

# 第18期 (2022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/>



イオンモール高崎

# 目次

## I. 第18期決算/第19期・第20期業績予想/今後の成長目標

1. Executive Summary (第18期) .....	P.6
2. 第18期運用状況 ～商業施設動向～.....	P.7
3. 第18期 (2022年1月期) 決算概要.....	P.8
4. 第18期 (2022年1月期) 分配金の予実差異要因・内訳.....	P.9
5. 新規取得資産.....	P.10
6. 内部成長 ① .....	P.11
7. 内部成長 ② .....	P.12
8. リファイナンス及び地震保険の見直し.....	P.13
9. サステナビリティ ～第18期トピックス①～.....	P.14
10. サステナビリティ ～第18期トピックス②～.....	P.16
11. 第19期 (2022年7月期) 業績予想.....	P.16
12. 第20期 (2023年1月期) 業績予想.....	P.17
13. キャッシュマネジメント戦略の推進.....	P.18
14. 中期目標に対する進捗、及び今後について.....	P.19
15. 第18期 (2022年1月期) ポートフォリオ指標.....	P.20
16. 注記 I .....	P.21

## II. イオンリートの強み

1. イオンリートの強み .....	P.23
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.24
3. イオングループの新しい取組み .....	P.25
4. 「地域社会の生活インフラ資産」 への目利き力 .....	P.26
5. 生活インフラ資産の安定性 及び 賃料の安定性 .....	P.27
6. 外部成長 ～パイプラインサポートを通じた厳選投資～ .....	P.28
7. 外部成長 ～パイプラインサポートによる更なる成長～ .....	P.29
8. 内部成長 ～運用物件の価値向上のための活性化投資～ .....	P.30
9. 財務方針 ～安定調達～ .....	P.31
10. 財務方針 ～財務運営～ .....	P.32
11. 財務方針 ～LTV及び調達コスト推移～ .....	P.33
12. リスクマネジメント ～自然災害への対応～ .....	P.34
13. 成長の原動力となるキャッシュフロー創出力 .....	P.35
14. サステナビリティ .....	P.36-40
15. マネジメントメッセージ .....	P.41
16. 注記 II .....	P.42-43

# 目次

## Appendix 1 イオンリート投資法人の特徴

1. 基本理念・基本方針 .....	P.45
2. ポートフォリオ構築方針 .....	P.46
3. 第18期末ポートフォリオの分散状況と関連数値.....	P.47
4. イオンリートの保有物件（第18期末） .....	P.48
5. 上場以降の資産規模の推移及び取組み .....	P.49
6. 分配金とNAVの進捗 .....	P.50
7. 着実な巡航分配金の成長 .....	P.51
8. 保有海外不動産概要 ～リート初海外不動産投資～ .....	P.52
9. 海外不動産取得スキーム .....	P.53
10. 保有物流施設概要 .....	P.54
11. イオングループ① ～サポート契約締結会社の拡大～.....	P.55
12. イオングループ② ～グループ概要～.....	P.56
13. イオングループ③ ～主要な大規模商業施設（開発中を含む）～.....	P.57
14. 注記 III.....	P.58

## Appendix 2 データ集

1. 第18期（2022年1月期）貸借対照表 .....	P.60
2. 第18期（2022年1月期）損益計算書 .....	P.61
3. ポートフォリオ一覧 .....	P.62-63
4. 第18期保有資産（47物件）データ 鑑定評価の概要 .....	P.64-65
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.66
6. 活性化投資事例 .....	P.67
7. ポートフォリオ組入店舗の業績動向 .....	P.68-69
8. 平均キャップレート .....	P.70
9. 財務運営 .....	P.71
10. 借入金等の状況 .....	P.72-73
11. 投資口価格推移 .....	P.74
12. 投資主の状況 .....	P.75
13. 注記 IV.....	P.76-77
14. ディスクレーマー .....	P.78



第18期（2022年1月期）決算説明資料

# I. 第18期決算/ 第19期・第20期業績予想/ 今後の成長目標

# Executive Summary (第18期)

## 分配金

第18期 (実績)	3,315円 (当初予想：3,315円)
第19期 (予想)	3,270円
第20期 (予想)	3,270円

## 運用資産の営業状況

マスター レシー	稼働率 : 100%
エンド テナント	稼働率 : 98%超 (注1) 店舗業績 : 前年比約 98%

## 主な取組み

外部成長	▶ 取得価額総額 502億円/4物件
内部成長	▶ イオン上田ショッピングセンター 外壁塗装工事 (投資金額271百万円) ▶ イオンモール鈴鹿 食物販ゾーン活性化工事 (投資金額63百万円)
財務	▶ 第6回公募増資 249億円 ▶ リファイナンス 191億円
サステナビリティ	▶ サステナビリティ推進に係る マテリアリティ設定 ▶ TCFD (注2) 提言への賛同
その他	▶ 地震保険免責金額引下げ 1億円 ▶ 0.5億円

