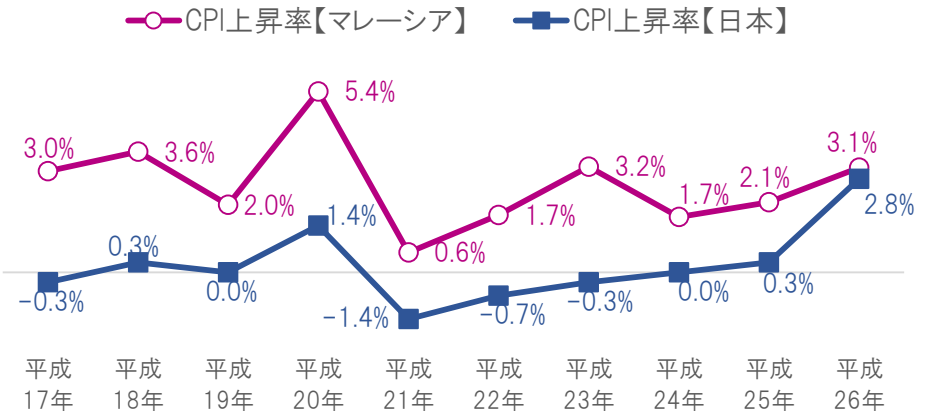
(出典) ロイター  
(注) 平成27年は8月までのデータ

## マレーシアGDP成長率の推移



(出典) IMF World Economic Outlook Database, April 2015

## 消費者物価指数(CPI)上昇率の推移



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

## 主要財務指標の推移

	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)
短期借入金	4,000百万円	- 百万円	- 百万円	2,000百万円
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
敷金保証金残高	7,411百万円	7,411百万円	7,411百万円	8,111百万円
負債残高合計	74,411百万円	70,411百万円	70,411百万円	83,512百万円
LTV(敷金込み)	43.4%	41.4%	41.5%	41.0%
LTV(敷金除く)	39.0%	37.1%	37.1%	37.0%
長期負債比率	94.0%	100.0%	100.0%	97.3%
固定金利比率	80.6%	85.7%	85.7%	84.5%
平均借入残存期間	5.2年	5.0年	4.5年	4.3年
平均調達金利	0.92%	0.95%	0.95%	0.94%



## 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

区分	借入額		借入日	返済期限	利率
		内訳			
短期	20億円	20億円	平成27年2月27日	平成27年10月20日	変動金利 (基準金利 <sup>(注1)</sup> +0.25%)
長期	734億円	90億円	平成25年11月25日	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%
		7億円	平成27年2月27日	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%

(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。

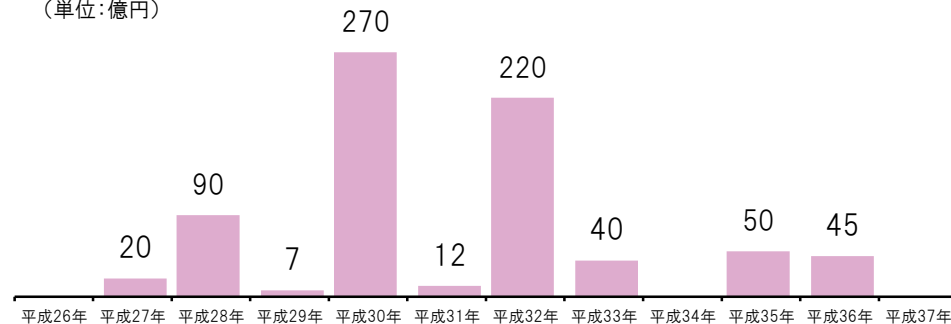
## 格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR)  
長期発行体格付

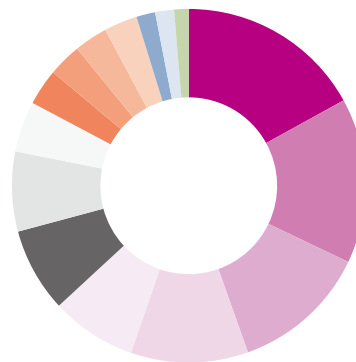
**AA- (安定的)**

## 返済期限の分散状況

(単位: 億円)



## バンクフォーメーション (平成27年7月末現在)



みずほ銀行	17.0%
三井住友銀行	15.1%
三井住友信託銀行	12.5%
三菱東京UFJ銀行	10.7%
農林中央金庫	7.8%
三菱UFJ信託銀行	7.7%
みずほ信託銀行	7.3%
りそな銀行	4.6%
日本政策投資銀行	3.3%
イオン銀行	3.1%
百五銀行	3.1%
三重銀行	3.1%
七十七銀行	1.7%
広島銀行	1.7%
千葉銀行	1.3%

● 保有資産

国内保有資産 所在都道府県

## マレーシア



AEON Taman Universiti Shopping Centre  
イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター

