

AEON

イオンリート

イオンリート
投資法人

第15期(2020年7月期) 決算説明資料

(資産運用会社)

イオン・リートマネジメント株式会社

証券コード：3292

<https://www.aeon-jreit.co.jp/>



目次

I. 第15期決算/第16期・第17期業績予想/今後の成長目標

1. Executive Summary	P.5
2. 第15期(2020年7月期)決算概要	P.6
3. 第16期(2021年1月期)・第17期(2021年7月期)業績予想	P.7
4. 第15期運用状況 ～国内37商業施設 営業状況～.....	P.8
5. 第15期運用状況 ～国内37商業施設 店舗業績(前年比)～	P.9
6. With コロナにおけるイオングループの対応	P.10
7. 第15期末時点でのポートフォリオ指標	P.11
8. 着実な巡航分配金の成長.....	P.12
9. 今後の成長目標達成に向けた分配金向上施策.....	P.13

II. イオンリートの強み

1. イオンリートの強み	P.15
2. 地域社会に支持され続ける「生活インフラ資産」	P.16
3. 「生活インフラ資産」への目利き力.....	P.17
4. 生活インフラ資産の安定性及び賃料の安定性.....	P.18
5. 外部成長 ～パイプラインサポートを通じた厳選投資～.....	P.19
6. 外部成長 ～パイプラインサポートによる更なる成長～	P.20
7. 内部成長 ～運用物件の価値向上のための活性化投資～	P.21
8. 財務方針 ～安定調達～	P.22
9. 財務方針 ～財務運営～	P.23
10. 財務方針 ～LTV及び調達コスト推移～	P.24
11. リスクマネジメント ～自然災害への対応～	P.25
12. 成長の原動力となるキャッシュ・フロー創出力	P.26
13. サステナビリティ	P.27-30
14. マネジメントメッセージ.....	P.31

目次

Appendix 1 イオンリート投資法人の特徴

1. 基本理念・基本方針	P.33
2. ポートフォリオ構築方針	P.34
3. イオンリートの保有物件(2020年7月末日時点)	P.35
4. 第15期末のポートフォリオと分散状況	P.36
5. 上場以降の資産規模の推移及び取組み	P.37
6. 分配金とNAVの進捗	P.38
7. イオンリートの上場来取組み①(リート初海外不動産投資)	P.39
8. 新型コロナウイルス感染症流行下の海外店舗営業状況	P.40
9. マレーシアのマーケット状況	P.41
10. 海外不動産取得スキームについて	P.42
11. イオンリートの上場来取組み②(物流施設)	P.43
12. サポート契約締結会社の拡大	P.44
13. イオングループの概要	P.45
14. イオングループが開発した主要な大規模商業施設	P.46

Appendix 2 データ集

1. 第15期(2020年7月期)貸借対照表	P.48
2. 第15期(2020年7月期)損益計算書	P.49
3. ポートフォリオ一覧	P.50-51
4. 第15期保有資産(42物件)データ 鑑定評価の概要	P.52-53
5. 平均キャップレート	P.54
6. 賃料増加を伴う活性化投資の主な実績及び 今後の予定	P.55
7. 活性化投資事例	P.56
8. ポートフォリオ組入店舗の業績動向	P.57-58
9. 財務運営	P.59
10. 借入金等の状況	P.60-61
11. 商業施設の日米比較	P.62
12. 投資口価格推移	P.63
13. 投資主の状況	P.64
14. ディスクレーマー	P.65

第15期(2020年7月期)決算説明資料

I. 第15期決算/ 第16期・第17期業績予想/ 今後の成長目標

Executive Summary

業績

安定した業績、着実な運用を継続

15期
実績

1口当たり分配金
3,178円(実績)
公表済予想^(注1) 53円上回る
賃料減額実績なし

16期・17期
予想

1口当たり分配金
3,130円(予想)
計画通りの賃料を見込む

運用資産の営業状況

ライフラインの一つ＝「生活インフラ資産」として
感染予防策を徹底、営業を継続

営業状況

緊急事態宣言中もGMS・
食品スーパーは**営業継続**
一時営業自粛をした専門店も営業再開^(注2)

店舗売上

一時的に減少も
6月以降回復

(注1)2020年3月13日公表
(注2)2020年9月14日時点

第15期(2020年7月期)決算概要

新型コロナウイルス感染症流行も増収増益、公表上回る分配金を実現

(百万円)

	第14期 (2020年1月期) A	第15期(2020年7月期)			
		実績 B	前期差 B-A	当初予想 C	予想差 B-C
営業収益	16,895	17,574	① +679	17,550	④ +24
営業費用	10,249	10,791	② +542	10,858	⑤ ▲66
営業利益	6,645	6,782	+137	6,691	+90
経常利益	5,800	5,954	③ +153	5,863	+90
当期純利益	5,758	5,953	+195	5,863	+90
積立金取崩又は繰入(▲)	-	-	-	-	-
NOI	12,020	12,260	+239	12,201	+58
1口当たり分配金 (円)	3,074	3,178	+104	3,125	+53

(注)発行済投資口数はいずれも1,873,317口

対前期 主な差異要因

項番	主な内訳	金額(百万円)
①	多摩平の森の賃料収入	+570
	福津の賃料通期寄与	+110
②	多摩平の森の賃貸費用	+341
	福津の固都税の費用計上開始	+77
	修繕費(多摩平の森を除く)	+122
③	投資口交付費償却等	▲29
	投資法人債関連コスト	+16
	ローン関連コスト	▲10

対予想 主な差異要因

項番	主な内訳	金額(百万円)
④	保険金収入	+11
	変動賃料等	+8
⑤	修繕費	▲31
	IR関連費用	▲19
	その他費用	▲15

第16期(2021年1月期)・第17期(2021年7月期)業績予想

第16期・第17期分配金は3,130円、賃料収入は計画通りを見込む

(百万円)

	第15期(2020年7月期) 実績 A	第16期(2021年1月期)				第17期(2021年7月期)	
		今回予想 B	前期差 B-A	前回予想 C	予想差 B-C	予想 D	前期差 D-B
営業収益	17,574	17,549	① ▲25	17,562	▲12	17,549	+0
営業費用	10,791	10,818	② +27	10,844	④ ▲26	10,861	⑤ +42
営業利益	6,782	6,730	▲52	6,717	+13	6,688	▲42
経常利益	5,954	5,871	③ ▲82	5,859	+12	5,872	⑥ +0
当期純利益	5,953	5,871	▲82	5,858	+12	5,871	+0
NOI	12,260	12,271	+11	12,251	+19	12,218	▲52
発行済投資口数 (口)	1,873,317	1,873,317	-	1,873,317	-	1,873,317	-
1口当たり分配金 (円)	3,178	3,130	▲48	3,125	+5	3,130	-

第16期 対前期 差異要因

項番	主な内訳	金額(百万円)
①	前期保険金収入の剥落	▲11
	修繕費	▲32
②	IR関連費用	+23
	資産運用報酬	+17
	その他費用	+19
③	ローン関連コスト	+39
	投資口交付費償却等	▲6

第16期 対前回予想 差異要因

項番	主な内訳	金額(百万円)
④	修繕費	▲20
	その他費用	▲5

第17期 対前期 差異要因

項番	主な内訳	金額(百万円)
⑤	多摩平の森の固都税の費用計上開始	+55
	その他費用	▲12
⑥	ローン関連コスト	▲38

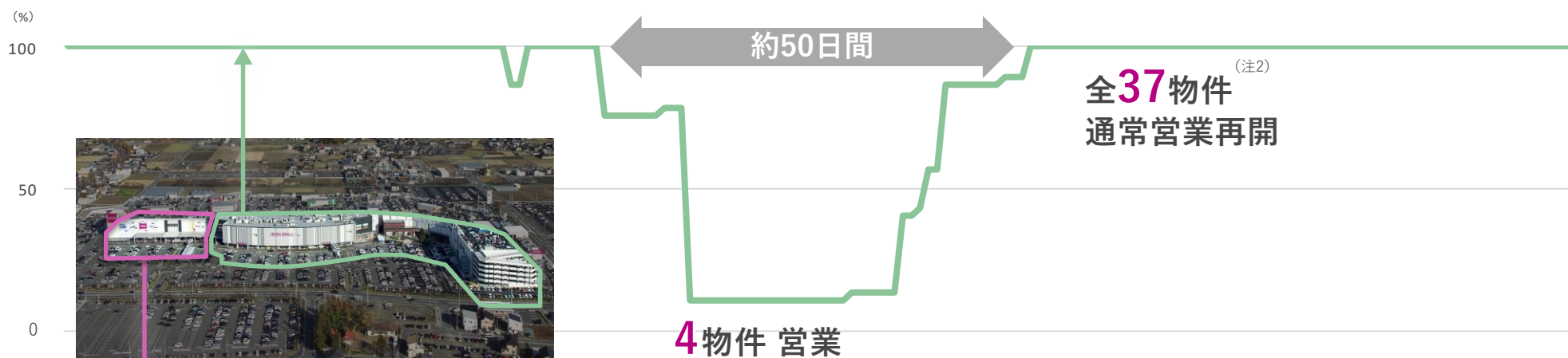
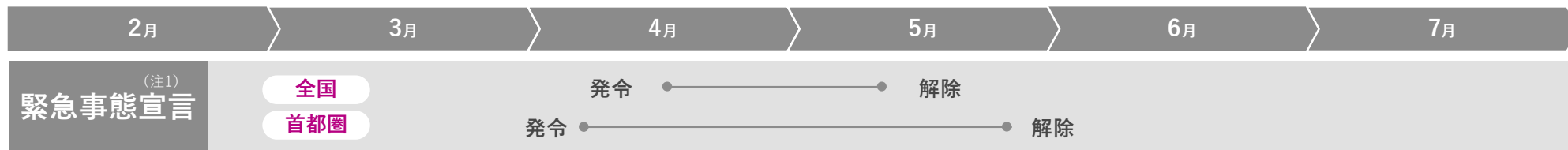
配当準備積立金

第15期末 474百万円

(注)第16期、17期予想の前提為替レートは、1RM=24.0円

第15期運用状況 ～国内37商業施設 営業状況～

GMS・食品スーパーは緊急事態宣言中も営業継続、 専門店は現在全館営業再開



GMS・食品スーパーは第15期全期間において営業継続（全37物件）

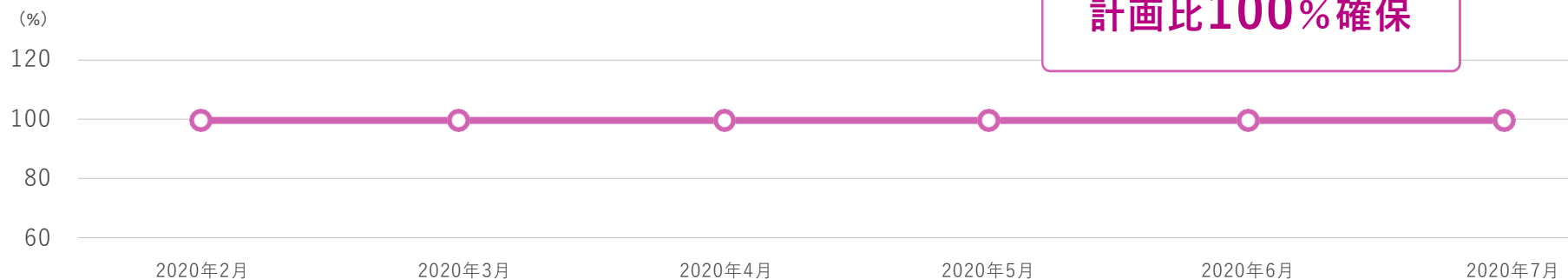
(注1) 5/14に北海道、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、京都府、大阪府、兵庫県以外の地域につき宣言解除、5/21に北海道、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県以外の地域につき宣言解除、5/25に全国にて宣言解除。

(注2) 保有42物件中、物流施設3物件、海外2物件を除く。なお、営業中の専門店においても、営業休止もしくは時短営業のテナントが一部あり。

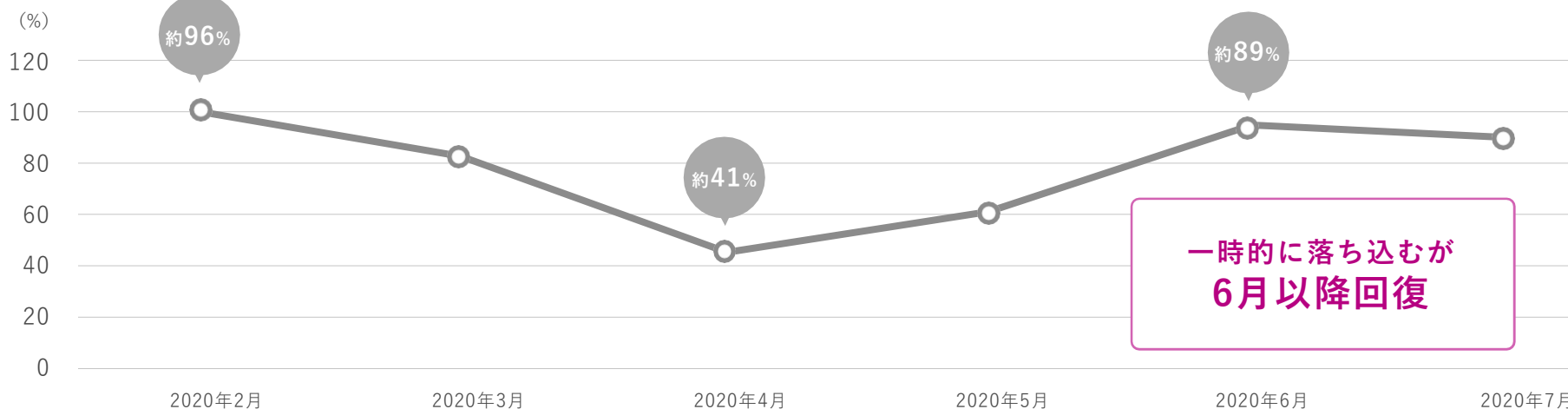
第15期運用状況 ～国内37商業施設 店舗業績(前年比)～

イオンリーの賃料収入は計画通り、エンドテナント売上高は一時減少も回復傾向

イオンリー 第15期賃料収入



エンドテナント売上高(前年比)



(注1) 「第15期賃料収入」「エンドテナント売上高(前年比)」は、本資産運用会社にて算定しています。

(注2) 「エンドテナント売上高(前年比)」は、本投資法人が2020年7月末日時点で保有する国内商業施設において、2020年2月～2020年7月迄のエンドテナント売上高について、前年同月比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。2020年6月及び7月については、各マスターレシーへのヒアリングによる速報値で算定しています。

Withコロナにおけるイオングループの対応

感染予防を徹底、安心してお買い物できる環境を整備

イオン新型コロナウイルス防疫プロトコルを制定

AEON

あんぜん
あんしん
その先へ。

感染症拡大防止への対応

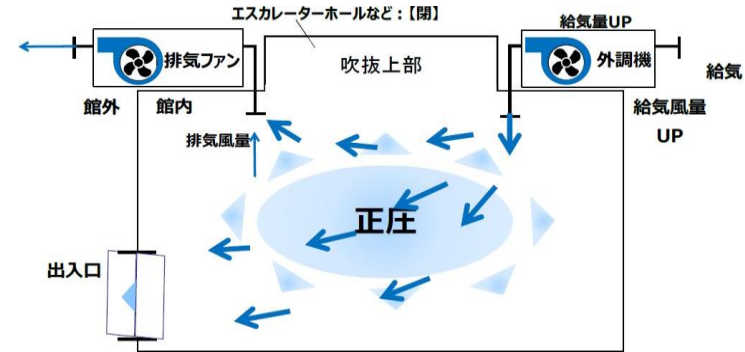
イオンの防疫の誓い

- イオンは、専門家の科学的根拠に基づく助言と最新の知見により、防疫対策を実行します。
- イオンは、防疫対策を全従業員一致団結して実行します。
- イオンは、お客さまと一体となって防疫体制を構築します。
- イオンは、デジタルを活用しお客さまのタッチポイントを減らす施策、社会的な距離を確保した施設への変更などに投資を実施します。

<お客さまへのご協力をお願い>

- 入口での手指の消毒の実施をお願いします
- 店内ではお客さま間での距離確保をお願いします
- 店内でのマスク着用をお願いします
- 体調がすぐれない時は来店をご遠慮ください

給気風量アップによる館内換気の強化



正圧…室内の空気の圧力が外の空気より高い状態のこと。室内に空気を入れない働きがあり、汚れた空気が入ることがない。

出入口を区別、動線を分離



一定間隔の確保



第15期末時点でのポートフォリオ指標

資産規模^(注1) 42物件

3,901億円

(第14期末比 +96億円)

ポートフォリオNOI利回り

6.4%

償却後NOI利回り

4.0%

含み益^(注2)

+621億円

(第14期末比 +34億円)

1口当たり分配金

3,178円

(第14期末比 +104円)

1口当たりNAV

142,360円

(第14期末比 +1,843円)

LTV (敷金除く)

41.4%

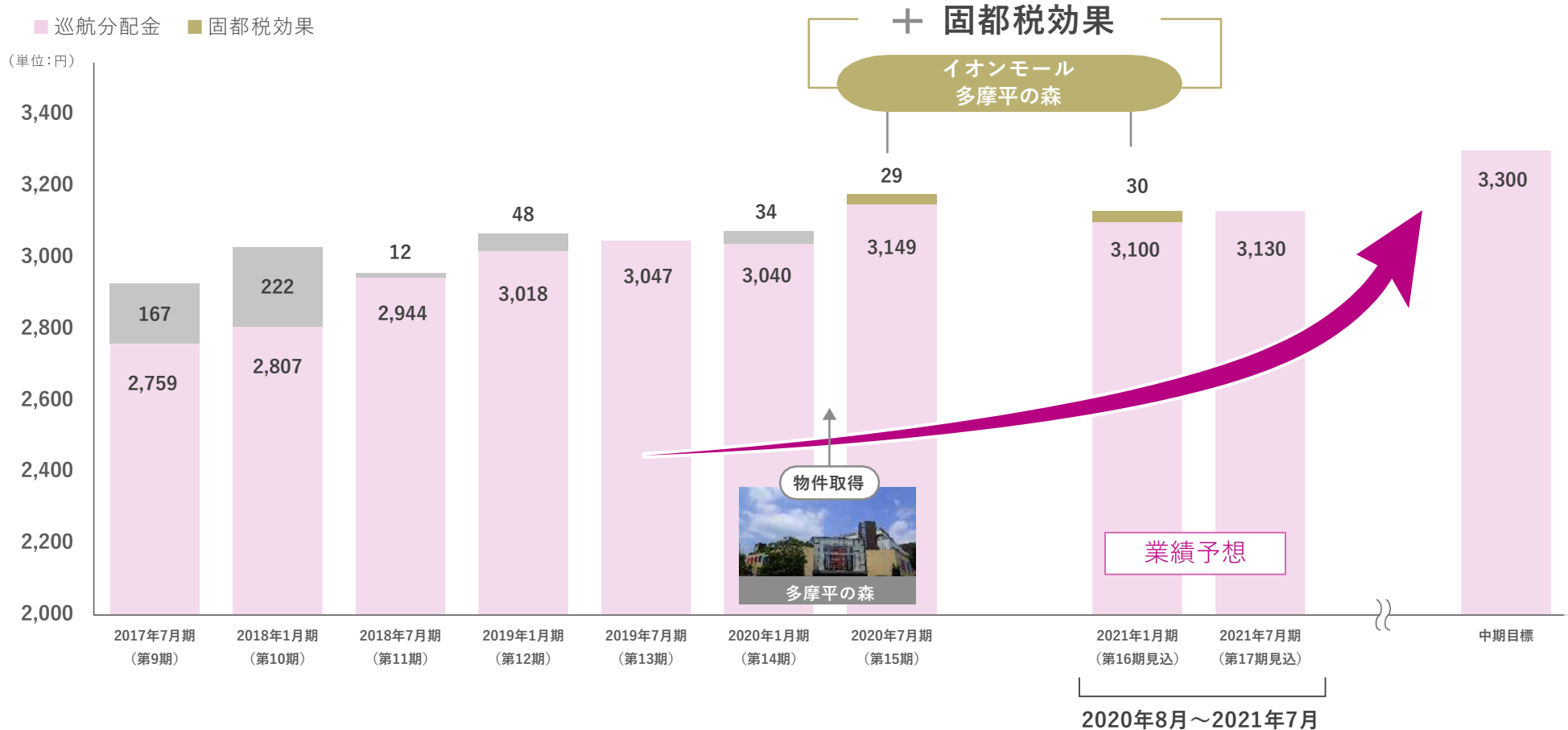
LTV (敷金込み)

44.9%

(注1)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)を含まない金額である取得価額の合計です。

(注2)第15期末の含み損益は、第15期末の鑑定評価額-第15期末の帳簿価額にて算出しています。

着実な巡航分配金の成長



「固都税効果」について

- ▶ 固都税とは1月1日時点の**不動産所有者へ課される税金**。売買が行われた年の保有期間に応じて売主・買主双方で負担。
- ▶ 買主負担の税金は、売買が行われた年に資産計上され、費用計上されないため、**分配金が増加**。翌年の納付時期より費用計上される。

