

第20期 (2023年1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/>



イオンモール和歌山

目次

I. 第20期決算概要/第21期・第22期業績予想

1. Executive Summary	P.5
2. 第20期運用状況 ～商業施設動向～	P.6
3. 第20期（2023年1月期）決算概要	P.7
4. 第20期（2023年1月期）1口当たり分配金の予実差異要因・内訳	P.8
5. 第21期（2023年7月期）・第22期（2024年1月期）業績予想	P.9
6. 中期目標に対する進捗	P.10
7. 第7回公募増資	P.11-14
8. 内部成長	P.15-17
9. サステナビリティ ～第20期トピックス～	P.18
10. 安定性と成長性に関するイオンリートの考え方	P.19
11. 安定性の確保①②	P.20-21
12. 成長性の継続①②	P.22-23
13. 第20期末ポートフォリオ指標	P.24
14. 注記Ⅰ	P.25-26

II. イオンリートの強み

1. イオンリートの強み	P.28
2. 地域に支持され進化を続ける「地域社会の生活インフラ資産」 ..	P.29
3. 「地域社会の生活インフラ資産」への目利き力	P.30
4. 生活インフラ資産の安定性及び賃料の安定性	P.31
5. 外部成長 ～パイプラインサポートを通じた厳選投資～	P.32
6. 外部成長 ～パイプラインサポートによる更なる成長～	P.33
7. 内部成長 ～運用物件の価値向上のための活性化投資～	P.34
8. 財務方針 ～安定調達～	P.35
9. 財務方針 ～財務運営～	P.36
10. 財務方針 ～LTV及び調達コスト推移～	P.37
11. リスクマネジメント ～自然災害への対応～	P.38
12. 豊富な手元資金の活用	P.39
13. サステナビリティ	P.40-45
14. マネジメントメッセージ	P.46
15. 注記Ⅱ	P.47-48

目次

III. 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.50
2. ポートフォリオ構築方針	P.51
3. 第20期（2023年1月期）末ポートフォリオの分散状況と関連数値	P.52
4. イオンリートの保有物件（新規取得資産組入後）	P.53
5. 上場以降の資産規模の推移及び取組み	P.54
6. 分配金とNAVの進捗	P.55
7. 物件取得時の固都税効果の推移	P.56
8. 保有海外不動産概要 ~リート初海外不動産投資~	P.57
9. 海外不動産取得スキーム	P.58
10. 保有物流施設概要	P.59
11. イオングループ ① ~サポート契約締結会社の拡大~	P.60
12. イオングループ ② ~グループ概要~	P.61
13. イオングループ ③ ~主要な規模商業施設（開発中を含む）~	P.62
14. 注記 III	P.63-64

IV. Appendix 2 データ集

1. 第20期（2023年1月期）貸借対照表	P.66
2. 第20期（2023年1月期）損益計算書	P.67
3. ポートフォリオ一覧	P.68-69
4. 第20期（2023年1月期）保有資産（47物件）データ鑑定評価の概要	P.70-71
5. 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.72
6. 活性化投資事例	P.73
7. ポートフォリオ組入店舗の業績動向	P.74-75
8. 平均キャップレート	P.76
9. 借入金等の状況	P.77-78
10. 投資口価格推移	P.79
11. 投資主の状況	P.80
12. 注記 IV	P.81-82
13. ディスクレーマー	P.83

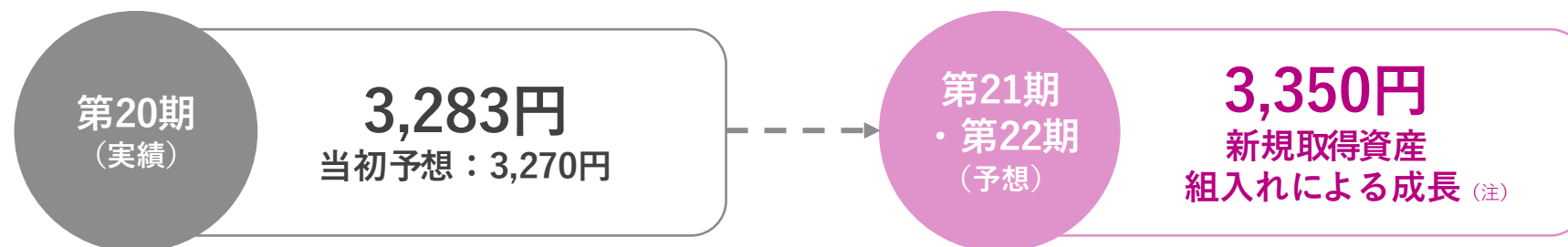
第20期（2023年1月期）決算説明資料

I. 第20期決算概要/ 第21期・第22期業績予想

Executive Summary

1 分配金の着実な成長

- ▶ 第20期（2023年1月期）の1口当たり分配金は当初予想を超える3,283円で着地
- ▶ 第7回公募増資による新規取得資産組入れにより、第21期・第22期の1口当たり分配金は3,350円へ成長予定



2 主な取組み

- ▶ **外部成長**：第7回公募増資により、「イオンモール和歌山」「イオンモール都城駅前」の2物件を取得価額合計213億円で新規取得
- ▶ **内部成長**：中期目標で掲げた「グリーンリースによる工事」および「物件競争力向上に資する区画増床工事」を実施
- ▶ **サステナビリティ**：サステナビリティレポート発行を中心とした各種取組みを遂行

第20期運用状況 ～ 商業施設動向 ～

エンドテナント売上高は大規模リニューアル実施店舗を中心に前年対比好調に推移

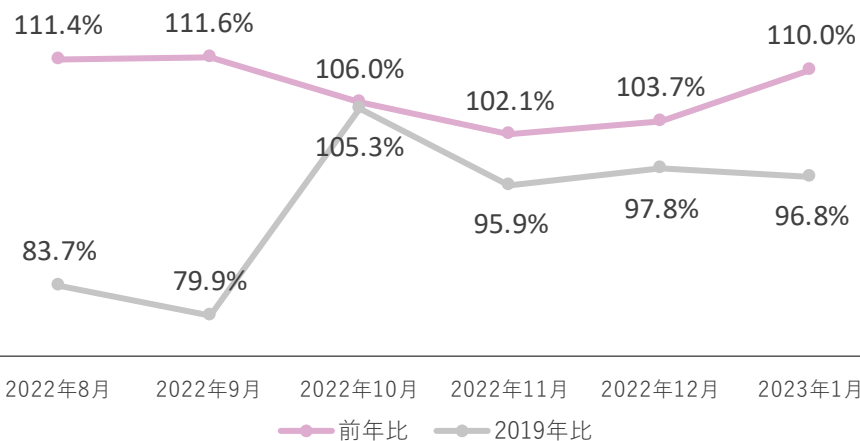
保有商業施設動向

安定的な稼働率
昨年対比好調な売上高

- ▶ 賃料収入については従来通り、**計画比100%**を確保
- ▶ エンドテナント稼働率は**98%を超えて**推移
- ▶ エンドテナント売上高(注)は**前年対比好調**に推移
- ▶ 特に**大規模リニューアル実施店舗**において**好調な売上高**を記録

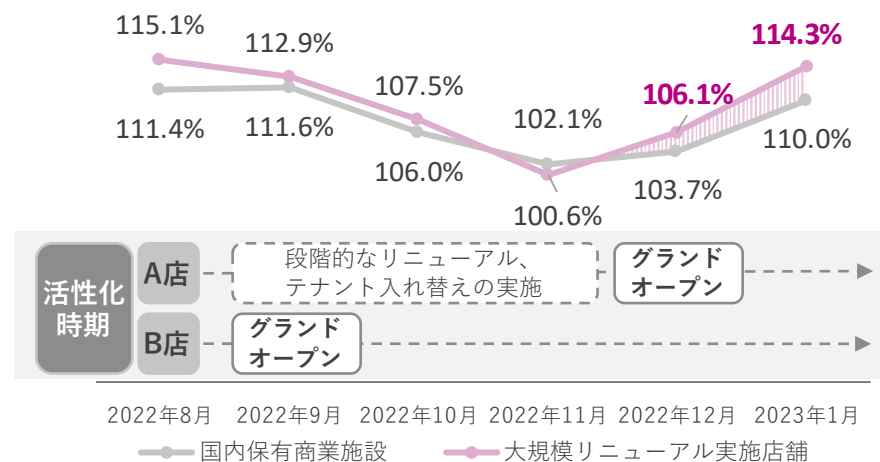
エンドテナント売上高 (前年および2019年同月比) (注)

前年対比好調に推移



第20期大規模リニューアル店舗売上高 (前年同月比) (注)

昨秋の大規模リニューアルの実施後、国内保有商業施設対比好調な売上高を記録



第20期 (2023年1月期) 決算概要

台風被害が発生したものの、安定的な運用により当初予想を上回る分配金3,283円を実現

(単位：百万円)

対予想差異要因 (A-B)

	第20期 (2023年 1月期)			第19期 (2022年 7月期)	
	実績 A	当初予想 B	予想差 A-B	実績 C	前期差 A-C
営業収益	19,987	19,961	① +26	20,121	⑥ ▲ 133
営業費用	12,367	12,381	② ▲ 14	12,559	⑦ ▲ 192
営業利益	7,620	7,579	+40	7,561	+58
経常利益	6,713	6,621	③ +92	6,694	⑧ +18
特別利益	76	-	④ +76	786	⑨ ▲ 710
特別損失	65	-	⑤ +65	590	⑩ ▲ 525
当期純利益	6,724	6,620	+103	6,889	▲ 165
配当準備積立金 取崩/繰入(▲)	▲10	+67	▲ 78	▲ 195	+184
NOI	13,777	13,804	▲ 26	13,725	+51
1口当たり分配金 (円) (注2)	3,283	3,270	+13	3,274	+9

項番	主な内訳	金額(百万円)
①	為替差による配当金増加	+13
	保険金収入	+10
②	修繕費増加	+67
	ファンドコスト減少	▲43
③	保険料減少	▲27
	ファイナンスコスト低減	+51
④	2022年9月台風14号 保険金収入	+76
⑤	2022年9月台風14号 関連損失	+65

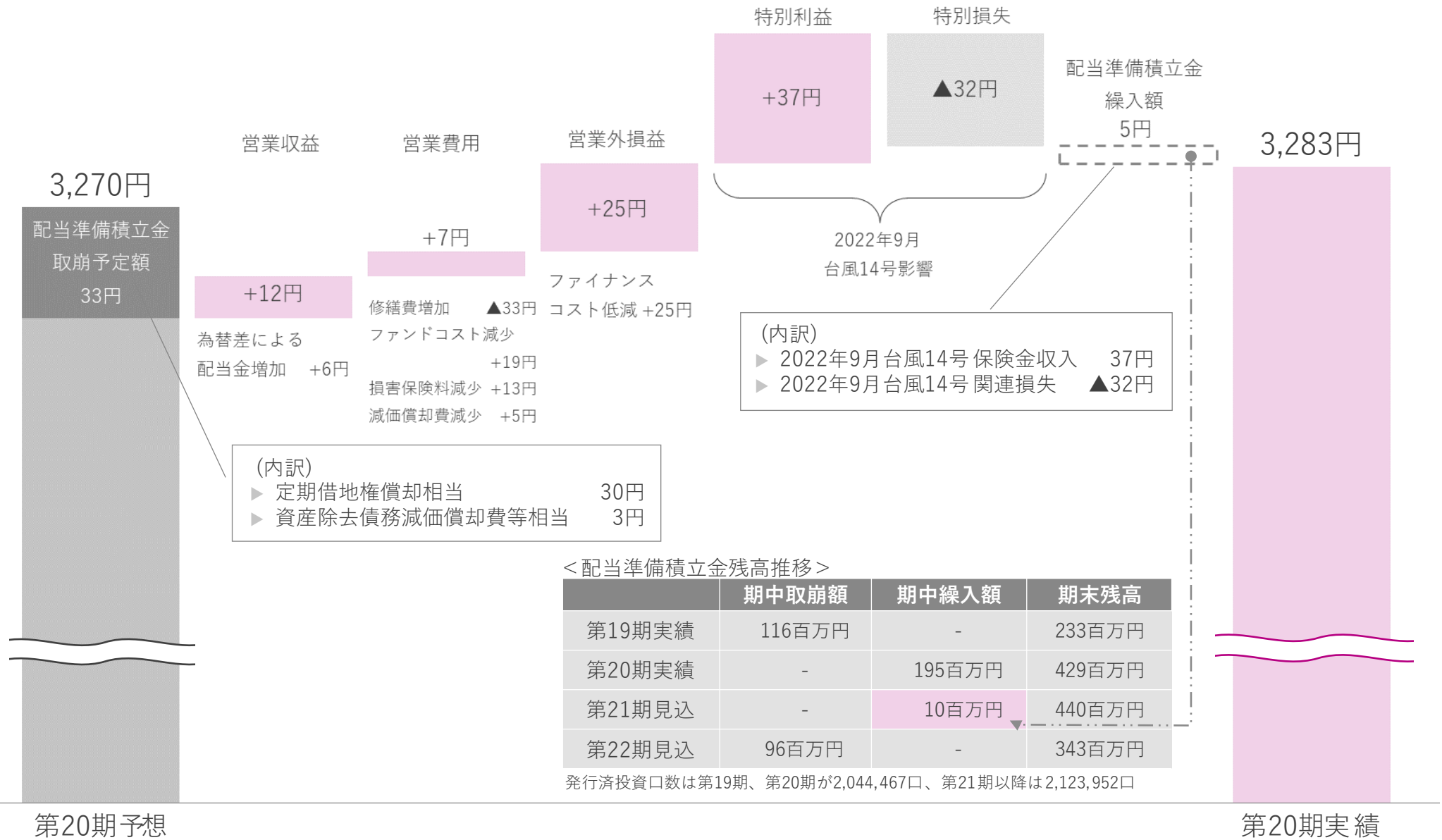
地震保険見直し

過去の地震による最大損失額を考慮し、地震保険の支払限度額を30億円から20億円に変更

対前期実績差異要因 (A-C)

項番	主な内訳	金額(百万円)
⑥	イオンモール大和郡山 土地収用補償金の剥落 (注1)	▲132
	修繕費減少	▲217
⑦	上記の内、土地収用 (注1) に係るもの	▲121
	損害保険料減少	+32
⑧	ファイナンスコスト増加	▲37
⑨	第19期福島県沖地震 保険金収入の剥落	▲633
	第18期千葉県北西部地震 保険金収入の剥落	▲152
	2022年9月台風14号 保険金収入	+76
⑩	第19期福島県沖地震 関連損失の剥落	▲590
	2022年9月台風14号 関連損失	+65

第20期（2023年1月期）1口当たり分配金の予実差異要因・内訳



(注) 端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

第21期（2023年7月期）・第22期（2024年1月期）業績予想

新規物件取得により、第21期は分配金3,350円と前回予想を大きく上回る見込み

（単位：百万円）

	第21期（2023年7月期）			第22期（2024年1月期）	
	今回予想 (2023年1月16日開示)	前回予想 (2022年9月14日開示)	予想差	今回予想 (2023年1月16日開示)	前期差
	A	B	A-B	C	C-A
営業収益	20,959	19,976	① +983	20,957	▲1
営業費用	13,014	12,396	② +617	12,959	⑤ ▲54
営業利益	7,945	7,579	+365	7,998	+52
経常利益	7,019	6,627	③ +392	7,020	⑥ +1
当期純利益	7,019	6,627	+392	7,020	+1
配当準備積立金取崩/繰入(▲)	96	67	④ +29	96	+0
1口当たり分配金（円）	3,350	3,270	+80	3,350	-

対前回予想 差異要因 (A-B)

項番	主な内訳	金額(百万円)
①	新規取得資産組入による営業収益増加	+982
②	新規取得資産組入による営業費用増加	+519
	修繕費増加	+157
	保険料減少	▲79
	ファンドコスト増加	+21
③	ファイナンスコスト減少	+26
④	イオンモール和歌山取得による借地権償却等の増加	+29

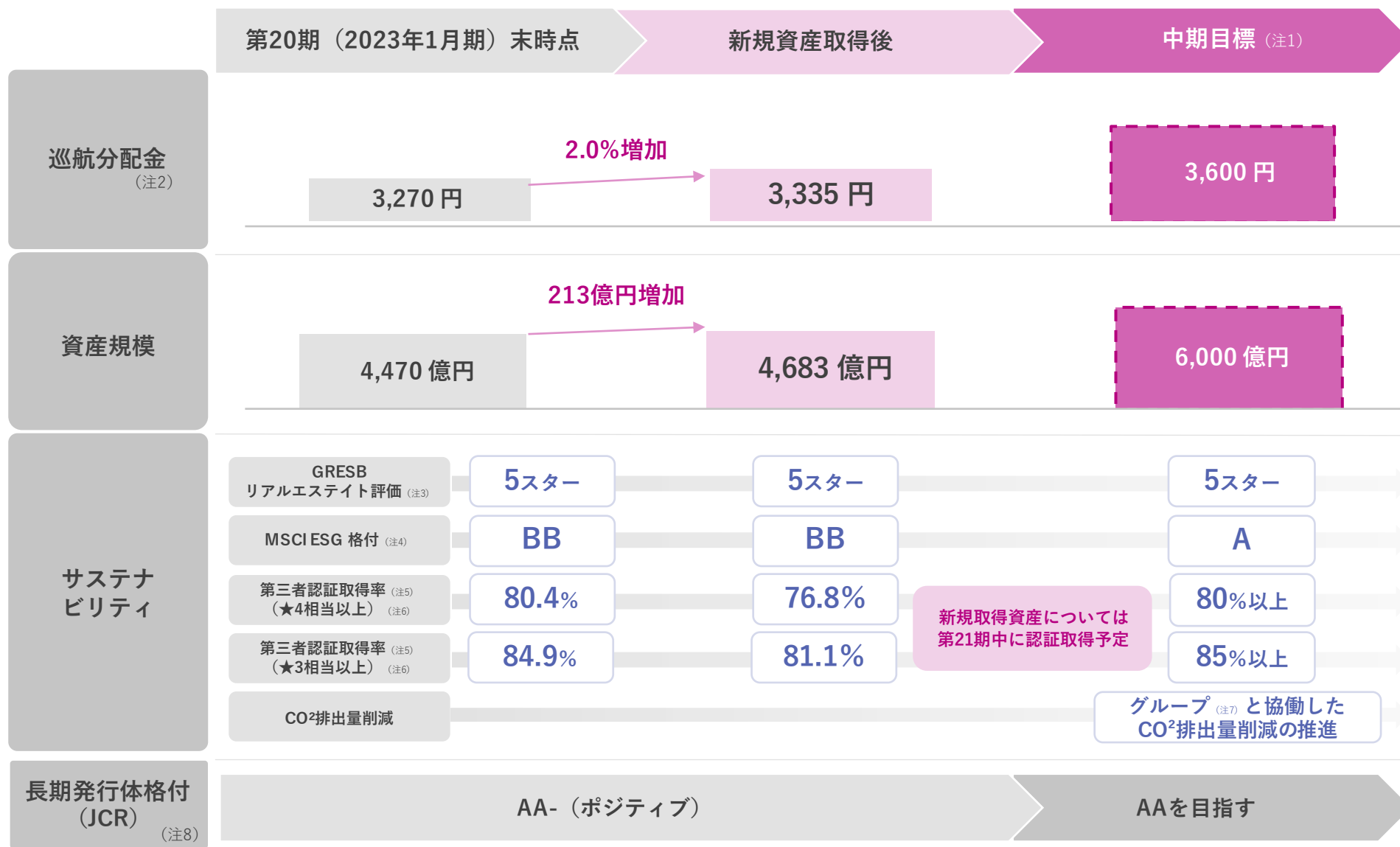
対前期予想 差異要因 (C-A)

項番	主な内訳	金額(百万円)
⑤	減価償却費減少	▲113
	運用報酬増加	+41
⑥	ファイナンスコスト増加	▲51

前提条件：第21期・第22期予想の前提為替レート：1RM=28.00円
第21期・第22期発行済投資口数：2,123,952口

中期目標に対する進捗

第7回公募増資を経て巡航分配金・資産規模は中期目標達成に向け着実に成長



第7回公募増資

地域社会の生活インフラ資産を厳選取得。分配金および資産規模の着実な成長を実現

オフリング概要

オフリング形態	国内オフリング
発行決議日	2023年1月16日
条件決定日	2023年1月19日
発行価額総額	104億円
発行口数	79,485口
新投資口発行後総口数	2,123,952口

資産規模

4,470億円 (第20期末時点)

▶ 4,683億円

1口当たりNAV

149,772円 (第20期末時点)

▶ 149,172円

巡航分配金

3,270円 (第20期末時点)

▶ 3,335円 (+2.0%)

LTV (敷金込み)

44.6% (第20期末時点)

▶ 44.7%

新規取得資産

取得価額合計 **213億円** 平均鑑定NOI利回り **6.2%**



取得価額 168億円

鑑定NOI
利回り 6.0%

マスター
レシー イオン
モール

イオンモール和歌山

成長を続けるニュータウンに所在、
5層からなる県内最大モール



取得価額 44億円

鑑定NOI
利回り 7.1%

マスター
レシー イオン
モール

イオンモール都城駅前

多様なニーズに応える
地域密着型モール

イオンモール和歌山 ~ 成長を続けるニュータウンに所在する県内最大のモール ~



取得価額	168億円	竣工年月	2014年2月
鑑定評価額	170億円	駐車場台数	3,500台
所在地	和歌山県和歌山市	商圏人口	3km圏 約4.1万人 5km圏 約12.3万人 10km圏 約33.9万人
敷地面積	156,723㎡		
延床面積	95,350㎡		

立地① ~和歌山市内の交通至便なエリアに立地~



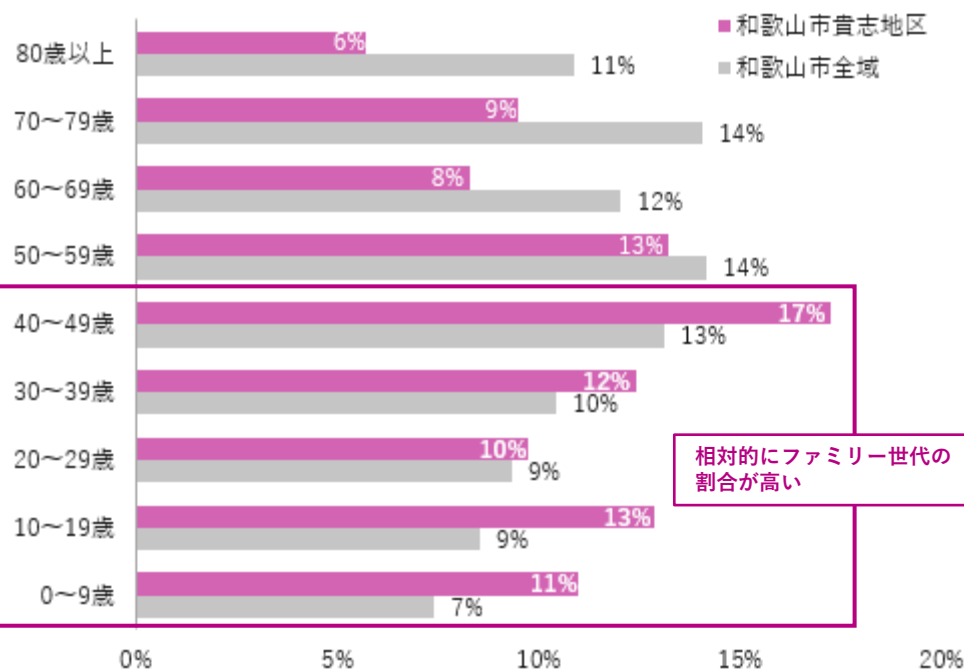
- ▶ 「和歌山市駅」周辺の中心市街地より北へ約6kmに所在
- ▶ 東側に和歌山県道752号、西側に第二阪和国道が所在し、和歌山市内中心部及び大阪府泉南地域（大阪府南西部）からも集客が可能
- ▶ 南海本線の特急停車駅「和歌山大学前駅」に直結しており、電車でのアクセスも容易