## 近畿・中国・四国



イオンモール加西北条



イオンモール日吉津



イオンモール綾川



イオンモール倉敷



イオンモールKYOTO

## 北海道・東北



イオンモール盛岡



イオンモール石巻



イオンモール札幌平岡



イオンモール釧路昭和



イオンモール山形南



イオンモール利府

## 関東



イオンレイクタウンmori



イオンレイクタウンkaze



イオンモール水戸内原



イオンモール太田

## 東海・北陸・中部



イオンモール鈴鹿



イオンモール大垣



イオンモール四日市北



イオンモール明和



イオン相模原ショッピングセンター

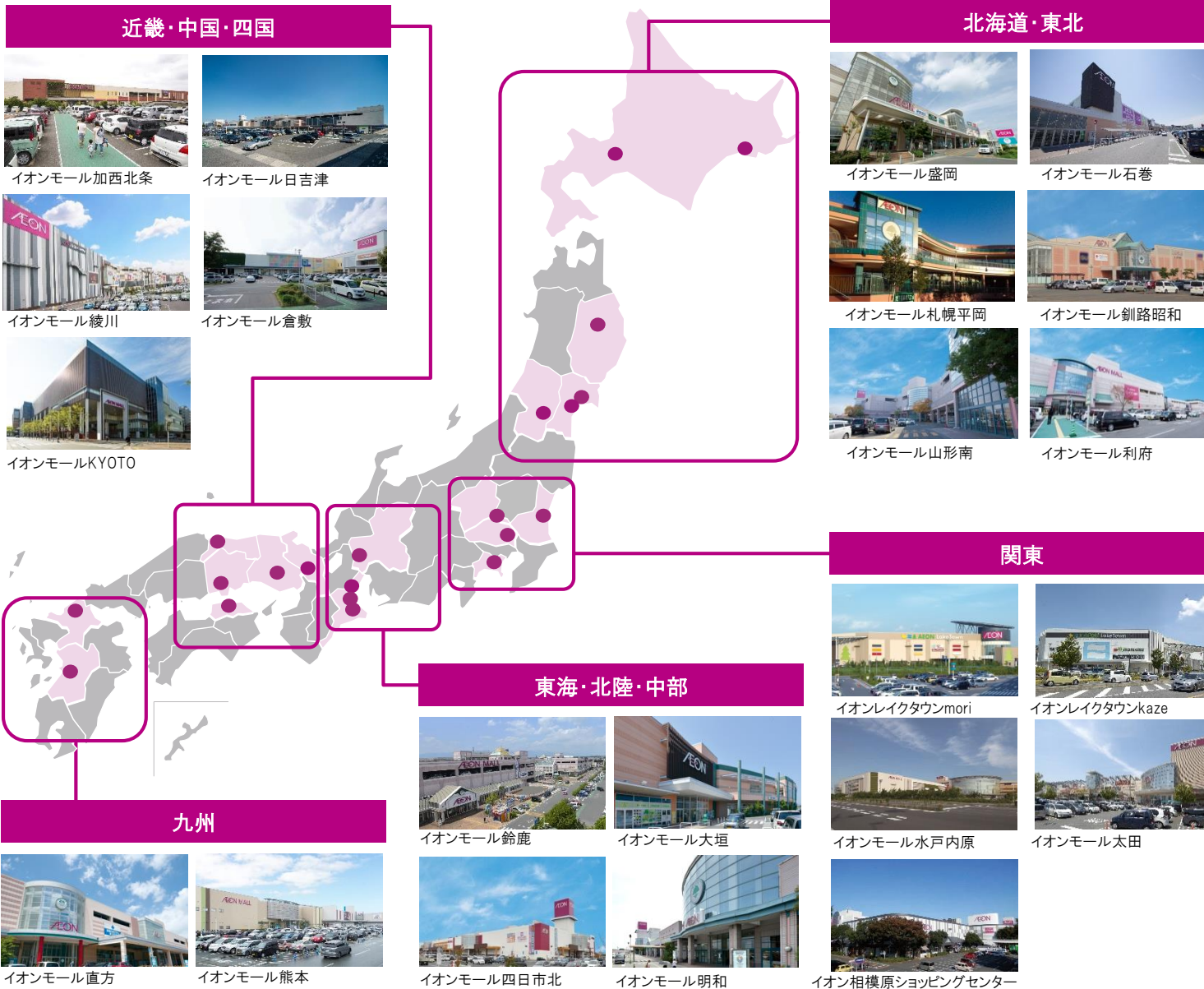
## 九州



イオンモール直方



イオンモール熊本



# ポートフォリオ一覧 (平成27年7月末日現在 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 %	20,628	23,000	2,371	5.0 %	589	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 %	6,754	7,660	905	5.4 %	217	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 %	5,121	5,590	468	6.9 %	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 %	6,459	7,020	560	6.3 %	231	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 %	15,828	17,300	1,471	6.3 %	549	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	-	1	-
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 %	6,610	7,820	1,209	6.6 %	285	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 %	10,195	10,500	304	5.4 %	328	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 %	4,603	5,160	556	6.9 %	179	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 %	9,419	10,100	680	6.3 %	342	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 %	3,245	3,620	374	6.7 %	135	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 %	6,930	7,610	679	6.9 %	263	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 %	7,481	8,320	838	6.9 %	289	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 %	17,372	18,700	1,327	6.2 %	589	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 %	8,290	9,190	899	6.5 %	307	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 %	10,794	12,700	1,905	6.5 %	411	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 %	13,606	14,800	1,193	6.2 %	468	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 %	21,559	21,800	240	5.0 %	574	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 %	5,959	6,230	270	6.3 %	234	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 %	1,827	1,900	72	6.9 %	107	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 %	2,582	2,720	137	6.5 %	121	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 %	1,380	1,440	59	6.7 %	65	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 %	2,235	2,370	134	6.4 %	117	6.0 %
国内小計			-	2,110,800.14	193,705	99.7 %	188,984	205,662	16,667	-	6,633	-
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 %	697 (21百万RM)	649 (20百万RM)	△48 (△1百万RM)	-	21	0.8 %
海外小計			-	22,870.45	658	0.3 %	697	649	△48	-	21	-
合計			-	2,133,670.59	194,363	100.0 %	189,681	206,311	16,619	-	6,655	1.2 %

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、平成27年7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。

## Ⅲ. 業績予想

# 第6期(平成28年1月期)・第7期(平成28年7月期)の業績予想

※「平成27年7月期決算短信」p6記載の「運用状況の見通しの前提条件」に基づく

		平成27年7月期	平成28年1月期		平成28年7月期	
		第5期実績	第6期予想	対 第5期比	第7期予想	対 第6期比
		(A)	(B)	(B-A)	(C)	(C-B)
営業収益	(百万円)	9,164	9,387	223	9,403	15
営業費用	(百万円)	5,658	5,875	216	6,088	212
賃貸事業費用	(百万円)	5,168	5,300	131	5,533	233
(うち減価償却費)	(百万円)	2,659	2,681	21	2,713	31
営業利益	(百万円)	3,505	3,512	6	3,315	△ 196
経常利益	(百万円)	2,978	2,965	△ 12	2,771	△ 194
当期純利益	(百万円)	2,969	2,957	△ 11	2,763	△ 194
1口当たり分配金	(円)	2,724	2,710	△ 14	2,530	△ 180
発行済投資口数	(口)	1,090,200	1,090,200	-	1,090,200	-

