イオン喜連瓜破ショッピングセンター

イオンスタイル検見川浜

イオンリート投資法人

第9期（2017年7月期）決算説明会資料

平成29年10月6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

目次

Ⅰ. Executive Summary ----- P. 3

Ⅱ. 第9期（2017年7月期）決算概要

1. 第9期（2017年7月期）決算の概要 ----- P. 5
2. 平均キャップレート ----- P. 6

Ⅲ. 2017年9月公募増資

1. 2017年9月公募増資の概要 ----- P. 8
2. 直近1年10カ月で1,608億円の物件取得、外部成長スピードを加速 ----- P. 9
3. ポートフォリオ概要（2017年11月30日予定） ----- P. 10
4. ポートフォリオマップ（2017年11月30日予定） ----- P. 11
5. 第10期取得資産 ----- P. 12-13
6. 盤石な財務基盤の構築 ----- P. 14
7. 返済期限の分散と借入コストの低減 ----- P. 15

Ⅳ. 業績予想

1. 第10期（2018年1月期）の業績予想 ----- P. 17
2. 第11期（2018年7月期）の業績予想 ----- P. 18

Ⅴ. 運用状況と今後の戦略

1 .イオングループとともに成長する戦略の実践 ----- P. 20
2. 「変化対応力」を有する「商業施設」 ----- P. 21
3. 「変化対応力」を有する「商業施設」を支える「物流施設」 ----- P. 22
4. 店舗業績動向 ----- P. 23-25
5. 活性化投資による内部成長の実現 ----- P. 26-27
6. 設備投資計画 ----- P. 28
7. イオンモール熊本の現状および今後 ----- P. 29
8. サステナビリティへの取組み ----- P. 30

Appendix 1 ポートフォリオ、BS、PL及び財務の状況

Appendix 2 海外資産

Appendix 3 基本方針等

Ⅰ.Executive Summary

「資産規模の拡大」と「活性化投資による内部成長」により着実に投資主価値を向上
中期で資産規模5,000億円を目指す

	2017年7月期(第9期)	2018年1月期(第10期)以降
分配金	**2,926円**(予想比**+51円**)	**◆巡航分配金 3,000円を目指す** **第10期予想 3,000円**(増資前予想比**+10円**) **第11期予想 2,855円**
外部成長	**◆中期資産規模目標3,000億円達成** **イオンモール伊丹昆陽・** **イオンモール鹿児島・イオンモール土浦** **イオンモールかほく・イオン南大阪RDC** 計**5物件、621億円**取得	**◆資産規模目標5,000億円へ向け成長加速** **イオンモール下妻・** **イオン喜連瓜破ショッピングセンター・** **イオンスタイル検見川浜・ダイエー茨木プロセスセンター** 計**4物件、245億円**取得(予定)
内部成長	**◆活性化投資による物件の収益力・競争力向上** **イオンモール太田**(エスカレーター新設工事) **賃料増加 1,456万円/年** **イオンモール四日市北**(フードコートリニューアル) **賃料増加 972万円/年**、ほか	**◆大規模増床・リニューアル** **イオンモール甲府昭和** (2017年11月23日増床リニューアルオープン予定 ・優先交渉権取得済) **イオンモール熊本** (2018年サブ核ゾーン竣工予定・優先交渉権取得予定)
財務戦略	**◆財務基盤の強化を推進** 2017年2月-3月 **上場後第3回公募増資** にて**375億円**調達 ＊第三者割当含む 2017年3月 短期借入を期限前弁済、長期固定化 ➡9期末 **LTV 46.7%**	**◆戦略的キャッシュマネジメントの推進** 2017年9月-10月 **上場後第4回公募増資** にて**151億円**調達予定 ＊第三者割当含む ➡増資後 **LTV 45.0%**(増資前比 **-1.7%**)

イオンモール直方(昼)

イオンモール直方(夜)

Ⅱ. 第9期（2017年7月期）決算概要

イオン リート

第9期（2017年7月期）決算の概要

		2017年1月期 第8期実績 (A)	2017年7月期 第9期実績 (B)	対前期比 (B-A)	第8期決算時 第9期予想 (C)	対予想比 (B-C)
営業収益	(百万円)	11,974	14,642	2,667	14,632	10
営業費用	(百万円)	7,303	9,017	1,714	9,051	▲ 33
賃貸事業費用	(百万円)	6,613	8,253	1,639	8,282	▲ 28
(うち減価償却費)	(百万円)	3,386	4,176	790	4,178	▲ 1
営業利益	(百万円)	4,671	5,624	953	5,580	43
経常利益	(百万円)	3,958	4,773	815	4,714	59
特別利益	(百万円)	-	537	537	-	537
当期純利益	(百万円)	3,954	5,306	1,352	4,709	597
1口当たり分配金	(円)	3,019	2,926	▲ 93	2,875	51
発行済投資口数	(口)	1,309,467	1,635,912	326,445	1,635,912	-

主な差異要因（対 前期比） (単位：百万円)

営業収益	第8期取得物件の通期寄与	+ 98
	第9期公募増資取得物件の収益寄与	+ 2,358
	熊本の賃料増加	+ 116
	海外SPC中間配当金	+ 81
営業費用	第7期公募増資取得物件の固都税費用化	+ 259
	第8期取得物件の固都税費用化	+ 98
	修繕費	+ 131
	第9期公募増資取得物件の地代等	+ 318
	第8期取得物件の減価償却費	+ 20
	第9期公募増資取得物件の減価償却費	+ 778
	資産運用報酬	+ 69
営業外費用	支払利息	+ 83
	融資関連費用	+ 32
	投資口交付費・投資口交付費償却	+ 15

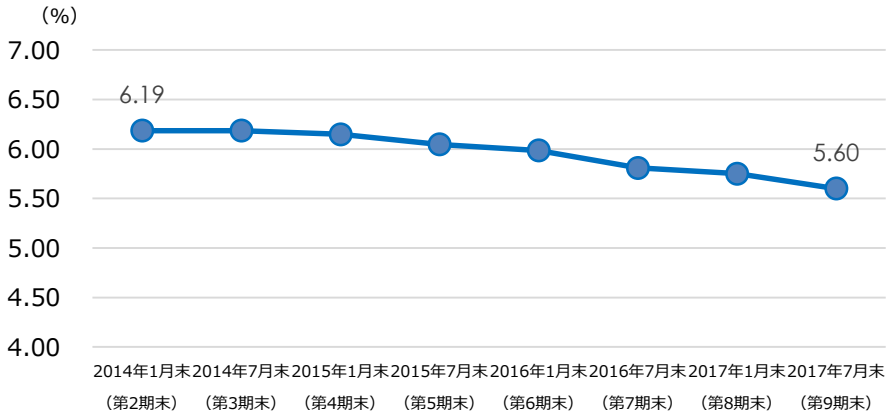
主な差異要因（対 予想比） (単位：百万円)

営業収益	保険金収入	+ 9
営業費用	公租公課	▲ 31
	修繕費	+ 4
	減価償却費	▲ 1
	資産運用報酬	+ 20
営業外費用	支払利息	▲ 12
	融資関連費用	+ 4
	投資口交付費償却	▲ 4
特別利益	災害損失引当金戻入額	+ 500
	固定資産税減免額	+ 37

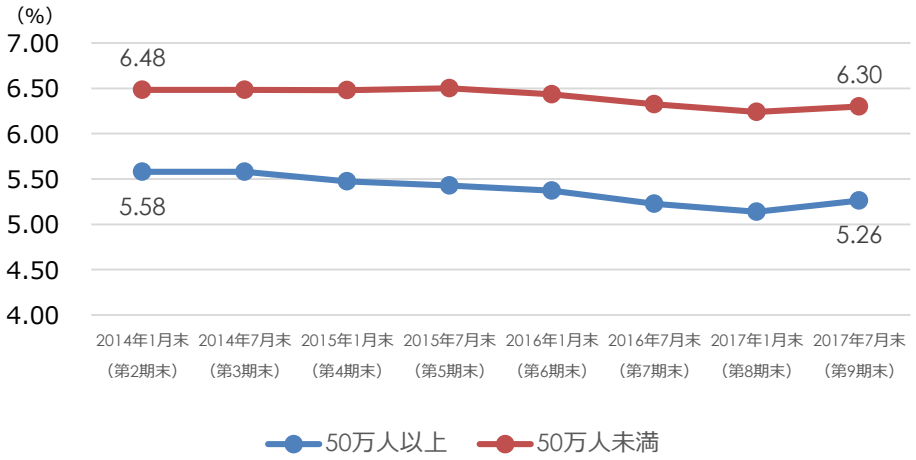
平均キャップレート

過熱感はないものの、引き続き「平均キャップレート」は低下傾向

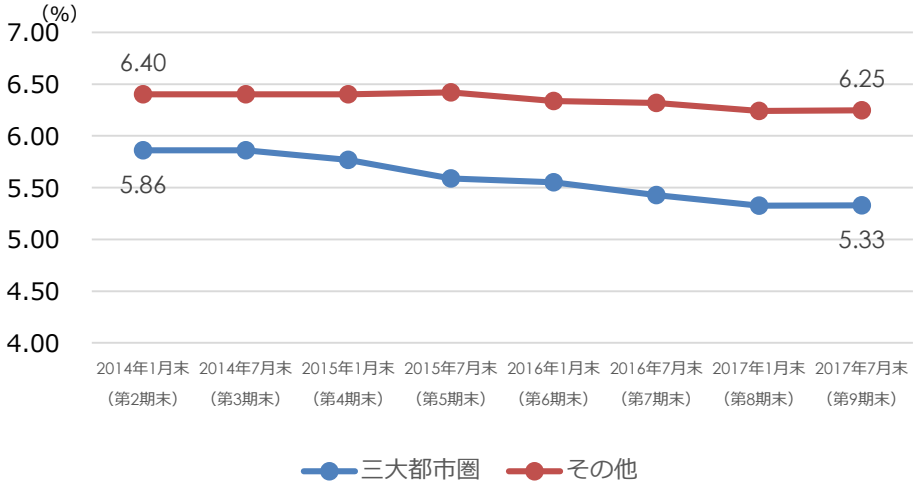
ポートフォリオの平均キャップレート(注)



10km商圏人口別ポートフォリオの平均キャップレート(注)



エリア別ポートフォリオの平均キャップレート(注)



（注） 海外物件は直接還元法による還元利回りが算出されていないため、これらを除いて計算しています。
第7期末及び第8期末は「イオンモール熊本」を除いて計算しています。
10km商圏人口別では「ダイエー川崎プロセスセンター」「イオン南大阪RDC」を除いて計算しています。
エリア別の三大都市圏とは、首都圏、中部圏及び近畿圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をそれぞれいいます。

Ⅲ. 2017年9月公募増資

2017年9月公募増資の概要

上場後4回目の公募増資により「資産規模245億円」を「平均鑑定NOI利回り6.3%」で取得
1年10ヶ月で1,608億円の物件取得、外部成長スピードを加速

公募増資（4th PO）の概要

オファリング形態	国内オファリング
発行価格	1口当たり 110,662 円
新規発行投資口数(予定)（第三者割当を含む）	141,435 口(注)
PO後の発行済投資口総数(予定)（第三者割当を含む）	1,777,347 口
手取り額(予定)（第三者割当を含む）	15,145 百万円

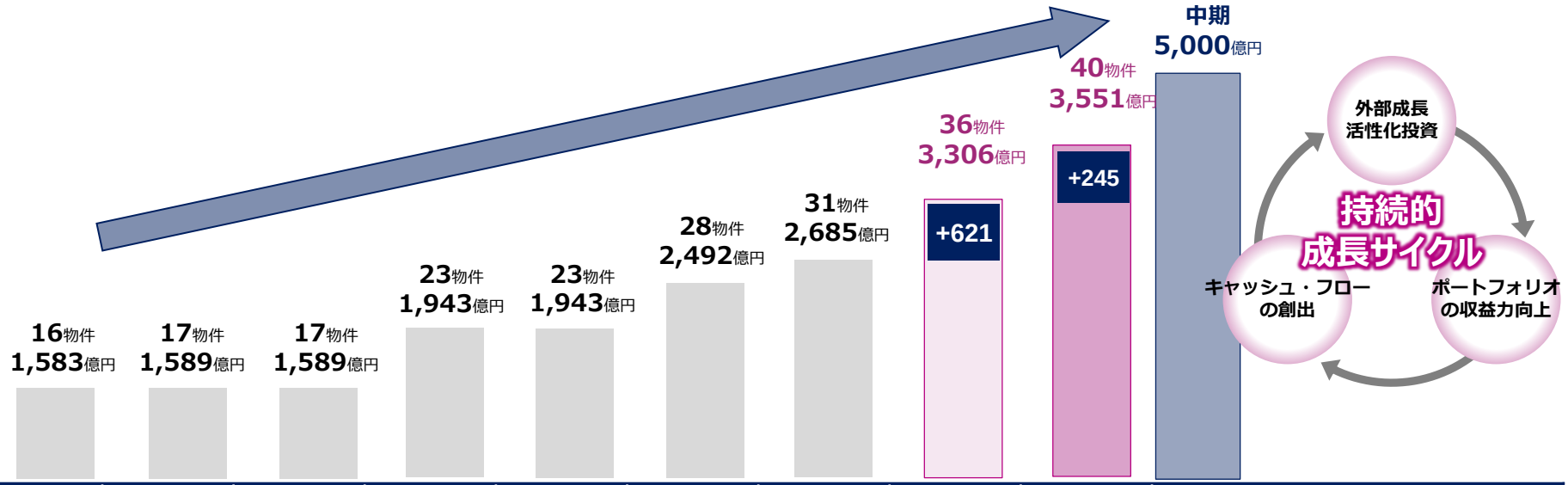
（注） 一般募集のうち本投資法人の指定先として、イオン株式会社に対し29,898口を販売しています。

取得(予定)資産

物件名		所在地	分類	取得(予定)価額	鑑定評価額	鑑定NOI利回り	売主
イオンモール下妻		茨城県下妻市	RSC	95億円	97億円	6.6%	第三者
イオン喜連瓜破ショッピングセンター		大阪府大阪市	CSC	43億円	45億円	5.7%	第三者
検見川浜ベイサイドモールフェリア（イオンスタイル検見川浜）		千葉県千葉市	CSC	37億円	38億円	7.2%	スポンサーグループ
ダイエー茨木プロセスセンター		大阪府茨木市	物流施設	68億円	70億円	6.0%	第三者
			合計	245億円	252億円	平均 6.3%	

直近1年10カ月で1,608億円の物件取得、外部成長スピードを加速

新たな「中期資産規模目標5,000億円」に向けて更なる成長を継続



	2014/1期（第2期）	2014/7期（第3期）	2015/1期（第4期）	2015/7期（第5期）	2016/1期（第6期）	2016/7期（第7期）	2017/1期（第8期）	2017/7期（第9期）	新規物件取得後	更なる成長ステージへ
上位10物件比率	79%	78%	78%	71%	71%	61%	57%	49%	46%	物件分散の更なる進展
所在都道府県数	14	14	14	17	17	20	21	24	24	
NOI	24億円	54億円	55億円	66億円	68億円	78億円	87億円	104億円	112億円	創出される資金の効率的な活用
減価償却費	11億円	22億円	22億円	26億円	26億円	31億円	33億円	41億円	44億円	

	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期予想	第11期予想
1口当たり分配金	686円	2,461円	2,473円	2,724円	2,790円	1,450円	3,019円	2,926円	3,000円	2,855円
							第8期決算発表時予想	2,875円	2,990円	巡航期
1口当たりNAV(注)	110,456円	112,635円	115,939円	122,057円	126,169円	123,547円	127,912円	127,358円		

2018年7月期（第11期）
固都税費用化
約244円／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投資口数で算出しています。
第7期及び第8期は、出資総額から第7期未処理損失の額及び利益超過分配金を控除するとともに、ポートフォリオ全体の含み損益からイオンモール熊本を除いて算出しています。