立地② ~近年の開発によりファミリー世代も多いポテンシャルの高いエリア~

- ▶ 成長を続けるニュータウン「ふじと台」に隣接。計画人口は30,000人と多く、近隣には和歌山大学も所在し、地域住民だけでなく、来街者の取り込みも可能
- ▶ 本物件の所在する和歌山市貴志地区は和歌山市全域と比べ、0歳～49歳のファミリー世代の割合が高く、今後は「ふじと台」計画進展により更なる発展が期待できるエリア



和歌山市貴志地区及び和歌山市全域の年齢別人口構成（注）



イオンモール和歌山 ~ 高低差を活かしたアクセスの良さ、地域に愛されるモール設計 ~

建物設備 ~ 広大な敷地と高低差を活かした5層構成のショッピングモール ~

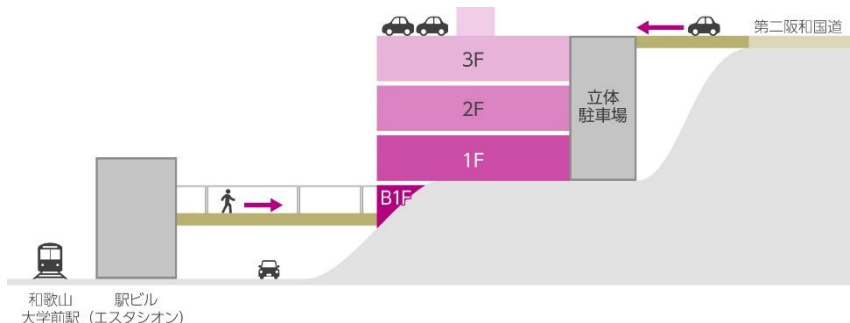


第二阪和国道経由でアクセス可能な屋上駐車場

駅ビルと直結

- ▶ 敷地内の高低差を最大限に活かし、地下1階から屋上階まで5層からなる、和歌山県内最大の本格ショッピングモール
- ▶ 「和歌山大学前駅」の駅ビル3階と本物件地下1階は、ペデストリアンデッキでつながっており、駅から雨にぬれずに来店が可能。屋上駐車場は、第二阪和国道経由で大阪方面からのアクセスも良好
- ▶ 駐車場は、週末のレジャー・ショッピング需要にも十分対応可能な3,500台を確保

本物件の構成



運営力① ~ ファミリー層向けのテナント・施設の充実 ~

- ▶ 3階のキッズモール内には「トイザラス・ベビーザラス」を核に複数のキッズファッションテナントが入居。加えて、小さな子供が遊べる「キッズレインボーパーク」を設置
- ▶ 約1,000席を擁するフードコートには家族でくつろげる「キッズレインボースペース」を設置。各階に小さな子供でも利用できる「こどもトイレ」を設置する等、ファミリー層が利用しやすいモール設計



キッズモール



キッズレインボーパーク



キッズレインボースペース



こどもトイレ

運営力② ~ 「話題性」「体験」「体感」を重要視した集客力のあるテナント群 ~

- ▶ 和歌山県初の本格的なショッピングモールかつ県内 唯一のイオンモール
- ▶ ファッションを主体とした専門店が集積した地域一番店であり、競争力の強化に資するテナントの入れ替えにより、話題性・集客力を維持
- ▶ 2階には、10スクリーン・約1,800席を擁する、和歌山県初出店のシネマコンプレックス「イオンシネマ」がサブ核テナントとして出店。映画のシーンに合わせて動く座席「D-BOX」も近畿地区にて初導入。ビューティ & サービスモールを併設するなど、「体験」「体感」を提供する店舗構成が特徴



トレンドファッションテナントが並ぶ2階フロア



イオンシネマ

イオンモール都城駅前 ~ 多様なニーズに応える地域密着型モール ~



取得価額	44億円	竣工年月	2008年11月
鑑定評価額	45億円	駐車場台数	1,700台
所在地	宮崎県都城市	商圏人口	3km圏 約6.7万人 5km圏 約12.0万人 10km圏 約18.0万人
敷地面積	57,317㎡		
延床面積	61,804㎡		

建物設備 ~地域最大級の面積、キャパシティを誇る~

- ▶ 都城市で最大級となる約29,000㎡の店舗面積を誇る、近隣で唯一の回遊型ショッピングモール
- ▶ 電気自動車用の充電器ステーションを設置、店舗棟前の平面駐車場及び店舗棟3階駐車場、屋上駐車場を有しており、1,700台収容可能
- ▶ 駅前を東西に走る国道269号から、各駐車場にエントリー可能
- ▶ 3方向から駐車場へのアクセスが可能であり、中心市街地に至近なことから市内各地よりバスによる来客も容易に
- ▶ 駐車場敷地内にスポーツクラブやガソリンスタンドを開設、競争力の維持・向上に向けた施策を実施



立地 ~宮崎県内の独立商圏に所在し、都城市全体をカバーする好立地~

- ▶ 宮崎市と鹿児島市の間地点に所在、四方を山間部に囲まれ、市域は盆地状となっており、県庁所在地である宮崎市中心部から約50kmと独立した商圏
- ▶ 周辺には宮崎自動車道都城ICに繋がる国道10号が通り、西側及び南側は生活幹線道路に面しているため複数の国道からアクセス可能
- ▶ 都城市の1世帯当たりの乗用車保有率は135.5% (注) であり、市内からの多くの車での来客を期待



運営力 ~多様なニーズに応えるテナントミックス~

- ▶ 日用品・衣類・飲食・スポーツ用品・ゲームセンター等、幅広く約100店舗を揃え、2022年6月には都城市初となる「スターバックスコーヒー」が開店、競争力の高いテナントの誘致に成功
- ▶ 施設内にクリニックや保育園を有し、生活に密着したサービスを展開
- ▶ 2022年5月、全国初の郵便局への委託事例としてイオンモール都城駅前内郵便局がマイナンバーカード関連業務を受託する等、地域社会の生活インフラ資産としての公共機能を具備



内部成長①

お客様のライフスタイルの変化に対応し、マスターレッシューとリニューアルを実施

活性化投資による賃料増額 ～ イオンモール倉敷 子ども向け施設の充実化 ～

物件名	工事概要	投資金額	賃料増加率（年間）
イオンモール倉敷	託児所新設区画工事	61百万円	+7.0%
	子ども向け遊具設置工事	39百万円	+6.4%
	防火シャッター設置工事	42百万円	+7.0%
合計		142百万円	

中期目標施策 区画増床による託児所の新設

- ▶ 建物レイアウトを見直し、テナント区画を拡大
- ▶ 増床区画には託児所を新設し、地域ニーズに即したテナント誘致を実現

Before



バスの待合エリアを
工事し、区画を増床

After



中期目標施策 子ども向け遊具の設置

- ▶ 中庭テラス階段の一部を「幅広すべり台」に改装
- ▶ 子どもの遊び場を充実させることで来店目的を強化し、物件競争力を向上

Before



After



内部成長②

環境負荷の低減を目的としたグリーンリースやCPI連動の賃料改定により賃料増額を実現

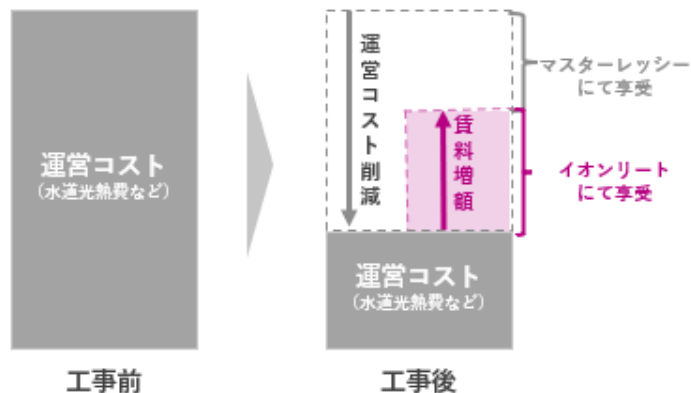
グリーンリースによる賃料増額～インバーター盤設置～

物件名	投資金額	賃料増加率(年間)
イオンモール 苫小牧	28百万円	+7.1%

中期目標施策 インバーター盤設置工事

- ▶ 2022年12月より既設の空調設備に、風量調節を目的としたインバーター盤を設置
- ▶ インバーター盤設置によりエネルギー使用量が削減し、マスターレシー側の光熱費が削減
- ▶ コスト削減の一部を賃料増額見合いとして年間約2百万円の賃料増額契約をマスターレシーと締結

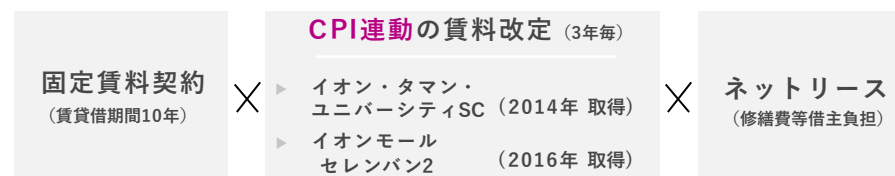
賃料増加イメージ



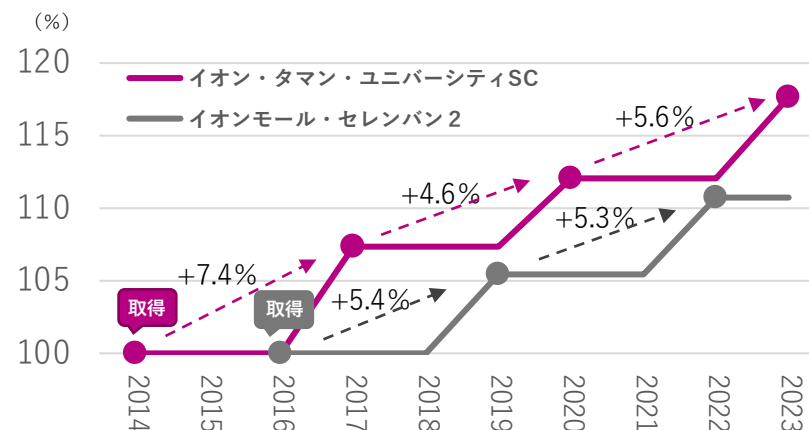
CPI連動の賃料改定

物件名	CPI連動賃料増	賃料増加額(年間) ^(注1)
イオン・タマン・ユニバーシティSC	+5.6%	88,841RM (約2百万円)
イオンモール・セレンバン2	+5.3%	762,516RM (約21百万円)

海外マスターリース契約概要



賃料増額率推移 (注2)



内部成長③

マスターレシーと協働し、物件競争力の向上に資する活性化投資を実施

活性化投資による賃料増額 ～ イオンモール下妻の事例 ～

物件名		工事時期	実施工事	投資金額	賃料増加率（年間）
イオンモール下妻	実績	第20期	外壁塗装工事	360百万円	+6.5%
	実績	第20期	トイレ改修工事	18百万円	+6.5%
	予定	第21期	床貼替工事	14百万円	+6.7%
	投資金額合計			393百万円	

外壁塗装工事

- ▶ リニューアルの一環として、外壁塗装の塗り替えを実施



マスターレシーが実施した活性化投資（一部）

- ▶ エリア最大の売場面積をもつ本格的ショッピングモールとして更なる集客を目指し、GMSゾーンの見直し及び新規テナントの誘致を実施



サステナビリティ ～ 第20期トピックス～

GRESBリアルエステイト評価 (注1)



GRESB
★★★★★ 2022

3年
連続

5 スター 取得

7年
連続

Green Star 取得

2年
連続

開示評価 A 取得

サステナビリティレポート2022発行

- ▶ 2023年1月、サステナビリティレポート2022を発行し、開示情報を拡充



第三者認証取得

- ▶ 合計5物件にて第三者認証を取得 (全件再取得)
- ▶ 高取得率・高評価を維持：

第三者認証取得率 **84.9%** (注2)

(総賃貸可能面積ベース/2023年1月末時点)



物件名	評価ランク
イオンレイクタウンmori	2022★★★★★
イオンレイクタウンkaze	2022★★★★★
イオンモール石巻	2022★★★★★
イオンモール苫小牧	2022★★★★★
イオンモール札幌平岡	2022★★★★★

投資法人・運用会社の本店移転

- ▶ 2022年12月、投資法人・運用会社の本店を移転
- ▶ 移転に合わせ、健康経営に資する新たな取組みを導入

入居ビルの
性能
(注3)

- ▶ 省エネ対応
- ▶ 強耐震構造
- ▶ 予備電源完備
- ▶ CASBEE A ランク



執務室 (注4)

健康経営に
資する取組み

- ▶ フリーアドレス化
- ▶ バリアフリー化
- ▶ 休憩室の充実化



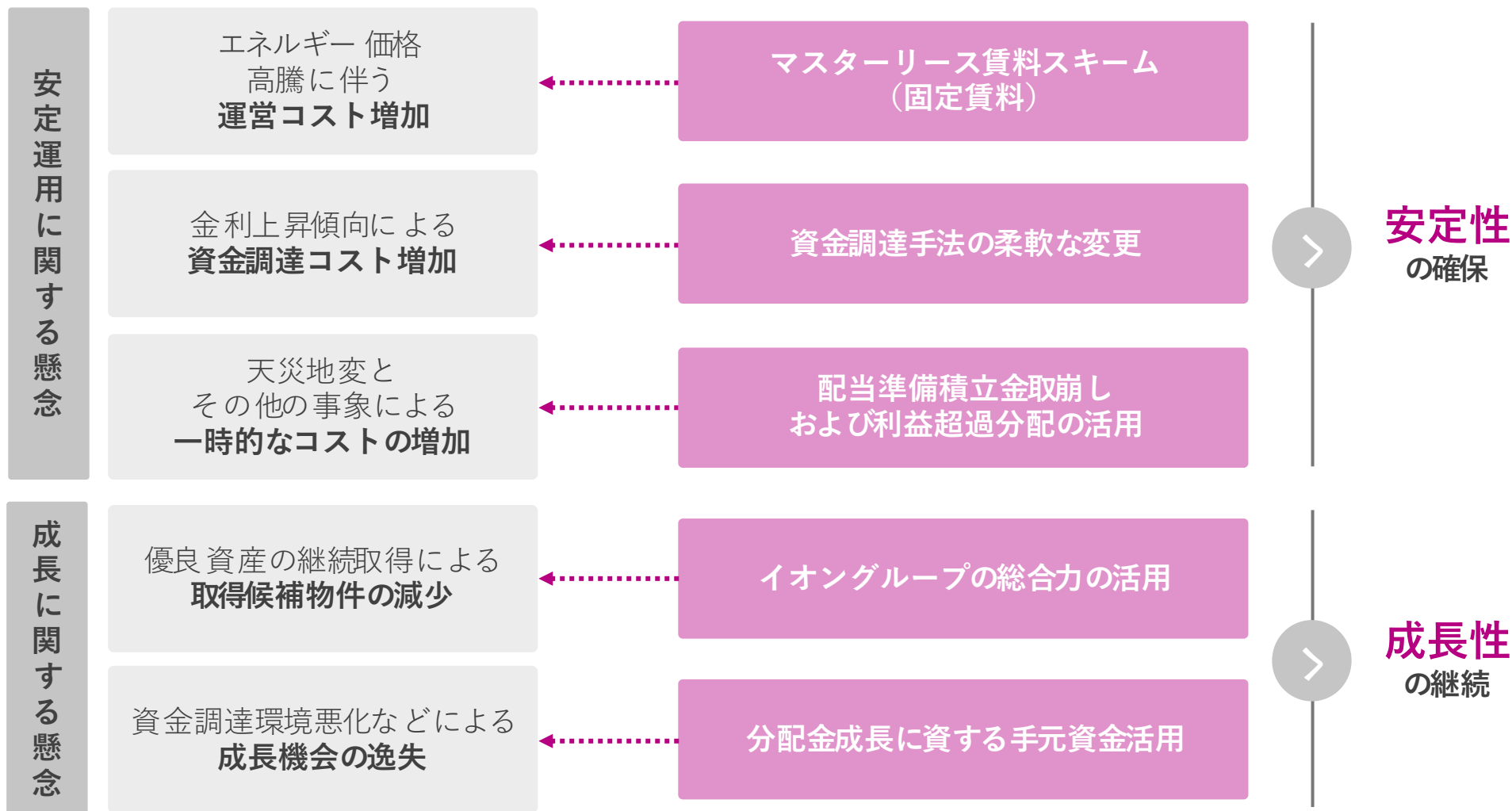
休憩室 (注4)

安定性と成長性に関するイオンリートの考え方

環境が大きく変化する中、安定運用を維持しながら着実な成長を実現

資産運用に関する懸念（一例）

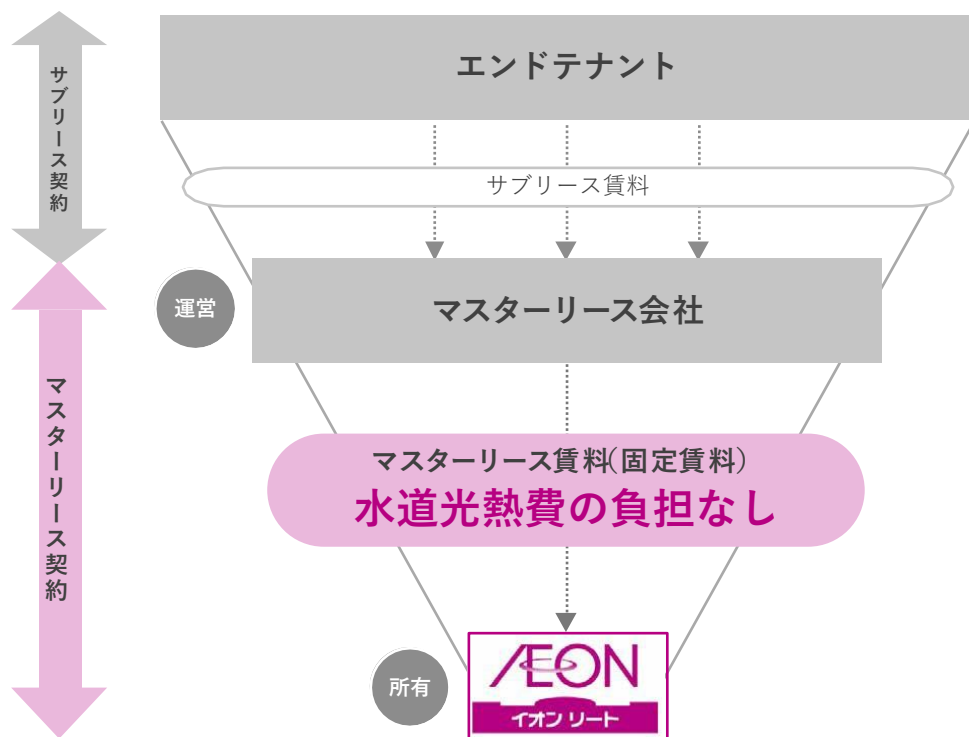
イオンリートの強み



安定性の確保① ~ 契約形態の強みおよび金利上昇への対応 ~

水道光熱費を負担しない固定賃料スキーム

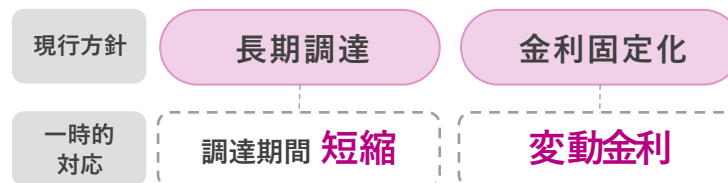
- ▶ マスターリーススキームに基づく固定賃料契約により、イオンリートでは水道光熱費などの運営コストの負担なし（注）



金利上昇時の資金調達への対応

金利上昇した場合の対応

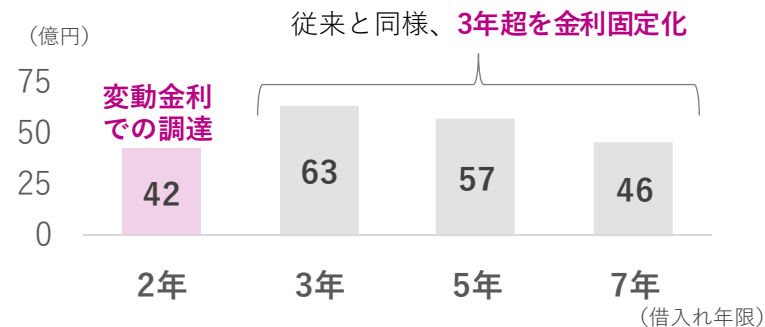
- ▶ 一時的に調達期間の短縮・変動金利での調達を行うことで**資金調達コストの維持を図る**



直近のリファイナンス実績（2022年10月）

- ▶ 2022年10月、一部変動金利で調達を行い、208億円のリファイナンスを実施

2022年10月リファイナンス内訳



安定性の確保② ~ 配当準備積立金の取崩しおよび利益超過分配の活用 ~

一時的に大きな費用負担が発生した場合でも、配当準備積立金の取崩しおよび利益超過分配を活用の上、開示分配金の安定性を確保

配当準備積立金取崩しおよび利益超過分配活用の考え方

一時的な費用負担発生時の対応

天災やそれに
係る事象

火災・地震保険の適用
(免責金額を超える場合のみ)

免責金額以下もしくは保険金額の上限を超過した場合、配当準備積立金の取崩しもしくは利益超過分配を活用

その他の事象

配当準備積立金残高
440百万円
2023年7月見込み

配当準備積立金取崩し

将来的に
全額取崩した場合
切替え

利益超過分配の活用 (注1)

配当準備積立金の取崩しおよび利益超過分配方針

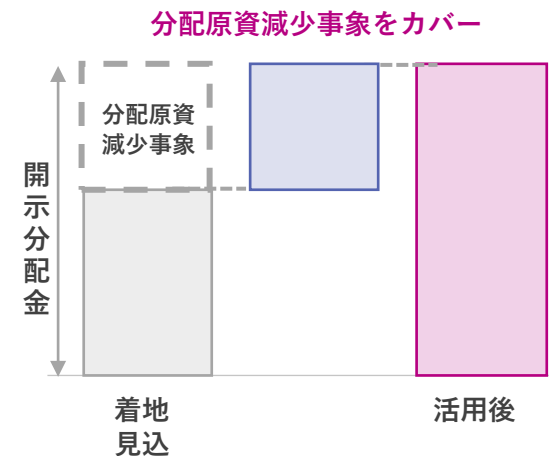
以下のような事象により分配原資が減少した場合、
配当準備積立金取崩しおよび利益超過分配を実施

配当準備積立金取崩し方針

- ▶ 天災やそれに起因する想定外の事象
- ▶ 為替変動による収益の減少
- ▶ 新規投資口発行に伴う分配金の希薄化
- ▶ 除却損・売却損や減損による損失発生
- ▶ その他、突発的事象による一時的な費用負担
- ▶ 定期借地権償却及び資産除去債務の計上に伴う償却等により発生する費用への対応
- ▶ 物件の競争力の強化や機能維持・向上に資するもので、一時的な費用負担となるもの

利益超過分配方針

配当準備積立金取崩し
および利益超過分配実施イメージ (注2)



成長性の継続① ~ イオングループの総合力を活かした成長 ~

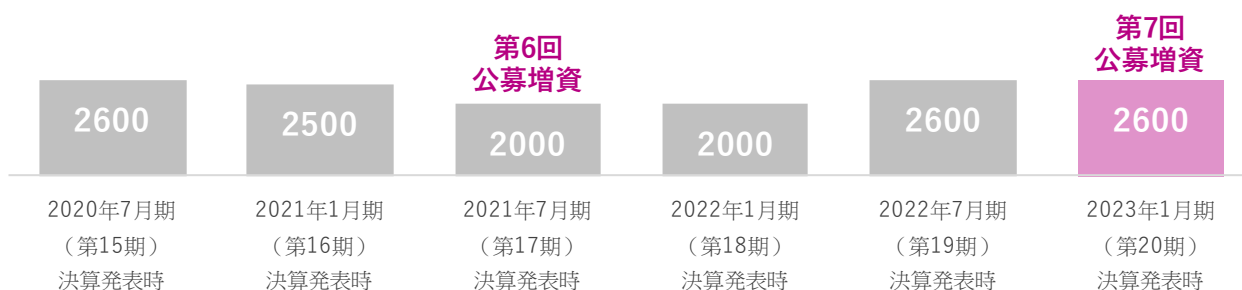
グループ会社の総合力を活かし、パイプラインを確保

サポート契約によるパイプラインの確保および拡大

パイプライン総額

- ▶ 物件取得後においてもパイプライン総額は常に一定額を確保
- ▶ 第7回公募増資後もパイプライン総額は維持

パイプライン総額推移 (億円)



