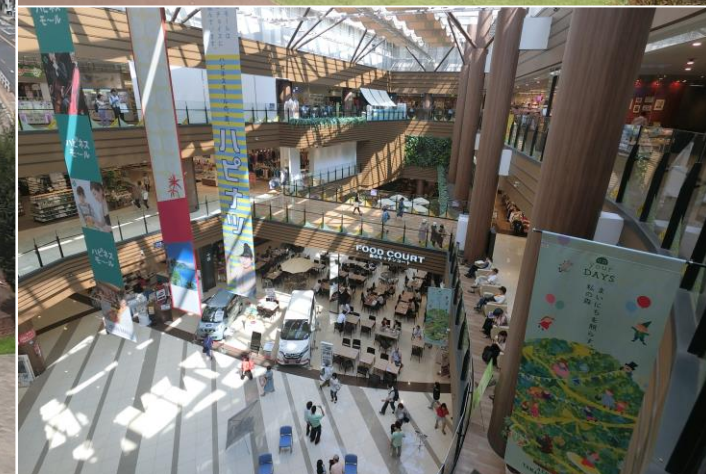




イオンモール多摩平の森



イオンリート投資法人

証券コード：3292

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

第14期(2020年1月期)

決算説明会資料

(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. 第14期決算/第15期・第16期業績予想/今後の成長目標

1. 第14期（2020年1月期）決算ハイライト	---	P. 4
2. 第14期（2020年1月期）決算概要	---	P. 5
3. 着実な巡航分配金の成長	---	P. 6
4. 第14期トピックス	---	P. 7-9
5. 新規物件取得によるポートフォリオ収益力の向上	---	P. 10
6. 第15期(2020年7月期)・第16期(2021年1月期)業績予想	---	P. 11
7. 今後の成長目標	---	P. 12

Appendix 1 イオンリート投資法人の特徴

--- P. 32-46

Appendix 2 データ集

--- P. 48-64

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による更なる成長～	---	P. 19
6. 内部成長～運用物件の価値向上のための活性化投資～	---	P. 20
7. 内部成長～イオンモール明和大規模リニューアル～	---	P. 21
8. 財務方針	---	P. 22
9. リスクマネジメント～自然災害への対応～	---	P. 23
10. 成長の原動力となるキャッシュ・フロー創出力	---	P. 24
11. 戦略的キャッシュマネジメント	---	P. 25
12. サステナビリティ	---	P. 26-29
13. マネジメントメッセージ	---	P. 30

I. 第14期決算/第15期・第16期業績予想/今後の成長目標

第14期(2020年1月期)決算ハイライト

	第14期 (2020年1月期)	
分配金	1口当たり分配金 当初予想3,025円対比	3,074円 +49円(+1.6%)
外部成長	イオンモール福津の取得 ポートフォリオ含み益増加額 賃料増加額(年換算)	+2.6億円 +12.4億円
内部成長	イオンモール明和(フードコート大規模リニューアル) 投資額 1.6億円⇒賃料増加額 13百万円 (投資利回り8.3%) イオンモールセレンバン2 (CPI連動賃料契約改定) 賃料増額率 +5.4%	
財務戦略	2年ぶりとなる上場後5回目の公募増資 J-REIT最大級の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)〕	123億円 153億円 33億円 120億円

第14期（2020年1月期）決算概要

台風被害はあったものの、公表を上回る分配金を実現

	第13期 (2019年7月期)	第14期 (2020年1月期)			
		実績 (A)	実績 (B)	対前期比 (B-A)	当初予想 (C)
営業収益 (百万円)	16,357	16,895	① +537	16,849	④ +45
営業費用 (百万円)	10,131	10,249	② +118	10,304	⑤ ▲54
営業利益 (百万円)	6,226	6,645	+419	6,545	+100
経常利益 (百万円)	5,416	5,800	③ +383	5,673	⑥ +127
特別利益 (百万円)	76	43	▲32	-	⑦ +43
特別損失 (百万円)	-	84	+84	-	⑧ +84
当期純利益 (百万円)	5,492	5,758	+266	5,672	+85
積立金取崩又は繰入 (▲) (百万円)	▲76	-	+76	-	-
1口当たり分配金 (円)	3,047	3,074	+27	3,025	+49
NOI (百万円)	11,472	12,020	+547	11,958	+61

(注) 発行済投資口数はいずれも1,873,317口

【配当準備積立金の推移】

第12期末	520百万円
第13期末	397百万円
第14期末	474百万円

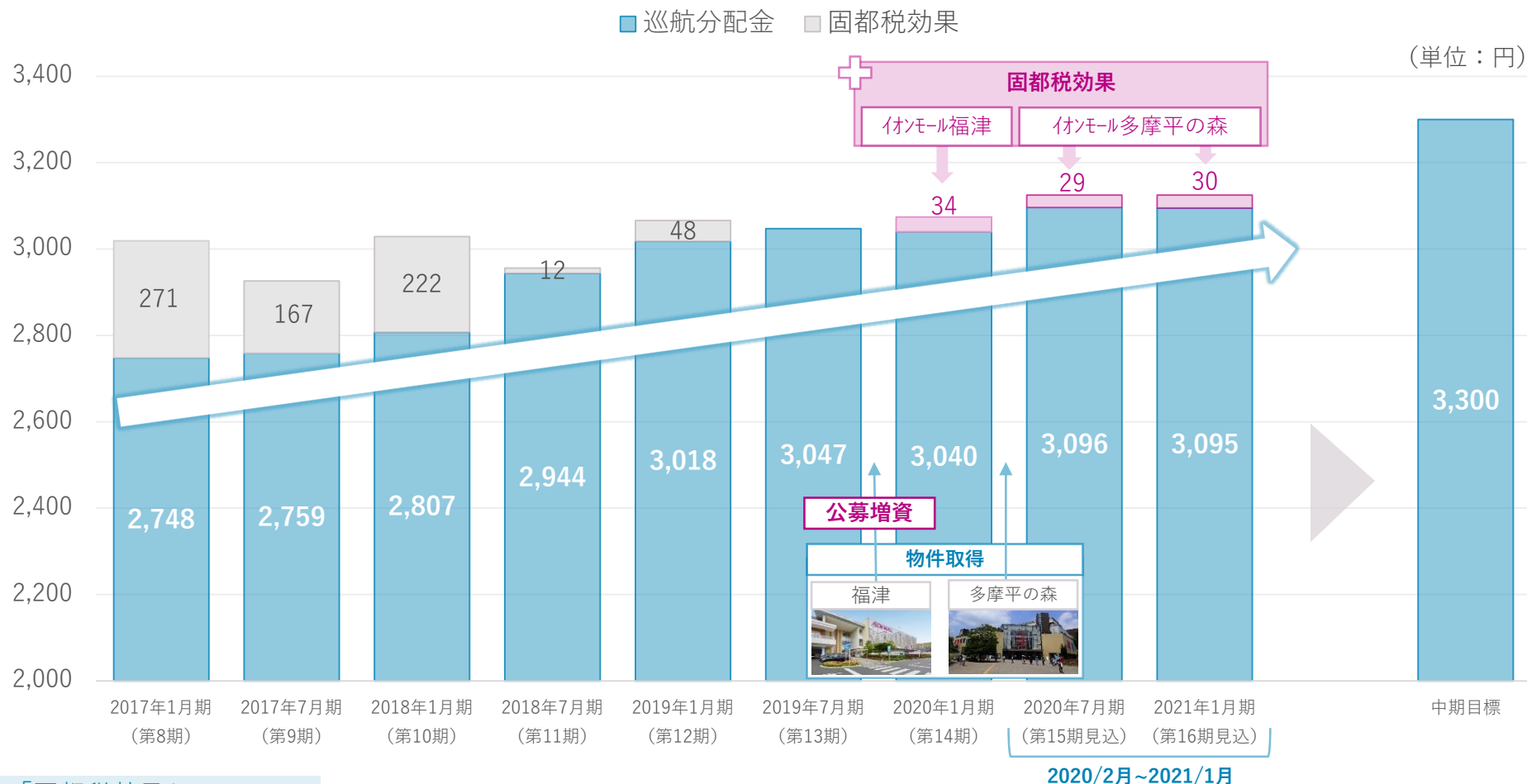
【対前期比 主な差異要因】

項番	主な内訳	金額(百万円)
①	新規取得物件(福津)の賃料収入	+512
	保険金収入	+3
②	新規取得物件(福津)の賃貸費用	+150
	修繕費(福津を除く)	▲63
	減価償却費(福津を除く)	▲20
	その他費用	+51
③	投資法人債関連コスト	+30
	ローン関連コスト	▲4
	投資口交付費償却等	+6

【対予想比 主な差異要因】

項番	主な内訳	金額(百万円)
④	海外SPC配当金収入	+14
	保険金収入	+10
⑤	修繕費	▲38
	減価償却費	▲1
	その他費用	▲14
⑥	ローン関連コスト	▲56
	投資法人債関連コスト	+9
⑦	保険金収入(台風15号・19号)	+43
⑧	災害関連損失(台風15号・19号)	+84

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。

第14期トピックス（外部成長）

地域社会の生活インフラ資産を償却後NOI利回り3.9%で取得公表

物件名（所在地）	取得価額	鑑定評価額	鑑定NOI利回り	償却後NOI利回り
イオンモール福津 （福岡県福津市）	180億円	183億円	5.7%	4.0%
イオンモール多摩平の森 （東京都日野市）	96億円	102億円	5.6%	3.6%
合計/平均	277億円	285億円	5.6%	3.9%

イオンモール福津（2019年9月3日取得）



イオンモール多摩平の森（2020年2月3日取得）



第14期トピックス（内部成長）

①活性化投資により、物件価値の維持向上及び賃料増額を実現

物件	内容	効果	投資額	賃料増加額(年額)
イオンモール明和	フードコート 大規模リニューアル	■ 飲食スペース及び席数の増加 による集客力向上	162百万円	+13.4百万円
イオンモール大和郡山	防煙垂れ壁の 不燃フィルム化	■ 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	29百万円	+0.8百万円
イオンモールKYOTO			27百万円	+0.8百万円

②マレーシア国の経済成長を取り込み賃料増額を実現

物件	賃料改定日	消費者物価指数 連動賃料増(%)	賃料増加額(年額) (注)
イオンモール セレンバン2	2019年 9月30日	5.4%	+17.6百万円 (+737,100RM)
イオン・タマン ・ユニバーシティ ・ショッピング・センター	2020年 1月1日	4.6%	+1.6百万円 (+68,568RM)

イオンモールセレンバン2



(注) マレーシアリングgit (RM) の円貨換算は、第15期及び第16期の業績予想の前提として用いる為替レート (1RM=24.0円) を用いています。

第14期トピックス（財務戦略）

マーケット状況に応じた資金調達、調達手段の多様化を推進

イオンリートの大感謝債

イオンリート投資法人
第6回無担保投資法人債
(投資法人債間限定同順位特約付)

AEON REIT GREEN BOND

発行額 **120** 億円

期間 **10** 年

利率 **0.726** %
(課税後：年0.578%)

100万円につき1,000円の
イオン商品券を
プレゼント!
発送は2020年1月を
予定しております。

AEON
イオンリート

公募増資（国内オファリング）

調達額	123億円
新規発行投資口数	95,970口
条件決定日の投資口価格	136,900円

グリーントラストローン

調達額	33億円
年限	3年
利率	0.215%
借入先	三井住友信託銀行（信託口）

グリーンボンド（個人投資家向け）

発行額	120億円
年限	10年
利率	0.726%
購入特典	イオン商品券

新規物件取得によるポートフォリオ収益力の向上

イオンモール多摩平の森取得（第15期）後の各種指標

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%

ポートフォリオ償却後NOI利回り

3.9%

含み益 (注2)

+591億円

(第14期末比 +5億円)

1口当たり分配金 (第15期予想)

3,125円

1口当たり想定NAV

140,801円

(第14期末比 +284円)

LTV (敷金込み)

44.9%

借入余力 (注3)

約390億円

(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14期末の含み損益（第14期末の鑑定評価額-第14期末の帳簿価額）に「イオンモール多摩平の森取得時における鑑定評価額と取得価額との差額」を加算したものです。

(注3) 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。なお、当該金額は本投資法人が実際に当該金額の負債性資金の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。

第15期(2020年7月期)・第16期(2021年1月期)業績予想

第15期分配金は3,125円、新規物件取得により安定成長

	第14期 (2020年1月期) 実績 (A)	第15期 (2020年7月期)				第16期 (2021年1月期)	
		今回予想 (B)	対前期比 (B-A)	前回予想 (C)	対予想比 (B-C)	予想 (D)	対前期比 (D-B)
営業収益 (百万円)	16,895	17,550	① +654	17,544	+6	17,562	⑥ +11
営業費用 (百万円)	10,249	10,858	② +608	10,842	④ +16	10,844	⑦ ▲13
営業利益 (百万円)	6,645	6,691	+46	6,701	▲10	6,717	+25
経常利益 (百万円)	5,800	5,863	③ +63	5,847	⑤ +16	5,859	⑧ ▲4
特別利益 (百万円)	43	-	▲43	-	-	-	-
特別損失 (百万円)	84	-	▲84	-	-	-	-
当期純利益 (百万円)	5,758	5,863	+104	5,846	+16	5,858	▲4
1口当たり分配金 (円)	3,074	3,125	+51	3,120	+5	3,125	-
NOI (百万円)	12,020	12,201	+181	12,207	▲5	12,251	+49
発行済投資口数 (口)	1,873,317	1,873,317	-	1,873,317	-	1,873,317	-

【第15期：対前期比 差異要因】

項番	主な内訳	金額(百万円)
①	新規取得物件(多摩平)の賃料収入	+571
	福津の賃料フル寄与	+110
②	新規取得物件(多摩平)の賃貸費用	+341
	福津の固都税費用化	+78
	修繕費(多摩平を除く)	+152
	その他費用	+35
③	投資法人債関連コスト	+18
	ローン関連コスト	▲7
	投資口交付費償却等	▲29

【第15期：対前回予想比 差異要因】

項番	主な内訳	金額(百万円)
④	損害保険料	▲23
	修繕費	+29
	その他費用	+10
⑤	投資法人債関連コスト	+48
	ローン関連コスト	▲75

【第16期：対前期比 差異要因】

項番	主な内訳	金額(百万円)
⑥	多摩平の賃料フル寄与	+9
⑦	修繕費	▲43
	その他費用	+29
⑧	ローン関連コスト	+34
	投資口交付費償却等	▲6

(注) 第15期、第16期予想の前提為替レートは、1RM=24.0円

今後の成長目標

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

3,300 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

5,000 億円

外部成長

- 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
- マーケットからではなく、豊富なパイプラインから相対取引による厳選投資

内部成長

- マスターリースの安定賃料 + 活性化投資による賃料増額
- 継続的に保有物件へ追加投資、「生活インフラ資産」としての価値を維持、向上

キャッシュフロー 戦略

- 公募増資、借入によらず、フリーキャッシュフローにより、継続的に分配金を成長
- 状況に応じ、借入返済、自己投資口取得、利益超過配当等、機動的な対応が可能

(注) 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、その実行を確約するものではありません。



II. イオンリートの強み



イオンリートの強み

外部成長

1 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 (→P. 16-17)

2 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 (→P. 19)

内部成長

3 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 (→P. 18)

4 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 (→P. 20-21)

財務方針

5 資金調達の安定性

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 (→P. 22)

リスクマネジメント

6 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 (→P. 23)

戦略的キャッシュマネジメント

7 キャッシュフロー創出力

年間約83億円のフリーキャッシュフロー創出力 (→P. 24)

8 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 (→P. 25)

サステナビリティ

9 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

(→P. 26-29)