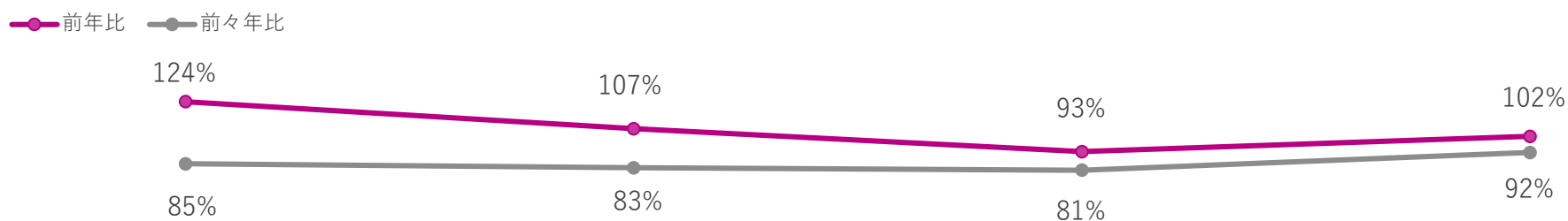
# 第18期運用状況 ～商業施設動向～

新型コロナウイルスの影響が懸念されたが、売上高は堅調に推移  
長期固定のマスターリース契約に基づき、賃料は計画比100%確保

## 国内及び海外の動向

	動向	第18期中の営業状況	イオンリート賃料収入
国内	緊急事態宣言は10月に解除されたものの、新型コロナウイルス感染再拡大しかし、重症者数は減少傾向	GMS・専門店共に <b>営業継続</b>	計画比 <b>100%</b> 確保
海外 (マレーシア)	7月より移動制限が行われていたものの、順次、州ごとに解除 景気刺激策が奏功し消費は堅調	一部制限業種の専門店を除き <b>営業継続</b> (注1)	

## エンドテナント売上高 (前年、前々年比) (注2)



2021年2-4月

第17期

2021年5-7月

2021年8-10月

第18期

2021年11-翌1月

# 第18期 (2022年1月期) 決算概要

地震関連の損失については配当準備積立金を活用し、分配金3,315円を維持

(単位：百万円)

	第18期 (2022年 1月期)			第17期 (2021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	19,928	19,890	① +38	17,696	⑤ +2,232
営業費用	12,237	12,224	② +12	10,946	⑥ +1,290
営業利益	7,691	7,665	+25	6,749	+941
経常利益	6,767	6,715	③ +52	5,988	⑦ +779
特別利益	-	-	-	385	⑧ ▲385
特別損失	106	79	④ +27	503	⑨ ▲397
当期純利益	6,660	6,635	+25	5,869	+791
配当準備積立金 取崩/繰入 (▲)	116	149	▲32	124	▲7
NOI	13,839	13,794	+44	12,317	+1,522
発行済投資口数 (口)	2,044,467	2,044,467	-	1,873,317	+171,150
1口当たり分配金 (円)	3,315	3,315	-	3,200	+115

## 対予想 差異要因 (A-B)

項番	主な内訳	金額(百万円)
①	為替差益による配当金収入増加	+15
②	ファンドコスト低減	▲38
	修繕費増加	+25
③	保険料増加	+24
	ファイナンスコスト低減	+111
④	定期借地権償却等の過去分一括計上 (注)	▲86
	第18期地震関連損失	+106
	定期借地権償却等の過去分一括計上振替 (注)	▲79

## 対前期実績 差異要因 (A-C)

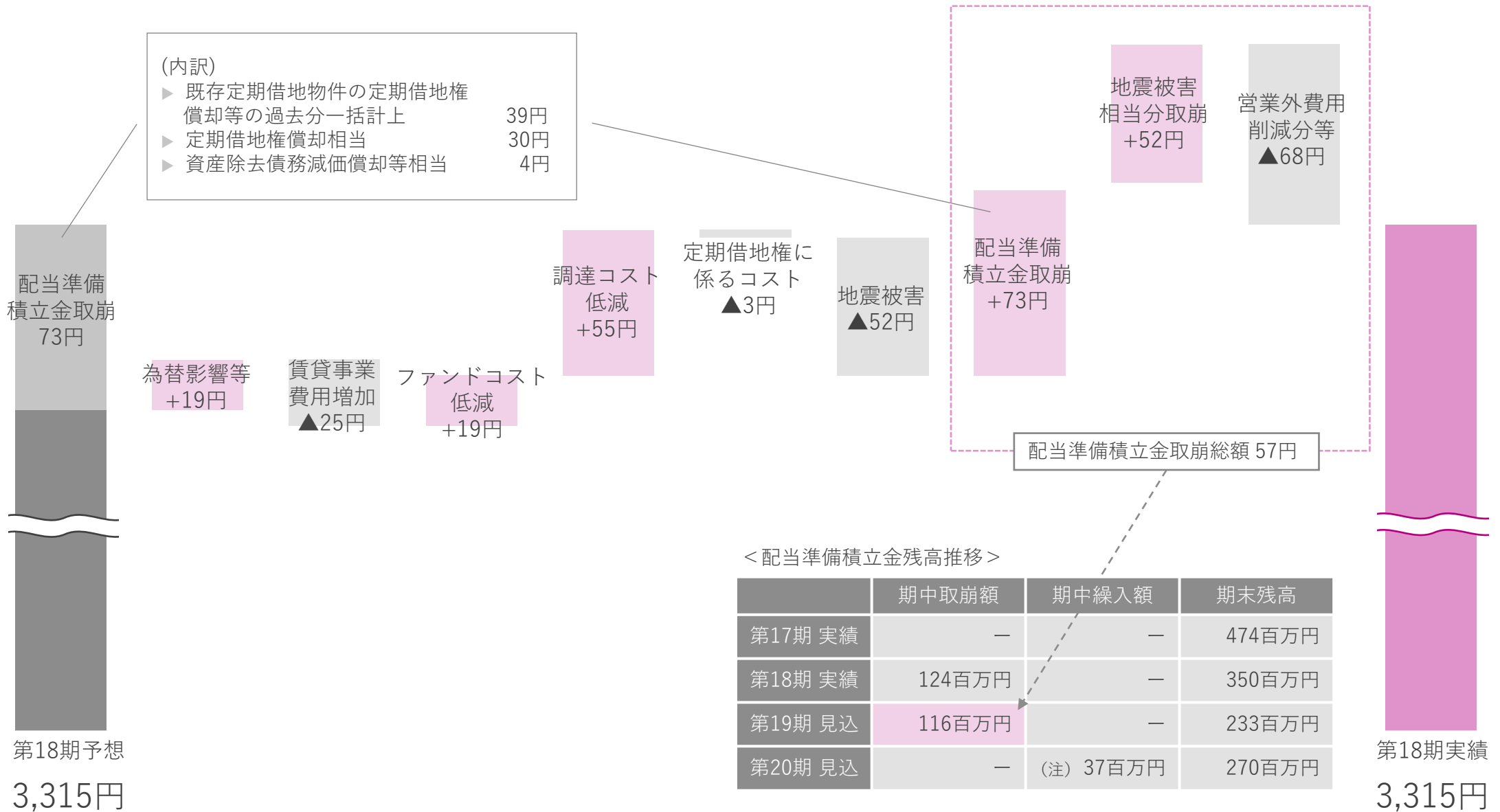
項番	主な内訳	金額(百万円)
⑤	新規取得資産組入による賃料収入増加	+2,172
⑥	新規取得資産組入による費用増加	+1,033
	修繕費増加	+288
⑦	定期借地権償却等の過去分一括計上 (注)	▲86
	ファイナンスコスト増加	▲65
⑧	第17期保険金収入の剥落	▲385
⑨	第17期地震関連損失の剥落	▲503
	第18期地震関連損失	+106