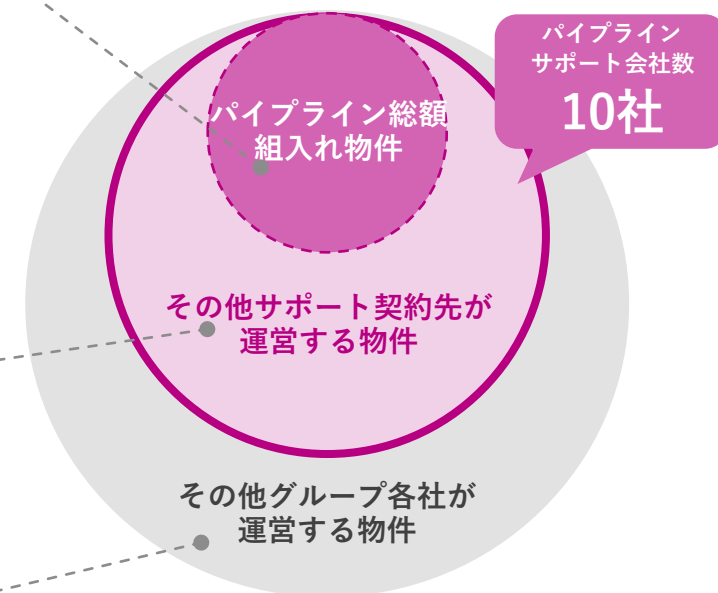
パイプライン組入れ物件の拡大

- ▶ 現時点でパイプライン総額に組み入れられていない物件においても、継続的に組入れを検討 (増床物件も含む)

サポート契約先の拡充

- ▶ 上場来着実にパイプラインサポート会社との契約締結を拡大
- ▶ 定期的に質の高い物件の情報を得るため、**今後もパイプラインサポート契約の締結を継続**

パイプライン物件および
パイプライン組入れに資する物件

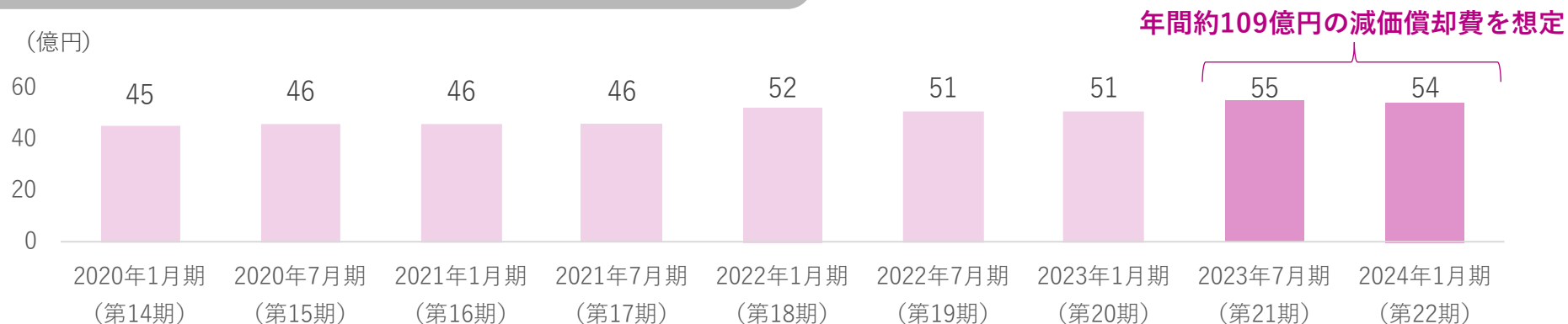


成長性の継続② ~ 分配金成長に資する手元資金活用 ~

減価償却費から創出される豊富な手元資金を環境に応じ、柔軟に活用

手元資金の源泉となる減価償却費及び活用シミュレーション

減価償却費推移



手元資金活用シミュレーション (50億円での試算)

		DPU	LTV	FCF
収益力向上	物件取得 NOI利回り 6.2% 活性化投資 償却後利回り 3.9% 物件を取得すると仮定	約 47円増加	増減なし	1.1億円増
財務基盤の安定化	LTVコントロール 平均金利 0.8%の借入金を返済すると仮定 突発的な事象への対応	約 9円増加	約 0.7%減	増減なし
資本政策 <small>(注1・2)</small>	利益超過分配 投資口価格119,817円水準での自己投資口取得・消却を仮定 LTVを保持するため、借入金返済を同時に行うことを前提 自己投資口取得	約 41円増加	約 0.3%増	増減なし

第20期 (2023年1月期) ポートフォリオ指標

資産規模 (注1) 47物件

4,470 億円

ポートフォリオNOI利回り

6.2%

償却後NOI利回り

3.9%

含み益 (注2)

+767 億円

(第19期末比 +21億円)

1口当たり分配金

3,283 円

(当初予想 3,270円)

1口当たりNAV

149,772 円

(第19期末比 +1,051円)

LTV (敷金除く)

41.3%

LTV (敷金込み)

44.6%

P.5 Executive Summary

(注) 一部固都税効果を含みます。

P.6 第20期運用状況～商業施設動向～

(注) 「エンドテナント売上高（前年および2019年同月比）」および「第20期大規模リニューアル店舗売上高（前年同月比）」は、本投資法人が2023年1月末日時点で保有する国内商業施設および第20期中大規模リニューアル実施店舗において、2022年8月～2023年1月迄のエンドテナント売上高についての指数をパーセンテージで示したものをいいます。2022年12月および2023年1月については、各マスターレシーから提供を受けた速報値で算定しています。

P.7 第20期（2023年1月期）決算概要

(注1) 土地収用とは国や地方公共団体などが、公共事業のために必要となる土地等を土地収用法に定められた手続に基づいて取得することをいいます。

(注2) 第19期・第20期発行済投資口数：2,044,467口

P.10 中期目標達成に向けた物件取得

(注1) 中期目標は、本資料の日付現在の本投資法人の目標であり、その実現を保証又は約束するものではありません。

(注2) 「巡航分配金」とは、物件取得に関し、取得時点において固定資産税及び都市計画税等の公租公課（本注記において以下「公租公課」といいます。）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想定して算出された1口当たり分配金の試算額をいいます。

また、新規取得資産組入後の巡航分配金（試算）については、以下の調整項目を加味して算出しています。

- ・新規取得資産に関する公租公課について148百万円費用計上しています。
- ・修繕費について、各物件の過去実績及び業績予想の平均値の合計金額887百万円と一致するよう調整しています。
- ・上記の調整によって変動する運用報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金及びNOIに連動する運用報酬を営業費用より控除しています。
- ・上記変動に伴う営業費用等の増減を修正しています。

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。

(注3) GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称。GRESBリアルエステイト評価では、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されます。

(注4) MSCIは、米国・ニューヨークに拠点を置く金融サービス事業者。資産運用会社・ヘッジファンド・年金基金を含む世界中の機関投資家に対し、投資の意思決定をサポートする様々なツールを提供しています。MSCI ESG格付けは、企業が環境（Environment）社会（Social）ガバナンス（Governance）リスクをどの程度管理できているかを分析し、最上位ランクのAAAから最下位ランクのCCCまで7段階で格付けされる評価指標です。

(注5) 第三者認証取得率は国内保有物件の総賃貸可能面積に占める、認証物件の総賃貸可能面積の割合で算出しており、認証は、DBJ Green Building認証、CASBEE認証及びBELS認証等が対象です。

(注6) ★4相当以上は「DBJ Green Building認証における4つ星又は5つ星」、「CASBEE不動産評価認証におけるA又はSランク」「BELSにおける4つ星又は5つ星」をいい、★3相当以上は「DBJ Green Building認証における3つ星、4つ星又は5つ星」、「CASBEE不動産評価認証におけるB+、A又はSランク」「BELSにおける3つ星、4つ星又は5つ星」をいいます（2023年1月末日時点）。

(注7) 「グループ」とは「イオングループ」を意味し、純粋持株会社であるイオン株式会社（以下「イオン（株）」）といます。）並びに286社の連結子会社及び26社の持分法適用関連会社（2022年2月末日時点）にて構成されるグループをいいます。

(注8) 本格付は、本投資口に付された信用格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

注記

P.12 イオンモール和歌山～成長を続けるニュータウンに所在する県内最大のモール～

(注) 本グラフは、2022年11月30日現在の和歌山市貴志地区及び和歌山市全域の人口総数に占める各年齢別人口の割合を示したものです。なお、2022年11月30日時点の住民基本台帳を基に、本資産運用会社において作成しています。

P.14 イオンモール都城駅前～多様なニーズに応える地域密着型モール～

(注) 「都城市の1世帯当たりの乗用車保有率」は、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトによる市場分析である「マーケットポテンシャル分析（2022年6月）」に基づき記載しています。

P.16 内部成長②

(注1) 賃料増加額は、第20期・第21期の為替想定レートである1 マレーシア・リングgit=28.00円で算出しています。

(注2) 物件取得時を100として、リングgitベースで算出しています。

P.18 サステナビリティ～第20期トピックス～

(注1) GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称。GRESBリアルエステイト評価では、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されます。

(注2) 第三者認証取得率は国内保有物件の総賃貸可能面積に占める、認証物件の総賃貸可能面積の割合で算出しており、認証は、DBJ Green Building認証、CASBEE認証及びBELS認証等が対象です。

(注3) PMO内神田のウェブサイトの情報を参考に、本資産運用会社にて作成しています。

(注4) 写真は株式会社オカムラより提供されたものを使用しています。

P.20 安定性の確保①～契約形態およびコスト増への対策～

(注) 本投資法人保有物件のうち、川崎プロセスセンターだけは水道費を本投資法人が一時的に立て替え、後に同額をテナントから受領している為、損益計算書上、水道費を計上していますが、実質的な水道料金の負担はありません。

P.21 安定性の確保②～配当準備積立金の取崩しおよび利益超過分配の活用～

(注1) 一時差異等調整引当額による利益超過分配金の場合は、税務上の資本の払戻しには該当しません。

(注2) 「利益超過分配実施イメージ（一例）」は、本投資法人が、今後、利益超過分配を実施する場合の考え方について図示したものであり、利益超過分配を実施する場合が同図の場合に限るものではなく、また、同図のような場合に必ず利益超過分配を実施することや修繕費相当額の全額を利益超過分配することを保証するものでもありません。

P.23 成長性の継続②～手元資金活用による分配金成長～

(注1) 第20期末1口当たりNAV149,772円の0.8倍となる投資口価格水準を前提としています。

(注2) 借入金返済額約22億円、自己投資口取得・消却額約28億円にて試算しています。

P.24 第20期（2023年1月期）ポートフォリオ指標

(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) 含み益は、第20期末の鑑定評価額-第20期末の帳簿価額にて算出しています。

第20期（2023年1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

- ▶ **地域社会の生活インフラ資産へ投資**
変化に対応し、将来に渡り支持され続ける「地域社会の生活インフラ資産」
- ▶ **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

- ▶ **資金調達の安定性**
サステナビリティファイナンス、リテール債等、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**
地震保険や配当準備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

- ▶ **手元資金の創出力**
減価償却費から創出される手元資金を活用した投資の推進
- ▶ **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**

地域に支持され進化を続ける「地域社会の生活インフラ資産」

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

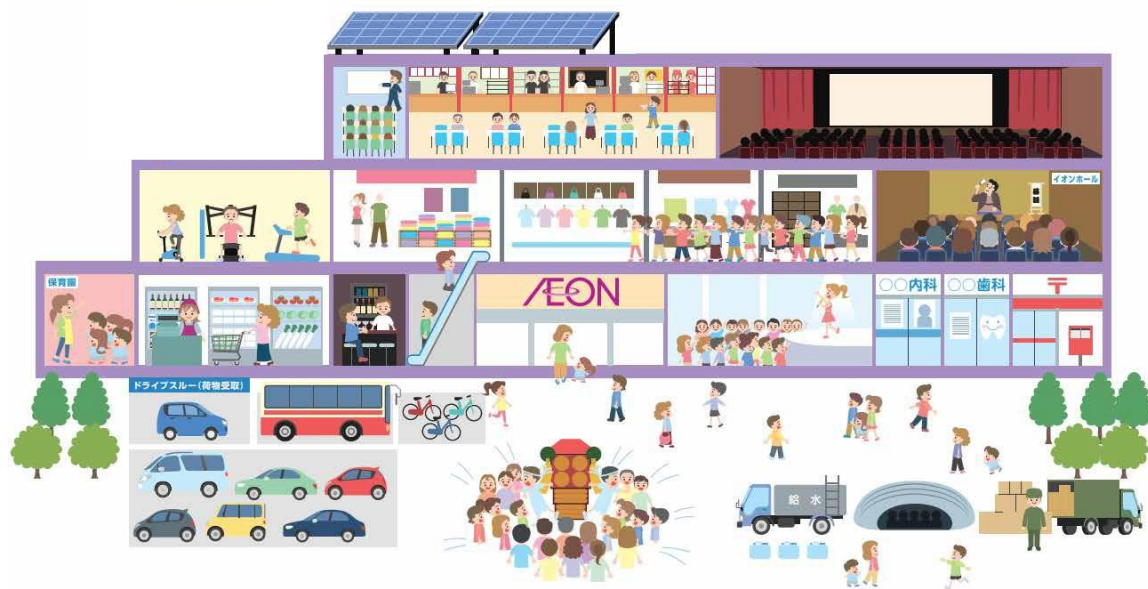


屋上・壁面に太陽光パネルを設置
環境負荷を低減

ドライブピックアップ!



敷地内にWebで注文した商品を
車で受取できるレーンを整備



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
ニーズに応える専門店

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

ライフスタイルに合ったサービスの提供



レジ待ちがない非対面での
お買い物「レジゴー」



アプリ「iAEON」を通し
たスムーズなお会計

地域との共生・コミュニティの場



地元生産品の販売、地域住民参加行事、ワークショップ、
モールウォーキング等、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
「バルーンシェルター」

「地域社会の生活インフラ資産」への目利き力

立地

人口動態・商圈・交通アクセス・
競合環境・開発計画



商圈の厚さ

例

商圈

保有物件
商圈人口 (注1)

約 **45万人**
(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・防災機能・
人や環境に配慮した設備



堅固さ、利便性の高さ

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

防災機能

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・
テナントミックス・公共的機能



来店動機の豊富さ

例

稼働率

エンドテナント
実質稼働率 (注4)

約 **98%**

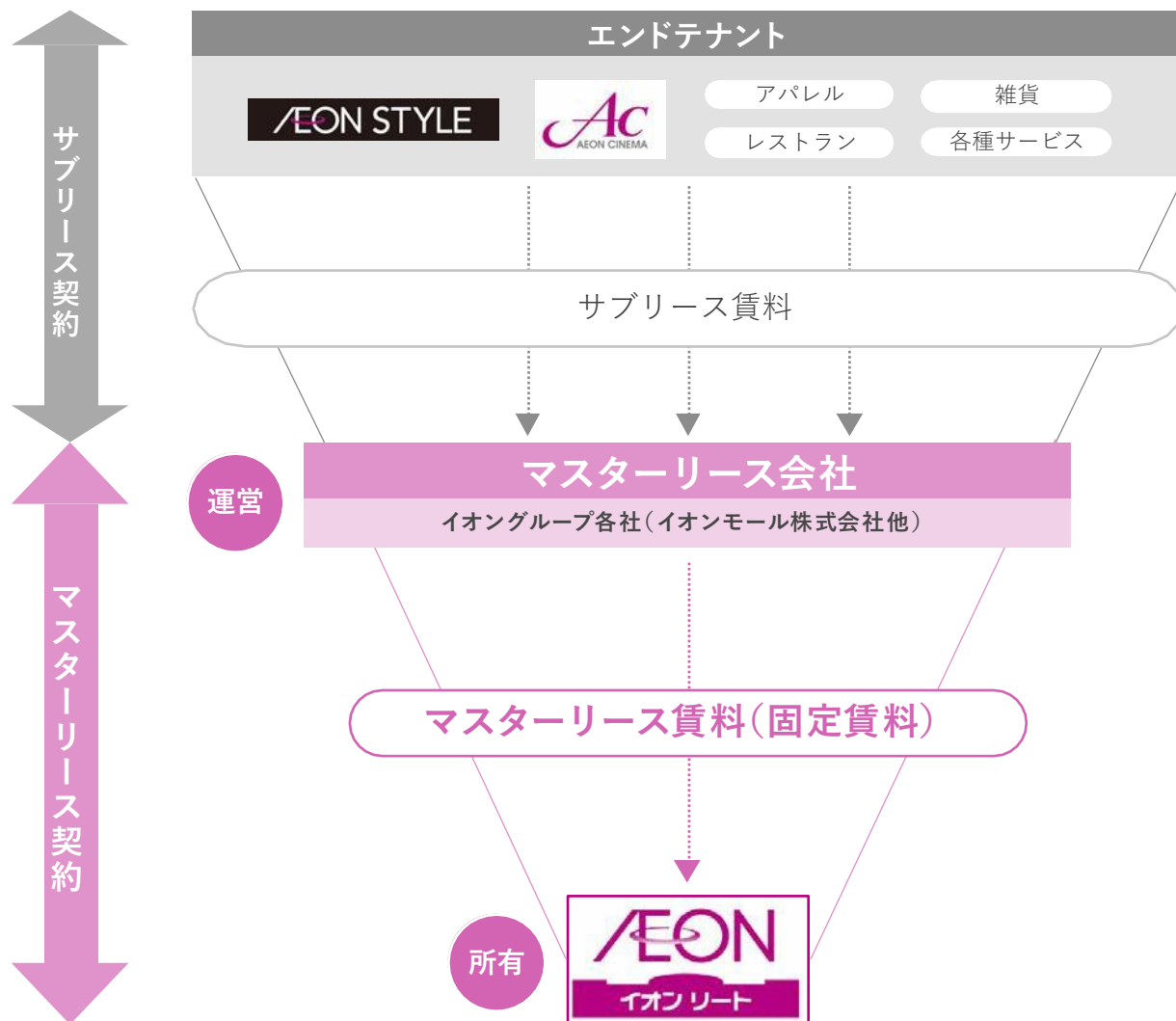
リーシング

国内保有商業施設
総テナント数

約 **5,600**
テナント

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



エンドテナント売上高	
2022年7月期 (第19期) (注1)	2023年1月期 (第20期) (注2)
約 105% (前年比)	約 107% (前年比)
約 88% (2019年対比)	約 93% (2019年対比)

マスターリース契約の概要

固定賃料

×

長期の賃貸借契約期間

(国内20年・海外10年)

||

安定収益

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～

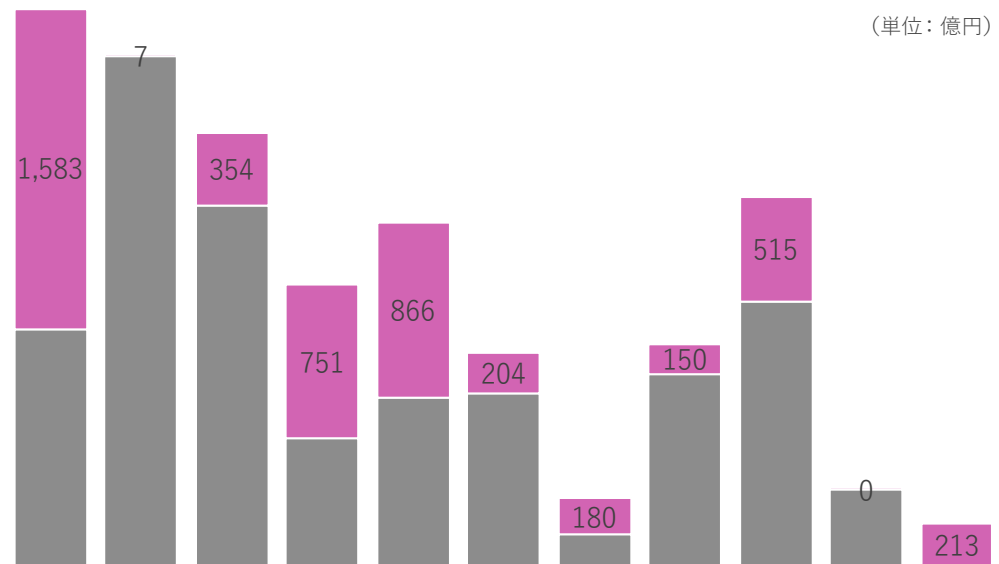
相対取引による物件取得比率

100%

物件取得の検討結果

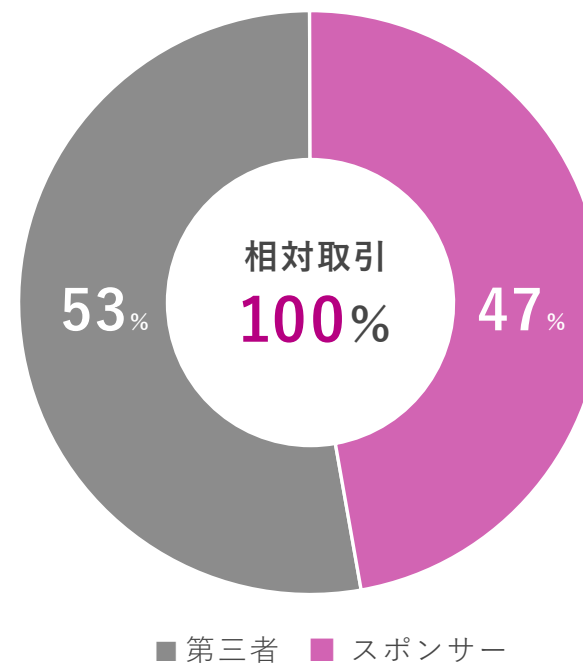
■ 取得見送り ■ 物件取得
(注1)

(単位: 億円)



2013年 2014年 2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年 2022年 2023年

相対取引による物件取得 (注2)



■ 第三者 ■ スポンサー

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・2・3)

国内	イオンモール株式会社	▶ 164 SC
	イオンタウン株式会社	▶ 151 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	▶ 1,133 店舗 (注4) (GMS・SM・DS・HC・SuC)
	イオン琉球株式会社 株式会社ダイエー イオン東北株式会社	
海外	イオングローバルSCM株式会社 イオンフードサプライ株式会社	▶ 83 施設
	イオンモール株式会社	▶ 35 SC
	AEON CO. (M) BHD. AEON BIG (M) SDN. BHD.	▶ 63 店舗 (GMS・SM・DSのみ)

パイプライン総額

2,600 億円

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

大規模リニューアル

- ▶ 商圈の変化に応じたテナント大幅入れ替え

増床

- ▶ テナント数増加による来店動機の向上



物件の機能維持・向上

設備更新工事

- ▶ 最新設備導入によるエネルギー効率向上
- ▶ お客さまの快適性向上

外壁工事

- ▶ 外観リニューアルによる物件イメージの向上

防災・減災工事

- ▶ 災害による被害の抑制や最小化
- ▶ 営業の早期復旧



床張替工事



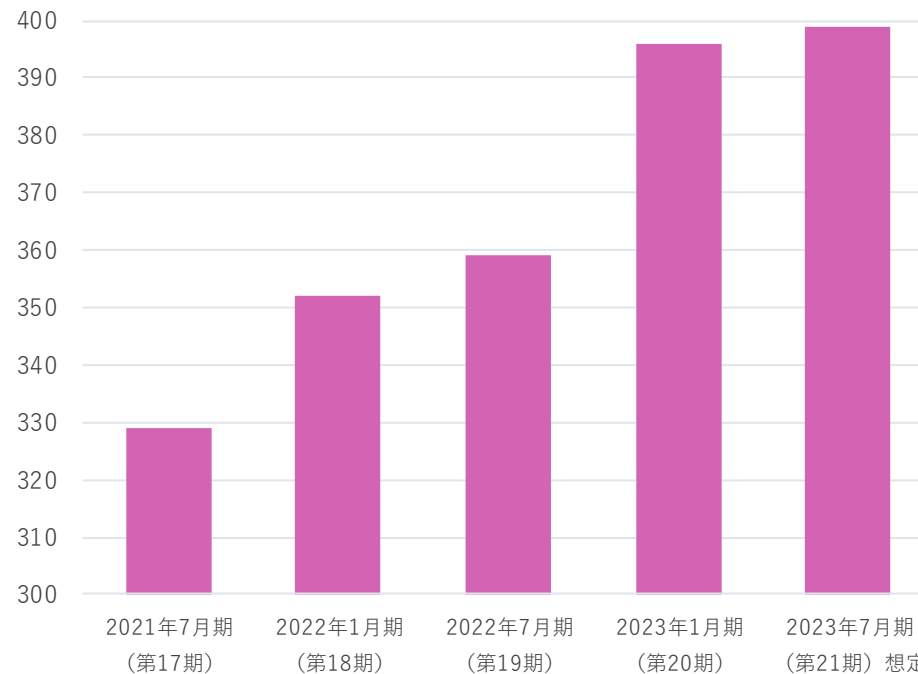
外壁塗装工事

賃料増加を伴う活性化投資の累計額 (注1)