## 第6期の主な差異要因(対 第5期比)

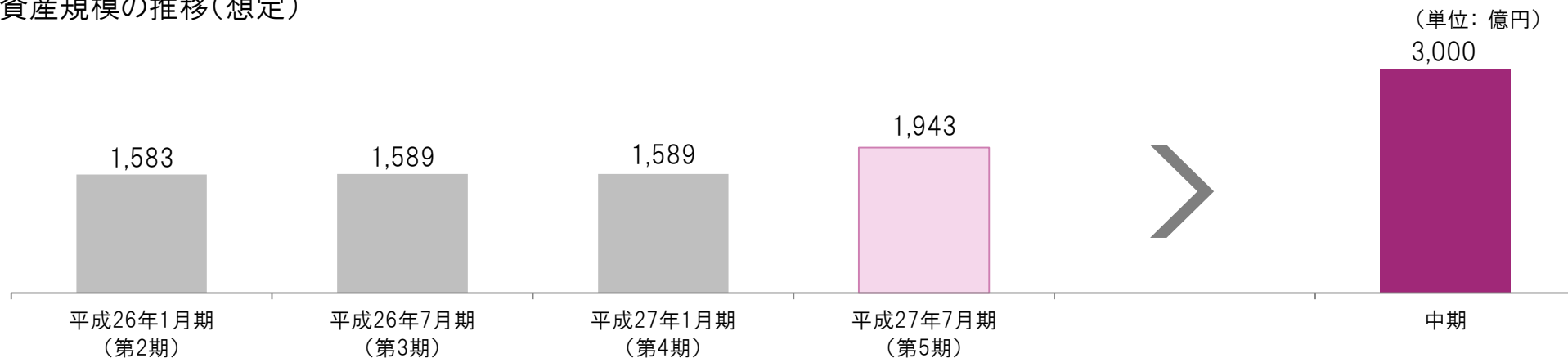
- 営業収益の差異
  - ✓ 賃貸事業収入の増加 ( +225)
- 営業費用の差異
  - ✓ 賃貸事業費用の増加 ( +131)
    - ・ 修繕費の増加 ( +56)
    - ・ 支払地代の増加 ( +49)
    - ・ 減価償却費の増加 ( +21)
    - ・ 資産運用報酬の増加 ( +52)

## 第7期の主な差異要因(対 第6期比)

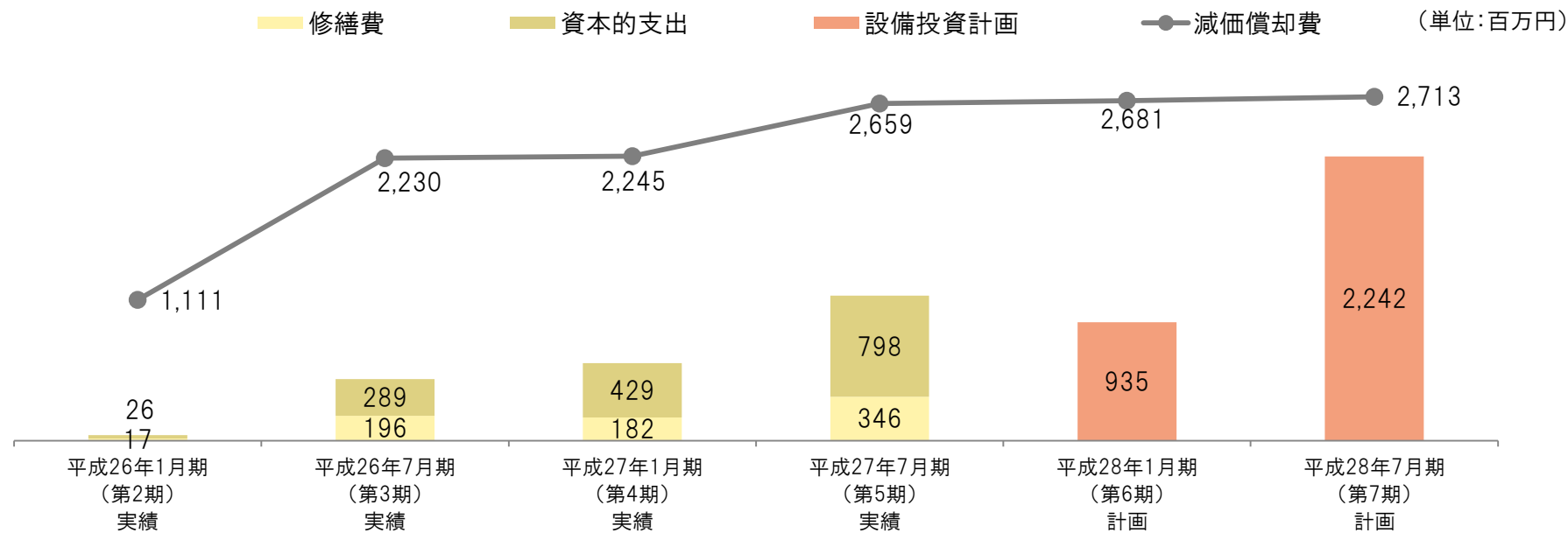
- 営業収益の差異
  - ✓ 賃貸事業収入の増加 ( +15)
- 営業費用の差異
  - ✓ 賃貸事業費用の増加 ( +233)
    - ・ 修繕費の減少 ( △63)
    - ・ 第5期取得物件の公租公課  
通期費用化 ( +263)
    - ・ 減価償却費の増加 ( +31)
    - ・ 資産運用報酬の減少 ( △14)

(注)上記の業績は一定の条件の下に算出した平成27年9月11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。

## 資産規模の推移(想定)



## 設備投資計画



- 今秋及び来春の2期に分け、大規模なリニューアルを実施
- 第1期は新たに導入する18店舗を含む合計46店舗を刷新、9/19(土)に第1期リニューアルオープン
- 来春実施予定の第2期と合わせて合計約110店舗を刷新
- 「MORIOKA Trad」をコンセプトに、盛岡の伝統をモチーフにした外観デザインの刷新や、それぞれの名称も新たに作るレストラン街、フードコートのリニューアルを実施