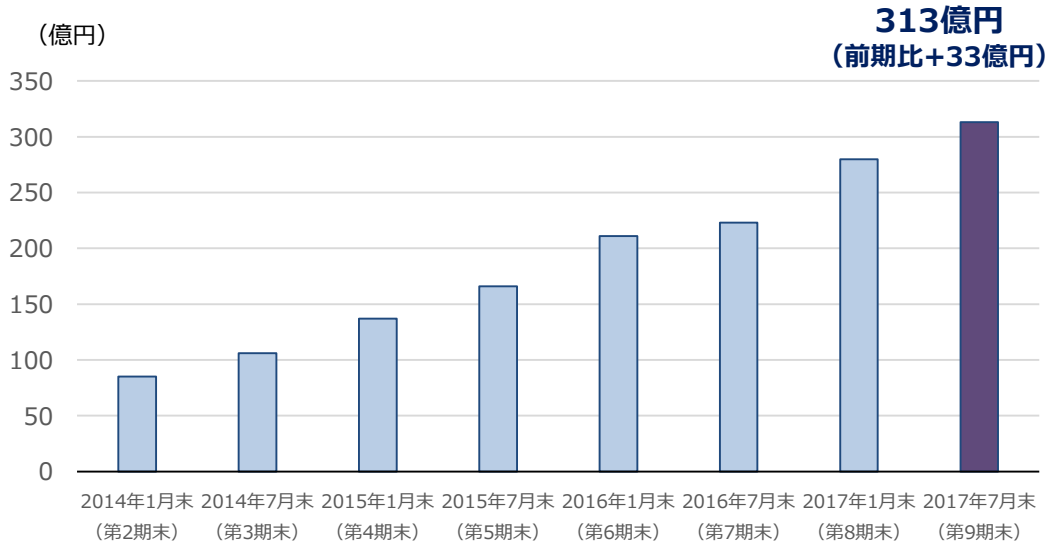
ポートフォリオ概要（2017年11月30日予定）

「資産規模拡大」とともに国内24道府県および海外へと「エリア分散」を推進

ポートフォリオの概要

物件数	40
取得価額合計	3,551億円
平均NOI利回り	6.4%
平均償却後NOI利回り	3.9%
平均残存賃貸借契約期間	17.3年
平均築年数	13.7年
総賃貸可能面積	341万m²
稼働率	100%

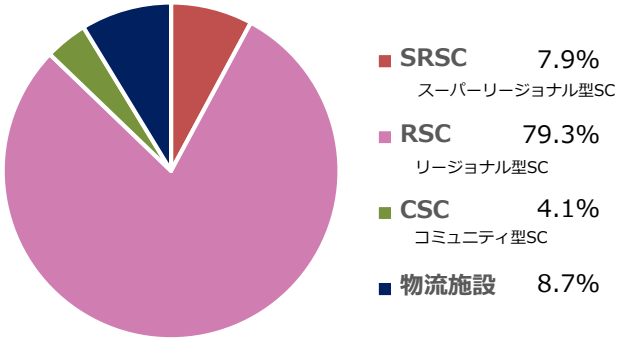
各決算期末ポートフォリオの含み損益



（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

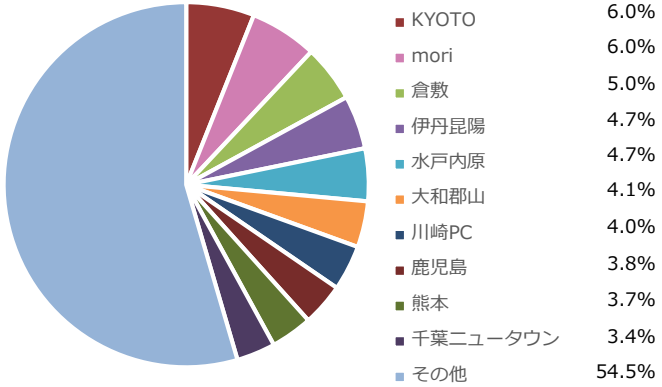
ポートフォリオの分散状況（取得価額ベース）

物件タイプ比率



エリア比率

投資比率（上位10物件）



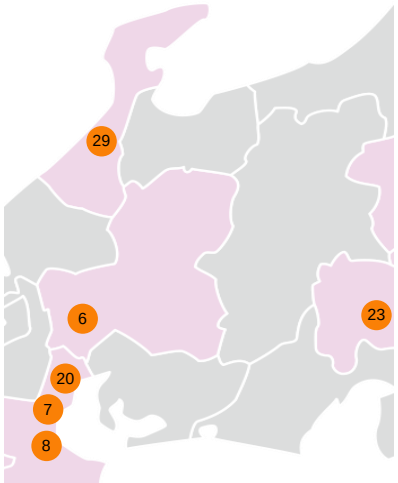
ポートフォリオマップ （2017年11月30日予定）

40物件（国内38物件、海外2物件）

資産規模 3,551億円

- SRSC: スーパーリージョナル型SC
- RSC:リージョナル型SC
- CSC:コミュニティ型SC
- 物流施設
- 第9期末保有資産
- 新規取得資産

東海・中部・北陸



6 イオンモール大垣

7 イオンモール鈴鹿

8 イオンモール明和

20 イオンモール四日市北

23 イオンモール甲府昭和

29 イオンモールかほく

北海道・東北

1 イオンモール盛岡

2 イオンモール石巻

16 イオンモール札幌平岡

17 イオンモール釧路昭和

18 イオンモール利府

19 イオンモール山形南

24 イオンモール苫小牧

関東

1 イオンレイクタウンmori

2 イオンレイクタウンkaze

3 イオンモール水戸内原

4 イオンモール太田

5 イオン相模原ショッピングセンター

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）

1 イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター

1 ダイエー川崎プロセスセンター

25 イオンモール小山

28 イオンモール土浦

30 イオンモール下妻

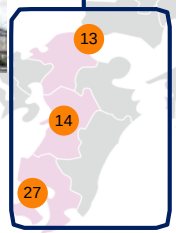
2 検見川浜ベイサイドモールフェリア（仮称：イオンスタイル検見川浜）

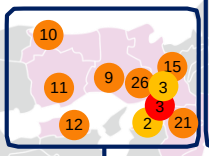
九州・沖縄

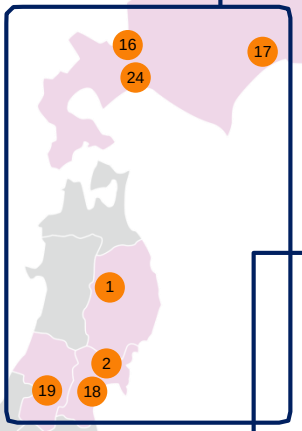
13 イオンモール直方

27 イオンモール鹿児島

14 イオンモール熊本







近畿・中国・四国

9 イオンモール加西北条

10 イオンモール日吉津

11 イオンモール倉敷

26 イオンモール伊丹昆陽

3 イオン喜連瓜破ショッピングセンター

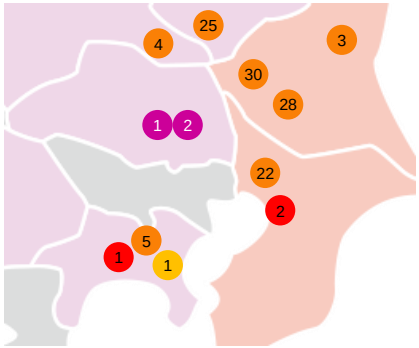
12 イオンモール綾川

15 イオンモールKYOTO

21 イオンモール大和郡山

2 イオン南大阪RDC

3 ダイエー茨木プロセスセンター



アセアン地域

マレーシア

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

M-2 イオンモールセレンバン2

第10期取得(予定)資産

駅至近の地域密着のコミュニティ型ショッピングセンターを取得(予定)

CSC-3　2017年9月19日取得済

イオン喜連瓜破ショッピングセンター
AEON Kireuriwari Shopping Center

売主
合同会社 ダブルオーツー

鑑定NOI利回り
5.7%

取得価額	4,394百万円
鑑定評価額	4,520百万円
所在地	大阪府大阪市
敷地面積	15,982.14㎡
延床面積	27,603.46㎡

竣工年月	2005年11月21日
駐車場台数 駐輪場台数	280台 1,500台
商圏人口	1km圏 約4.8万人 2km圏 約15.5万人 3km圏 約32.2万人

- 「イオン喜連瓜破駅前店」を核テナントとし、40程度の専門店で構成
- 大阪市最大の人口を有する平野区にて、大阪市営地下鉄谷町線「喜連瓜破」駅から徒歩2分の好立地、同駅より「東梅田」駅まで電車で約25分と大阪市中心部へもアクセス良好
- 1,500台収容可能な駐輪場を備え、近隣住民の日常利用に対応
- 修繕費、資本的支出が賃借人負担となるネットリースによる賃貸借を実現

CSC-2　2017年11月30日取得予定

イオンスタイル検見川浜
AEON STYLE Kemigawahama

売主
イオンリテール 株式会社

鑑定NOI利回り
7.2%

取得(予定) 価額	3,748百万円
鑑定評価額	3,830百万円
所在地	千葉県千葉市
敷地面積	6,250.00㎡
延床面積	29,947.62㎡

竣工年月	1991年11月20日
駐車場台数	290台
商圏人口	1km圏 約3.8万人 2km圏 約11.8万人 3km圏 約20.6万人

- 1日平均乗降客数30,000人を超えるJR京葉線「検見川浜」駅から徒歩1分に位置
- 核テナントの「イオンスタイル検見川浜」は エリア特性に合致したG.Gコンセプト店舗として営業予定
- イズミヤ株式会社により、デイリーユースの集客力を有する地域に密着したコミュニティ型SC(CSC)として、長期間にわたり安定した運営がなされていた物件

第10期取得資産

「モール型商業施設」、および商業施設を支える「物流施設」を取得

RSC-30　2017年9月19日取得済

イオンモール下妻
AEON MALL Shimotsuma

売主
合同会社 ダブルオーツー

鑑定NOI利回り
6.6%

取得価額	9,552百万円
鑑定評価額	9,790百万円
所在地	茨城県下妻市
敷地面積	115,174.82㎡
延床面積	58,402.66㎡

竣工年月	①1997年11月17日 ②2008年12月19日増築
駐車場台数	3,400台
商圏人口	3km圏 約1.8万人 5km圏 約4.2万人 10km圏 約14.1万人

- 1997年にGMSを主体とする近隣型SCとして開業、2008年のモールタイプへのリニューアルを経て、20年にわたり地域のお客さまの支持を獲得
- 2015年に2度目のリニューアルを実施、「イオン下妻店」を核店舗とし約100の専門店が入居
- 本物件から車で30分圏内のエリアにおいて唯一のショッピングモール、国道125号、国道294号が交差する角地という好アクセス地
- 修繕費、資本的支出が賃借人負担となるネットリースによる賃貸借を実現

L-3　2017年10月2日取得済

ダイエー茨木プロセスセンター
Daiei-Ibaraki Process Center

売主
東京 センチュリー 株式会社

鑑定NOI利回り
6.0%

取得価額	6,810百万円
鑑定評価額	7,080百万円
所在地	大阪府茨木市
敷地面積	33,173.94㎡

延床面積	① 9,134.90㎡ ② 905.18㎡ ③ 800.00㎡ ④27,930.61㎡ ⑤11,188.59㎡
竣工年月	①②1977年6月14日 ③ 1990年8月31日 ④ 1990年8月3日 ⑤ 1992年3月9日

- 関西圏の3大都市(大阪・京都・神戸)のいずれにもアクセス容易な茨木市に立地
- 吹田インターチェンジより約4㎞、摂津北インターチェンジ至近。名神高速道路、近畿自動車道、中国自動車道へアクセス可能
- 拡大する中食産業にも対応し、2017年5月末日現在、株式会社ダイエーを中心としたイオングループ100店舗以上に商品を供給
- 商品開発・食品加工を担うグループ企業が入居、株式会社ダイエーを中心にイオングループの「セントラルキッチン」としての役割を担う

盤石な財務基盤の構築

「平均借入残存期間の長期化」を図るとともに、「資金調達の多様化」を推進
2017年9月実行の「短期借入60億円のうち15億円」を12月27日付で借換のうえ、長期化予定

安定的な財務運営

	第8期末（2017年1月末）	第9期末（2017年7月末）	新規借入後（2017年9月末）
LTV（敷金込み）注1	46.4%	46.7%	45.0% 注2
長期負債比率 注3	98.7%	99.0%	98.0%
固定金利比率	96.5%	92.9%	91.9%
平均借入残存期間	4.7年	4.4年	4.3年
平均調達金利	0.84%	0.79%	0.79%
借入先数	17社	19社	19社

（注1） LTV＝（新規借入後の有利子負債総額＋敷金保証金）÷第9期末総資産額
（注2） LTVは第三者割当を含むベースにて算定しています。
（注3） 2016年10月20日付の借入のうち、15億円については、会計上、「1年以内長期借入金」ですが、上記数値上は、「短期借入金」として計上しています。

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）

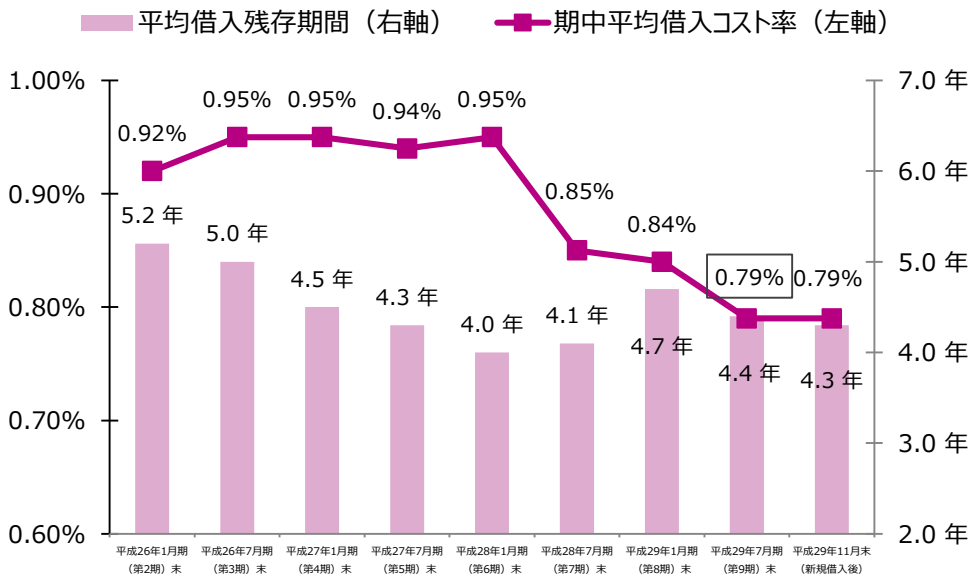
借入先の多様化の推進を実現

みずほ銀行	18.7%
三井住友銀行	16.2%
三井住友信託銀行	13.7%
三菱東京UFJ銀行	11.1%
農林中央金庫	6.3%
みずほ信託銀行	6.4%
三菱UFJ信託銀行	5.8%
りそな銀行	2.7%
イオン銀行	3.1%
日本政策投資銀行	3.1%
百五銀行	2.5%
広島銀行	2.3%
三重銀行	1.1%
七十七銀行	1.3%
千葉銀行	0.2%
日本生命	0.7%
明治安田生命	0.9%
第三銀行	0.3%
新生銀行	0.9%
投資法人債	2.7%