61.2億円 (2023年1月現在)

活性化投資により増加した年間賃料の累計額 (注2)

(単位：百万円)



財務方針 ～安定調達～

今後の環境変化にも耐えうるように、安定調達に向けた取組みを着実に実施

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

(IPO当時) (第20期末)
15社 ▶ 26社

金融機関との取引拡大

(IPO当時) (第20期末)

ローン 100% ▶

ローン
ホール債
リテール債
合同金銭信託
グリーンファイナンス
サステナビリティ
ファイナンス

調達コストの安定化

- ▶ 長期・低利回りで投資法人債によるコスト低減を目指す
- ▶ 投資法人債は有利子負債総額対比40%迄の間（上限は50%）でコントロール

調達コスト改善

(IPO当時) (第20期末)
0.90% ▶ 0.81%

投資法人債比率

28.5%

ホール債 **60**億円
リテール債 **450**億円

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

(敷金除く) (敷金込み)
41.3% ▶ 44.6%

借入余力 (LTV50%まで)

(IPO当時) (第20期末)
220億円 ▶ **460**億円

調達期限の分散化

- ▶ 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

当初残存期間

(IPO当時) (第20期末)
5.3年 ▶ 7.8年

長短比率

100%

金利固定化比率

97.7%

財務方針 ～財務運営～

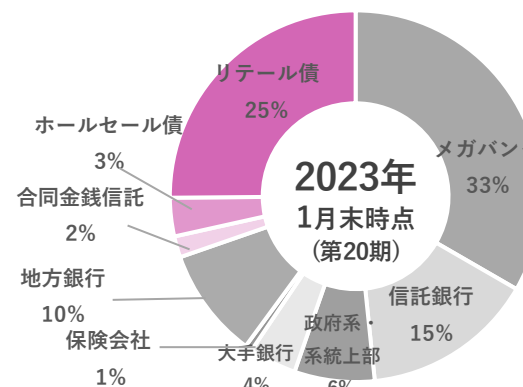
財務運営

	2022/7月期 (第19期)	2023/1月期 (第20期)
新規調達金額(注)	193億円	208億円
有利子負債残高	1,791億円	1,791億円
うち投資法人債残高	510億円	510億円
当初残存期間	7.9年	7.8年
平均残存期間	4.4年	4.4年
平均有利子負債コスト	0.78%	0.81%
長短比率	100.0%	100.0%
金利固定化比率	100.0%	97.7%
LTV (敷金込)	44.5%	44.6%
借入余力 (上限50%)	約470億円	約460億円

格付の状況

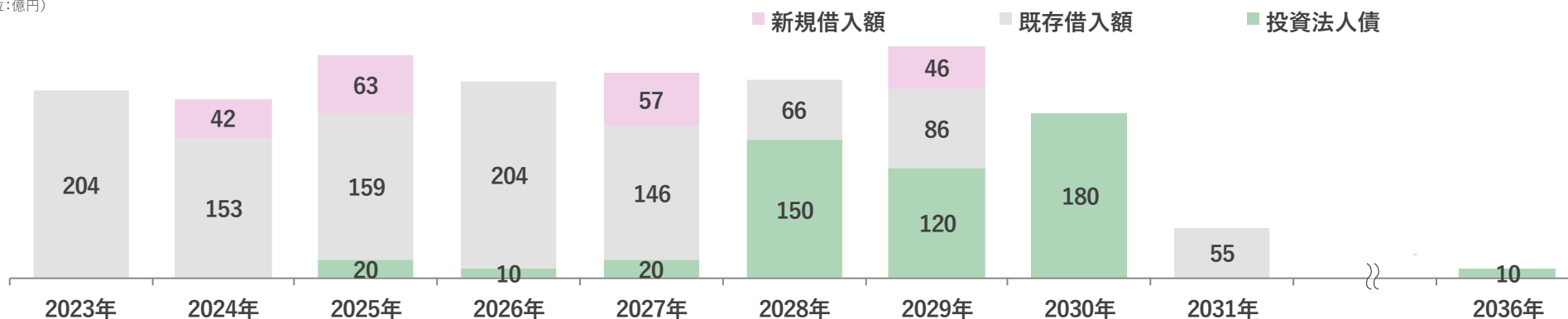
信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA-	ポジティブ

有利子負債の内訳



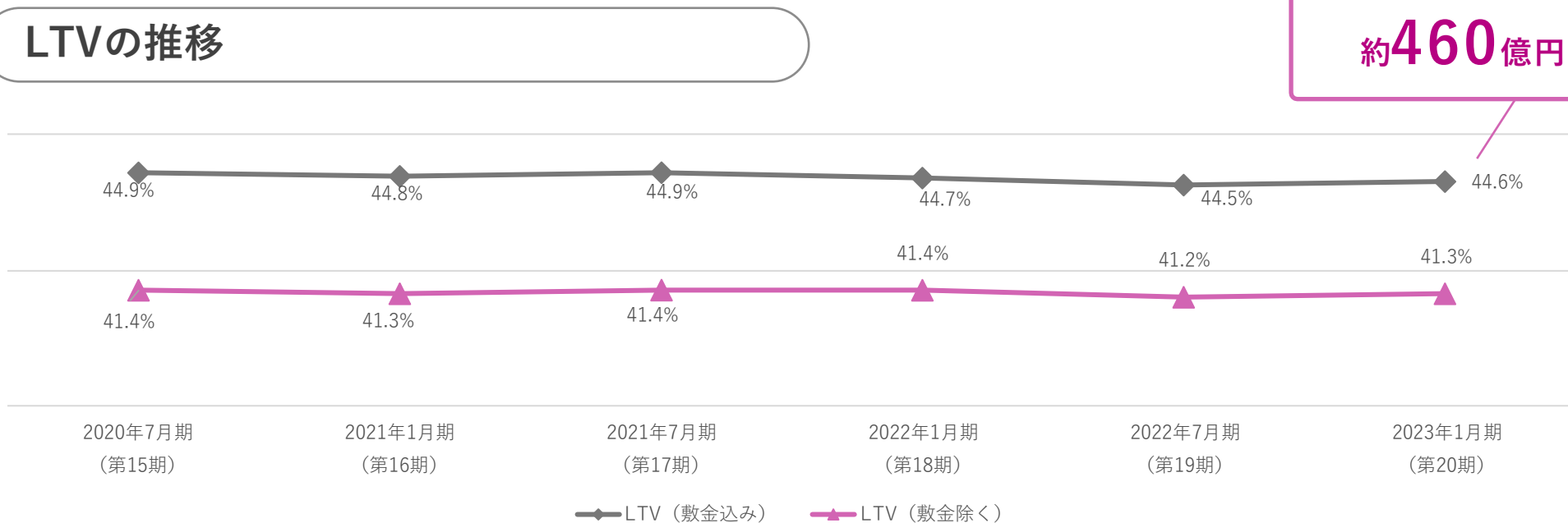
返済期限の分散化 (2023年1月期(第20期)時点)

(単位:億円)



財務方針 ～LTV及び調達コスト推移～

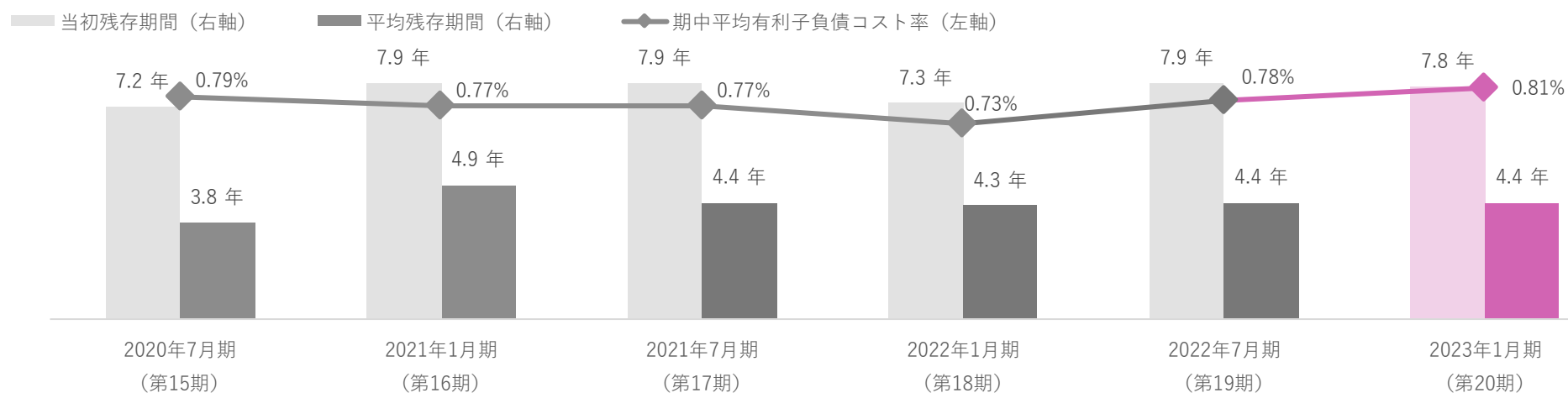
LTVの推移



借入余力 (注)

約460億円

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

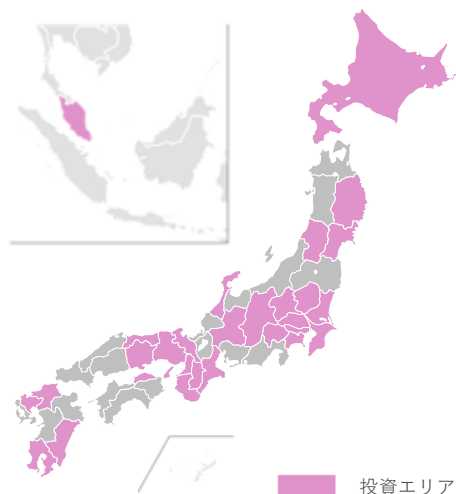
- ▶ 投資エリア及び1物件当たりの取得価額の分散

28都道府県

+

マレーシア

(2023年2月1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（2022年更改分内容）を付保
- ▶ 地震保険の保険金額：**20億円**（免責金額^(注2)：0.5億円）
- ▶ 火災保険は台風や豪雨などの風水害も保険対象
- ▶ 施設賠償責任保険は営業補償も保険対象

(2023年2月1日時点)

<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 ^(注3)	1.3%	約 52億円

<地震保険の状況>	
対象物件（国内保有物件）	47 物件
支払限度額（免責金額 ^(注2) ：0.5億円）	20 億円
保険料（年額）	4.3 億円

豊富な手元資金

- ▶ 年間^(注1) 約 **109 億円**の減価償却費から創出される手元資金をもとに、自然災害等にも活用可能

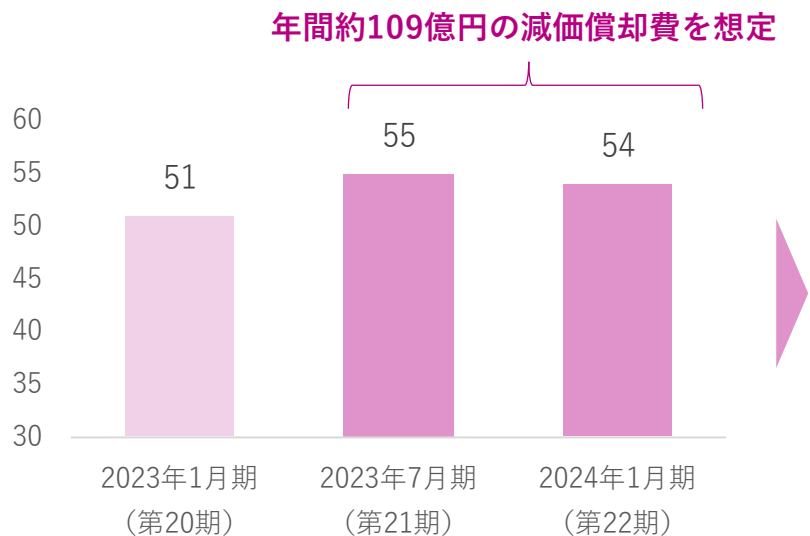
配当準備積立金の積立て

- ▶ 第21期末時点の配当準備積立金残高 **440 百万円**（見込）
- ▶ 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

豊富な手元資金の活用

減価償却費から創出される豊富な手元資金を環境に応じ、柔軟に活用

減価償却費推移



手元資金活用シミュレーション (50億円での試算) (注1)

		DPU	LTV	FCF
収益力向上				
物件取得	活性化投資	約 47円増	増減なし	1.1億円増
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	約 9円増	約 0.7%減	増減なし
資本政策 (注2・3)				
利益超過分配	自己投資口取得	約 41円増	約 0.3%増	増減なし

過去の活用実績 (収益力向上事例)

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



外部成長 土地の追加取得 13億円



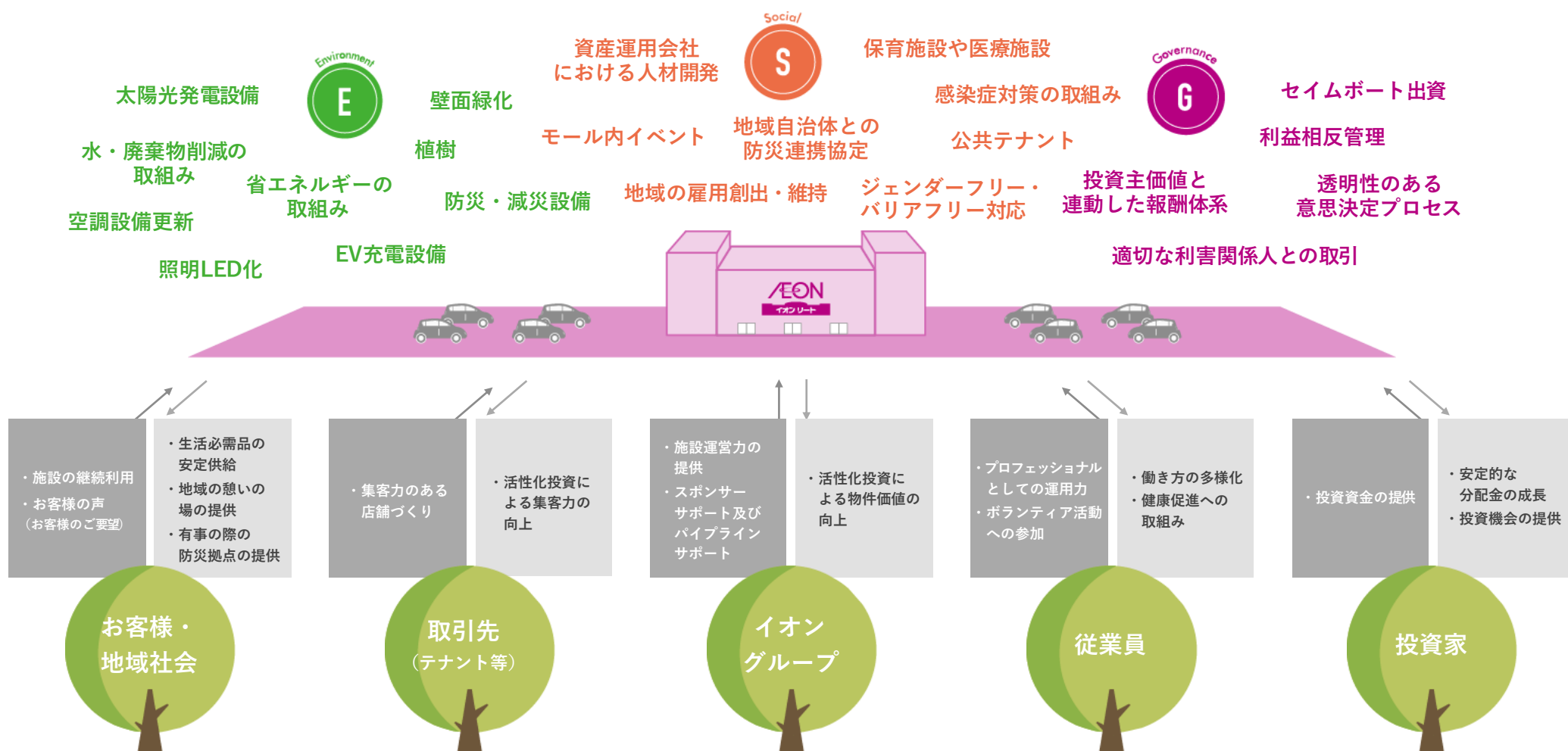
外部成長 物件取得 53.5億円



サステナビリティ ~イオンリート~

ステークホルダーと共存・共栄しサステナブル経営を推進

2022年 GRESBリアルエステイト評価 (注) にて **5 スター** (最上位評価) を取得

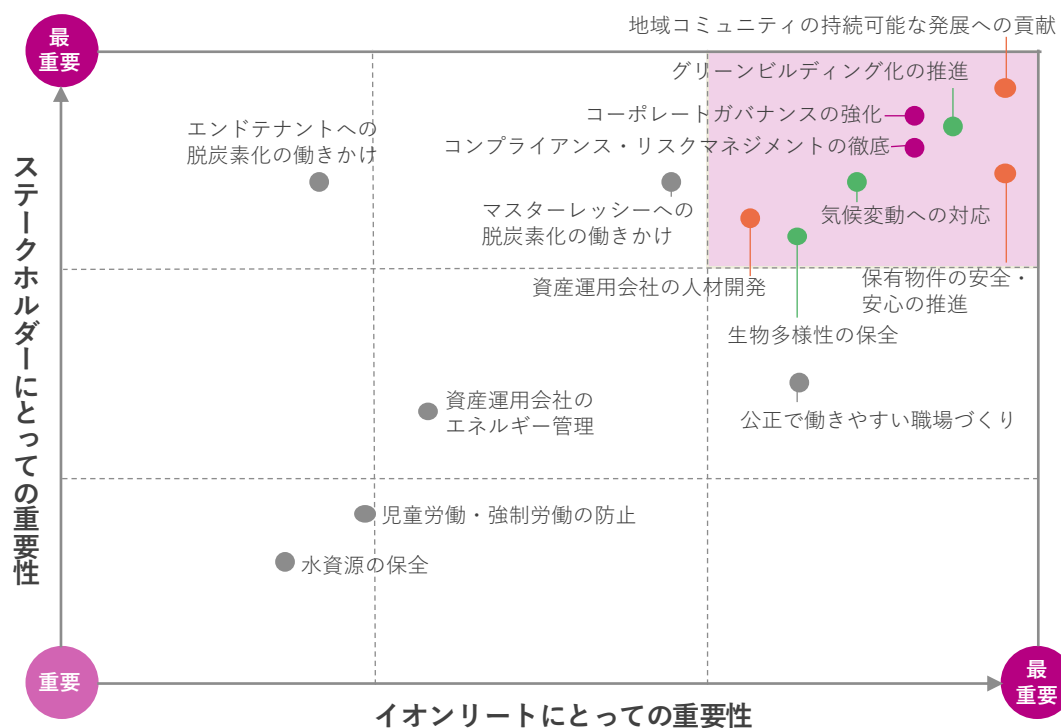


サステナビリティ ~マテリアリティ~

マテリアリティ (注1) の設定

- ▶ サステナビリティにおけるイオンリー トの マテリアリティを **14**課題特定し、その内**8**課題を**優先テーマ**と整理
- ▶ 今後は優先テーマに重点を置き、具体的な施策やKPIの設定を検討していく

マテリアリティ・マトリックス (注2)



優先テーマ

E Environment

- グリーンビルディング化の推進 (SDG 6, 7, 12, 13)
- 気候変動への対応 (SDG 13)
- 生物多様性の保全 (SDG 14, 15)

S Social

- 地域コミュニティの持続可能な発展への貢献 (SDG 3, 8, 11)
- 保有物件の安全・安心の推進 (SDG 3, 9, 11)
- 資産運用会社の人材開発 (SDG 4, 8)

G Governance

- コーポレートガバナンスの強化 (SDG 16)
- コンプライアンス・リスクマネジメントの徹底 (SDG 16)

サステナビリティ ～環境への取り組み～

Environment

E

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。また、2019年度目標として、2020年度－2024年度の5年間で2019年度対比5%削減を設定しています。

Environment

E

エネルギー効率化への取り組み事例

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



植樹



壁面緑化



ガーデンミスト

Environment

E

第三者認証の取得

第三者認証取得率 (注) **84.9%**

(総賃貸可能面積ベース/2023年1月末時点)

DBJ Green Building 認証



DBJ Green Building

28物件取得



2022年8月

イオンレイクタウン mori, kaze

★★★★★再取得

CASBEE不動産評価認証



Sランク 4物件

(最高評価)



2022年3月

イオンモール大和郡山

(その他3物件)

BELS評価



★★★★ **1物件**



2020年2月

イオン南大阪RDC

サステナビリティ ～社会的課題解決への取り組み～

Social

S

保有物件での取り組み

雇用の維持



地域の雇用創出に貢献

防災拠点の提供



有事の際に避難、物資拠点に

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

Social

S

資産運用会社の取り組み

働きやすい環境の整備



経済産業省2023年認定（資産運用会社）

- ▶ 健康増進に向けた各種政策（食事・栄養セミナー/睡眠セミナー等）
- ▶ 従業員満足度調査
- ▶ ウォーキングイベントの実施
- ▶ ストレスチェックやメンタルヘルス研修の実施
- ▶ 36協定順守による残業の削減
- ▶ 社内通報制度の設置
- ▶ ライフスタイルに応じたテレワーク・時差出勤の活用
- ▶ テレワーク率 51%
(2022年8月～2023年1月)

人材開発への取り組み

- ▶ 本資産運用会社の年間営業収益の1%程度を人材投資に活用
- ▶ 能力開発・キャリア開発支援制度を導入
- ▶ 勤務する全ての従業員を対象として、さまざまな研修を実施

研修の種類	回数	資格名	保有者数
コンプライアンス研修	9回	宅地建物取引士	15名
業務研修	6回	不動産証券化協会認定 マスター	11名
労働安全衛生関連研修	7回		
システム研修他	15回	公認不動産コンサル ティングマスター	3名
その他	3回		
合計	40回		

(2023年1月末日時点)

(2022年度：2022年3月から2023年2月末まで)

地域社会貢献活動

- ▶ 地域コミュニティの活性化を目的とした地域清掃プログラムの実施
- ▶ イオングループの各種募金活動への参加に加え「イオンワンパーセントクラブ」(注)への寄付を実施（2022年度寄付実績：1,280万円）

サステナビリティ ～ガバナンス・その他の取組み～

Governance
6

ガバナンス

強固な体制・透明性のある意思決定プロセス

- ▶ イオンリート投資法人役員数**4名**体制
(2021年10月29日より)
- ▶ 決議成立には**外部委員の出席・賛成**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

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 **17.2%** 保有
(2023年1月末時点)

サステナブル ファイナンス

サステナビリティファイナンス

最上位 **SU1** 取得 (JCR)

サステナビリティ
ボンド (リテール) **180**億円

サステナビリティ
ローン (サステナビ
リティデリバティブ含む) **51**億円

グリーンファイナンス

最上位 **Green1** 取得 (JCR)

グリーンボンド
(リテール) **120**億円

グリーン
トラストローン **33**億円

2021年度 インパクト・レポート

1. エネルギー消費 (電気・ガス) および温室効果ガスの総量・原単位

分類				電気 (kWh, kWh/m ²)	ガス (m ³ , m ³ /m ²)	温室効果ガス (t-CO ₂ , t-CO ₂ /m ²)
サステナビリティ 適格資産・グリーン 適格資産	物件数	29	総量	447,966,601	1,716,276	189,191
	比率	72.5%	原単位	151	0.6	0.0639
非サステナビリティ 適格資産・非グリーン 適格資産	物件数	11	総量	102,520,051	2,363,400	49,346
	比率	27.5%	原単位	194	4.5	0.0936