## 施設面のリニューアル

- 平成15年8月のオープン以来初めてとなる内外観のフルリニューアルを実施

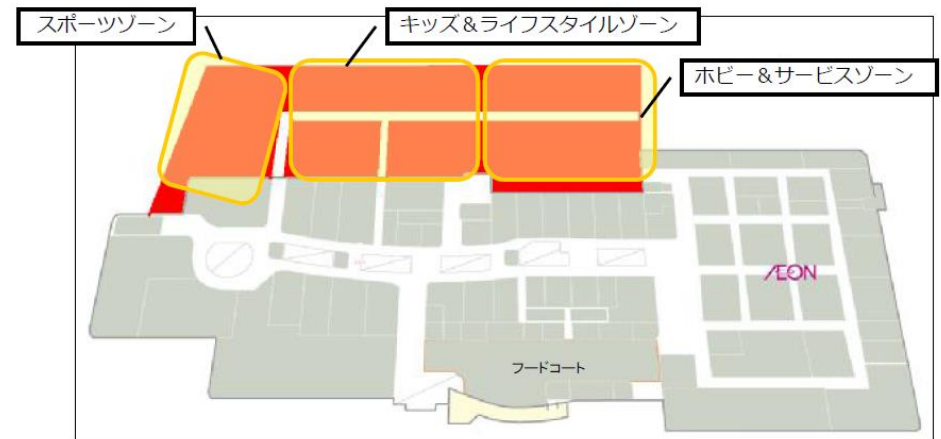


上: モール南東側「南部紫」のカラーリングをイメージ/下: モール南西側「南部鉄器」カラーリングをイメージ



## 第2期計画

- 2Fの立体駐車場(約6,000㎡)を新たな専門店ゾーンとして売り場を拡大
- 既存モールでも更なるリニューアルを実施し、約60店舗(予定)を刷新予定



2F 売り場拡大のイメージ

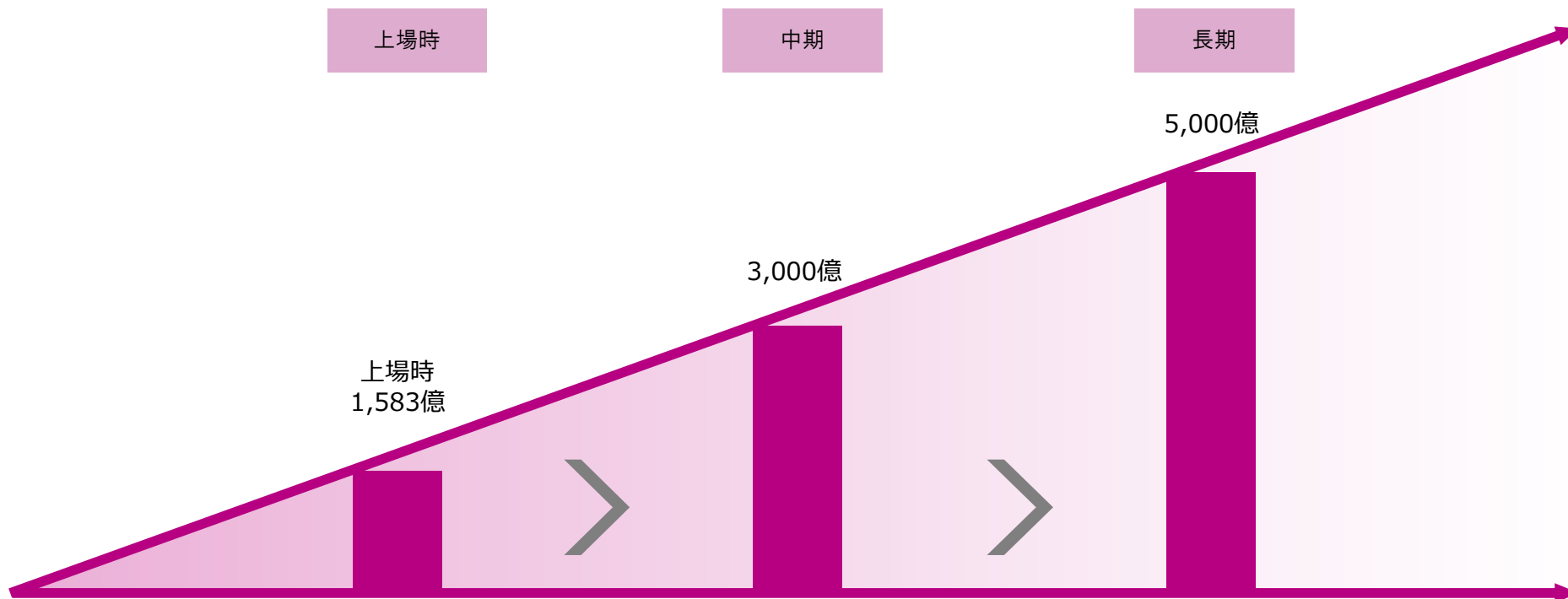


---

## IV. 成長戦略

## 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。

## 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。

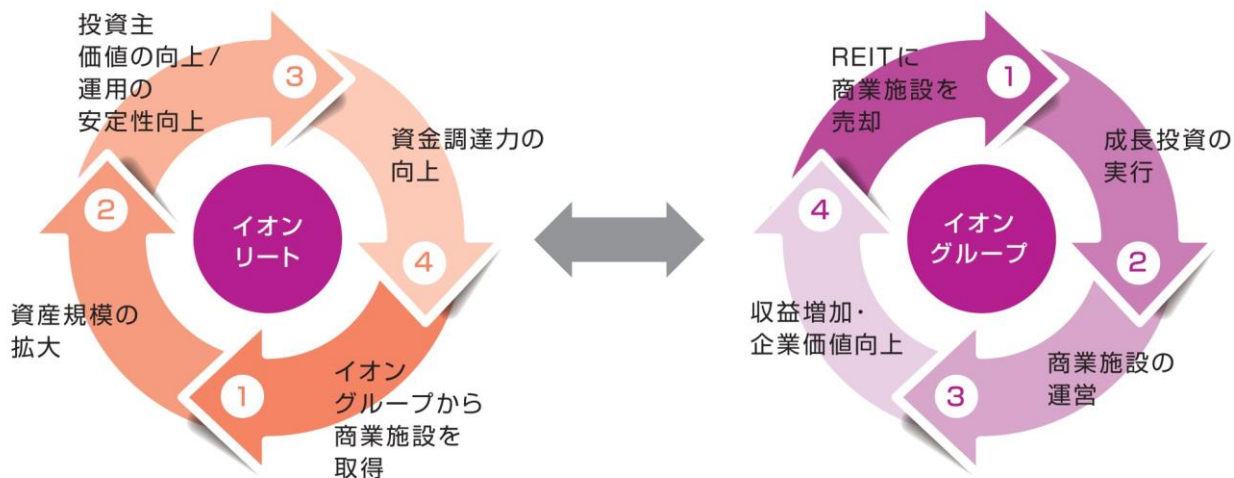
本投資法人は、商業施設等への投資を通じて人々の豊かな生活の実現及び地域社会への貢献を理念としながら、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