(注)「巡航分配金」とは、1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)の実績額に対して、固定資産税及び都市計画税等(本頁においては「固都税」とします。)の公租公課(以下、本注記において「公租公課」といいます。)の会計処理により生じる以下の一時的な費用の変動の調整を行って算出された1口当たり分配金の試算額をいいます。第9期(2017年7月期)の「1口当たり巡航分配金」は、特別利益として計上された災害損失引当金戻入額及び固定資産税減免額合計約537百万円のうち、当期に利益の分配として分配される金額を除いて計算しています。公租公課が取得原価に算入され、また、取得時点において公租公課の賦課決定がされないことから公租公課が費用化されなかった各営業期間に、公租公課が各運用資産の取得時から賃貸事業費用として計上されたものとして試算。なお、「巡航分配金」は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定される指標ではなく、また、会計監査人の監査を受けたものではありません。当該試算額は、一般に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきものではありません。更に、「巡航分配金」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。

今後の成長目標達成に向けた分配金向上施策

巡航分配金

豊富なキャッシュフローを活用し中期的な達成を目指す

3,130円
(第17期分配金予想) ▶ **3,300円**

資産規模

マーケット環境に応じ
柔軟な資産規模の拡大を目指す

3,901億円
(第15期末時点) ▶ **5,000億円**

フリーキャッシュ80億円活用シミュレーション

①収益力向上

物件取得

活性化投資

償却後NOI利回り 4.0%の物件を
取得すると仮定

分配金 約85円増加
LTV 増減なし

②財務基盤の安定化

LTV
コントロール

突発的な
事象への対応

平均金利 0.8%の借入金を
返済すると仮定

分配金 約17円増加
LTV 約1.17%減

③資本政策

利益超過分配

自己投資口取得

投資口価格113,888円^(注1)水準で
の自己投資口取得・消却を仮定

(注1) 第15期末1口当たりNAV 142,360円の0.8倍となる投資口価格水準を前提に試算

分配金 約123円増加
LTV 約0.95%増

(注2) 将来の巡航分配金及び資産規模の値は、本資産運用会社が設定する運用目標であり、その実現を保証するものではありません。また、上記の各施策は、フリーキャッシュ活用手段のシミュレーションとして仮定したものであり、その実行を確約するものではありません。

第15期（2020年7月期）決算説明資料

II. イオンリートの強み

イオンリートの強み

外部成長

生活インフラ資産に投資

変化に対応し、将来に渡り支持され続ける「生活インフラ資産」の取得

パイプラインの強み

豊富なパイプラインより相対にて取得できる優位性

内部成長

強固なマスターリース

長期・固定のマスターリース、契約による安定した賃料収入

効果的な増床・活性化

競争力強化、機能維持・向上を目的とした多様な施策

財務方針

資金調達の実現

リテール債、グリーンファイナンス等、多様な調達手段の実現

リスクマネジメント

分配金の安定性

地震保険や積立金等の活用による自然災害への耐性向上

戦略的キャッシュマネジメント

キャッシュフロー創出力

年間約80億円のフリーキャッシュフロー創出力

機動的な手元資金の活用

様々な局面において最適な選択肢を選択可能

サステナビリティ

中長期的な視点で「持続可能な社会」と「イオンリートの安定収益確保」の実現を目指す

地域社会に支持され続ける「生活インフラ資産」

生活インフラ資産とは…

- ▶ 日常利用される多くのテナントを備えた「暮らしのプラットフォーム」
- ▶ 生活ニーズや環境の変化に対応し、将来にわたって継続運営が可能な施設
- ▶ 地域社会のコミュニティを形成する場所となる地域社会に欠かせない施設

環境に配慮した施設



屋上・壁面に太陽光パネルを設置
環境負荷を低減

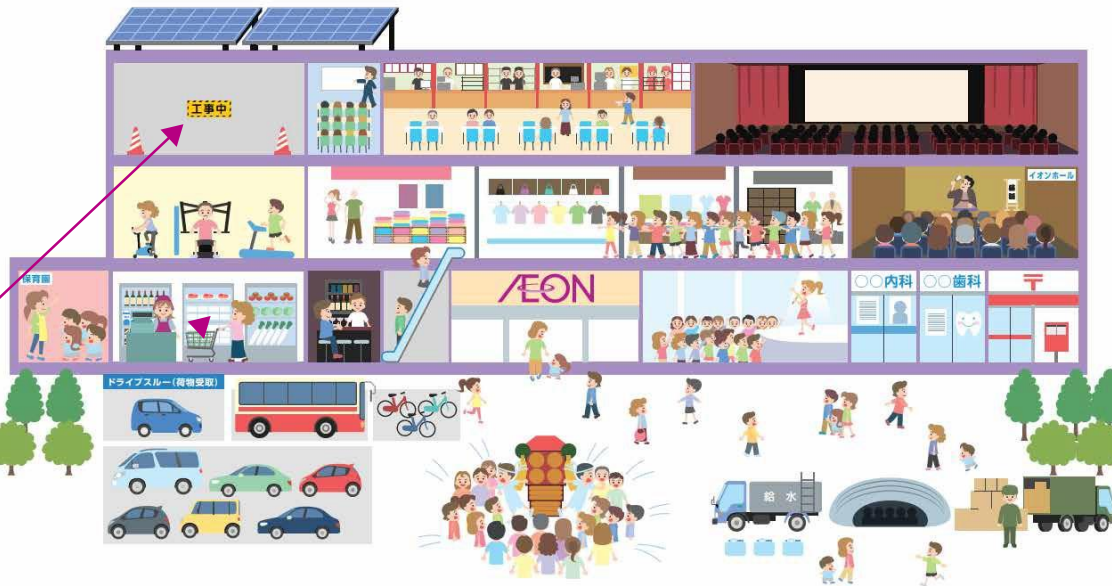
テナントの計画的な入替え

地域特性や環境変化に合わせ、柔軟にテナントを入替え

核テナントイオン



食品を中心とした、幅広い品揃えによる、高い集客力



日常利用される多彩なテナント



シネマ、フードコート等、幅広いニーズをカバー

公共的テナント



郵便局、保育園、クリニック等、公共的テナント

地域交流・コミュニティの場



モールウォーキング、親子イベント、お祭り、落語等、様々なイベントを開催

防災拠点としてのイオン



陸上自衛隊、日本航空と災害時の連携協定を締結

被災時の避難スペースとなる「バルーンシェルター」

「生活インフラ資産」への目利き力

3つの視点から評価・投資

立地

人口動態・商圈・交通アクセス・
競合環境・開発計画



物件所在地の方に来やすく
日々利用されやすい場所に立地

例

商圈

保有物件
商圈人口 (注1)

約**48万人**
(10km圏)

交通アクセス

道路交通量 (注2)
(イオンモール福津の場合)

約**4.3万台**
(中央自動車道 八王子IC 約3.0万台)

建物設備

駐車場・動線・防災拠点・
人や環境に配慮した設備



例

駐車場

保有1商業施設平均
駐車場台数 (注3)

約**3,000**
台超

防災拠点

自治体との
包括連携協定

協定
締結 **100%**
(国内保有商業施設)

運営力

集客力・業績・
リーシング・公共的機能



例

稼働率

エンドテナント
実質稼働率 (注4)

約**99%**

リーシング

国内保有商業施設
総テナント数

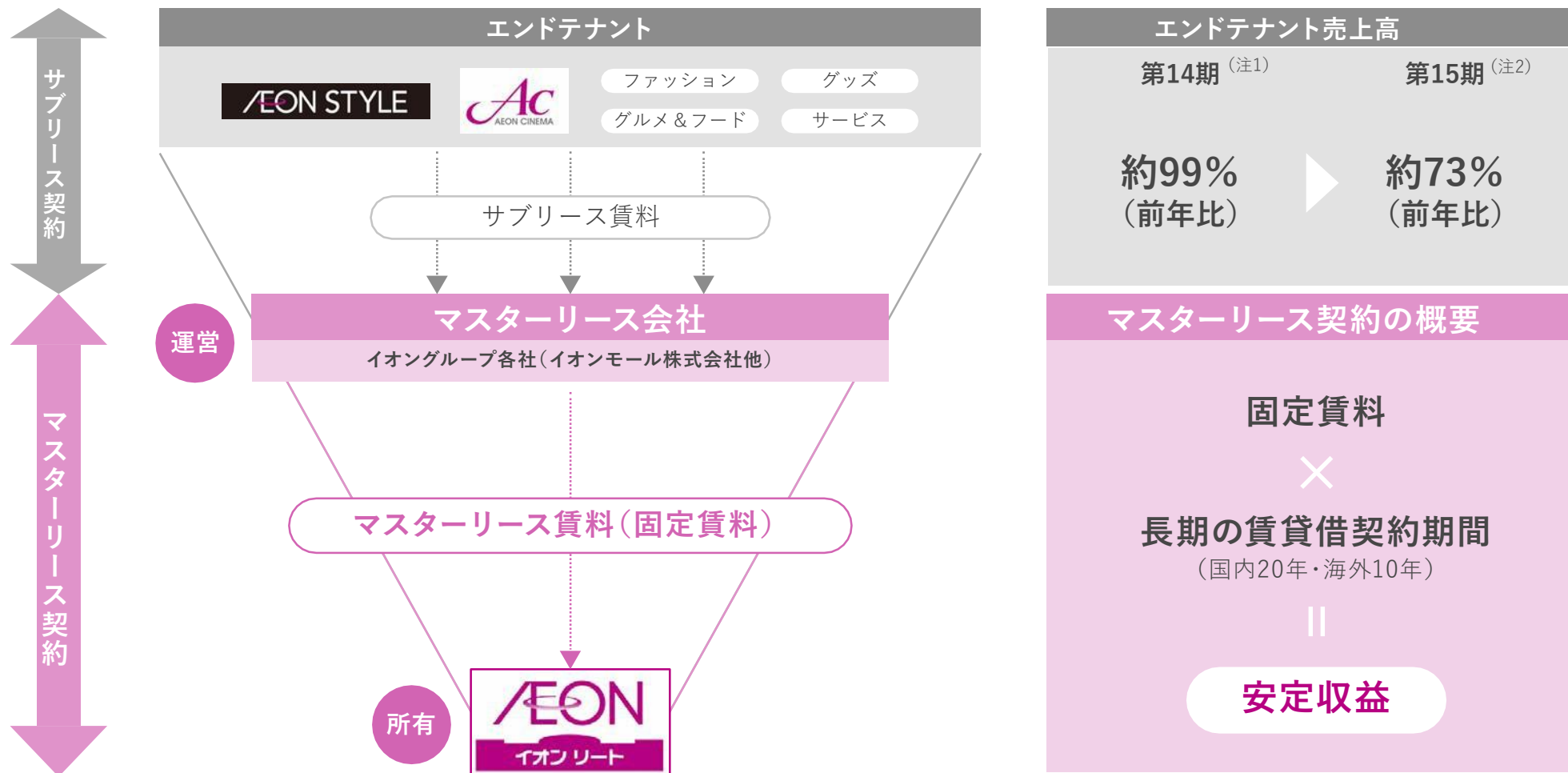
約**4,500**
テナント

(注1) 国内保有SRSC及びRSC含む34物件のうちマーケットレポートに記載がある30物件にて試算。 (注3) 国内保有SRSC及びRSC34物件にて試算。

(注2) 平成27年度全国道路・街路交通情勢調査及びマーケットレポートにおける昼間12時間自動車類交通量から抜粋。 (注4) 本投資法人が保有する国内商業施設(37物件)について、総賃貸面積(マスターリース面積)に対する空床面積を控除した実質賃貸面積(サブリース面積)の比率で算定(2020年5月末時点)

生活インフラ資産の安定性 及び 賃料の安定性

豊富な足元商圈があり、環境変化に対応し、安定収益が見込まれる地域一番店を取得
イオングループ各社との固定賃料を基本としたマスターリース契約により安定賃料を確保



(注1) 「エンドテナント売上高 (第14期)」は、本投資法人が2020年7月末日時点で保有する国内商業施設において、2019年8月～2020年1月迄のエンドテナント売上高合計額について、前年同期比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。

(注2) 「エンドテナント売上高 (第15期)」は、本投資法人が2020年7月末日時点で保有する国内商業施設において、2020年2月～2020年7月迄のエンドテナント売上高合計額について、前年同期比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。2020年6月及び7月については、各マスターリースへのヒアリングによる速報値で算定しています。

外部成長 ～パイプラインサポートを通じた厳選投資～

パイプラインサポートを通じた厳選投資により物件クオリティを維持しつつ適正な条件での取得を実現

厳選投資の実績～物件クオリティ～

取得検討による物件取得比率

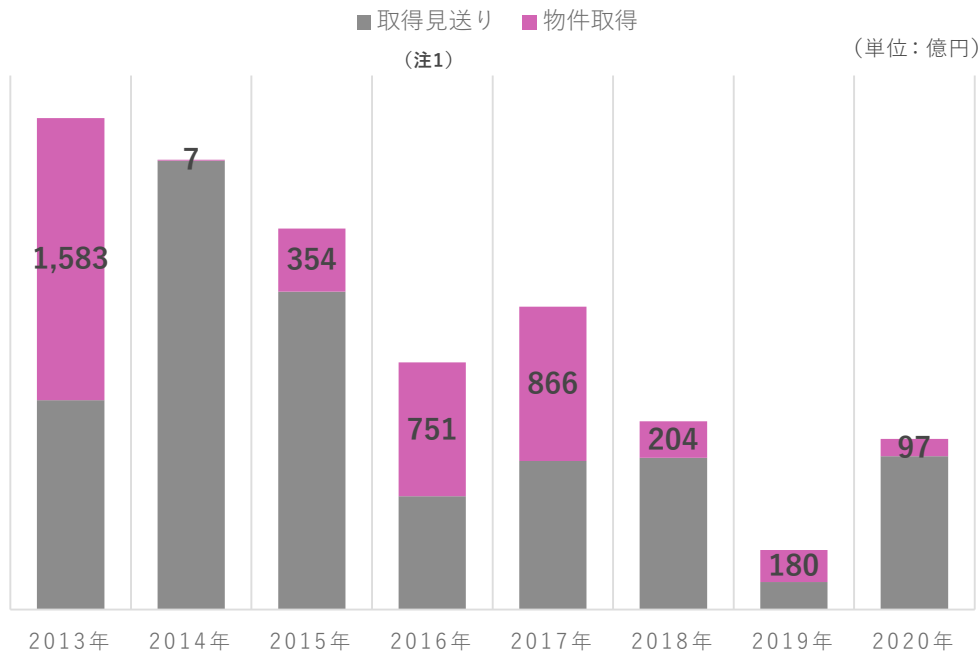
約**3割**

厳選投資の実績～適正な条件～

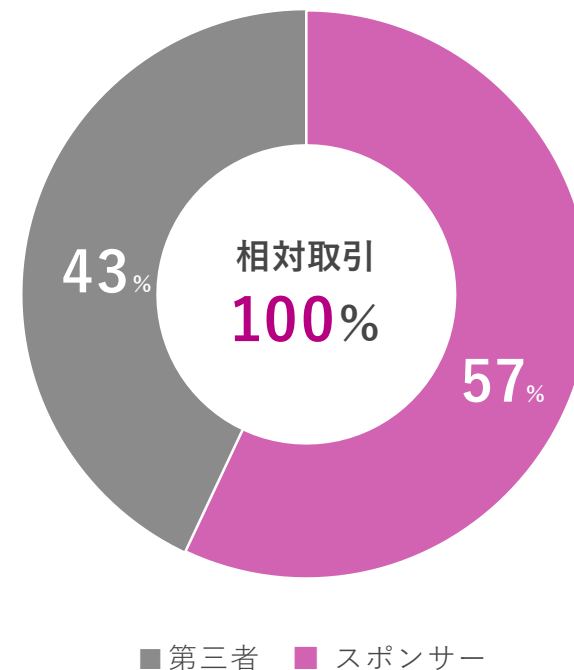
相対取引による物件取得比率

100%

物件取得の検討結果



相対取引による物件取得 (注2)



(注1) 「取得見送り」とは当該期において、売主側と具体的な価格水準・経済条件をもって検討した物件のうち、価格水準や経済条件、ファイナンスのタイミングなど様々な要因から当該期に取得をしなかった物件群のことを指します。なお、物件取得の検討が複数の期に亘って継続して行われ、最終的に当該物件を取得した場合には、「取得見送り」には計上せず、取得した期の「物件取得」として計上しています。また、金額は売主の提示する売却希望価格をベースにしています。

(注2) 第15期(2020年7月期)に取得した「イオンモール多摩平の森」を含む保有資産を対象に、取引件数ベースにて集計しています。

外部成長 ～パイプラインサポートによる更なる成長～

イオングループの豊富な物件を継続的に取得可能

パイプラインサポートのメリット

イオングループからの情報提供

×

優先交渉権取得

×

ウェアハウジング機能活用

パイプラインサポート会社運営物件

(注1・2・3)

国内	イオンモール株式会社	▶ 165 _{SC}
	イオンタウン株式会社	▶ 140 _{SC}
	イオンリテール株式会社 イオン北海道株式会社 イオン九州株式会社	▶ 730 _{店舗} (注4) (GMS・SM・DS・HC・SuC)
	イオングローバルSCM株式会社	▶ 60 _{施設}
海外	イオンモール株式会社	▶ 30 _{SC}
	AEON CO. (M) BHD. AEON BIG (M) SDN. BHD.	▶ 65 _{店舗} (GMS・SM・DSのみ)



パイプライン総額 (注5)

2,600億円

(注1) 2020年2月期イオン株式会社決算補足資料（イオンモール株式会社、イオンタウン株式会社及びイオングローバルSCM株式会社を除きます。）、各社HP（イオンモール株式会社及びイオンタウン株式会社）及びイオングローバルSCM株式会社より提供されたデータ（2020年2月期）より抜粋しています。

(注2) 「SC」とはShopping Center、「GMS」とはGeneral Merchandise Store、「SM」とはSupermarket、「DS」とはDiscount Store、「HC」とはHome Center、「SuC」とはSupercenterの略です。

(注3) 現時点で、本投資法人が取得を予定しているものではありません。

(注4) 本店舗のうち一部はイオンモール株式会社及びイオンタウン株式会社のSCへテナント入居しています。

(注5) 「パイプライン総額」とはイオングループ及び第三者が保有する物件で、過去にイオンリート投資法人が買付意向証明書等を提出し、有効期限を越えていない物件の総額を記載しています。

内部成長 ～運用物件の価値向上のための活性化投資～

目的に合わせた投資を継続的に行い資産価値の向上・賃料増額を実現

物件の競争力強化



投資内容(例)

- 賃貸可能面積の拡大
- 地域ニーズに合わせたリニューアル

主な投資事例

- 増床・大規模リニューアル

物件の機能維持・向上

防災・減災

投資内容(例)

- 省エネルギー化の推進
- 設備処理能力向上

主な投資事例

- 外壁工事
- 設備更新工事

投資内容(例)

- 施設の安全性向上
- 防災拠点としての機能強化
- 早期復旧による営業力確保


主な投資事例

- 防煙垂れ壁工事

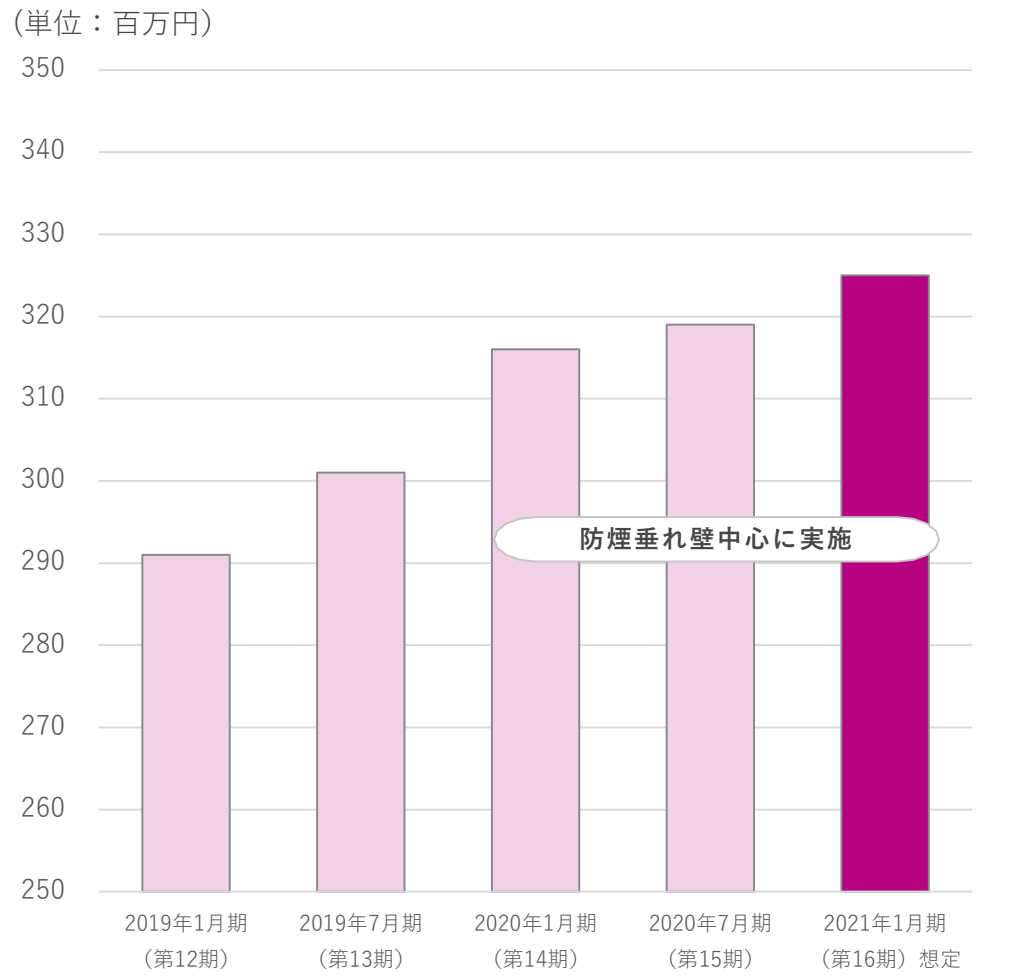
16期予定工事を含めた工事進捗率
約97% (36物件/37物件)