(注) 定期借地権償却等の過去分一括計上については、特別損失で計上予定だったものの、営業外費用に計上しております。



# 第18期（2022年1月期）1口当たり分配金の予実差異要因・内訳

配当準備積立金取崩により予想分配金を維持



# 新規取得資産

2021年8月に公募増資を実施、新規4物件を取得し、資産規模は4,470億円まで拡大

## イオンモール高崎



取得価額 171億円

鑑定NOI  
利回り 5.8%

増築棟の新設により  
進化した北関東  
最大級の大型モール

## イオンモール成田



取得価額 140億円

鑑定NOI  
利回り 5.6%

オープン以降、継続  
的に周辺人口の増加  
が進む地域一番店

## イオンモール新小松



取得価額 153億円

鑑定NOI  
利回り 6.9%

石川県南部で開発が  
進む交通の要衝に  
位置する大型モール

## イオンモール佐賀大和



取得価額 37億円

鑑定NOI  
利回り 6.6%

変化するニーズを  
捉え進化を続ける  
地域密着型モール

# 内部成長 ①

継続的な活性化投資により、物件価値の維持向上及び賃料増額を実現

物件名	内容	効果	投資金額 (百万円)	賃料増加額 (年間、百万円)
イオン上田SC	外壁塗装工事	外観リニューアルによる物件イメージの向上	271	17.6



## イオン上田SCの活性化計画

物件取得

外壁塗装工事

専門店ゾーン拡大 (予定)

2020年10月

2021年

2022年～

賃料増加を伴う活性化工事に関する基本合意書締結

(2025年2月迄に実施予定)

(例) 回遊性向上のための動線見直し / 専門店ゾーン強化のためのリーシング / フードコートリニューアル等

- ▶ イオンリテール社と外壁塗装工事及び2025年2月迄の賃料増加を伴う活性化工事に関する基本合意書を締結
- ▶ 上記合意書に基づき、2021年12月、外壁塗装工事实施により賃料増額を実現
- ▶ 今後、商圈の変化に対応したGMS・専門店バランスの適正化含めて検討予定

# 内部成長 ②

継続的な活性化投資により、物件価値の維持向上及び賃料増額を実現

物件名	内容	効果	投資金額 (百万円)	賃料増加額 (年間、百万円)
イオンモール 鈴鹿	生ゴミ庫移設工事(注)	生ゴミ庫移設による環境改善	45	3.6
	食物販ゾーン活性化工事	飲食店の新規オープンによる集客力向上	63	5.1

### 生ゴミ庫移設工事

Before

WEST南入口      イオンシネマ入口

旧テナント区画

旧生ゴミ庫スペース

After

WEST南入口      イオンシネマ入口

新テナント区画

新生ゴミ庫スペース

- ▶ 2021年6月に老朽化した生ゴミ庫を撤去、半屋外スペースに移設して環境改善することで従業員満足度向上に寄与
- ▶ 旧生ゴミ庫スペースはテナント区画として増床し、魅力的なテナントの誘致に成功

### 食物販ゾーン活性化工事

Before

コモンテリ

After

GODIVA

- ▶ 2021年8月に、催事や休憩スペースとして使用していた区画を食物販ゾーンに変更する活性化工事を実施
- ▶ 地元有名店と全国区ブランドの飲食店4店舗が新規オープン

# リファイナンス及び地震保険の見直し

2021年10月のリファイナンスでは借入の長期化及び平準化、加えて調達先の多様化に成功  
また、地震保険の免責金額を引き下げ補償範囲を拡充することで、自然災害への備えを強化