(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。

## 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
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>	
	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	

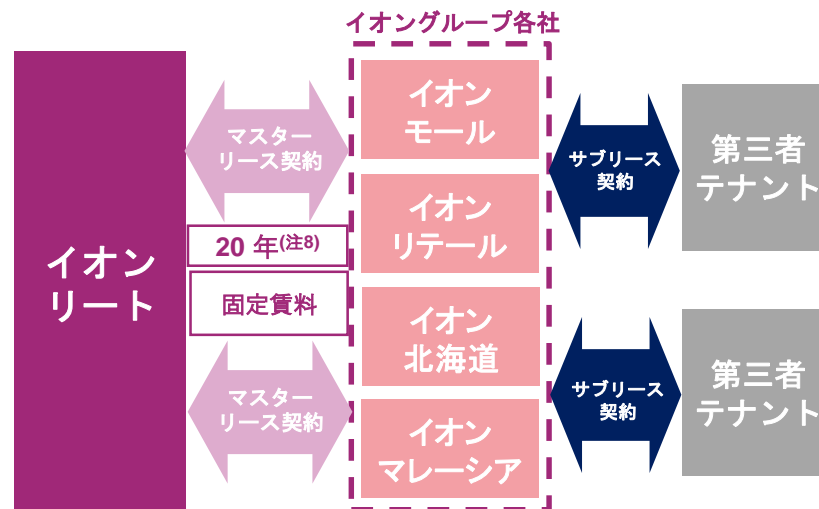
- (注1) 取得価格ベースにて算出しています。
- (注2) RSC をより大型化した、複数の核テナントと、200店を超える専門店を有するショッピングモールを備えた超広域商圏型ショッピングセンターをいいます。
- (注3) 大型GMS等を核テナントとして、50店以上の専門店を有する広域商圏型ショッピングセンターをいいます。
- (注4) GMS、ディスカウントストア又は大型食品スーパー等を核テナントとし、20～50店程度の専門店を有する商業施設をいいます。
- (注5) 食品スーパー等を核テナントとし、10～30店程度の専門店を有する、日常生活用品を主体とした商圏の小さい小型商業施設をいいます。
- (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。

## 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 <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	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

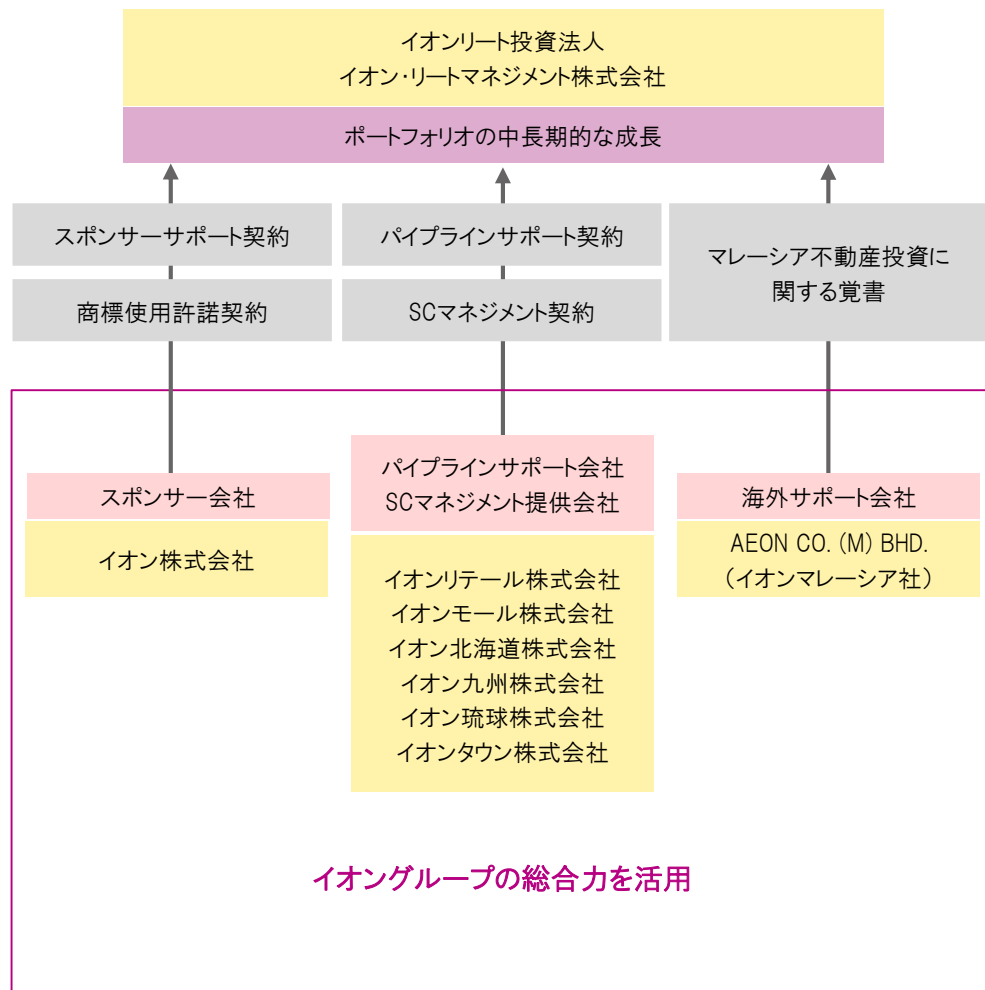
(注7) インドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、タイ、ブルネイ、ベトナム、ラオス、ミャンマー、カンボジアをいいます。

## 賃料ストラクチャー図



(注8) マスターリース期間は20年となっており、イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピングセンター物件のみ10年となっています。

## イオングループの総合力を活用し、外部成長を強固なものとするために、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）締結会社を拡大



### パイプラインサポート契約

主なサポート内容
保有物件の情報提供
パイプラインサポート会社運営の商業施設等に係る優先交渉権の付与
第三者保有物件の売却情報の提供
本投資法人の保有資産におけるテナント出店等の検討
ウェアハウジング機能の提供
パイプラインサポート会社による投資戦略・物件取得に関するアドバイザリー
本投資法人との物件共有又は準共有
人材の確保に関する協力

