

# イオンリート投資法人

第4期（平成27年1月期）決算説明会資料

平成27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4期(平成27年1月期)決算の概要

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

## II. 平成27年公募増資の概要

1. 平成27年公募増資の概要	-----	P. 9
2. 新規取得資産の概要(1)	-----	P. 10
3. 新規取得資産の概要(2)	-----	P. 11
4. 新規資産取得によるポートフォリオへの効果	-----	P. 12
5. 外部物件(スポンサー運営)の取得の推進	-----	P. 13
6. ポートフォリオ組入店舗の業績動向(1)	-----	P. 14
7. ポートフォリオ組入店舗の業績動向(2)	-----	P. 15
8. ポートフォリオ組入店舗の業績動向(3)	-----	P. 16
9. 盤石な財務基盤の維持(1)	-----	P. 17
10. 盤石な財務基盤の維持(2)	-----	P. 18
11. ポートフォリオマップ	-----	P. 19
12. ポートフォリオ一覧	-----	P. 20
13. 投資口価格の推移	-----	P. 21

## III. 業績予想

1. 第5期(平成27年7月期)・第6期(平成28年1月期)の業績予想	-----	P. 23
2. 資産規模の推移と設備投資計画	-----	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. イオングループの主要な開発事例	-----	P. 31
7. 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. 32
8. 投資主価値を最大化するための体制	-----	P. 33

## Appendix.

---

## I. 第4期（平成27年1月期）決算の概要

# 第4期(平成27年1月期)決算の概要

		平成26年7月期	平成27年1月期		平成27年1月期	
		第3期実績	第4期実績	対 前期比	第4期予想	対 予想比
		(A)	(B)	(B-A)	(C)	(B-C)
営業収益	(百万円)	7,420	7,422	1	7,418	4
営業費用	(百万円)	4,615	4,612	△ 3	4,634	△ 22
賃貸事業費用	(百万円)	4,163	4,165	2	4,170	△ 5
(うち減価償却費)	(百万円)	2,230	2,245	14	2,249	△ 4
営業利益	(百万円)	2,805	2,810	4	2,784	26
経常利益	(百万円)	2,338	2,353	14	2,325	28
当期純利益	(百万円)	2,337	2,349	12	2,319	30
1口当たり分配金	(円)	2,461	2,473	12	2,440	33
発行済投資口数	(口)	950,000	950,000	-	950,000	-

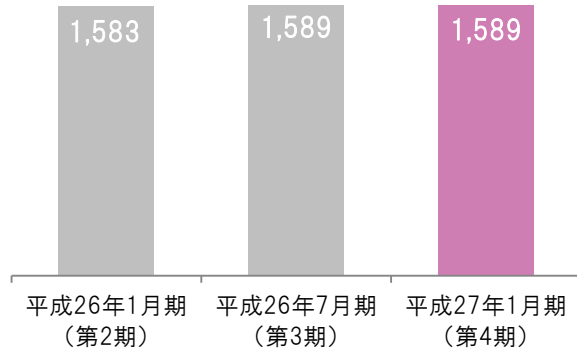
## 第4期の主な差異要因(対 前期比)

- 営業収益の差異
  - ✓ 賃貸事業収入の増加 ( +1)
- 営業費用の差異
  - ✓ 賃貸事業費用の増加 ( +2)
  - ・ 修繕費の減少 (△13)
  - ・ 資本的支出による減価償却費の増加 ( +14)
  - ・ 事務委託手数料の減少 (△7)
- 経常利益の差異
  - ✓ 融資関連費用の減少 (△8)

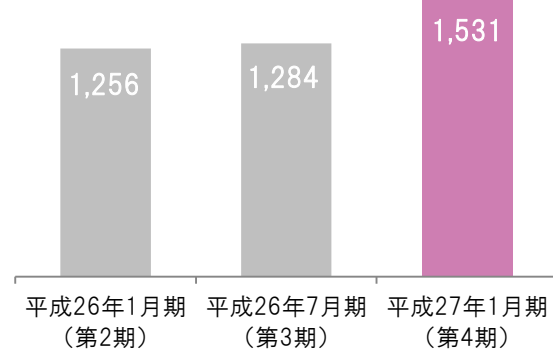
## 第4期の主な差異要因(対 予想比)

- 営業収益の差異
  - ✓ 賃貸事業収入の増加 ( +4)
- 営業費用の差異
  - ✓ 賃貸事業費用の減少 (△4)
  - ・ 資本的支出による減価償却費の減少 (△3)
  - ・ 支払手数料の減少 (△6)
  - ・ 雑費の減少 (△8)

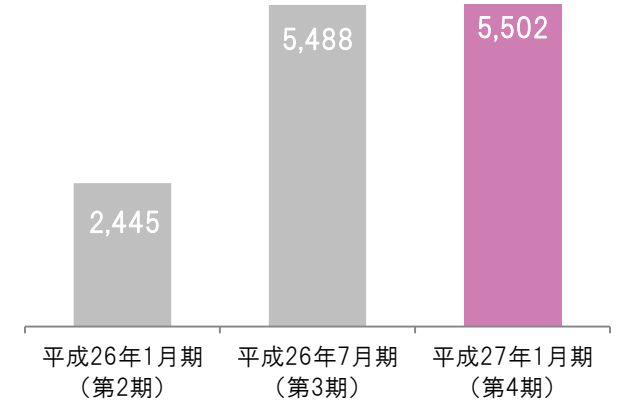
## 資産規模（取得価額ベース）（億円）



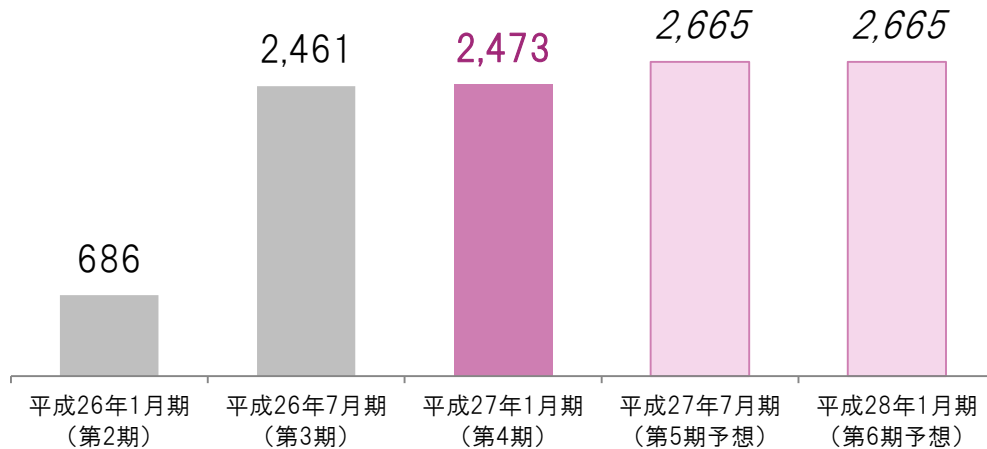
## 期末時価総額（億円）



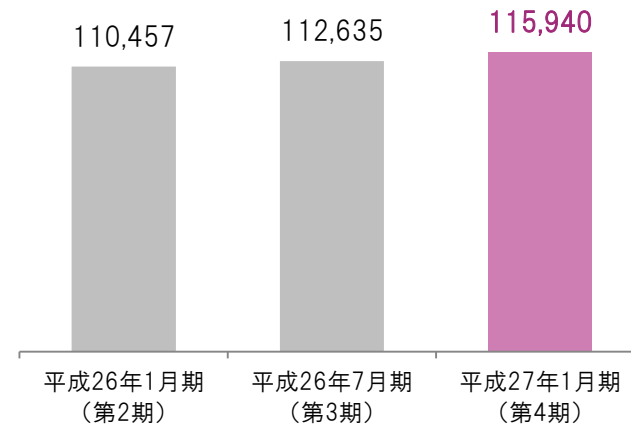
## 賃貸NOI（百万円）



## 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 (注1)

保有物件数

17 物件

取得価額合計(注2)

1,589 億円

期末帳簿価額

1,553 億円

不動産鑑定評価額(注4)

1,691 億円  
(前期比+13億円)

平均築年数(注1)

11.0 年

平均残存賃貸借契約期間(注3)

18.8 年

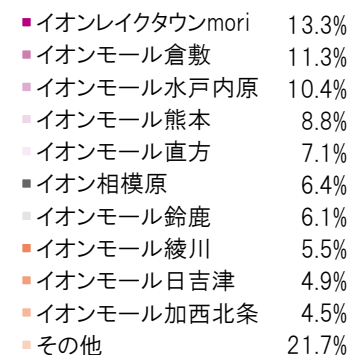
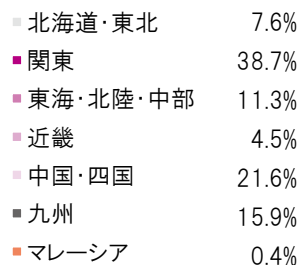
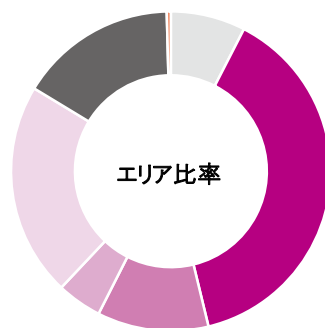
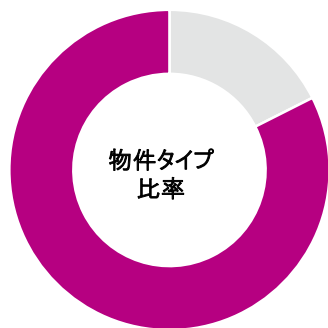
マスターリース稼働率

100%

含み損益  
(不動産鑑定評価額-期末帳簿価額)

+137 億円  
(前期比+31億円)