## 2021年10月リファイナンスの効果

### リファイナンス前後比較（ブリッジローン除く）

当初残存期間

7.9年  
(第17期末)



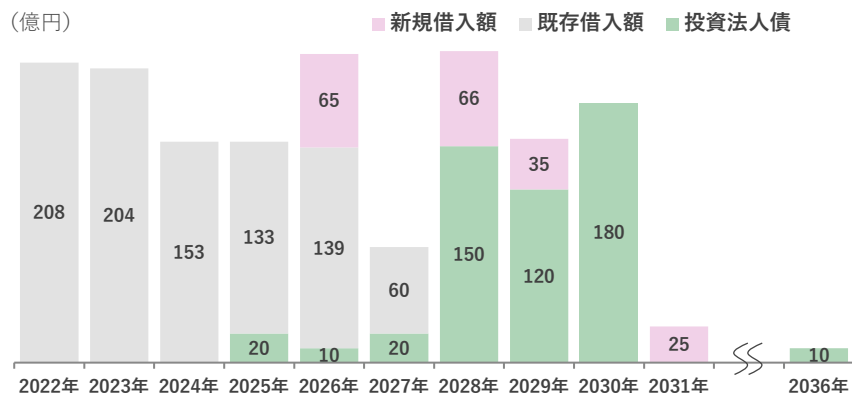
8.1年  
(第18期末)

取引金融機関

24社

(前期比+2社)

### 借入期限の分散（ブリッジローン除く）



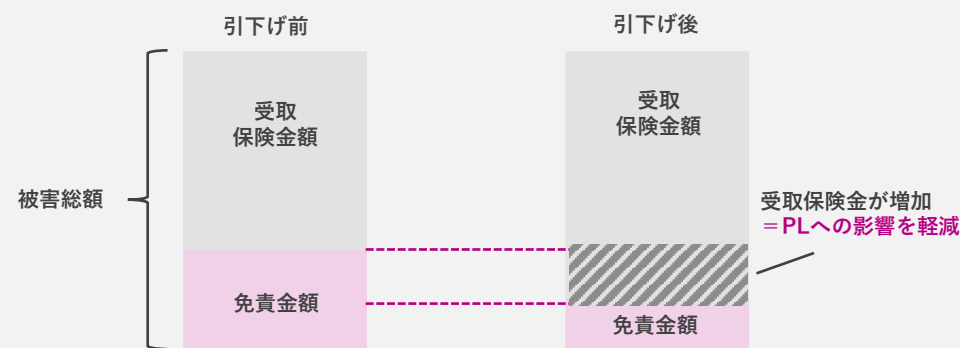
## 地震保険補償範囲の拡充

### 地震保険免責金額

1億円  
(全物件一律)



0.5億円  
(イオンレイクタウンmori、  
イオンレイクタウンkazeは0.3億円)



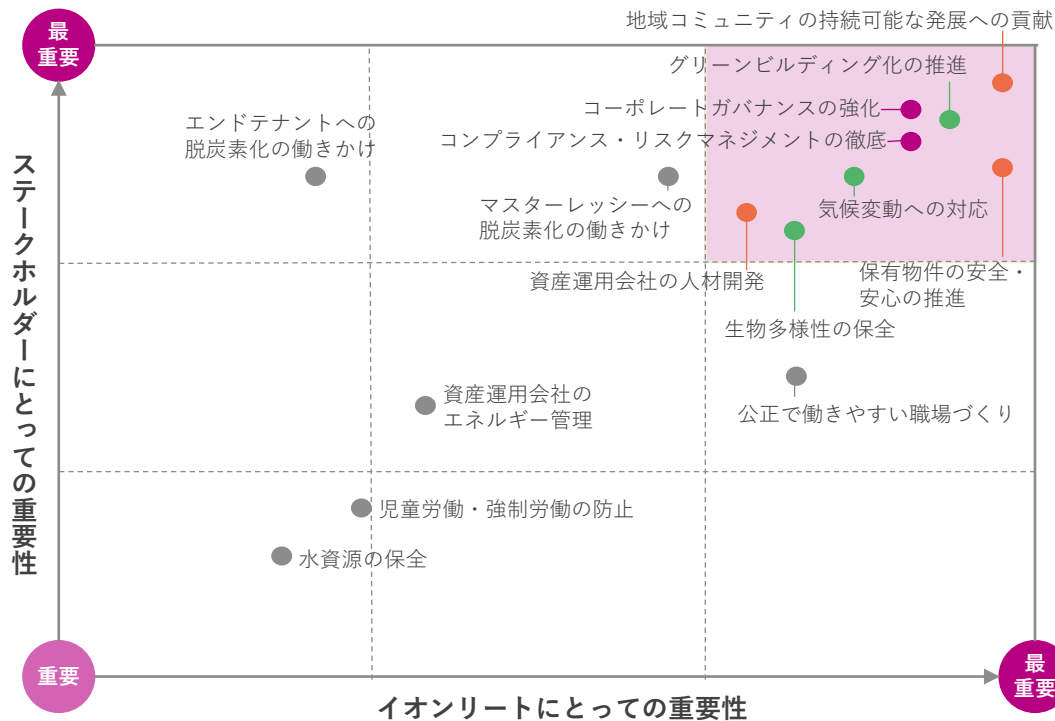
- ▶ ポートフォリオ全体の被害に対し、1事故当たりの免責金額（=保険適用とならない金額）を引き下げ
- ▶ 突発的な地震等の被害における分配金の押下げ要因を低減