▶ **投資効果**

賃料増額
+
早期復旧による
賃料減額リスクの低減



活性化投資^(注1)により増加した年間賃料の累計額^(注2)



(注1) 「活性化投資」とは運用物件の価値向上のための工事をいいます。
(注2) 2020年7月期(第15期)末時点の保有資産を集計対象としています。

財務方針 ～安定調達～

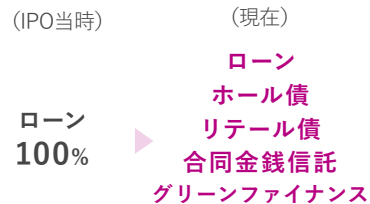
今後の環境変化にも耐える、安定調達に向けた取組を着実に実施

安定調達 (=常に調達が可能な体制の構築) の4つの柱

資金調達先の多様化 資金調達手段の拡充

- ▶ 金融機関からのローンを主体
- ▶ リファイナンスリスクを考慮に入れ、イオングループの知名度を活かした投資法人債など多様な手段での調達を実施

資金調達先の多様化



金融機関との取引拡大



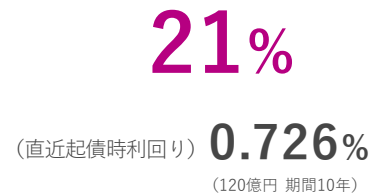
調達コストの安定化

- ▶ アレンジャーを主体としたシンジケートローンでの調度を重視
- ▶ 長期・低利回りでの投資法人債によるコスト低減を目指す

調達コスト改善



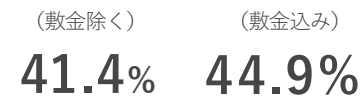
投資法人債比率



LTVコントロール

- ▶ 43-47%の水準を目安
- ▶ 借入余力を残しながら、機動的な物件取得を実施

LTV



取得余力 (LTV50%まで)



返済期限の分散化

- ▶ マーケットリスクの影響を低減する観点から、調達期間5-7年を目安
- ▶ 調達しやすい環境下で、長期・金利固定化を図る

当初残存年数



長期比率

93.9%

金利固定化比率

93.9%

財務方針 ～財務運営～

財務運営

	2020/1月期 (第14期)	2020/7月期 (第15期)
新規調達金額 ^(注1)	156億円	98億円
有利子負債残高	1,500億円	1,598億円
うち投資法人債残高	330億円	330億円
当初残存年数	7.7年	7.2年
平均残存年数	4.5年	3.8年
平均有利子負債コスト	0.82%	0.79%
長短比率	100.0%	93.9%
固定金利比率	95.7%	93.9%
LTV (敷金込)	43.4%	44.9%
取得余力 (上限50%)	約390億円 ^(注2)	約390億円

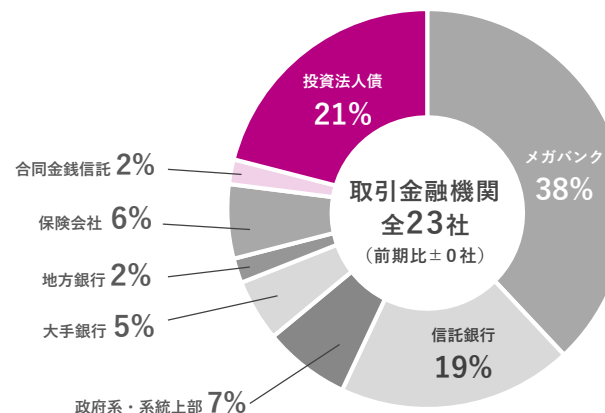
(注1) ブリッジローンを除くリファイナンス、及び新規物件取得に係るデット調達を含みます。

(注2) イオンモール多摩平の森の物件取得後の借入余力を記載しています。

格付の状況

信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA-	安定的

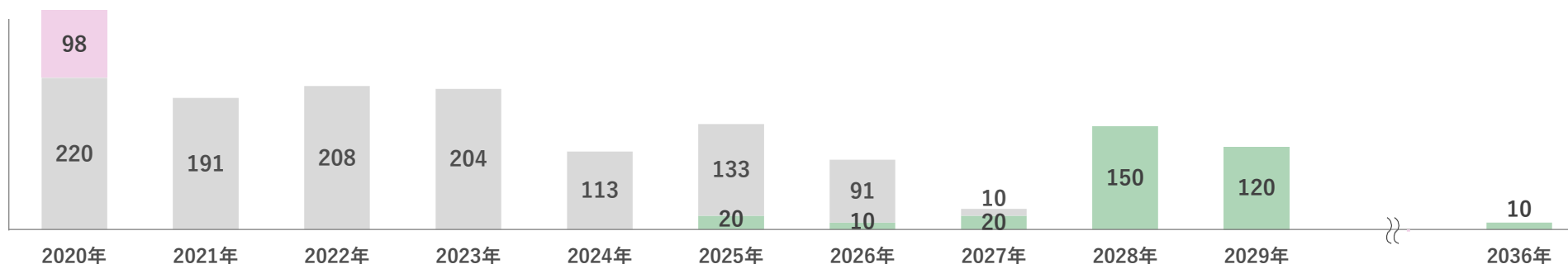
有利子負債の内訳 (2020年7月期(第15期)時点)



返済期限の分散化 (2020年7月期(第15期)時点)

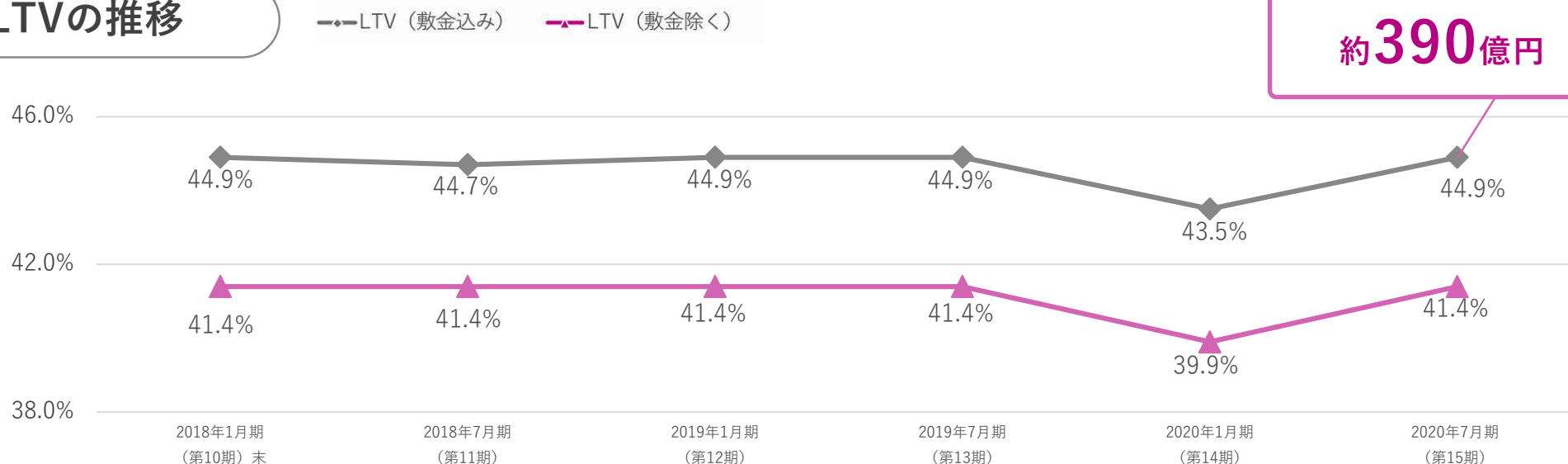
(単位:億円)

■ 新規借入額 ■ 既存借入額 ■ 投資法人債



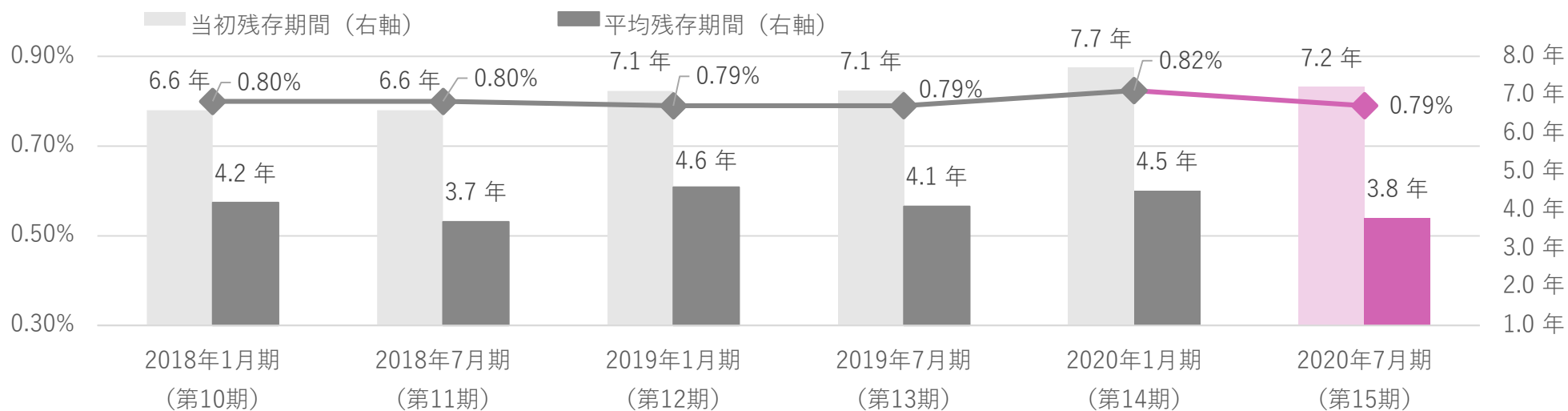
財務方針 ～LTV及び調達コスト推移～

LTVの推移



(注) 「借入余力」の見込額は、「LTV (敷金込み)」を仮に50%まで引き上げた場合における借入余力の金額の概算額を記載しています。なお、当該金額は、本投資法人が実際に当該金額の資金調達ができることを保証又は約束するものではありません。

有利子負債 平均調達期間及びコスト推移

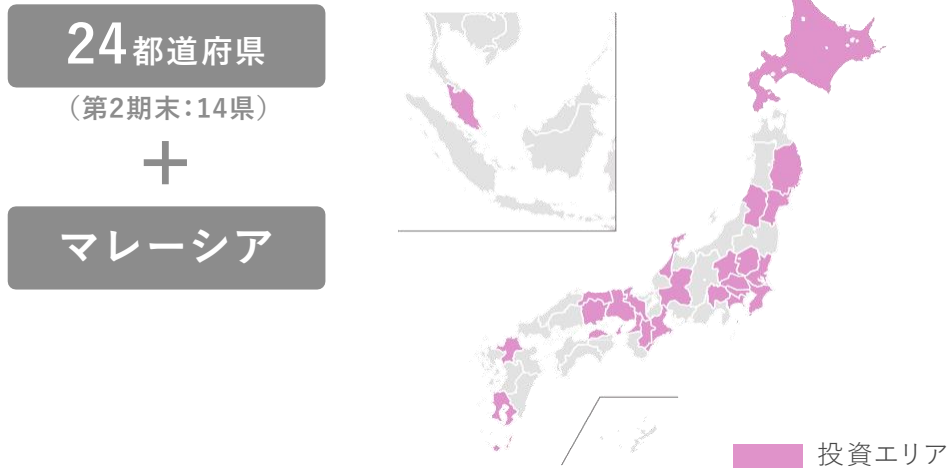


リスクマネジメント ～自然災害への対応～

突発的な災害に対して耐性の強いリートへと成長

分散投資

- ▶ 投資エリア及び1物件当たりの取得価額の分散



火災保険・地震保険の付保

- ▶ 国内ポートフォリオを対象とした地震保険を付保
- ▶ 地震保険の保険金額: **30億円**(免責1億円)
- ▶ 火災保険は風水害も保険対象

<地震リスクの状況>	PML(%)	予想最大損失額
国内ポートフォリオPML	1.4%	約 50億円

<地震リスクの状況>		
対象物件、国内保有物件		40物件
支払限度額 (免責1億)		30億円
保険料 (年額)		2.0億円

豊富なキャッシュフロー

- ▶ 年間**約80億円**のフリーキャッシュフロー (注) をもとに、自然災害等にも活用可能

(注) フリーキャッシュフローは、減価償却費－資本的支出 (賃料増額を伴う活性化投資を除く) にて算出

配当準備金の積立て

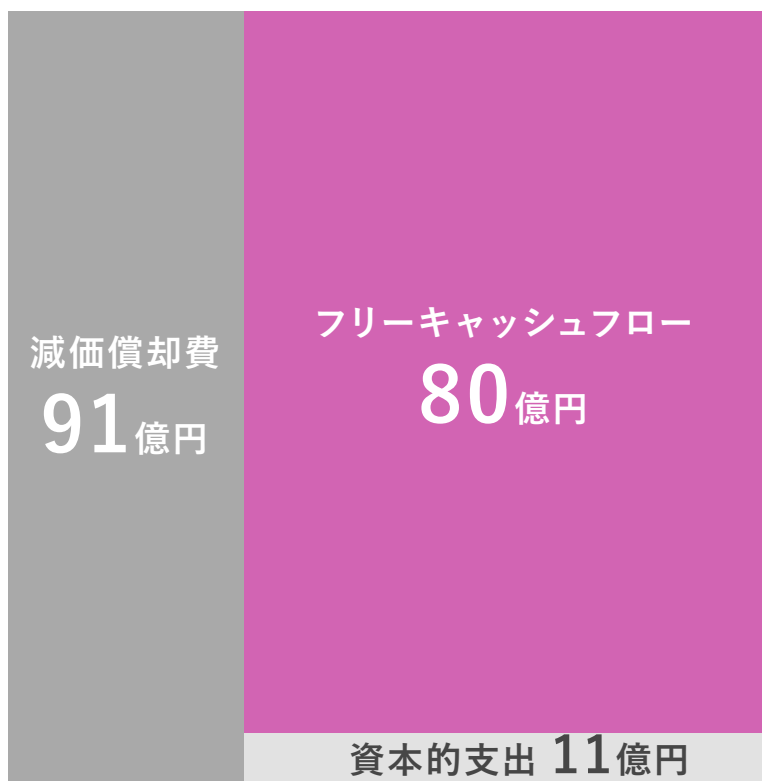
- ▶ 第15期末時点の配当準備積立金残高: **474百万円**
- ▶ 自然災害をはじめとした一時的な収益減少の際に、分配金の安定性を維持するために活用していく方針

成長の原動力となるキャッシュフロー創出力

JリートNo.1のキャッシュフロー創出力による豊富な手元資金^{(注1)(注2)}

キャッシュフロー創出実績^(注3)

第14期・第15期 実績合計



過去のキャッシュフロー活用実績

外部成長 増築棟の取得 71億円



イオンモール甲府昭和

内部成長 増床リニューアル 7.9億円



イオンモール盛岡



(注1) 2020年8月末日時点で公表済みの各上場投資法人の直近決算期における総資産額が1,000億円以上の上場投資法人を対象に、本資産運用会社にて計算。

(注2) 減価償却費÷総資産(年率)にて算出。

(注3) フリーキャッシュフローは、減価償却費-資本的支出(賃料増額を伴う活性化投資を除く)にて算出。

サステナビリティ ～イオンリート～

「商業施設等への投資を通じて人々の豊かな生活の実現と地域社会へ貢献すること」を基本理念とし、「地域社会の生活インフラ資産」への投資を通じて中長期にわたる安定した収益の確保を目指しています

GRESB リアルエステイト評価



4年連続
「Green Star」取得

グリーンファイナンス

グリーントラストローン

グリーンボンド(リテール)

33億円

120億円

最上位「Green1」取得(JCR)

環境評価認証

DBJ Green Building認証



DBJ Green Building

19物件取得

BELS認証



★★★ 1物件

CASBEE不動産評価認証



Sランク 4物件

(最高評価)

2020年7月
イオンモール多摩平の森
Sランク取得 New!



(2020年8月末日現在)

サステナビリティ ～イオングループ～

「お客さまを原点に平和を追求し、人間を尊重し、地域社会に貢献する」という基本理念のもと、
「持続可能な社会の実現」と「グループの成長」の両立を目指します

イオン脱炭素ビジョン2050

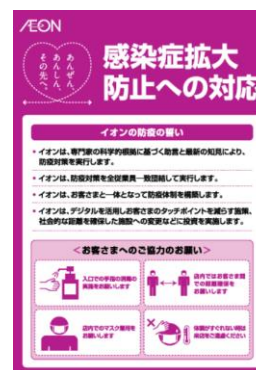
2030年**35%**削減(2010年対比)

店舗	店舗で排出するCO ₂ 等を2050年までに総量でゼロにします。
商品・物流	事業の過程で発生するCO ₂ 等をゼロにする努力を続けます。
お客さまとともに	すべてのお客さまとともに、脱炭素社会の実現に努めます。

中間目標	2030年までにCO ₂ 排出量 35% 削減(2010年比)
-------------	---

達成手段の考え方	イオンのCO ₂ 排出量の約9割が電力由来	▶ 店舗使用電力の削減と再エネ転換	省エネ 再エネ
-----------------	----------------------------------	-------------------	------------

防疫体制の構築



グループとして
「新しい生活様式」確立
をリード

お客さまへ
「安全・安心」
を提供し続ける

BCM

自衛隊・日本航空と連携
2020年目標 防災拠点**100**店舗



ダイバーシティ

2020年目標
女性管理職 **50%**
(2018年度 27%)
障がい者雇用率 **3.0%** **1万人**
(2018年6月現在 2.4% 7,240人)



(注) 上図はイオングループのESGへの取組みを一括して記載したものであり、本投資法人又は本資産運用会社に直接関係しないものも含まれています。

サステナビリティ ～社会的課題解決への取り組み～

地域社会

公共性の高いテナント



行政窓口

ダイバーシティ



みんなのトイレの設置
(ジェンダーレス対応)

地域交流・コミュニティの場の創出



モールウォーキング、お祭り等、
様々なイベントを開催



多目的ホール「イオンホール」
の自治体、各種団体利用

従業員

従業員への取り組み

働きやすい環境の整備



健康経営優良法人
Health and productivity

経済産業省2020年認定（資産運用会社）

- 健康増進に向けた各種施策
(食事・栄養セミナー/睡眠セミナー等)
- 従業員満足度調査
- ストレスチェックや
メンタルヘルス研修の実施
- 毎週ノー残業デーの設定
- 社内通報制度の設置

パンデミック対応

感染防止徹底宣言



- 以前よりインフルエンザ対策として
マスク・消毒液を全役職員へ配布
- テレワーク・時差出勤の推進
- 在社率20%目標

人材育成、従業員教育、資格取得支援

資格名	保有者数
宅地建物取引士	19名
ARESマスター	13名
公認不動産コンサル ディングマスター	3名

(2020年3月末日時点)

研修の種類	回数
コンプライアンス研修	7回
業務研修	17回
合計	24回

(2019年3月から2020年2月末)

(注) 上図は、本投資法人、本資産運用会社及びイオングループのESGへの取り組みを一括して記載したものであり、本投資法人又は本資産運用会社に直接関係しないものも含まれています。