### SCマネジメント契約

イオングループからの業務提供
個別の不動産等に係るリサーチ関連業務
個別の不動産等の運用に関する助言・マネジメント等補助業務
その他個別の不動産の中長期における活性化・再開発検討業務

# イオングループが開発した主要な大規模商業施設(開発中の物件を含む)

- 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

## 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
- イオンモール各務原
- 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
- 三重県員弁郡

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

イオンモールとなみ

イオンモール岡山

イオンモール幕張新都心

## 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
- イオンモール甲府昭和
- 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
- 山梨県中巨摩郡
- 長野県佐久市

## 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

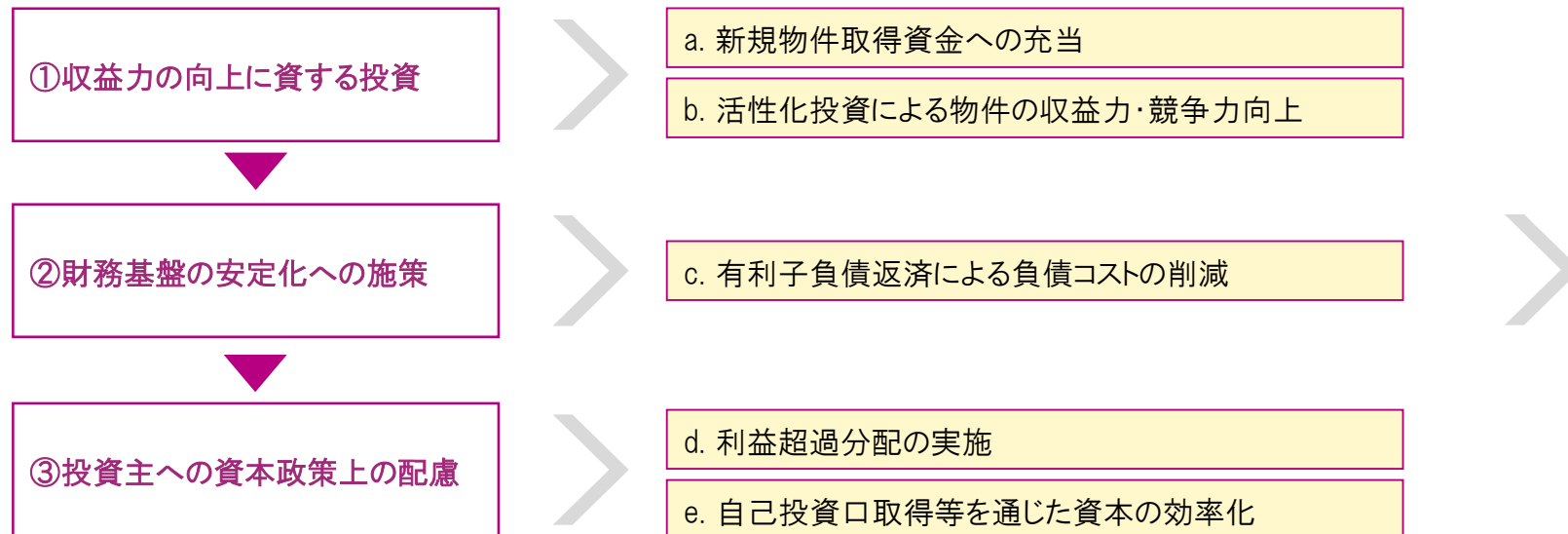
- 大阪府守口市
- 大阪府大阪市
- 大阪府四条畷市・寝屋川市
- 兵庫県伊丹市
- 奈良県橿原市
- 和歌山県和歌山市

イオンモール沖縄ライカム

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27年7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

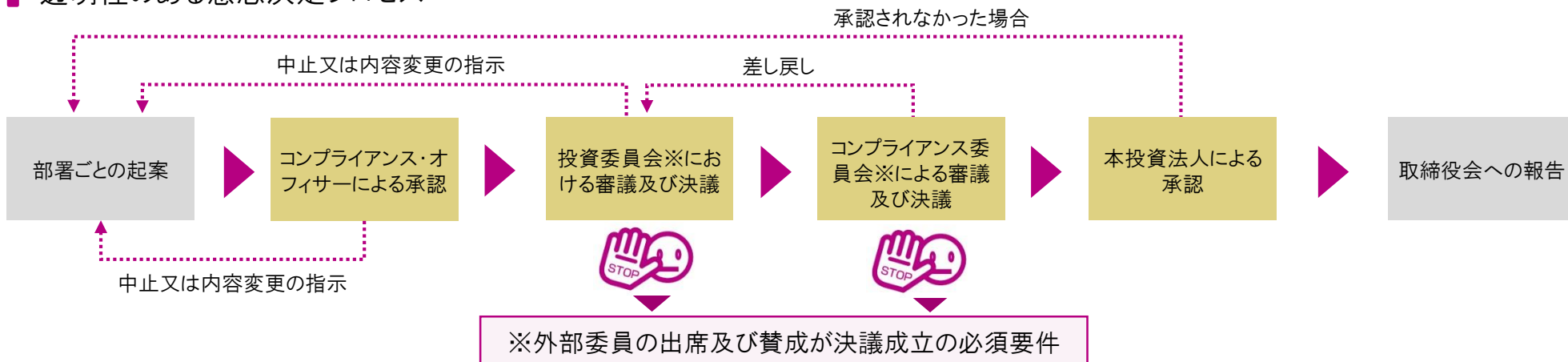


## 安定した財務基盤

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 **19.77%** (平成27年7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27年7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 / 365日}
	運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金 × NOI <sup>(注1)</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1) 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。