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

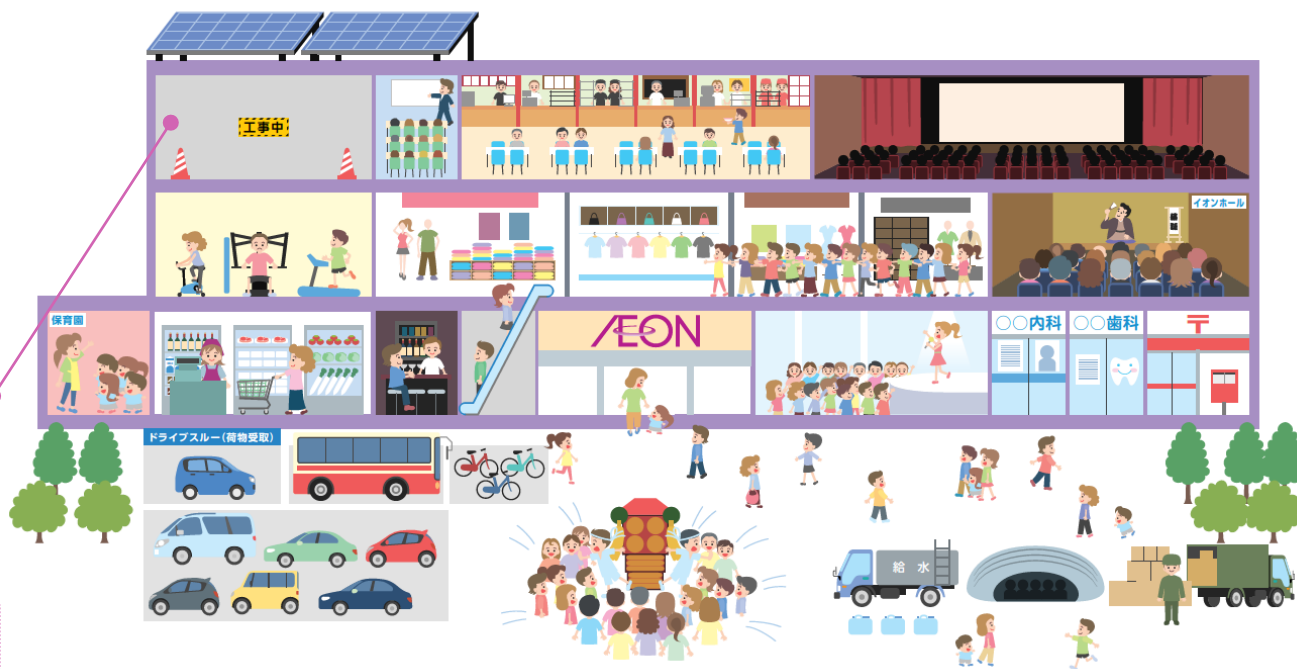
テナントの計画的な入替え

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

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

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

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



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

立地



建物
設備



運営力

の視点から評価・投資

運営力

集客力 業績
リーシング
公共的機能



年間数百万人が利用する施設

例

集客力

保有1商業施設平均
年間来館数 (注1)
約**900**万人

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

建物
設備

駐車場 動線
人や環境に配慮した設備
防災拠点



多数の駐車場を設置

例

駐車場

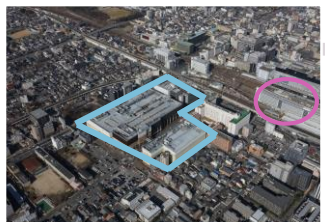
保有1商業施設平均
駐車場台数 (注2)
約**3,000**台超

防災拠点

自治体との包括連携協定
協定締結 約**100**%
(国内保有商業施設)

立地

人口動態
商圈、交通アクセス
競合環境、開発計画



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3)
約**48**万人
(10km圏)

交通アクセス

道路交通量 (注4)
(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)

(注1) イオン・多摩平の森を除く国内保有SRSC及びRSC33物件のうち同じ基準で人数が確認出来る28物件で試算

(注2) 国内保有SRSC及びRSC34物件にて試算

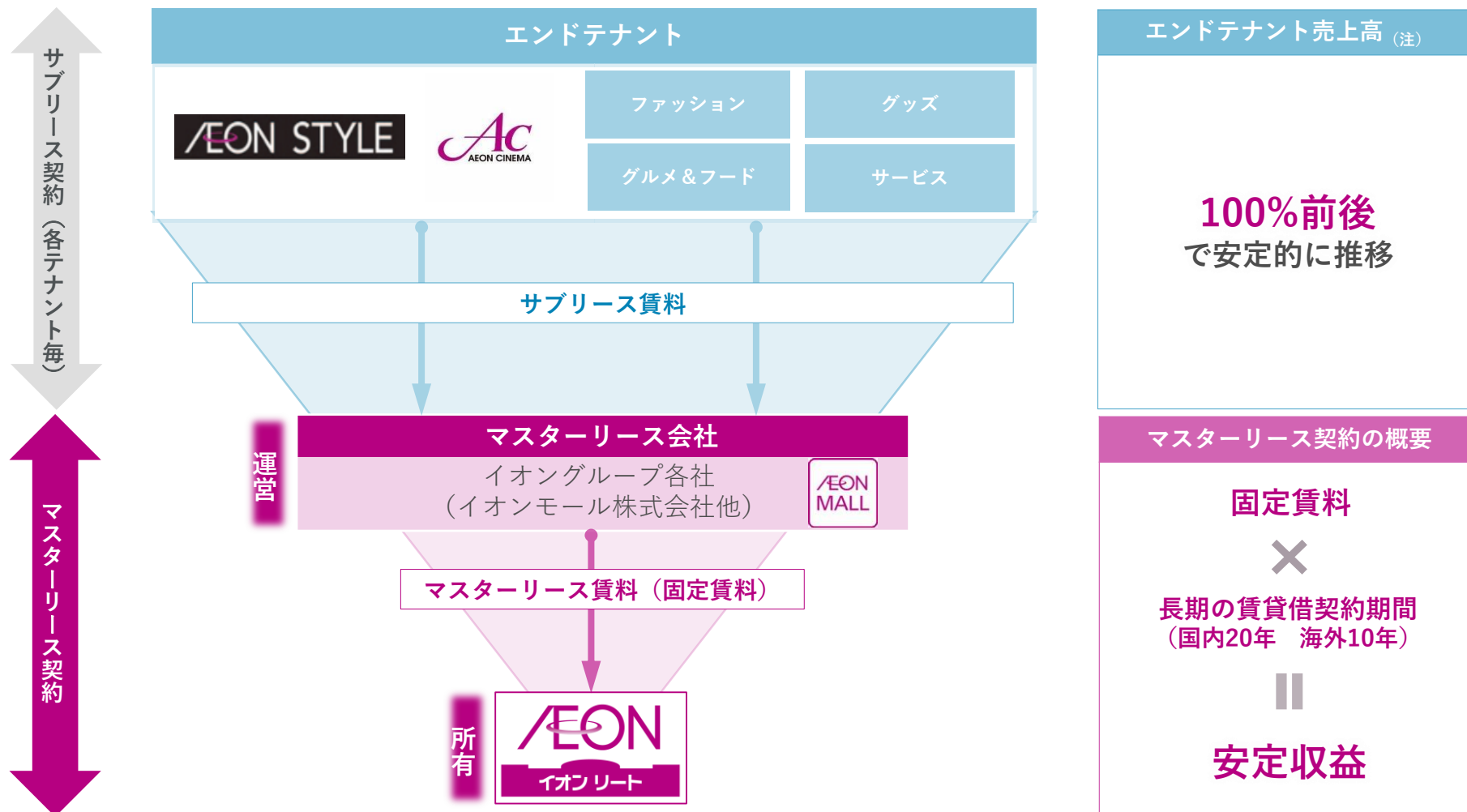
(注3) 国内保有SRSC及びRSC含む34物件のうちマーケットレポートに記載がある30物件で試算

(注4) 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より抜粋

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

リースストラクチャーのイメージ



(注) 「エンドテナント売上高」は、本投資法人が2020年1月末日時点で保有する国内商業施設（但し、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35物件）について、毎年「3月～5月」「6月～8月」「9月～11月」「12月～翌年2月」の各四半期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

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適正な条件で継続的に物件取得が可能

パイプラインサポートのメリット

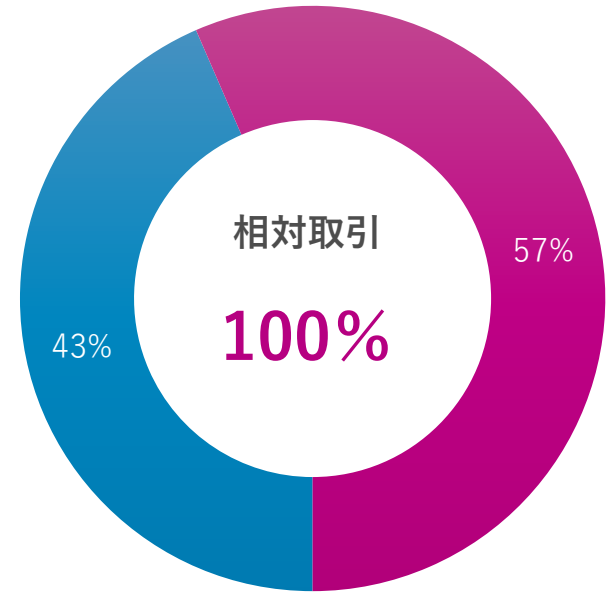
イオングループからの情報提供 × 優先交渉権取得 × ウェアハウジング機能活用

パイプラインサポート会社 運営物件 (注1)(注2)(注3)

	国内	海外
イオンモール株式会社	165 SC	イオンモール株式会社
イオンタウン株式会社	140 SC	AEON CO. (M) BHD. AEON BIG (M) SDN. BHD.
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 イオン琉球株式会社 株式会社ダイエー	706 店舗 (注4) (GMS・SM・DS・HC・SuC)	60 店舗 (GMS・SM・DSのみ)
イオングローバルSCM株式会社	58 施設	

相対取引による物件取得

(注5)



■ 第三者 ■ スポンサー

(注1) 2019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（2019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) 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

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



イオンモール盛岡
増床リニューアル

物件の機能維持・向上

投資内容（例）

省エネルギー化の推進
設備処理能力向上

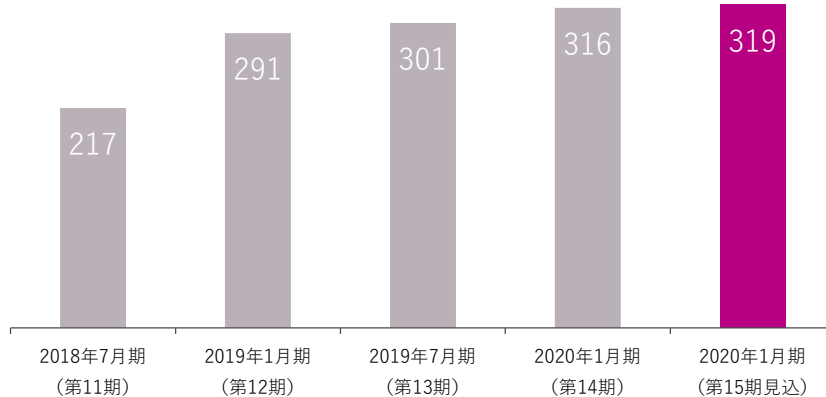
主な投資事例

外壁工事
設備更新工事



活性化投資により増加した年間賃料の累計額（注）

（単位：百万円）



（注）2020年1月期（第14期）末時点の保有資産を集計対象としています

防災・減災

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

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

主な投資事例

防煙垂れ壁工事

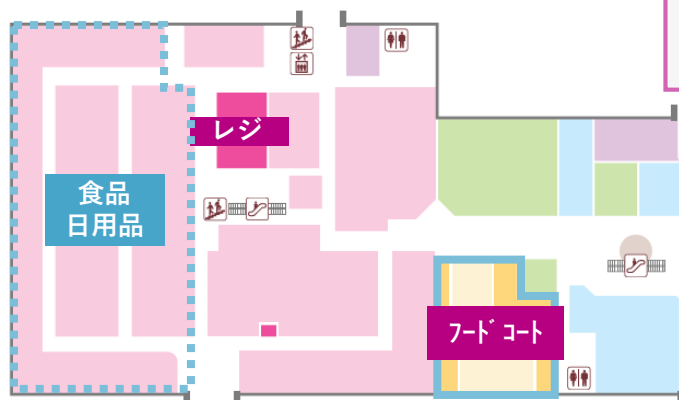
15期予定工事を含めた工事進捗率
32物件/37物件（約86%）



内部成長 ～イオンモール明和大規模リニューアル～

フードコートの新設及び出入口を新設し更なる利便性の向上を実現

Before (1階イオン部分)



投資効果

年間賃料13.4百万円増額
(投資額162百万円)

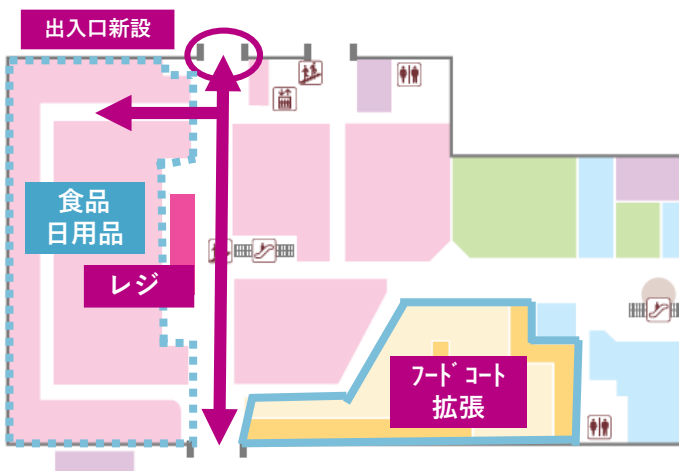
フードコート拡張

テナント数：約1.7倍増加
座席数：約1.9倍増加

出入口の新設

お客さまの回遊性向上

After



財務方針

今後の環境変化にも耐えうるバンクフォーメーション、資金調達多様化

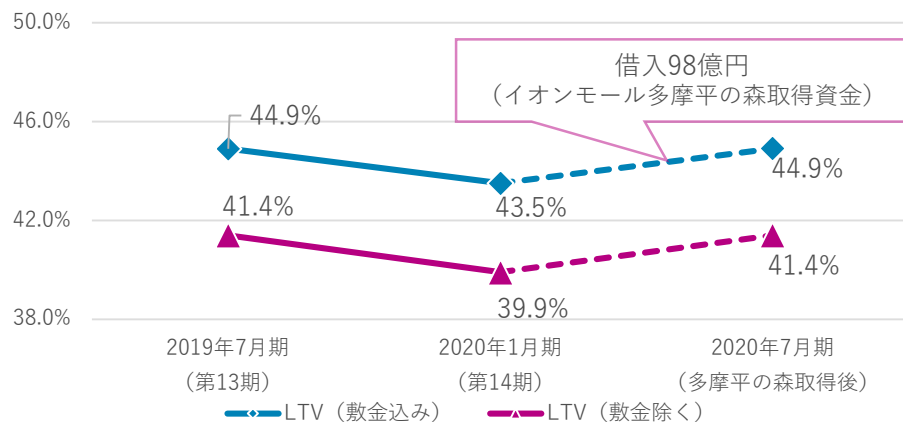
財務運営

	2019/7月期 (第13期)	2020/1月期 (第14期)
新規調達金額 (注1)	—	156億円
有利子負債残高	1,500億円	1,500億円
うち投資法人債残高	210億円	330億円
当初残存年数	7.1年	7.7年
平均残存年数	4.1年	4.5年
平均有利子負債コスト	0.79%	0.82%
長短比率	100%	100%
固定金利比率	95.7%	100%
LTV (敷金込)	44.9%	43.5%
借入余力 (上限50%)	約370億円	約390億円 (注2)