サステナビリティ ～環境・ガバナンスへの取組み～

環境

エネルギー消費量及びCO₂排出量に関する削減目標

ポートフォリオ全体および個別物件において、中長期的に見て年平均1%のエネルギー消費原単位及びCO₂排出原単位の低減を目指します。

エネルギー効率化への取組み事例

イオンモール倉敷 ～集客と環境への配慮の両立～

太陽光パネル



壁面緑化



植樹



ガーデンミスト



ガバナンス

透明性のある意思決定プロセス

決議成立には**外部委員の出席・賛成**必須



投資主価値と連動した運用報酬体系

運用報酬Ⅰ

総資産額×0.3% (上限料率、年限)

+

運用報酬Ⅱ

控除前一口当たり分配金×NOI×0.001% (上限料率)

イオングループによるセイムポート出資

本投資法人発行済投資口数

約**18.8%**保有

(注) 上図は、本投資法人、本資産運用会社及びイオングループのESGへの取組みを一括して記載したものであり、本投資法人又は本資産運用会社に直接関係しないものも含まれています。

マネジメントメッセージ

MANAGEMENT MESSAGE

by AEON REIT
INVESTMENT CORPORATION

代表取締役社長
関 延明



新型コロナウイルス感染症の影響により、外部環境が著しく変化しましたが、イオンリートには「安定した収益を得られる賃貸借契約」「イオングループが運営する競争力のある地域社会に支持されている物件の取得」など、独自の強みに支えられた安定性があります。

これまでの経験で培った物件の目利き力を活かして、投資主の皆さまにご評価いただける安定したリート運営を行い、中長期に亘り、着実に成長するために努めてまいります。

引き続き、変わらぬご支援のほど、よろしく
お願い申し上げます。

略歴

1988年ジャスコ(株)(現イオン(株))入社、1995年JAYA JUSCO STORES (現イオンマレーシア) 出向、2000年よりジャスコ(株)(現イオン(株))にてグループ海外企業管理やアジア事業及びディベロッパー事業戦略に関する業務に従事する傍ら、2012年当社監査役、2013年当社取締役としてイオンリークの設立にも深く寄与。イオンリート(株)執行役員ディベロッパー本部長兼社長室長等を経て、2018年より当社取締役。2019年5月より当社代表取締役社長。2019年10月よりイオンリート投資法人執行役員。



常務取締役
有阪 哲哉

略歴

1983年(株)第一勧業銀行(現(株)みずほ銀行) 入行。同行において、企業融資、資金為替取引、外国債券取引、市場企画、資産運用業務等に従事。香港支店・NY支店勤務、国際為替部次長、グローバルオルタナティブインベストメント管理部米州室長、リスク管理業務部長を経て、2012年に当社コンプライアンスオフィサー兼コンプライアンス部長就任。2015年より当社取締役、2019年より常務取締役。



取締役
戸川 晶史

略歴

1996年ジャスコ(株)(現イオン(株)) 入社。2006年同社財務部、2011年よりイオンCRE PT(イオンリート立ち上げプロジェクト)に参画。2012年当社財務企画部財務グループマネージャーとして、上場前より財務全般を担当。2018年より当社財務企画部長、2019年より当社取締役。



取締役
井戸坂 智祐

略歴

1995年共栄火災海上保険(相)入社。1996年ジャスコ(株)(現イオン(株)) 入社、2008年より同社戦略部において、グループ中期経営計画策定、投資委員会設立等に従事。2011年同社コーポレート・コミュニケーション部長に就任し、グループ広報・IR・SR業務を統括。2016年イオンベット(株)専務取締役経営戦略最高責任者就任。2020年5月より当社取締役。

第15期（2020年7月期）決算説明資料

Appendix 1

イオンリート投資法人の特徴

基本理念・基本方針

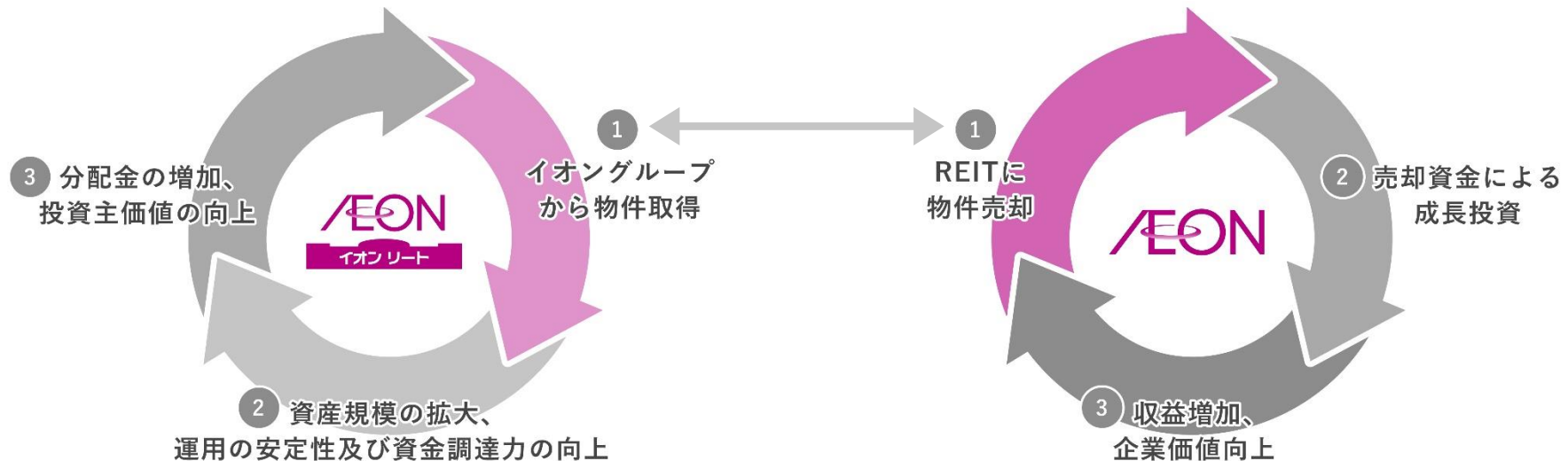
基本理念

- ▶ 地域社会の豊かな暮らしを支える商業施設等^(注1)を「**地域社会の生活インフラ資産**」と位置づけ、投資します。
- ▶ 投資を通じて「**人々の豊かな暮らしの実現**」、「**地域社会への貢献**」を目指し、中長期に亘る安定した資産運用を実現します。

(注1) 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。

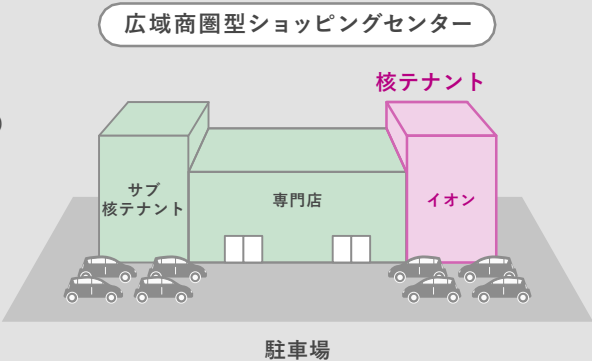
基本方針

- ▶ イオングループ^(注2)とのWIN-WINの関係に基づく成長戦略を実行し、投資主価値の最大化を目指します。



(注2) 純粋持株会社であるイオン(株)並びに287社の連結子会社及び28社の持分法適用関連会社(2020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

類型	投資比率 ^(注1)	
	国内85%以上	海外15%以下 (中長期的に経済発展が見込める国・地域 ^(注2) ^(注3))
大規模商業施設	<p>① 超広域商圈型ショッピングセンター (SRSC) : 複数の核テナント + 専門店200店超</p> <p>② 広域商圈型ショッピングセンター (RSC) : 大型GMS等 + 専門店50店以上</p> <p>③ コミュニティ型商業施設 (CSC) : GMS、ディスカウントストア、 大型食品スーパー + 専門店20~50店</p>	<p>広域商圈型ショッピングセンター</p>  <p>80%以上</p>
その他の商業施設 (中小規模)	<p>ネイバーフッド型 (NSC) : 食品スーパー等 + 専門店10~30店</p> <p>スーパーマーケット (SM) : 食料品や日用品等の購買頻度の高い商品が主力の食品スーパー</p>	20%以下
物流施設	小売業を支えるサプライチェーンを担う物流施設	10%以下

(注1) 取得価額ベースにて算出しています。

(注2) マレーシアなどのアセアン地域、中国などをいいます。

(注3) アセアン地域とはインドネシア、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。

イオンリートの保有物件（2020年7月末日時点）

東海・中部・北陸 6物件

- ⑥ イオンモール大垣（岐阜県大垣市）
- ⑦ イオンモール鈴鹿（三重県鈴鹿市）
- ⑧ イオンモール明和（三重県多気郡）
- ⑩ イオンモール四日市北（三重県四日市市）
- ⑬ イオンモール甲府昭和（山梨県中巨摩郡）
- ⑲ イオンモールかほく（石川県かほく市）



九州・沖縄 3物件

- ⑬ イオンモール直方（福岡県直方市）
- ⑲ イオンモール鹿児島（鹿児島県鹿児島市）
- ⑳ イオンモール福津（福岡県福岡市）



マレーシア 2物件



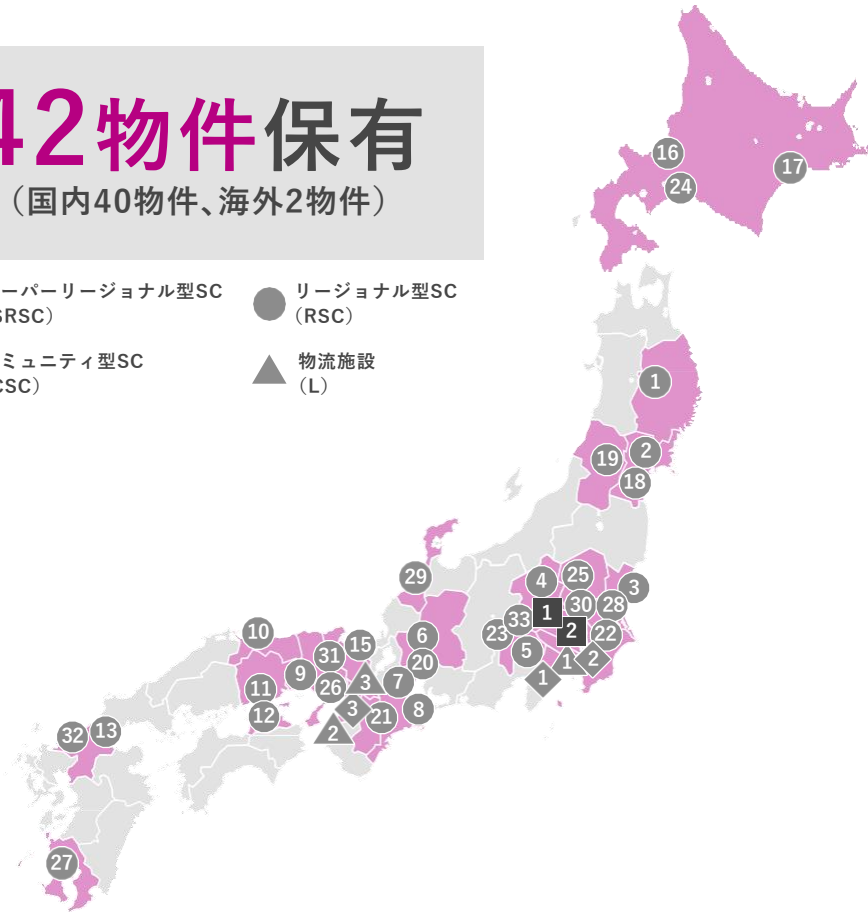
- M-1 イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピングセンター（ジョホール州）
- M-2 イオンモールセレンバン2（ヌグリシラン州）



42物件保有

（国内40物件、海外2物件）

- スーパーリージョナル型SC (SRSC)
- リージョナル型SC (RSC)
- ◆ コミュニティ型SC (CSC)
- ▲ 物流施設 (L)



北海道・東北 7物件

- ① イオンモール盛岡（岩手県盛岡市）
- ② イオンモール石巻（宮城県石巻市）
- ⑬ イオンモール札幌平岡（北海道札幌市）
- ⑭ イオンモール釧路昭和（北海道釧路市）
- ⑮ イオンモール利府（宮城県宮城郡）
- ⑯ イオンモール山形南（山形県山形市）
- ⑳ イオンモール苫小牧（北海道苫小牧市）



関東 13物件

- ① イオンレイクタウンmori（埼玉県越谷市）
- ② イオンレイクタウンkaze（埼玉県越谷市）
- ③ イオンモール水戸内原（茨城県水戸市）
- ④ イオンモール太田（群馬県太田市）
- 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）
- ⑮ 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）
- ⑯ イオンモール小山（栃木県小山市）
- ⑰ イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター（神奈川県茅ヶ崎市）
- ⑱ ダイエー川崎プロセスセンター（神奈川県川崎市）
- ⑳ イオンモール土浦（茨城県土浦市）
- ㉑ イオンスタイル検見川浜（千葉県千葉市）
- ㉒ イオンモール下妻（茨城県下妻市）
- ㉓ イオンモール多摩平の森（東京都日野市）



近畿・中国・四国 11物件

- ⑨ イオンモール加西北条（兵庫県加西市）
- ⑩ イオンレイクタウン日吉津（鳥取県西伯郡）
- ⑪ イオンモール倉敷（岡山県倉敷市）
- ⑮ イオンモール伊丹昆陽（兵庫県伊丹市）
- ⑰ イオン喜連瓜破ショッピングセンター（大阪府大阪市）
- ⑳ イオンモール京都五条（京都府京都市）
- ㉑ イオンモール綾川（香川県綾歌郡）
- ㉒ イオンモールKYOTO（京都府京都市）
- ㉓ イオンモール大和郡山（奈良県大和郡山市）
- ▲ イオン南大阪RDC（大阪府堺市）
- ▲ ダイエー茨木プロセスセンター（大阪府茨木市）

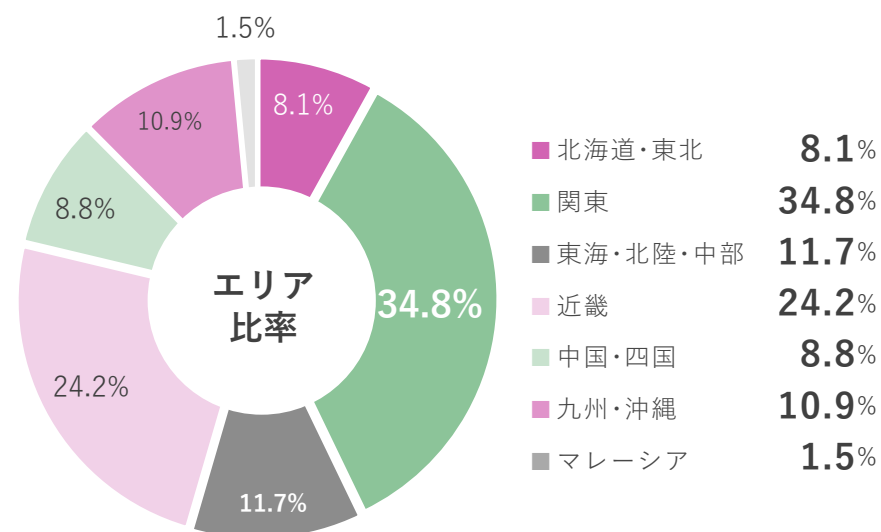
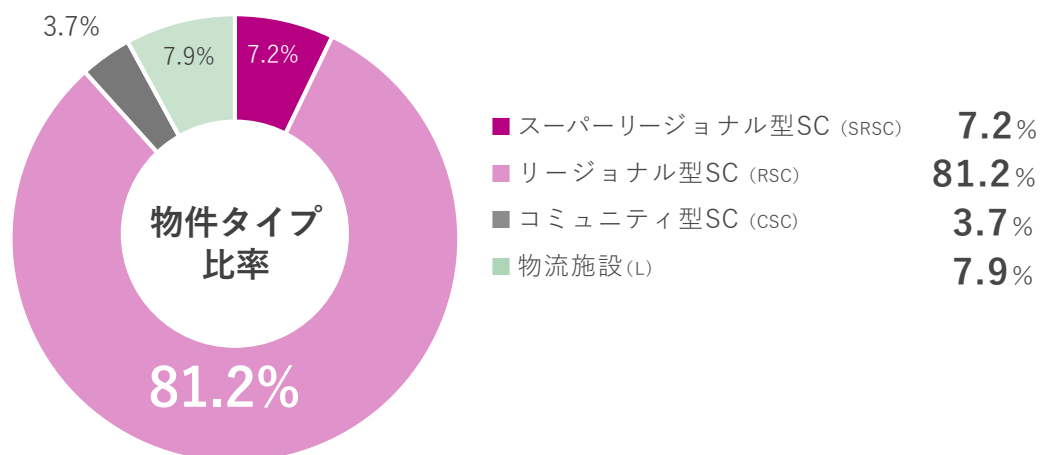


第15期末のポートフォリオと分散状況

ポートフォリオの概要

物件数	42物件(内、国内40物件、海外2物件)
取得価額合計	3,901億円
平均NOI利回り	6.4%
平均残存賃貸借契約期間	15.0年
平均築年数	15.6年
マスターリース稼働率	100%

ポートフォリオの分散状況 (取得価格ベース)



上場以降の資産規模の推移及び取組み



イオンモール京都五条
(取得価額**133**億円)

イオンモール熊本
(譲渡価額**145**億円)

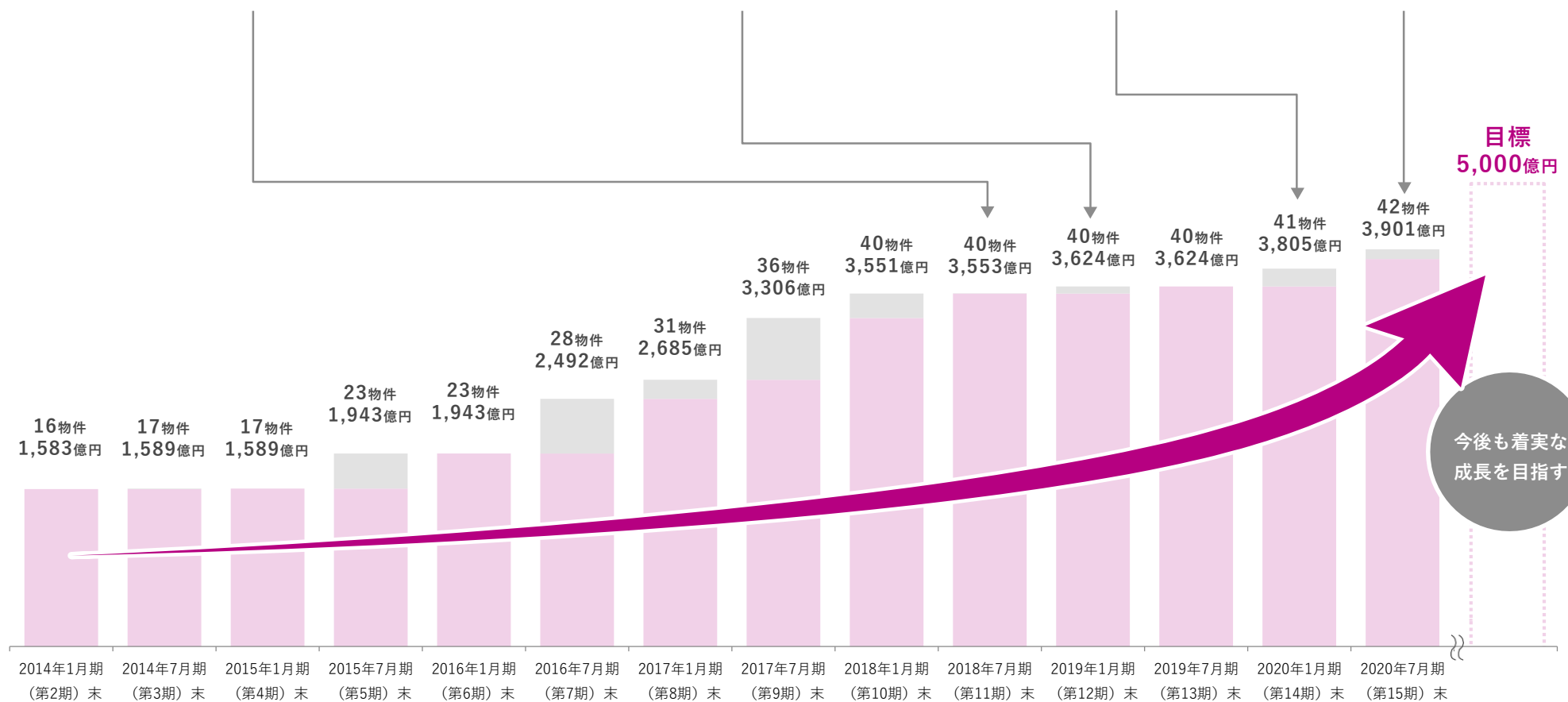


イオンモール甲府昭和(増築棟)の取得
(取得価額**71**億円)