平成29年9月実行のブリッジローンは12月27日付で借換を実施予定。

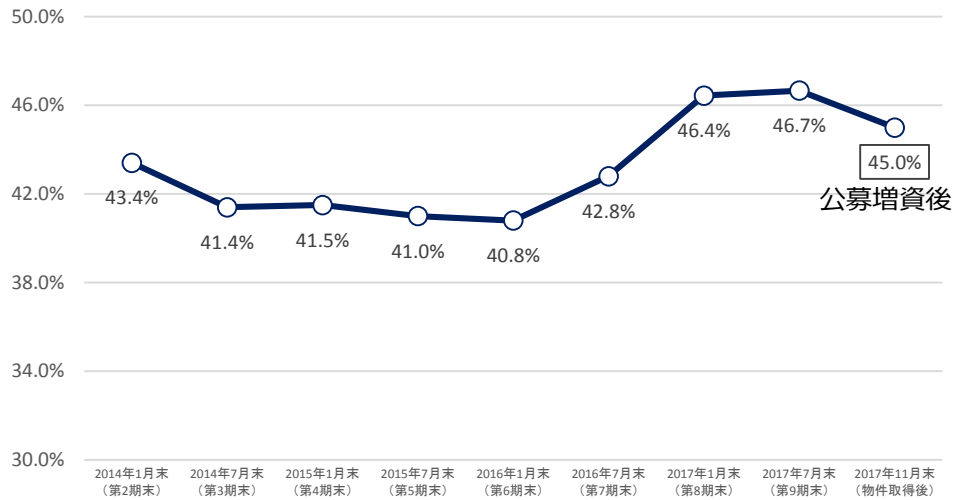
返済期限の分散と借入コストの低減

平均借入残存期間及び借入コストの推移



LTVの推移

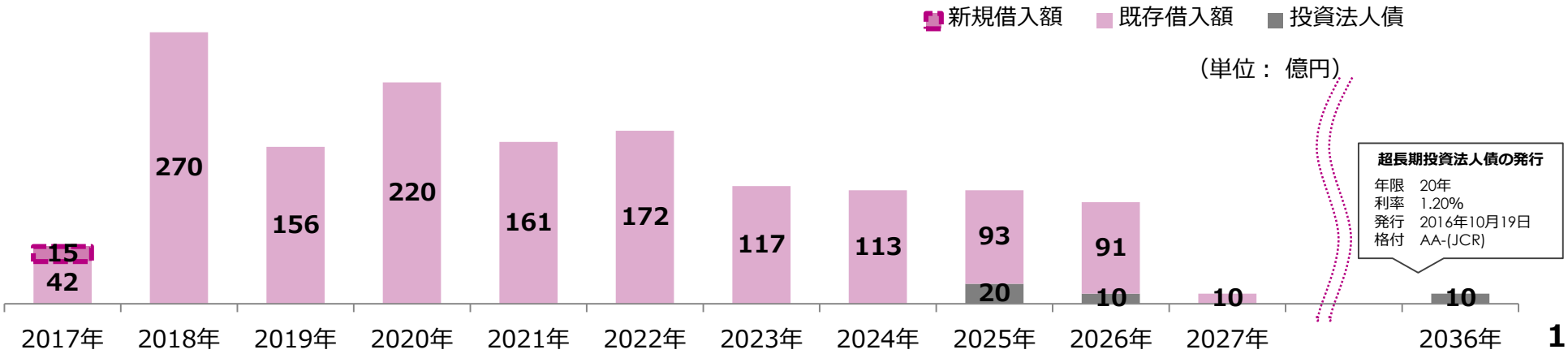
LTV(敷金込み)50%までの借入余力(注) 約363億円



（注）LTV(敷金込み)が50%に達するまで調達可能な有利子負債額をいいます。

返済期限の分散化（2017年9月末時点）

2017年9月実行の「短期借入60億円のうち15億円」を12月27日付で借換のうえ、長期化
平均借入残存期間の長期化、及び返済期限の分散化を実施



イオンモール綾川

Ⅳ. 第10期・第11期業績予想

イオン リート

第10期（2018年1月期）の業績予想

※「平成29年7月期決算短信」p7-8記載の「運用状況の見通しの前提条件」に基づく

		2017年7月期 第9期実績 (A)	2018年1月期 第10期予想 (B)	対前期比 (B-A)	3/15公表時 第10期予想 (C)	対予想比 (B-C)
営業収益	(百万円)	14,642	15,769	1,127	15,128	641
営業費用	(百万円)	9,017	9,530	512	9,317	213
賃貸事業費用	(百万円)	8,253	8,615	361	8,418	196
(うち減価償却費)	(百万円)	4,176	4,420	243	4,224	195
営業利益	(百万円)	5,624	6,239	614	5,811	428
経常利益	(百万円)	4,773	5,343	569	4,895	448
特別利益	(百万円)	537	-	▲ 537	-	-
当期純利益	(百万円)	5,306	5,338	32	4,890	448
1口当たり分配金	(円)	2,926	3,000	74	2,990	10
発行済投資口数	(口)	1,635,912	1,777,347	141,435	1,635,912	141,435

主な差異要因（対 前期比） (単位：百万円)

営業収益	第9期公募増資取得物件の通期寄与	+ 400
	第10期公募増資取得物件の収益寄与	+ 634
	海外SPC期末配当金	+ 42
営業費用	損害保険料	+ 13
	修繕費	▲ 18
	第9期公募増資取得物件の地代等	+ 61
	第10期公募増資取得物件の地代等	+ 52
	第9期公募増資取得物件の減価償却費	+ 15
	第10期公募増資取得物件の減価償却費	+ 186
	資産運用報酬	+ 108
営業外費用	支払利息	+ 36
	投資口交付費・投資口交付費償却	+ 4

主な差異要因（対 予想比） (単位：百万円)

営業収益	第10期公募増資取得物件の収益寄与	+ 634
営業費用	公租公課	▲ 31
	修繕費	▲ 34
	第10期公募増資取得物件の地代等	+ 52
	第10期公募増資取得物件の減価償却費	+ 186
	資産運用報酬	+ 6
営業外費用	支払利息・融資関連費用	▲ 24
	投資口交付費・投資口交付費償却	+ 4

第11期（2018年7月期）の業績予想

※「平成29年7月期決算短信」p7-8記載の「運用状況の見通しの前提条件」に基づく

		2018年 1月期 第10期予想 (A)	2018年 7月期 第11期予想 (B)	対前期比 (B-A)
営業収益	(百万円)	15,769	16,132	362
営業費用	(百万円)	9,530	10,151	621
賃貸事業費用	(百万円)	8,615	9,212	597
(うち減価償却費)	(百万円)	4,420	4,470	50
営業利益	(百万円)	6,239	5,980	▲ 259
経常利益	(百万円)	5,343	5,083	▲ 260
当期純利益	(百万円)	5,338	5,078	▲ 260
1口当たり分配金	(円)	3,000	2,855	▲ 145
発行済投資口数	(口)	1,777,347	1,777,347	-

主な差異要因（対 前期比） (単位：百万円)

営業収益	第10期公募増資取得物件の通期寄与	＋ 353
営業費用	第9期公募増資取得物件の固都税費用化	＋ 321
	第10期公募増資取得物件の固都税費用化	＋ 111
	既存物件の修繕費	＋ 59
	第10期公募増資取得物件の修繕費	＋ 25
	第10期公募増資取得物件の地代等	＋ 27
	既存物件の減価償却費	▲ 14
	第10期公募増資取得物件の減価償却費	＋ 64
	資産運用報酬	＋ 6
営業外費用	支払利息・融資関連費用	＋ 4
	投資口交付費・投資口交付費償却	▲ 3

＊2017年7月期(第9期)予想分配金 2,710円
<2016年9月開示、2017年2月公募増資前>

Ⅴ. 運用状況と今後の戦略

イオングループとともに成長する戦略の実践

イオンリートは、「イオングループの有する、様々な類型の商業施設等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

大規模商業施設を中心としたポートフォリオの構築

- イオングループの大規模商業施設は、特定の商圏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
- 大規模商業施設は、消費者のライフスタイル・ニーズ等の変化に対応することができ、特定の商圏内におけるNo.1店舗（地域一番店）として、エリア内の競争優位性を確保可能

イオングループの商流を支える物流拠点の取り込み

- 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

- J-REIT初の海外SPCを利用した物件取得
- イオングループが30年以上の業歴を有するマレーシアにおいて、本格的なモール型RSCであるイオンモール セレンバン 2(約52億円)取得

マレーシアにおけるイオングループの主な店舗

J-REIT初の本格的モールタイプ海外物件の取得

物件取得手法の多様化

- 優先交渉権の取得による機動的な物件取得を実現
- 多様な取得手法を活用することで、機動的かつ取得余力を活用した物件取得が可能に

イオンリート初の期中物件取得

イオンモール小山

イオンモール苫小牧

スポンサーグループと協働する新たな再開発ストラテジーの実践 WIN-WIN関係の構築による内部成長の実現期待

- イオンモール盛岡に続く増床リニューアルを計画
- スポンサーノウハウ（商業施設開発力、運営力）を活用した内部成長
- 再開発はテナント誘致リスクを取ることなくNOIの増加に寄与
- イオンモールが増床棟を開発するとともに、既存棟も大規模リニューアルを実施
- イオンモールも土地取得コストを考慮せずに優良店舗の拡大戦略を推進可能

開発 × **完成建物の取得+内部成長**

イオンモール甲府昭和

活性化投資による店舗リニューアル及び内部成長の推進

- 商業施設の価値の向上に資する活性化投資を継続し、競争力の維持・向上につとめながら、賃料増額による内部成長を推進

イオンモール盛岡

イオンモール四日市北

熊本地震への対応と今後の方針

- 熊本地震で罹災したイオンモール熊本においては、イオンモールとの協働により早期営業再開にむけた復旧工事が完了
- サブ核ゾーンについては取り壊したうえで再築を計画、安全性を高めつつより競争力のある施設へと再生する方向性

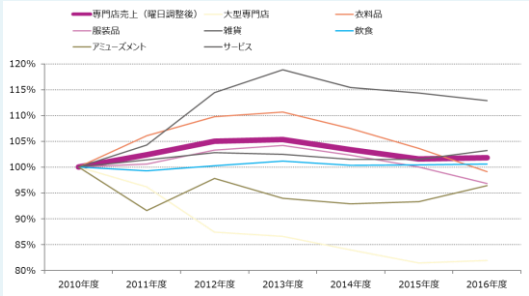
「変化対応力」を有する「商業施設」

「消費の多様化」「人口減少・少子高齢化」「eコマースの拡大」等、環境変化への対応力を有する商業施設

変化への対応 1

～大規模商業施設にしかない強さ～　お客さまのニーズに合わせ変わり続けるエンドテナント構成
イオンモールの専門店売上の合計額は、テナント最適化により安定推移

イオンモールの専門店売上の推移



（出所）イオンモール株式会社2010年度～2016年度の決算説明会資料を基に本資産運用会社作成
（注）各業種別の売上は、イオンモール株式会社における2010年度のモール専門店売上を100として、2011年度以降は、前期比変動率に基づいて計算しています。
なお、各年度の既存モールは、当該年度とその前年度で運営を行っていたモールであり、各年度毎に母集団は異なります。

変化への対応 2

変わり続ける核テナントGMS「イオンスタイル」
過去の画一的なGMSから脱却し、地域のお客さまに合わせた魅力的な専門店を集積することで、お客さまのライフスタイルを提案する新しいイオンのお店へ

デリカの強化

中食.即食など多様な食のニーズへ対応
店内で買った商品の持ち込みやちょい飲みも楽しめる新しい売り場

持ち込みできるイートイン

すぐに食べられる対面販売

G.Gストア

G.G世代のお客さまをはじめ、
地域のコミュニティの場として楽しい
「コト」「モノ」をお届けする新しい店舗

イベントスペース　モールウォーキング

品揃えも一工夫

変化への対応 3

リアル店舗とeコマースを融合させたイオングループの取組み
イオングループの大小のリアル店舗はeコマースを融合、
地域のお客さまの多様なライフスタイル・買い物スタイルに対応、
お客さまのeコマースのニーズも取り込む

～ネットで注文し、自宅に届く～
ネットスーパー
おうちで合イオン イオンネットスーパー
- 近隣のいつものお店から届けてほしい
- 買い忘れを注文したい

＋

～大小さまざま～
実店舗
- 見て買いたい
- 楽しく買いたい
- すぐ欲しい

＋

～お店で買って自宅に届く～
即日便
- 重くて運べない
- 早く欲しい

＋

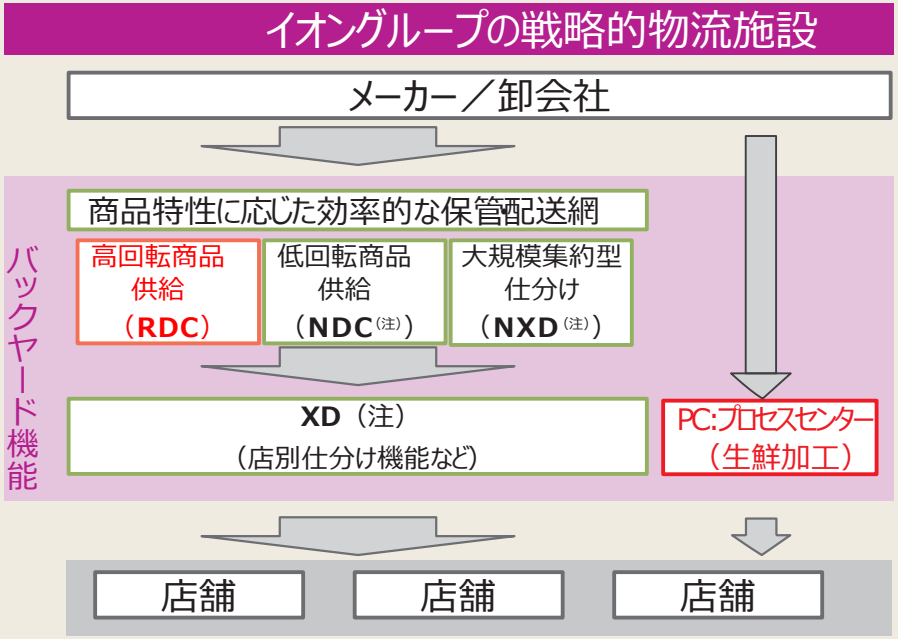
～幅広い品揃え～
Eコマース
AEON.com
- お店にないものがほしい
- お店がなくてもほしい
- 贈り物をしたい

「変化対応力」を有する商業施設を支える「物流施設」

本投資法人の保有する物流施設

施設タイプ	主な対応商品	イオングループにおける機能・役割	本投資法人保有物件 関東圏	本投資法人保有物件 関西圏
プロセスセンター(PC)	生鮮加工食品	生鮮食品加工センター ✓ 各店舗内では加工できない**生鮮食品の製造・加工**や、各店舗で調理するための**原料を供給**	 ダイエー川崎プロセスセンター	 ダイエー茨木プロセスセンター
リージョナル・ディストリビューション・センター（RDC）	高回転商品	在庫保管拠点 ✓ 主に常温施設として、各店舗で**頻繁に補充される商品の一時的な保管・供給**を担う		 イオン南大阪RDC

イオングループの戦略的物流施設の役割



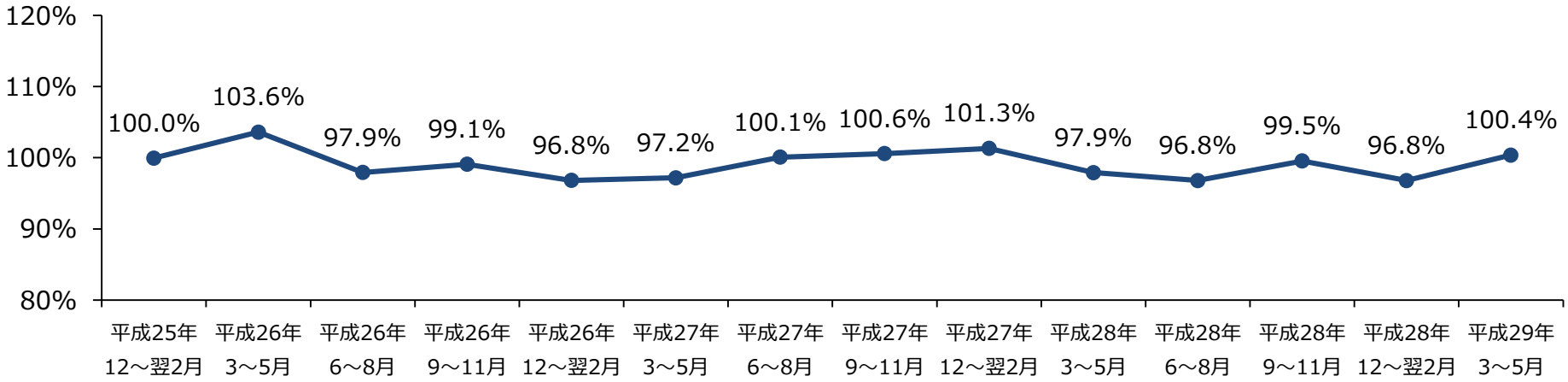
- イオングループにおける物流施設は**全国で50施設以上**稼働し、グループ内の各商業施設のバックヤードとして重要な役割を担う
- **機能別**の物流施設網を展開し、**多様な商品の効率的な流通**を実現
- **配送**機能のみならず、商品の特性に応じた**調達・保管機能**及び**製造・加工機能**を有し、各商業施設の価値の向上に貢献

（注）「NDC」とは、National Distribution Center、「NXD」とは、National Cross-Dock Center、XDとは、Cross-Dock Centerの略称

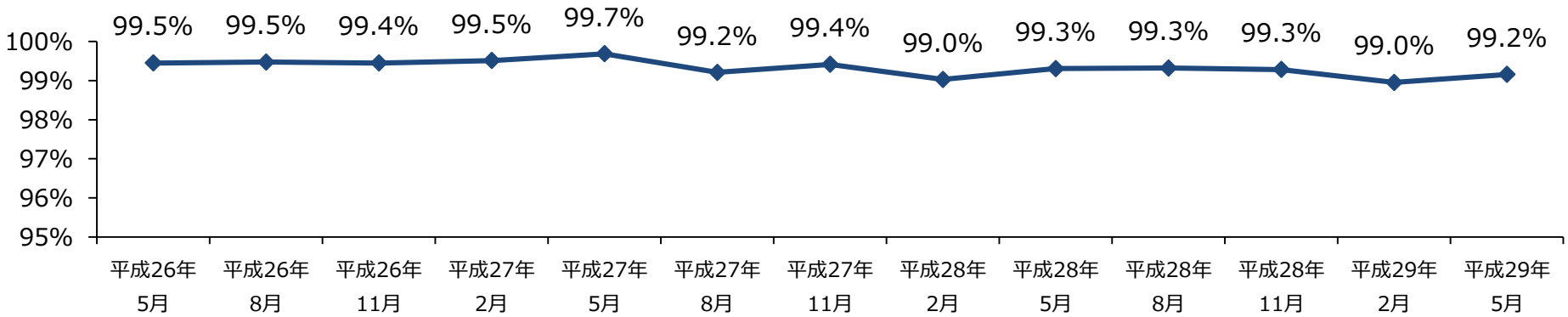
ポートフォリオ組入店舗の業績動向(1)