(注2) 上記は、平成27年9月15日現在の内容です。



---

## Appendix.

- ・第5期（平成27年7月期）貸借対照表
- ・第5期（平成27年7月期）損益計算書
- ・投資主の状況
- ・イオングループの概要

# 第5期(平成27年7月期)貸借対照表(資産の部)

## ■ 資産の部

区 分	第4期 平成27年1月31日現在		第5期 平成27年7月31日現在		増減	
	金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金 額 (千円)	前 期 比 (%)
<b>I 流動資産</b>	<b>13,368,514</b>	<b>7.9%</b>	<b>13,054,213</b>	<b>6.4%</b>	<b>△ 314,301</b>	<b>△2.4%</b>
現金及び預金	9,663,330	5.7%	6,795,562	3.3%		
信託現金及び信託預金	3,386,152	2.0%	4,668,783	2.3%		
前払費用	317,875	0.2%	318,094	0.2%		
繰延税金資産	26	0.0%	-	-		
未収還付法人税等	139	0.0%	493	0.0%		
未収消費税等	-	-	1,270,899	0.6%		
その他	989	0.0%	381	0.0%		
<b>II 固定資産</b>	<b>156,254,743</b>	<b>92.1%</b>	<b>190,604,782</b>	<b>93.5%</b>	<b>34,350,039</b>	<b>22.0%</b>
有形固定資産	137,334,542	80.9%	166,553,598	81.7%		
土地	-	-	107,708	0.1%		
信託建物	85,504,384	50.4%	102,509,551	50.3%		
信託構築物	560,228	0.3%	506,244	0.2%		
信託土地	51,269,929	30.2%	63,430,093	31.1%		
無形固定資産	18,045,526	10.6%	23,137,757	11.4%		
信託借地権	18,045,526	10.6%	23,137,757	11.4%		
投資その他の資産	874,674	0.5%	913,427	0.4%		
長期前払費用	864,674	0.5%	903,427	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>123,517</b>	<b>0.1%</b>	<b>136,231</b>	<b>0.1%</b>	<b>12,714</b>	<b>10.3%</b>
投資口交付費	123,517	0.1%	136,231	0.1%		
<b>資産合計</b>	<b>169,746,775</b>	<b>100.0%</b>	<b>203,795,228</b>	<b>100.0%</b>	<b>34,048,453</b>	<b>20.1%</b>

# 第5期(平成27年7月期)貸借対照表(負債の部・純資産の部)

## 負債の部

区 分	第4期 平成27年1月31日現在		第5期 平成27年7月31日現在		増減	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)
<b>I 流動負債</b>	<b>634,066</b>	<b>0.4%</b>	<b>2,865,975</b>	<b>1.4%</b>	<b>2,231,909</b>	<b>352.0%</b>
営業未払金	264,248	0.2%	644,234	0.3%		
短期借入金	-	-	2,000,000	1.0%		
未払金	134,039	0.1%	187,737	0.1%		
未払費用	19,589	0.0%	21,472	0.0%		
未払法人税等	682	0.0%	605	0.0%		
未払消費税等	205,608	0.1%	-	-		
その他	9,899	0.0%	11,925	0.0%		
<b>II 固定負債</b>	<b>70,411,389</b>	<b>41.5%</b>	<b>81,512,139</b>	<b>40.0%</b>	<b>11,100,750</b>	<b>15.8%</b>
長期借入金	63,000,000	37.1%	73,400,000	36.0%		
預り敷金及び保証金	-	-	2,628	0.0%		
信託預り敷金及び保証金	7,411,389	4.4%	8,109,511	4.0%		
<b>負債合計</b>	<b>71,045,456</b>	<b>41.9%</b>	<b>84,378,114</b>	<b>41.4%</b>	<b>13,332,658</b>	<b>18.8%</b>

## 純資産の部

<b>I 投資主資本</b>	<b>98,701,319</b>	<b>58.1%</b>	<b>119,417,113</b>	<b>58.6%</b>	<b>20,715,794</b>	<b>21.0%</b>
出資総額	96,351,350	56.8%	116,447,057	57.1%		
剰余金	2,349,969	1.4%	2,970,056	1.5%		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,349,969	1.4%	2,970,056	1.5%		
<b>純資産合計</b>	<b>98,701,319</b>	<b>58.1%</b>	<b>119,417,113</b>	<b>58.6%</b>	<b>20,715,794</b>	<b>21.0%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>169,746,775</b>	<b>100.0%</b>	<b>203,795,228</b>	<b>100.0%</b>	<b>34,048,453</b>	<b>20.1%</b>