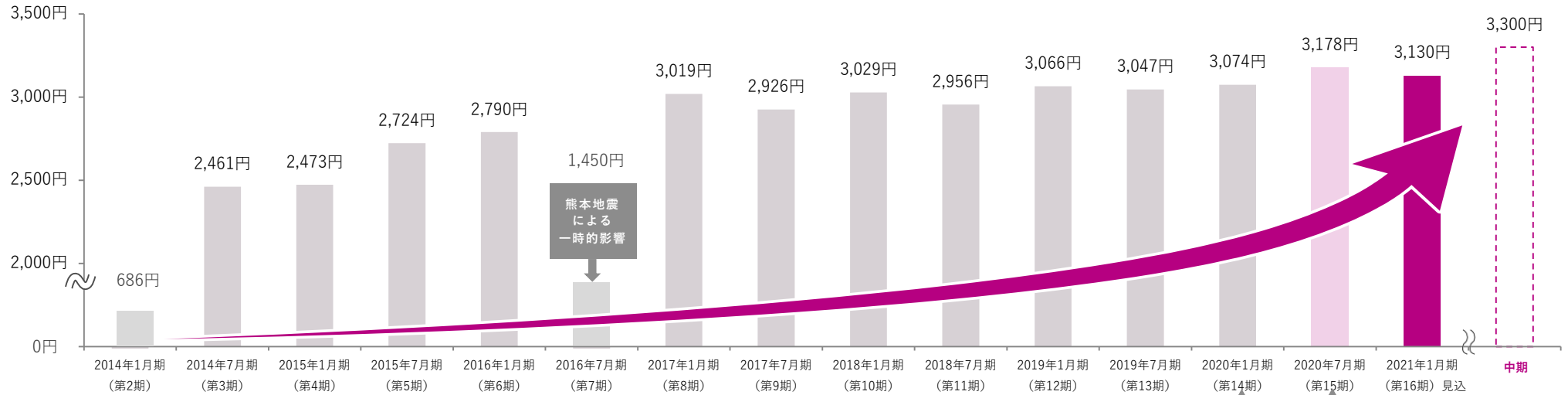
イオンモール福津
(取得価額**180**億円)

イオンモール多摩平の森
(取得価額**96**億円)

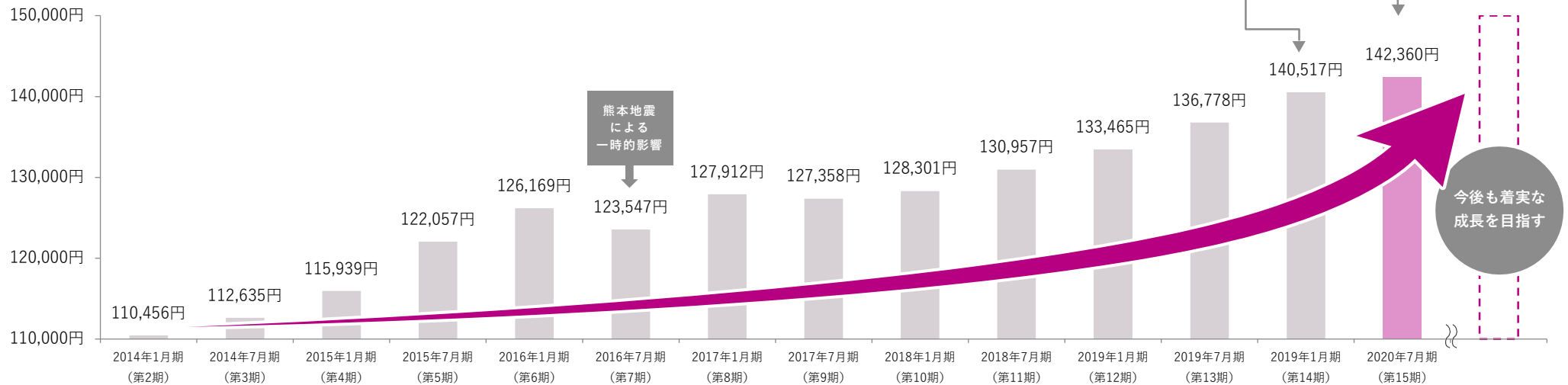


分配金とNAVの進捗

1口当たり分配金推移



1口当たりNAV推移



イオンリートの上場来取組み① (Jリート初海外不動産投資)

業歴30年超のイオンマレーシア社より物件取得、CPI連動契約

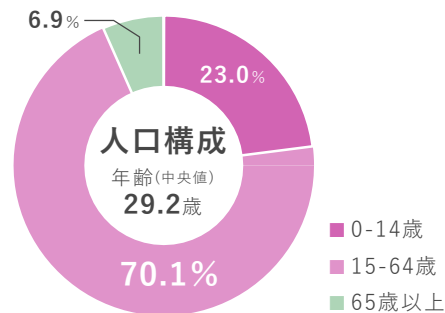
マレーシア概要



人口	3,239万人
面積	約33万km ² (日本の約0.9倍)
一人当り名目GDP	\$11,072 (日本の約0.3倍)

(2018年基準)

- ▶ 2000年対比で一人当たりGDPは約**2.5倍**の伸び、今後も高成長が見込まれる
- ▶ 年齢中央値は**29.2歳**、年少人口・生産年齢人口で**90%超**を占める



出典: Department of Statistics Malaysia

保有物件概要

物件名	イオン・タマン・ユニバーシティSC ^(注1)	イオンモールセレンバン2
取得価額	20 million RM	215 million RM
鑑定評価額 ^(注2)	21.1 million RM	238 million RM
竣工日	2002年	2005年
所在地	ジョホール州 <ジョホールバル近郊>	ヌグリスンビラン州 <クアラランブール近郊>
鑑定NOI利回り	7.2%	6.3%

(注1) タマン・ユニバーシティは共有持分(18.18%)に相当する金額。

(注2) 2020年7月31日時点の鑑定評価に基づく。

マスターリース契約概要

固定賃料契約 (賃貸借期間10年)	×	CPI連動の賃料改定 (3年毎) ▶ イオン・タマン・ユニバーシティSC 2014年 取得 2017年 7.4%UP 2020年 4.6%UP ▶ イオンモールセレンバン2 2016年 取得 2019年 5.4%UP	×	ネットリース (修繕費等借主負担)
----------------------	---	--	---	----------------------

イオンマレーシア社 (AEON Co. (M) BHD) 概要

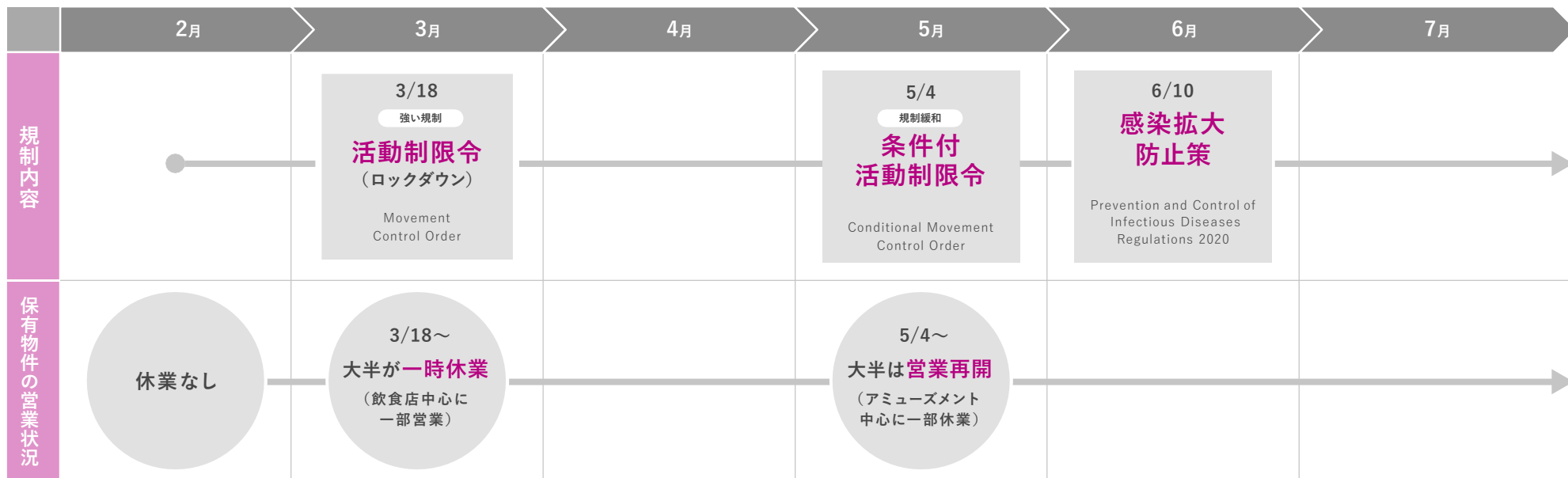
- ▶ 1984年設立、現地で**30年**を超える実績
- ▶ 1996年クアラランブール証券取引所に**上場**
- ▶ 28モールを運営、営業収益**4,538mil RM**(1,089億円, 1RM=24.0円)
(Annual Report 2019)

新型コロナウイルス感染症流行下での海外店舗営業状況

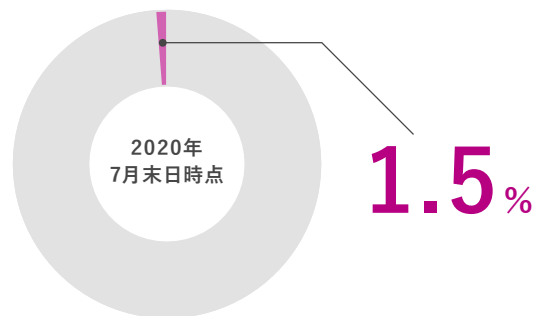
日本より厳しい制限により、大半のテナントが一時休業も現在は営業再開

マレーシアでの規制状況

(2020年)

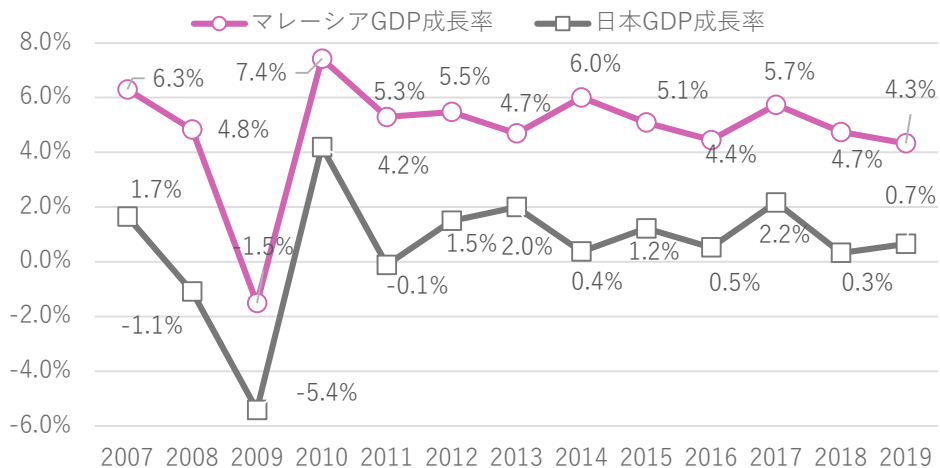


ポートフォリオに占める海外物件割合 (取得金額ベース)



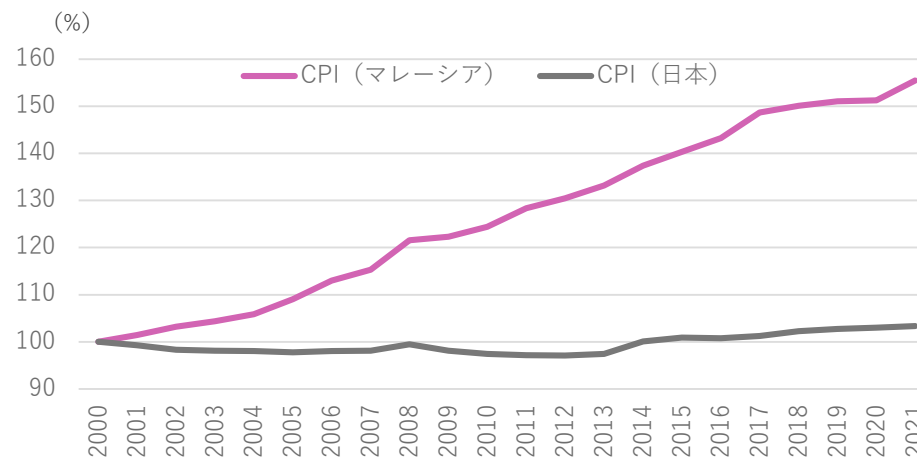
マレーシアのマーケット状況

日本・マレーシアGDP成長率の推移



出典:世界銀行

日本・マレーシア消費者物価指数(CPI)の推移



出典: IMF - World Economic Outlook Databases

(注)上記推移は2000年を100とした場合の指数の推移を記載しております

マレーシアの人口推移 (2019年以降予想値)



出典: IMF - World Economic Outlook Databases

マレーシア・リンギット/円(日足)の推移



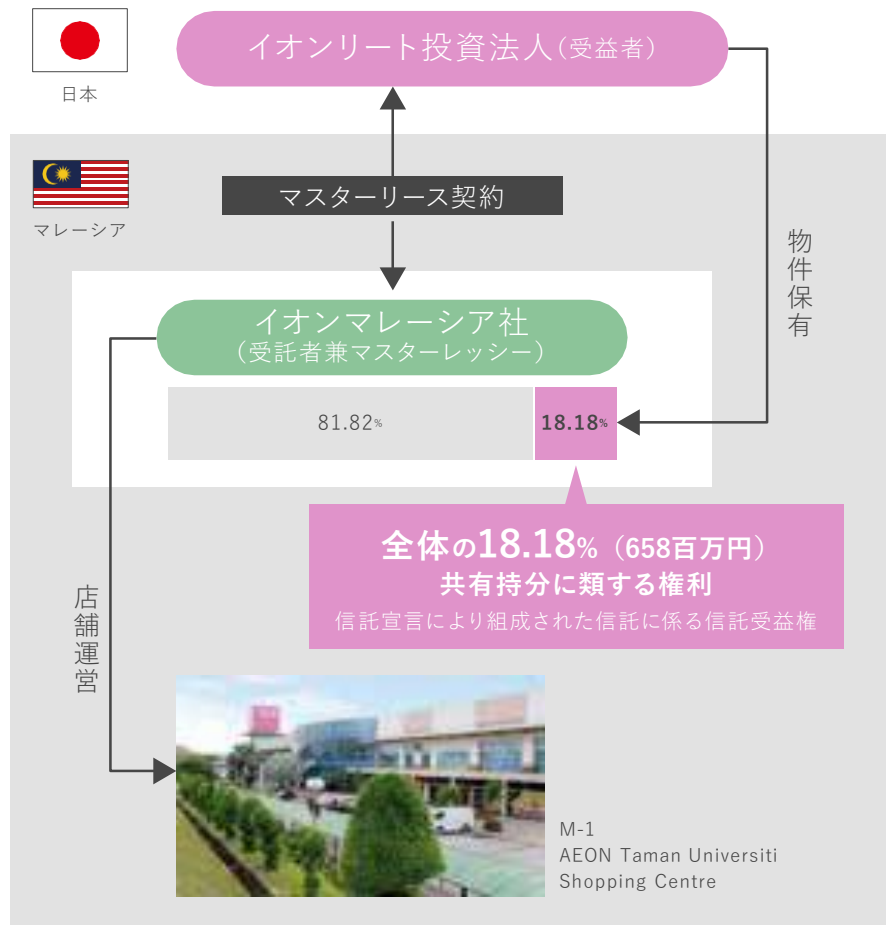
出典: Bloomberg

海外不動産取得スキームについて

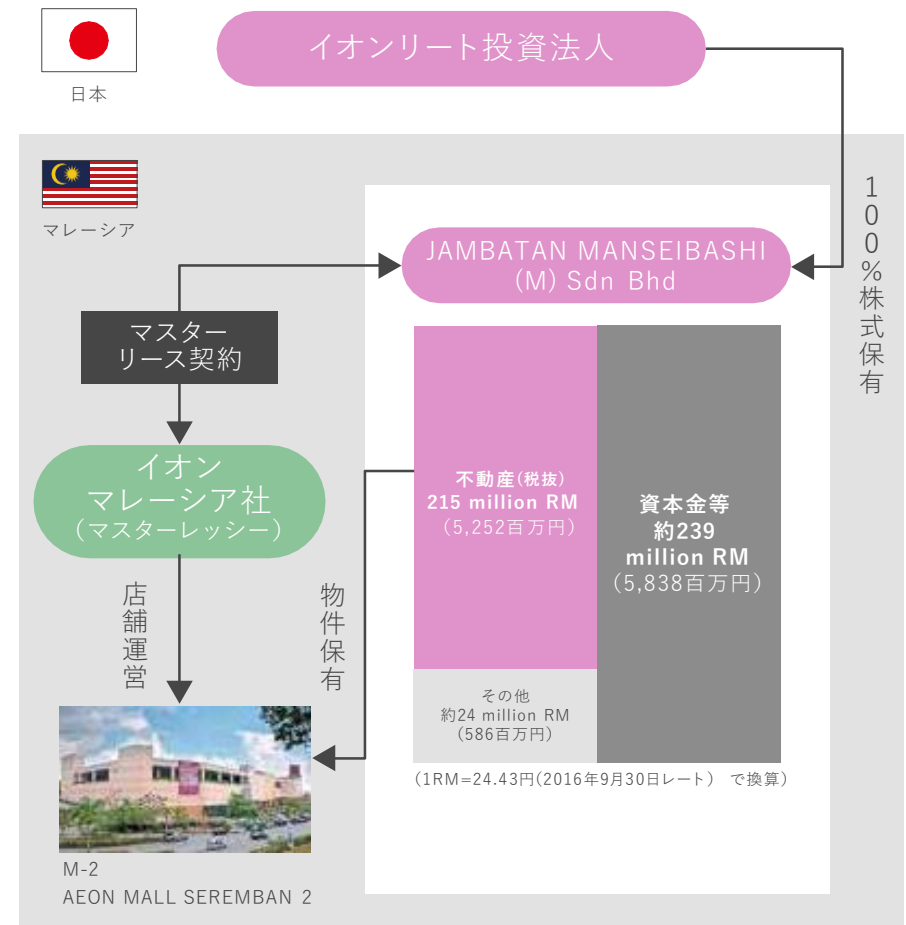
2014年6月J-REIT初の海外不動産取得は自己信託スキームを活用

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)

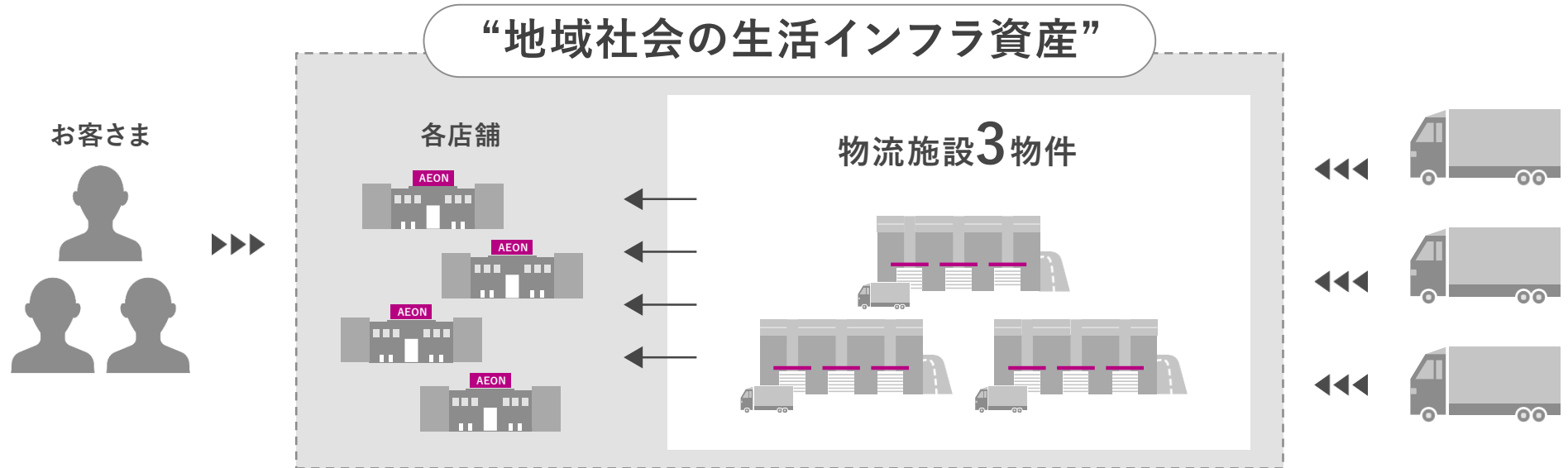





海外SPCスキーム (2016年9月取得完了)



イオンリートの上場来取組み②（物流施設）

商流を支える物流施設へも投資、現在3物件保有
 グループのサプライチェーン全体の成長力・収益性を取り込む



施設タイプ	主な対象商品	イオングループにおける機能・役割	関東圏	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