# サステナビリティ ～第18期トピックス①～

## 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**優先対応テーマ**と整理
- ▶ 今後は優先対応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）



## 優先対応テーマ

**E** Environment

グリーンビルディング化の推進

気候変動への対応

生物多様性の保全

**S** Social

地域コミュニティの持続可能な発展への貢献

保有物件の安全・安心の推進

資産運用会社の人材開発

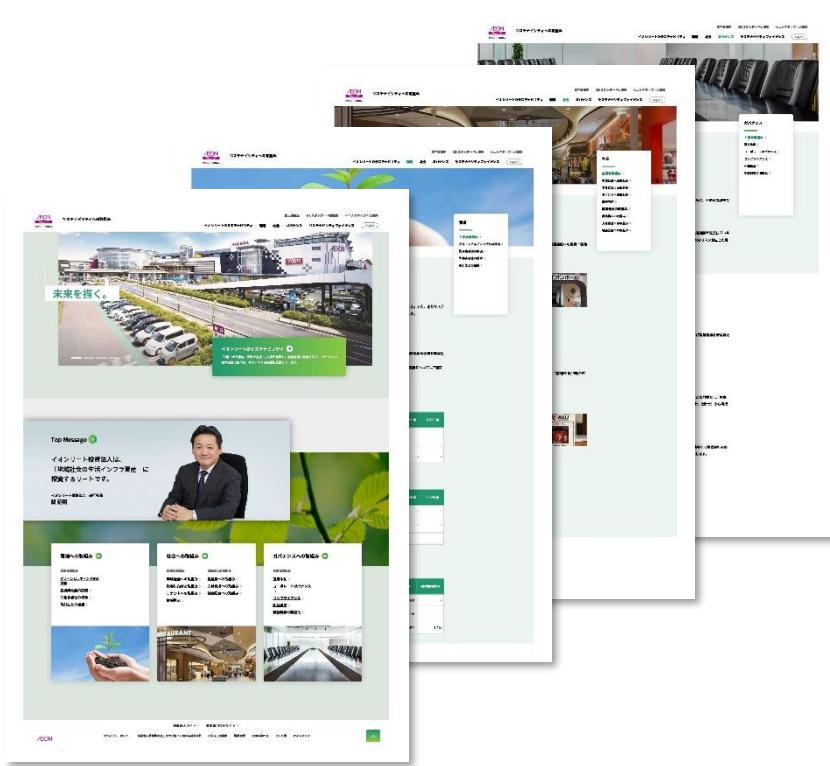
**G** Governance

コーポレートガバナンスの強化

コンプライアンス・リスクマネジメントの徹底

# サステナビリティ ～第18期トピックス②～

## ホームページ「サステナビリティへの取組み」ページのリニューアル



- ▶ サステナビリティ関連開示情報拡充を目的に、ホームページ上の「サステナビリティへの取組み」ページをリニューアル
- ▶ 更なる開示情報拡充を目指し、次期以降適宜内容を更新していく

### 主な更新箇所

トップメッセージ公開

マテリアリティ公開

「運用会社の取組み」情報拡充

開示フレームワークの活用  
(GRIスタンダード)

イニシアティブへの賛同公開

## TCFD (注) 提言への賛同

- ▶ 2021年12月、資産運用会社であるイオン・リートマネジメントがTCFDが2017年に発表した提言に賛同
- ▶ TCFD提言に沿った情報開示に向け、次期以降対応を進めていく



## GRESB 5スター継続取得



G R E S B  
★★★★★ 2021

2年  
連続

<最上位評価>  
**5スター**取得

6年  
連続

**グリーンスター**取得

# 第19期（2022年7月期）業績予想

巡航分配金3,270円と中期目標である3,300円に向けて着実に成長

（単位：百万円）

	第19期（2022年7月期）			第18期（2022年1月期）	
	今回予想 A	前回予想 B	予想差 A-B	実績 C	前期差 A-C
営業収益	19,933	19,918	+15	19,928	+4
営業費用	12,428	12,356	① +72	12,237	⑤ +191
営業利益	7,505	7,561	▲56	7,691	▲186
経常利益	6,621	6,621	② +0	6,767	⑥ ▲146
特別利益	104	-	③ +104	-	+104
特別損失	-	-	-	106	⑦ ▲106
当期純利益	6,726	6,621	+104	6,660	+65
配当準備積立金 取崩／繰入（▲）	▲37	69	④ ▲107	116	▲153
NOI	13,705	13,692	+13	13,839	▲133
発行済投資口数(口)	2,044,467	2,044,467	-	2,044,467	-
1口当たり分配金(円)	3,270	3,270	-	3,315	▲45

## 対前回予想 差異要因 (A-B)

項番	主な内訳	金額(百万円)
①	保険料増加	+39
	修繕費増加	+25
②	ファイナンスコスト低減	+56
③	保険金収入（千葉県北西部地震）	+104
④	保険金収入（千葉県北西部地震）の繰入	▲104

## 対前期実績 差異要因 (A-C)

項番	主な内訳	金額(百万円)
⑤	固都税費用化	+235
	修繕費減少	▲96
	減価償却費	+34
	保険料増加	+11
⑥	定期借地権償却等の過去分一括計上剥落	+86
	ファイナンスコスト増加	▲48
⑦	地震関連損失の剥落	▲106