## ■ ポートフォリオの分散状況



(注1) 平成27年1月31日を基準日として、取得価格ベースにて加重平均した数値を記載しています。

(注2) 取得価額は、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1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1月31日時点の不動産鑑定評価額を記載しています。



# 第4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3期末	第4期末	差異	第3期末	第4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	22,100	23,000	900	5.2	5.0	▲ 0.2
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze(注2)	(株)谷澤総合鑑定所	6,730	7,040	7,290	250	5.6	5.4	▲ 0.2
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	7,010	7,020	10	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
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	10,300	0	5.5	5.5	0.0
RSC-6	イオンモール大垣	(財)日本不動産研究所	4,950	5,210	5,210	0	6.8	6.8	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	3,550	3,610	60	6.8	6.7	▲ 0.1
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	8,170	8,180	10	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	12,800	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	14,060	14,700	14,800	100	6.2	6.2	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)	645 (20百万RM)	651 (20百万RM)	6	-	-	-
合計			158,988	167,835	169,171	1,336	-	-	-

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、平成27年1月31日です。

(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、平成27年1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、決算時(平成27年1月31日)の為替相場(1RM=32.57円(小数点第3位を切捨て))を用いています。

---

## Ⅱ. 平成27年公募増資の概要



## ■ 公募増資の概要

オファリング形態	国内募集
発行決議日	平成27年1月22日
条件決定日	平成27年2月4日
発行価格	1口当たり148,200円
新規発行投資口数	140,200口(注)
公募増資後発行済投資口数	1,090,200口
調達金額(第三者割当を含む)	20,095百万円

(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35,460口を販売しています。

## ■ 新規取得資産の概要

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
イオンモールKYOTO	京都府京都市	RSC	214億円	217億円	5.1%
イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	RSC	59億円	62億円	7.4%
イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	RSC	17億円	18億円	9.6%
イオンモール利府	宮城県宮城郡	RSC	25億円	27億円	8.6%
イオンモール山形南	山形県山形市	RSC	13億円	14億円	9.5%
イオンモール四日市北	三重県四日市市	RSC	22億円	23億円	8.9%
合計/平均			352億円	362億円	6.4%

## ■ インベストメント・ハイライト

1

### 都市立地を含む大規模商業施設の取得

- 希少性の高い京都駅至近のRSC1物件及び安定的かつ長期的な運用実績を有するRSC5物件の取得を通じたポートフォリオの拡大と分散化
- 新規取得資産取得後の資産規模は1,942億円(取得価額ベース)

2

### 多様なスポンサーパイプラインを活用した外部成長

- 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を取得することで外部成長を推進

3

### 上場以来の着実な運用実績

- J-REIT初となる海外不動産(マレーシア)への投資を実現
- 活性化投資による賃料増額及び保有資産のバリューアップを実現
- 上場以来、マスターリース契約ベースでの稼働率100%を継続

4

### 投資主とスポンサーと共に成長する戦略の実施

- 本投資法人とスポンサーのウィン-ウィン(WIN-WIN)の関係による成長シナジーを創出し、投資主価値の最大化を目指す

5

### 盤石な財務基盤の維持

- 適切なLTV水準を継続すると共に、借入金の長期固定化と返済期限の分散化を推進

RSC-15

## イオンモールKYOTO

AEON MALL KYOTO



広域商圈を擁する京都駅至近の大規模商業施設

### 物件概要

取得価額	21,470百万円
鑑定評価額	21,700百万円
所在地	京都府京都市
敷地面積	30,149.03㎡
延床面積	①106,260.92㎡ ②30,207.53㎡
竣工年月	①平成22年1月7日 ②平成22年1月8日
駐車場台数	1,125台
商圈人口	3km圏 約25.9万人 5km圏 約64.7万人 10km圏 約165.3万人

### 物件特性

- JR京都駅至近に所在する都市立地のため、鉄道商圈に加えて、自動車商圈も取り込める厚みのある商圈
- アミューズメントやシネマといった時間消費型コンテンツとカテゴリーキラーを備えたワンストップソリューション型のテナント構成

RSC-16

## イオンモール札幌平岡

AEON MALL SAPPORO - HIRAOKA



札幌市東部における旗艦店舗

### 物件概要

取得価額	5,900百万円
鑑定評価額	6,210百万円
所在地	北海道札幌市
敷地面積	139,475㎡
延床面積	78,360.81㎡
竣工年月	平成12年11月10日
駐車場台数	3,674台
商圈人口	3km圏 約12.7万人 5km圏 約25.7万人 10km圏 約82.5万人

### 物件特性

- 若いファミリー世帯の多いニュータウン地区に所在。札幌市東部地区有数の大型商業施設として高い優位性
- 平成26年10月に大規模リニューアルを実施。北海道初出店テナントをはじめ、生活雑貨や広域商圈吸引力を有するテナントを誘致

RSC-17

## イオンモール釧路昭和

AEON MALL KUSHIRO - SHOWA



道東地域における希少性の高い大規模商業施設

### 物件概要

取得価額	1,780百万円
鑑定評価額	1,880百万円
所在地	北海道釧路市
敷地面積	150,908.48㎡
延床面積	51,763.05㎡
竣工年月	平成12年9月13日
駐車場台数	3,542台
商圈人口	3km圏 約5.5万人 5km圏 約11.1万人 10km圏 約18.8万人

### 物件特性

- 道東最大の人口を擁する釧路市の中でも、若いファミリー世帯の多いニュータウン地区に所在
- 競争力強化策として、平成23年4月にリニューアルを実施。平成26年10月に三越伊勢丹ホールディングスの「エムアイブラザ」を誘致

RSC-18

## イオンモール利府

AEON MALL RIFU



商圏内No.1規模の大規模商業施設

### 物件概要

取得価額	2,560百万円
鑑定評価額	2,710百万円
所在地	宮城県宮城郡
敷地面積	64,829.41㎡
延床面積	66,385.29㎡
竣工年月	平成12年4月18日
駐車場台数	2,493台
商圏人口	3km圏 約4.2万人 5km圏 約15.0万人 10km圏 約61.0万人

### 物件特性

- 5km圏までは若いファミリー世帯が多いニュータウンが広がるほか、10km圏内では大きな人口ボリュームを持つ仙台市が含まれる
- 専門店を付帯するモールは商圏内に存在せず、10km圏内においてはNo.1の規模

RSC-19

## イオンモール山形南

AEON MALL YAMAGATA - MINAMI



山形市南部に立地する地域一番店

### 物件概要

取得価額	1,350百万円
鑑定評価額	1,430百万円
所在地	山形県山形市
敷地面積	44,417.46㎡
延床面積	53,487.94㎡
竣工年月	平成12年11月17日
駐車場台数	1,410台
商圏人口	3km圏 約7.4万人 5km圏 約15.3万人 10km圏 約27.8万人

### 物件特性

- 県内最大の人口を擁する山形市に所在し、市内ではNo.1の規模
- 平成25年4月にリニューアルを実施。市内初出店となる新規テナントを誘致し競争力を強化

RSC-20

## イオンモール四日市北

AEON MALL YOKKAICHI - KITA



イオン発祥の地に根付く地域一番店

### 物件概要

取得価額	2,210百万円
鑑定評価額	2,340百万円
所在地	三重県四日市市
敷地面積	83,994.09㎡
延床面積	①39,821.19㎡ ②1,071.59㎡
竣工年月	①平成13年1月23日 ②不明
駐車場台数	2,115台
商圏人口	3km圏 約6.1万人 5km圏 約12.2万人 10km圏 約38.3万人

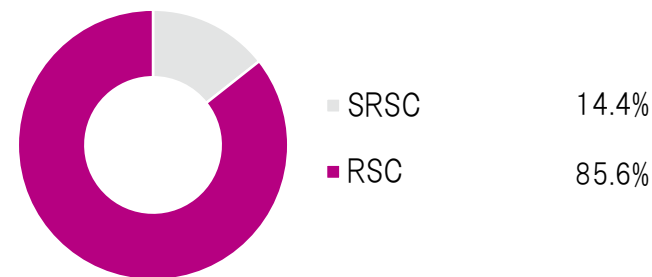
### 物件特性

- イオン発祥の地であり、県内最大の人口を擁する四日市市に所在。周辺はマンション開発が進んだエリアで、若いファミリー世帯が多く居住
- 敷地内に、登録有形文化財のレンガ棟があり、フィットネスクラブなどの滞在型テナント等が入居

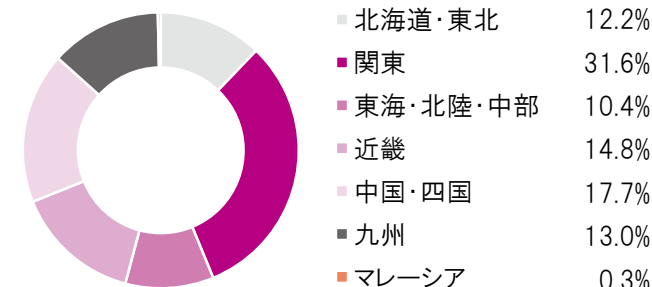
# 新規資産取得によるポートフォリオへの効果

	第4期末 (平成27年1月末)	平成27年 公募増資 新規取得資産	新規取得資産 取得後 (平成27年2月末)
物件数	17物件	6物件	23物件
取得価額の合計	1,589億円	352億円	1,942億円
平均NOI利回り	7.0%	6.4%	6.9%
平均償却後 NOI利回り	4.1%	4.0%	4.1%
平均残存 賃貸借契約期間	18.8年	20.0年	18.9年
平均築年数	11.0年	8.8年	10.7年
総賃貸可能面積	170万㎡	42万㎡	213万㎡
マスターリース 稼働率	100%	100%	100%