(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。

LTVの推移



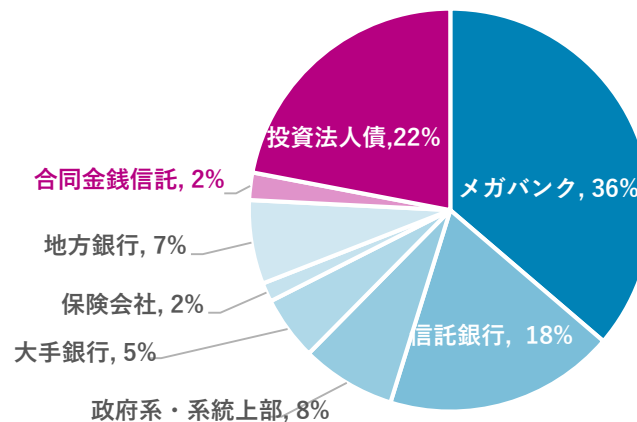
(注3)「2020年7月期 (多摩平の森取得後)」については第15期末の予想数値を記載しています

格付の状況

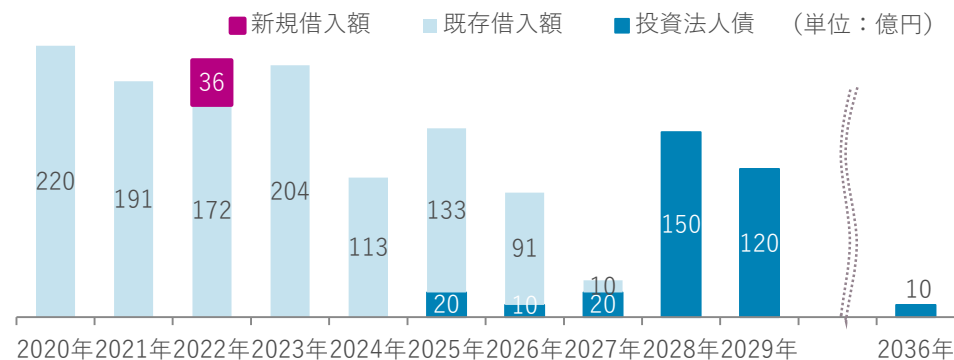
信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA-	安定的

有利子負債の内訳 (2020年1月期 (第14期) 時点)

取引金融機関 全23社 (前期比±0社)



返済期限の分散化 (2020年1月期 (第14期) 時点)



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

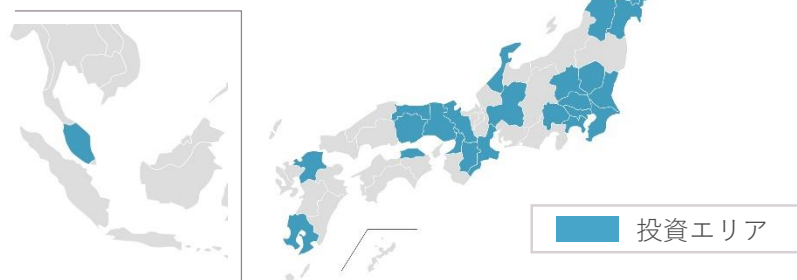
分散投資

- ✓ 投資エリア及び1物件当たりの取得価額の分散

24都道府県+マレーシア（第2期末：14県）

<地域別分散>

イオンモール多摩平の森取得後
(2020年2月3日時点)



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	40物件
国内保有物件	
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83億円のフリーキャッシュフローをもとに、自然災害等にも活用可能

配当準備積立金の積立て

- ✓ 第14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)

■ 過去のキャッシュフロー活用実績

第13期・第14期 実績合計

外部成長：増築棟の取得 **71億円**

内部成長：増床リニューアル **7.9億円**

減価償却費
89億円

フリーキャッシュ
フロー
83億円

資本的支出
6億円



(注1) 2019年11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

戦略的キャッシュマネジメント

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 3.9%の物件を
取得すると仮定

分配金 約83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1.2%減

③資本政策

利益超過分配

自己投資口取得

投資口価格112,413円 (注) 水準での
自己投資口取得および消却を仮定

分配金 約121円増加

LTV 約0.95%増

(注) 第14期末1口当たりNAV 140,517円の0.8倍となる
投資口価格水準を前提に試算

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

MSCIジャパンESG セレクト・リーダーズ指数組入れ

MSCI



2019 Constituent
MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダーズ指数

「リートで**9銘柄**選定 (2019年12月現在)
2017年7月3日より組入れ

GRESB リアルエステイト評価



G R E S B
★ ★ ★ ★ ★ 2019

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

33億円

グリーンボンド（リテール）

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

CASBEE不動産評価認証



Sランク **3**物件
(最高評価)

BELS認証



★★★★ **1**物件

(2020年2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CO₂排出量**35%**削減 (2010年比)

達成手段の考え方 イオンのCO₂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**

植樹活動

約30年で国内外で約**1,193万本**に



脱プラスチック

2018年度 レジ袋約**26億枚**削減
(CO₂削減量約**8万t**の効果)



防災対策

自衛隊・日本航空と連携
2020年目標 **防災拠点100店舗**



幸せの黄色いレシート キャンペーン

レシート合計1%分の品物寄贈
累計約**37億**円相当を寄贈
(2001年～2019年2月)



ダイバーシティ

2020年目標
女性管理職 50%
(2018年度 26.5%)
障がい者雇用率 3.0% 1万人
(2018年度 2.56% 6,827人)



サステナビリティへの取り組み

社会的課題への取り組み

防災拠点としての活動



自衛隊、日本航空との災害時連携協定



被災時の避難スペース
「バルーンシェルター」

公共性の高いテナント



行政窓口



郵便局

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

地域共生・イオンデー



全従業員が地域への貢献活動として
清掃活動や植樹活動等実施

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)

従業員への取り組み

働きやすい環境の整備



経済産業省2020年認定（資産運用会社）

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	18名
ARESマスター	10名
公認不動産コンサルティングマスター	3名

(2019年5月末日時点)

人権研修および行動規範研修の実施

研修の種類	回数
コンプライアンス研修	9回
業務研修	14回
合計	23回

(2018年6月から2019年5月までの取り組み)

情報開示

個人投資家向け説明会

	第13期	第14期
説明会回数	6回	8回
開催都市数	5都市	6都市

(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。

サステナビリティへの取り組み

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り組み事例

太陽光パネル



館内照明LED化



壁面緑化



高効率空調機器への切替



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が必須



投資委員会



コンプライアンス委員会

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
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იმ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。

マネジメントメッセージ

代表取締役社長 関 延明



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トの設立にも深く寄与。イオンリテール(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。

代表者メッセージ

2019年9月に実施した公募増資は、イオンリートにとって2年ぶりの取組みでした。この間、物件入替や手元キャッシュを活用した物件取得、保有物件のバリューアップなど、イオンリートとして出来ることを、地道に続けてまいりました。それらを評価いただいた皆さまから、多大なご支援をいただき、今回の増資は成功裏に終えることができました。

引き続き、イオンリートの強みである豊富なパイプラインとキャッシュフローを活用し、分配金及びNAVを成長させ、着実に投資主価値の向上を実現してまいります。加えて、中長期的な視点に立った、「生活インフラ資産」を通じた「イオンリートならではの」のサステナビリティへの取組みを推進してまいります。

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。

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

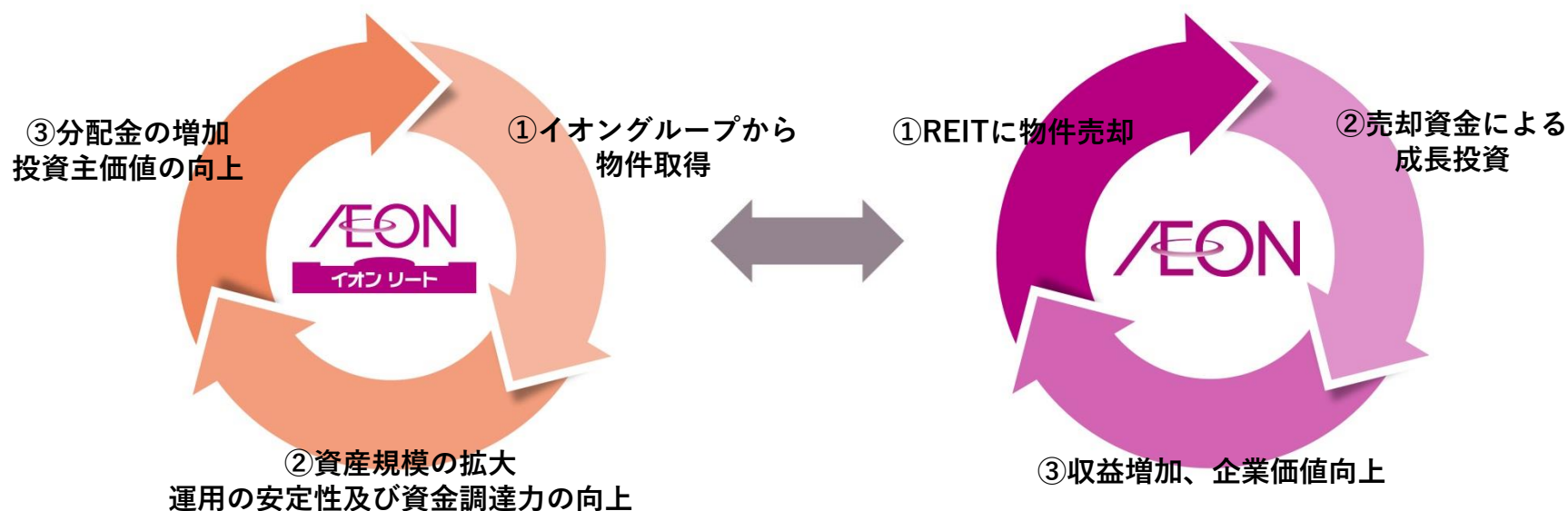
地域社会の豊かな暮らしを支える商業施設を「地域社会の生活インフラ資産」と位置づけ、投資します。

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。

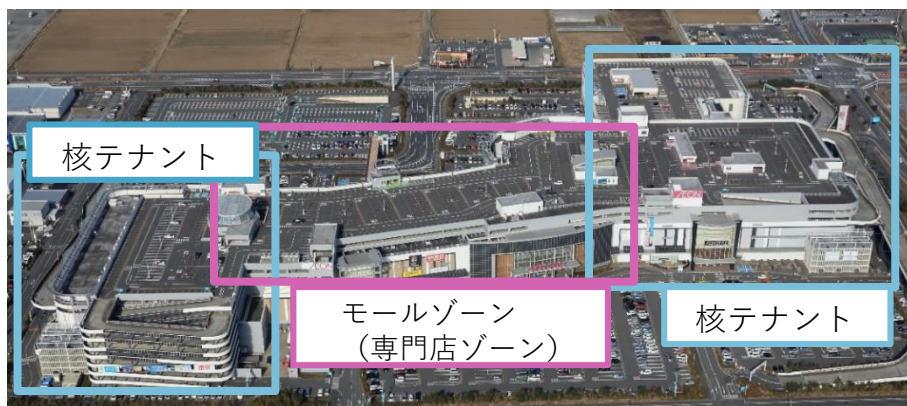


(注2) 純粋持株会社であるイオン（株）並びに293社の連結子会社及び29社の持分法適用関連会社（2019年2月末日現在）にて構成されるグループをいいます

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
大規模商業施設 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 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 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	80%以上	
その他の商業施設 (中小規模) ネイバーフード型 (NSC) : 食品スーパー等+専門店10~30店 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	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	
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2) 、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て一括賃貸及び管理・運営する商業施設等

イオンモール水戸内原
(広域商圈型ショッピングセンター)



(注1) 取得価額ベースにて算出しています

(注2) インドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、タイ、ブルネイ、ベトナム、ラオス、ミャンマー、カンボジアをいいます

ポートフォリオマップ (イオンモール多摩平の森取得後)

42物件

国内40物件、
海外2物件

資産規模 3,901億円

- 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)

東海・中部・北陸



九州・沖縄



マレーシア



近畿・中国・四国



北海道・東北



関東



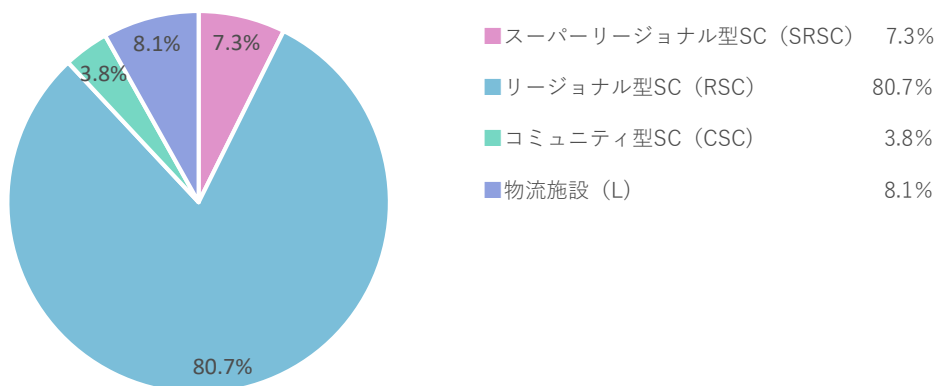
第14期末のポートフォリオと分散状況

ポートフォリオの概要

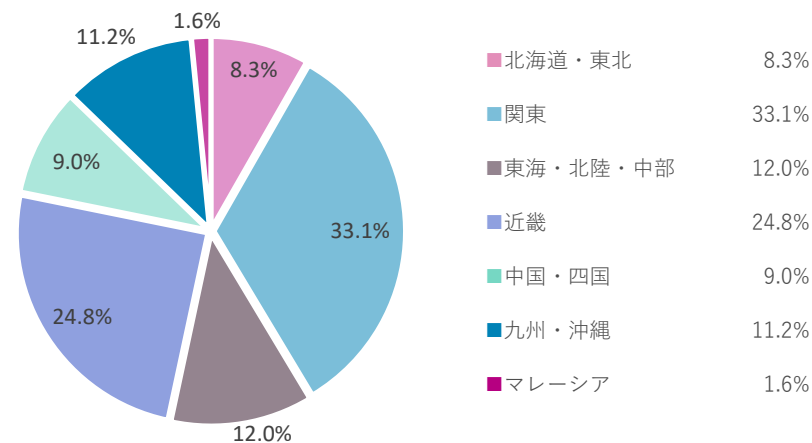
物件数	41物件（内、国内39物件、海外2物件）
取得価額合計	3,805億円
平均NOI利回り	6.4%
平均残存賃貸借契約期間	15.4年
平均築年数	15.3年
マスターリース稼働率	100%

ポートフォリオの分散状況（取得価額ベース）

物件タイプ比率



エリア比率



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とイオンモール熊本の物件入替



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



イオンモール甲府昭和(増築棟)の取得
(取得価額71億円)