（注）第19期予想の前提為替レートは、1RM=24.5円



# 第20期 (2023年1月期) 業績予想

(単位：百万円)

	第20期 (2023年 1月期)	第19期 (2022年 7月期)	
	予想 A	今回予想 B	前期差 A-B
営業収益	19,934	19,933	+0
営業費用	12,346	12,428	① ▲82
営業利益	7,587	7,505	+82
経常利益	6,621	6,621	② ▲0
特別利益	-	104	③ ▲104
当期純利益	6,620	6,726	▲105
配当準備積立金 取崩／繰入 (▲)	67	▲37	④ +104
NOI	13,814	13,705	+108
発行済投資口数 (口)	2,044,467	2,044,467	-
1口当たり分配金 (円)	3,270	3,270	-

(注)第20期予想の前提為替レートは、1RM=24.5円

## 対前期予想 差異要因 (A-B)

項番	主な内訳	金額(百万円)
①	修繕費減少	▲116
	運用日数増加による費用増加	+24
②	ファイナンスコスト増加	▲82
③	第19期特別利益の剥落	▲104
④	第19期保険金収入の剥落	+104

## 配当準備積立金の活用例

### 税会不一致対応

- ▶ 定期借地権償却及び資産除去債務の計上に伴う償却により発生する税会不一致額への対応(毎期67百万円)

### 突発的事象

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

# キャッシュマネジメント戦略の推進

## 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

3,270円 ▶ **3,300円**

(2022年3月17日現在)

## 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

4,470億円 ▶ **5,000億円**

(2022年3月17日現在)

## フリーキャッシュ活用シミュレーション (78億円試算) (注1・2)

### ①収益力向上

物件取得

活性化投資

NOI利回り 6.2%

償却後利回り 3.8%

物件を取得すると仮定

**分配金 約72円増加**

**LTV 増減なし**

**FCF 1.8億円増**

### 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15円増加**

**LTV 約1.0%減**

**FCF 増減なし**

### ③資本政策

利益超過分配

自己投資口取得

投資口価格118,776円水準での  
自己投資口取得・消却を仮定

・第18期末1口当たりNAV148,470円の0.8倍となる投資口価格水準を前提  
・LTVを一定保持するため、借入金返済を同時に実施することを前提  
・借入金返済額35億円、自己投資口取得・消却額43億円にて試算

**分配金 約65円増加**

**LTV 増減なし**

**FCF 増減なし**

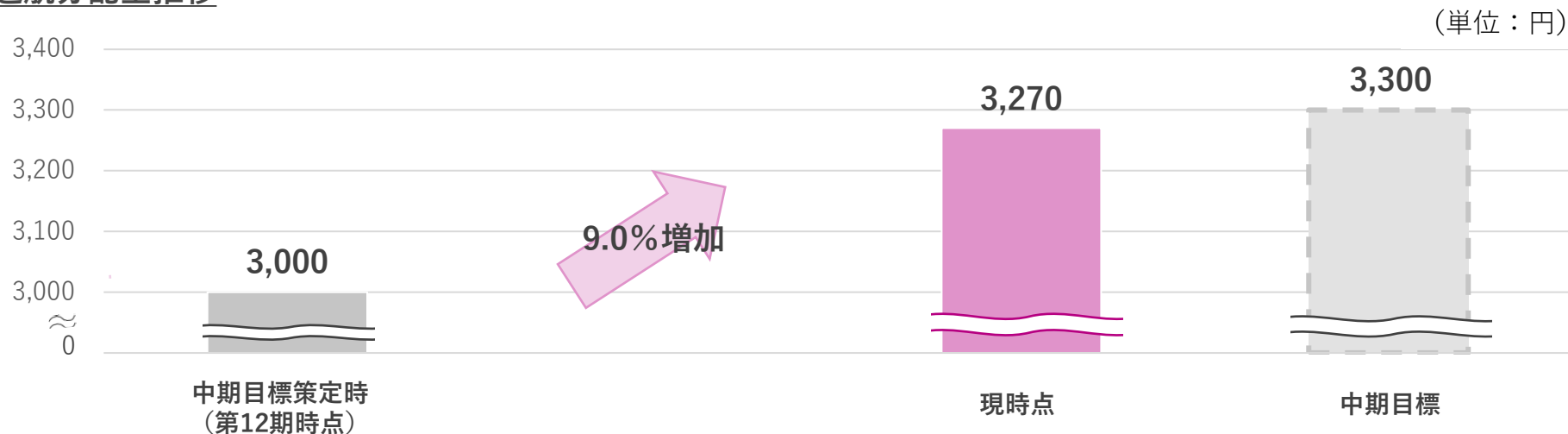
# 中期目標に対する進捗、及び今後について

現在の中期目標は、当初想定よりも早く達成見込であり、達成が見込まれるタイミングにおいて、次期目標を公表予定

## 現在の中期目標に対する今までの取組み



## 巡航分配金推移



# 第18期（2022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

（第17期末比 +503億円）

ポートフォリオNOI利回り

**6.2%**

償却後NOI利回り

**3.8%**

含み益（注2）

**+740**億円

（第17期末比 +43億円）

1口当たり分配金

**3,315**円

（当初予想 3,315円）

1口当たりNAV

**148,470**円

（第17期末比 +2,038円）

LTV（敷金除く）

**41.4%**

LTV（敷金込み）

**44.7%**

# 注記

## P.6 Executive Summary（第18期）

（注1） エンドテナントの稼働率は2021年8月～11月迄を算定しています。

（注2） TCFDとは、Task Force on Climate-related Financial Disclosures（気候関連財務情報開示タスクフォース）の略称を指します。