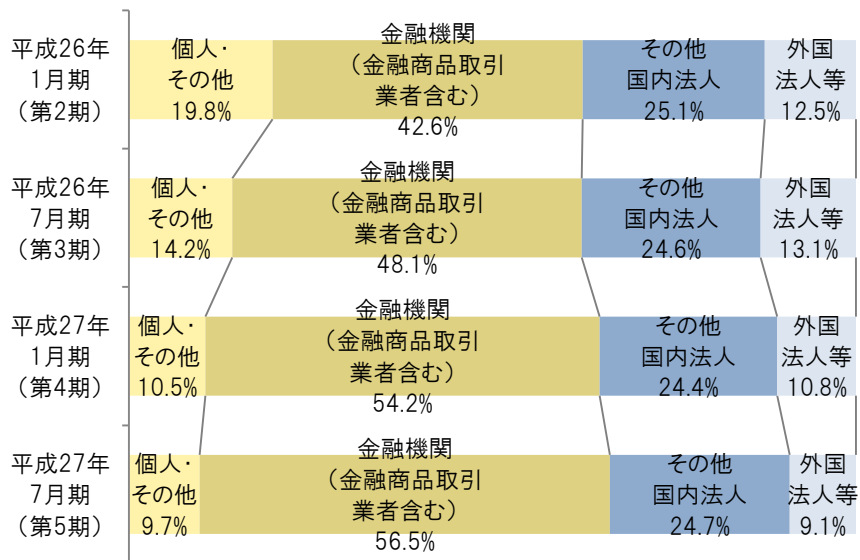
# 第5期(平成27年7月期)損益計算書

区 分	第4期 自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日		第5期 自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
<b>営業収益</b>	<b>7,422,632</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,164,250</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,741,618</b>	<b>23.5%</b>
賃貸事業収入	7,422,632	100.0%	9,163,638	100.0%		
不動産等売却益	-	-	611	0.0%		
<b>営業費用</b>	<b>4,612,522</b>	<b>62.1%</b>	<b>5,658,990</b>	<b>61.8%</b>	<b>1,046,468</b>	<b>22.7%</b>
賃貸事業費用	4,165,832	56.1%	5,168,792	56.4%		
資産運用報酬	330,683	4.5%	360,189	3.9%		
資産保管手数料	6,841	0.1%	10,370	0.1%		
一般事務委託手数料	28,572	0.4%	34,440	0.4%		
役員報酬	3,600	0.0%	3,600	0.0%		
租税公課	98	0.0%	1,398	0.0%		
その他営業費用	76,894	1.0%	80,198	0.9%		
<b>I 営業利益</b>	<b>2,810,110</b>	<b>37.9%</b>	<b>3,505,259</b>	<b>38.2%</b>	<b>695,149</b>	<b>24.7%</b>
<b>営業外収益</b>	<b>2,917</b>	<b>0.0%</b>	<b>4,758</b>	<b>0.1%</b>	<b>1,841</b>	<b>63.1%</b>
受取利息	2,917	0.0%	2,842	0.0%		
受取補償金	-	-	1,852	0.0%		
その他	-	-	62	0.0%		
<b>営業外費用</b>	<b>459,917</b>	<b>6.2%</b>	<b>531,789</b>	<b>5.8%</b>	<b>71,872</b>	<b>15.6%</b>
支払利息	301,487	4.1%	345,084	3.8%		
投資口交付費償却	35,290	0.5%	44,891	0.5%		
融資関連費用	122,957	1.7%	139,218	1.5%		
その他	182	0.0%	2,595	0.0%		
<b>II 経常利益</b>	<b>2,353,109</b>	<b>31.7%</b>	<b>2,978,228</b>	<b>32.5%</b>	<b>625,119</b>	<b>26.6%</b>
<b>III 税引前当期純利益</b>	<b>2,353,109</b>	<b>31.7%</b>	<b>2,978,228</b>	<b>32.5%</b>	<b>625,119</b>	<b>26.6%</b>
法人税、住民税及び事業税	3,375	0.0%	8,765	0.1%		
法人税等調整額	-17	0.0%	26	0.0%		
法人税等合計	3,357	0.0%	8,791	0.1%		
<b>IV 当期純利益</b>	<b>2,349,751</b>	<b>31.7%</b>	<b>2,969,437</b>	<b>32.4%</b>	<b>619,686</b>	<b>26.4%</b>
前期繰越利益	217	0.0%	619	0.0%		
<b>V 当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>2,349,969</b>	<b>31.7%</b>	<b>2,970,056</b>	<b>32.4%</b>	<b>620,087</b>	<b>26.4%</b>

## 所有者別投資主数・投資口数

	投資口数				投資主数			
	平成27年1月期末 (第4期末)		平成27年7月期末 (第5期末)		平成27年1月期末 (第4期末)		平成27年7月期末 (第5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	99,690	10.5%	105,873	9.7%	13,922	96.4%	15,470	96.4%
金融機関(金融商品取引業者含む)	515,373	54.2%	615,460	56.5%	124	0.9%	129	0.8%
その他国内法人	232,267	24.4%	269,805	24.7%	286	2.0%	310	1.9%
外国法人等	102,670	10.8%	99,062	9.1%	116	0.8%	131	0.8%
合計	950,000	100.0%	1,090,200	100.0%	14,448	100.0%	16,040	100.0%

## 所有者別投資口保有割合

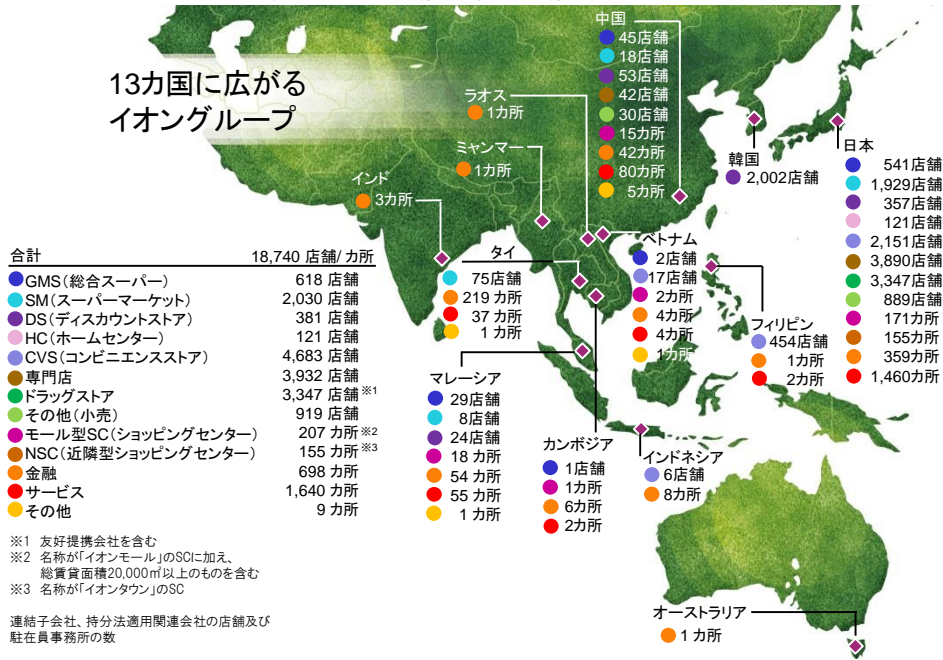


## 上位投資主10名一覧 (平成27年7月期末現在)

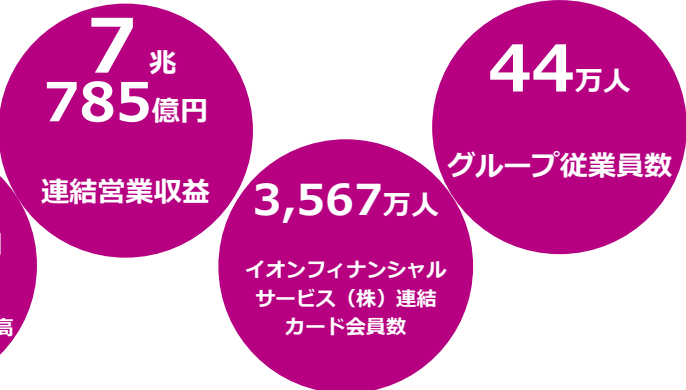
投資主名	所有口数	割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	250,154	22.9%
2 イオン株式会社	215,555	19.8%
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	76,035	7.0%
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	75,828	7.0%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	40,193	3.7%
6 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	34,275	3.1%
7 三井住友信託銀行株式会社	27,150	2.5%
8 株式会社みずほ銀行	20,000	1.8%
9 東京センチュリーリース株式会社	20,000	1.8%
10 大和証券グループ本社	10,902	1.0%
合計	770,092	70.6%

## 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)



(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