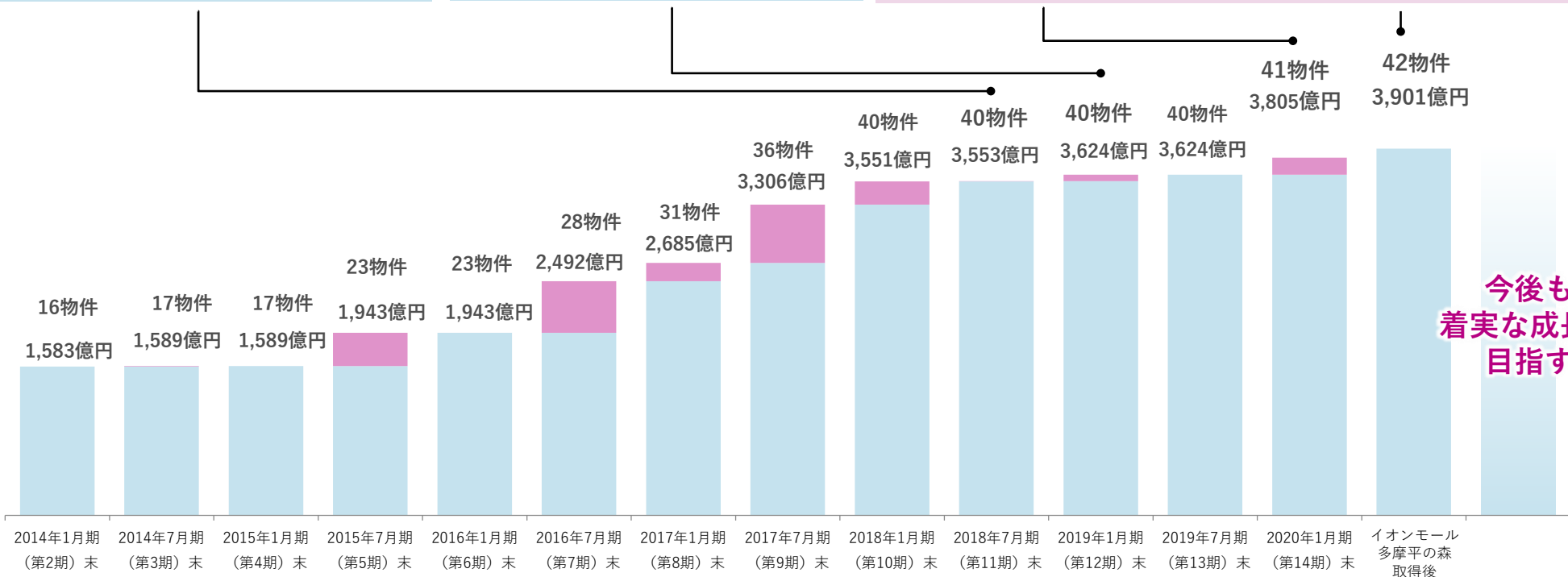
第5回公募増資



イオンモール福津
(取得価額180億円)



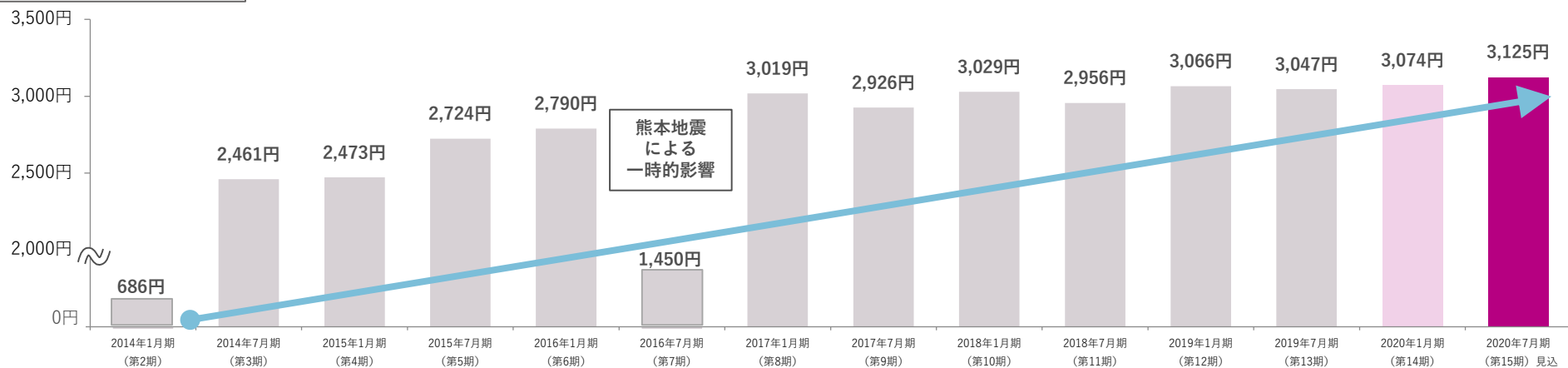
イオンモール多摩平の森
(取得価額96億円)



今後も
着実な成長を
目指す

分配金とNAVの進捗

1口当たり分配金推移



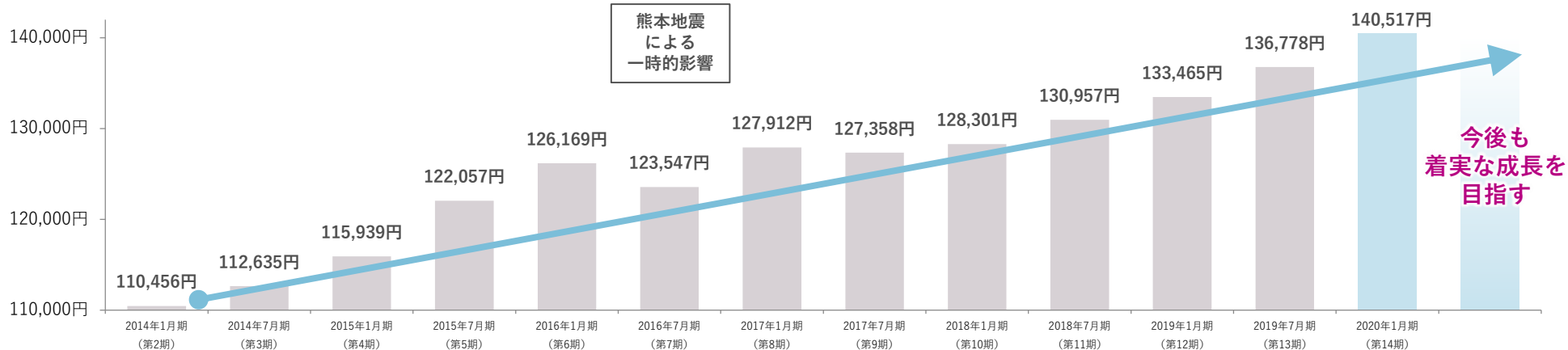
イオンモール
福津の取得



イオンモール
多摩平の森の取得



1口当たりNAV推移



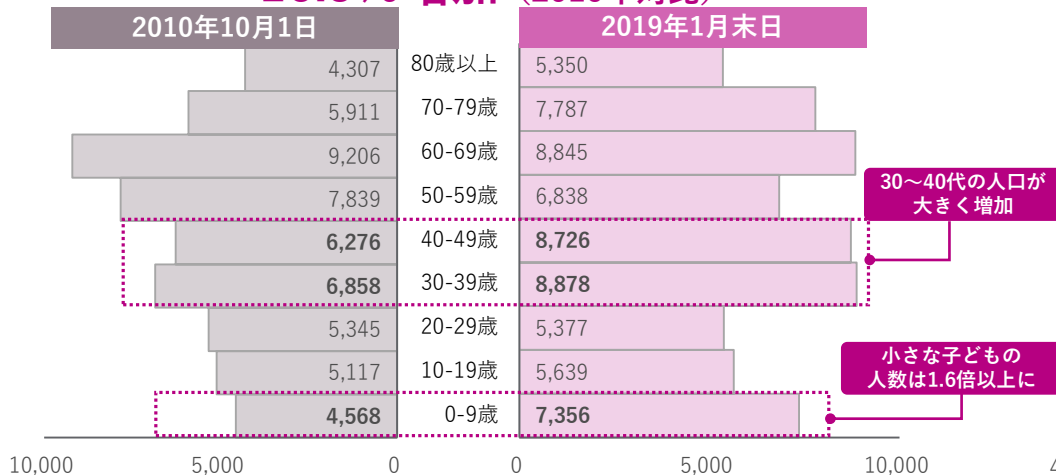
第5回公募増資による新規取得物件①

イオンモール福津（福岡県福津市）



福津市の年齢別人口構成（2010年、2019年比較）

16.9%増加（2010年対比）



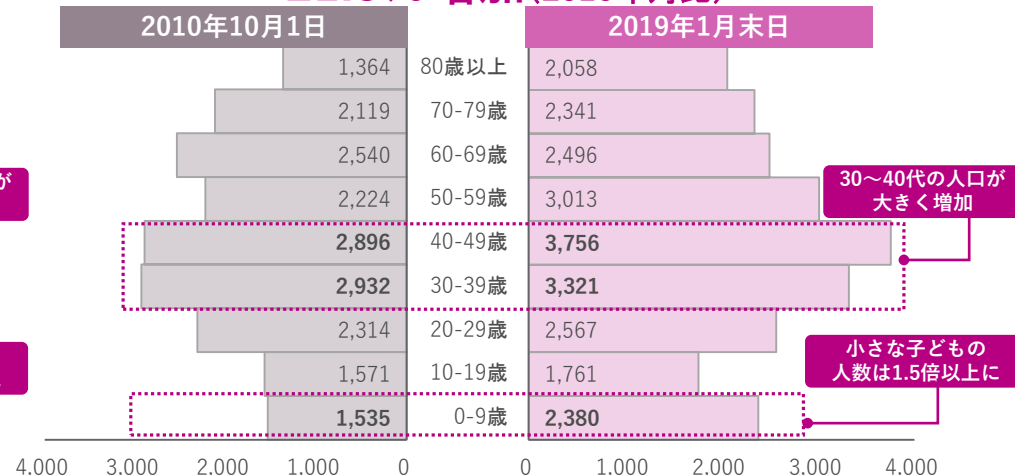
出典：福津市「行政区ごと人口（年齢別・男女別）」（2019年1月末時点）及び総務省統計局「平成22年国勢調査」を基に、本資産運用会社において作成

イオンモール多摩平の森（東京都日野市）



多摩平地区及び豊田地区の年齢別人口構成（2010年、2019年比較）

21.5%増加（2010年対比）

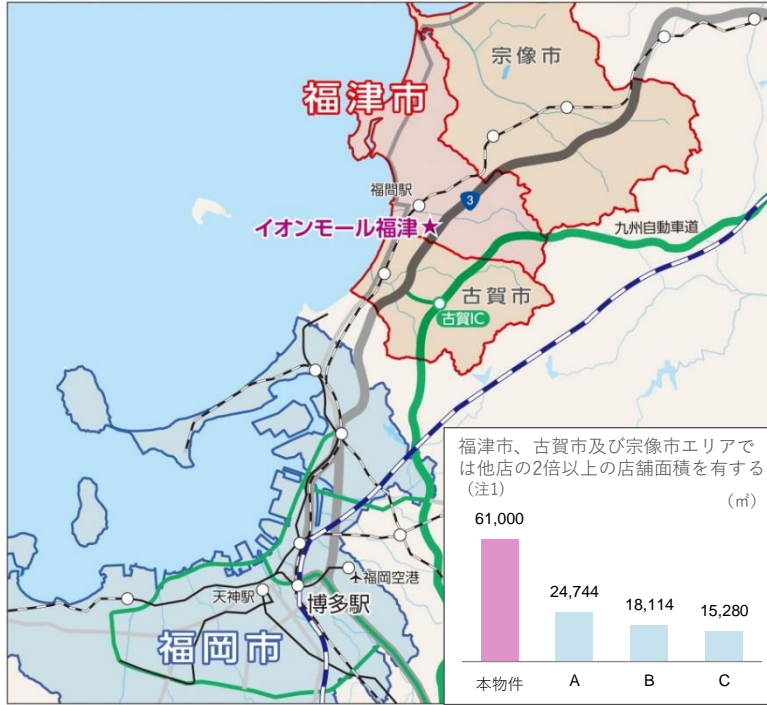


出典：東京都庁ホームページ「平成22年 東京都区市町村町別報告」及び日野市公式ホームページ「市政情報／統計情報／日野市の人口、世帯数、面積（令和元年6月1日現在）／人口推計（平成31年）／男女別町名別年齢別人口統計平成31年1月1日時点」を基に、本資産運用会社において作成

第5回公募増資による新規取得物件② -物件毎の特徴-

イオンモール福津（福岡県福津市）

■ 良好なアクセス環境



イオンモール多摩平の森（東京都日野市）

■ 住宅街から豊田駅への動線となる商業施設（1階フロアマップ）



■ 東日本大震災の経験を踏まえた安全性強化への取組み

吹き抜け天井に張られた膜材



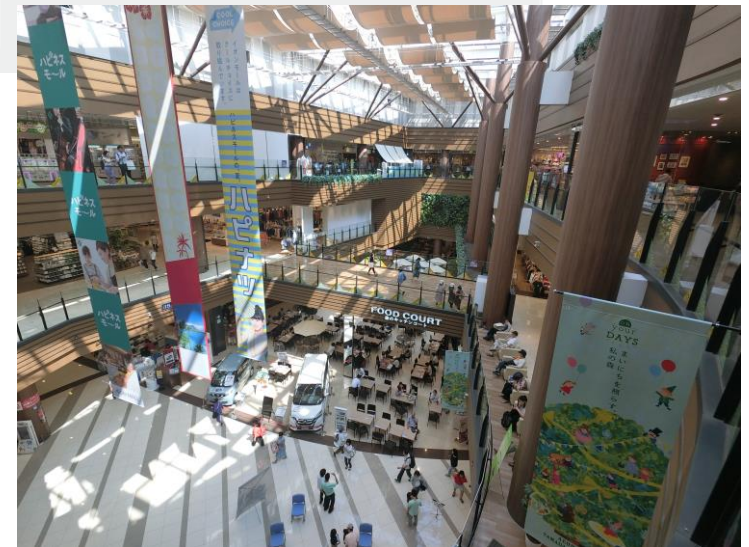
軽量の膜材を採用することにより、万が一の場合の安全性向上

仮設給水口を設置した受水槽



非常用の水栓を取り付けることで受水槽内に貯水されている水を供給することが可能

(注) 一般社団法人日本ショッピングセンター協会「全国都道府県別SC一覧」（2018年末時点）を基に、本資産運用会社において作成



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

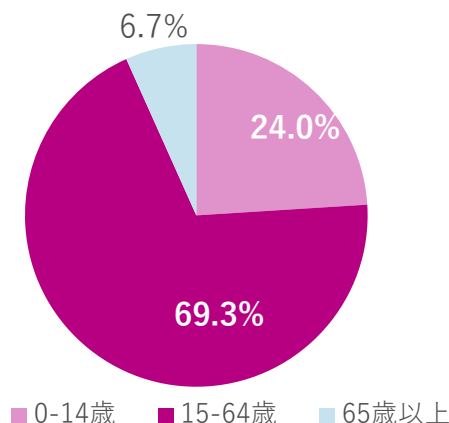
マレーシア概要



- 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28.6歳、年少人口・生産年齢人口で90%超を占める

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	\$10,942 (日本の約0.3倍) (2018年基準)

人口構成



年齢(中央値)28.6才

出典：Department of Statistics Malaysia

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年クアラルンプール証券取引所に上場
- 27モールを運営、営業収益 4,353mil RM(1,044億円, 1RM=24.0円)
(Annual Report 2018)

保有物件の概要

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)	21.3 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>	ヌグリスンビル州 <クアラルンプール近郊>
鑑定NOI利回り	7.2%	6.3%
Topics	2020年 4.6%賃料増額	2019年5.4%賃料増額