## P.7 第18期運用状況～商業施設動向～

（注1） マレーシア国内の新型コロナウイルス感染症対策である「国家回復計画」及び「強化された活動制限令（EMCO）」で指定されている専門店を除きます。

（注2） 「エンドテナント売上高（前年比、前々年比）」は、本投資法人が2022年1月末日時点で保有する国内商業施設において、2021年2月～2022年1月迄のエンドテナント売上高について、前年及び前々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。2021年12月及び2022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.9 第18期（2022年1月期）分配金の予実差異要因・内訳

（注） 定期借地権に係る取崩が67百万円、千葉県北西部地震の保険金収入に伴う繰入が104百万円となり、合計すると37百万円の繰入となる予定。

## P.12 内部成長②

（注） 生ゴミ庫移設工事は第17期(2021年7月期)に実施しています。

## P.14 サステナビリティ～第18期トピックス①～

（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.15 サステナビリティ～第18期トピックス②～

（注） TCFDとは、Task Force on Climate-related Financial Disclosures（気候関連財務情報開示タスクフォース）の略称を指します。

## P.18 キャッシュマネジメント戦略の推進

（注1） 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。

（注2） 上記のFCFの見込額は、2021年7月期（第17期）及び2022年1月期（第18期）に保有していた保有資産に係る減価償却費の合計（99億円）から、2021年7月期（第17期）及び2022年1月期（第18期）における、当該決算期に保有していた保有資産に係る資本的支出のうち、賃料増額を伴わない資本的支出（実績値）を控除したものです。

## P.19 中期目標に対する進捗、及び今後について

（注） 「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、本箇所では賃料増額を伴う活性化投資を指します。