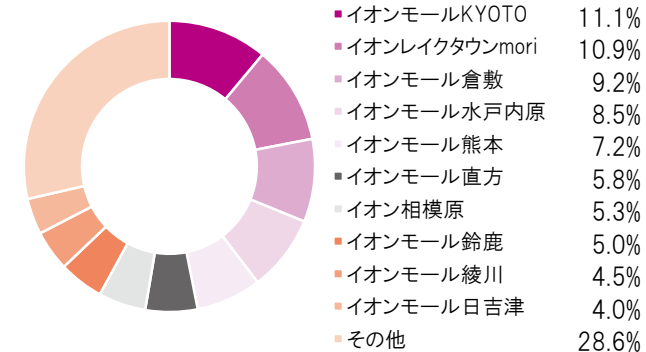
### 物件タイプ比率



### エリア比率



### 投資比率(上位10物件)



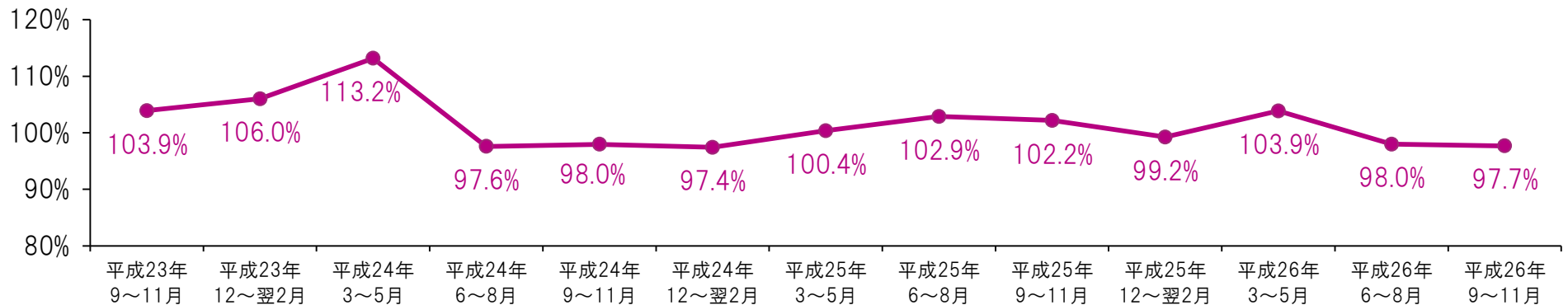
# 外部物件(スポンサー運営)の取得の推進

- 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

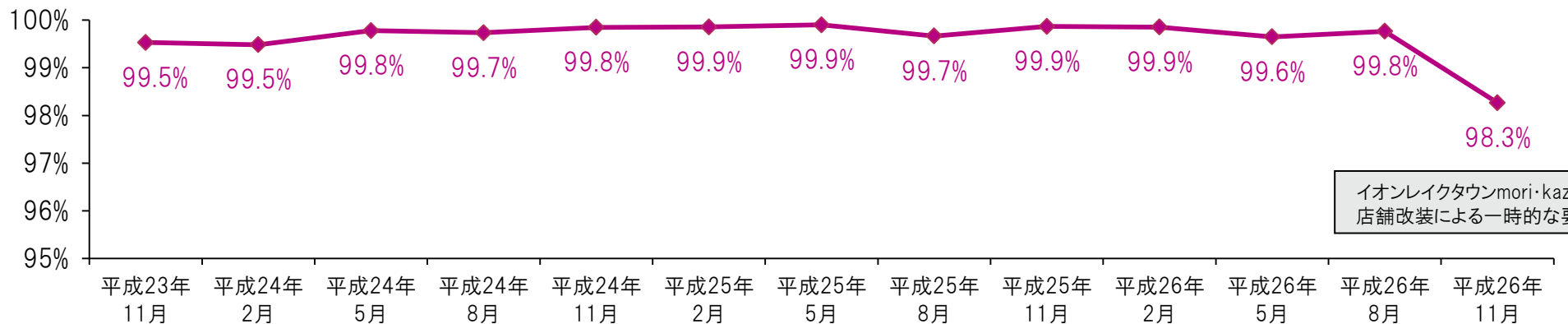
		新規取得資産			既存ポートフォリオ						
運営	売主										
スポンサー物件	スポンサー物件	<p>(売主)イオンモール株式会社 ※平成27年2月27日取得</p> <p>RSC イオンモールKYOTO</p> 			<p>SRSC イオンレイクタウンmori</p> <p>SRSC イオンレイクタウンkaze</p>						
		<p>(売主) フォレスター特定目的会社 ※平成27年2月18日取得</p> <table border="1"> <tr> <td>RSC イオンモール 札幌平岡</td> <td>RSC イオンモール 釧路昭和</td> <td>RSC イオンモール 利府</td> </tr> <tr> <td>RSC イオンモール 山形南</td> <td>RSC イオンモール 四日市北</td> <td></td> </tr> </table>     			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		<p>RSC イオンモール 盛岡</p> <p>RSC イオンモール 石巻</p> <p>RSC イオンモール 水戸内原</p> <p>RSC イオン相模原 SC</p> <p>RSC イオンモール 大垣</p> <p>RSC イオンモール 鈴鹿</p> <p>RSC イオンモール 明和</p> <p>RSC イオンモール 加西北条</p> <p>RSC イオンモール 日吉津</p> <p>RSC イオンモール 倉敷</p> <p>RSC イオンモール 綾川</p> <p>RSC イオンモール 熊本</p> <p>RSC イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター</p> <p>RSC イオンモール 太田</p> <p>RSC イオンモール 直方</p>
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										
スポンサー運営物件	外部物件										

## ポートフォリオ組入店舗の売上高、エンドテナント稼働率、ともに安定推移

■ ポートフォリオ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)



イオンレイクタウンmori-kazeの店舗改装による一時的な要因

(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。

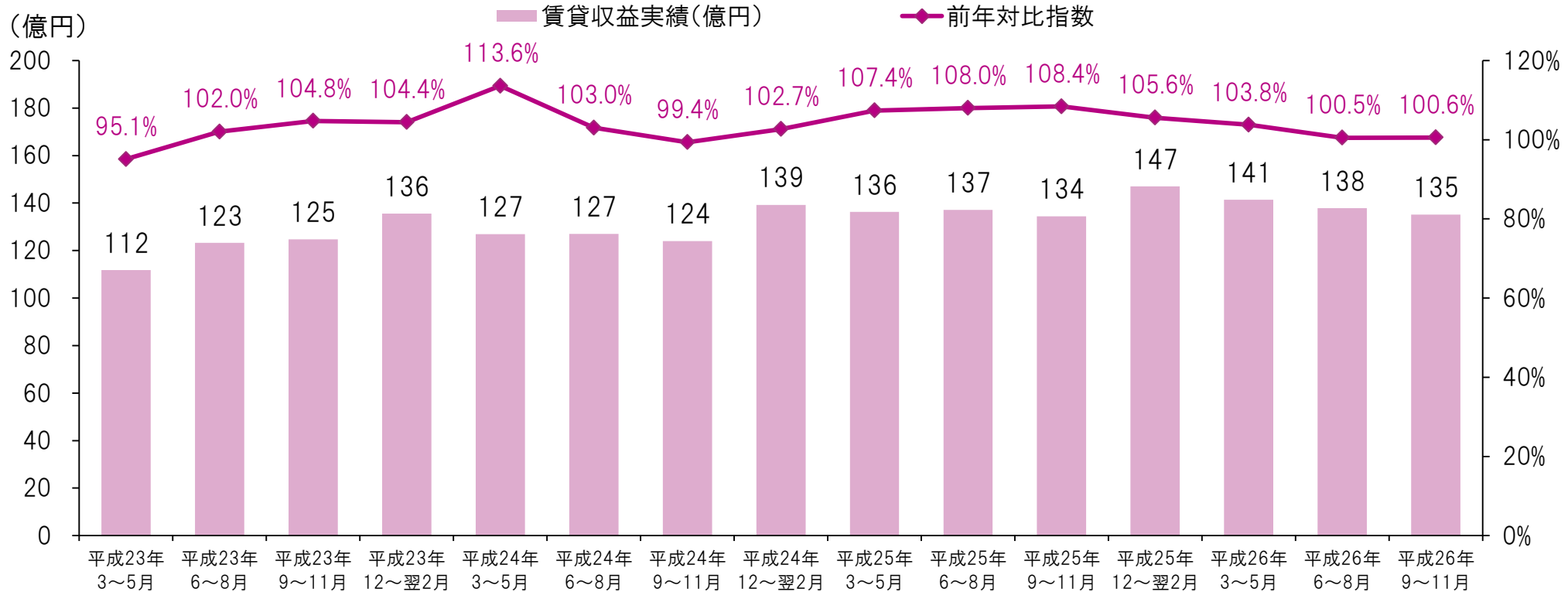
(注3) 上記「前年同期比売上高推移」「実質稼働率」は、マスターリース会社からのヒアリングに基づくデータを掲載しています。なお、マスターリース稼働率は100%です。

(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23年3月～平成24年2月  
(12ヶ月間) **495**億円  
(昨年対比) **101.7%**