店舗売上はほぼ横ばい、エンドテナント稼働率は高水準で推移

ポートフォリオ 国内商業施設34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 国内商業施設34店舗　エンドテナント実質稼働率（注2）

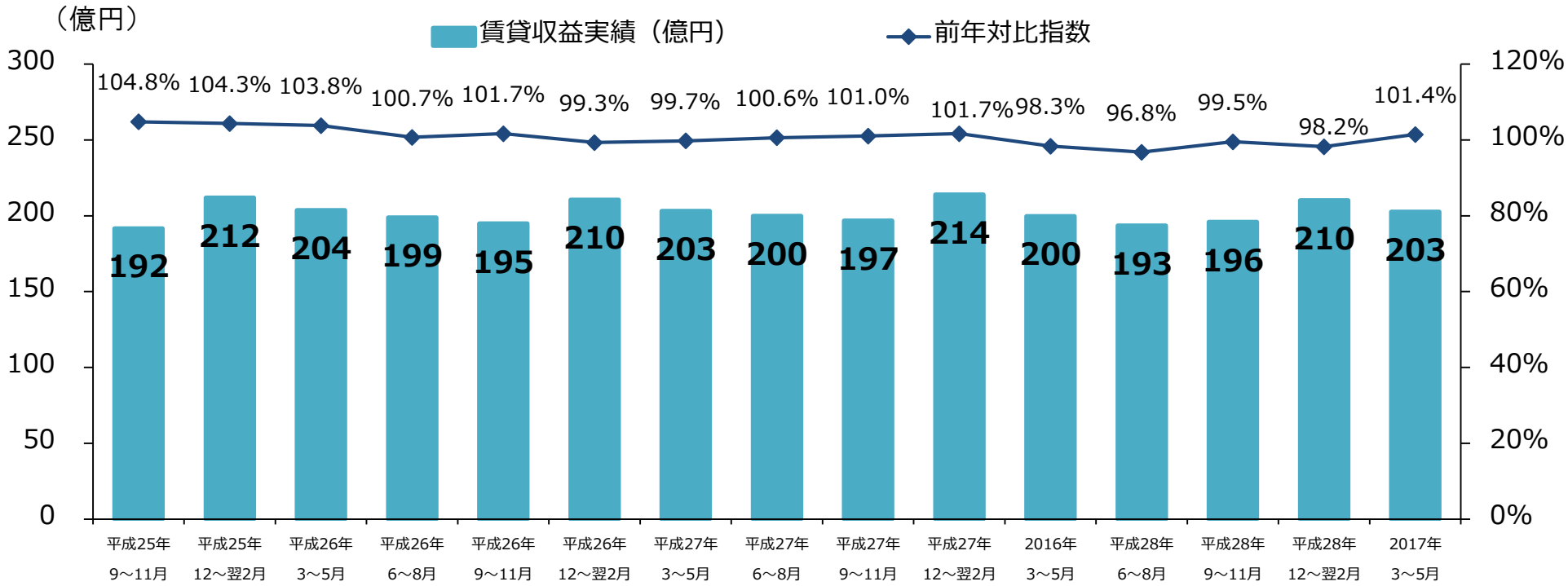


（注1）毎年3月～5月／6月～8月／9月～11月／12月～翌年2月の4期間におけるポートフォリオ商業施設34物件のエンドテナント売上高合計額について、前年同期間対比の指数をパーセンテージで示しています。
（注2）ポートフォリオ国内商業施設34物件について、「総賃貸面積」に対する「エンドテナント実質稼働面積（エンドテナント出店が確定している面積を含みます）」の占める割合を示しています。
　　イオン喜連瓜破ショッピングセンターの「実質稼働率」は平成28年5月からの実績を反映しています。
（注3）上記「前年同期比売上高推移」「実質稼働率」は、マスターリース会社からのヒアリングに基づくデータを掲載しています。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)

マスターリース会社における賃貸収益は安定的に推移しており、十分な賃料負担力を維持

ポートフォリオ 国内商業施設34店舗　マスターリース会社における賃貸収益 （注1）



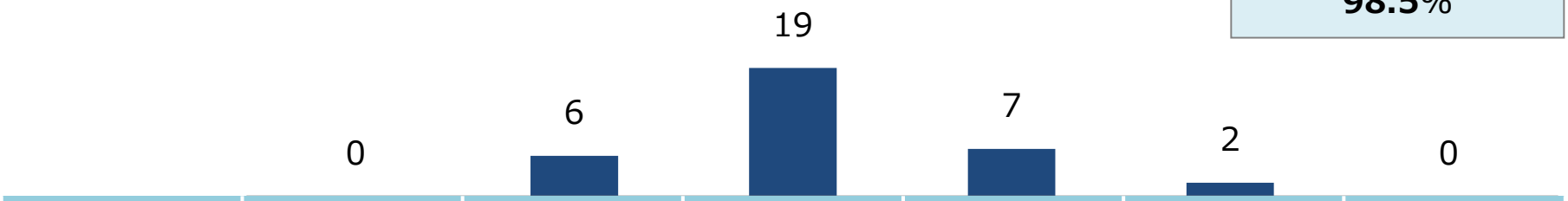
平成26年3月～平成27年2月	平成27年3月～平成28年2月	平成28年3月～平成29年2月
（12ヶ月間）**808**億円	（12ヶ月間）**814**億円	（12ヶ月間）**799**億円
（昨年対比）**101.3**%	（昨年対比）**100.8**%	（昨年対比）**98.2**%

（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。

ポートフォリオ組入店舗の業績動向(3)

店舗別 前年同期比6ヶ月間 エンドテナント売上高の指数分布（注1）

ポートフォリオ
国内商業施設34店舗平均
98.5%

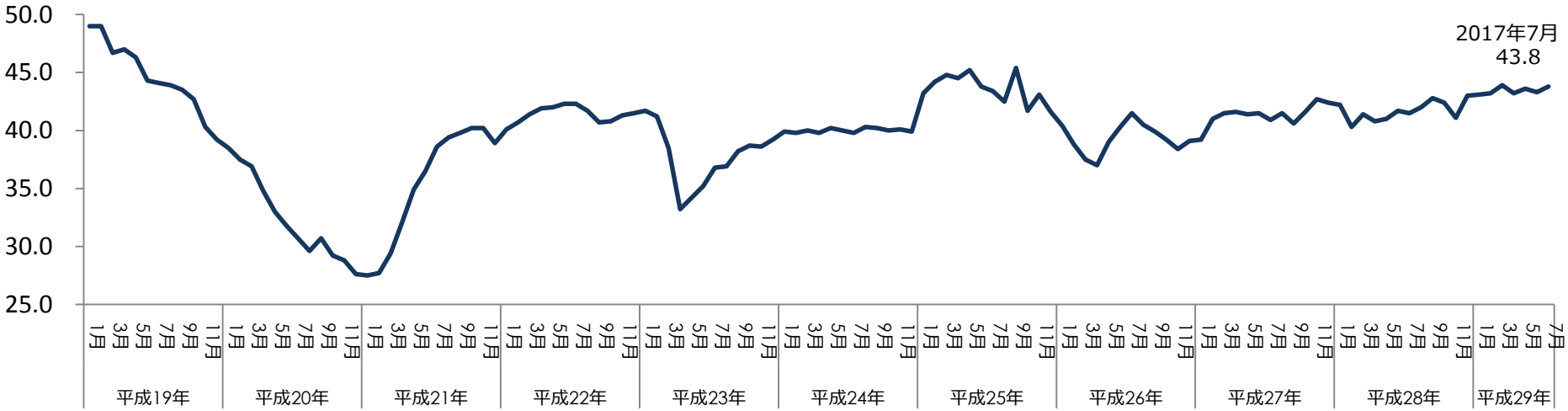


前年同期比売上高指数	90%未満	90%～95%	95%～100%	100%～105%	105%～110%	110%以上
比率	0.0%	17.6%	55.9%	20.6%	5.9%	0.0%

売上高指数100%以上の店舗割合：**26.5%**

（注1） 平成28年12月～平成29年5月における各店舗の売上高について、同時期（平成27年12月～平成28年5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」各比率は、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（二人以上の世帯、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。

活性化投資による内部成長の実現

増床・活性化投資への主な取組み事例

イオンモール倉敷 大規模リニューアル（第10期工事完了予定）

フードコート改修

キッズスペース改修

賃料の増額

イオンモール甲府昭和
増床リニューアル（第10期工事完了予定）

イオンモール株式会社と協議し、
2016年8月に増床開発協定書を締結

■ 完成予想図

（注）上記は完成予想図であり、完成後の建物とは必ずしも一致しません。増床棟は優先交渉権を取得したのみであり、本投資法人において取得を決定したものではなく、将来取得することを保証するものでもありません。
また、上記は本書の日付現在のスケジュールであり、工事の遅延その他の事由により実際の増床棟竣工時期は遅れる可能性があります。

今後の賃料増額を伴う主な活性化投資の予定

物件名称	工事完了時期（予定）	活性化内容	活性化投資額(注)（予定）	賃料改定時期（予定）	活性化投資による効果（予定） 賃料増額（年換算）	活性化投資による効果（予定） 投資額に対する賃料増額率（年換算）
イオンモール盛岡	第10期	排水除外施設設置工事	100百万円	2017年10月	7.6百万円	7.6%
イオンモール鈴鹿	第10期	大規模リニューアル	300百万円	2017年11月	23百万円	7.7%
イオンモール倉敷	第10期	大規模リニューアル	132百万円	2018年1月	10百万円	7.5%

（注）「活性化投資額」とは、運用物件の価値向上のための工事の請負代金をいいます。

活性化投資による内部成長の実現

2015年4月以降賃料増額を伴う主な活性化投資実績

	物件名称	実施時期	活性化内容	活性化投資額(注)	活性化投資による効果 賃料増額（年換算）	活性化投資による効果 投資額に対する賃料増額率（年換算）
	イオンレイクタウンkaze	2015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	2015年4月	大規模リニューアル	105百万円	8百万円	7.7%
	イオンモール盛岡	2016年4月	増床リニューアル	790百万円	57百万円	7.3%
第9期	イオンモール太田	2017年7月	エスカレーター新設工事	199百万円	14百万円	7.3%
第9期	イオンモール四日市北	2017年7月	フードコートリニューアル	113百万円	9百万円	8.5%

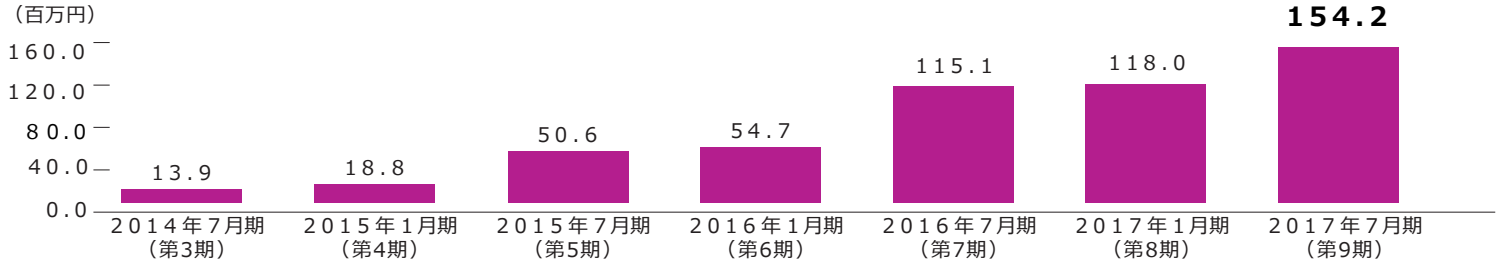
レイクタウンkaze

イオンモール盛岡

イオンモール太田

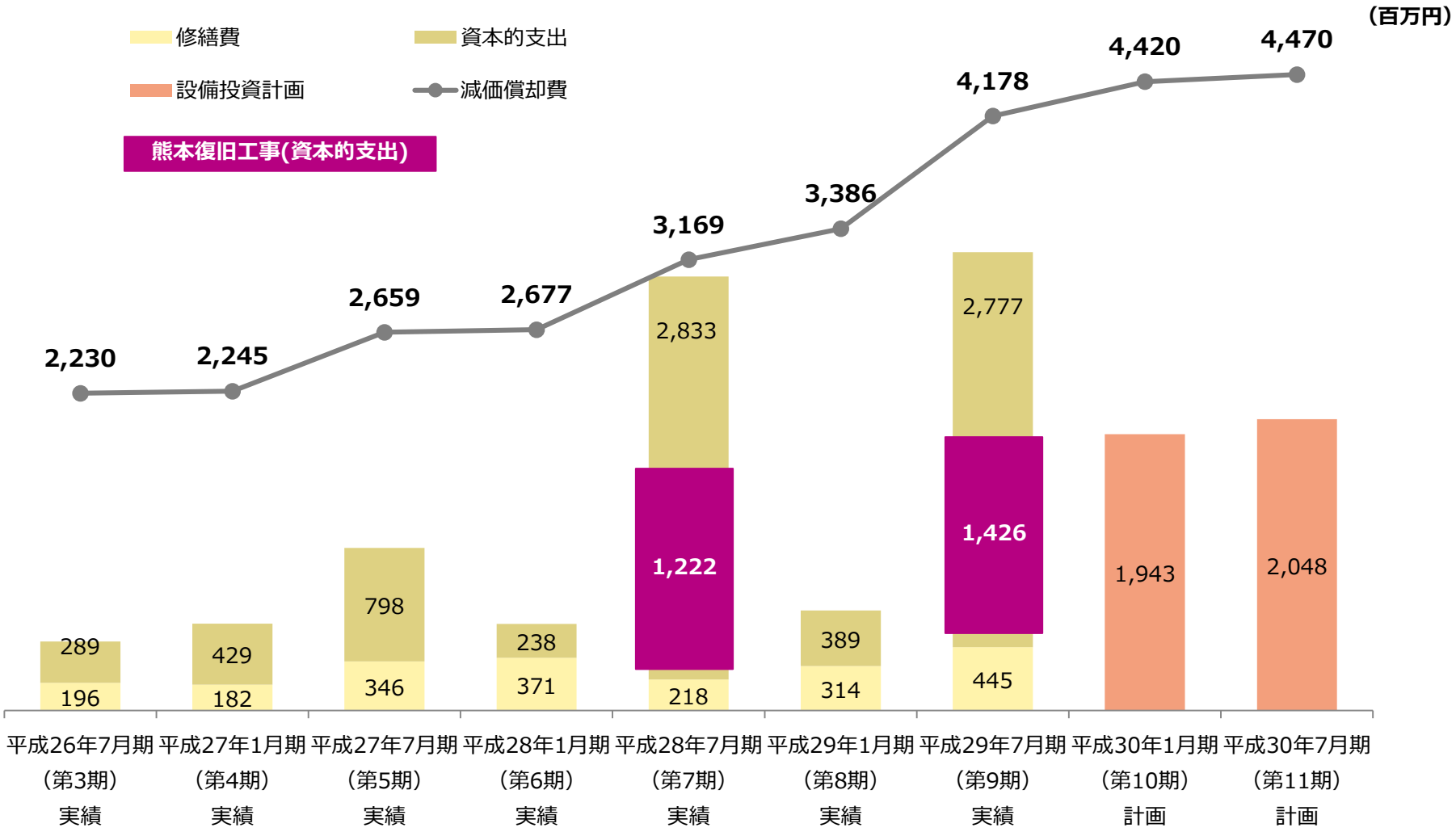
イオンモール四日市北

上場後の活性化投資によって増加した年間賃料の累計額



設備投資計画

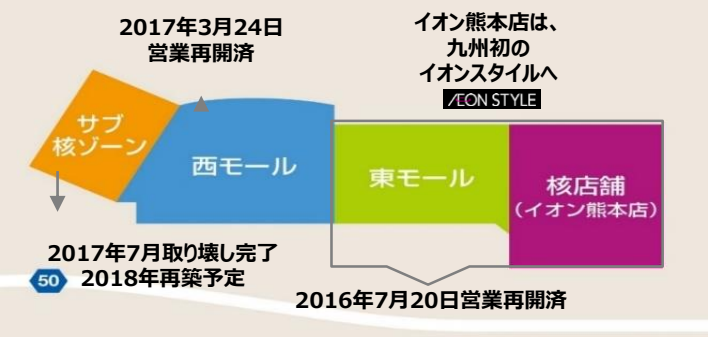
賃料増加を伴う「活性化投資」を含め、商業施設価値の維持・向上に資する設備投資は積極的に実施