サポート契約締結会社の拡大

イオングループ11社とサポート契約を締結、グループ総合力を活用

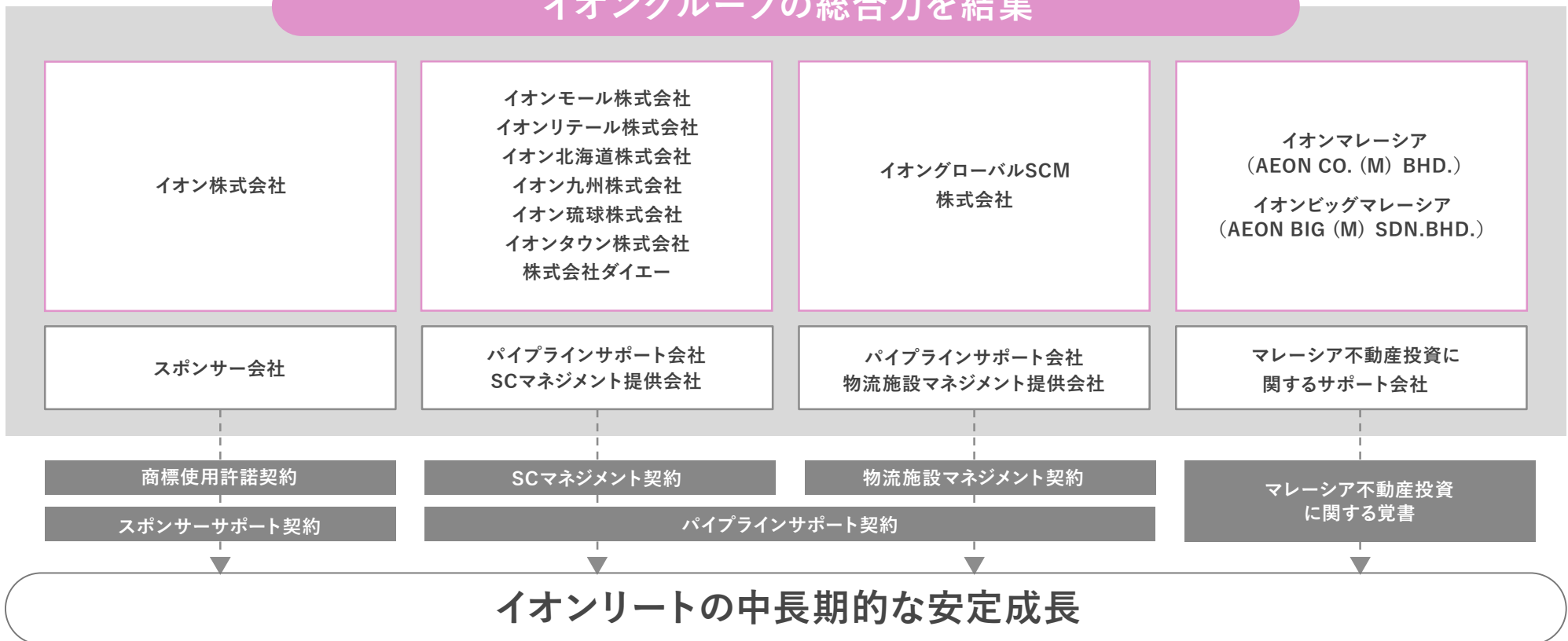


イオンリート投資法人 / イオン・リートマネジメント株式会社

主なサポート内容

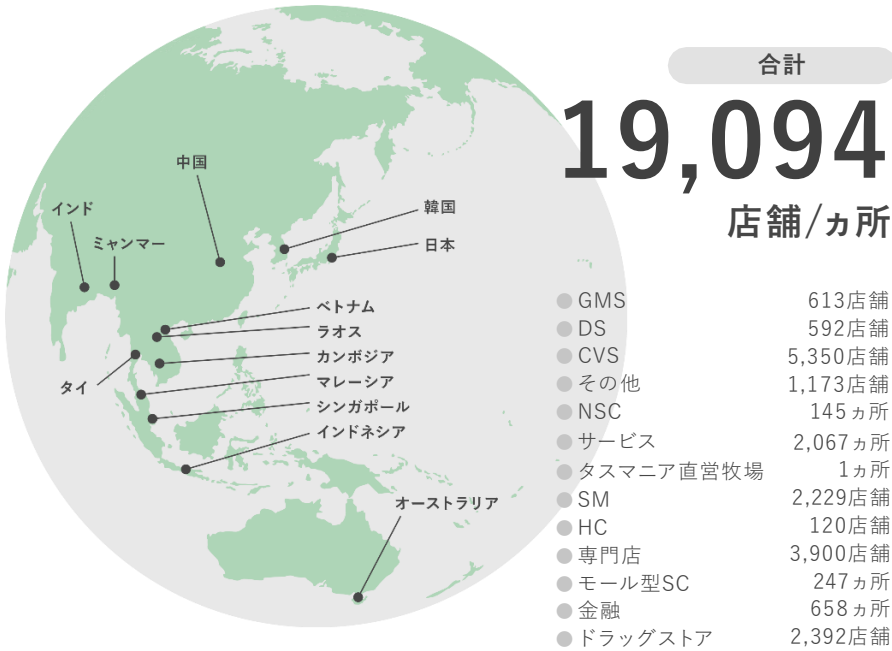
- ▶ 保有物件の情報提供
- ▶ イオングループ運営の商業施設などに係る優先交渉権の付与
- ▶ 第三者保有物件の売却情報の提供

イオングループの総合力を結集



イオングループの概要

世界へ広がるイオングループ^(注1)



連結営業収益 **8兆6,042**億円

グループ従業員 **58**万人
連結カード会員数 **4,527**万人
イオン・フィナンシャルサービス(株)

(注1) イオングループ案内2020を基に本資産運用会社にて作成。

日々の暮らしを支えるイオンの事業



イオングループのポジショニング^(注3)

順位	企業名	本社	売上高
1	ウォルマート・ストアーズ	アメリカ	514,405
2	アマゾン・ドット・コム	アメリカ	232,887
3	CVSヘルス	アメリカ	195,579
4	コストコ	アメリカ	141,576
5	ウォルグリーン・ブーツ・アライアンス	アメリカ	131,537
11	イオン	日本	77,121
12	ターゲット・コーポレーション	アメリカ	74,433

(注2) イオン株式会社2020年5月25日付の有価証券報告書に基づき記載しています。

(注3) 各社売上データに基づき本資産運用会社が作成。単位は100万ドル。

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
- THE OUTLETS HIROSHIMA 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

近畿

- イオンモール和歌山 和歌山県和歌山市
- イオンモール草津 滋賀県草津市
- イオンモール京都桂川 京都府京都市
- 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
- イオンモール四條畷 大阪府四條畷市・寝屋川市
- イオンモール堺鉄砲町 大阪府堺市
- イオン藤井寺ショッピングセンター 大阪府藤井寺市
- イオンモール神戸南 兵庫県神戸市
- イオンモール樺原 奈良県樺原市

THE OUTLETS HIROSHIMA



イオンモールいわき小名浜



九州・沖縄

- (仮称)八幡東田プロジェクト 福岡県北九州市
- イオンモール福岡伊都 福岡県福岡市
- 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
- (仮称)イオンモール白山 石川県白山市
- 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 愛知県名古屋市中区
- イオンモール名古屋茶屋 愛知県名古屋市中区
- (仮称)ノリタケの森 プロジェクト 愛知県名古屋市中区
- 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
- イオンモール津南 三重県津市

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
- イオンモール新利府 南館 宮城県利府町
- 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
- 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
- イオンモールさいたま市 埼玉県さいたま市
- イオンモール上尾 埼玉県上尾市
- イオンモール川口 埼玉県川口市
- 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
- イオンモール日の出 東京都西多摩郡
- イオンモール野々原 神奈川県秦野市
- イオンモール座間 神奈川県座間市
- (仮称)イオンモール平塚 神奈川県平塚市
- 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

(注1) イオン株式会社及びイオンモール株式会社提供の情報を基に、本資産運用会社において作成(2020年7月末現在)。

(注2) 上図の物件はすべ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、本書の日付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。

第15期(2020年7月期)決算説明資料

Appendix2

データ集

第15期（2020年7月期）貸借対照表

区 分	第14期 2020年1月31日現在		第15期 2020年7月31日現在	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
資産の部				
I 流動資産	21,694,529	5.8%	25,947,937	6.7%
現金及び預金	12,959,174	3.5%	17,834,541	4.6%
信託現金及び信託預金	8,116,188	2.2%	7,690,798	2.0%
前払費用	601,811	0.2%	409,924	0.1%
未収還付法人税等	14	0.0%	15	0.0%
その他	17,341	0.0%	12,658	0.0%
II 固定資産	353,620,377	94.1%	359,577,604	93.2%
有形固定資産	296,999,002	79.1%	297,660,275	77.2%
土地	108,463	0.0%	108,463	0.0%
信託建物	164,549,232	43.8%	165,205,687	42.8%
信託構築物	443,471	0.1%	449,786	0.1%
信託工具、器具及び備品	14,033	0.0%	12,294	0.0%
信託土地	131,883,801	35.1%	131,883,801	34.2%
信託建設仮勘定	—	—	242	0.0%
無形固定資産	49,838,776	13.3%	55,246,917	14.3%
信託借地権	49,838,776	13.3%	55,246,917	14.3%
投資その他の資産	6,782,598	1.8%	6,670,411	1.7%
関係会社株式	6,078,453	1.6%	6,078,453	1.6%
長期前払費用	693,683	0.2%	581,497	0.2%
差入敷金及び保証金	10,460	0.0%	10,460	0.0%
III 繰延資産	280,012	0.1%	252,707	0.1%
投資口交付費	41,585	0.0%	27,577	0.0%
投資法人債発行費	238,426	0.1%	225,130	0.1%
資産合計	375,594,919	100.0%	385,778,249	100.0%

区 分	第14期 2020年1月31日現在		第15期 2020年7月31日現在	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
負債の部				
I 流動負債	23,583,298	6.3%	33,287,085	8.6%
営業未払金	824,608	0.2%	319,763	0.1%
短期借入金	—	—	9,800,000	2.5%
1年以内返済予定の長期借入金	22,000,000	5.9%	22,000,000	5.7%
未払金	390,473	0.1%	397,073	0.1%
未払費用	78,396	0.0%	78,631	0.0%
未払法人税等	605	0.0%	605	0.0%
未払消費税等	48,228	0.0%	496,005	0.1%
災害損失引当金	50,792	0.01%	—	—
その他	190,194	0.1%	195,008	0.1%
II 固定負債	141,210,273	37.6%	141,494,700	36.7%
投資法人債	33,000,000	8.8%	33,000,000	8.6%
長期借入金	95,000,000	25.3%	95,000,000	24.6%
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	13,207,644	3.5%	13,492,071	3.5%
負債合計	164,793,571	43.9%	174,781,786	45.3%
純資産の部				
I 投資主資本	210,801,347	56.1%	210,996,463	54.7%
出資総額(純額)	204,568,196	54.5%	204,568,196	53.0%
出資総額	208,093,893	55.4%	208,093,893	53.9%
出資総額控除額	△ 3,525,697	△0.9%	△ 3,525,697	△0.9%
剰余金	6,233,151	1.7%	6,428,266	1.7%
任意積立金	474,397	0.1%	474,397	0.1%
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,758,754	1.5%	5,953,869	1.5%
純資産合計	210,801,347	56.1%	210,996,463	54.7%
負債純資産合計	375,594,919	100.0%	385,778,249	100.0%

第15期（2020年7月期）損益計算書

(損益計算書)

区 分	第14期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日		第15期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	
	金額 (千円)	構成比	金額 (千円)	構成比
営業収益	16,895,199	100.0%	17,574,353	100.0%
貸貨事業収入	16,761,424	99.2%	17,447,363	99.3%
受取配当金	133,774	0.8%	126,990	0.7%
営業費用	10,249,664	60.7%	10,791,616	61.4%
貸貨事業費用	9,290,775	55.0%	9,822,609	55.9%
(内、減価償却費)	(4,549,741)	(26.9%)	(4,635,481)	(26.4%)
資産運用報酬	768,485	4.5%	794,124	4.5%
資産保管手数料	19,298	0.1%	19,891	0.1%
一般事務委託手数料	58,508	0.3%	56,469	0.3%
役員報酬	3,600	0.0%	3,600	0.0%
租税公課	5,876	0.0%	5,227	0.0%
その他営業費用	103,120	0.6%	89,693	0.5%
I 営業利益	6,645,534	39.3%	6,782,736	38.6%
営業外収益	915	0.0%	59,384	0.3%
受取利息	96	0.0%	177	0.0%
未払分配金戻入	819	0.0%	984	0.0%
その他	-	-	58,222	0.3%
営業外費用	846,268	5.0%	887,824	5.1%
支払利息	508,330	3.0%	503,768	2.9%
投資法人債利息	97,547	0.6%	126,348	0.7%
投資口交付費償却	42,477	0.3%	14,008	0.1%
投資法人債発行費償却	10,353	0.1%	13,296	0.1%
投資法人債発行費	14,876	0.1%	-	-
融資関連費用	171,636	1.0%	165,691	0.9%
その他	1,047	0.0%	64,710	0.4%
II 経常利益	5,800,181	34.3%	5,954,296	33.9%
III 特別利益	43,731	0.3%	-	-
受取保険金	43,731	0.3%	-	-
III 特別損失	84,938	0.5%	-	-
災害による損失	34,146	0.2%	-	-
災害損失引当金繰入額	50,792	0.3%	-	-
IV 税引前当期純利益又は当期純損失(△)	5,758,974	34.1%	5,954,296	33.9%
法人税、住民税及び事業税	605	0.0%	605	0.0%
V 当期純利益又は当期純損失(△)	5,758,369	34.1%	5,953,691	33.9%
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	385	0.0%	177	0.0%
VI 当期末処分利益又は当期末処理損失	5,758,754	34.1%	5,953,869	33.9%

(貸貨事業損益の内訳とNOI)

区 分	第14期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日		第15期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	
	金額 (千円)	構成比	金額 (千円)	構成比
貸貨事業収入	16,761,424	100.0%	17,447,363	100.0%
賃料収入	16,683,555	99.5%	17,378,083	99.6%
その他貸貨事業収入	77,868	0.5%	69,279	0.4%
貸貨事業費用	9,290,775	55.4%	9,822,609	56.3%
管理業務費	43,731	0.3%	44,752	0.3%
修繕費	494,122	2.9%	617,292	3.5%
保険料	169,515	1.0%	182,826	1.0%
信託報酬	21,109	0.1%	21,694	0.1%
支払地代	2,035,764	12.1%	2,280,479	13.1%
租税公課	1,904,070	11.4%	1,980,637	11.4%
減価償却費	4,549,741	27.1%	4,635,481	26.6%
水道料	52,399	0.3%	51,798	0.3%
その他貸貨事業費用	20,322	0.1%	7,645	0.0%
NOI	12,020,389	-	12,260,234	-
貸貨事業収入 (+)	16,761,424	-	17,447,363	-
貸貨事業費用 (▲)	▲ 9,290,775	-	▲ 9,822,609	-
減価償却費 (+)	4,549,741	-	4,635,481	-

ポートフォリオ一覧①

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 (百万円単位)	期末帳簿価格 (百万円単位)	鑑定評価額 (百万円単位)	含み益 (百万円単位)	PML (%)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (持分40%)	埼玉県越谷市	2013年11月	205,711.70	21,190	18,563	24,200	5,636	2.0
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (持分40%)	埼玉県越谷市	2013年11月	127,183.81	6,730	5,770	8,050	2,279	1.7
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	2013年11月	98,968.59	5,340	5,210	6,950	1,739	11.1
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	2013年11月	60,682.20	6,680	5,856	7,100	1,243	3.9
RSC-3	イオンモール水戸内原	茨城県水戸市	2013年11月	159,997.49	16,565	13,809	17,714	3,904	0.7
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	2013年11月	93,165.27	6,860	5,774	8,210	2,435	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	2013年11月	75,056.62	10,220	9,547	11,300	1,752	13.4
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	2013年11月	64,246.26	4,950	3,544	4,960	1,415	9.2
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	2013年11月	125,253.74	9,660	9,215	10,400	1,184	7.5
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	2013年11月	44,193.80	3,290	3,275	3,910	634	4.6
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	2013年11月	48,229.25	7,230	5,953	7,720	1,766	10.7
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	2013年11月	102,045.24	7,780	6,646	8,430	1,783	8.0
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	2013年11月	157,274.78	17,890	16,287	19,800	3,512	0.5
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	2013年11月	113,149.07	8,740	6,466	8,850	2,383	0.6
RSC-13	イオンモール直方	福岡県直方市	2013年11月	151,969.51	11,246	9,312	12,800	3,487	0.1
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	2015年2月	136,468.45	21,470	19,743	23,100	3,356	13.5
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	2015年2月	78,360.81	5,900	5,204	6,460	1,255	3.5
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	2015年2月	51,763.05	1,780	1,710	1,980	269	7.0
RSC-18	イオンモール利府	宮城県宮城郡	2015年2月	66,478.91	2,560	2,235	2,280	44	6.9
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	2015年2月	53,502.94	1,350	1,269	1,520	250	6.2
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2015年2月	41,447.33	2,210	2,197	2,660	462	6.0
RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市	2016年2月	105,230.88	14,500	13,122	14,800	1,677	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	2016年3月	107,425.97	12,190	11,506	12,600	1,093	2.7
RSC-23	イオンモール甲府昭和	山梨県中巨摩郡	2016年2月	99,772.38	15,489	14,973	17,600	2,626	2.5/3.1
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	2016年9月	71,308.33	7,840	7,300	8,350	1,049	2.9

ポートフォリオ一覧②

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 (百万円単位)	期末帳簿価格 (百万円単位)	鑑定評価額 (百万円単位)	含み益 (百万円単位)	PML (%)
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	2016年8月	47,872.33	6,280	5,714	6,550	835	4.5
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	2017年2月	122,944.71	16,860	15,806	17,600	1,793	1.8
RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	2017年2月	132,341.35	13,400	12,691	14,200	1,508	6.1
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	2017年2月	86,848.51	12,030	11,063	12,600	1,536	1.0
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	2017年2月	70,948.14	9,940	8,772	10,700	1,927	11.4
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	2017年9月	58,402.66	9,552	8,950	9,970	1,019	2.7
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	2018年7月	87,311.56	13,333	13,112	13,900	787	11.6
RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市	2019年9月	100,020.87	18,040	17,910	18,300	389	1.5
RSC-33	イオンモール多摩平の森	東京都日野市	2020年2月	66,575.54	9,667	9,734	10,200	465	7.0
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市	2016年5月	63,158.24	6,410	6,250	6,610	359	14.8
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市	2017年11月	29,947.62	3,748	3,475	3,920	444	2.6
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	2017年9月	27,603.46	4,394	4,309	4,760	450	9.3
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県川崎市	2016年2月	59,265.77	14,280	13,657	15,400	1,742	3.7
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	2017年2月	50,197.06	9,870	9,513	10,600	1,086	12.5
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	大阪府茨木市	2017年10月	50,783.58	6,810	6,822	7,450	627	12.6
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	マレーシア国 ジョホール州	2014年6月	22,870.00	658 (20百万RM)	622 (19百万RM)	520 (21百万RM)	▲101 (2百万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	2016年9月	81,135.00	5,252 (215百万RM)	-	5,876 (238百万RM)	-	4.0
合計 (2020年7月31日現在、42物件)				3,597,112.78	390,185	-	420,901	62,117	1.4

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、2020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。なお、「合計」の数値は、2019年8月付「41物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づきます。「合計」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) 「イオンモール水戸内原」の取得価額、期末帳簿価額、鑑定評価額及び含み損益は、2015年4月28日に追加取得した隣地土地部分の金額を含みます。

(注5) 「イオンレイクタウンmori」、「イオンレイクタウンkaze」の取得価額、期末帳簿価額、鑑定評価額及び含み損益は、信託受益金の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。

(注6) 「イオンモール甲府昭和」の取得価額、期末帳簿価額、鑑定評価額及び含み損益は、2018年9月3日に追加取得した増築棟の追加取得の金額を含みます。

「イオンモール甲府昭和」のPML値は、増築棟取得時に算出していることから「既存棟」は2.5%、「増築棟」は3.1%となっています。

(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、それぞれ取得時より取得価額が減少しています。

(注8) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の取得価額、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9) マレーシア・リンギットの円貨換算は、第15期末が2020年7月31日（第15期1RM＝24.69円（小数点第3位を切捨て））の為替相場を用いています。