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%**

(参考) 平成26年3月～11月  
(9ヶ月間) **414**億円

(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。

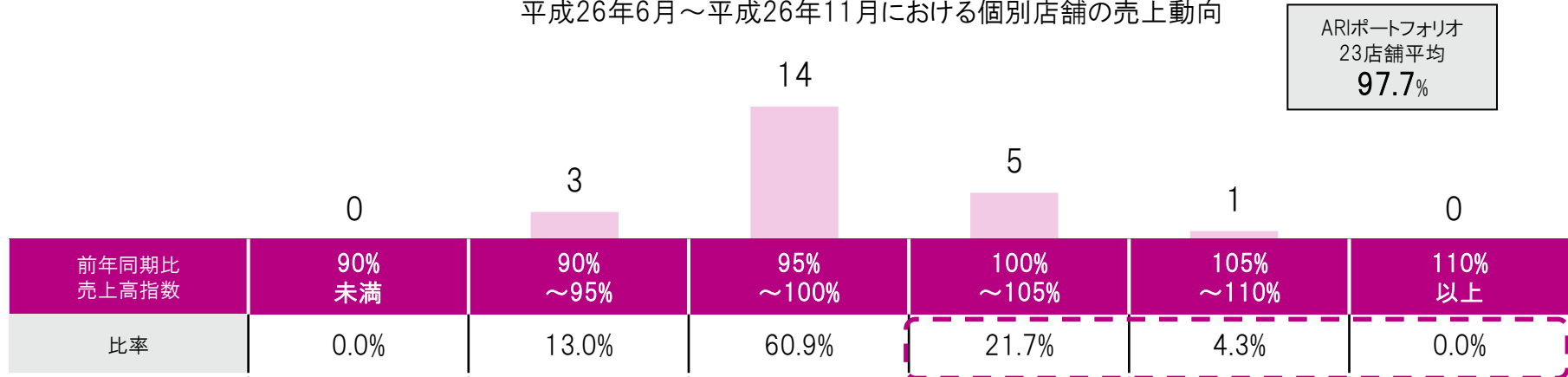
(注3) 上記「前年対比指数」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(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)

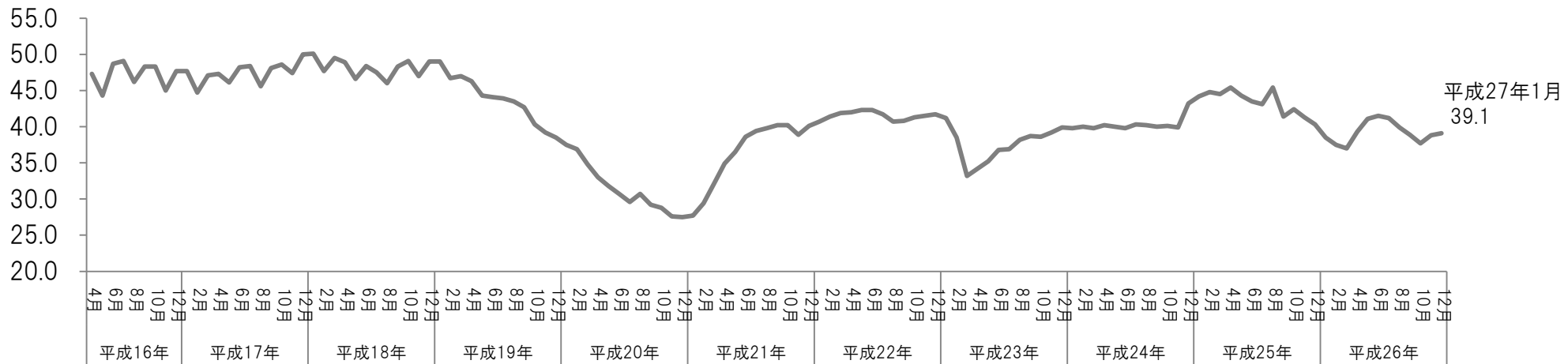
平成26年6月～平成26年11月における個別店舗の売上動向



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。

## ■ 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)	新規借入れ後 (平成27年2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	8,109百万円
負債残高合計	74,411百万円	70,411百万円	70,411百万円	83,509百万円
LTV(敷金込み)	43.4%	41.4%	41.5%	41.1%
LTV(敷金除く)	39.0%	37.1%	37.1%	37.1%
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	4.7年
平均調達金利	0.92%	0.95%	0.95%	0.95%

## 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%
新規借入れ	平成27年 2月27日	短期	124 億円	20億円	平成27年 10月20日	変動金利 (基準金利 <sup>(注1)</sup> +0.25%)
		長期		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%

(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。

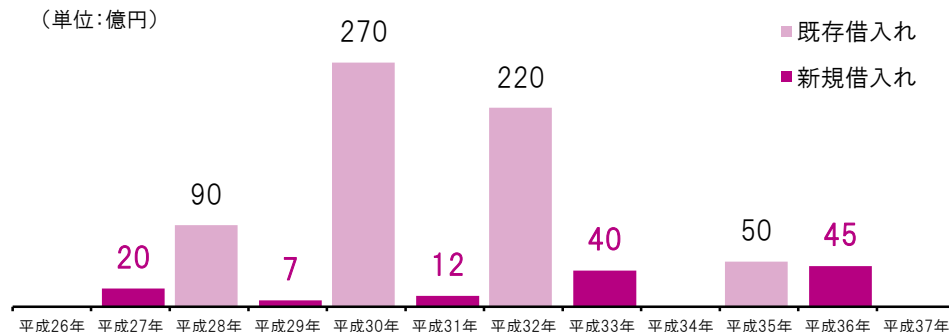
(注2) 変動金利による借入ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率をいいます。