イオンモール熊本の現状および今後

サブ核ゾーンの取壊し工事が完了し、2018年竣工予定

（ｉ）イオンモール熊本の被害の状況及び復旧・営業再開の見通し



イオンモール熊本サブ核ゾーン開発スケジュール（予定）

2017年9月25日	建築確認取得
2017年秋	建築着工
2018年中	竣工

地震保険の加入状況（2017年10月2日時点）

保険対象ポートフォリオ	保険金額
国内37物件全て	30億円 （免責1億円）

・イオンモール熊本については2017年3月の西モール営業再開時より地震保険付保対象
・2017年10月2日時点で投資法人保有の国内37物件全てが地震保険の対象

【Before】イオンモール熊本サブ核ゾーン取壊し工事中写真

（注）赤枠がサブ核ゾーンとなります。

【After】イオンモール熊本サブ核ゾーン完成予想図

（注）赤枠がサブ核ゾーンとなります。上記は完成予想図であり、完成後の建物（以下、「開発棟」）とは必ずしも一致しません。開発棟は優先交渉権を取得したのみであり、本投資法人において取得を決定したものではなく、将来取得することを保証するものでもありません。
また、上記は本書の日付現在のスケジュールであり、工事の遅延その他の事由により実際の開発棟竣工時期は遅れる可能性があります。

（ii）将来の安定的な運用及び分配のための内部留保実施

- 西モールにおける地盤改良杭補強工事費用の減額及び固定資産税の減免により合計約537百万円を2017年7月期に特別利益として計上
- 特別利益約537百万円の内、**520百万円**を配当準備積立金に積立て、**内部留保**の実施

内部留保の具体的活用例

- ■税会不一致による導管制要件の未充足
- ■天災やそれに起因する想定外の事象
- ■除却損・売却損や減損による損失発生
- ■新規投資口発行に伴う分配金の希薄化
- ■為替変動による収益の減少
- ■その他、突発的事象による一時的な費用負担

サステナビリティへの取組み

イオングループと連携して、業務全般における環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）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

MSCI ESGインデックス

NEW！ MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数
2017年7月3日付で組入れ

MSCI 2017 Constituent MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数

NEW！ 2017年「GRESBリアルエステイト評価」にて「Green Star」獲得

GRESB ★★★☆☆ 2017

2017年評価結果：

- ✓ 環境・社会・ガバナンス（ESG）に対する取組みに関して、「マネジメントと方針」「実行と計測」両面にて優れていると高評価、**2年連続で「Green Star」評価**を獲得
- ✓ 同時に、総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」にて**「3スター」の評価**獲得

グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）とは、不動産ポートフォリオやインフラ等を含む実物資産の環境ESG配慮を測る年次のベンチマークで、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009 年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBの評価データを活用する投資家メンバーは、現在約60社（運用資産額17兆米ドル（約1,870兆円、1米ドル=110円で換算）に上ります。

GRESBリアルエステイト評価は、不動産会社・ファンドを対象とするものであり、2017年には世界で850の不動産会社、REIT、ファンド、デベロッパーが参加しました。

「ＳＭＢＣサステイナブル ビルディング評価融資」
2013年「ゴールド評価」　商業施設第1号
イオンモール加西北条

「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」
2011年最高賞
イオンレイクタウン

環境認証・評価

NEW！「DBJ　Green Building 認証」
2017年7月5日「2017★★★★★」取得
イオンモール伊丹昆陽

DBJ Green Building 2017

「ＣＡＳＢＥＥ 不動産評価認証」
2017年3月15日「Sランク」取得
イオンモール大和郡山

建築環境総合性能評価認証 CASBEE 不動産 2017 ビューローベリタスジャパン株

Appendix 1　ポートフォリオ、BS PL及び財務の状況

ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	取得年月	総賃貸可能面積（㎡）	取得価額（百万円）	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）	PML値(注3)（%）
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注4)	埼玉県越谷市	平成25年11月	205,711.70	21,190	19,837	23,800	3,963	2.0%
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注4)	埼玉県越谷市	平成25年11月	127,183.81	6,730	6,359	7,880	1,521	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	5,694	6,720	1,026	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	6,151	7,080	929	3.9%
RSC-3	イオンモール水戸内原(注5)	茨城県水戸市	平成25年11月	159,997.49	16,565	15,258	18,112	2,854	0.7%
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	6,337	8,190	1,853	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	10,025	10,900	875	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	4,152	5,110	958	9.2%
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	平成25年11月	125,253.74	9,660	9,272	10,200	928	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	3,233	3,700	467	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	6,545	7,690	1,145	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	7,127	8,440	1,313	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	16,647	19,300	2,653	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	7,566	9,260	1,694	0.6%
RSC-13	イオンモール直方(注7)	福岡県直方市	平成25年11月	151,969.51	11,246	10,362	13,000	2,638	0.1%
RSC-14	イオンモール熊本(注7)	熊本県上益城郡	平成25年11月	101,132.38	13,148	14,735	12,500	△2,235	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	20,829	22,500	1,671	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	5,637	6,340	703	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	1,785	1,930	145	7.0%
RSC-18	イオンモール利府	宮城県宮城郡	平成27年2月	66,478.91	2,560	2,426	2,770	344	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	53,502.94	1,350	1,297	1,470	173	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	41,447.33	2,210	2,224	2,610	386	6.0%
RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市	平成28年2月	105,230.88	14,500	14,156	14,800	644	12.0%
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）	千葉県印西市	平成28年3月	107,425.97	12,190	12,092	12,400	308	2.7%
RSC-23	イオンモール甲府昭和	山梨県中巨摩郡	平成28年2月	66,509.51	8,389	8,236	8,600	364	2.5%
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	平成28年9月	71,308.33	7,840	7,944	8,220	276	2.9%

ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	取得年月	総賃貸可能面積（㎡）	取得価額（百万円）	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）	PML値(注3)（%）
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	平成28年8月	47,872.33	6,280	6,158	6,430	272	4.5%
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	平成29年2月	122,944.71	16,860	16,931	17,600	669	1.8%
RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	平成29年2月	132,341.35	13,400	13,434	13,900	466	6.1%
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	平成29年2月	86,848.51	12,030	12,031	12,400	369	1.0%
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	平成29年2月	70,948.14	9,940	9,880	10,600	720	11.4%
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	神奈川県茅ケ崎市	平成28年5月	63,158.24	6,410	6,393	6,560	167	14.8%
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県川崎市	平成28年2月	59,265.77	14,280	14,293	15,000	406	3.7%
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	平成29年2月	50,197.06	9,870	9,912	10,300	388	12.5%
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(注6)	マレーシア国ジョホール州	平成26年6月	22,870.00	658（20百万RM）	680（20百万RM）	554（21百万RM）	△126（△733千RM）	0.8%
M-2	イオンモールセレンバン 2	マレーシア国ヌグリスンビラン州	平成28年9月	81,135.00	5,252（215百万RM）	-	6,011（233百万RM）	-	4.0%
合計（2017年7月31日現在、36物件）				**3,244,337.00**	**330,690**	**-**	**352,878**	**-**	**-**

物件番号	物件名称	所在地	取得年月	総賃貸可能面積（㎡）	取得価額（百万円）	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）	PML値(注3)（%）
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	平成29年9月	58,402.66	9,552		9,790	-	2.7
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	大阪府大阪市	平成29年9月	27,603.46	4,394		4,520	-	9.3
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	大阪府茨木市	平成29年10月	50,783.58	6,810		7,080	-	12.6
合計（2017年10月2日現在、39物件）				**3,381,126.70**	**351,446**	**-**	**374,268**	**-**	**-**

物件番号	物件名称	所在地	取得年月	総賃貸可能面積（㎡）	取得価額（百万円）	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）	PML値(注3)（%）
CSC-2	検見川浜ベイサイドモールフェリア（仮称：イオンスタイル検見川浜）	千葉県千葉市	平成29年11月	29,947.62	3,748	-	3,830	-	2.6
合計（2017年11月30日予定、40物件）				**3,411,074.32**	**355,194**	**-**	**378,098**	**-**	**1.2%**

（注1） 不動産鑑定評価における価格時点は、平成29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） 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4） 取得価額、期末帳簿価額、鑑定評価額及び含み損益は、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5） 取得価額、期末帳簿価額、鑑定評価額及び含み損益は、平成27年4月28日に追加取得した隣接土地部分の金額を含みます。
（注6） 取得価額、期末帳簿価額、鑑定評価額及び含み損益は、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。
（注7） 「イオンモール直方」については敷地の一部を譲渡したことにより、「イオンモール熊本」については資産の一部を除却したことにより、それぞれ取得時より取得価額が減少しています。

第9期保有資産（36物件）における鑑定評価

第9期末保有物件の含み益合計は、313億円

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8期末（2017年1月末）	第9期末（2017年7月末）	差異	第8期末（2017年1月末）	第9期末（2017年7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	23,800	23,800	0	4.8	4.8	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	7,880	7,880	0	5.2	5.2	0.0
RSC-1	イオンモール盛岡	（財）日本不動産研究所	5,340	6,720	6,720	0	6.6	6.6	0.0
RSC-2	イオンモール石巻	（財）日本不動産研究所	6,680	7,080	7,080	0	6.2	6.2	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	18,000	18,000	0	6.0	6.0	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	-	5.2	-
RSC-4	イオンモール太田	（財）日本不動産研究所	6,860	7,990	8,190	200	6.4	6.4	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	10,800	10,900	100	5.2	5.2	0.0
RSC-6	イオンモール大垣	（財）日本不動産研究所	4,950	5,130	5,110	▲ 20	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	10,200	10,200	0	6.2	6.4	0.2
RSC-8	イオンモール明和	（株）谷澤総合鑑定所	3,290	3,700	3,700	0	6.5	6.5	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	7,670	7,690	20	6.8	6.8	0.0
RSC-10	イオンモール日吉津	（財）日本不動産研究所	7,780	8,410	8,440	30	6.8	6.8	0.0
RSC-11	イオンモール倉敷	（財）日本不動産研究所	17,890	19,200	19,300	100	6.0	6.0	0.0
RSC-12	イオンモール綾川	（財）日本不動産研究所	8,740	9,260	9,260	0	6.4	6.4	0.0
RSC-13	イオンモール直方	（財）日本不動産研究所	11,246	13,000	13,000	0	6.4	6.4	0.0
RSC-14	イオンモール熊本	（財）日本不動産研究所	13,148	-	12,500	-	-	6	-
RSC-15	イオンモールKYOTO	（財）日本不動産研究所	21,470	22,500	22,500	0	4.8	4.8	0.0
RSC-16	イオンモール札幌平岡	（株）谷澤総合鑑定所	5,900	6,340	6,340	0	6.2	6.2	0.0
RSC-17	イオンモール釧路昭和	（株）谷澤総合鑑定所	1,780	1,930	1,930	0	6.8	6.8	0.0
RSC-18	イオンモール利府	（株）谷澤総合鑑定所	2,560	2,770	2,770	0	6.4	6.4	0.0
RSC-19	イオンモール山形南	（株）谷澤総合鑑定所	1,350	1,470	1,470	0	6.6	6.6	0.0
RSC-20	イオンモール四日市北	（株）谷澤総合鑑定所	2,210	2,450	2,610	160	6.2	6.2	0.0
RSC-21	イオンモール大和郡山	（財）日本不動産研究所	14,500	14,800	14,800	0	5.6	5.6	0.0
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）	（財）日本不動産研究所	12,190	12,400	12,400	0	4.9	4.9	0.0
RSC-23	イオンモール甲府昭和	（財）日本不動産研究所	8,389	8,610	8,600	▲ 10	5.8	5.0	0.0
RSC-24	イオンモール苫小牧	（株）谷澤総合鑑定所	7,840	8,060	8,220	160	5.9	5.9	0.0
RSC-25	イオンモール小山	（財）日本不動産研究所	6,280	6,430	6,430	0	6.7	6.7	0.0
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	（財）日本不動産研究所	16,860	-	17,600	-	-	5.6	-
RSC-27	イオンモール鹿児島	（株）谷澤総合鑑定所	13,400	-	13,900	-	-	6.0	-
RSC-28	イオンモール土浦	（財）日本不動産研究所	12,030	-	12,400	-	-	6.3	-
RSC-29	イオンモールかほく	（財）日本不動産研究所	9,940	-	10,600	-	-	6.9	-
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	（財）日本不動産研究所	6,410	6,560	6,560	0	5.0	5.0	0.0
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	（財）日本不動産研究所	14,280	14,700	15,000	300	5.0	4.9	▲ 0.1
L-2	イオン南大阪RDC	（財）日本不動産研究所	9,870	-	10,300	-	-	4.9	-
M-1	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注2)	（財）日本不動産研究所	658 (20百万RM)	553 (21.5百万RM)	554 (21.5百万RM)	-	-	-	-
M-2	イオンモール　セレンバン　2 (注3)	（財）日本不動産研究所	5,252 (215百万RM)	5,995 (233百万RM)	6,011 (233百万RM)	-	-	-	-
	合計		330,690	-	352,878	-	-	-	-

（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）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8期が平成29年1月31日、第9期が平成29年7月31日の為替相場（第8期1RM=25.73円、第9期1RM=25.80円、（小数点第3位を切捨て））を用いています。

（注3）マレーシア・リンギットの円貨換算は、第8期が平成29年1月31日、第9期が平成29年7月31日の為替相場（第8期1RM=25.73円、第9期1RM=25.80円、（小数点第3位を切捨て））を用いています。

第9期（平成29年7月期）貸借対照表

区　分		第8期 平成29年1月31日現在 金額（千円）	構成比	第9期 平成29年7月31日現在 金額（千円）	構成比
資産の部					
Ⅰ 流動資産		**14,705,064**	**5.3%**	**21,798,587**	**6.3%**
	現金及び預金	7,976,907	2.9%	12,002,593	3.5%
	信託現金及び信託預金	6,184,712	2.2%	6,850,168	2.0%
	前払費用	534,537	0.2%	512,960	0.1%
	繰延税金資金	-	-	-	-
	未収還付法人税等	25	0.0%	9	0.0%
	未収消費税等	-	-	2,421,369	0.7%
	その他	8,881	0.0%	11,486	0.0%
Ⅱ 固定資産		**263,423,397**	**94.6%**	**322,915,145**	**93.6%**
	有形固定資産	224,600,904	80.7%	268,759,693	77.9%
	土地	108,463	0.0%	108,463	0.0%
	信託建物	129,732,482	46.6%	163,353,883	47.3%
	信託構築物	311,950	0.1%	577,328	0.2%
	信託土地	92,208,872	33.1%	104,717,380	30.4%
	無形固定資産	31,616,769	11.4%	46,785,787	13.6%
	信託借地権	31,616,769	11.4%	46,785,787	13.6%
	投資その他の資産	7,205,724	2.6%	7,369,664	2.1%
	関係会社株式	6,078,453	2.2%	6,078,453	1.8%
	長期前払費用	1,116,809	0.4%	1,280,749	0.4%
	差入敷金及び保証金	10,460	0.0%	10,460	0.0%
Ⅲ 繰延資産		**199,828**	**0.1%**	**303,924**	**0.1%**
	投資口交付費	145,067	0.1%	251,602	0.1%
	投資法人債発行費	54,761	0.0%	52,322	0.0%
資産合計		**278,328,290**	**100.0%**	**345,017,657**	**100.0%**

区　分		第8期 平成29年1月31日現在 金額（千円）	構成比	第9期 平成29年7月31日現在 金額（千円）	構成比
負債の部					
Ⅰ 流動負債		**9,854,525**	**3.5%**	**5,908,878**	**1.7%**
	営業未払金	740,165	0.3%	1,177,198	0.3%
	1年以内返済予定の長期借入金	4,200,000	1.5%	4,200,000	1.2%
	未払金	261,252	0.1%	334,632	0.1%
	未払費用	42,149	0.0%	48,121	0.0%
	未払法人税等	605	0.0%	605	0.0%
	未払消費税等	183,490	0.1%	-	-
	災害損失引当金	3,755,901	1.3%	-	-
	その他	670,961	0.2%	148,320	0.0%
Ⅱ 固定負債		**125,049,273**	**44.9%**	**156,774,477**	**45.4%**
	投資法人債	4,000,000	1.4%	4,000,000	1.2%
	長期借入金	110,600,000	39.7%	140,300,000	40.7%
	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	10,446,645	3.8%	12,471,849	3.6%
負債合計		**134,903,799**	**48.5%**	**162,683,355**	**47.2%**
純資産の部					
Ⅰ 投資主資本		**143,424,491**	**51.5%**	**182,334,301**	**52.8%**
	出資総額	142,996,124	51.4%	180,552,316	52.3%
	出資総額控除額				
	その他の出資総額控除額	△ 3,525,697	-	△ 3,525,697	-
	出資総額控除額合計	△ 3,525,697	-	△ 3,525,697	-
	出資総額(純額)	139,470,427	50.1%	177,026,618	51.3%
	剰余金	3,954,064	1.4%	5,307,682	1.5%
	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,954,064	1.4%	5,307,682	1.5%
純資産合計		**143,424,491**	**51.5%**	**182,334,301**	**52.8%**
負債純資産合計		**278,328,290**	**100.0%**	**345,017,657**	**100.0%**