2. サステナビリティファイナンス対象物件および該当ソーシャルプロジェクト

ファイナンス対象物件	該当ソーシャルプロジェクト	①(a) 総従業員数	②(b) 地域自治体との 防災協定締結有無
イオンモール石巻	①(a) 地域の雇用を十分に創出している施設	約1,400人	有
イオンモール水戸内原	②(b) 自治体と防災協定を結んでおり、災害時に必要な物資、避難場所を供給できる施設	約3,490人	有
イオンモール新小松		約2,300人	有

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

2030年
店舗使用電力
再エネ使用率
50%切り替え

イオンは3つの視点で温室効果ガス(以下CO₂等)排出削減に取り組み、脱炭素社会の実現に貢献します。

- 店舗** 店舗で排出するCO₂等を総量でゼロにします。
- 商品・物流** 事業の過程で発生するCO₂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年までに店舗使用電力の50%を再生可能エネルギーに切り替え(国内)

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

各分野における明確な方針の制定

社会的要請等を踏まえ各分野毎にグループ基本方針を制定しています。

持続可能な調達方針

人権基本方針

情報セキュリティ基本方針

健康経営宣言

食品廃棄物削減目標

プラスチック利用方針

生物多様性方針

地域包括連携協定

新型コロナウイルス
防疫プロトコル

BCM (事業継続マネジメント) ・防災協定

- ▶ **自衛隊・日本航空と連携**
- ▶ **目標 防災拠点100ヵ所** (2022年2月末時点65ヵ所)



ダイバーシティ

2025年
目標

女性管理職

50% (2022年2月末時点26%)



マネジメントメッセージ

MANAGEMENT MESSAGE



代表取締役社長
関 延明

運用をとりまく外部環境は金利上昇リスクの高まりやエネルギー価格の高騰など、ここ1年でも大きく変化し、不透明な状況が続いています。

このような環境を認識した上で、昨年秋には投資主さまをはじめとするステークホルダーの皆さまから求められていることは何か、という事を検討し新たな中期目標を掲げました。

そして今回、第7回目となる公募増資を行いました。中長期に渡って投資主価値向上に資する生活インフラ資産2物件を取得し、目標達成に向けた一歩を踏み出すことができました。

また、グリーンリースによる空調機更新工事や、託児所や子ども向け遊具の設置工事といった時代の変化に対応した活性化投資や、開示情報を拡充したサステナビリティレポートの発行等、多くの取組みを発信した期となりました。

イオンリートは本年11月に上場10周年を迎えます。

今後も投資運用を通じて、ステークホルダーのみなさまと共に「持続可能な成長」を実現し、皆さまにご評価いただけるよう取り組んでまいります。

引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、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、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。

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年当社財務企画部長、2019年より当社取締役。

2021年5月より投資運用・資産管理管掌。



取締役
戸川 晶史



取締役
檜村 芳樹

略歴

1989年(株)第一勧業銀行 (現(株)みずほ銀行) 入行。

2003年同行統合リスク管理部、2018年(株)みずほフィナンシャルグループリスク統括部副部長。

2019年より当社参画、コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス部長に就任。

2021年5月より当社取締役。

注記 II

P.30 「地域社会の生活インフラ資産」への目利き力

- (注1) 国内保有SRSC及びRSC38物件のうちマーケットレポートに記載がある34物件で試算。
- (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3) 国内保有SRSC及びRSC38物件にて試算。
- (注4) 本投資法人が保有する国内商業施設（42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（2022年11月末時点）

P.31 生活インフラ資産の安定性及び賃料の安定性

- (注1) 「エンドテナント売上高 2022年7月期（第19期）」は、本投資法人が2022年7月末日時点で保有する国内商業施設において、2022年2月～2022年7月迄のエンドテナント売上高合計額について、前年および2019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。
- (注2) 「エンドテナント売上高 2023年1月期（第20期）」は、本投資法人が2023年1月末日時点で保有する国内商業施設において、2022年8月～2023年1月迄のエンドテナント売上高合計額について、前年および2019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。2022年12月及び2023年1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。

P.32 外部成長～パイプラインサポートを通じた厳選投資～

- (注1) 「取得見送り」とは当該年において、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。
- (注2) 2023年2月末時点の保有資産（2023年2月新規取得資産を含む）を対象に、取引件数ベースにて集計しています。

P.33 外部成長～パイプラインサポートによる更なる成長～

- (注1) 2022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、イオングローバルSCM株式会社及びイオンフードサプライ株式会社を除きます。）、各社HP（イオンモール株式会社、イオンタウン株式会社、イオンフードサプライ株式会社）、イオングローバルSCM株式会社より提供されたデータ（2023年1月末日時点）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。

P.34 内部成長～運用物件の価値向上のための活性化投資～

- (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) 2023年1期（第20期）末時点の保有資産を集計対象としています。

P.36 財務方針～財務運営～

- (注) 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。

P.37 財務方針～LTV及び調達コスト推移～

- (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出来ることを保証又は約束するものではありません。

注記 II

P.38 リスクマネジメント～自然災害への対応～

- (注1) 2023年7月期（第21期）と2024年1月期（第22期）に想定される減価償却費予想の合計値を示しています。
- (注2) 地震保険の対象である保有物件のうち、イオンレイクタウンmori、イオンレイクタウンkazeの2物件については免責金額を0.3億円に設定しています。
- (注3) PML値は、東京海上ディーアール株式会社作成の2022年12月付「48物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

P.39 豊富な手元資金の活用

- (注1) 「手元資金活用シミュレーション」内記載のDPU、LTV、FCFは、それぞれ以下の条件にて試算しています。
 - 「収益力向上」 NOI利回り 6.2%、償却後利回り 3.9% の条件にて物件を取得すると仮定。
 - 「財務基盤の安定化」 平均金利0.8%の借入金を返済すると仮定。
 - 「資本政策」 投資口価格119,817円水準での自己投資口取得・消却を仮定。LTVを保持するため、借入金返済を同時に行う事を前提とする。
- (注2) 第20期末1口当たりNAV149,772円の0.8倍となる投資口価格水準を前提としています。
- (注3) 借入金返済額約22億円、自己投資口取得・消却額約28億円にて試算しています。

P.40 サステナビリティ～イオンリート～

- (注) GRESB は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称。GRESBリアルエステイト評価では、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されます。

P.41 サステナビリティ～マテリアリティ～

- (注1) 企業活動に重大な影響をおよぼす重要課題を指します。
- (注2) マテリアリティを優先順位づけし、「企業としてそれぞれの課題をどの程度重要と認識しているか」を分かりやすく示したものを指します。

P.42 サステナビリティ～環境への取組み～

- (注) 第三者認証取得率は国内保有物件の総賃貸可能面積に占める、認証物件の総賃貸可能面積の割合で算出しており、認証は、DBJ Green Building認証、CASBEE認証及びBELS認証等が対象です。

P.43 サステナビリティ～社会的課題解決への取組み～

- (注) 「イオンワンパーセントクラブ」は、イオングループの主要企業が税引前利益の1%相当額を拠出し、「次世代を担う青少年の健全な育成」「諸外国との友好親善の促進」「地域社会の持続的発展」を3つの柱として行う事業活動です。

P.42 サステナビリティ～環境への取組み～

P.43 サステナビリティ～社会的課題解決への取組み～

P.45 サステナビリティ～イオングループ～

- (注) 上記ページに掲載している内容は、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。

第20期（2023年1月期）決算説明資料

III. Appendix 1

イオンリート投資法人の特徴

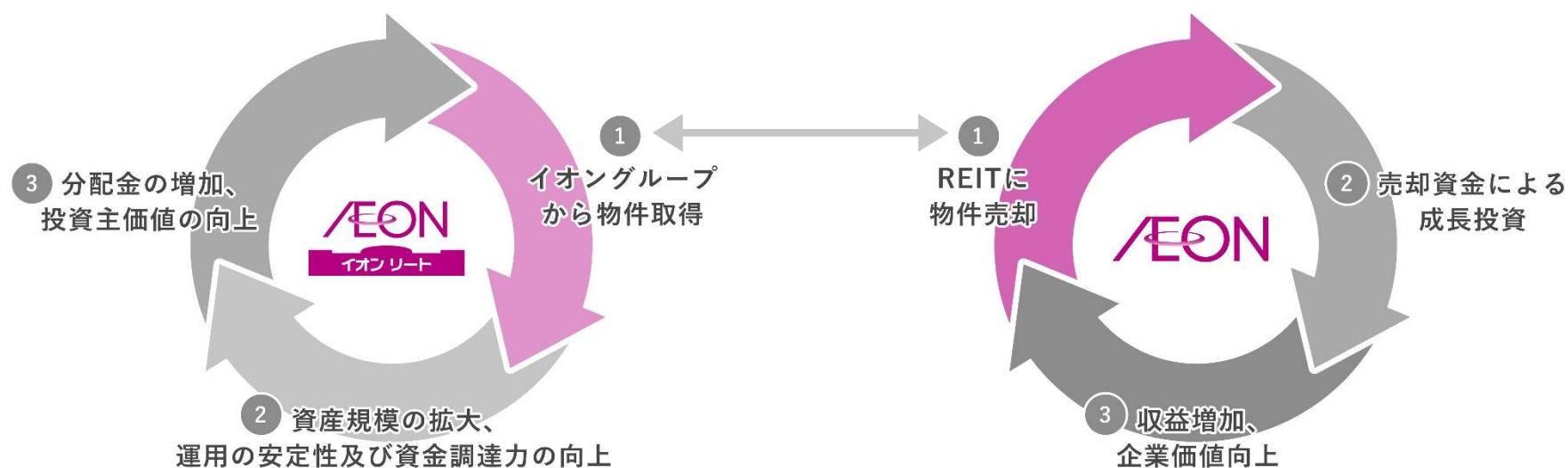
基本理念・基本方針

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。

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。



ポートフォリオ構築方針

投資対象別投資比率

類型		投資比率 <small>(注1)</small>
大規模商業施設	<ol style="list-style-type: none"> 超広域商圏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 広域商圏型ショッピングセンター (RSC) 大型GMS等 + 専門店50店以上 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)	<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

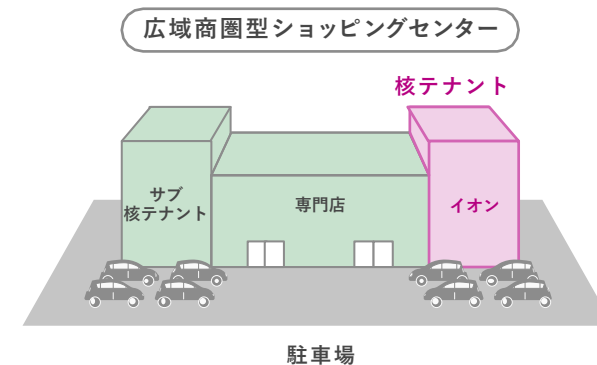
地域別投資比率

国内

投資比率：
85%以上

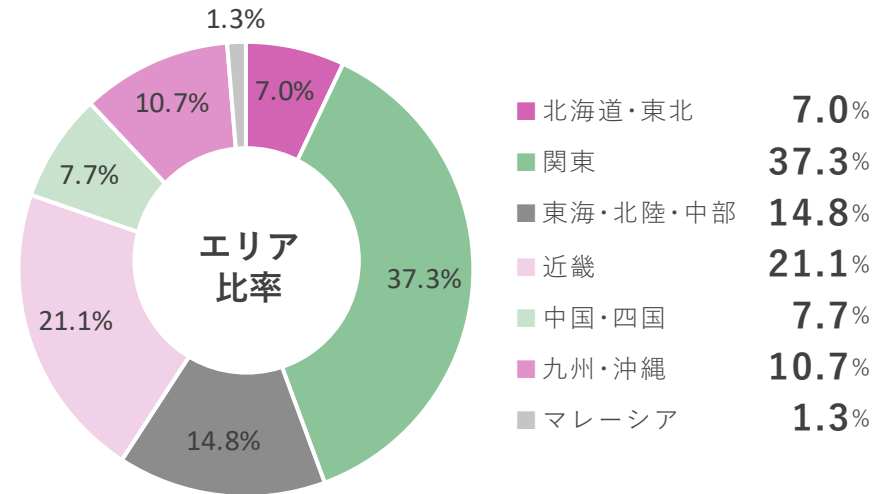
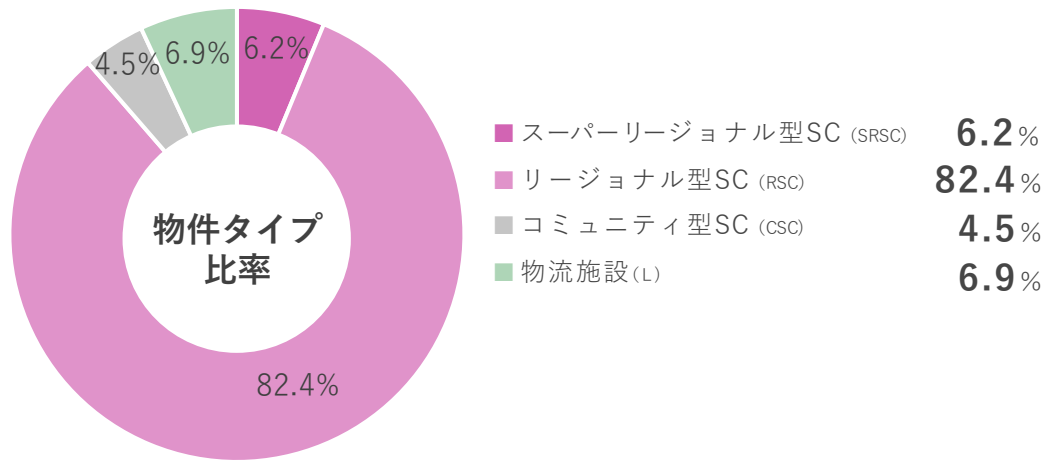
海外

投資比率：
15%以下
(中長期的に経済発展が見込める国・地域 (注2・3))



第20期末ポートフォリオの分散状況と関連数値

ポートフォリオの分散状況 (取得価額ベース)



ポートフォリオの概要

物件数	47 物件 (内、国内45物件、海外2物件)
取得価額合計	4,470 億円
NOI利回り	6.2 %
償却後NOI利回り	3.9 %
残存賃貸借契約期間	13.3 年
築年数	17.8 年

イオンリートの保有物件（新規取得資産組入後）

東海・中部・北陸 8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）
- 20 イオンモール四日市北（三重県四日市市）
- 23 イオンモール甲府昭和（山梨県中巨摩郡）
- 29 イオンモールかほく（石川県かほく市）
- 4 イオン上田ショッピングセンター（長野県上田市）
- 36 イオンモール新小松（石川県小松市）

九州・沖縄 5物件

- 13 イオンモール直方（福岡県直方市）
- 27 イオンモール鹿児島（鹿児島県鹿児島市）
- 32 イオンモール福津（福岡県福津市）
- 37 イオンモール佐賀大和（佐賀県佐賀市）
- 39 **イオンモール都城駅前（宮崎県都城市）**



マレーシア 2物件

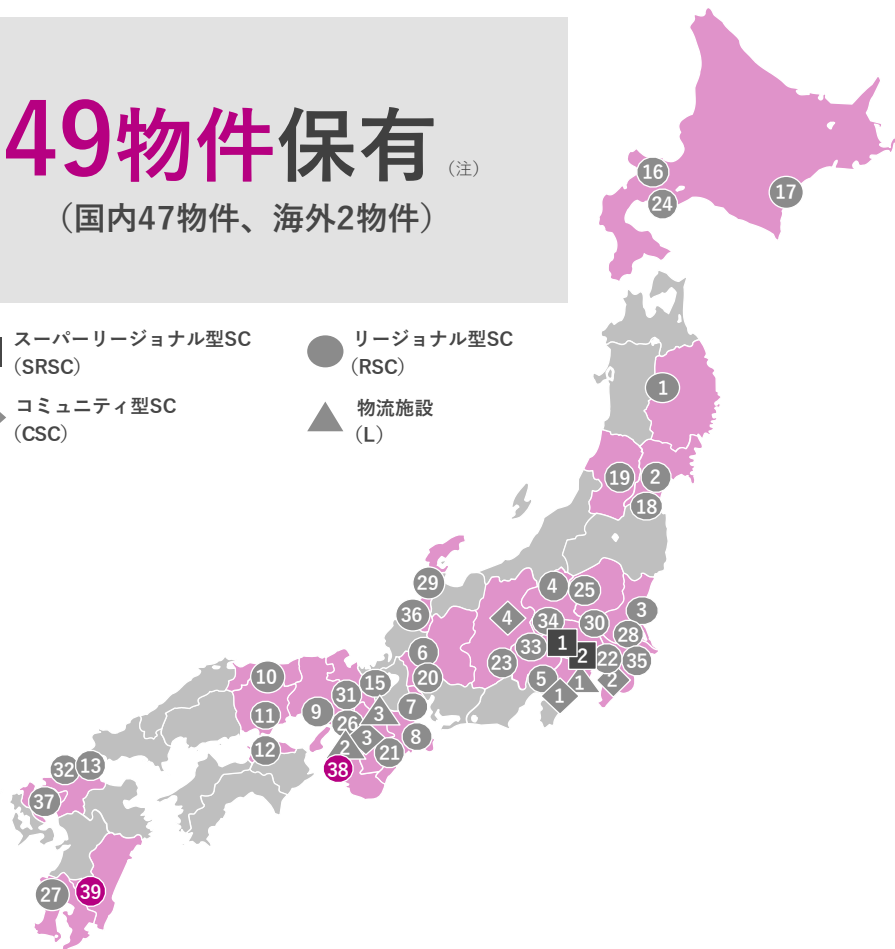


- M-1 イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピングセンター（ジョホール州）
- M-2 イオンモールセレンバン2（ヌグリスンビラン州）

49物件保有

（国内47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）
- 16 イオンモール札幌平岡（北海道札幌市）
- 17 イオンモール釧路昭和（北海道釧路市）
- 18 イオンモール新利府 北館（宮城県宮城郡）
- 19 イオンモール山形南（山形県山形市）
- 24 イオンモール苫小牧（北海道苫小牧市）

関東 15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）
- 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）
- 25 イオンモール小山（栃木県小山市）
- 28 イオンモール土浦（茨城県土浦市）
- 30 イオンモール下妻（茨城県下妻市）
- 33 イオンモール多摩平の森（東京都日野市）
- 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）
- 2 イオンスタイル検見川浜（千葉県千葉市）
- 1 ダイエー川崎プロセスセンター（神奈川県川崎市）
- 34 イオンモール高崎（群馬県高崎市）
- 35 イオンモール成田（千葉県成田市）

近畿・中国・四国 12物件

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



上場以降の資産規模の推移及び取組み

第6回 公募増資



イオンモール高崎
(取得価額**171**億円)



イオンモール成田
(取得価額**140**億円)



イオンモール新小松
(取得価額**153**億円)



イオンモール佐賀大和
(取得価額**37**億円)

第7回 公募増資

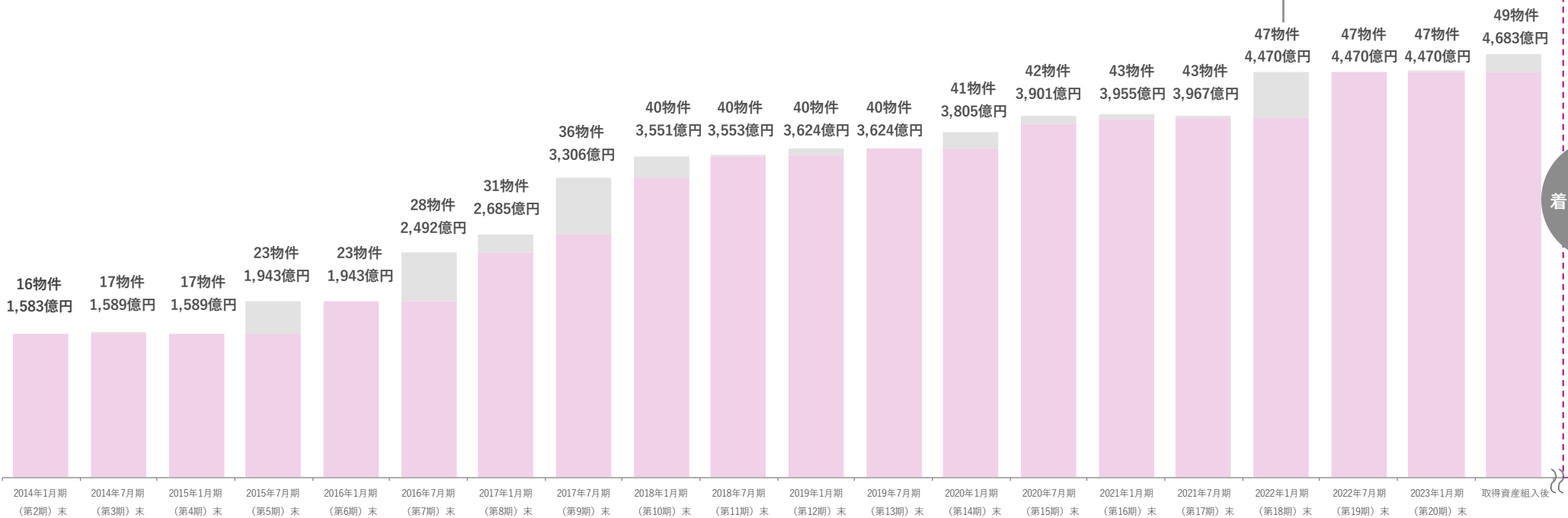


イオンモール和歌山
(取得価額**168**億円)



イオンモール都城駅前
(取得価額**44**億円)