## 格付の状況

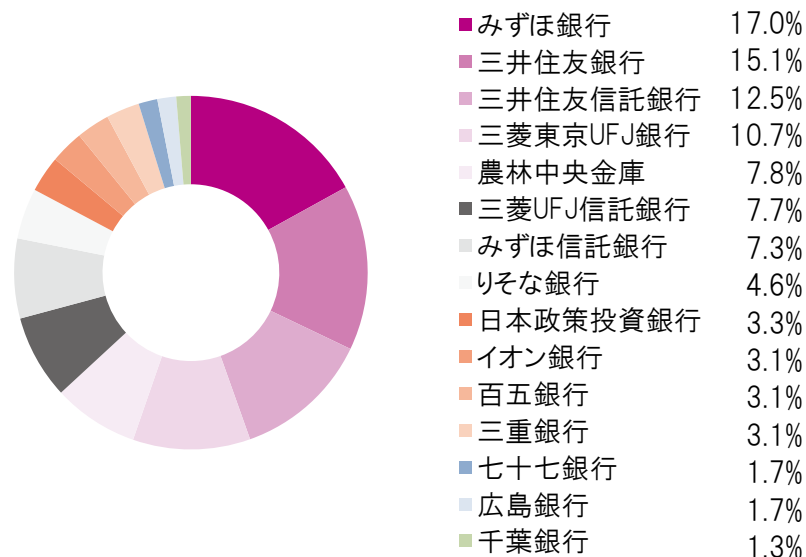
株式会社日本格付研究所(JCR)  
長期発行体格付け

**AA-(安定的)**

## 新規借入れ後の返済期限の分散状況



## バンクフォーメーション (平成27年2月末現在)



● 保有資産 ● 新規取得資産

国内保有資産 所在都道府県

新規取得資産 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



イオン相模原ショッピングセンター

## 東海・北陸・中部



イオンモール鈴鹿



イオンモール太垣



イオンモール四日市北



イオンモール明和

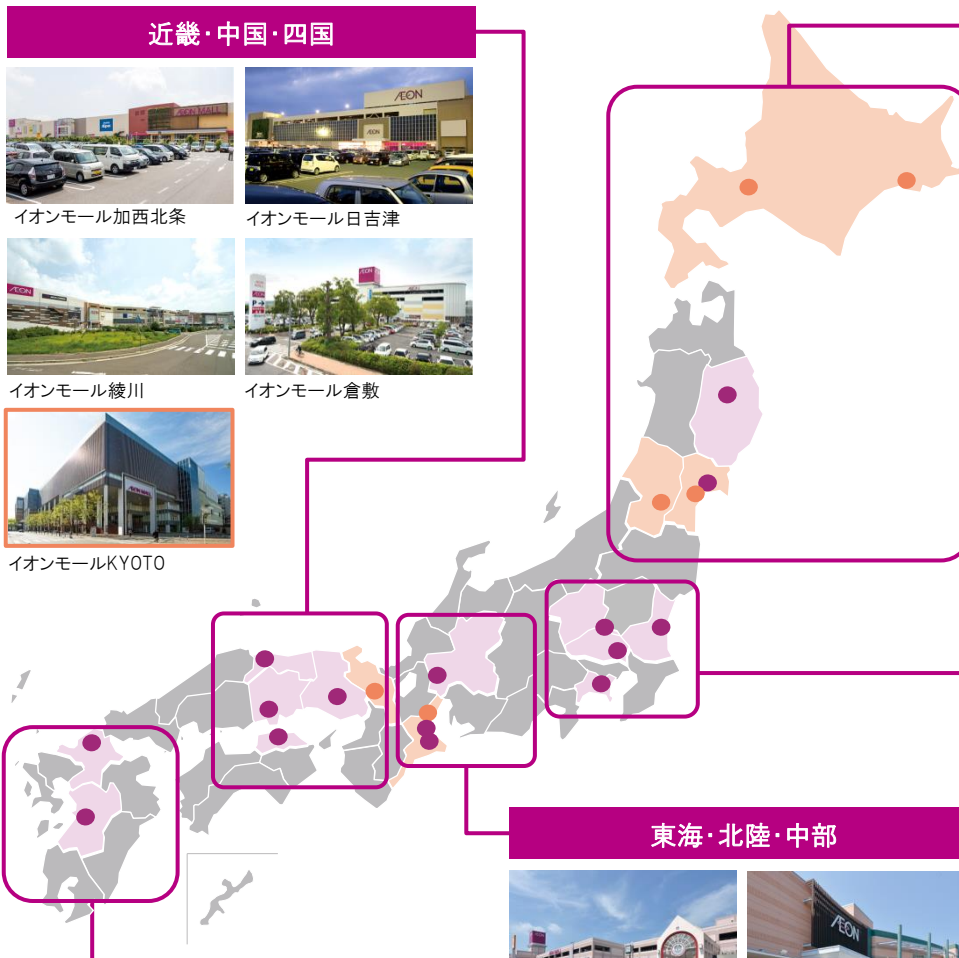
## 九州



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2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%	20,710	23,000	2,289	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%	6,527	7,290	762	5.4%	212	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%	5,191	5,590	398	6.9%	233	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%	6,540	7,020	479	6.3%	235	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%	16,066	17,300	1,233	6.3%	555	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	3.5%	6,673	7,820	1,146	6.6%	294	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%	10,222	10,300	77	5.5%	308	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%	4,721	5,210	488	6.8%	186	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%	9,502	10,100	597	6.3%	368	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%	3,249	3,610	360	6.7%	142	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%	7,034	7,610	575	6.9%	260	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%	7,493	8,180	686	6.9%	292	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%	17,594	18,700	1,105	6.2%	592	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%	8,425	9,190	764	6.5%	306	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%	10,944	12,800	1,855	6.4%	424	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%	13,776	14,800	1,028	6.2%	474	6.2%	
国内小計				-	1,682,917.37	158,330	81.5%	154,674	168,520	13,845	-	5,479	-
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%	705 (21百万RM)	651 (20百万RM)	△53 (△1百万RM)	-	22	0.8%	
海外小計				-	22,870.45	658	0.3%	705	651	△53	-	22	-
第4期取得済資産合計				-	1,705,787.82	158,988	81.8%	155,380	169,171	13,791	-	5,502	-
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	11.1%	-	21,700	-	5.0%	-	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%	-	6,210	-	6.3%	-	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%	-	1,880	-	6.9%	-	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%	-	2,710	-	6.5%	-	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%	-	1,430	-	6.7%	-	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%	-	2,340	-	6.4%	-	6.0%	
平成27年2月取得資産小計				-	427,882.77	35,270	18.2%	-	36,270	-	-	-	
合計				-	2,133,670.59	194,258	100.0%	-	205,441	-	-	1.2%	

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、第4期取得済資産が平成27年1月31日、平成27年2月取得資産のうち、「イオンモールKYOTO」が平成26年10月31日、その他は平成26年9月30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。

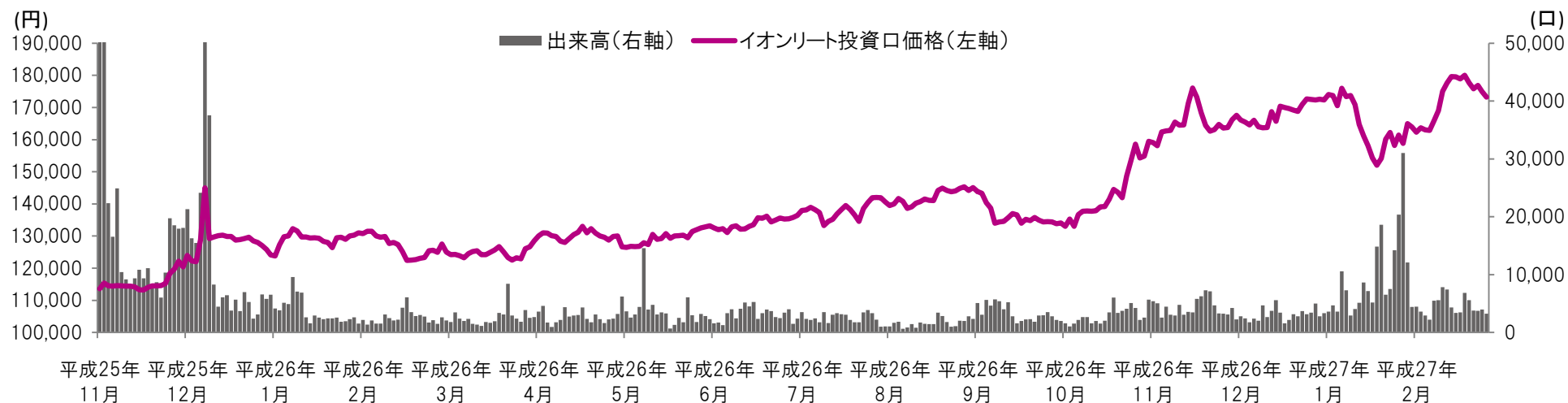
(注4) NOIは、不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費で算出しています。

(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。

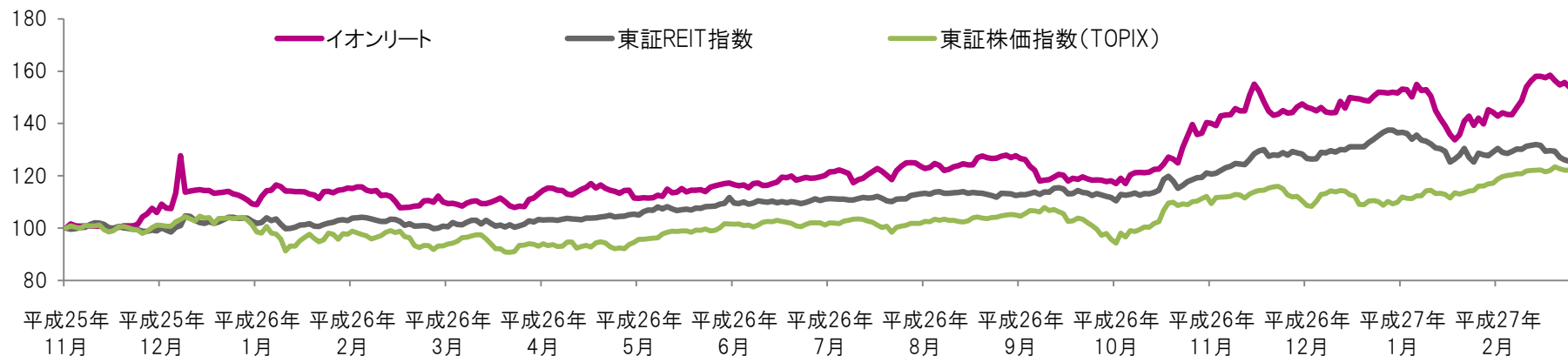
(注6) 取得価額、期末帳簿価額、鑑定評価額、含み損益及びNOIは、信託受益権の準共有持分割合(いずれも40%)に相当する金額を記載しています。

(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。

グローバル不動産インデックスへの組入れ

(組入日) 平成27年3月23日

(インデックス) FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series

## Ⅲ. 業績予想



# 第5期(平成27年7月期)・第6期(平成28年1月期)の業績予想

※「平成27年1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

	平成27年 1月期 第4期 実績 (A)	平成27年 7月期				平成28年 1月期			
		2015年 公募増資時 第5期予想 (B)	第4期 決算発表時 第5期予想 (C)	対 前期比 (C-A)	対 予想比 (C-B)	2015年 公募増資時 第6期予想 (D)	第4期 決算発表時 第6期予想 (E)	対 前期比 (E-C)	対 予想比 (E-D)
営業収益 (百万円)	7,422	9,170	9,165	23.5%	△0.1%	9,414	9,416	2.7%	0.0%
営業費用 (百万円)	4,165	5,697	5,719	37.3%	0.4%	5,934	5,948	4.0%	0.2%
賃貸事業費用 (百万円)	4,165	5,188	5,212	25.1%	0.5%	5,363	5,363	2.9%	0.0%
(うち減価償却費) (百万円)	2,245	2,691	2,687	19.7%	△0.1%	2,714	2,709	0.8%	△0.2%
営業利益 (百万円)	2,810	3,473	3,445	22.6%	△0.8%	3,480	3,467	0.6%	△0.4%
経常利益 (百万円)	2,353	2,909	2,918	24.0%	0.3%	2,896	2,917	△0.0%	0.7%
当期純利益 (百万円)	2,349	2,899	2,907	23.8%	0.3%	2,889	2,909	0.1%	0.7%
1口当たり分配金 (円)	2,473	2,660	2,665	7.8%	0.2%	2,650	2,665	-	0.6%
発行済投資口数 (口)	950,000	1,090,200	1,090,200	14.8%	-	1,090,200	1,090,200	-	-

## 第5期の主な差異要因

(対前期比)

- 主に、新規取得6物件の収益寄与による

(対予想比)

- 営業費用の差異
  - ✓ 賃貸事業費用の増加 (+22)
  - ・ 修繕費の増加 (+24)
  - ・ 資本的支出による減価償却費の減少 (△3)
- 経常利益の差異
  - ✓ 支払利息の減少 (△16)

## 第6期の主な差異要因

(対前期比)

- 営業収益の差異
  - ✓ 賃貸事業収入の増加 (+248)
  - ・ 新規取得6物件の通期収益寄与
- 営業費用の差異
  - ✓ 賃貸事業費用の増加 (+226)
  - ・ 新規取得6物件の通期費用化

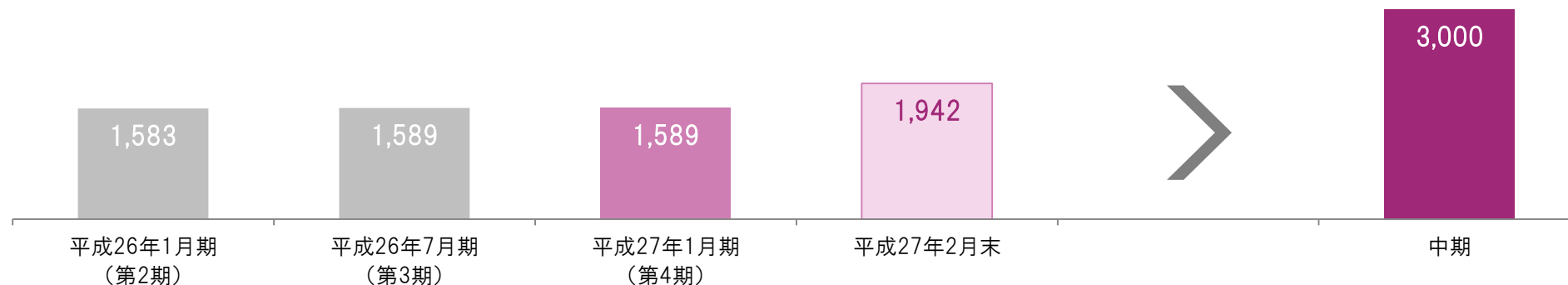
(対予想比)