第15期保有資産（42物件）データ 鑑定評価の概要①

物件番号	物件名称	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14期末 (2020年1月末)	第15期末 (2020年7月末)	差異	第14期末 (2020年1月末)	第15期末 (2020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	24,300	24,200	▲ 100	4.7	4.7	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	8,050	8,050	0	5.1	5.1	0.0
RSC-1	イオンモール盛岡	(財) 日本不動産研究所	5,340	6,950	6,950	0	6.5	6.5	0.0
RSC-2	イオンモール石巻	(財) 日本不動産研究所	6,680	7,100	7,100	0	6.1	6.1	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	17,600	17,600	0	5.9	5.9	0.0
	イオンモール水戸内原（土地）	(財) 日本不動産研究所	105	114	114	0	-	-	-
RSC-4	イオンモール太田	(財) 日本不動産研究所	6,860	8,210	8,210	0	6.3	6.3	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	11,300	11,300	0	5.1	5.1	0.0
RSC-6	イオンモール大垣	(財) 日本不動産研究所	4,950	4,960	4,960	0	7.0	7.0	0.0
RSC-7	イオンモール鈴鹿	(財) 日本不動産研究所	9,660	10,400	10,400	0	6.1	6.1	0.0
RSC-8	イオンモール明和	(株) 谷澤総合鑑定所	3,290	3,910	3,910	0	6.4	6.4	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	7,720	7,720	0	6.7	6.7	0.0
RSC-10	イオンモール日吉津	(財) 日本不動産研究所	7,780	8,430	8,430	0	6.7	6.7	0.0
RSC-11	イオンモール倉敷	(財) 日本不動産研究所	17,890	19,800	19,800	0	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	8,850	8,850	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	12,800	12,800	0	6.3	6.3	0.0
RSC-15	イオンモールKYOTO	(財) 日本不動産研究所	21,470	23,100	23,100	0	4.7	4.7	0.0
RSC-16	イオンモール札幌平岡	(株) 谷澤総合鑑定所	5,900	6,460	6,460	0	6.1	6.1	0.0
RSC-17	イオンモール釧路昭和	(株) 谷澤総合鑑定所	1,780	1,980	1,980	0	6.7	6.7	0.0
RSC-18	イオンモール利府	(株) 谷澤総合鑑定所	2,560	2,810	2,280	▲ 530	6.3	6.3	0.0
RSC-19	イオンモール山形南	(株) 谷澤総合鑑定所	1,350	1,520	1,520	0	6.5	6.5	0.0
RSC-20	イオンモール四日市北	(株) 谷澤総合鑑定所	2,210	2,660	2,660	0	6.1	6.1	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	12,600	12,600	0	4.8	4.8	0.0
RSC-23	イオンモール甲府昭和 ^(注2)	(財) 日本不動産研究所	15,489	17,600	17,600	0	5.6	5.6	0.0
RSC-24	イオンモール苫小牧	(株) 谷澤総合鑑定所	7,840	8,350	8,350	0	5.8	5.8	0.0

第15期保有資産（42物件）データ 鑑定評価の概要②

物件番号	物件名称	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14期末 (2020年1月末)	第15期末 (2020年7月末)	差異	第14期末 (2020年1月末)	第15期末 (2020年7月末)	差異
RSC-25	イオンモール小山	(財) 日本不動産研究所	6,280	6,550	6,550	0	6.6	6.6	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	17,600	0	5.6	5.6	0.0
RSC-27	イオンモール鹿児島	(株) 谷澤総合鑑定所	13,400	14,200	14,200	0	5.9	5.9	0.0
RSC-28	イオンモール土浦	(財) 日本不動産研究所	12,030	12,600	12,600	0	6.2	6.2	0.0
RSC-29	イオンモールかほく	(財) 日本不動産研究所	9,940	10,700	10,700	0	6.8	6.8	0.0
RSC-30	イオンモール下妻	(財) 日本不動産研究所	9,552	9,970	9,970	0	6.3	6.3	0.0
RSC-31	イオンモール京都五条	(株) 谷澤総合鑑定所	13,333	13,900	13,900	0	4.8	4.8	0.0
RSC-32	イオンモール福津	(株) 谷澤総合鑑定所	18,040	18,300	18,300	0	5.4	5.4	0.0
RSC-33	イオンモール多摩平の森 ^(第15期中取得物件) ^(注3)	(株) 谷澤総合鑑定所	9,667	-	10,200	-	-	5.4	-
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	6,610	6,610	0	5.0	5.0	0.0
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	(財) 日本不動産研究所	3,748	3,920	3,920	0	6.1	6.1	0.0
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	(株) 谷澤総合鑑定所	4,394	4,760	4,760	0	5.1	5.1	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	15,400	15,400	0	4.8	4.8	0.0
L-2	イオン南大阪RDC	(財) 日本不動産研究所	9,870	10,600	10,600	0	4.8	4.8	0.0
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	(財) 日本不動産研究所	6,810	7,450	7,450	0	4.9	4.9	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4) ^(注5)	(財) 日本不動産研究所	658 (20百万RM)	568 (21.3百万RM)	520 (21.1百万RM)	-	-	-	-
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL Seremban 2) ^(注5)	(財) 日本不動産研究所	5,252 (215百万RM)	6,354 (238百万RM)	5,876 (238百万RM)	-	-	-	-
	合計（第15期取得イオンモール多摩平の森含む）		390,185	411,857	420,901	-	-	-	-
	合計（第15期取得イオンモール多摩平の森除く）		380,518	411,857	410,701	-	-	-	-

(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) 「イオンモール甲府昭和」の増築棟7,100百万円分を2018年9月3日付で取得しており、上記の鑑定評価額は、既存棟と増築棟を一体とした鑑定評価を参照しています。

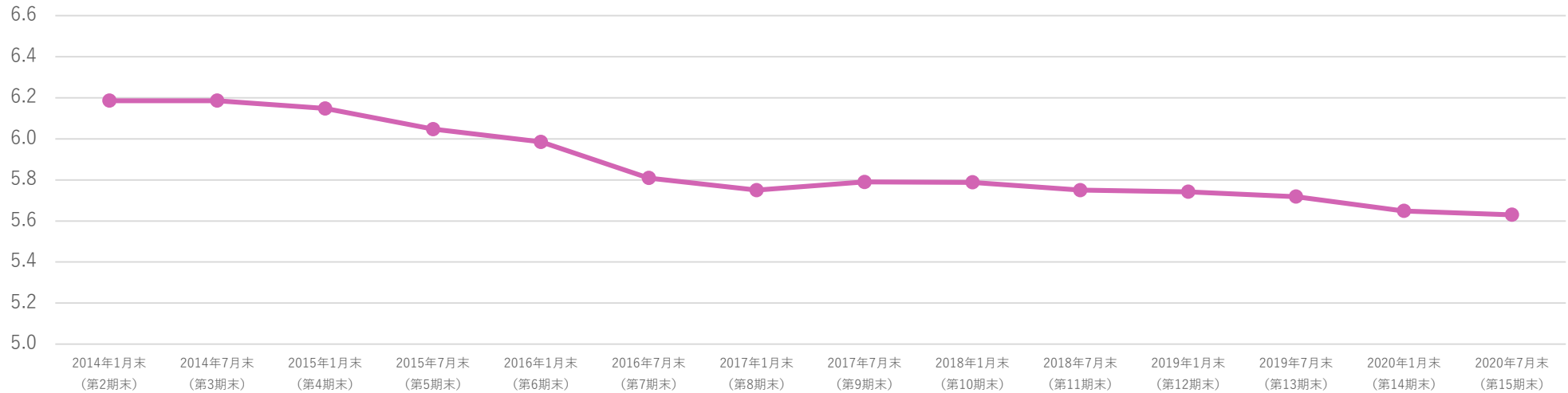
(注3) 「イオンモール多摩平の森」は、2020年2月3日付で取得しています。

(注4) 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。

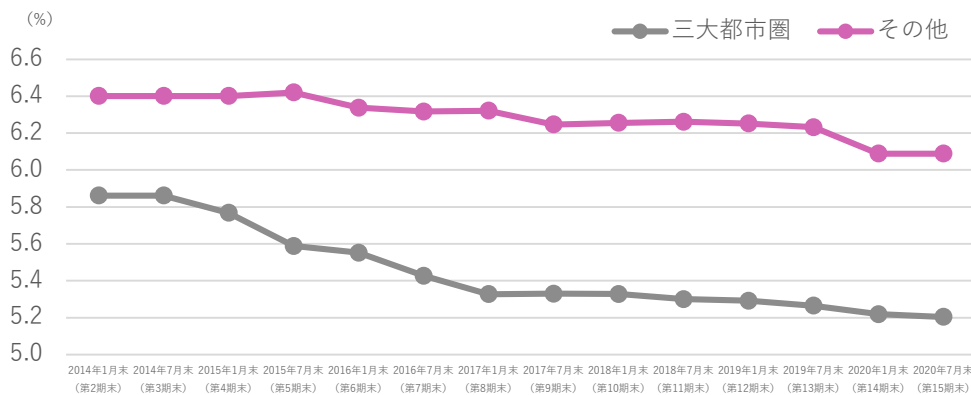
(注5) マレーシア・リンギットの円貨換算は、第14期末が2020年1月31日、第15期末が2020年7月31日（第14期1RM=26.70円、第15期1RM = 24.69円（小数点第3位を切捨て））の為替相場を用いています

平均キャップレート

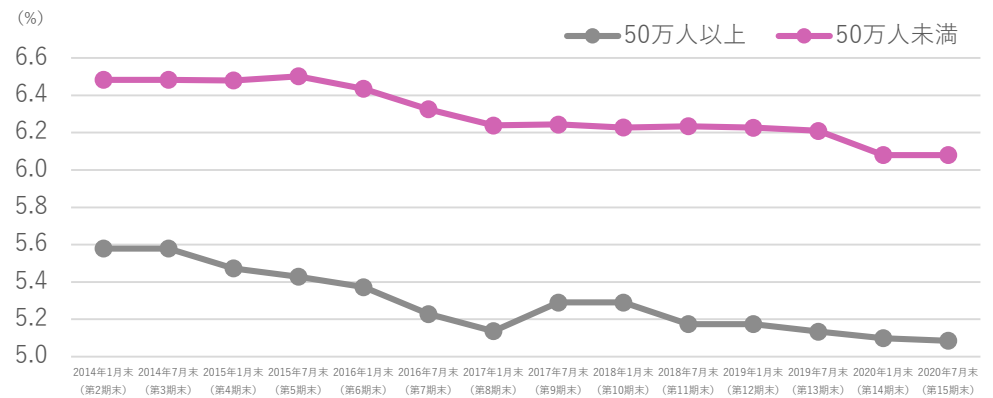
ポートフォリオ全体 (注1)



エリア別 (注1)(注2)



10km商圈人口別 (注1)(注3)



(注1) 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。

(注2) 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。

(注3) 10km商圈人口別では物流施設である「ダイエー川崎プロセスセンター」、「イオン南大阪RDC」及び「ダイエー茨木プロセスセンター」を除いて計算しています。

賃料増加を伴う活性化投資の主な実績及び今後の予定

実績/予定	物件名称	賃料改定 時期/予定	活性化内容	活性化 投資額 (注1)(注2)	活性化投資による効果(年換算)	
					賃料増加額	投資額に対する 賃料増額率
実績	イオンモール直方	2014年3月	外壁補修等工事	109百万円	8百万円	7.4%
実績	イオンモール水戸内原	2014年4月	汚水処理設備増設等	74百万円	5百万円	7.7%
実績	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%
実績	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%
実績	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%
実績	イオンモール直方 ^(注3)	2017年3月	照明LED化工事	79百万円	7百万円	10.0%
実績	イオンモール日吉津	2017年7月	防煙垂壁設置工事	55百万円	1百万円	3.0%
実績	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%
実績	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%
実績	イオンモール苫小牧 ^(注4)	2017年8月	外壁塗装	226百万円	5百万円	2.2%
実績	イオンモール盛岡	2017年10月	排水除害施設	99百万円	7百万円	7.6%
実績	イオンモール鈴鹿	2017年11月	大規模リニューアル	296百万円	22百万円	7.7%
実績	イオンモール倉敷	2017年12月	大規模リニューアル	132百万円	9百万円	7.5%
実績	イオンモール直方 ^(注3)	2018年2月	照明LED化工事	69百万円	6百万円	10.0%
実績	イオン喜連瓜破SC	2018年3月	外壁塗装	129百万円	6百万円	5.1%
実績	イオンモール日吉津	2018年7月	出入口新設工事	58百万円	5百万円	8.6%
実績	イオンモール直方 ^(注3)	2018年8月	照明LED化工事	71百万円	7百万円	10.0%
実績	イオンモール倉敷	2018年8月	食物販エリア新設	82百万円	6百万円	7.5%
実績	イオンモール甲府昭和	2018年9月	増築に伴う既存棟への工事	781百万円	50百万円	6.5%
実績	イオンモール鹿児島	2018年12月	防煙垂れ壁	72百万円	2百万円	3.0%
実績	イオンモール鈴鹿	2019年3月	公共下水道接続工事	88百万円	6百万円	7.3%
実績	イオンモール明和	2019年11月	大規模リニューアル	162百万円	13百万円	8.3%
実績	イオンモール鈴鹿	2020年6月	防煙垂れ壁	27百万円	0.8百万円	3.0%
実績	イオンモール千葉ニュータウン	2020年7月	防煙垂れ壁	25百万円	0.7百万円	3.0%
実績	イオンモール倉敷	2020年7月	防煙垂れ壁	47百万円	1.4百万円	3.0%
実績	イオンモール京都五条	2020年7月	防煙垂れ壁	7百万円	0.2百万円	3.0%
予定	イオンモール直方	2020年12月	防煙垂れ壁	98百万円	2.9百万円	3.0%
予定	イオンモール札幌平岡	2020年12月	防煙垂れ壁	45百万円	1.3百万円	3.0%
予定	イオンモール下妻	2021年1月	防煙垂れ壁	44百万円	1.3百万円	3.0%

(注1) 「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額をいいます。

(注2) 上表の実績(2020年1月迄)については投資額50百万円以上の賃料増額を伴う活性化投資を、2020年2-7月(第15期)実績及び今後の予定については、全ての賃料増額を伴う活性化投資を記載しています。

(注3) 賃料増額期間は10年間です。

(注4) 賃料増額期間は20年間です。

活性化投資事例

レイクタウンkaze 活性化工事(2015年4月実施)

kaze・mori併せて全562区画中**338区画**のリニューアル



イオンモール盛岡 増床(2016年3月実施)

駐車場をテナントゾーンに改装 新たに**28テナント**増加



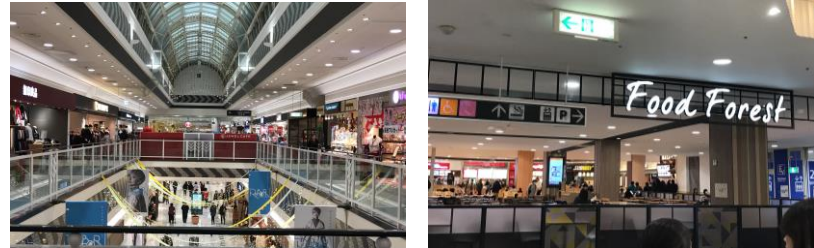
イオンモール倉敷 活性化工事(2017年11月実施)

2017年11月リニューアルOPENに向けた**活性化工事**



イオンモール鈴鹿 活性化工事(2017年11月実施)

2017年11月約**80区画**のリニューアルOPENに向けた**活性化工事**



イオン喜連瓜破SC 外壁工事(2018年3月実施)

物件価値向上に向けた**外壁リニューアル**



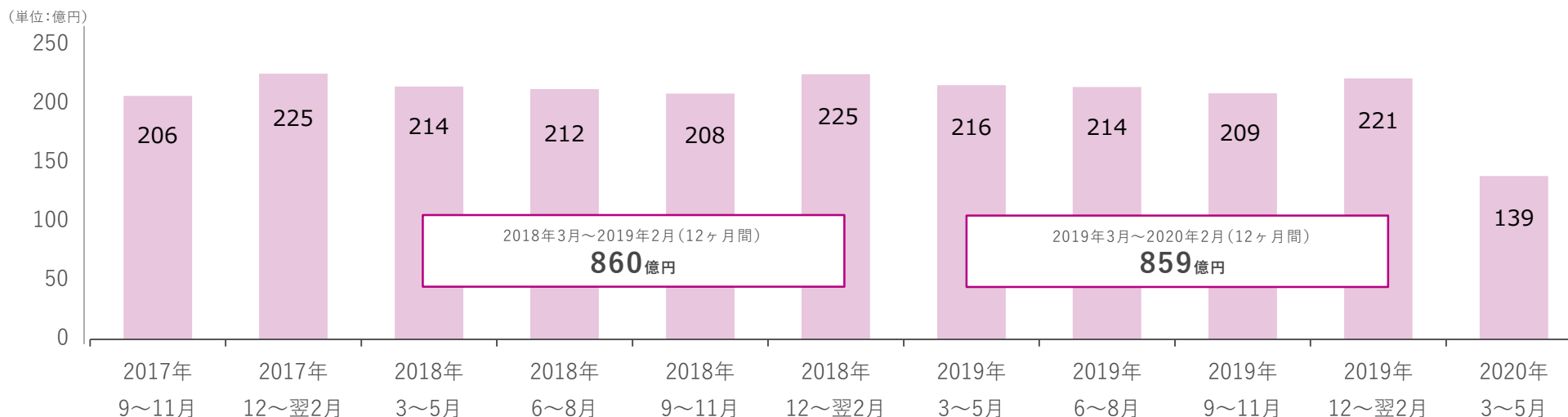
イオンモール甲府昭和 増床(2017年11月増築、2018年9月取得)

大規模な増築棟新設 **既存棟リニューアル**



ポートフォリオ組入店舗の業績動向①

マスターリース会社の営業収益推移

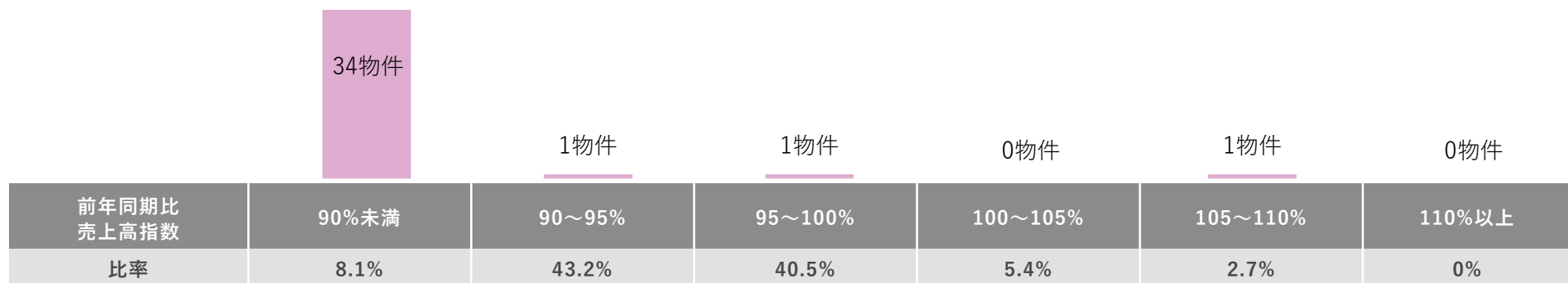


(注1) 上記のグラフは、2020年7月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設(ただし、2017年11月23日に営業を開始したイオンスタイル検見川浜を除く36物件)について、マスターリース会社のエンドテナントからの賃料収入、付帯収入等の収益を示しています。

(注2) 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もとに記載しています。

店舗別 前年同期比売上高の指数分布

(2019年12月～2020年5月の売上前年ベース)



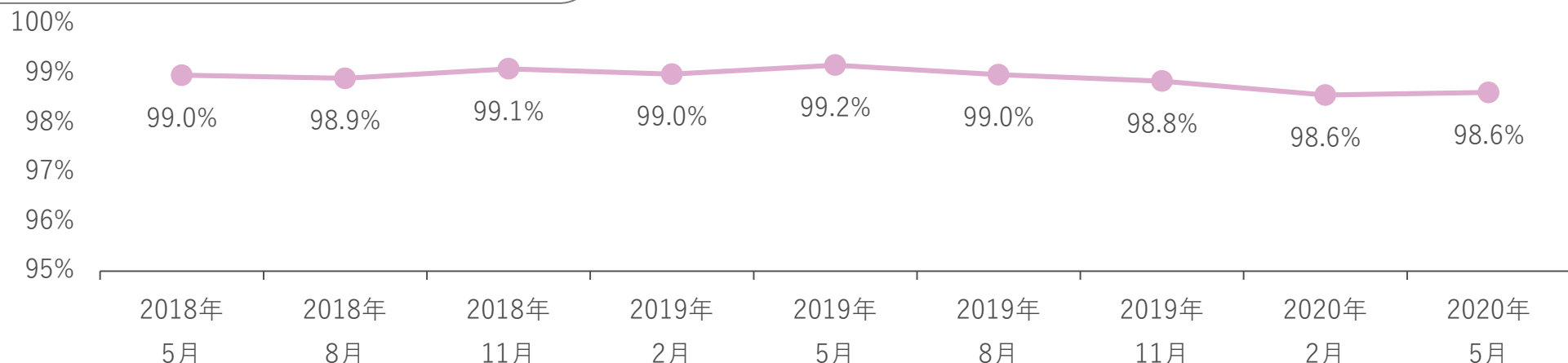
(注3) 上記のグラフは、2020年1月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設(36物件)の、2019年5月～2019年11月における売上高について、前年同期間(2018年6月～2019年11月)対比の指数分布を示しています。