■ 取得済資産
■ 期中取得資産

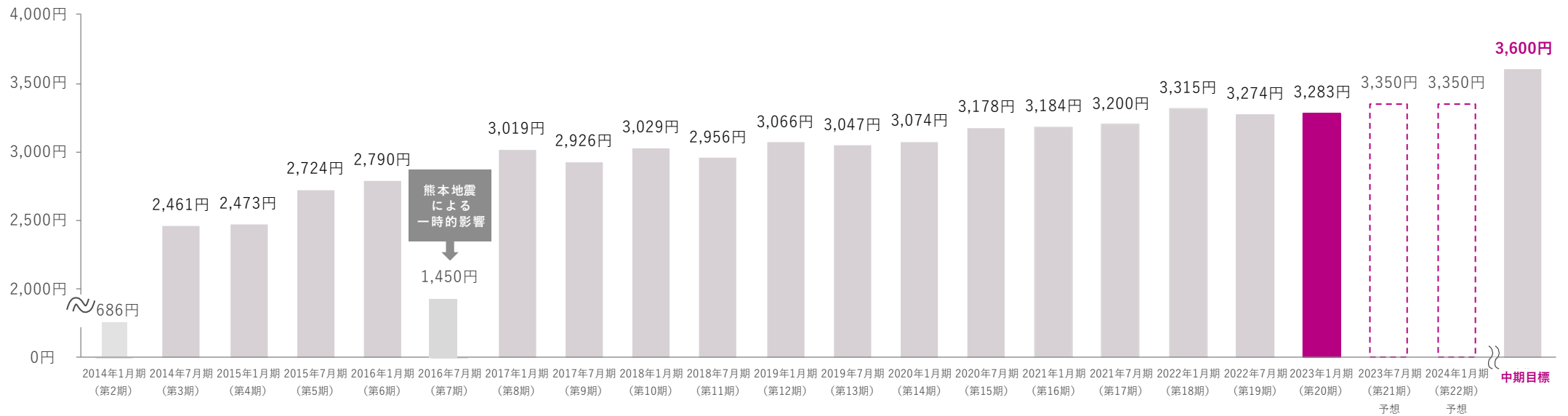


目標
6,000億円

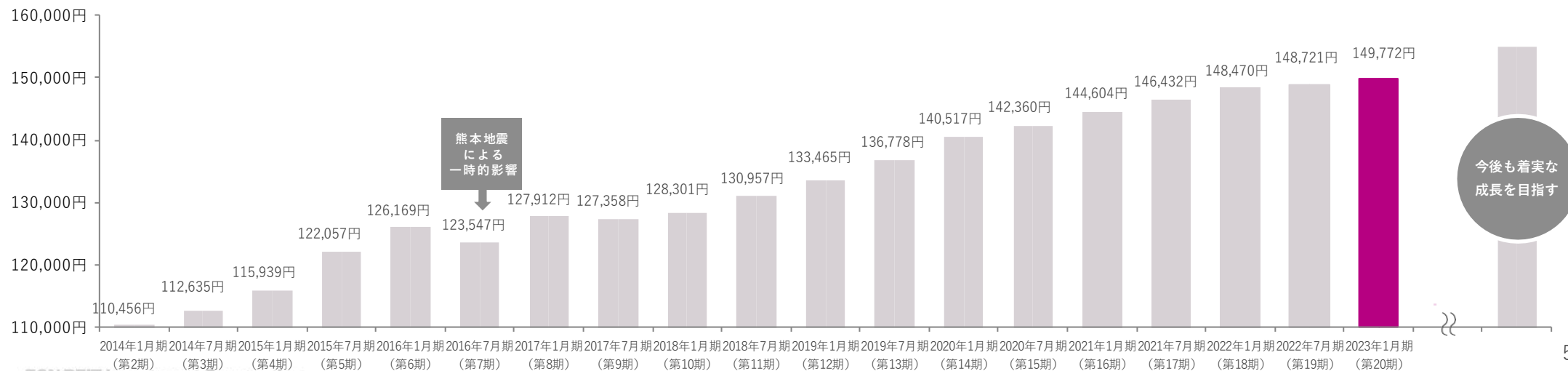
今後も
着実な成長を
目指す

分配金とNAVの進捗

1口当たり分配金推移



1口当たりNAV推移



物件取得時の固都税効果の推移

■ 固都税効果を除く分配金 ■ 固都税効果

物件取得による固都税効果

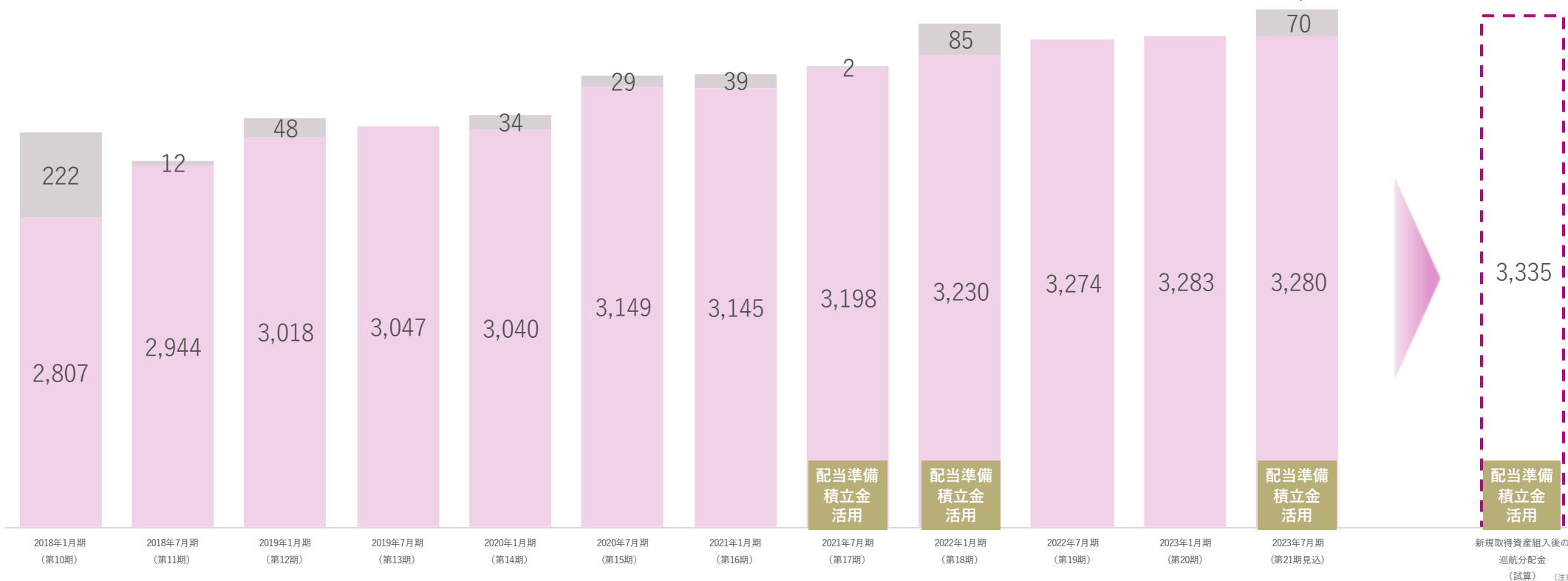


イオンモール和歌山
(取得価額168億円)



イオンモール都城駅前
(取得価額44億円)

(単位：円)



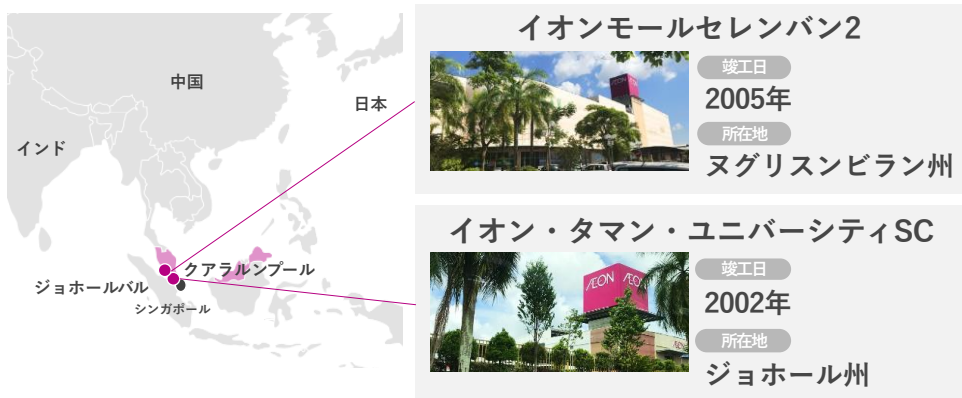
「固都税効果」について

- ▶ 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

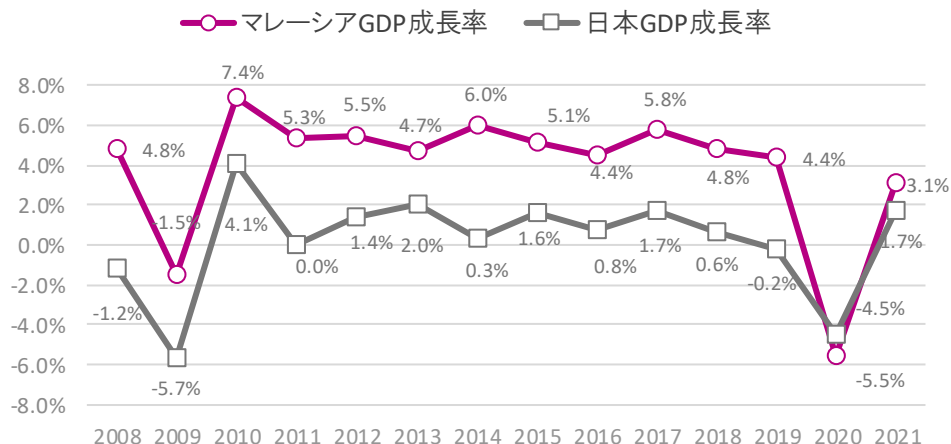
保有海外不動産概要 ~Jリート初海外不動産投資~

業歴約40年のイオンマレーシア社より物件取得、CPI連動契約を締結

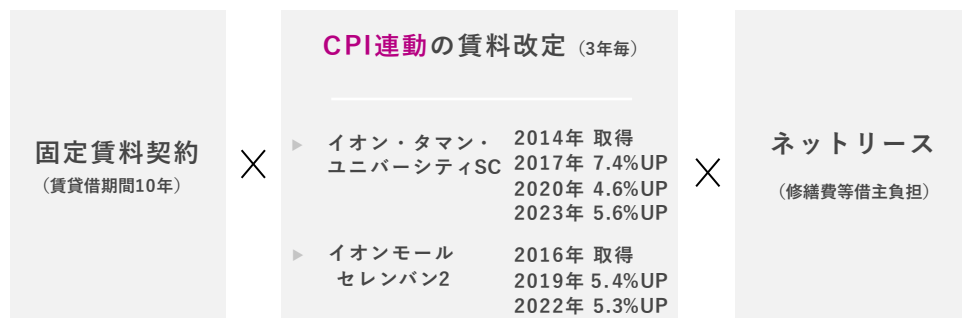
保有物件概要



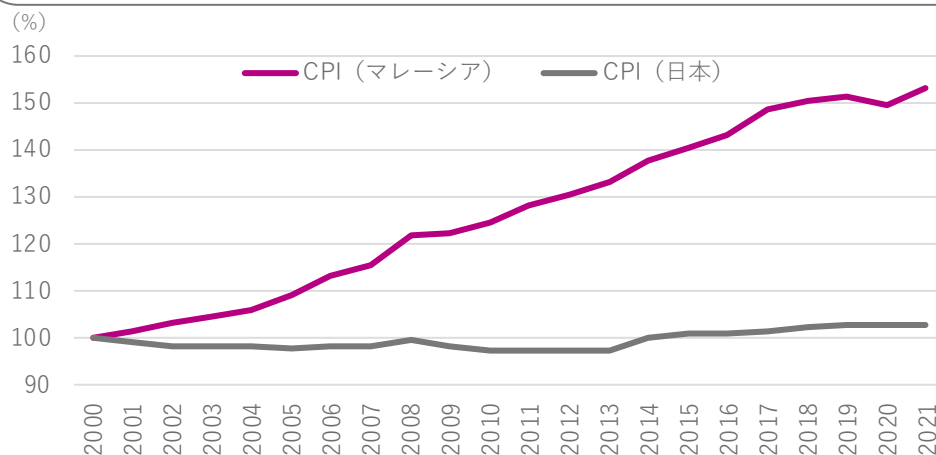
日本・マレーシアGDP成長率の推移 (注2)



マスターリース契約概要



日本・マレーシア消費者物価指数(CPI)の推移 (注3)



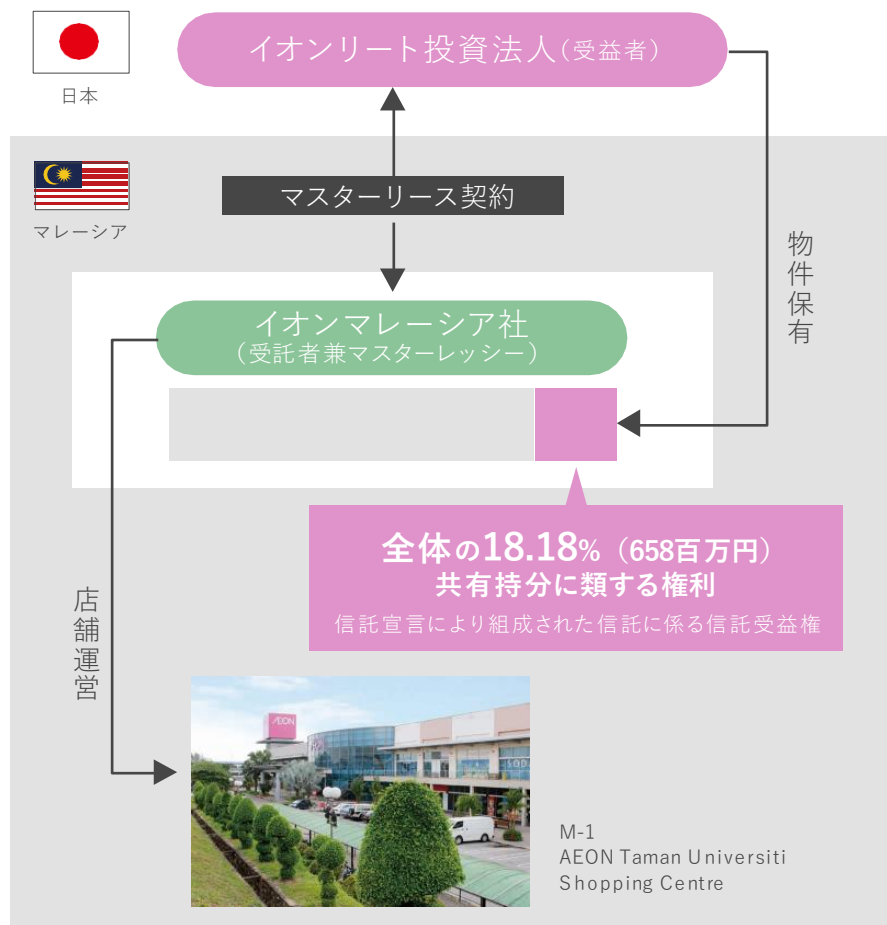
イオンマレーシア社 (AEON Co. (M) BHD) 概要

- ▶ 1984年設立、現地で約40年の実績
- ▶ 1996年クアラルンプール証券取引所に上場
- ▶ 28モールを運営、営業収益3,630mil RM(1,001億円, 1RM=27.59円) (注1)

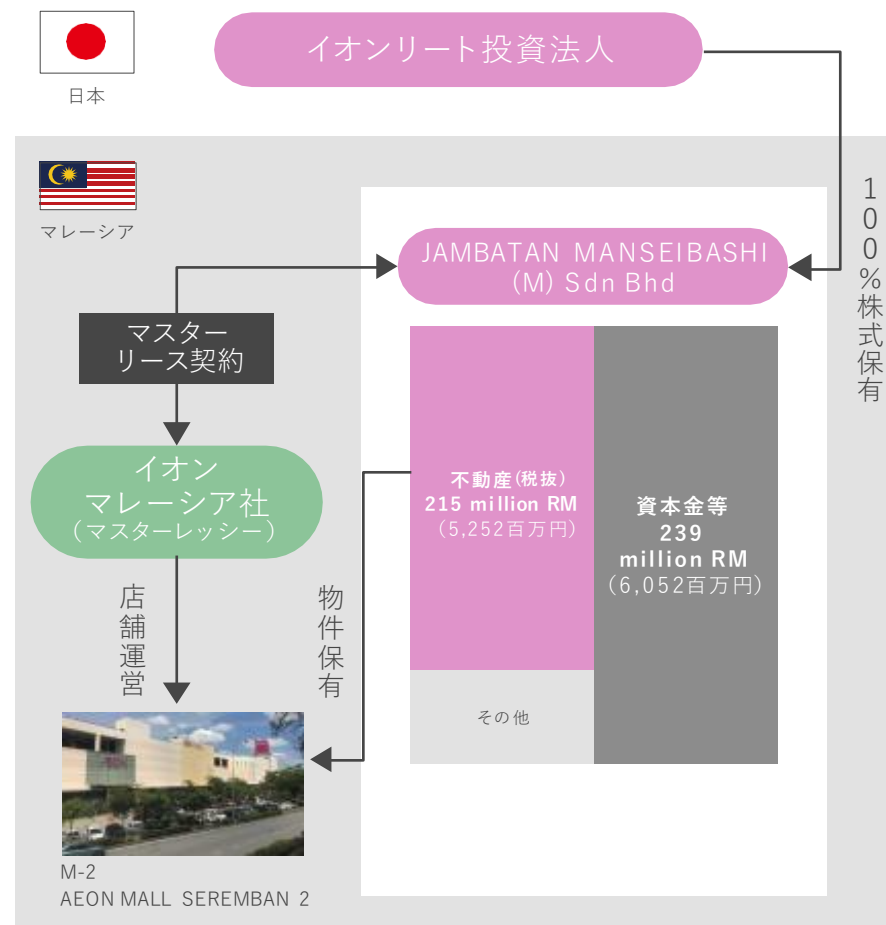
海外不動産取得スキーム

2014年6月Jリート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リート初の海外SPCスキームを活用

自己信託スキーム (2014年6月取得完了)

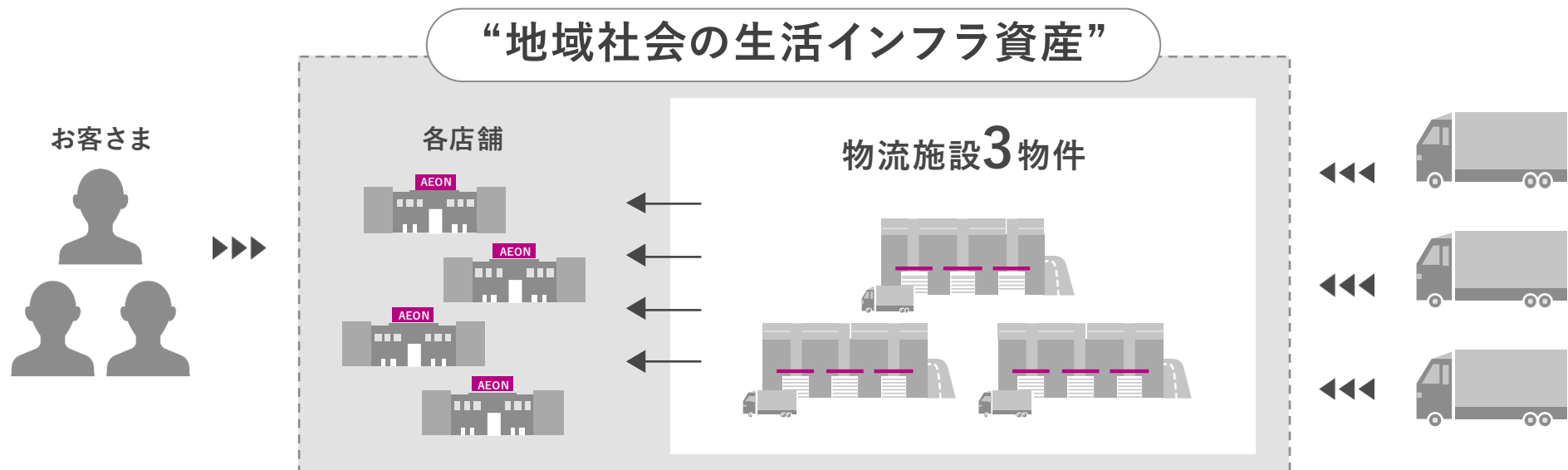





海外SPCスキーム (2016年9月取得完了)



保有物流施設概要

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 各店舗内に代わって生鮮食品の製造・加工や、各店舗で調理するための原料を供給	 ダイエー川崎プロセスセンター	 ダイエー茨木プロセスセンター
リージョナル・ディストリビューションセンター(RDC)	高回転商品	■ 在庫保管拠点 主に常温施設として、各店舗で頻繁に補充される商品の一時的な保管・供給を担う		 イオン南大阪RDC

イオングループ ① ～サポート契約締結会社の拡大～

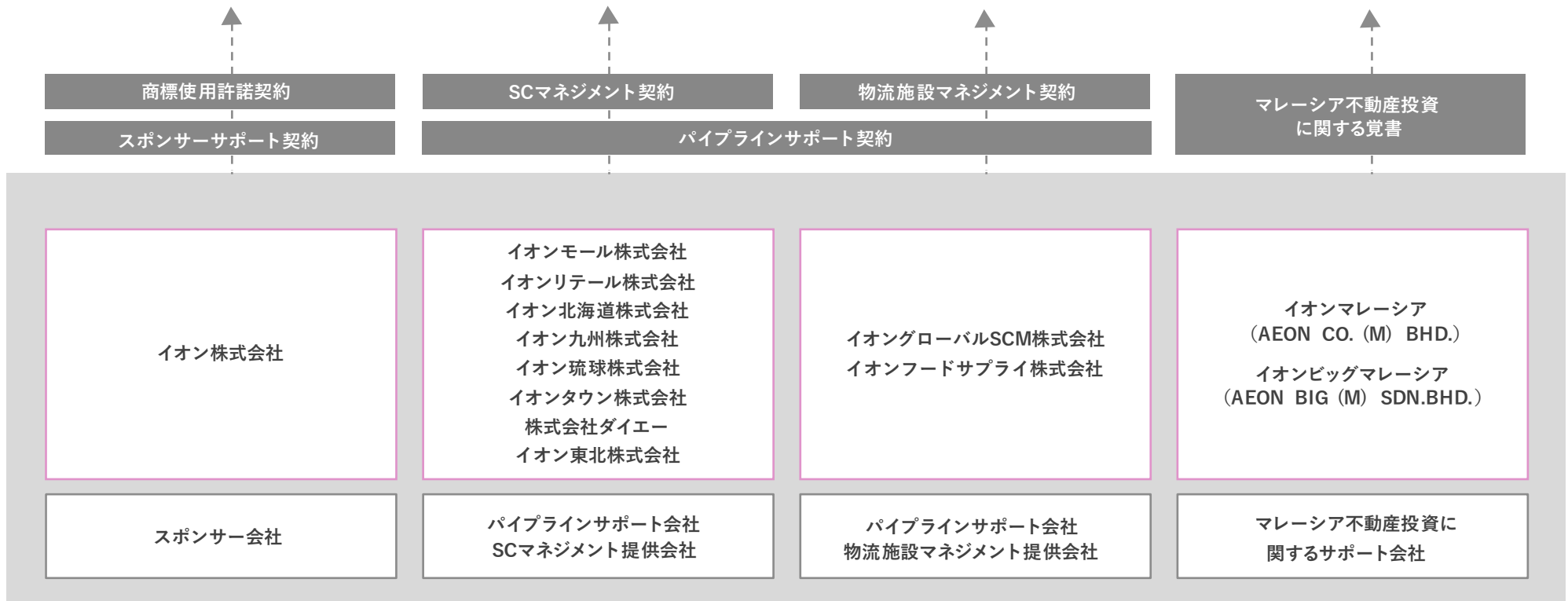
イオングループ13社とサポート契約を締結、グループ総合力を活用

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

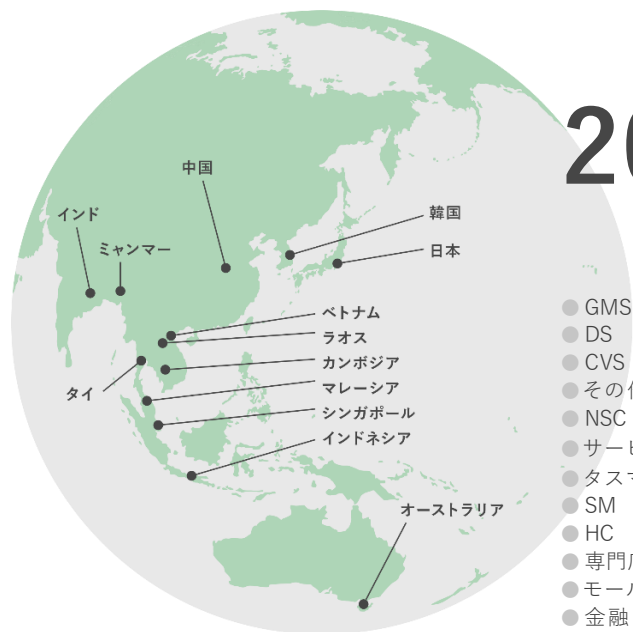


イオンリート投資法人 / イオン・リートマネジメント株式会社



イオングループ ② ～グループ概要～

世界へ広がるイオングループ (注1)



合計

20,008
店舗/カ所

- GMS 618店舗
- DS 605店舗
- CVS 4,661店舗
- その他 1,368店舗
- NSC 150カ所
- サービス 1,978カ所
- タスマニア直営牧場 1カ所
- SM 2,285店舗
- HC 117店舗
- 専門店 4,503店舗
- モール型SC 262カ所
- 金融 592カ所
- ドラッグストア 2,868店舗

連結営業収益

8兆7,159億円

グループ従業員

56万人

連結カード会員数

4,732万人

イオン・フィナンシャルサービス(株)

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 (百万ドル)
1	ウォルマート・ストアーズ	アメリカ	559,151
2	アマゾン・ドット・コム	アメリカ	386,064
3	CVSヘルス	アメリカ	268,706
4	コストコ	アメリカ	166,761
5	シュバルツグループ	ドイツ	145,064
14	イオン	日本	81,204
15	レーベグループ	ドイツ	77,761