(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

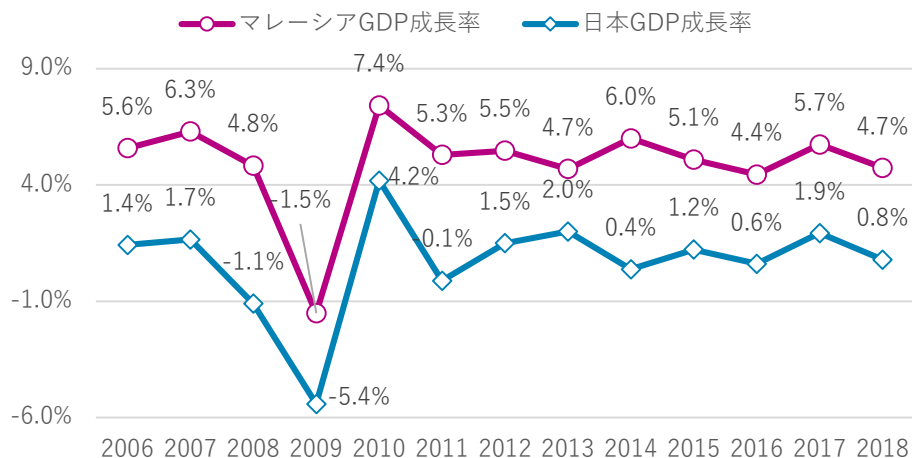
(注2) 2020年1月31日時点の鑑定評価に基づく

マスターリース契約の概要

固定賃料契約 (賃貸借期間10年)	✕	CPI連動の賃料改定 (3年毎)	✕	ネットリース イオンモールセレンバン 2のみ
----------------------	---	---------------------	---	---------------------------

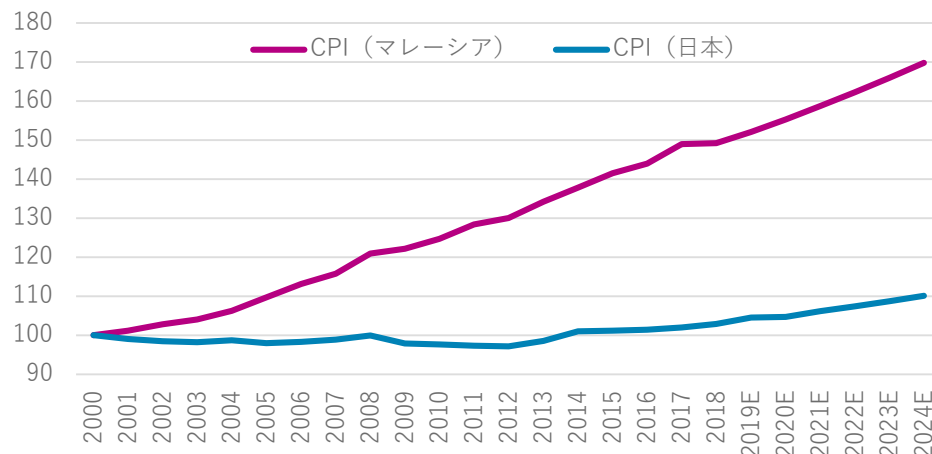
マレーシアのマーケット状況

日本・マレーシアGDP成長率の推移



出典：世界銀行

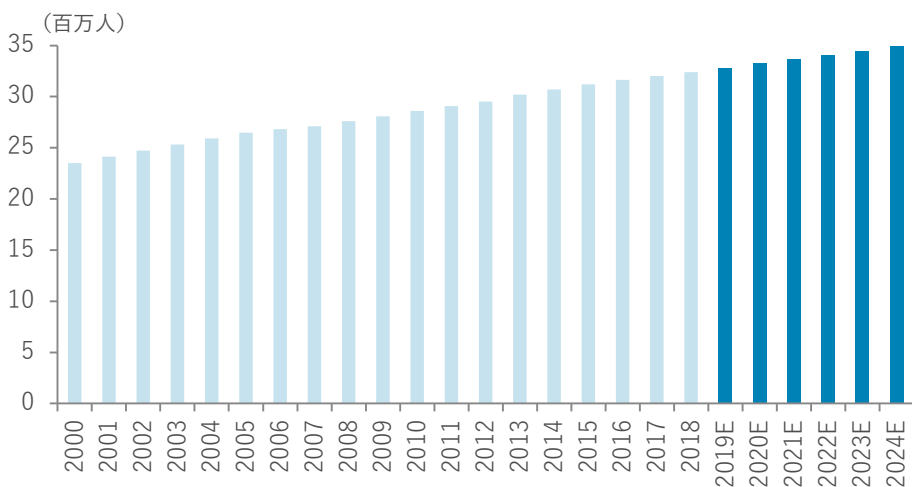
日本・マレーシア消費者物価指数（CPI）の推移



(注) 上記推移は2000年を100とした場合の推移を記載しております

出典：IMF - World Economic Outlook Databases

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

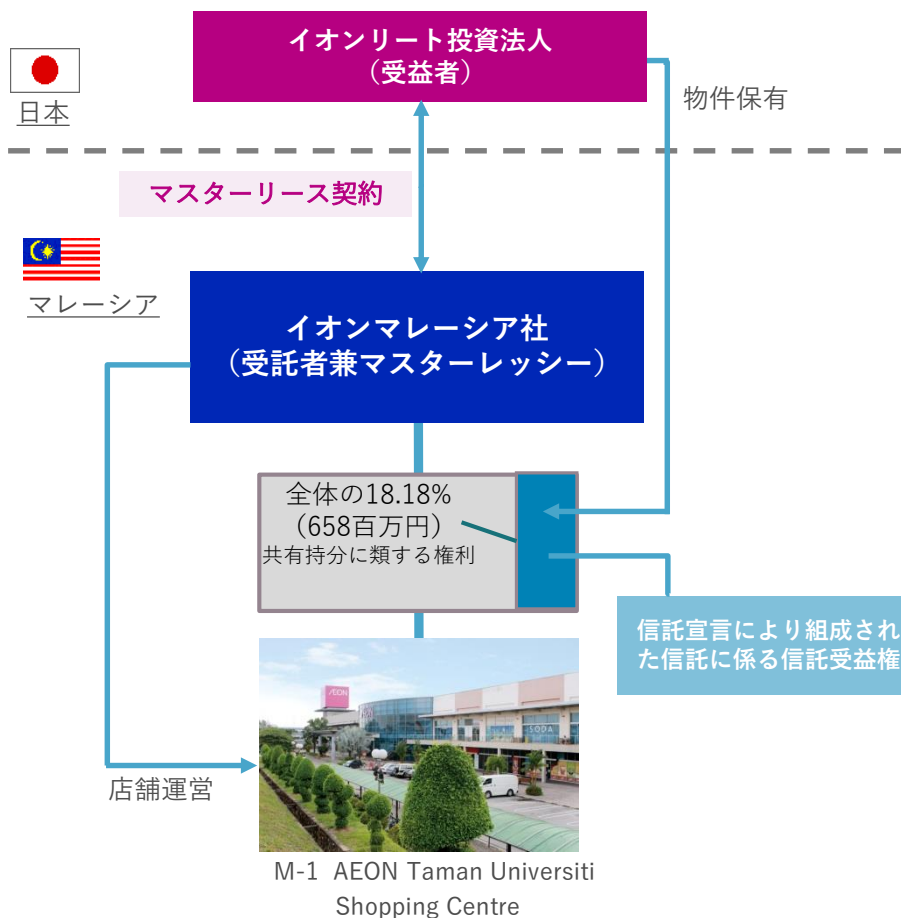


出典：Bloomberg

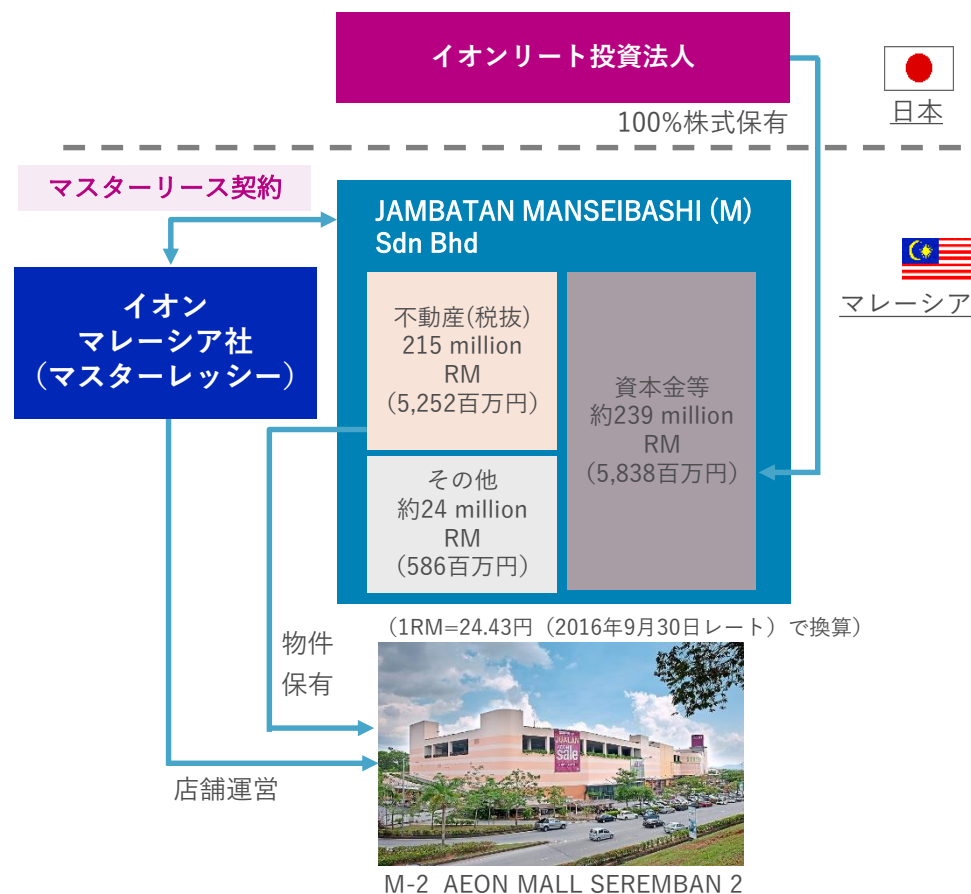
海外不動産取得スキームについて

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）

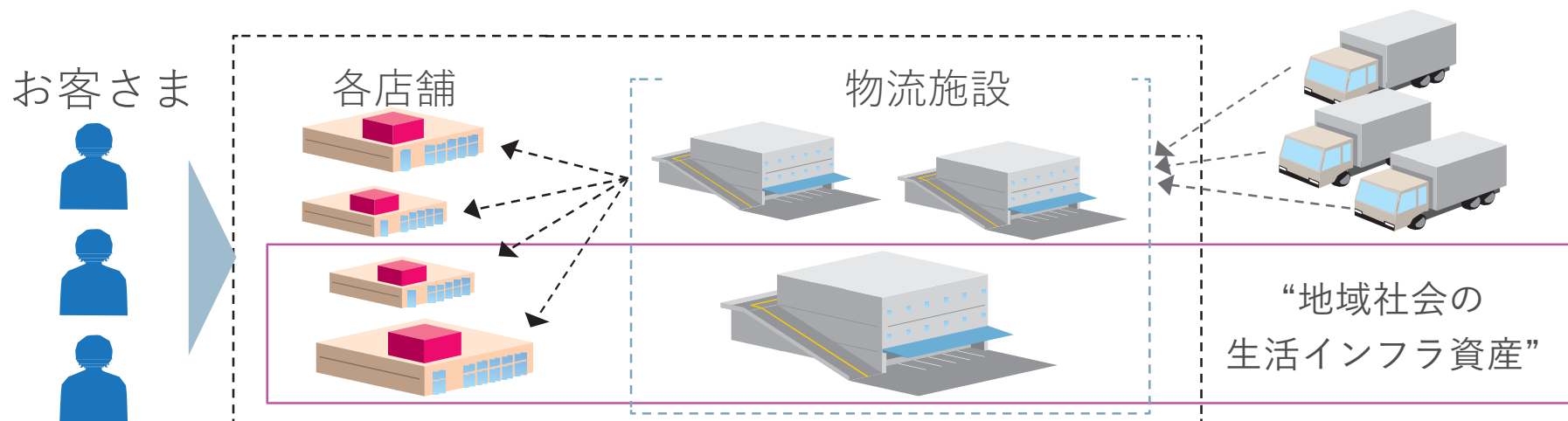





海外SPCスキーム（2016年9月取得完了）



イオンリートの上場来取組み②（物流施設）

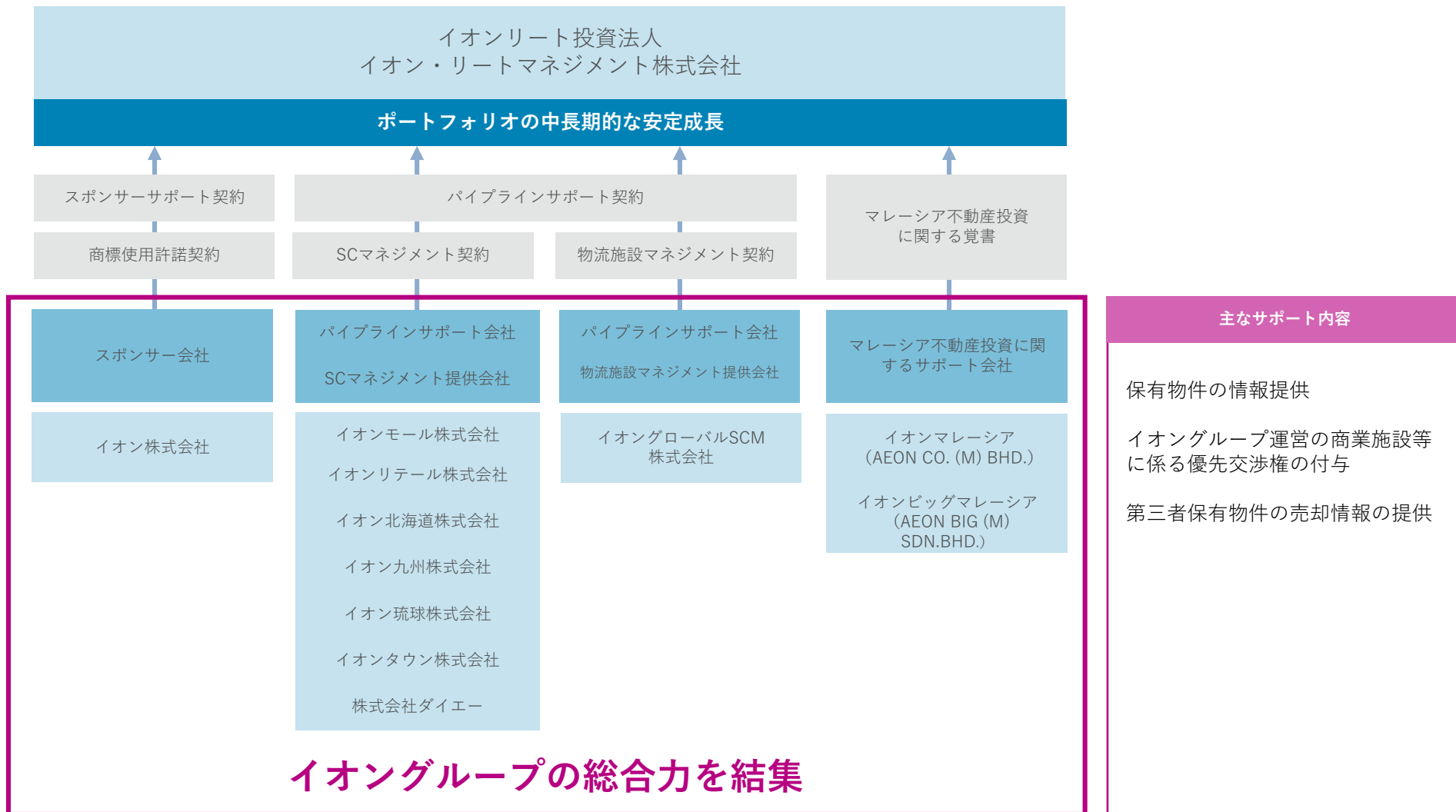
商流を支える物流施設へも投資、現在3物件保有
 グループのサプライチェーン全体の成長力・収益性を取り込む