- 経常利益の差異
  - ✓ 支払利息の減少 (△18)

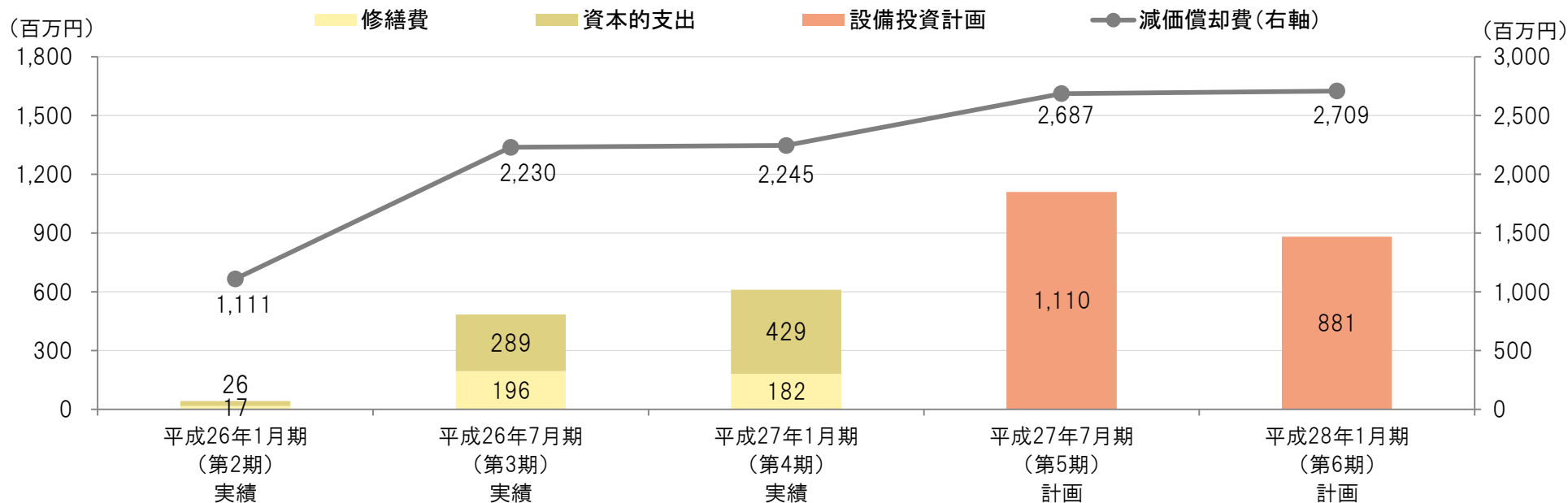
(注)上記の業績は一定の条件の下に算出した平成27年3月13日時点の予想値であり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 公募増資後の資産規模の推移(想定)

(単位: 億円)



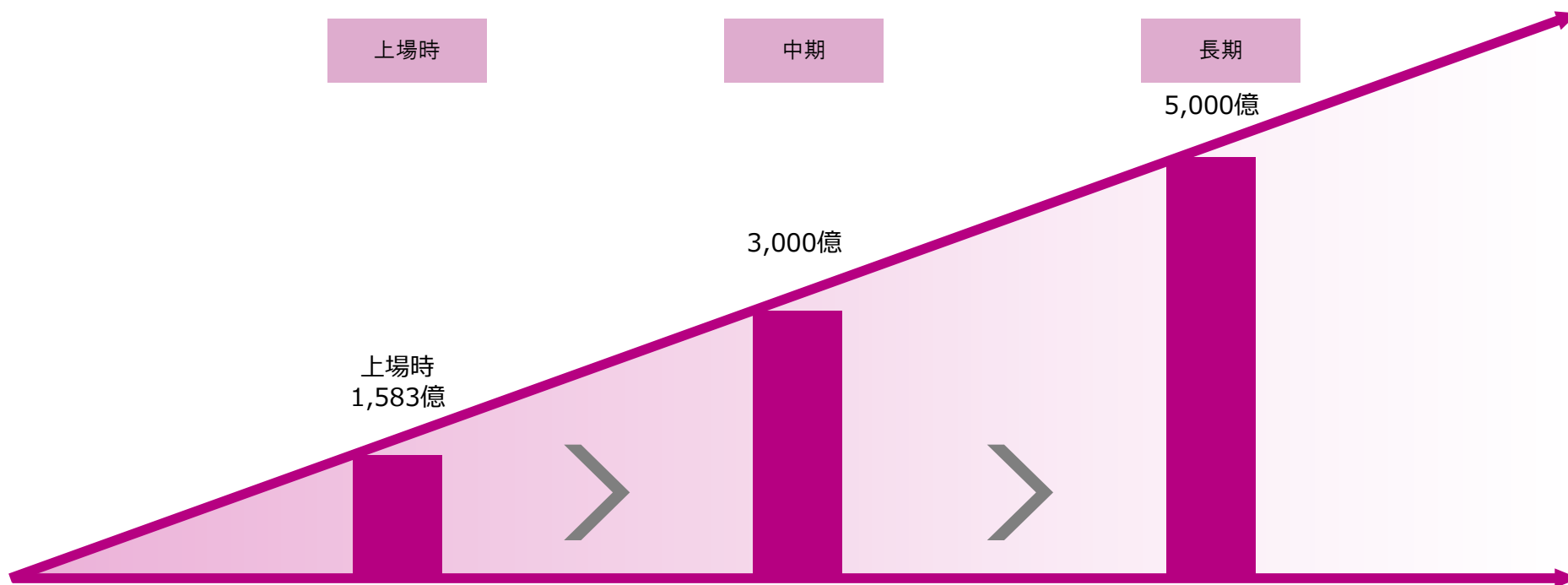
## 設備投資計画



## 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。

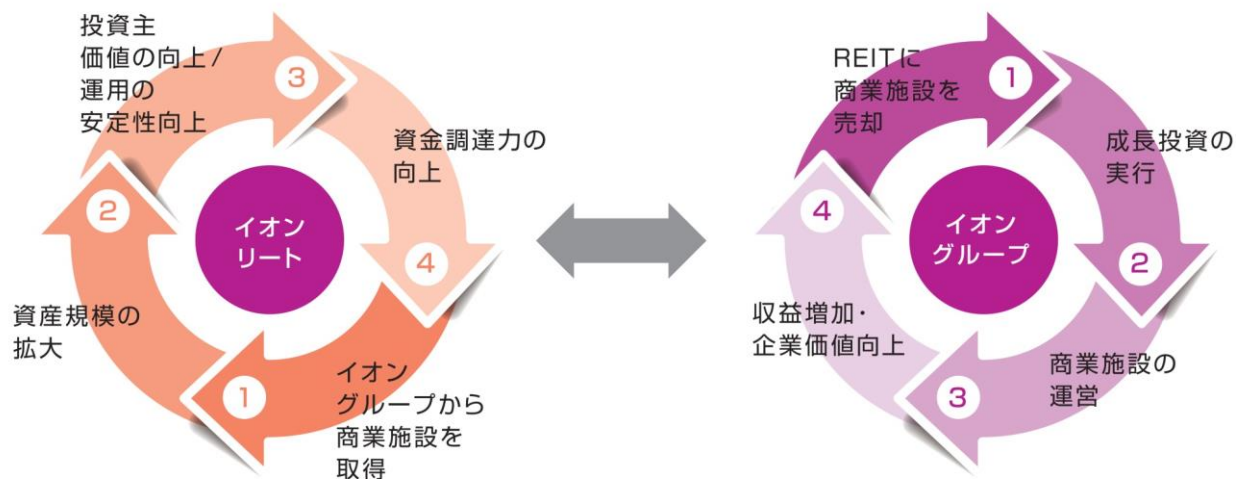
本投資法人は、商業施設等への投資を通じて人々の豊かな生活の実現及び地域社会への貢献を理念としながら、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

(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263社の連結子会社及び31社の持分法適用関連会社(平成26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
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>	85%以上	15%以下
	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	

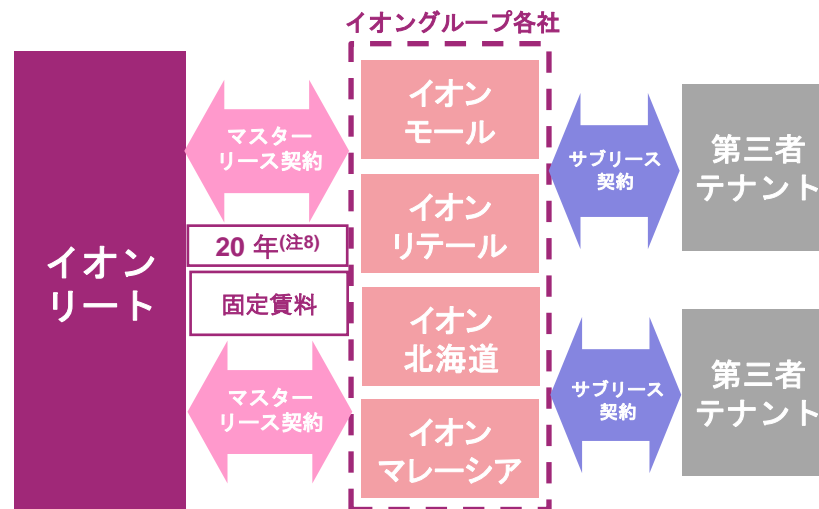
- (注1) 取得価格ベースにて算出しています。  
 (注2) RSC をより大型化した、複数の核テナントと、200店を超える専門店を有するショッピングモールを備えた超広域商圏型ショッピングセンターをいいます。  
 (注3) 大型GMS等を核テナントとして、50店以上の専門店を有する広域商圏型ショッピングセンターをいいます。  
 (注4) GMS、ディスカウントストア又は大型食品スーパー等を核テナントとし、20~50店程度の専門店を有する商業施設をいいます。  
 (注5) 食品スーパー等を核テナントとし、10~30店程度の専門店を有する、日常生活用品を主体とした商圏の小さい小型商業施設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