イオングループ ③ ~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

- THE OUTLETS KITAKYUSHU 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

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
- イオンモールのりんくう泉南 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 KITAKYUSHU



イオンモール新利府南館



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
- イオンモール白山 石川県白山市
- イオンモール各務原 岐阜県各務原市
- 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
- イオンモール豊川 愛知県豊川市
- 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
- イオンモール Nagoya Noritake Garden 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
- (仮称)イオンモール北福島 福島県伊達市

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心 栃木県佐野市
- 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
- 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
- (仮称)八王子インターチェンジ北 東京都八王子市
- イオンモール日の出 東京都西多摩郡
- (仮称)自由が丘二丁目計画 東京都目黒区
- イオン秦野ショッピングセンター 神奈川県秦野市
- イオンモール座間 神奈川県座間市
- THE OUTLETS SHONAN HIRATSUKA 神奈川県平塚市
- (仮称)イオンモール横浜西口 神奈川県横浜市
- 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
- (仮称)イオンモール須坂 長野県須坂市



イオンモール土岐

注記 III

P.50 基本理念・基本方針

- (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。
- (注2) 純粋持株会社であるイオン（株）並びに286社の連結子会社及び26社の持分法適用関連会社（2022年2月時点）にて構成されるグループをいいます。

P.51 ポートフォリオ構築方針

- (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。

P.53 イオンリートの保有物件（新規取得資産組入後）

- (注) 新規取得資産組入後の物件数は、本投資法人が本海外SPCを通じて保有する「イオンモールセレンバン2（AEON MALL SEREMBAN 2）」も含めて計算しています。

P.56 物件取得時の固都税効果の推移

- (注) 「巡航分配金」とは、物件取得に関し、取得時点において固定資産税及び都市計画税等の公租公課（本注記において以下「公租公課」といいます。）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想定して算出された1口当たり分配金の試算額をいいます。

また、新規取得資産組入後の巡航分配金（試算）については、以下の調整項目を加味して算出しています。

- ・新規取得資産に関する公租公課について148百万円費用計上しています。
- ・修繕費について、各物件の過去実績及び業績予想の平均値の合計金額887百万円と一致するよう調整しています。
- ・上記の調整によって変動する運用報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金及びNOIに連動する運用報酬を営業費用より控除しています。
- ・上記変動に伴う営業費用等の増減を修正しています。

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。

P.57 保有海外不動産概要～Jリート初海外不動産投資～

- (注1) イオンマレーシア「Annual Report 2021」をもとに、本資産運用会社にて作成。
- (注2) IMF「World Economic Outlook Databases」をもとに、本資産運用会社にて作成。
- (注3) IMF「World Economic Outlook Databases」をもとに、本資産運用会社にて作成（2000年を100とした場合の指数の推移を記載しております）。

P.61 イオングループ②～グループ概要～

- (注1) イオン会社案内2022を基に本資産運用会社にて作成。
- (注2) イオン株式会社2022年5月26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2020年度売上データに基づき本資産運用会社が作成。

注記 III

P.62 イオングループ③～主要な大規模商業施設（開発中を含む）～

（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（2023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。

第20期（2023年1月期）決算説明資料

IV. Appendix 2

データ集

第20期（2023年1月期）貸借対照表

区 分	第19期 2022年7月31日現在		第20期 2023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	31,393,497	7.2%	33,763,079	7.8%
現金及び預金	21,399,253	4.9%	23,912,320	5.5%
信託現金及び信託預金	8,902,646	2.0%	8,947,261	2.1%
前払費用	448,556	0.1%	807,615	0.2%
未収還付法人税等	18	0.0%	20	0.0%
その他	643,021	0.1%	95,861	0.0%
II 固定資産	402,927,462	92.7%	399,348,886	92.1%
有形固定資産	322,536,062	74.2%	318,982,318	73.6%
土地	108,463	0.0%	108,463	0.0%
信託建物	180,516,040	41.5%	176,947,701	40.8%
信託構築物	810,774	0.2%	802,009	0.2%
信託工具、器具及び備品	13,927	0.0%	22,721	0.0%
信託土地	141,086,856	32.5%	141,100,504	32.6%
信託建設仮勘定	—	—	917	0.0%
無形固定資産	73,551,636	16.9%	73,490,733	17.0%
信託借地権	73,551,636	16.9%	73,490,733	17.0%
投資その他の資産	6,839,763	1.6%	6,875,833	1.6%
関係会社株式	6,078,453	1.4%	6,078,453	1.4%
長期前払費用	750,849	0.2%	787,379	0.2%
差入敷金及び保証金	10,460	0.0%	10,000	0.0%
III 繰延資産	314,031	0.1%	283,945	0.1%
投資口交付費	39,344	0.0%	28,719	0.0%
投資法人債発行費	274,686	0.1%	255,225	0.1%
資産合計	434,634,991	100.0%	433,395,910	100.0%

区 分	第19期 2022年7月31日現在		第20期 2023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	24,948,018	5.7%	23,276,535	5.4%
営業未払金	1,866,229	0.4%	1,436,040	0.3%
1年以内返済予定の長期借入金	20,800,000	4.8%	20,400,000	4.7%
未払金	472,598	0.1%	474,250	0.1%
未払費用	106,100	0.0%	109,239	0.0%
未払法人税等	605	0.0%	605	0.0%
未払消費税等	1,473,079	0.3%	608,287	0.1%
災害損失引当金	37,084	0.0%	48,032	0.0%
その他	192,321	0.0%	200,080	0.0%
II 固定負債	173,079,074	39.8%	173,480,903	40.0%
投資法人債	51,000,000	11.7%	51,000,000	11.8%
長期借入金	107,300,000	24.7%	107,700,000	24.9%
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	14,320,296	3.3%	14,320,296	3.3%
資産除去債務	456,149	0.1%	457,977	0.1%
負債合計	198,027,092	45.6%	196,757,438	45.4%
純資産の部				
I 投資主資本	236,607,898	54.4%	236,638,471	54.6%
出資総額(純額)	229,484,384	52.8%	229,484,384	53.0%
出資総額	233,010,081	53.6%	233,010,081	53.8%
出資総額控除額	▲ 3,525,697	▲ 0.8%	▲ 3,525,697	▲ 0.8%
剰余金	7,123,514	1.6%	7,154,087	1.7%
任意積立金	233,577	0.1%	429,190	0.1%
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,889,936	1.6%	6,724,896	1.6%
純資産合計	236,607,898	54.4%	236,638,471	54.6%
負債純資産合計	434,634,991	100.0%	433,395,910	100.0%

第20期（2023年1月期）損益計算書

（損益計算書）

区 分	第19期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日		第20期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
営業収益	20,121,459	100.0%	19,987,482	100.0%
貸貸事業収入	19,966,322	99.2%	19,826,986	99.2%
受取配当金	155,137	0.8%	160,496	0.8%
営業費用	12,559,605	62.4%	12,367,105	61.9%
貸貸事業費用	11,421,596	56.8%	11,217,082	56.1%
（内、減価償却費）	(5,181,192)	(25.7%)	(5,167,847)	(25.9%)
資産運用報酬	922,851	4.6%	928,873	4.6%
資産保管手数料	22,378	0.1%	22,176	0.1%
一般事務委託手数料	63,247	0.3%	62,358	0.3%
役員報酬	5,400	0.0%	5,400	0.0%
租税公課	7,429	0.0%	8,754	0.0%
その他営業費用	116,701	0.6%	122,460	0.6%
I 営業利益	7,561,854	37.6%	7,620,377	38.1%
営業外収益	5,372	0.0%	1,168	0.0%
受取利息	122	0.0%	132	0.0%
未払分配金戻入	1,062	0.0%	1,035	0.0%
その他	4,186	0.0%	-	-
営業外費用	872,297	4.3%	907,693	4.5%
支払利息	468,449	2.3%	500,535	2.5%
投資法人債利息	215,139	1.1%	217,999	1.1%
投資口交付費償却	15,883	0.1%	10,625	0.1%
投資法人債発行費償却	19,461	0.1%	19,461	0.1%
融資関連費用	153,362	0.8%	158,491	0.8%
為替差損	-	-	580	0.0%
II 経常利益	6,694,928	33.3%	6,713,852	33.6%
III 特別利益	786,528	3.9%	76,335	0.4%
その他の特別利益	786,528	3.9%	76,335	0.4%
III 特別損失	590,915	2.9%	65,424	0.3%
災害による損失	565,672	2.8%	23,879	0.1%
災害損失引当金繰入額	25,243	0.1%	41,545	0.2%
IV 税引前当期純利益又は当期純損失(△)	6,890,541	34.2%	6,724,762	33.6%
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(△)	6,889,936	34.2%	6,724,157	33.6%
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	-	-	738	0.0%
VI 当期末処分利益又は当期末処理損失	6,889,936	34.2%	6,724,896	33.6%

（貸貸事業損益の内訳とNOI）

区 分	第19期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日		第20期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
貸貸事業収入	19,966,322	100.0%	19,826,986	100.0%
賃料収入	19,762,138	99.0%	19,771,845	99.7%
その他貸貸事業収入	204,183	1.0%	55,140	0.3%
貸貸事業費用	11,421,596	57.2%	11,217,082	56.6%
管理業務費	49,393	0.2%	49,401	0.2%
修繕費	1,025,856	5.1%	808,009	4.1%
保険料	227,837	1.1%	260,085	1.3%
信託報酬	24,242	0.1%	24,768	0.1%
支払地代	2,596,743	13.0%	2,596,579	13.1%
租税公課	2,259,573	11.3%	2,259,425	11.4%
減価償却費	5,181,192	25.9%	5,167,847	26.1%
水道料	47,226	0.2%	43,679	0.2%
その他貸貸事業費用	9,530	0.0%	7,285	0.0%
NOI	13,725,917	-	13,777,751	-
貸貸事業収入（+）	19,966,322	-	19,826,986	-
貸貸事業費用（▲）	▲ 11,421,596	-	▲ 11,217,082	-
減価償却費（+）	5,181,192	-	5,167,847	-

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	築年数	総賃貸可能面積 (㎡)	取得価額 (百万円)	PML (%) <small>(注1)</small>
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (持分40%) (注2)	埼玉県越谷市	2013年11月	14.4年	205,711.70	21,190	2.0
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (持分40%) (注2)	埼玉県越谷市	2013年11月	14.4年	127,183.81	6,730	1.7
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	2013年11月	19.5年	98,968.59	5,340	11.1
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	2013年11月	15.9年	60,682.20	6,680	3.9
RSC-3	イオンモール水戸内原	茨城県水戸市	2013年11月	17.2年	159,997.49	16,565	0.7
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	2013年11月	19.2年	93,165.27	6,860	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	29.5年	75,056.62	10,220	13.4
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	2013年11月	15.9年	64,246.26	4,950	9.2
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	2013年11月	26.2年	125,253.74	9,660	7.5
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	2013年11月	21.5年	44,193.80	3,290	4.6
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	2013年11月	14.3年	48,229.25	7,230	10.7
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	2013年11月	23.9年	102,045.24	7,780	8.0
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	2013年11月	23.4年	157,274.78	17,890	0.5
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	2013年11月	14.6年	113,149.07	8,740	0.6
RSC-13	イオンモール直方	福岡県直方市	2013年11月	17.8年	151,969.51	12,546	0.1
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	2015年2月	13.1年	136,468.45	21,470	13.5
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	2015年2月	22.2年	78,360.81	5,900	3.5
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	2015年2月	22.4年	51,763.05	1,780	7.0
RSC-18	イオンモール新利府北館	宮城県宮城郡	2015年2月	22.8年	66,478.91	2,560	6.9
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	2015年2月	22.2年	53,502.94	1,350	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	22.0年	41,447.33	2,210	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	13.0年	105,230.88	14,452	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) (注3)	千葉県印西市	2016年3月	16.8年	107,425.97	12,198	2.7
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注4)	山梨県中巨摩郡	2016年2月	11.9年/5.2年	99,772.38	15,489	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	17.8年	71,308.33	7,840	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	築年数	総賃貸可能面積 (㎡)	取得価額 (百万円)	PML (%) <small>(注1)</small>
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	2016年8月	25.8年	47,872.33	6,280	4.5
RSC-26	イオンモール伊丹毘陽	兵庫県伊丹市	2017年2月	12.0年	122,944.71	16,860	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	15.4年	132,341.35	13,400	6.1
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	2017年2月	13.7年	86,848.51	12,030	1.0
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	2017年2月	14.3年	70,948.14	9,940	11.4
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	2017年9月	25.2年	58,402.66	9,552	2.7
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	2018年7月	19.0年	87,311.56	13,333	11.6
RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市	2019年9月	10.8年	100,020.87	18,040	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	8.2年	66,575.54	9,667	7.0
RSC-34	イオンモール高崎	群馬県高崎市	2021年8月	16.3年	126,403.58	17,164	4.0
RSC-35	イオンモール成田	千葉県成田市	2021年8月	22.9年	122,785.62	14,001	5.0
RSC-36	イオンモール新小松	石川県小松市	2021年8月	5.9年	79,509.27	15,350	6.7
RSC-37	イオンモール佐賀大和	佐賀県佐賀市	2021年8月	22.4年	68,942.36	3,720	8.6
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	22.3年	63,158.24	6,410	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	31.2年	29,947.62	3,748	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	17.2年	27,603.46	4,394	9.3
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	長野県上田市	2020年10月	18.6年	61,349.07	5,350	9.0
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	25.8年	59,265.77	14,280	3.7
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	2017年2月	27.8年	50,197.06	9,870	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	45.7年	50,783.58	6,810	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	20.7年	22,870.00	658 (20百万RM)	0.8
M-2	イオンモールセレンバン2 (注5)	マレーシア国 ヌグリスンビラン州	2016年9月	18.1年	81,135.00	5,252 (215百万RM)	4.0
合計 (2023年1月31日現在、47物件)				17.8年	4,056,102.68	447,032	1.2

第20期保有資産（47物件）データ 鑑定評価の概要 ①

物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末帳簿価格 (百万円) (注1)	含み益 (百万円) (注2)	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19期末 (2022年7月末)	第20期末 (2023年1月末)	差異	第19期末 (2022年7月末)	第20期末 (2023年1月末)	差異
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注3)	21,190	17,536	6,663	23,700	24,200	500	4.7	4.6	▲0.1
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注3)	6,730	5,348	2,591	7,800	7,940	140	5.1	5.0	▲0.1
RSC-1	イオンモール盛岡	5,340	4,988	1,961	6,950	6,950	-	6.5	6.5	-
RSC-2	イオンモール石巻	6,680	5,481	1,588	6,990	7,070	80	6.2	6.2	-
RSC-3	イオンモール水戸内原	16,460	12,822	4,877	17,600	17,700	100	5.9	5.8	▲0.1
	イオンモール水戸内原（土地）	105	108	8	116	117	1	-	-	-
RSC-4	イオンモール太田	6,860	6,018	2,191	8,210	8,210	-	6.3	6.3	-
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	10,220	9,383	1,016	11,000	10,400	▲600	5.2	5.2	-
RSC-6	イオンモール大垣	4,950	3,133	1,706	4,880	4,840	▲40	7.1	7.2	0.1
RSC-7	イオンモール鈴鹿	9,660	9,018	1,681	10,500	10,700	200	6.1	6.0	▲0.1
RSC-8	イオンモール明和	3,290	3,100	559	3,920	3,660	▲260	6.4	6.3	▲0.1
RSC-9	イオンモール加西北条	7,230	5,478	2,241	7,720	7,720	-	6.7	6.7	-
RSC-10	イオンモール日吉津	7,780	6,011	1,468	8,430	7,480	▲950	6.7	6.7	-
RSC-11	イオンモール倉敷	17,890	16,100	3,899	19,900	20,000	100	6.0	6.0	-
RSC-12	イオンモール綾川	8,740	5,575	3,274	8,850	8,850	-	6.4	6.4	-
RSC-13	イオンモール直方	12,546	10,264	4,135	14,200	14,400	200	6.1	6.0	▲0.1
RSC-15	イオンモールKYOTO	21,470	18,832	3,467	22,300	22,300	-	4.7	4.7	-
RSC-16	イオンモール札幌平岡	5,900	4,963	1,256	6,200	6,220	20	6.1	6.1	-
RSC-17	イオンモール釧路昭和	1,780	1,773	116	1,890	1,890	-	6.7	6.7	-
RSC-18	イオンモール新利府 北館	2,560	2,815	▲535	2,280	2,280	-	6.3	6.3	-
RSC-19	イオンモール山形南	1,350	1,195	284	1,480	1,480	-	6.5	6.5	-
RSC-20	イオンモール四日市北	2,210	2,169	310	2,440	2,480	40	6.1	6.0	▲0.1
RSC-21	イオンモール大和郡山	14,452	12,291	2,408	14,700	14,700	-	5.6	5.6	-
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) (注4)	12,198	11,045	854	11,900	11,900	-	4.8	4.8	-
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注5)	15,489	13,674	3,525	17,200	17,200	-	5.6	5.6	-
RSC-24	イオンモール苫小牧	7,840	6,936	1,243	8,180	8,180	-	5.8	5.8	-

第20期保有資産（47物件）データ 鑑定評価の概要 ②

物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末帳簿価格 (百万円) (注1)	含み益 (百万円) (注2)	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19期末 (2022年7月末)	第20期末 (2023年1月末)	差異	第19期末 (2022年7月末)	第20期末 (2023年1月末)	差異
RSC-25	イオンモール小山	6,280	5,361	848	6,220	6,210	▲10	6.6	6.6	-
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	16,860	14,867	2,432	17,600	17,300	▲300	5.6	5.6	-
RSC-27	イオンモール鹿児島	13,400	11,840	1,559	13,400	13,400	-	5.9	5.9	-
RSC-28	イオンモール土浦	12,030	10,319	1,580	12,600	11,900	▲700	6.2	6.2	-
RSC-29	イオンモールかほく	9,940	7,964	2,535	10,800	10,500	▲300	6.8	6.8	-
RSC-30	イオンモール下妻	9,552	8,655	1,744	10,000	10,400	400	6.5	6.3	▲0.2
RSC-31	イオンモール京都五条	13,333	12,779	1,120	13,900	13,900	-	4.8	4.8	-
RSC-32	イオンモール福津	18,040	17,160	1,139	18,300	18,300	-	5.4	5.4	-
RSC-33	イオンモール多摩平の森	9,667	9,261	938	10,200	10,200	-	4.9	4.9	-
RSC-34	イオンモール高崎	17,164	16,763	736	17,500	17,500	-	5.3	5.3	-
RSC-35	イオンモール成田	14,001	13,919	280	14,200	14,200	-	4.7	4.7	-
RSC-36	イオンモール新小松	15,350	14,971	528	15,600	15,500	▲100	-	-	-
RSC-37	イオンモール佐賀大和	3,720	3,639	190	3,830	3,830	-	6.2	6.2	-
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	6,410	6,516	63	6,580	6,580	-	5.0	5.0	-
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	3,748	3,227	692	3,920	3,920	-	6.1	6.1	-
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	4,394	4,110	649	4,760	4,760	-	5.1	5.1	-
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	5,350	5,332	507	5,840	5,840	-	6.5	6.5	-
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	14,280	13,201	2,598	15,800	15,800	-	4.5	4.5	-
L-2	イオン南大阪RDC	9,870	9,176	2,323	11,500	11,500	-	4.4	4.4	-
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	6,810	6,744	1,405	8,140	8,150	10	4.5	4.5	-
M-1	イオン・タマン・ユニバーシティ・ ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注6・7)	658 (20百万RM)	589 (18百万RM)	46 (2百万RM)	632 (20.9百万RM)	636 (20.7百万RM)	-	-	-	-
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL Seremban 2) (注7)	5,252 (215百万RM)	-	-	7,173 (237百万RM)	7,405 (241百万RM)	-	-	-	-
	合計 (2023年1月31日時点保有資産)	447,032	-	76,720	477,832	476,599	-	-	-	-

賃料増加を伴う活性化投資の主な実績及び今後の予定

物件名称	賃料改定実績/予定	活性化内容	活性化投資金額 (注1・2)	活性化投資による効果 (年換算)	
				賃料増加額	活性化投資金額に対する賃料増額率
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%
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工事	113百万円	9百万円	8.5%
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%
イオンモール苫小牧(注4)	2017年8月	外壁塗装工事	226百万円	5百万円	2.2%
イオンモール盛岡	2017年10月	排水除外施設工事	99百万円	7百万円	7.6%
イオンモール鈴鹿	2017年11月	大規模リニューアル工事	296百万円	22百万円	7.7%
イオンモール倉敷	2017年12月	大規模リニューアル工事	132百万円	9百万円	7.5%
イオン喜連瓜破SC	2018年3月	外壁塗装工事	129百万円	6百万円	5.1%
イオンモール倉敷	2018年8月	食物販エリア新設工事	82百万円	6百万円	7.5%
イオンモール甲府昭和	2018年9月	増築に伴う既存等への工事	781百万円	50百万円	6.5%
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%
イオンモール明和	2019年11月	大規模リニューアル工事	162百万円	13百万円	8.3%
イオンモール直方	2020年12月	防煙垂れ壁工事	98百万円	2百万円	3.0%
イオン上田ショッピングセンター	2021年12月	外壁塗装工事	271百万円	17百万円	6.5%
イオンモール大和郡山	2022年4月	駐車場改修工事	78百万円	5百万円	6.6%
イオンモール下妻	2022年9月	トイレ改修工事	18百万円	1百万円	6.5%
イオンモール倉敷	2022年9月	託児所新設区画工事	61百万円	4百万円	7.0%
イオンモール札幌平岡	2022年10月	トイレ改修工事	14百万円	1百万円	7.8%
イオンモール倉敷	2022年10月	子供向け遊具設置工事	39百万円	2百万円	6.4%
イオンモール倉敷	2022年11月	防火シャッター設置工事	42百万円	2百万円	7.0%
イオンモール下妻	2022年12月	外壁塗装工事	360百万円	23百万円	6.5%
イオンモール苫小牧	2022年12月	インバーター盤設置工事	28百万円	2百万円	7.1%
イオンモール札幌平岡	2023年2月	インバーター盤設置工事	20百万円	1百万円	7.8%
イオンモール下妻	2023年3月	床貼替工事	14百万円	1百万円	6.7%

活性化投資事例

イオン上田ショッピングセンター 外壁塗装工事 (2021年12月実施)

物件価値向上に向けた外壁リニューアル



イオンモール明和 活性化工事 (2019年11月実施)

利便性向上に向けたフードコートリニューアル



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



イオン喜連瓜破SC 外壁塗装工事 (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)