施設タイプ	主な対応商品	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 頻りに補充 される商品の一時的な保管・供給を担う		 イオン南大阪RDC

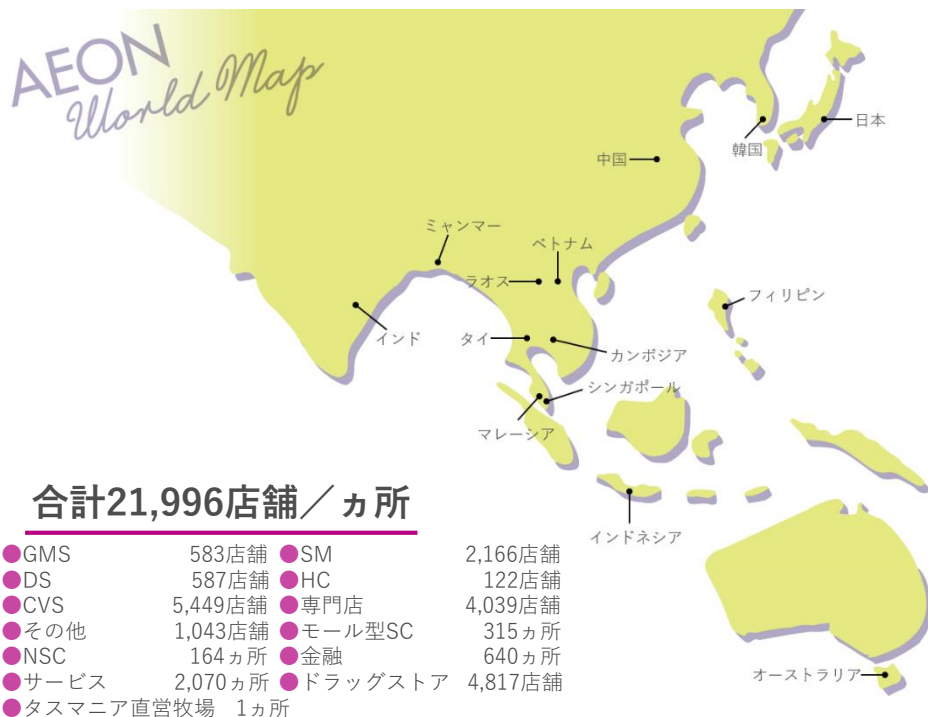
サポート契約締結会社の拡大

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



イオングループの概要

世界へ広がるイオングループ



連結営業収益

8兆5,182億円

グループ従業員

58万人

イオン・フィナンシャルサービス(株)

連結カード会員数

4,396万人

(注1) イオン株式会社及びイオン・フィナンシャルサービス株式会社のホームページの情報を基に、本資産運用会社において作成

日々の暮らしを支えるイオンの事業



●GMS（総合スーパー）事業



●SM（スーパーマーケット）事業



●総合金融事業

連結子会社数

293社 (注2)



●ヘルス&ウエルネス事業



●ディベロッパー事業



●サービス・専門店事業



●国際事業

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	138,434
5	ウォルグリーン・ブーツ・アライアンス	アメリカ	131,537

13	イオン	日本	77,756
----	-----	----	--------

(注2) イオン株式会社2019年5月30日付の有価証券報告書に基づき記載しています

(注3) 「販売革新 (2019年10月号)」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

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
- イオン大田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



イオンモールいわき小名浜



イオンモール津南

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
- (仮称) イオンモール利府 新棟 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
- イオンモール与野 埼玉県さいたま市
- イオンモール上尾 埼玉県上尾市
- (仮称) 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
- 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

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
- イオンモール橿原 奈良県橿原市



THE OUTLETS HIROSHIMA

(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1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。

Appendix 2 データ集

第14期（2020年1月期）貸借対照表

区 分	第13期 2019年7月31日現在		第14期 2020年1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	22,695,708	6.3%	21,694,529	5.8%
現金及び預金	15,120,973	4.2%	12,959,174	3.5%
信託現金及び信託預金	7,134,065	2.0%	8,116,188	2.2%
前払費用	428,371	0.1%	601,811	0.2%
未収還付法人税等	12	0.0%	14	0.0%
その他	12,285	0.0%	17,341	0.0%
II 固定資産	339,514,693	93.7%	353,620,377	94.1%
有形固定資産	283,368,657	78.2%	296,999,002	79.1%
土地	108,463	0.0%	108,463	0.0%
信託建物	161,967,882	44.7%	164,549,232	43.8%
信託構築物	400,923	0.1%	443,471	0.1%
信託工具、器具及び備品	5,961	0.0%	14,033	0.0%
信託土地	120,885,426	33.4%	131,883,801	35.1%
無形固定資産	49,235,482	13.6%	49,838,776	13.3%
信託借地権	49,235,482	13.6%	49,838,776	13.3%
投資その他の資産	6,910,553	1.9%	6,782,598	1.8%
関係会社株式	6,078,453	1.7%	6,078,453	1.6%
長期前払費用	821,638	0.2%	693,683	0.2%
差入敷金及び保証金	10,460	0.0%	10,460	0.0%
III 繰延資産	206,671	0.1%	280,012	0.1%
投資口交付費	46,199	0.0%	41,585	0.0%
投資法人債発行費	160,471	0.0%	238,426	0.1%
資産合計	362,417,072	100.0%	375,594,919	100.0%

区 分	第13期 2019年7月31日現在		第14期 2020年1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	17,372,609	4.8%	23,583,298	6.3%
営業未払金	344,650	0.1%	824,608	0.2%
1年以内返済予定の長期借入金	15,600,000	4.3%	22,000,000	5.9%
未払金	354,655	0.1%	390,473	0.1%
未払費用	59,865	0.0%	78,396	0.0%
未払法人税等	605	0.0%	605	0.0%
未払消費税等	825,417	0.2%	48,228	0.0%
災害損失引当金	-	-	50,792	0.0%
その他	187,415	0.1%	190,194	0.1%
II 固定負債	146,981,777	40.6%	141,210,273	37.6%
投資法人債	21,000,000	5.8%	33,000,000	8.8%
長期借入金	113,400,000	31.3%	95,000,000	25.3%
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	12,579,149	3.5%	13,207,644	3.5%
負債合計	164,354,387	45.3%	164,793,571	43.9%
純資産の部				
I 投資主資本	198,062,685	54.7%	210,801,347	56.1%
出資総額(純額)	192,172,327	53.0%	204,568,196	54.5%
出資総額	195,698,024	54.0%	208,093,893	55.4%
出資総額控除額	△ 3,525,697	△1.0%	△ 3,525,697	△0.9%
剰余金	5,890,358	1.6%	6,233,151	1.7%
任意積立金	397,913	0.1%	474,397	0.1%
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,492,445	1.5%	5,758,754	1.5%
純資産合計	198,062,685	54.7%	210,801,347	56.1%
負債純資産合計	362,417,072	100.0%	375,594,919	100.0%

第14期（2020年1月期）損益計算書

（損益計算書）

区 分	第13期		第14期	
	自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日		自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
営業収益	16,357,854	100.0%	16,895,199	100.0%
貸貨事業収入	16,226,615	99.2%	16,761,424	99.2%
受取配当金	131,239	0.8%	133,774	0.8%
営業費用	10,131,526	61.9%	10,249,664	60.7%
貸貨事業費用	9,196,848	56.2%	9,290,775	55.0%
(内、減価償却費)	(4,442,687)	(27.2%)	(4,549,741)	(26.9%)
資産運用報酬	749,507	(4.6%)	768,485	(4.5%)
資産保管手数料	18,840	0.1%	19,298	0.1%
一般事務委託手数料	55,067	0.3%	58,508	0.3%
役員報酬	3,600	0.0%	3,600	0.0%
租税公課	4,816	0.0%	5,876	0.0%
その他営業費用	102,846	0.6%	103,120	0.6%
I 営業利益	6,226,328	38.1%	6,645,534	39.3%
営業外収益	3,780	0.0%	915	0.0%
受取利息	83	0.0%	96	0.0%
未払分配金戻入	1,375	0.0%	819	0.0%
その他	2,320	0.0%	-	-
営業外費用	813,862	5.0%	846,268	5.0%
支払利息	503,687	3.1%	508,330	3.0%
投資法人債利息	83,027	0.5%	97,547	0.6%
投資口交付費償却	37,218	0.2%	42,477	0.3%
投資法人債発行費償却	8,881	0.1%	10,353	0.1%
投資法人債発行費	-	-	14,876	0.1%
融資関連費用	180,945	1.1%	171,636	1.0%
その他	102	0.0%	1,047	0.0%
II 経常利益	5,416,246	33.1%	5,800,181	34.3%
III 特別利益	76,483	0.5%	43,731	0.3%
受取保険金	76,483	0.5%	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（△）	5,492,730	33.6%	5,758,974	34.1%
法人税、住民税及び事業税	605	0.0%	605	0.0%
法人税等合計	605	0.0%	605	0.0%
V 当期純利益又は当期純損失（△）	5,492,125	33.6%	5,758,369	34.1%
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）	319	0.0%	385	0.0%
VI 当期未処分利益又は当期未処分損失	5,492,445	33.6%	5,758,754	34.1%

（貸貨事業損益の内訳とNOI）

区 分	第13期		第14期	
	自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日		自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
貸貨事業収入	16,226,615	100.0%	16,761,424	100.0%
賃料収入	16,169,293	99.6%	16,683,555	99.5%
その他貸貨事業収入	57,321	0.4%	77,868	0.5%
貸貨事業費用	9,196,848	56.7%	9,290,775	55.4%
管理業務費	42,846	0.3%	43,731	0.3%
修繕費	555,091	3.4%	494,122	2.9%
保険料	154,466	1.0%	169,515	1.0%
信託報酬	20,704	0.1%	21,109	0.1%
支払地代	2,020,959	12.5%	2,035,764	12.1%
租税公課	1,904,130	11.7%	1,904,070	11.4%
減価償却費	4,442,687	27.4%	4,549,741	27.1%
水道料	49,064	0.3%	52,399	0.3%
その他貸貨事業費用	6,897	0.0%	20,322	0.1%
NOI	11,472,454	-	12,020,389	-
貸貨事業収入（+）	16,226,615	-	16,761,424	-
貸貨事業費用（▲）	▲ 9,196,848	-	▲ 9,290,775	-
減価償却費（+）	4,442,687	-	4,549,741	-

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)	期末帳簿価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	含み益 (百万円)	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	18,771	24,300	5,528	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	5,865	8,050	2,184	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	5,285	6,950	1,664	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	5,938	7,100	1,161	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	14,051	17,714	3,662	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	5,791	8,210	2,418	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	9,636	11,300	1,663	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	3,645	4,960	1,314	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	9,284	10,400	1,115	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	3,310	3,910	599	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	6,048	7,720	1,671	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	6,782	8,430	1,647	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	16,217	19,800	3,582	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	6,650	8,850	2,199	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	9,519	12,800	3,280	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	19,929	23,100	3,170	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	5,278	6,460	1,181	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	1,732	1,980	247	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	2,273	2,810	536	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	1,290	1,520	229	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	2,200	2,660	459	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	13,293	14,800	1,506	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	11,588	12,600	1,011	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	15,217	17,600	2,382	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	7,362	8,350	987	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)	期末帳簿価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	含み益 (百万円)	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	5,792	6,550	757	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	15,990	17,600	1,609	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	12,635	14,200	1,564	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	11,216	12,600	1,383	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	8,937	10,700	1,762	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	9,067	9,970	902	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	13,194	13,900	705	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	18,063	18,300	236	1.5
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	6,295	6,610	314	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	3,528	3,920	391	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	4,351	4,760	408	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	13,748	15,400	1,651	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	9,581	10,600	1,018	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	6,835	7,450	614	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)	630 (20百万RM)	568 (21百万RM)	▲61 (1百万RM)	0.8
M-2	イオンモールセレンバン 2	マレーシア国 ヌグリスンピラン州	2016年9月	81,135.00	5,252 (215百万RM)	—	6,354 (238百万RM)	—	4.0
合計 (2020年1月31日現在、41物件)				3,530,537.24	380,518	—	411,857	58,664	1.4

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、2020年1月31日です。

(注2) 含み損益は、鑑定評価額－期末帳簿価額で算出しています。

(注3) 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、2020年2月3日に取得した「イオンモール多摩平の森」を含む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・リングットの円貨換算は、第14期末が2020年1月31日（第14期1RM=26.70円（小数点第3位を切捨て））の為替相場を用いています。

第14期保有資産（41物件） データ 鑑定評価の概要

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13期末 (2019年7月末)	第14期末 (2020年1月末)	差異	第13期末 (2019年7月末)	第14期末 (2020年1月末)	差異
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注1)	(株) 谷澤総合鑑定所	21,190	24,200	24,300	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	6,830	6,950	120	6.6	6.5	▲ 0.1
RSC-2	イオンモール石巻	(財) 日本不動産研究所	6,680	7,080	7,100	20	6.2	6.1	▲ 0.1
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	17,600	300	6.0	5.9	▲ 0.1
	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	8,060	8,210	150	6.4	6.3	▲ 0.1
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	(財) 日本不動産研究所	10,220	11,000	11,300	300	5.2	5.1	▲ 0.1
RSC-6	イオンモール大垣	(財) 日本不動産研究所	4,950	4,950	4,960	10	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	10,200	10,400	200	6.2	6.1	▲ 0.1
RSC-8	イオンモール明和	(株) 谷澤総合鑑定所	3,290	3,710	3,910	200	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	7,610	7,720	110	6.8	6.7	▲ 0.1
RSC-10	イオンモール日吉津	(財) 日本不動産研究所	7,780	8,310	8,430	120	6.8	6.7	▲ 0.1
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	8,710	8,850	140	6.5	6.4	▲ 0.1
RSC-13	イオンモール直方	(財) 日本不動産研究所	11,246	13,300	12,800	▲ 500	6.4	6.3	▲ 0.1
RSC-15	イオンモールKYOTO	(財) 日本不動産研究所	21,470	22,500	23,100	600	4.8	4.7	▲ 0.1
RSC-16	イオンモール札幌平岡	(株) 谷澤総合鑑定所	5,900	6,440	6,460	20	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	1,960	1,980	20	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	2,810	0	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	1,490	1,520	30	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	12,400	12,600	200	4.9	4.8	▲ 0.1
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	17,300	17,600	300	5.7	5.6	▲ 0.1
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
RSC-25	イオンモール小山	(財) 日本不動産研究所	6,280	6,450	6,550	100	6.7	6.6	▲ 0.1
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	14,100	14,200	100	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	12,400	12,600	200	6.3	6.2	▲ 0.1
RSC-29	イオンモールかほく	(財) 日本不動産研究所	9,940	10,600	10,700	100	6.9	6.8	▲ 0.1
RSC-30	イオンモール下妻	(財) 日本不動産研究所	9,552	9,820	9,970	150	6.4	6.3	▲ 0.1
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 (第14期中取得物件) (注3)	(株) 谷澤総合鑑定所	18,040	-	18,300	-	-	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	6,590	6,610	20	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	3,860	3,920	60	6.2	6.1	▲ 0.1
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	4,730	4,760	30	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	15,100	15,400	300	4.9	4.8	▲ 0.1
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	7,290	7,450	160	5.0	4.9	▲ 0.1
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)	561 (21.3百万RM)	568 (21.3百万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)	6,137 (233百万RM)	6,354 (238百万RM)	-	-	-	-
合計			380,518	389,672	411,857	-	-	-	-