第9期（平成29年7月期）損益計算書

区　分		第8期 自　平成28年8月1日 至　平成29年1月31日 金額（千円）	構成比	第9期 自　平成29年2月1日 至　平成29年7月31日 金額（千円）	構成比
営業収益		**11,974,815**	**100.0%**	**14,642,554**	**100.0%**
	賃貸事業収入	11,974,815	100.0%	14,561,163	99.4%
	不動産等売却益	-	-	81,390	0.6%
営業費用		**7,303,361**	**61.0%**	**9,017,702**	**61.6%**
	賃貸事業費用	6,613,972	55.2%	8,253,947	56.4%
	資産運用報酬	544,722	4.5%	613,960	4.2%
	資産保管手数料	14,211	0.1%	17,380	0.1%
	一般事務委託手数料	43,947	0.4%	50,702	0.3%
	役員報酬	3,600	0.0%	3,600	0.0%
	租税公課	4,688	0.0%	2,814	0.0%
	その他営業費用	78,217	0.7%	75,297	0.5%
Ⅰ 営業利益		**4,671,454**	**39.0%**	**5,624,851**	**38.4%**
営業外収益		**5,086**	**0.0%**	**2,724**	**0.0%**
	受取利息	165	0.0%	62	0.0%
	未払分配金戻入	-	-	2,662	0.0%
	還付加算金	4,920	0.0%	-	-
営業外費用		**717,841**	**6.0%**	**853,875**	**5.8%**
	支払利息	462,590	3.9%	546,237	3.7%
	投資法人債利息	14,466	0.1%	17,907	0.1%
	投資口交付費償却	58,712	0.5%	70,587	0.5%
	投資口交付費	310	0.0%	4,413	0.0%
	投資法人債発行費償却	2,022	0.0%	2,438	0.0%
	投資口公開関連費用	-	-	334	0.0%
	融資関連費用	179,149	1.5%	211,943	1.4%
	その他	589	0.0%	13	0.0%
Ⅱ 経常利益		**3,958,699**	**33.1%**	**4,773,701**	**32.6%**
Ⅲ 特別利益		**-**	**-**	**537,819**	**-**
	災害損失引当金戻入額	-	-	500,263	3.4%
	固定資産税減免額	-	-	37,555	0.3%
Ⅳ 税引前当期純利益		**3,958,699**	**33.1%**	**5,311,520**	**36.3%**
	法人税、住民税及び事業税	4,635	0.0%	4,621	0.0%
	法人税等調整額	-	-	–	-
	法人税等合計	4,635	0.0%	4,621	0.0%
Ⅴ 当期純利益		**3,954,064**	**33.0%**	**5,306,899**	**36.2%**
	前期繰越利益	-	-	783	0.0%
Ⅵ 当期未処分利益		**3,954,064**	**33.0%**	**5,307,682**	**36.2%**

財務運営

	第5期末 （平成27年7月末）	第6期末 （平成28年1月末）	第7期末 （平成28年7月末）	第8期末 （平成29年1月末）	第9期末 （平成29年7月末）	新規借入後 （平成29年9月末）
短期借入金	2,000百万円	- 百万円	- 百万円	1,500百万円	1,500百万円	3,000百万円
長期借入金	73,400百万円	73,400百万円	98,900百万円	113,300百万円	143,000百万円	143,000百万円
投資法人債		2,000百万円	2,000百万円	4,000百万円	4,000百万円	4,000百万円
敷金保証金	8,111百万円	8,111百万円	10,169百万円	10,449百万円	12,474百万円	12,916百万円
負債残高	83,512百万円	83,512百万円	111,069百万円	134,904百万円	162,683百万円	164,624百万円
LTV（敷金込み）	41.0%	40.8%	42.8%	46.4%	46.7%	45.0%
LTV（敷金除く）	37.0%	36.9%	38.9%	42.7%	43.0%	41.4%
長期負債比率	97.3%	100.0%	100.0%	98.7%	99.0%	98.0%
固定金利比率	84.5%	87.1%	88.4%	96.5%	92.9%	91.9%
平均借入残存期間	4.3年	4.0年	4.1年	4.7年	4.4年	4.3年
平均調達金利	0.94%	0.95%	0.85%	0.84%	0.79%	0.79%

（注1） LTVについては、第三者割当を含むベースにて算定しています。
（注2） 2016年10月20日付の借入のうち、15億円については、会計上、「1年以内長期借入金」ですが、上記数値上は、「短期借入金」として計上しています。

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	内訳	返済期限	利率
既存借入	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（注1）＋0.25%）
				270億円	平成30年10月22日	実質固定金利（注2） 0.78125%
				220億円	平成32年10月20日	実質固定金利（注2） 1.17250%
				50億円	平成35年10月20日	実質固定金利（注2） 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（注1）＋0.25%）
				12億円	平成31年10月21日	実質固定金利（注2） 0.61910%
				40億円	平成33年10月20日	実質固定金利（注2） 0.88915%
				45億円	平成36年10月21日	実質固定金利（注2） 1.40390%
	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（注1）＋0.22%）
				41億円	平成31年10月21日	実質固定金利（注2） 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（注2） 0.35125%
				58億円	平成34年10月20日	実質固定金利（注2） 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（注2） 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（注2） 1.40730%
	平成28年10月20日	短期	15億円	15億円	平成29年10月20日	変動金利（基準金利（注1）＋0.22%）
		長期	234億円	39億円	平成31年10月21日	実質固定金利（注2） 0.23700%
				48億円	平成34年10月20日	実質固定金利（注2） 0.48750%
				12億円	平成34年10月20日	実質固定金利（注2） 0.55000%
				67億円	平成35年10月20日	実質固定金利（注2） 0.61375%
				27億円	平成37年10月20日	実質固定金利（注2） 0.87250%
				41億円	平成38年10月20日	実質固定金利（注2） 1.00300%
	平成29年3月28日	長期	297億円	64億円	平成31年10月21日	変動金利（基準金利（注1）＋0.22%）
				61億円	平成33年10月20日	実質固定金利（注2） 0.43200%
				52億円	平成34年10月20日	実質固定金利（注2） 0.52800%
				2億円	平成34年10月20日	実質固定金利（注2） 0.63000%
				68億円	平成36年10月21日	実質固定金利（注2） 0.83800%
				50億円	平成38年10月20日	実質固定金利（注2） 1.09710%
新規借入	平成29年9月19日	短期	15億円	15億円	平成29年12月27日	変動金利（基準金利（注1）＋0.22%）

（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。

Appendix 2　海外資産

マレーシアへ投資を行うことで収益の多様化を推進

スポンサーグループが30年以上の業歴を持つマレーシアにて投資を実施
CPI連動の賃貸借契約に基づき初の賃料増額を実現

物件名	イオン・タマン・ユニバーシティSC	イオンモール セレンバン 2
取得価格	20 million RM	215 million RM
鑑定評価額	21.5 million RM	230 million RM
竣工日	平成14年	平成17年
鑑定 NOI利回り	7.2%	6.30% （税引後投資利回り：4.20%）

トラックレコードがあるマレーシアにおいて投資を実施

- スポンサーグループはマレーシアにおいて30年を超える実績を有しており、不動産に関する法律・税務・会計などのノウハウを有している
- イオングループはマレーシアにおいて日本と同様に、リテーラーとして確固たる地位を確立できており、物件に関しても十分なトラックレコードを確認した上で取得することが可能

Enriching Your Lifestyle

会社名	イオンマレーシア社 AEON Co. (M) BHD.
設立年月日	昭和 59 年 9月 15 日
大株主及び持ち株比率	イオン株式会社 51.0%
資本金	702 million RM (2017/1/31時点)

マレーシアにおいて運営するモール型SC

CPI連動の賃貸借契約に基づき賃料増額を実現

- 経済成長の見込めるマレーシアにおいて、3年ごとCPI連動賃料による今後の内部成長の実現への期待
- 賃貸事業費用は借主負担とするネットリースによりリスクを軽減

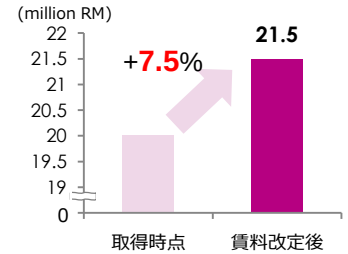
マスターリース契約の概要

- 賃貸借期間10年の固定賃料契約で、原則、賃貸借期間は解約不可
- 賃料は賃貸借契約締結後3年ごとに、マレーシア統計庁が発表するCPI（消費者物価指数）の変動に合わせて調整（ただし、調整額は、調整前の月次賃料の10%を超えないものとする。）
- 賃貸事業費用は借主負担となるネットリース（イオンモールSeremban2のみ）

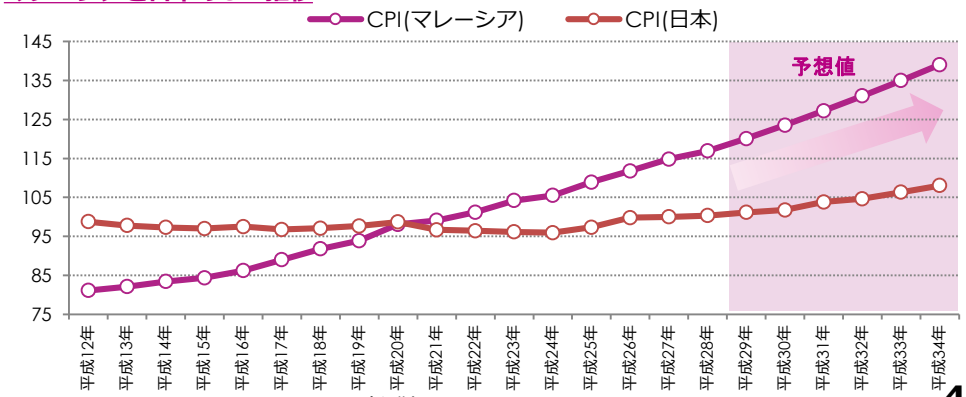
イオン・タマン・ユニバーシティSCにおける賃料の増額改定

- 賃貸借契約締結後、3年が経過
- CPI連動による賃料改定に伴い、月額賃料は、現行賃料対比で＋**7.35**%増額

イオン・タマン・ユニバーシティSC鑑定評価額



マレーシアと日本のCPI推移

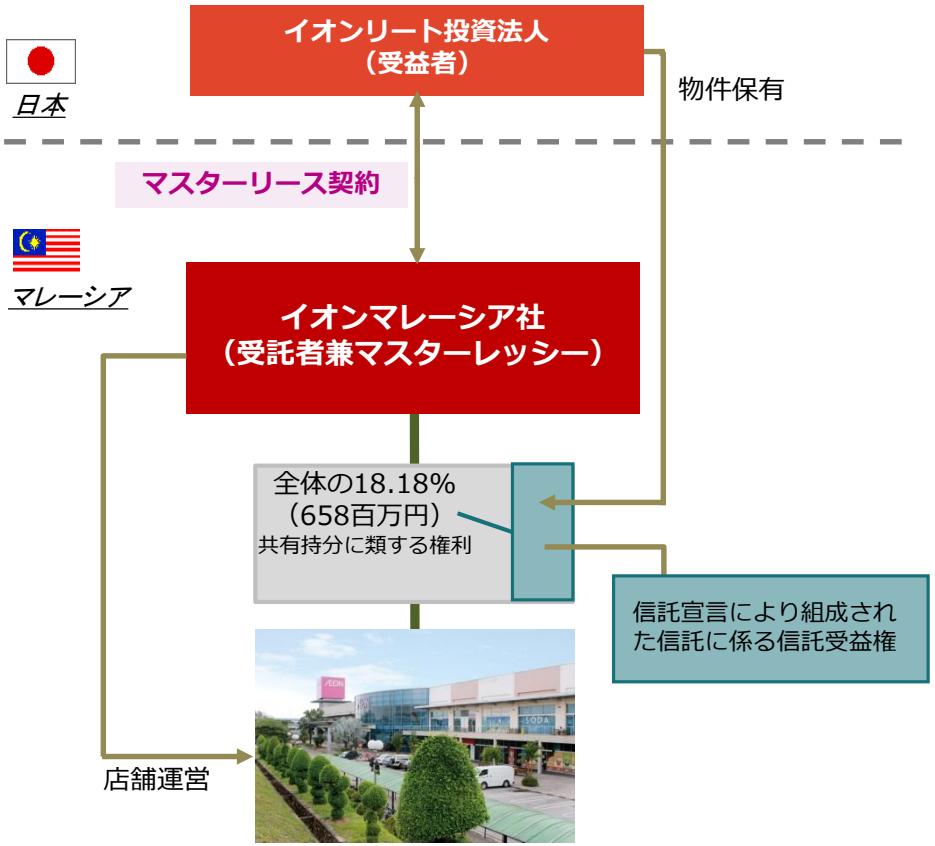


（出典） IMF World Economic Outlook Database, April 2017

海外不動産取得スキームについて

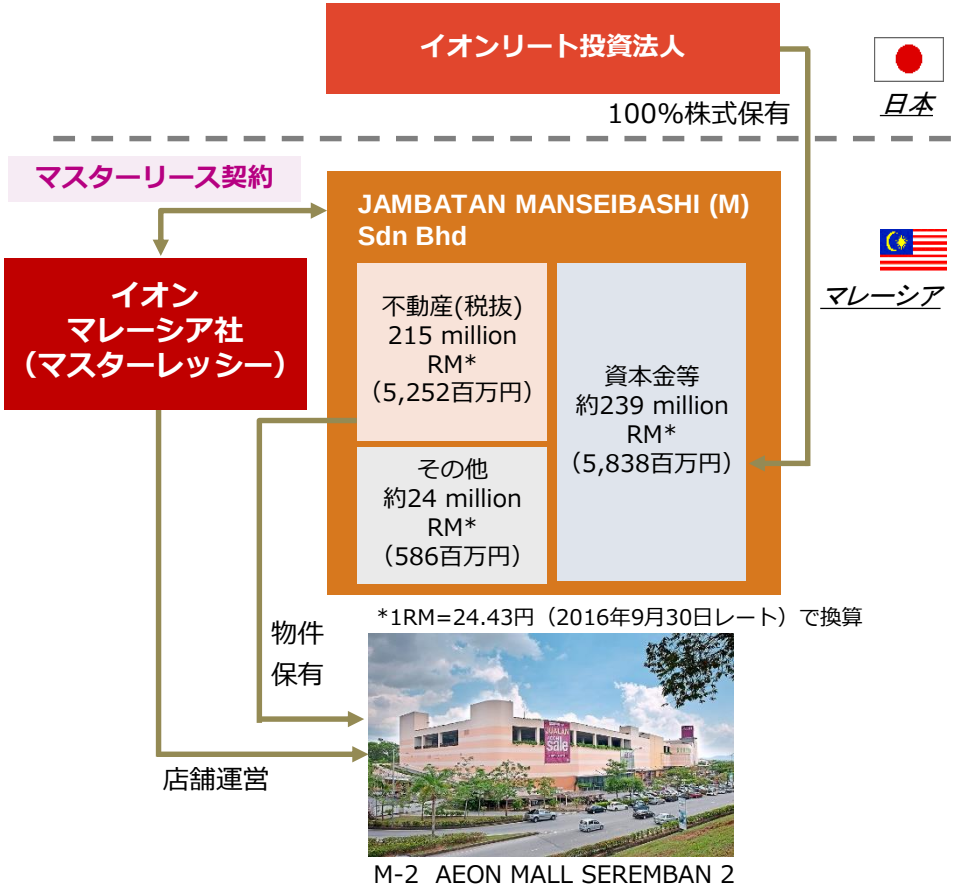
2013年6月のJ-REIT初の海外不動産取得は、自己信託スキームを活用
2件目となる海外不動産取得は、J-REIT初の海外SPCスキームを活用