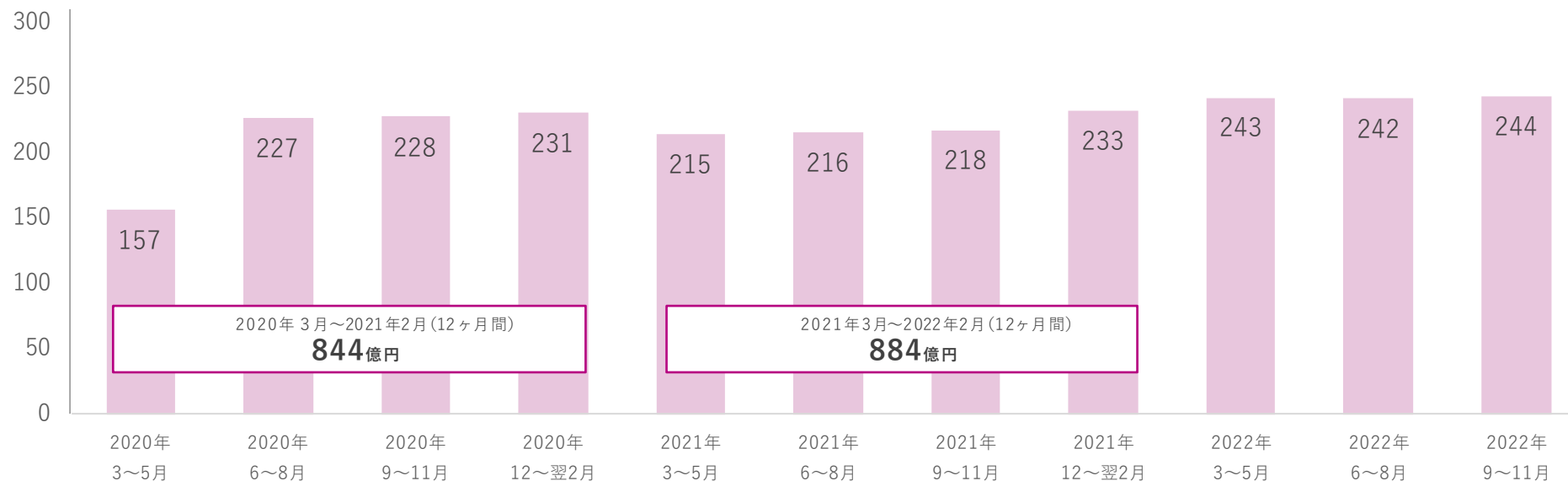
2017年11月リニューアルOPENに向けた活性化工事



ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ①

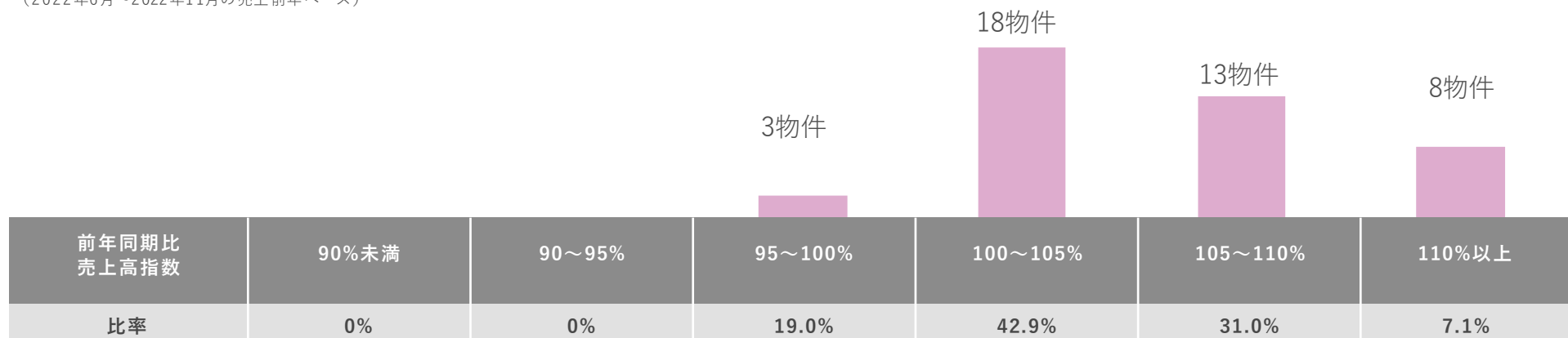
マスターリース会社の営業収益推移 (注1・2)

(単位:億円)



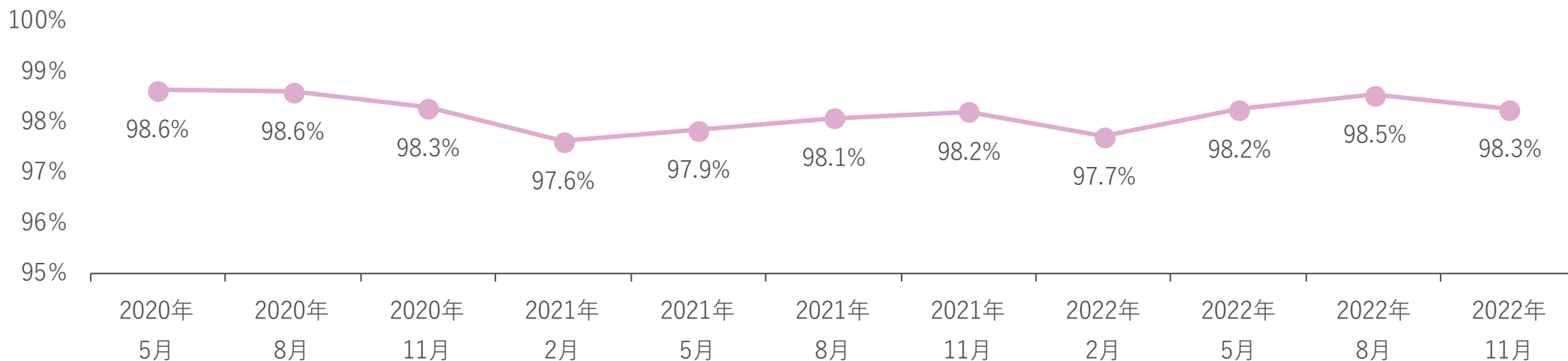
店舗別 前年同期比売上高の指数分布 (注3・4・5)

(2022年6月～2022年11月の売上前年ベース)

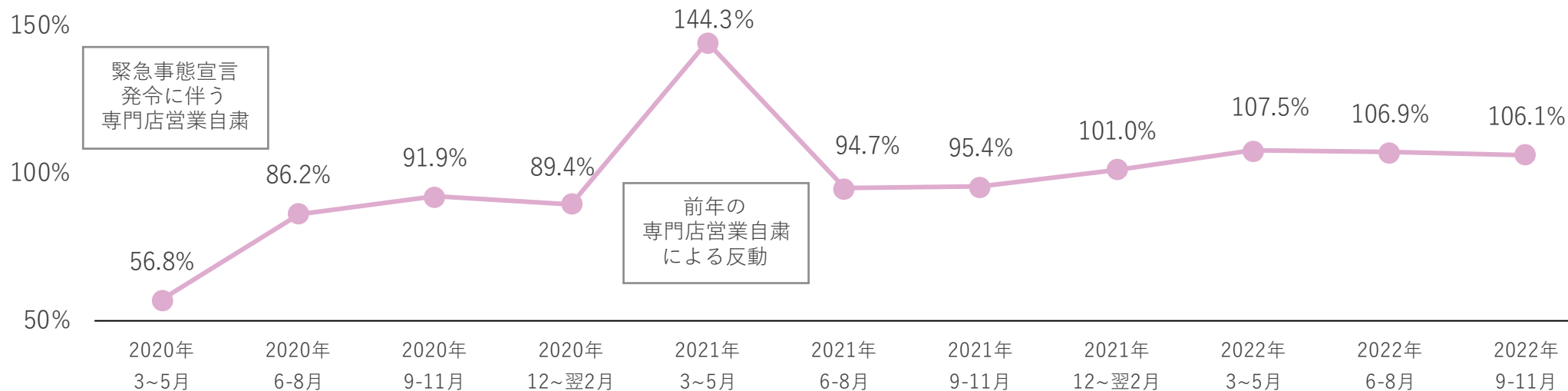


ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ②

エンドテナント実質稼働率 (注1・2)

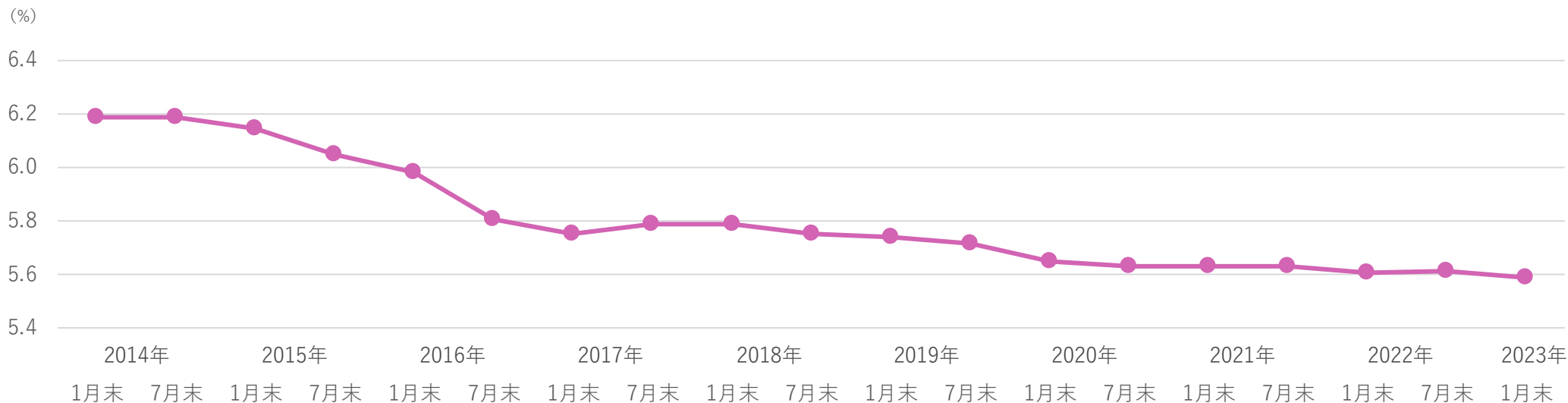


エンドテナントの売上状況 (3ヵ月毎売上高前年同期比) (注3・4)

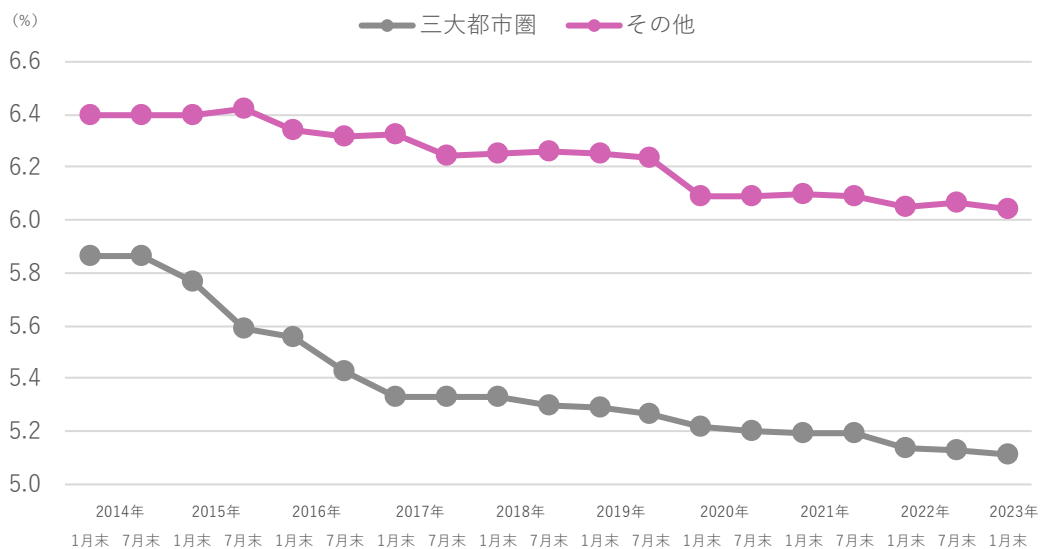


平均キャップレート

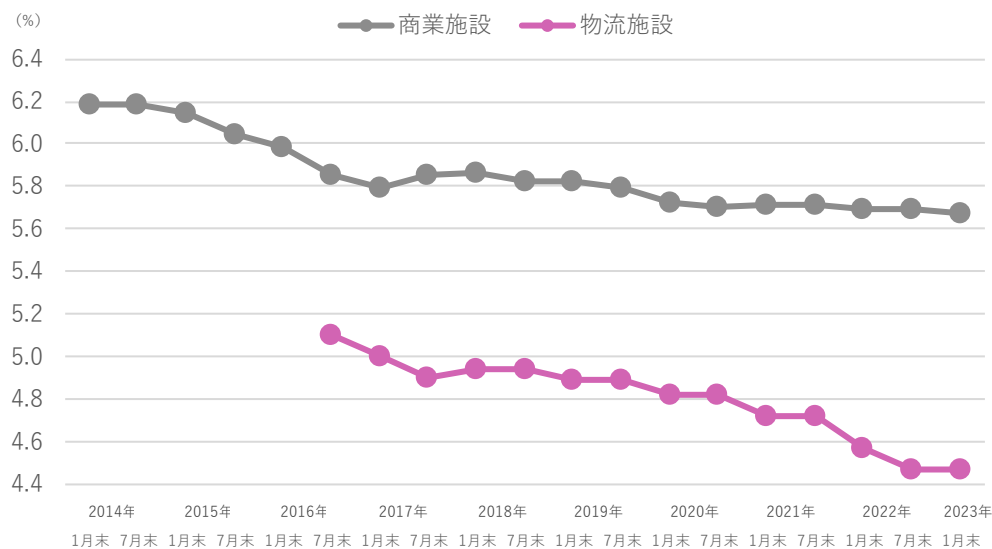
ポートフォリオ全体 (注1)



エリア別 (注1・2)



商業／物流施設別 (注1)



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 (注1・注2)	利率
長期	50億円	2013/11/25	2023/10/20	実質固定金利	1.76375%
長期	45億円	2015/2/27	2024/10/21	実質固定金利	1.40390%
長期	66億円	2016/5/31	2025/10/20	実質固定金利	0.99100%
長期	10億円	2016/2/29	2027/10/20	実質固定金利	1.40730%
長期	67億円	2016/10/20	2023/10/20	実質固定金利	0.61375%
長期	27億円	2016/10/20	2025/10/20	実質固定金利	0.87250%
長期	41億円	2016/10/20	2026/10/20	実質固定金利	1.00300%
長期	68億円	2017/3/28	2024/10/21	実質固定金利	0.83800%
長期	50億円	2017/3/28	2026/10/20	実質固定金利	1.09710%
長期	34億円	2017/12/27	2023/10/20	実質固定金利	0.52270%
長期	3億円	2017/12/27	2023/10/20	固定金利	0.60000%
長期	46億円	2018/11/22	2023/10/20	実質固定金利	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	0.85100%
長期	40億円	2020/10/20	2024/10/21	実質固定金利	0.35900%
長期	48億円	2020/10/20	2026/10/20	実質固定金利	0.51400%
長期	50億円	2020/10/20	2027/10/20	実質固定金利	0.61400%
長期	65億円	2021/10/20	2026/10/20	実質固定金利	0.46000%
長期	66億円	2021/10/20	2028/10/20	実質固定金利	0.64900%
長期	35億円	2021/10/20	2029/10/22	実質固定金利	0.76900%
長期	25億円	2021/10/20	2031/10/20	実質固定金利	0.99700%
長期	26億円	2022/3/22	2025/10/20	実質固定金利	0.42150%
長期	86億円	2022/3/22	2027/10/20	実質固定金利	0.62050%
長期	51億円	2022/3/22	2029/10/22	実質固定金利	0.89600%
長期	30億円	2022/3/22	2031/10/20	実質固定金利	1.13010%
長期	42億円	2022/10/20	2024/10/21	変動金利	0.30000%
長期	30億円	2022/10/20	2025/10/20	実質固定金利	0.52750%
長期	57億円	2022/10/20	2027/10/20	実質固定金利	0.80750%
長期	46億円	2022/10/20	2029/10/22	実質固定金利	1.10300%
長期	33億円	2022/10/20	2025/10/20	実質固定金利	0.52750%
長期合計	1,281億円				
長短合計	1,281億円				

借入先の内訳

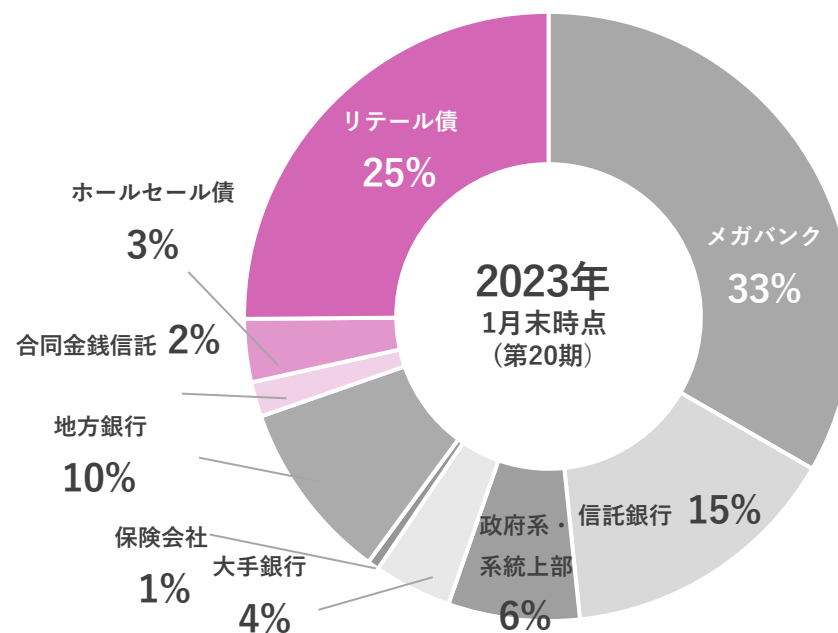
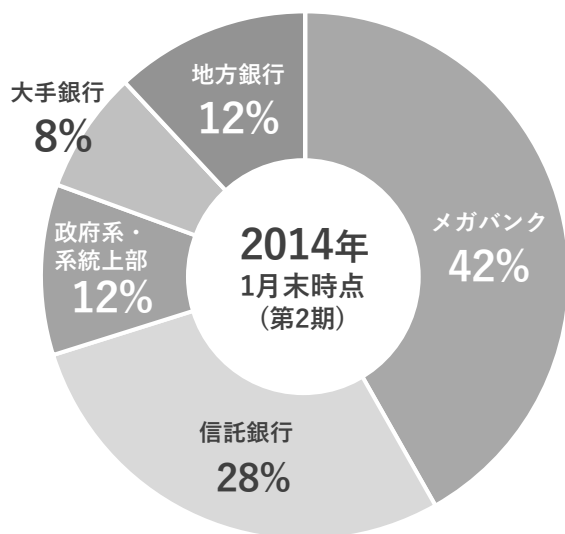
取引金融機関	26社 (前期比+1社)	
みずほ銀行	233億円	18.2%
三井住友銀行	190億円	14.8%
三井住友信託銀行	175億円	13.7%
三菱UFJ銀行	174億円	13.6%
農林中央金庫	80億円	6.2%
みずほ信託銀行	63億円	4.9%
三菱UFJ信託銀行 (注3)	31億円	2.4%
りそな銀行	12億円	0.9%
イオン銀行	39億円	3.0%
日本政策投資銀行	45億円	3.5%
百五銀行	21億円	1.6%
広島銀行	20億円	1.6%
三十三銀行 (注4)	46億円	3.6%
七十七銀行	10億円	0.8%
千葉銀行	3億円	0.2%
日本生命	3億円	0.2%
明治安田生命	8億円	0.6%
SBI新生銀行	23億円	1.8%
十六銀行	3億円	0.2%
もみじ銀行	3億円	0.2%
群馬銀行	15億円	1.2%
山口銀行	14億円	1.1%
関西みらい銀行	8億円	0.6%
西日本シティ銀行	9億円	0.7%
大和ネクスト銀行	16億円	1.2%
紀陽銀行	4億円	0.3%
三井住友信託銀行 (信託口)	33億円	2.6%
合計	1,281億円	100.0%

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	外部認証	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
7回	180億円	個人投資家向け	0.992%	2020/11/13	2030/12/4	10年	無担保・無保証	AA-	SU1	SMBC日興証券/大和証券/みずほ証券/岡三証券
510億円										

調達先の内訳



投資口価格推移



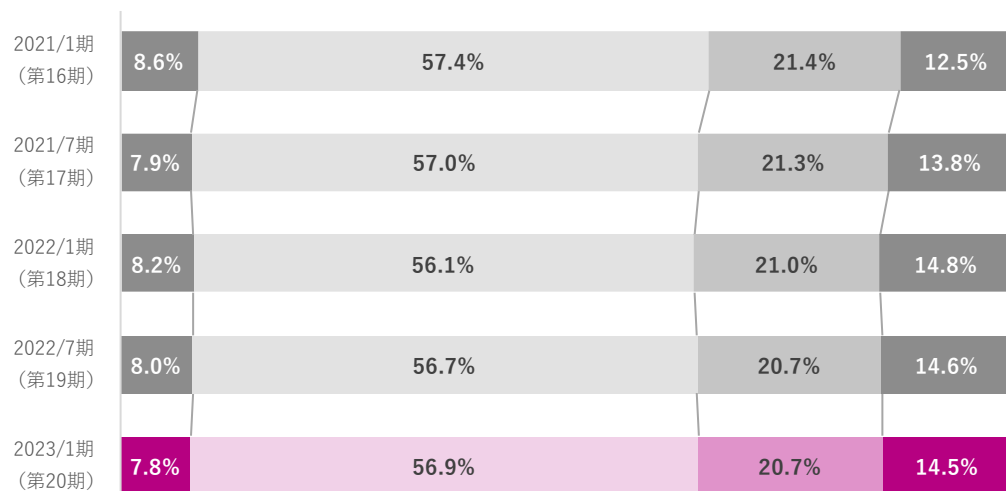
	2018/7月期末 (第11期)	2019/1月期末 (第12期)	2019/7月期末 (第13期)	2020/1月期末 (第14期)	2020/7月期末 (第15期)	2021/1月期末 (第16期)	2021/7月期末 (第17期)	2022/1月期末 (第18期)	2022/7月期末 (第19期)	2023/1月期末 (第20期)
分配金	2,956円	3,066円	3,047円	3,074円	3,178円	3,184円	3,200円	3,315円	3,274円	3,283円
1口当たりNAV	130,957円	133,465円	136,778円	140,517円	142,360円	144,604円	146,432円	148,470円	148,721円	149,772円
1口当たり純資産	111,372円	111,413円	111,437円	112,528円	112,632円	112,638円	112,588円	115,675円	115,730円	115,745円
減価償却費	43億円	44億円	44億円	45億円	46億円	46億円	46億円	52億円	51億円	51億円

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）			
	2022年7月期末 （第19期末）		2023年1月期末 （第20期末）		2022年7月期末 （第19期末）		2023年1月期末 （第20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	163,697	8.0%	160,121	7.8%	23,584	96.2%	23,442	96.3%
金融機関（金融商品取引業者含む）	1,158,804	56.7%	1,164,319	56.9%	181	0.7%	172	0.7%
その他国内法人	423,452	20.7%	423,673	20.7%	411	1.7%	404	1.7%
外国法人等	298,514	14.6%	296,354	14.5%	338	1.4%	336	1.4%
合計	2,044,467	100.0%	2,044,467	100.0%	24,514	100.0%	24,354	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（2023年1月期末現在）

	投資主名	所有口数	割合
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	401,321	19.6%
2	イオン株式会社	352,351	17.2%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	312,292	15.3%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	77,201	3.8%
5	SMBC日興証券株式会社	54,076	2.6%
6	三井住友信託銀行株式会社	27,150	1.3%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	26,800	1.3%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	24,000	1.2%
9	全国信用協同組合連合会	22,797	1.1%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385781	21,880	1.1%
	合計	1,319,868	64.6%

注記 IV

P.68-69 ポートフォリオ一覧

- (注1) 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、2021年7月付「46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2) 「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3) 「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）」の取得価額は、2022年10月27日に追加取得した土地の追加取得の金額を含みます。
- (注4) 「イオンモール甲府昭和」の取得価額は、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5) 「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。

P.70-71 第20期保有資産（47物件）データ 鑑定評価の概要

- (注1) 取得価額、期末帳簿価格における価格時点は、2023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) 「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4) 「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）」の取得価額は、2022年10月27日に追加取得した土地の追加取得の金額を含みます。
- (注5) 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6) 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7) マレーシア・リングットの円貨換算は、第19期末が2022年7月29日（2022年7月30日及び7月31日が営業日ではないため2営業日前。1RM=30.27円（小数点第3位を切り捨て））、第20期末が2023年1月31日（1RM=30.73円（小数点第3位を切り捨て））の為替相場を用いています。

P.72 賃料増加を伴う活性化投資の主な実績及び今後の予定

- (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（2022年7月迄）については、2017年以降に実施した投資額75百万円以上の賃料増額を伴う活性化投資を、2022年8月-2023年1月（第20期）実績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。

P.74 ポートフォリオ組入店舗の業績動向①

- (注1) 2023年1月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（42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。
- (注3) 2023年1月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（42物件）の、2022年6月～2022年11月における売上高について、前年同期間（2021年6月～2021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。

注記 IV

P.75 ポートフォリオ組入店舗の業績動向②

- (注1) 2023年1月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（42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。
- (注3) 2023年1月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（42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。

P.76 平均キャップレート

- (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。

P.77 借入金等の状況①

- (注1) 短期借入金における変動金利とは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。
- (注4) 2021年5月1日付で三重銀行と第三銀行が合併し、三十三銀行となりました。

ディスクレーム

- 本資料には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値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一定の仮定・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、公正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:03-6779-4073