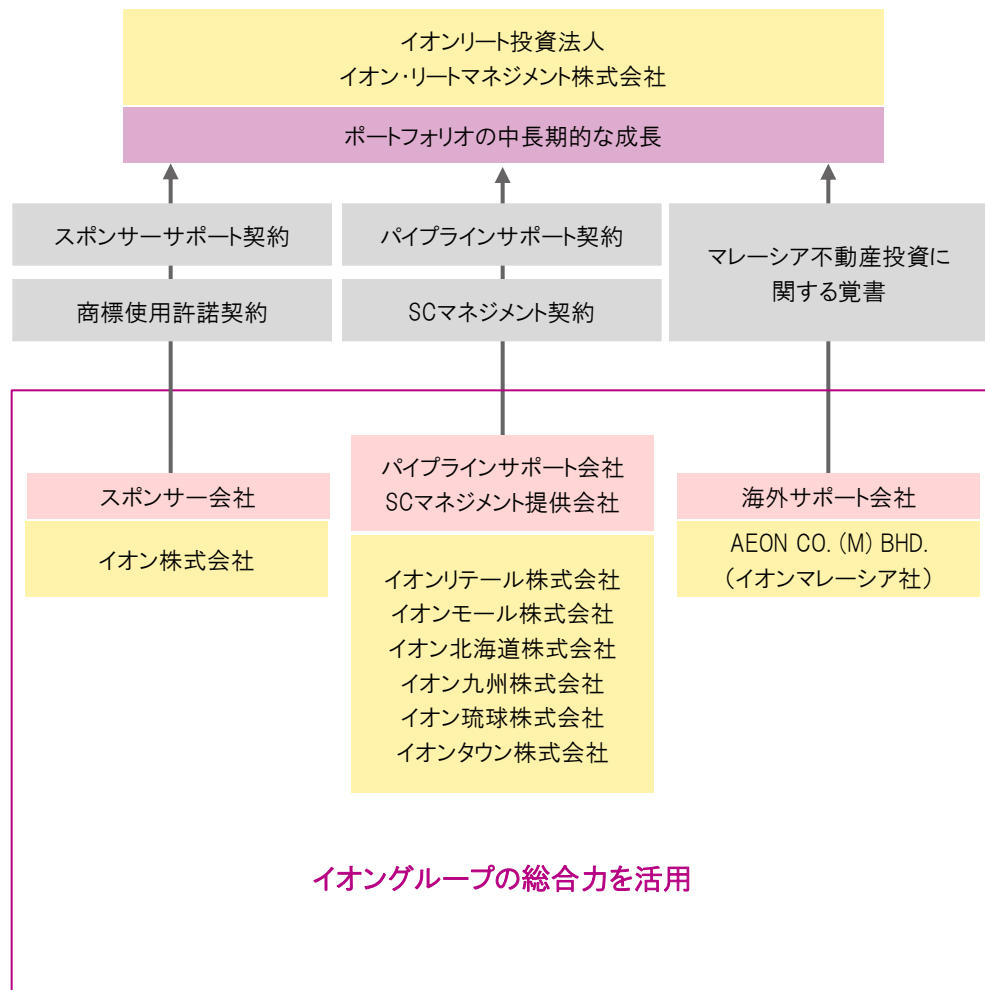
(注7) インドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、タイ、ブルネイ、ベトナム、ラオス、ミャンマー、カンボジアをいいます。

## 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
- イオンモール広島祇園
- イオンモール広島府中
- 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
- イオンモール高知

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

## 九州・沖縄

- イオンモール福岡伊都
- イオンモール八幡東
- イオンモール福津
- 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
- 福岡県北九州市
- 福岡県福津市
- 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
- イオンモール東員

- 富山県高岡市
- 石川県かほく市
- 岐阜県各務原市
- 静岡県浜松市
- 愛知県名古屋市中区
- 愛知県名古屋市中区
- 愛知県丹羽郡
- 三重県東員町

## 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心
- 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
- イオンモール京都桂川
- イオンモール京都五条
- イオンモール大阪ドームシティ
- イオン喜連瓜破店
- イオンモール大日

- 滋賀県草津市
- 京都府京都市・向日市
- 京都府京都市
- 大阪府大阪市
- 大阪府大阪市
- 大阪府守口市

- イオンモールりんくう泉南
- イオンモール四条畷
- イオンモール伊丹丹陽
- イオンモール橿原
- イオンモール和歌山

- 大阪府泉南市
- 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

出典：イオン（株）提供の情報を基に本資産運用会社が作成

## ■ イオンモール幕張新都心



所在地	千葉県千葉市
敷地面積	約192,000㎡
延床面積	約402,000㎡ (※立体駐車場含む)
駐車場台数	約7,300台
専門店数	約360店舗

## ■ イオンモール和歌山



所在地	和歌山県和歌山市
敷地面積	約155,000㎡
延床面積	約128,000㎡
駐車場台数	約3,500台
専門店数	約210店舗

## ■ イオンモール岡山



所在地	岡山県岡山市
敷地面積	約46,000㎡
延床面積	約250,000㎡
駐車場台数	約2,500台
専門店数	約360店舗

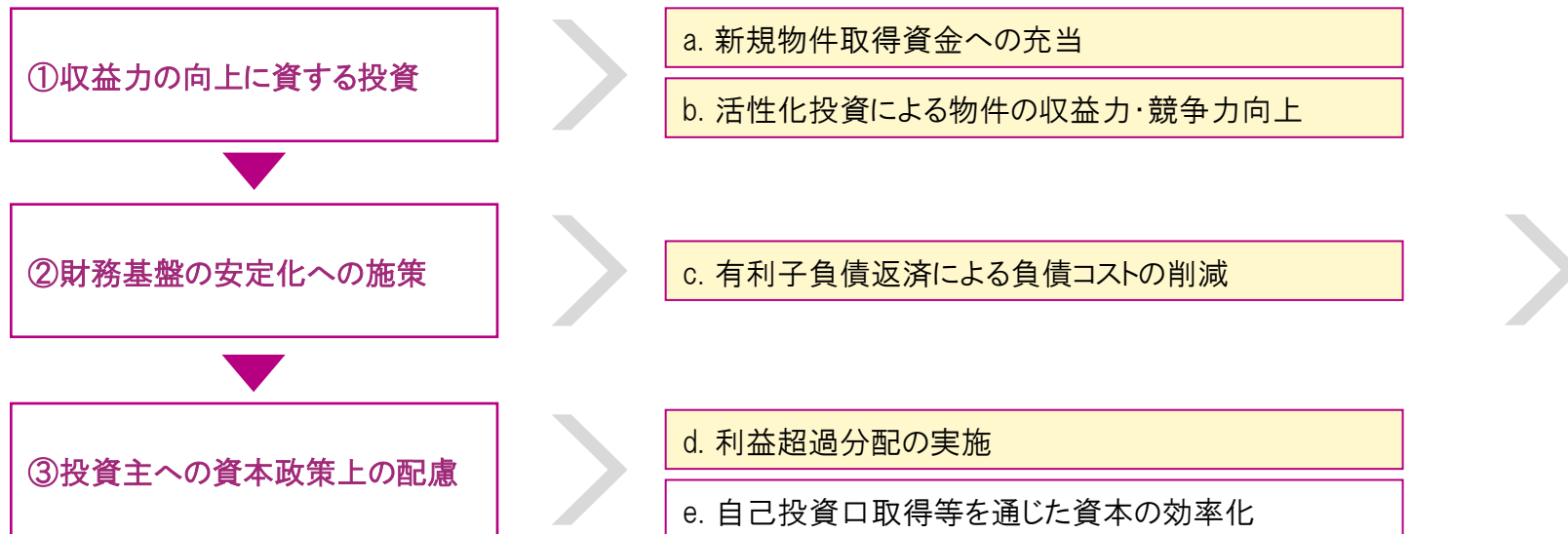
## ■ イオンモール名古屋茶屋



所在地	愛知県名古屋市
敷地面積	約186,000㎡
延床面積	約132,000㎡
駐車場台数	約4,100台
専門店数	約200店舗

## ■ 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

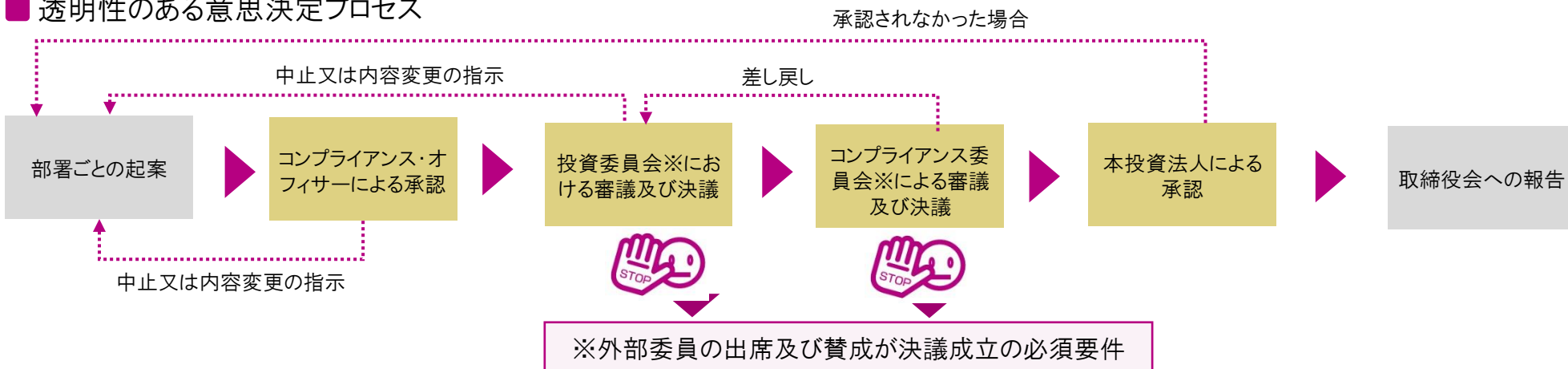


## ■ 安定した財務基盤

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 **19.77%** (平成27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27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 / 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)</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。