(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

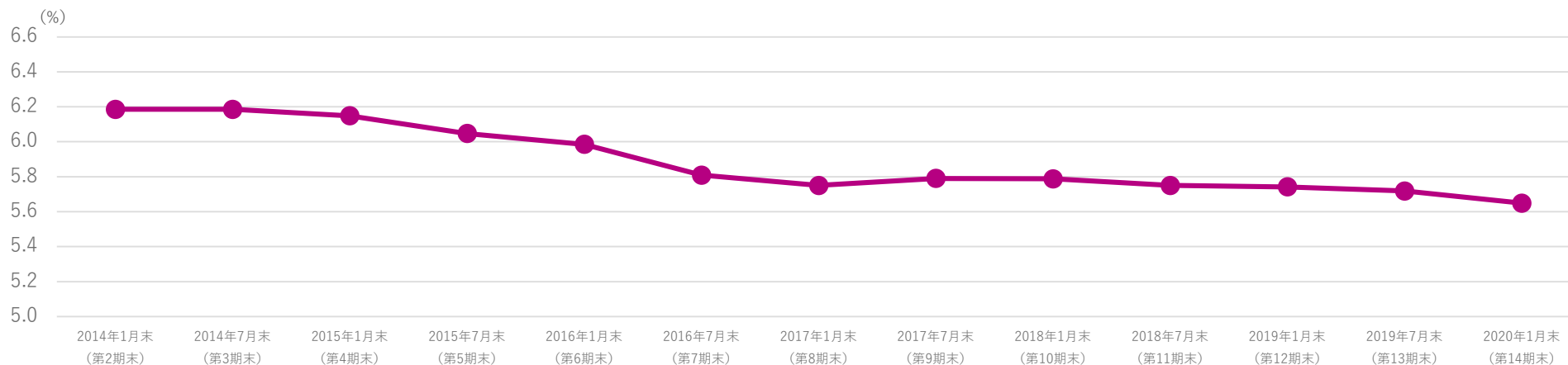
(注3) イオンモール福津は、2019年9月3日付で取得しています

(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

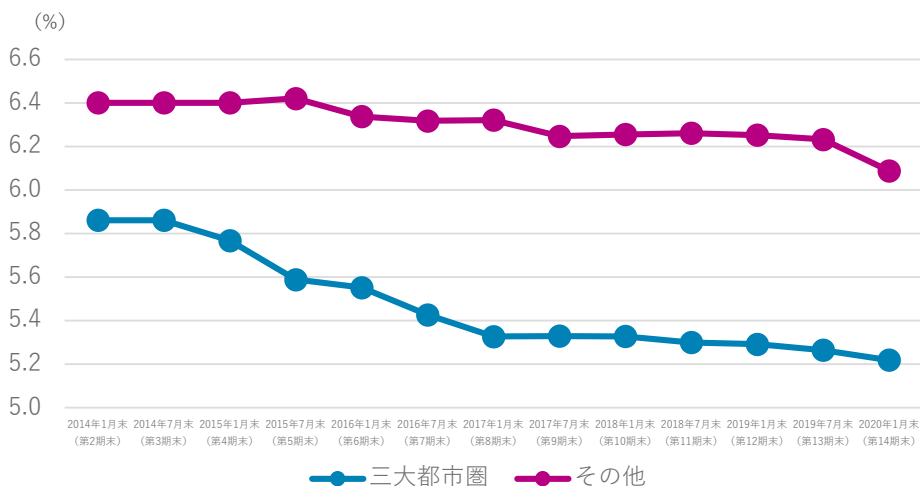
(注5) マレーシア・リンギットの円貨換算は、第13期末が2019年7月31日、第14期末が2020年1月31日（第13期1RM=26.34円、第14期1RM=26.70円（小数点第3位を切捨て））の為替相場を用いています

平均キャップレート

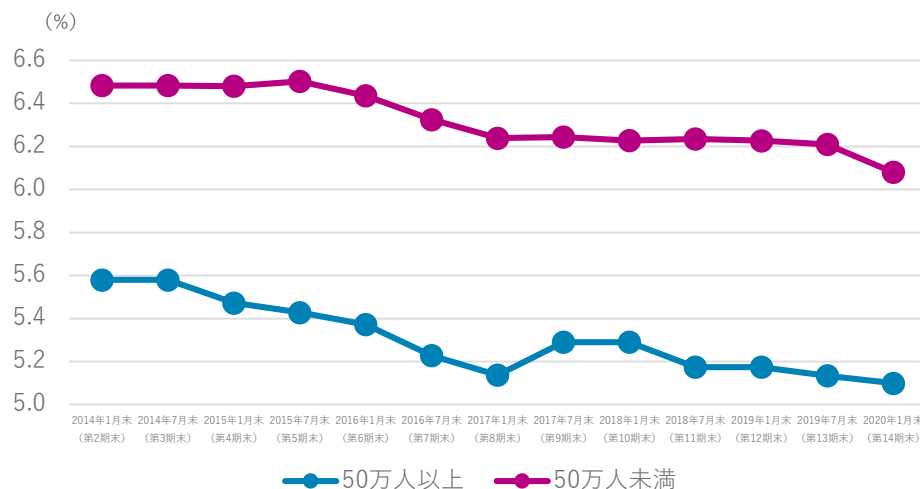
平均キャップレート（ポートフォリオ全体）（注1）



平均キャップレート（エリア別）（注1）（注2）



平均キャップレート（10km圏人口別）（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圏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」、「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%
予定	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%
予定	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%
予定	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%
予定	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%

(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) 上表の実績については投資額500万円以上の賃料増額を伴う活性化投資を、予定については今後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）

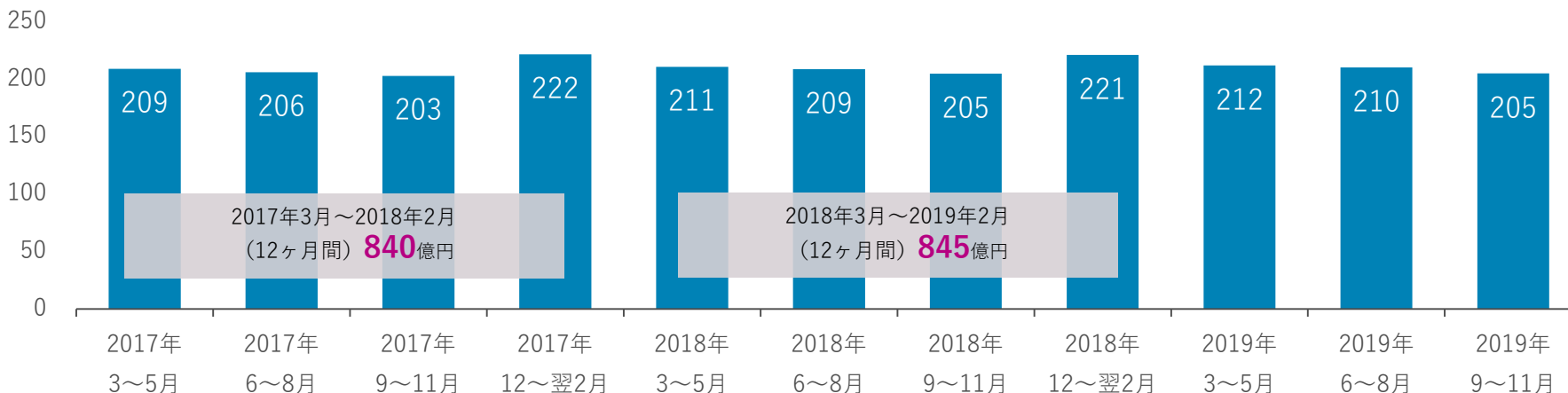
大規模な増築棟新設 既存棟リニューアル



ポートフォリオ組入店舗の業績動向

マスターリース会社の営業収益推移

(単位：億円)

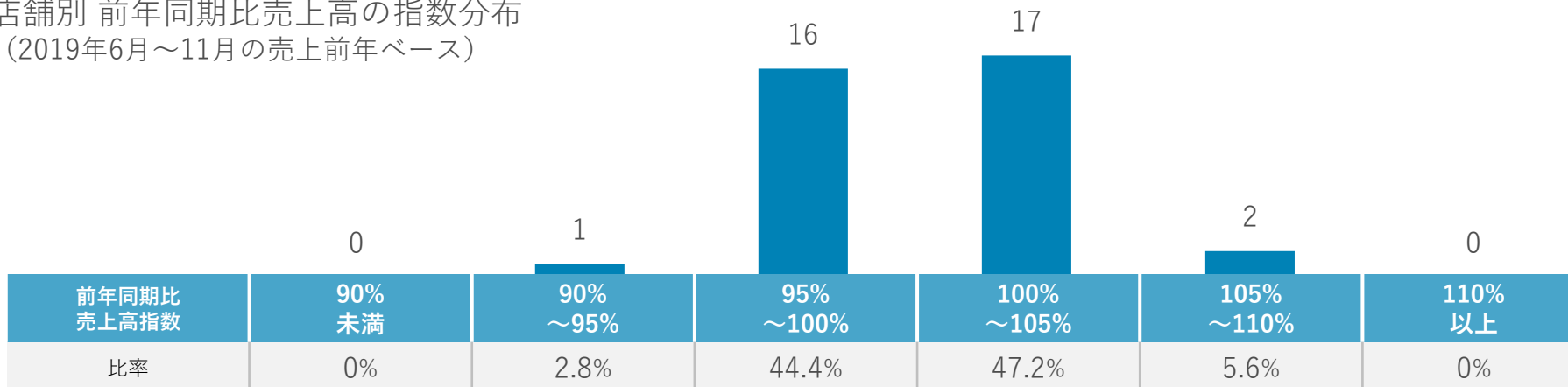


(注1) 上記のグラフは、2020年1月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（ただし、2017年11月23日に営業を開始したイオンスタイル検見川浜を除く35物件）について、マスターリース会社のエンドテナントからの賃料収入、付帯収入等の収益を示しています

(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6月～11月の売上前年ベース)



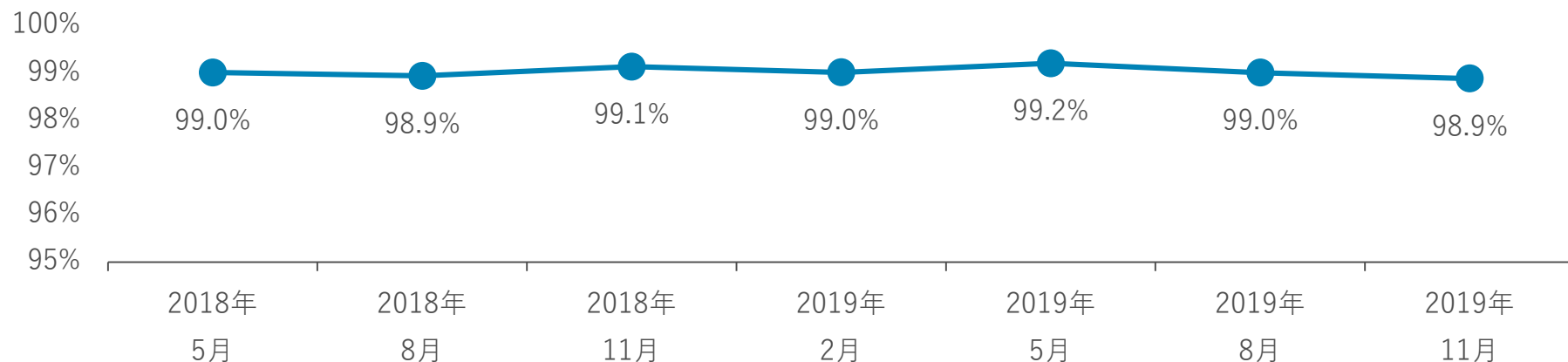
(注3) 上記のグラフは、2020年1月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（36物件）の、2019年5月～2019年11月における売上高について、前年同期間（2018年6月～2019年11月）対比の指数分布を示しています

(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

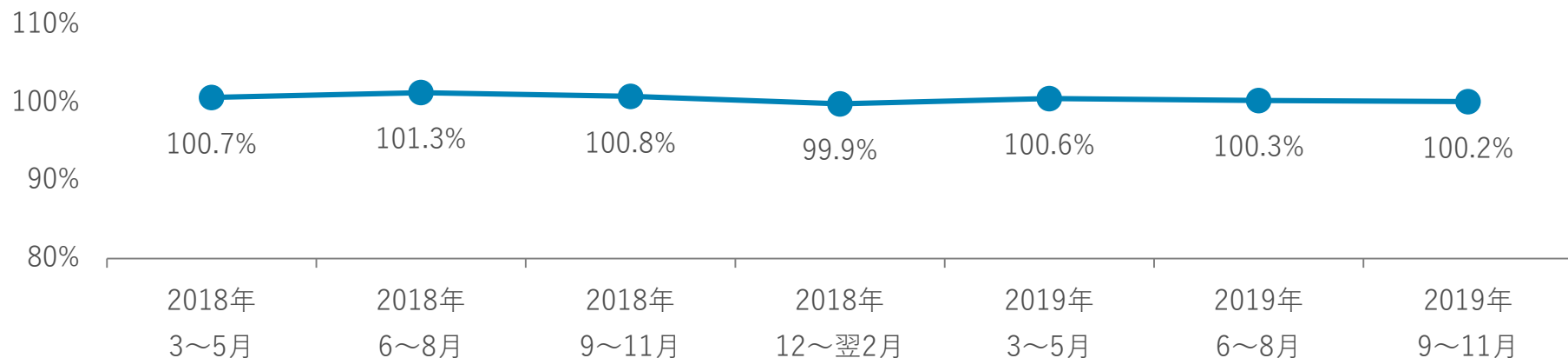
■ エンドテナント実質稼働率



(注1) 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）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）

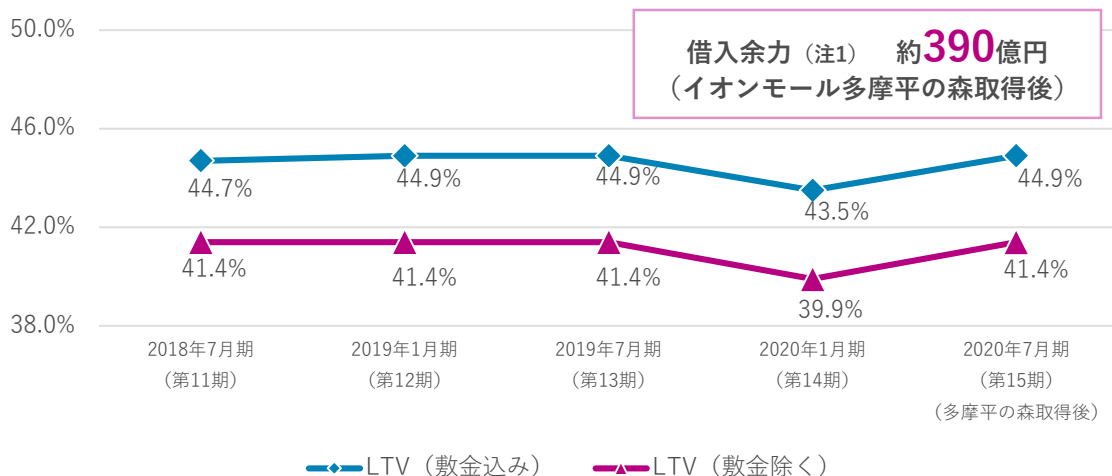


(注3) 上記のグラフは、2020年1月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（ただし、2017年11月23日に営業を開始したイオンスタイル検見川浜を除く35物件）の、3ヵ月毎売上高の前年同期比の比率（小数点第2位を四捨五入）を示しています