自己信託スキーム（2014年6月取得完了）



M-1 AEON Taman Universiti Shopping Centre

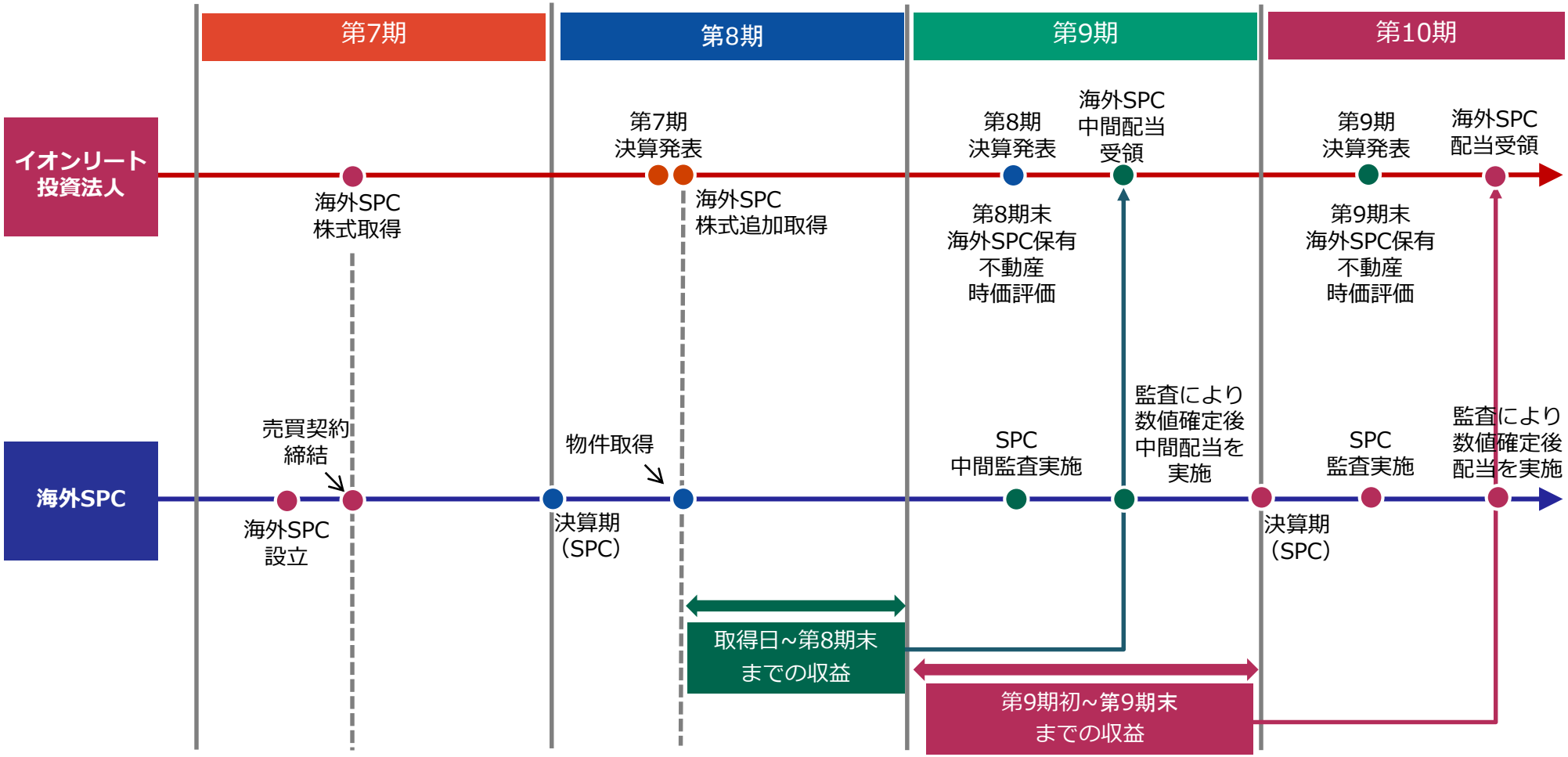
海外SPCスキーム（2016年9月取得完了）



M-2 AEON MALL SEREMBAN 2

海外SPCの事業年度と投資法人の決算との関係（概念図）

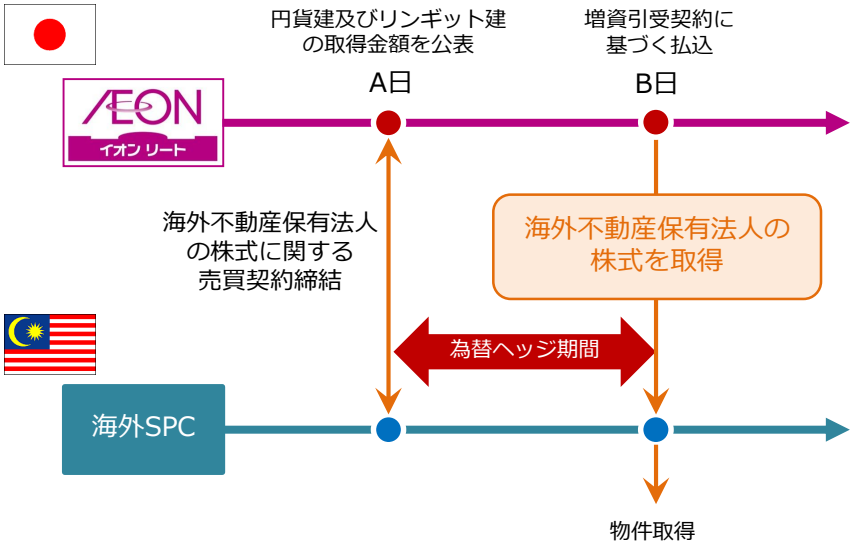
海外SPCによる海外不動産の取得が投資法人の収益に通期寄与するのは、10期決算から
海外SPCは現地法制上、1年決算であるが中間配当を実施することを想定



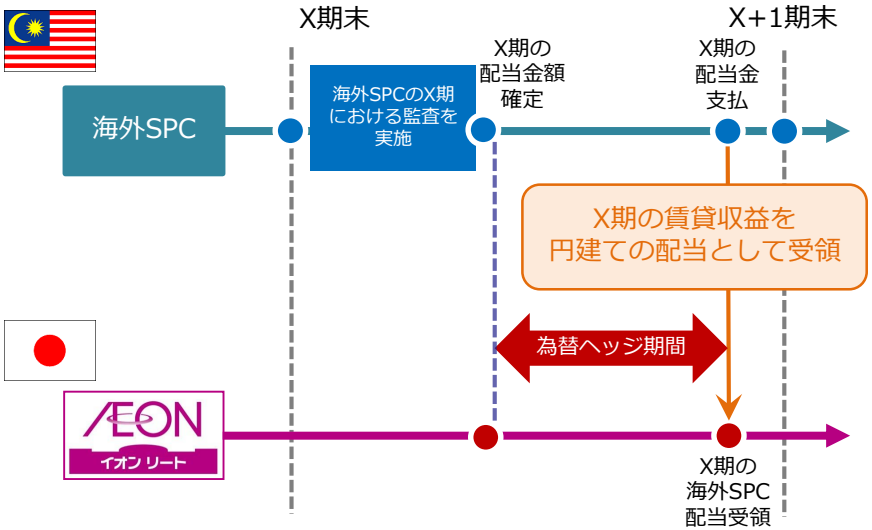
AEON REIT Investment Corporation

投資元本（海外SPC株式）及び配当に対する為替ヘッジ方針

投資元本（海外SPC株式）の取得時における為替ヘッジ（イメージ）



海外SPCからの受取配当における為替ヘッジ（イメージ）



投資元本（海外SPC株式）の取得時における為替ヘッジ方針

- 投資元本（海外SPC株式）に関しては、取得時において為替予約によるヘッジを実施予定
  - ✓ 取得時に公表した円貨建の取得価格と実際の円貨建の取得価格に変動が生じないように、取得公表日での為替レートで取得を行うための為替ヘッジを実施
  - ✓ 取得日が期をまたぐ場合、原則的に決算期末を越える形での為替ヘッジは実施しない
- 投資元本（海外SPC株式）は、契約日での為替レートで取得価額を確定
  - ✓ 投資法人の取得する海外SPC株式は子会社株式として認識されるため、取得価額確定後、為替での評価替えは行わない。

海外SPCからの受取配当における為替ヘッジ方針

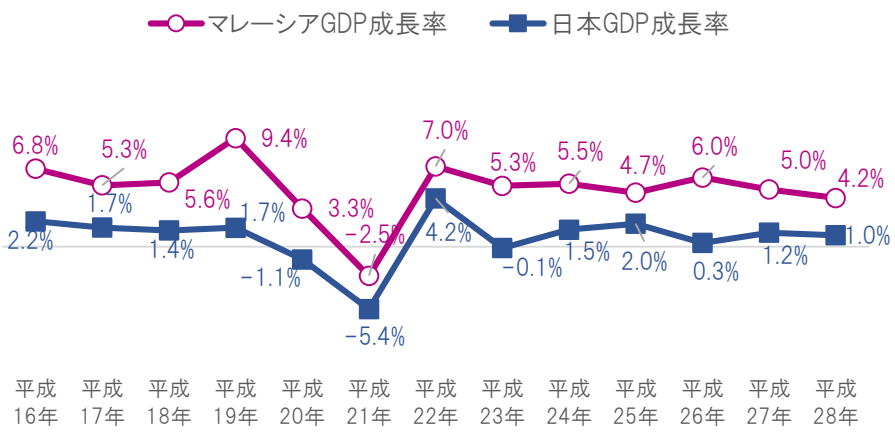
- 海外SPCからの受取配当に関しては、円貨建の配当金額を確定させるために期末時点において為替予約によるヘッジを実施予定
  - ✓ 海外SPCからの株式配当については、海外SPCによるリンギット建て配当金額確定時点から投資法人の配当金受領時点までの期間について、為替予約によるヘッジを実施

予算策定における想定為替レート

- 予算策定時の為替レートに対し、為替動向を勘案して保守的に想定為替レートを設定。
  - ✓ 第10期（平成30年1月期）、第11期（平成30年7月期）の予想における想定為替レートは24.0円（平成29年7月31日時点：25.837円）

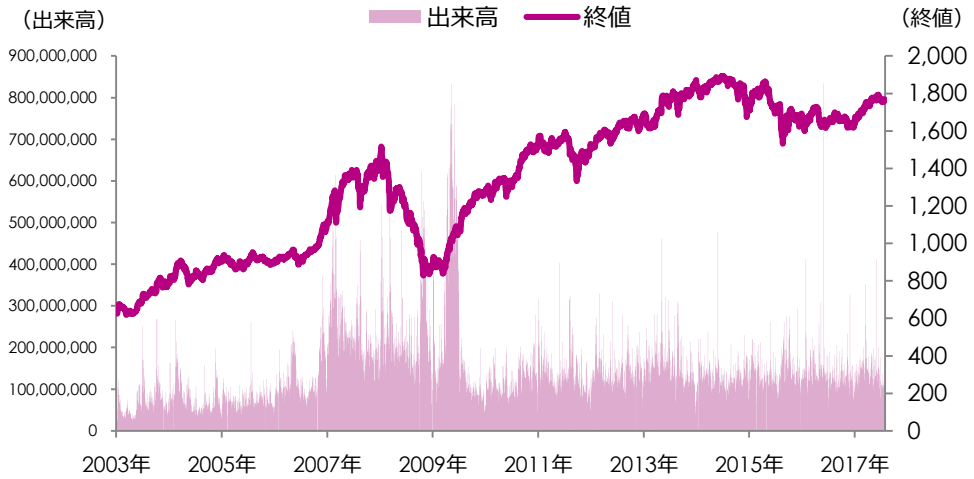
マレーシアのマーケット状況

日本・マレーシアGDP成長率の推移



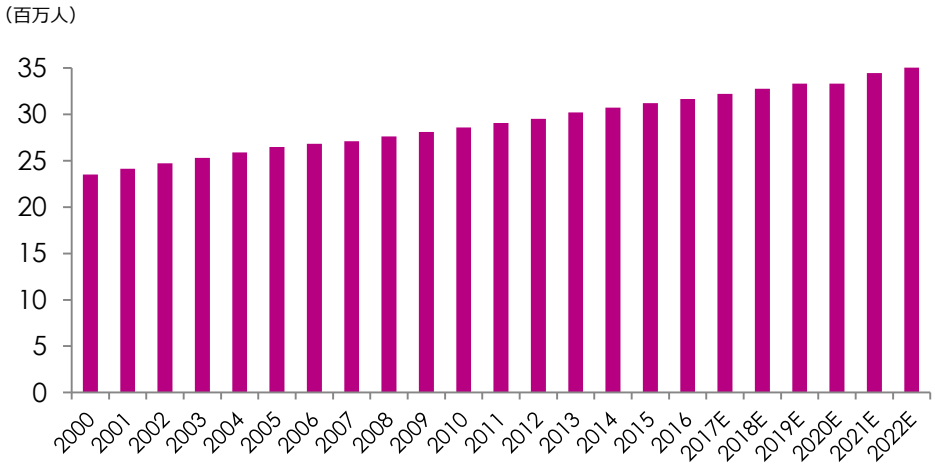
（出典） THE WORLD BANK DataBank, August 2017

FTSEブルサ・マレーシアKLCI指数の推移



（出典）Bloomberg

マレーシアの人口推移（2017年以降予想値）



（出典） International Monetary Fund, World Economic Outlook Database (April 2017)

マレーシア・リンギット／円（日足）の推移

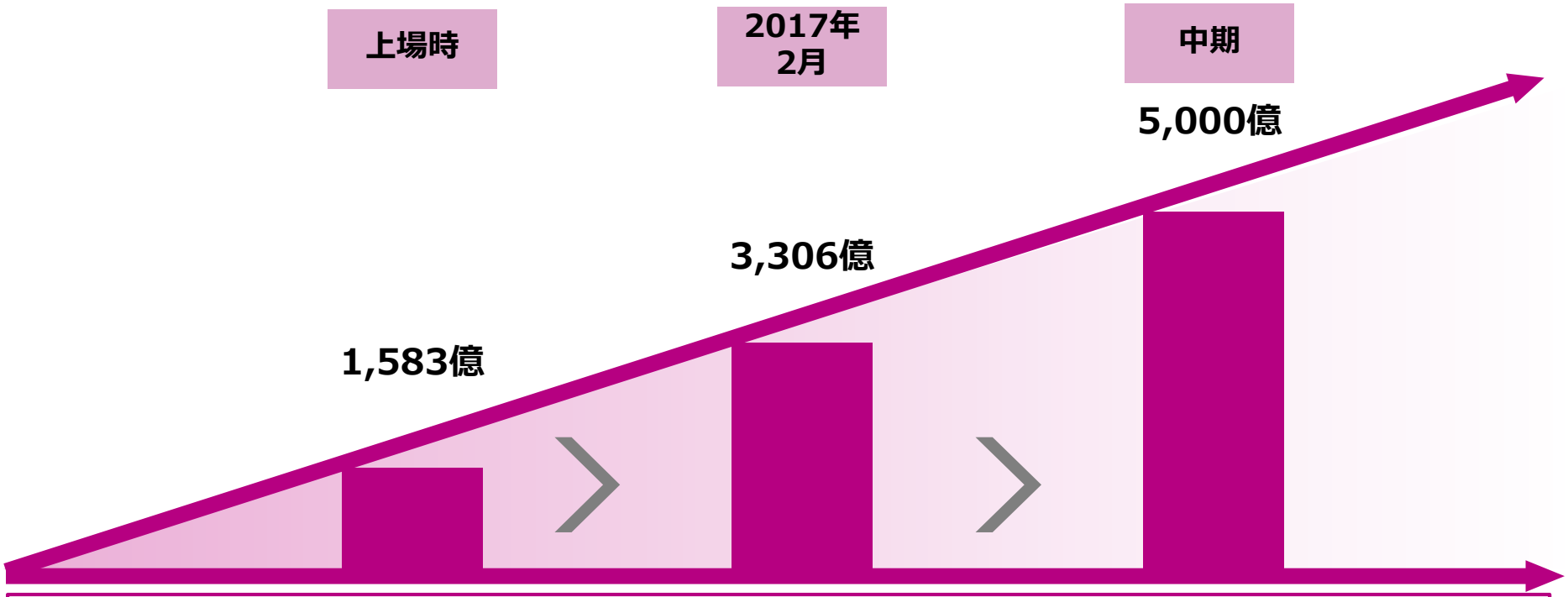
（出典）Bloomberg

Appendix 3　基本方針等

成長へのロードマップ

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、上場後3年で3,000億円を達成、新たに中期5,000億円を目指します(注)



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
- LTV40～50%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・基本方針