## Appendix.

- ・第4期（平成27年1月期）貸借対照表
- ・第4期（平成27年1月期）損益計算書
- ・投資主の状況
- ・イオングループの概要

# 第4期(平成27年1月期)貸借対照表(資産の部)

## ■ 資産の部

区 分	第3期 平成26年7月31日現在		第4期 平成27年1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>11,575,742</b>	<b>6.8%</b>	<b>13,368,514</b>	<b>7.9%</b>	<b>1,792,772</b>	<b>15.5%</b>
現金及び預金	7,730,592	4.5%	9,663,330	5.7%		
信託現金及び信託預金	3,558,075	2.1%	3,386,152	2.0%		
前払費用	286,863	0.2%	317,875	0.2%		
繰延税金資産	8	0.0%	26	0.0%		
未収還付法人税等	-	-	139	0.0%		
その他	202	0.0%	989	0.0%		
<b>II 固定資産</b>	<b>158,179,356</b>	<b>93.1%</b>	<b>156,254,743</b>	<b>92.1%</b>	<b>△ 1,924,613</b>	<b>△ 1.2%</b>
有形固定資産	139,137,698	81.9%	137,334,542	80.9%		
信託建物	87,254,275	51.4%	85,504,384	50.4%		
信託構築物	626,163	0.4%	560,228	0.3%		
信託土地	51,257,258	30.2%	51,269,929	30.2%		
無形固定資産	18,045,526	10.6%	18,045,526	10.6%		
信託借地権	18,045,526	10.6%	18,045,526	10.6%		
投資その他の資産	996,131	0.6%	874,674	0.5%		
長期前払費用	986,131	0.6%	864,674	0.5%		
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>158,807</b>	<b>0.1%</b>	<b>123,517</b>	<b>0.1%</b>	<b>△ 35,290</b>	<b>△ 22.2%</b>
投資口交付費	158,807	0.1%	123,517	0.1%		
<b>資産合計</b>	<b>169,913,906</b>	<b>100.0%</b>	<b>169,746,775</b>	<b>100.0%</b>	<b>△ 167,131</b>	<b>△ 0.1%</b>



# 第4期(平成27年1月期)貸借対照表(負債の部・純資産の部)

## ■ 負債の部

区 分	第3期 平成26年7月31日現在		第4期 平成27年1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>812,999</b>	<b>0.5%</b>	<b>634,066</b>	<b>0.4%</b>	<b>△ 178,933</b>	<b>△22.0%</b>
営業未払金	204,962	0.1%	264,248	0.2%		
未払金	137,428	0.1%	134,039	0.1%		
未払費用	16,396	0.0%	19,589	0.0%		
未払法人税等	717	0.0%	682	0.0%		
未払消費税等	448,597	0.3%	205,608	0.1%		
その他	4,897	0.0%	9,899	0.0%		
<b>II 固定負債</b>	<b>70,411,389</b>	<b>41.4%</b>	<b>70,411,389</b>	<b>41.5%</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
長期借入金	63,000,000	37.1%	63,000,000	37.1%		
信託預り敷金及び保証金	7,411,389	4.4%	7,411,389	4.4%		
<b>負債合計</b>	<b>71,224,388</b>	<b>41.9%</b>	<b>71,045,456</b>	<b>41.9%</b>	<b>△ 178,932</b>	<b>△0.3%</b>

## ■ 純資産の部

<b>I 投資主資本</b>	<b>98,689,517</b>	<b>58.1%</b>	<b>98,701,319</b>	<b>58.1%</b>	<b>11,802</b>	<b>0.0%</b>
出資総額	96,351,350	56.7%	96,351,350	56.8%		
剰余金	2,338,167	1.4%	2,349,969	1.4%		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,338,167	1.4%	2,349,969	1.4%		
<b>純資産合計</b>	<b>98,689,517</b>	<b>58.1%</b>	<b>98,701,319</b>	<b>58.1%</b>	<b>11,802</b>	<b>0.0%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>169,913,906</b>	<b>100.0%</b>	<b>169,746,775</b>	<b>100.0%</b>	<b>△ 167,131</b>	<b>△0.1%</b>



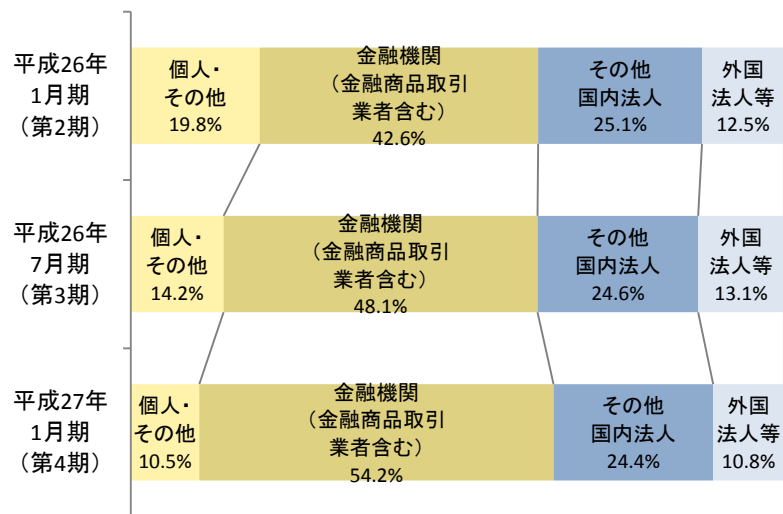
# 第4期(平成27年1月期)損益計算書

区 分	第3期 自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日		第4期 自 平成26年8月 1日 至 平成27年1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>7,420,670</b>	<b>100.0%</b>	<b>7,422,632</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,962</b>	<b>0.0%</b>
賃貸事業収入	7,420,670	100.0%	7,422,632	100.0%		
<b>営業費用</b>	<b>4,615,527</b>	<b>62.2%</b>	<b>4,612,522</b>	<b>62.1%</b>	<b>△ 3,005</b>	<b>△0.1%</b>
賃貸事業費用	4,163,244	56.1%	4,165,832	56.1%		
資産運用報酬	328,357	4.4%	330,683	4.5%		
資産保管手数料	6,904	0.1%	6,841	0.1%		
一般事務委託手数料	36,501	0.5%	28,572	0.4%		
役員報酬	3,600	0.0%	3,600	0.0%		
租税公課	167	0.0%	98	0.0%		
その他営業費用	76,751	1.0%	76,894	1.0%		
<b>I 営業利益</b>	<b>2,805,142</b>	<b>37.8%</b>	<b>2,810,110</b>	<b>37.9%</b>	<b>4,968</b>	<b>0.2%</b>
<b>営業外収益</b>	<b>1,386</b>	<b>0.0%</b>	<b>2,917</b>	<b>0.0%</b>	<b>1,531</b>	<b>110.5%</b>
受取利息	451	0.0%	2,917	0.0%		
その他	934	0.0%	-	-		
<b>営業外費用</b>	<b>467,983</b>	<b>6.3%</b>	<b>459,917</b>	<b>6.2%</b>	<b>△ 8,066</b>	<b>△1.7%</b>
支払利息	301,108	4.1%	301,487	4.1%		
投資口交付費償却	35,290	0.5%	35,290	0.5%		
融資関連費用	131,582	1.8%	122,957	1.7%		
その他	0	0.0%	182	0.0%		
<b>II 経常利益</b>	<b>2,338,546</b>	<b>31.5%</b>	<b>2,353,109</b>	<b>31.7%</b>	<b>14,563</b>	<b>0.6%</b>
<b>III 税引前当期純利益</b>	<b>2,338,546</b>	<b>31.5%</b>	<b>2,353,109</b>	<b>31.7%</b>	<b>14,563</b>	<b>0.6%</b>
<b>IV 当期純利益</b>	<b>2,337,731</b>	<b>31.5%</b>	<b>2,349,751</b>	<b>31.7%</b>	<b>12,020</b>	<b>0.5%</b>
前期繰越利益	435	0.0%	217	0.0%		
<b>V 当期未処分利益又は当期未処理損失(△)</b>	<b>2,338,167</b>	<b>31.5%</b>	<b>2,349,969</b>	<b>31.7%</b>	<b>11,802</b>	<b>0.5%</b>

## 所有者別投資主数・投資口数

	投資口数				投資主数			
	平成26年7月期末 (第3期末)		平成27年1月期末 (第4期末)		平成26年7月期末 (第3期末)		平成27年1月期末 (第4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	134,681	14.2%	99,690	10.5%	16,676	96.8%	13,922	96.4%
金融機関(金融商品取引業者含む)	456,781	48.1%	515,373	54.2%	122	0.7%	124	0.9%
その他国内法人	233,989	24.6%	232,267	24.4%	331	1.9%	286	2.0%
外国法人等	124,549	13.1%	102,670	10.8%	101	0.6%	116	0.8%
合計	950,000	100.0%	950,000	100.0%	17,230	100.0%	14,448	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)	184,215	19.4%
2 イオン株式会社	180,095	19.0%
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	70,740	7.4%
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	69,451	7.3%
5 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	34,275	3.6%
6 野村信託銀行株式会社(投信口)	30,404	3.2%
7 三井住友信託銀行株式会社	27,150	2.9%
8 株式会社みずほ銀行	20,000	2.1%
9 東京センチュリーリース株式会社	20,000	2.1%
10 THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV	10,351	1.1%
合計	646,681	68.1%



## [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