(注4) 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もとに記載しています。

(注5) 構成比率は、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。

ポートフォリオ組入店舗の業績動向②

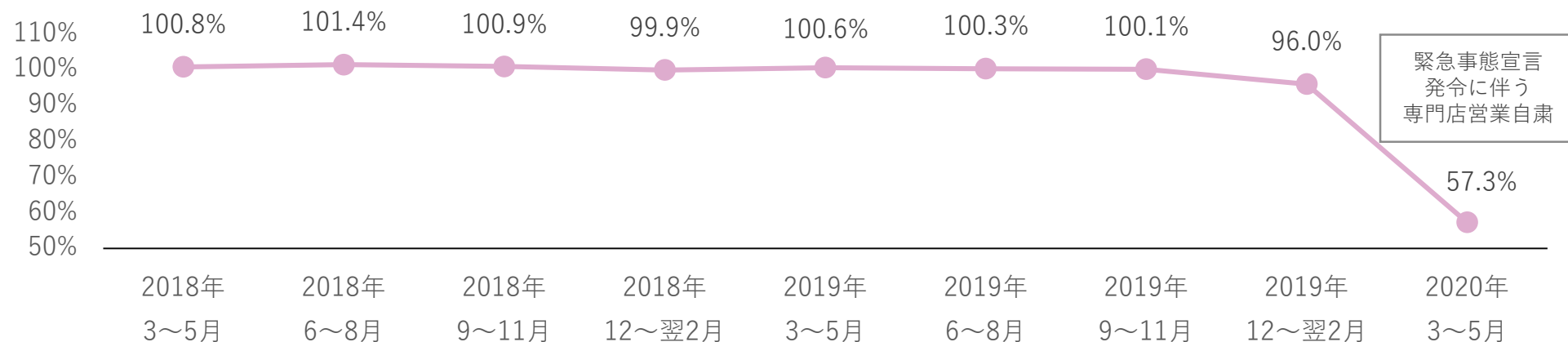
エンドテナント実質稼働率



(注1) 上記のグラフは、2020年7月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（37物件）について、総賃貸面積（マスターリース面積）に対する空床面積を控除した実質賃貸面積（サブリース面積）の比率（小数点第2位を四捨五入）を示しています。

(注2) 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。

エンドテナントの売上状況（3ヵ月毎売上高前年同期比）



(注3) 上記のグラフは、2020年7月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（ただし、2017年11月23日に営業を開始したイオンスタイル検見川浜を除く36物件）の、3ヵ月毎売上高の前年同期比の比率（小数点第2位を四捨五入）を示しています。

(注4) 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。

財務運営

	2018年1月末 (第10期末)	2018年7月末 (第11期末)	2019年1月末 (第12期末)	2019年7月末 (第13期末)	2020年1月末 (第14期末)
短期借入金	-	-	-	-	-
長期借入金	144,000百万円	144,000百万円	129,000百万円	129,000百万円	117,000百万円
投資法人債	6,000百万円	6,000百万円	21,000百万円	21,000百万円	33,000百万円
敷金保証金	12,916百万円	12,330百万円	12,581百万円	12,581百万円	13,210百万円
負債残高	164,621百万円	164,805百万円	164,276百万円	164,354百万円	164,793百万円

2020年7月末 (第15期末)
9,800百万円
117,000百万円
33,000百万円
13,494百万円
174,781百万円

LTV (敷金込み)	44.9%	44.7%	44.9%	44.9%	43.5%
LTV (敷金除く)	41.4%	41.4%	41.4%	41.4%	39.9%
長期負債比率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
固定金利比率	95.7%	95.7%	95.7%	95.7%	100.0%
平均借入 残存期間	4.2年	3.7年	4.6年	4.1年	4.5年
平均調達金利	0.80%	0.80%	0.79%	0.79%	0.82%

44.9%
41.4%
93.9%
93.9%
3.8年
0.79%

借入金等の状況①

借入

区分	借入額	借入日	返済期限	変動/固定	利率
短期	98億円	2020/2/3	2020/10/20	変動金利	基準金利 ^(注1) +0.22000%
短期合計	98億円				
長期	220億円	2013/11/25	2020/10/20	実質固定金利 ^(注2)	1.17250%
長期	50億円	2013/11/25	2023/10/20	実質固定金利 ^(注2)	1.76375%
長期	40億円	2015/2/27	2021/10/20	実質固定金利 ^(注2)	0.88915%
長期	45億円	2015/2/27	2024/10/21	実質固定金利 ^(注2)	1.40390%
長期	60億円	2016/3/29	2021/10/20	実質固定金利 ^(注2)	0.35125%
長期	58億円	2016/3/29	2022/10/20	実質固定金利 ^(注2)	0.54100%
長期	66億円	2016/5/31	2025/10/20	実質固定金利 ^(注2)	0.99100%
長期	10億円	2016/2/29	2027/10/20	実質固定金利 ^(注2)	1.40730%
長期	48億円	2016/10/20	2022/10/20	実質固定金利 ^(注2)	0.48750%
長期	12億円	2016/10/20	2022/10/20	固定金利	0.55000%
長期	67億円	2016/10/20	2023/10/20	実質固定金利 ^(注2)	0.61375%
長期	27億円	2016/10/20	2025/10/20	実質固定金利 ^(注2)	0.87250%
長期	41億円	2016/10/20	2026/10/20	実質固定金利 ^(注2)	1.00300%
長期	61億円	2017/3/28	2021/10/20	実質固定金利 ^(注2)	0.43200%
長期	52億円	2017/3/28	2022/10/20	実質固定金利 ^(注2)	0.52800%
長期	2億円	2017/3/28	2022/10/20	固定金利	0.63000%
長期	68億円	2017/3/28	2024/10/21	実質固定金利 ^(注2)	0.83800%
長期	50億円	2017/3/28	2026/10/20	実質固定金利 ^(注2)	1.09710%
長期	34億円	2017/12/27	2023/10/20	実質固定金利 ^(注2)	0.52270%
長期	3億円	2017/12/27	2023/10/20	固定金利	0.60000%
長期	30億円	2018/11/22	2021/10/20	実質固定金利 ^(注2)	0.37850%
長期	46億円	2018/11/22	2023/10/20	実質固定金利 ^(注2)	0.59700%
長期	4億円	2018/11/22	2023/10/20	固定金利	0.64000%
長期	40億円	2018/11/22	2025/10/20	実質固定金利 ^(注2)	0.85100%
長期	33億円	2019/11/21	2022/10/20	実質固定金利 ^(注2)	0.21500%
長期	3億円	2019/11/21	2022/10/20	実質固定金利 ^(注2)	0.21500%
長期合計	1,170億円				
長短合計	1,268億円				

借入先の内訳

取引金融機関	23社（前期比±0社）	
みずほ銀行	246億円	19.4%
三井住友銀行	215億円	17.0%
三井住友信託銀行	201億円	15.9%
三菱UFJ銀行	149億円	11.8%
農林中央金庫	68億円	5.4%
みずほ信託銀行	57億円	4.5%
三菱UFJ信託銀行（注2）	52億円	4.1%
りそな銀行	31億円	2.4%
イオン銀行	33億円	2.6%
日本政策投資銀行	46億円	3.6%
百五銀行	18億円	1.4%
広島銀行	14億円	1.1%
三重銀行	38億円	3.0%
七十七銀行	7億円	0.6%
千葉銀行	3億円	0.2%
日本生命	10億円	0.8%
明治安田生命	13億円	1.0%
第三銀行	5億円	0.4%
新生銀行	13億円	1.0%
十六銀行	3億円	0.2%
もみじ銀行	3億円	0.2%
群馬銀行	5億円	0.4%
山口銀行	5億円	0.4%
三井住友信託銀行（信託口）	33億円	2.6%
合計	1,268億円	100.0%

(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。

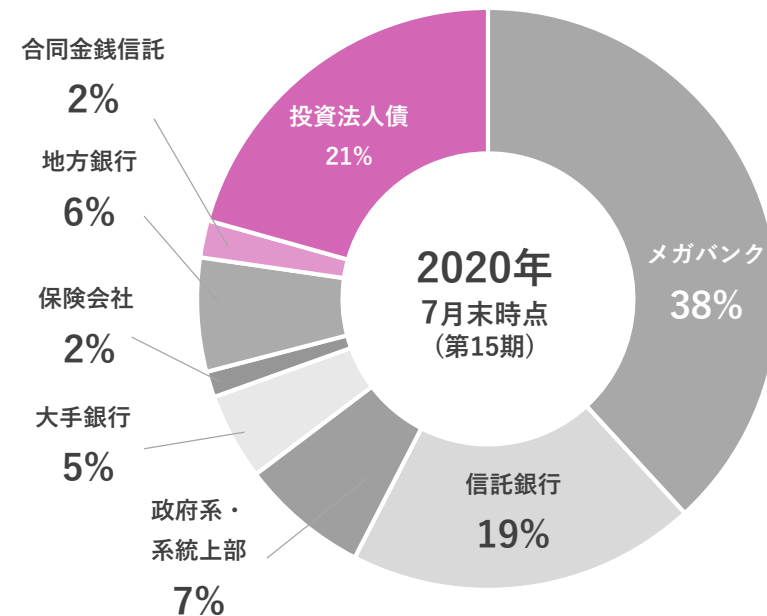
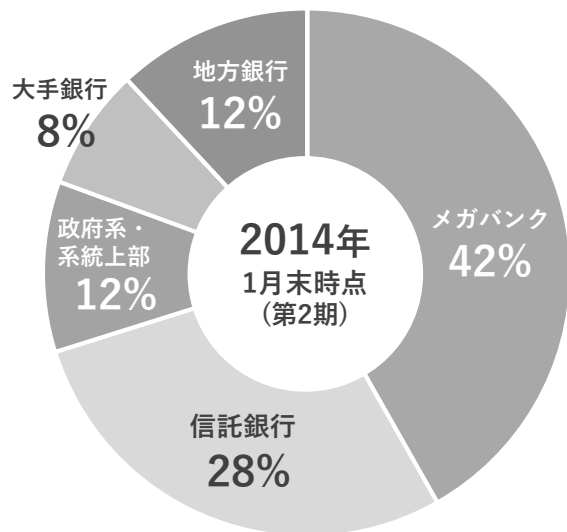
(注3)2018年4月16日付で三菱UFJ信託銀行株式会社の法人貸出等業務が、会社分割方式により株式会社三菱UFJ銀行に移管されたことに伴い、三菱UFJ信託銀行株式会社の貸付債権は、同日付で株式会社三菱UFJ銀行へ承継されています。

借入金等の状況②

投資法人債

回号	発行額	投資家区分	利率	条件決定日	償還日	年限	摘要	格付	環境認証	主幹事
								JCR	JCR	
1回	20億円	機関投資家向け	0.961%	2015/10/6	2025/10/10	10年	無担保・無保証	AA-	—	大和証券/SMBC日興証券
2回	10億円	機関投資家向け	0.470%	2016/10/13	2026/10/20	10年	無担保・無保証	AA-	—	SMBC日興証券/みずほ証券/三菱UFJMS証券
3回	10億円	機関投資家向け	1.200%	2016/10/13	2036/10/20	20年	無担保・無保証	AA-	—	SMBC日興証券/みずほ証券/三菱UFJMS証券
4回	20億円	機関投資家向け	0.680%	2017/11/28	2027/12/8	10年	無担保・無保証	AA-	—	SMBC日興証券/みずほ証券/大和証券
5回	150億円	個人投資家向け	0.783%	2018/11/16	2028/12/7	10年	無担保・無保証	AA-	—	SMBC日興証券/大和証券/みずほ証券
6回	120億円	個人投資家向け	0.726%	2019/11/15	2029/12/6	10年	無担保・無保証	AA-	Green1	SMBC日興証券/大和証券/みずほ証券
330億円										

調達先の内訳



商業施設の日米比較

商業施設数比較

▶ 米国は日本に比べ商業施設が供給過剰

	日本	米国	比較
人口 ^(注1)	約1.2億人	約3.2億人	2.6倍 (日本対比)
大規模商業施設数 ^(注2)	約0.3万	約4.7万	14.6倍 (日本対比)
1商業施設当り人口	約3.9万人	約0.6万人	5.6倍 (米国対比)

(注1) 日本の人口は2019年12月1日時点 統計省統計局HPより。

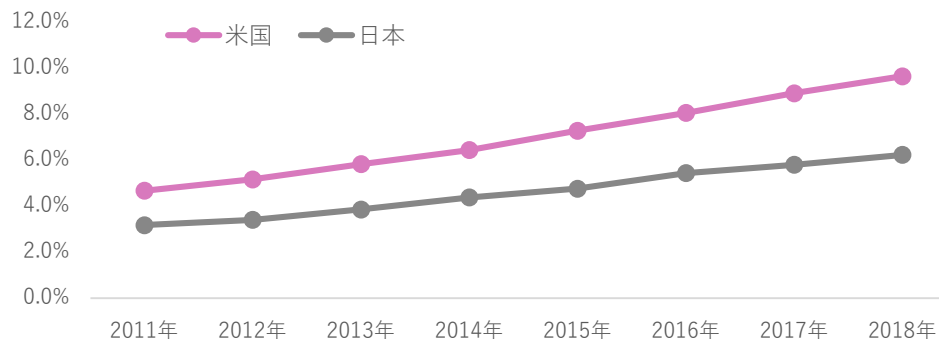
米国の人口は2018年5月時点 外務省HPより。

(注2) 日本の大規模商業施設数は日本ショッピングセンター協会HP記載2018年末SC数。

米国の商業施設は、CoStar、ICSC、Office J.K記載2018年SC数。

EC化率比較

▶ 米国のEC化率は日本の約1.5倍



(注3) 日本のEC化率: 経済産業省の「平成30年度 我が国におけるデータ駆動型社会に係る。

基盤整備(電子商取引に関する市場調査)」より、本資産運用会社にてグラフ作成。

米国のEC化率: 米国国勢調査局より、本資産運用会社にてグラフ作成。

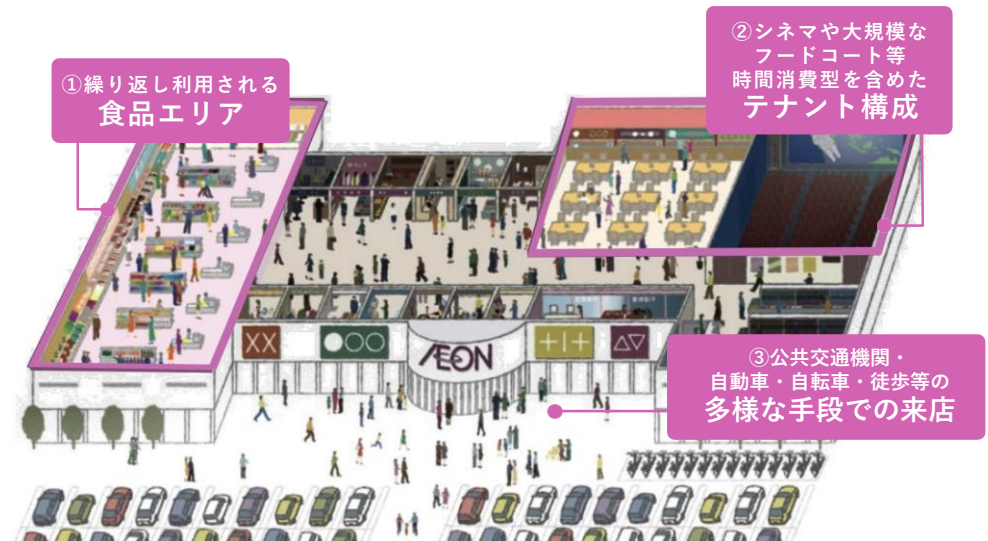
商業施設の特徴比較

- ▶ イオンモールの強い集客力は、多様な来店動機の創出・食品販売による高い来店頻度の実現が生み出す
- ▶ 米国では核テナントにSMを入れ、再活性化する事例も

	イオンリート 保有商業施設	米国の一般的な 大型モール
核テナント	GMS(食品が中心) 大型専門店・映画館	百貨店(食品なし) 大型専門店・映画館
テナント構成	物販約65% 飲食・サービス約35% ^(注4)	物販約80% ^(注5)
立地・来店手段	足下商圈があり 多様な手段での来店	郊外型 車中心での来店

(注4) 本投資法人保有物件データを基に本資産運用会社にて計算。

(注5) 出典: ICSC。



保有する商業施設イメージ図

投資口価格推移

第15期末投資口価格

104,000円

第15期1日当たり平均出来高

9,331口



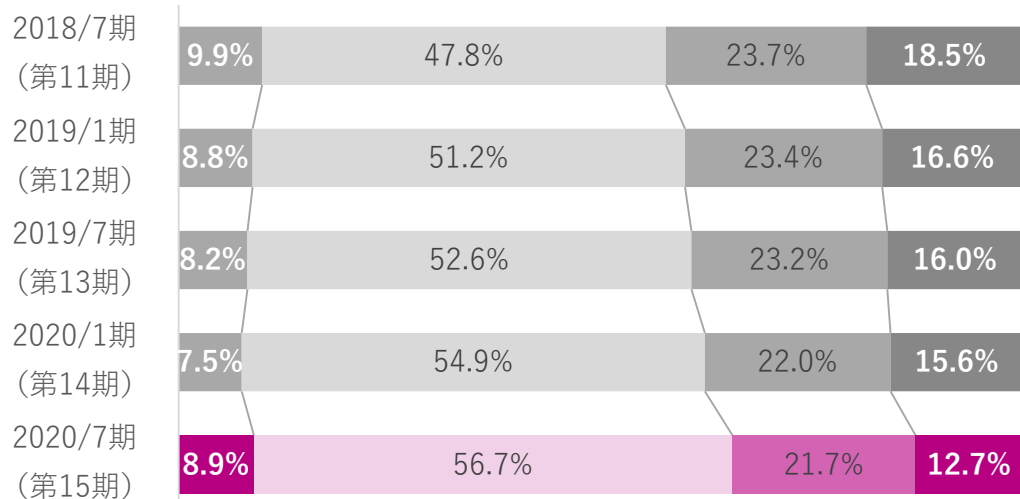
	2014/1月期末 (第2期)	2014/7月期末 (第3期)	2015/1月期末 (第4期)	2015/7月期末 (第5期)	2016/1月期末 (第6期)	2016/7月期末 (第7期)	2017/1月期末 (第8期)	2017/7月期末 (第9期)	2018/1月期末 (第10期)	2018/7月期末 (第11期)	2019/1月期末 (第12期)	2019/7月期末 (第13期)	2020/1月期末 (第14期)	2020/7月期末 (第15期)
分配金	686円	2,461円	2,473円	2,724円	2,790円	1,450円	3,019円	2,926円	3,029円	2,956円	3,066円	3,047円	3,074円	3,178円
1口当たりNAV	110,456円	112,635円	115,939円	122,057円	126,169円	123,547円	127,912円	127,358円	128,301円	130,957円	133,465円	136,778円	140,517円	142,360円
1口当たり純資産	102,108円	103,883円	103,896円	109,536円	109,603円	107,959円	109,528円	111,457円	111,445円	111,372円	111,413円	111,437円	112,528円	112,632円
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	43億円	43億円	44億円	44億円	45億円	46億円

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 (人)			
	2020年1月期末 (第14期末)		2020年7月期末 (第15期末)		2020年1月期末 (第14期末)		2020年7月期末 (第15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	140,436	7.5%	167,047	8.9%	20,671	96.3%	23,085	96.5%
金融機関 (金融商品取引業者含む)	1,027,808	54.9%	1,062,424	56.7%	182	0.8%	171	0.7%
その他国内法人	412,267	22.0%	406,394	21.7%	343	1.6%	377	1.6%
外国法人等	292,806	15.6%	237,452	12.7%	266	1.2%	277	1.2%
合計	1,873,317	100.0%	1,873,317	100.0%	21,462	100.0%	23,910	100.0%

所有者別投資口保有割合



■ 個人・その他 ■ 金融機関 (金融商品取引業者含む) ■ その他国内法人 ■ 外国法人等

投資主上位10名一覧 (2020年7月末現在)

	投資主名	所有口数	割合
1	イオン株式会社	352,351	18.8%
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	290,989	15.5%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	283,819	15.2%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	85,172	4.5%
5	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	49,902	2.7%
6	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	37,666	2.0%
7	三井住友信託銀行株式会社	27,150	1.4%
8	SMBC日興証券株式会社	23,393	1.2%
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,540	1.1%
10	日本証券金融株式会社	20,062	1.1%
	合計	1,191,044	63.6%

ディスクレーム

- 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・前提には既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、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。なお、イオン・リートマネジメント株式会社は、将来予想に関する本書の記述を更新して公表する義務を負うものではありません。
- 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