(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

LTV推移及び調達コスト

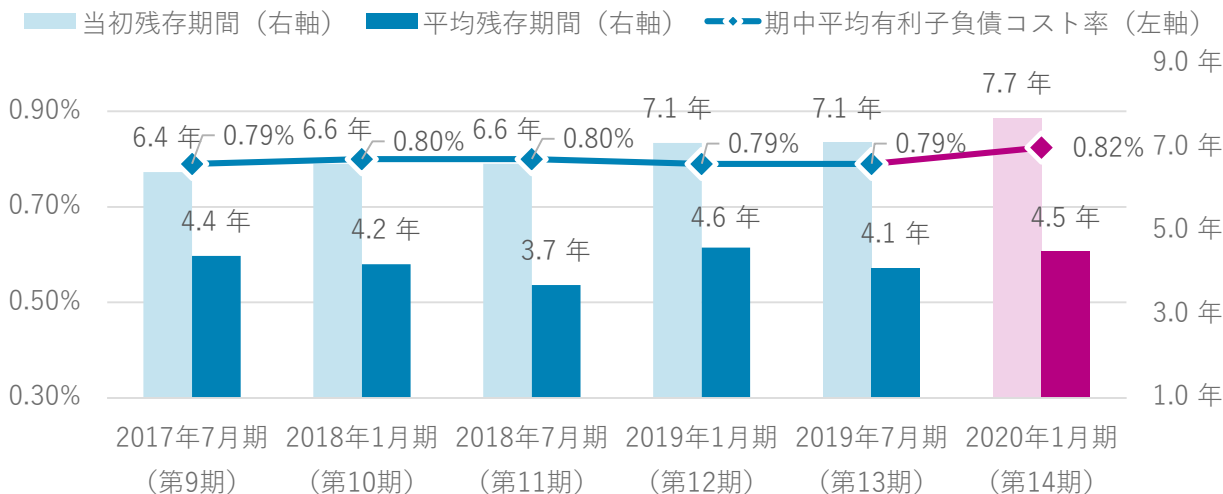
LTVの推移



(注1) イオンモール多摩平の森取得後の「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

(注2) 「2020年7月期 (多摩平の森取得後)」については第15期末の予想数値を記載しています

有利子負債 平均調達期間及びコスト推移



借入先別一覧 (2020年1月期 (第14期) 時点)

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

取引金融機関	23社 (前期比±0社)	借入額	割合
みずほ銀行		213億円	18.2%
三井住友銀行		182億円	15.6%
三井住友信託銀行		169億円	14.4%
三菱UFJ銀行		149億円	12.7%
農林中央金庫		68億円	5.8%
みずほ信託銀行		57億円	4.9%
三菱UFJ信託銀行 (注3)		52億円	4.4%
りそな銀行		31億円	2.6%
イオン銀行		33億円	2.8%
日本政策投資銀行		46億円	3.9%
百五銀行		18億円	1.5%
広島銀行		14億円	1.2%
三重銀行		38億円	3.2%
七十七銀行		7億円	0.6%
千葉銀行		3億円	0.3%
日本生命		10億円	0.9%
明治安田生命		13億円	1.1%
第三銀行		5億円	0.4%
新生銀行		13億円	1.1%
十六銀行		3億円	0.3%
もみじ銀行		3億円	0.3%
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) New!		33億円	2.8%
合計		1,170億円	100.0%

(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

財務運営

	2017年7月末 (第9期末)	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	1,500百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
長期借入金	143,000百万円	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	4,000百万円	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	12,474百万円	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	162,683百万円	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
LTV (敷金込み)	46.7%	44.9%	44.7%	44.9%	44.9%	43.5%
LTV (敷金除く)	43.0%	41.4%	41.4%	41.4%	41.4%	39.9%
長期負債比率	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
固定金利比率	92.9%	95.7%	95.7%	95.7%	95.7%	100.0%
平均借入残存期間	4.4年	4.2年	3.7年	4.6年	4.1年	4.5年
平均調達金利	0.79%	0.80%	0.80%	0.79%	0.79%	0.82%

借入金等の状況

1. 借入

	借入日	区分	借入額		返済期限	変動/固定	利率
				内訳			
既存借入	2013年11月25日	長期	270億円	220億円	2020年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	1.17250%
				50億円	2023年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	1.76375%
	2015年2月27日	長期	85億円	40億円	2021年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.88915%
				45億円	2024年10月21日	実質固定金利 ^(注2)	1.40390%
	2016年3月29日	長期	194億円	60億円	2021年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.35125%
				58億円	2022年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.54100%
	2016年5月31日			66億円	2025年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.99100%
	2016年2月29日			10億円	2027年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	1.40730%
	2016年10月20日	長期	195億円	48億円	2022年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.48750%
				12億円	2022年10月20日	固定金利	0.55000%
				67億円	2023年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.61375%
				27億円	2025年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.87250%
	2017年3月28日	長期	233億円	41億円	2026年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	1.00300%
				61億円	2021年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.43200%
				52億円	2022年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.52800%
				2億円	2022年10月20日	固定金利	0.63000%
	2017年12月27日	長期	37億円	68億円	2024年10月21日	実質固定金利 ^(注2)	0.83800%
				50億円	2026年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	1.09710%
34億円				2023年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.52270%	
2018年11月22日	長期	120億円	3億円	2023年10月20日	固定金利	0.60000%	
			30億円	2021年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.37850%	
			46億円	2023年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.59700%	
			4億円	2023年10月20日	固定金利	0.64000%	
新規借入	2019年11月21日	長期	36億円	40億円	2025年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.85100%
				33億円	2022年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.21500%
				3億円	2022年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.21500%

(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

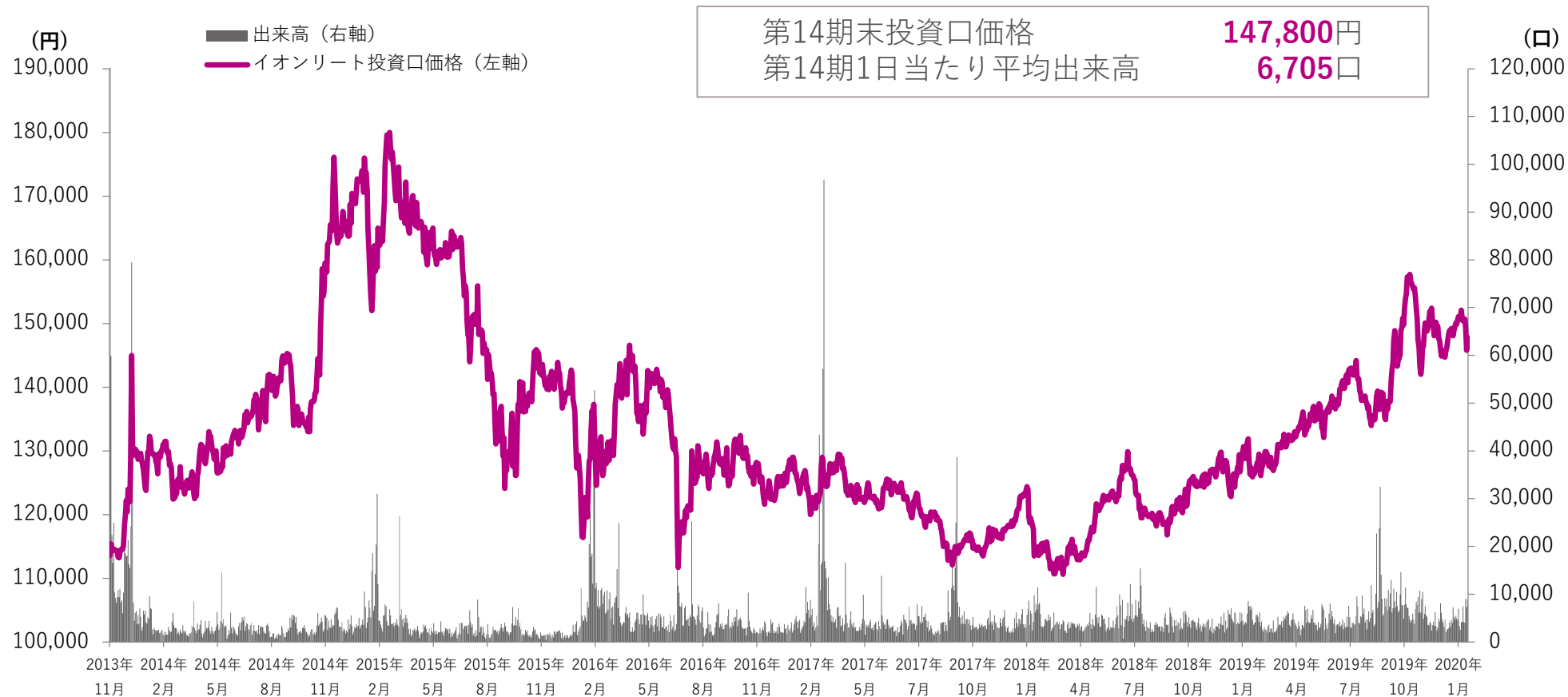
(注2) 変動金利による借入ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率をいいます

2. 投資法人債

条件決定日	回数	利率	発行額	償還日	年限	摘要	格付	プライシング 基準	主幹事
							JCR		
2015/10/6	1回	0.961%	20億円	2025/10/10	10年	無担保・無保証	AA-	JGB比スプレッド	大和証券/SMBC日興証券
2016/10/13	2回	0.470%	10億円	2026/10/20	10年	無担保・無保証	AA-	利率	SMBC日興証券/みずほ証券 三菱UFJMS証券
2016/10/13	3回	1.200%	10億円	2036/10/20	20年	無担保・無保証	AA-	利率	SMBC日興証券/みずほ証券 三菱UFJMS証券
2017/11/28	4回	0.680%	20億円	2027/12/8	10年	無担保・無保証	AA-	利率	SMBC日興証券/みずほ証券 大和証券
2018/11/16	5回	0.783%	150億円	2028/12/7	10年	無担保・無保証	AA-	JGB比スプレッド	SMBC日興証券/大和証券 みずほ証券
2019/11/15	6回	0.726%	120億円	2029/12/6	10年	無担保・無保証	AA-	JGB比スプレッド	SMBC日興証券/大和証券 みずほ証券



投資口価格推移



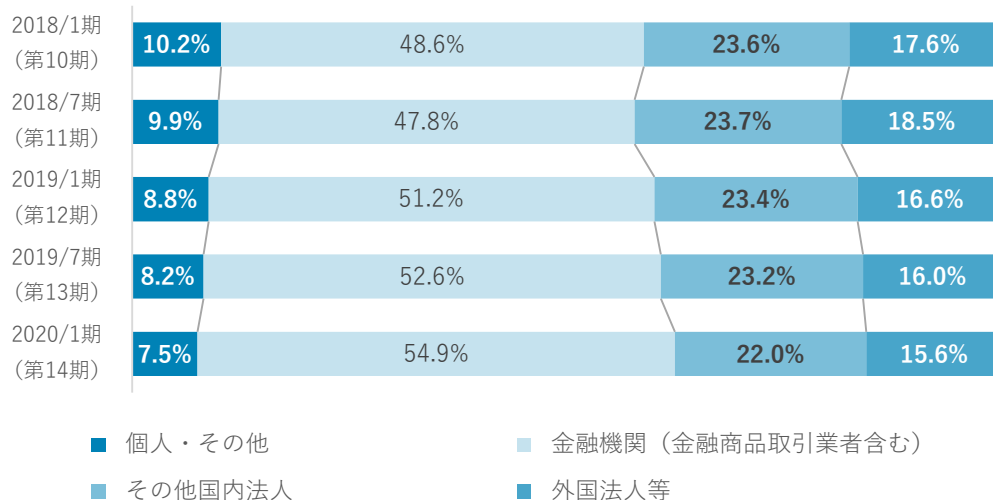
	2014/1月期末 (第2期)	2014/7月期末 (第3期)	2015/1月期末 (第4期)	2015/7月期末 (第5期)	2016/1月期末 (第6期)	2016/7月期末 (第7期)	2017/1月期末 (第8期)	2017/7月期末 (第9期)	2018/1月期末 (第10期)	2018/7月期末 (第11期)	2019/1月期末 (第12期)	2019/7月期末 (第13期)	2020/1月期末 (第14期)
分配金	686円	2,461円	2,473円	2,724円	2,790円	1,450円	3,019円	2,926円	3,029円	2,956円	3,066円	3,047円	3,074円
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
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
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

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)			
	2019年7月期末 (第13期末)		2020年1月期末 (第14期末)		2019年7月期末 (第13期末)		2020年1月期末 (第14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	145,354	8.2%	140,436	7.5%	20,926	96.6%	20,671	96.3%
金融機関 (金融商品取引業者含む)	934,580	52.6%	1,027,808	54.9%	150	0.7%	182	0.8%
その他国内法人	412,654	23.2%	412,267	22.0%	338	1.6%	343	1.6%
外国法人等	284,759	16.0%	292,806	15.6%	259	1.2%	266	1.2%
合計	1,777,347	100.0%	1,873,317	100.0%	21,673	100.0%	21,462	100.0%

所有者別投資口保有割合



投資主上位10名一覧 (2020年1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 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	302,343	16.1%
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	247,299	13.2%
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	79,619	4.3%
5 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	49,983	2.7%
6 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	33,139	1.8%
7 三井住友信託銀行株式会社	27,150	1.4%
8 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,913	1.1%
9 S M B C 日興証券株式会社	20,247	1.1%
10 株式会社みずほ銀行	20,000	1.1%
10 東京センチュリー株式会社	20,000	1.1%
合計	1,173,044	62.6%

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	
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

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

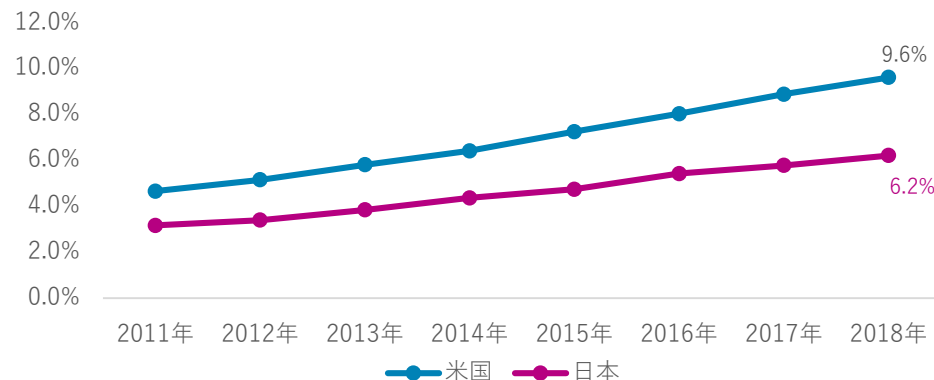
	イオンリート 保有商業施設	米国の 一般的な大型モール
核テナント	GMS（食品が中心） 大型専門店・映画館	百貨店（食品なし） 大型専門店・映画館
テナント構成	物販約65% 飲食・サービス約35%(注4)	物販約80%(注5)
立地・来店手段	足元商圈があり 多様な手段での来店	郊外型 車中心での来店

(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、Office J.K

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



保有する商業施設イメージ図

ディスクレームー

- 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、予めご了承ください。
- 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