基本理念

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。

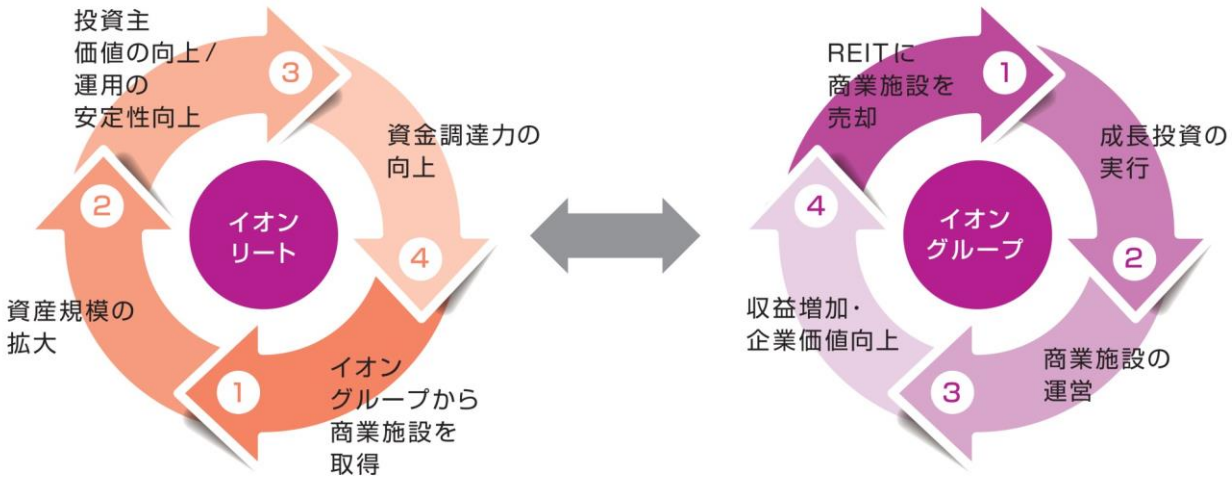
本投資法人は、商業施設等への投資を通じて人々の豊かな生活の実現及び地域社会への貢献を理念としながら、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

（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。

基本方針

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296社の連結子会社及び32社の持分法適用関連会社（平成29年2月末日現在）にて構成されるグループをいいます。

ポートフォリオ構築方針

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
			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）（注2）	80%以上	
		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エリア	海外における投資対象
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。

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	鳥取県鳥取市
●イオン松江ショッピングセンター	島根県松江市
●イオンモール出雲	島根県出雲市
●イオンモール岡山	岡山県岡山市
●イオンモール広島府中	広島県安芸郡
●イオンモール広島祇園	広島県広島市
●（仮称）西風新都プロジェクト	広島県広島市
●イオンタウン防府	山口県防府市
●イオンモール徳島	徳島県徳島市
●イオンモール高松	香川県高松市
●イオンモール新居浜	愛媛県新居浜市
●イオンモール今治新都市	愛媛県今治市
●イオンモール高知	高知県高知市

九州・沖縄

●イオンモール福岡伊都	福岡県福岡市
●イオンモール福津	福岡県福津市
●イオンモール八幡東	福岡県北九州市
●イオンモール佐賀大和	佐賀県佐賀市
●イオン大塔ショッピングセンター	長崎県佐世保市
●イオン八代ショッピングセンター	熊本県八代市
●イオンモール三光	大分県中津市
●イオンモール宮崎	宮崎県宮崎市
●イオンモール沖縄ライカム	沖縄県中頭郡

東海・北陸

●イオンモール高岡	富山県高岡市
●イオンモールとなみ	富山県砺波市
●イオンモール新小松	石川県小松市
●イオンモール各務原	岐阜県各務原市
●（仮称）イオンモール土岐	岐阜県土岐市
●イオンモール浜松市野	静岡県浜松市
●イオンモール大高	愛知県名古屋市
●イオンモール名古屋茶屋	愛知県名古屋市
●イオンモール扶桑	愛知県丹羽郡
●イオンモール常滑	愛知県常滑市
●イオンモール長久手	愛知県長久手市
●イオンモール東員	三重県員弁郡
●（仮称）イオンモール津みなみ	三重県津市

イオンモール新小松

北海道・東北

●イオンモール旭川駅前	北海道旭川市
●イオンモール下田	青森県上北郡
●イオンモール盛岡南	岩手県盛岡市
●イオンモール名取	宮城県名取市
●イオンモール秋田	秋田県秋田市
●イオンモール天童	山形県天童市
●ショッピングモールフェスタ	福島県郡山市
●（仮称）イオンモールいわき小名浜	福島県いわき市

関東・甲信越

●イオンモールつくば	茨城県つくば市
●イオンモール佐野新都市	栃木県佐野市
●イオンモール高崎	群馬県高崎市
●イオンモール浦和美園	埼玉県さいたま市
●イオンモール羽生	埼玉県羽生市
●イオンモール春日部	埼玉県春日部市
●イオンモール与野	埼玉県さいたま市
●（仮称）イオンモール上尾	埼玉県上尾市
●イオンモール幕張新都心	千葉県千葉市
●イオンモール木更津	千葉県木更津市
●イオンモール多摩平の森	東京都日野市
●イオンモール日の出	東京都西多摩郡
●イオン秦野ショッピングセンター	神奈川県秦野市
●（仮称）イオンモール平塚	神奈川県平塚市
●（仮称）イオンモール座間	神奈川県座間市
●イオンモール新潟南	新潟県新潟市
●イオンモール佐久平	長野県佐久市
●イオンモール松本	長野県松本市

イオンモール松本

イオンモール神戸南

イオンモール徳島

近畿

●イオンモール草津	滋賀県草津市
●イオンモール京都五条	京都府京都市
●イオンモール京都桂川	京都府京都市・向日市
●イオンモールりんくう泉南	大阪府泉南市
●イオンモール大日	大阪府守口市
●イオンモール大阪ドームシティ	大阪府大阪市
●イオンモール四条畷	大阪府四条畷市・寝屋川市
●イオンモール堺鉄砲町	大阪府堺市
●イオンモール神戸南	兵庫県神戸市
●イオンモール橿原	奈良県橿原市
●イオンモール和歌山	和歌山県和歌山市

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29年9月末現在）
（注）上図の物件は全てイオングループが開発した物件（開発中の物件を含みます。）であり、本日現在、本投資法人が保有するものではなく、また取得する予定はありません。

戦略的なキャッシュ・マネジメントと安定した財務基盤

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

①収益力の向上に資する投資
- a. 新規物件取得資金への充当
- b. 活性化投資による物件の収益力・競争力向上

②財務基盤の安定化への施策
- c. 有利子負債返済による負債コストの削減

③投資主への資本政策上の配慮
- d. 利益超過分配の実施
- e. 自己投資口取得等を通じた資本の効率化

→ **効率的な資金の活用による成長**

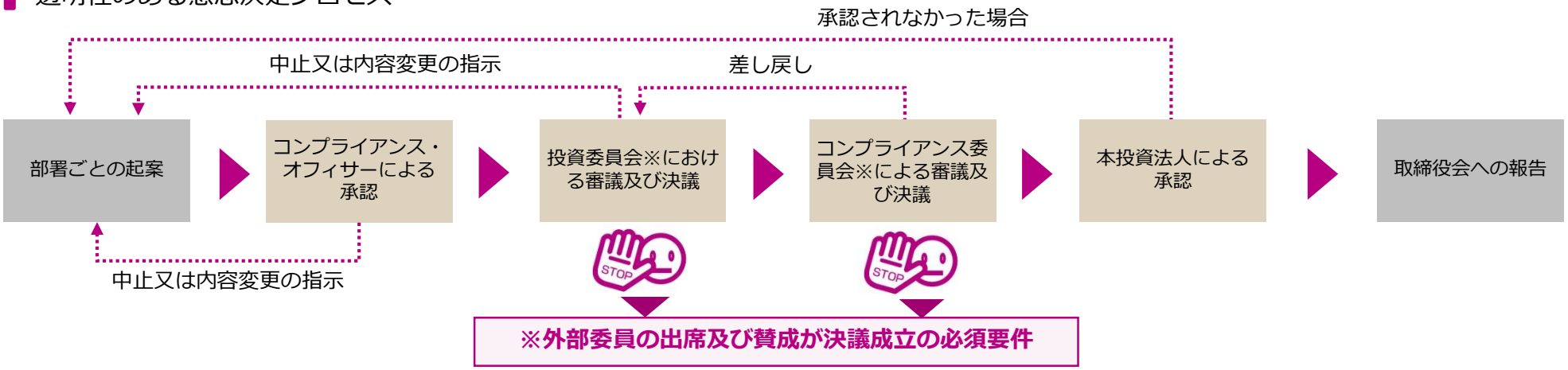
安定した財務基盤

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。

投資主価値を最大化するための体制

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29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29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

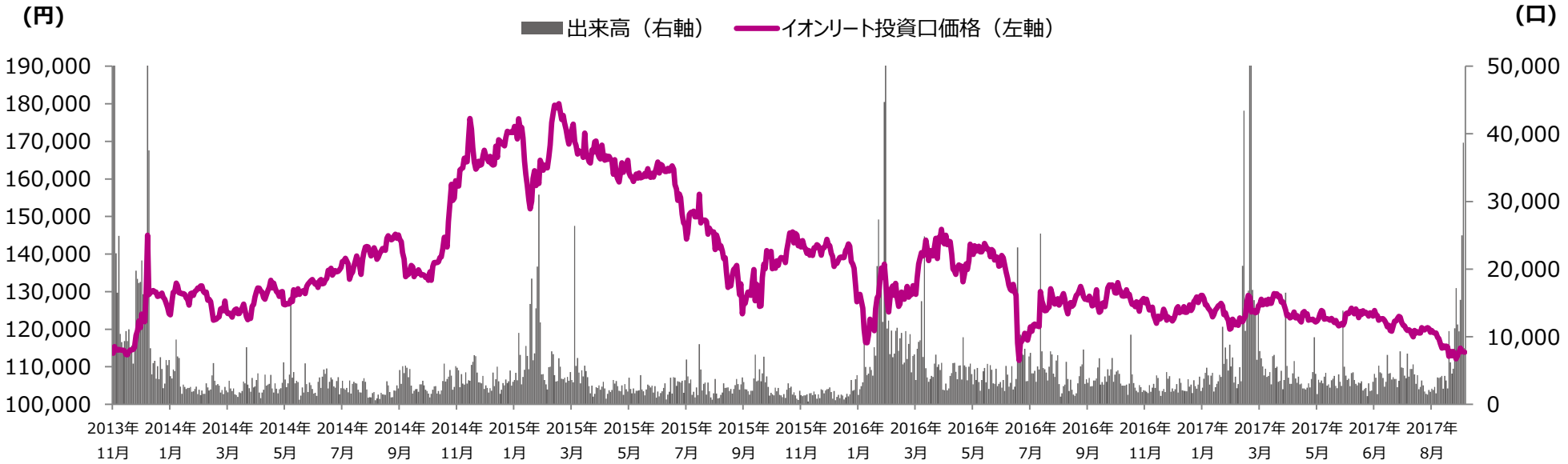
投資口1口当たり分配金に連動する運用報酬体系の導入

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 / 年}
	運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅱ控除前**一口当たり分配金** × **NOI** (注)× 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。

投資口価格の推移

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指数の相対比較

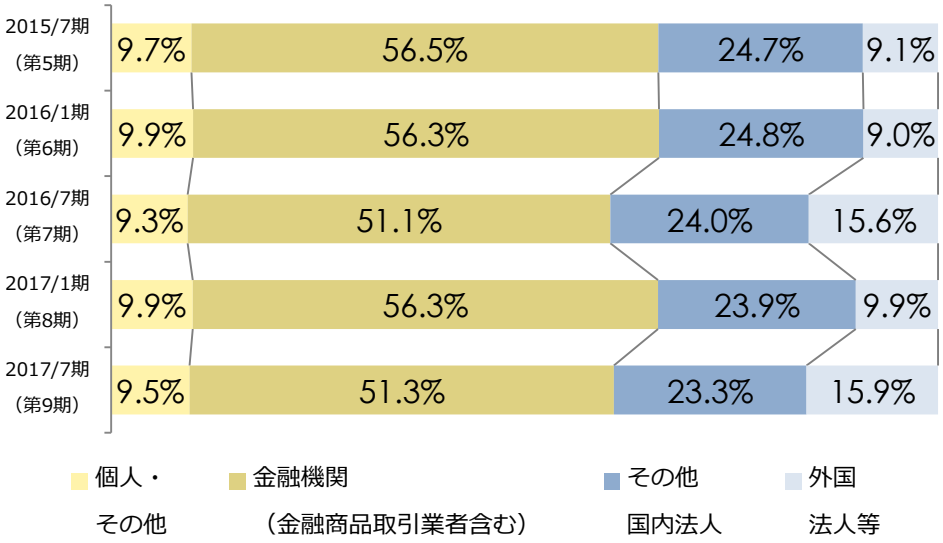
（注） イオンリート投資口価格及び東証REIT指数は、本投資法人の上場日終値を100として指数化

投資主の状況

所有者別投資口数・投資主数

	投資口数				投資主数			
	2017年1月期末（第8期末）		2017年7月期末（第9期末）		2017年1月期末（第8期末）		2017年7月期末（第9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	129,083	9.9%	155,477	9.5%	18,124	96.7%	21,159	96.7%
金融機関（金融商品取引業者含む）	737,238	56.3%	839,345	51.3%	138	0.7%	159	0.7%
その他国内法人	313,016	23.9%	380,900	23.3%	301	1.6%	351	1.6%
外国法人等	130,130	9.9%	260,190	15.9%	174	0.9%	203	0.9%
合　計	1,309,467	100.0%	1,635,912	100.0%	18,737	100.0%	21,872	100.0%

所有者別投資口保有割合

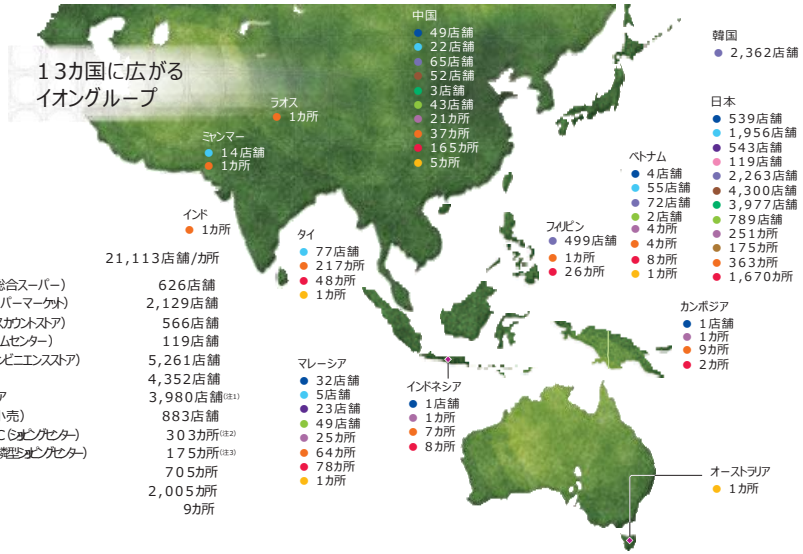


投資主上位10名一覧 （平成29年7月期末現在）

	投資主名	所有口数	割合
1	イオン株式会社	322,453	19.7%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	269,255	16.5%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	145,842	8.9%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	128,029	7.8%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	54,667	3.3%
6	三井住友信託銀行株式会社	27,150	1.7%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	26,510	1.6%
8	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HCR00	21,607	1.3%
9	株式会社みずほ銀行	20,000	1.2%
9	東京センチュリー株式会社	20,000	1.2%
	合計	1,035,513	63.3%

イオングループの概要(注)

13カ国に広がるイオングループ



合計	21,113店舗/カ所
GMS(総合スーパー)	626店舗
SM(スーパーマーケット)	2,129店舗
DS(ディスカウントストア)	566店舗
HC(ホームセンター)	119店舗
CVS(コンビニエンスストア)	5,261店舗
専門店	4,352店舗
ドラッグストア	3,980店舗(注1)
その他(小売)	883店舗
モール型SC(ショッピングセンター)	303カ所(注2)
NSC(近隣型ショッピングセンター)	175カ所(注3)
金融	705カ所
サービス	2,005カ所
その他	9カ所

連結子会社、持分法適用関連会社の店舗及び駐在員事務所の数

(注1)友好提携会社を含む
(注2)名称が「イオンモール」のSCに加え、総賃貸面積20,000㎡以上のものを含む
(注3)名称が「イオンタウン」のNSC

連結営業収益　約8兆2千億円

グループ従業員数　約52万人

イオンフィナンシャルサービス(株)
連結有効会員数（2017年3月末時点）　約3,894万人

(注)　平成29年2月末現在

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）

DS（ディスカウントストア）

ドラッグ・ファーマシー

SM（スーパーマーケット）

戦略的小型店

イオンモール

イオンタウン

国内外で**274** モール(*)を展開

(*) 名称がイオンモールのSCに加え、
総賃貸面積20,000㎡以上のものを含む

ディベロッパー事業

小売事業

シナジーの創出

総合金融事業

サービス事業

連結子会社数
296社

持分法適用関連会社
32社

イオンカード

イオンの電子マネー（WAON）

イオン銀行

イオンディライト

イオンファンタジー

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: 03-5283-6361