## P.20 第18期（2022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18期末の鑑定評価額-第18期末の帳簿価額にて算出しています。

第18期（2022年1月期）決算説明資料

## II. イオンリーの強み

# 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

- **キャッシュフロー創出力**  
年間約78億円のフリーキャッシュフロー創出力

- **機動的な手元資金の活用**  
様々な局面において最適な選択肢を選択可能

## サステナビリティ

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

# 地域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

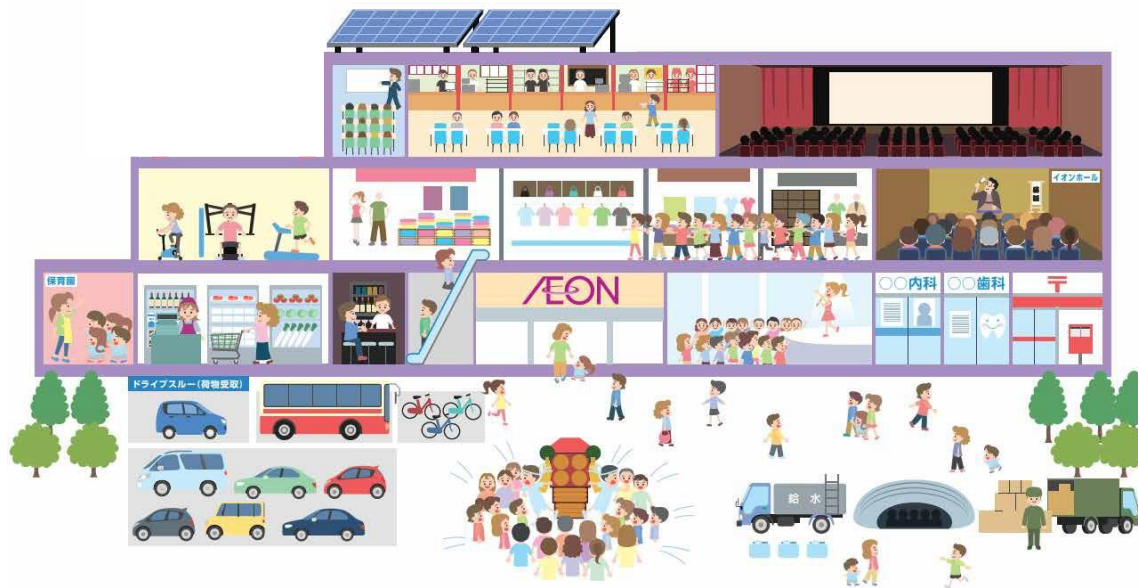


屋上・壁面に太陽光パネルを設置  
環境負荷を低減

### 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

### 店舗と融合するイオンのネットスーパー事業



食品を中心とした、幅広い品  
揃えによる高い集客力



Webで注文、店内のカウン  
ター・専用ロッカーで受取

### 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」



# イオングループの新しい取組み

地域社会の生活インフラ資産として、防疫対策を徹底し変化を捉えた取組みを実践

## ネットスーパー



ネットスーパーの注文商品の受け取り方の多様化「ドライブピックアップ！」

## 新しい買い物スタイル



レジ待ちがない非対面でのお買い物「レジゴー」

## 新アプリの導入



ライフスタイルに合った利便性と満足度の高いサービスの提供

## 密回避の新サービス



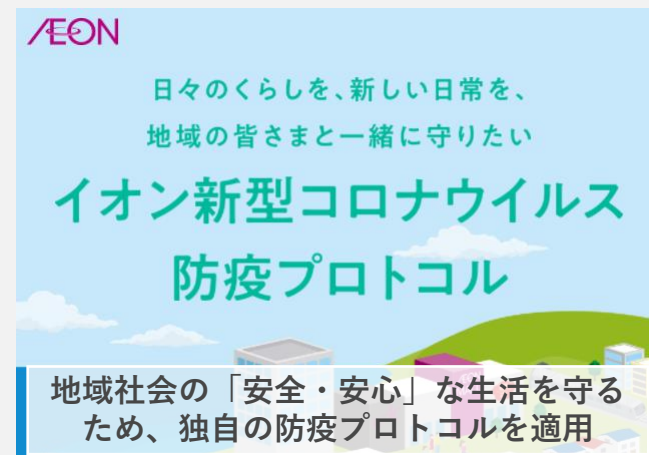
映画館とは違う非日常感の提供「ドライブインシアター」

## ワクチン接種会場



全国の施設を新型コロナウイルスワクチン接種会場として提供

## 防疫プロトコル



地域社会の「安全・安心」な生活を守るため、独自の防疫プロトコルを適用

# 「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・防災拠点・  
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

### 防災拠点

自治体との  
包括連携協定

協定締結 **100%**  
(国内保有商業施設)

## 運営力

集客力・業績・リーシング・  
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%**

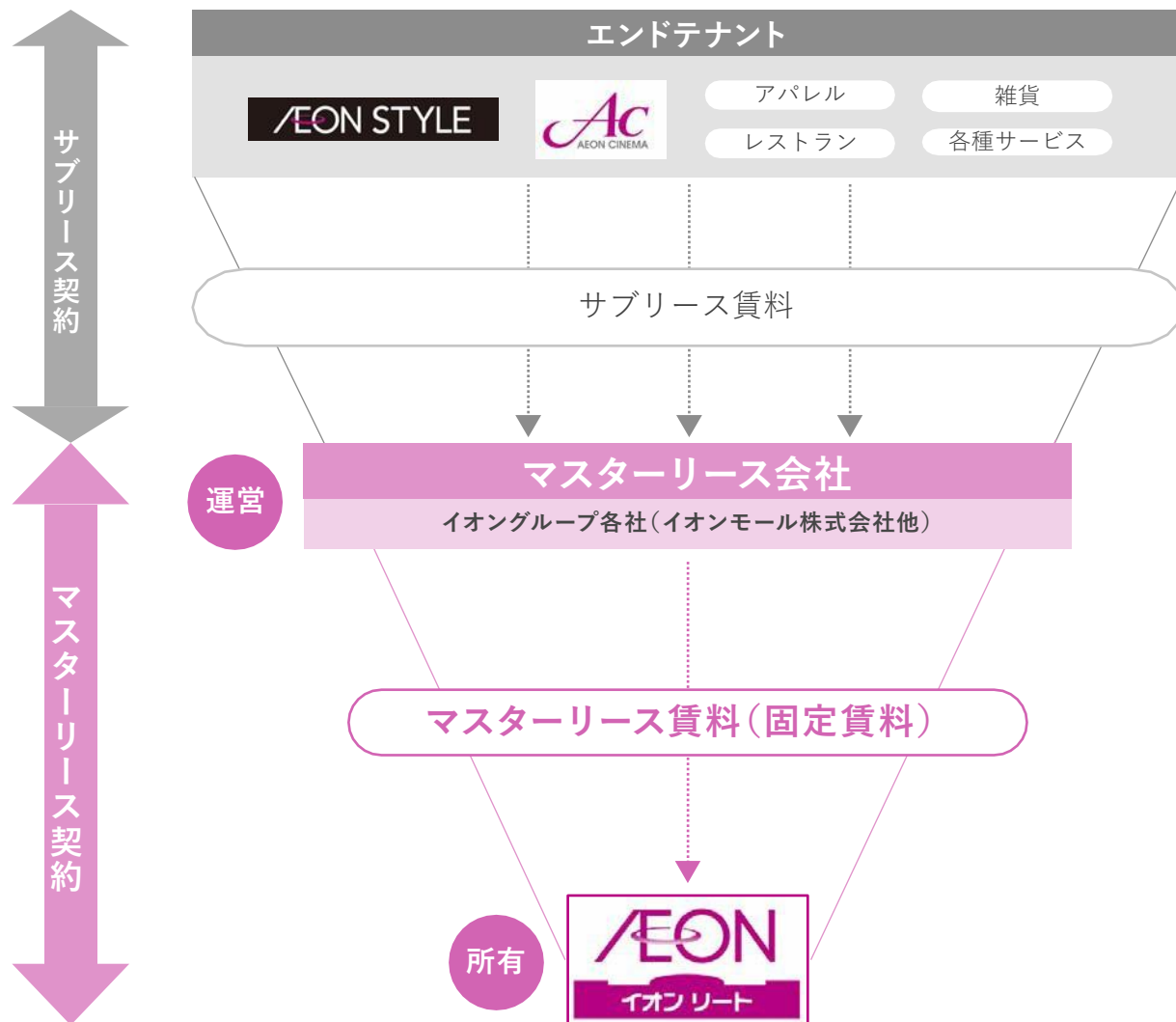
### リーシング

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	
2021年7月期 (第17期) (注1)	2022年1月期 (第18期) (注2)
約 115% (前年比)	約 98% (前年比)
約 84% (前々年比)	約 87% (前々年比)

**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

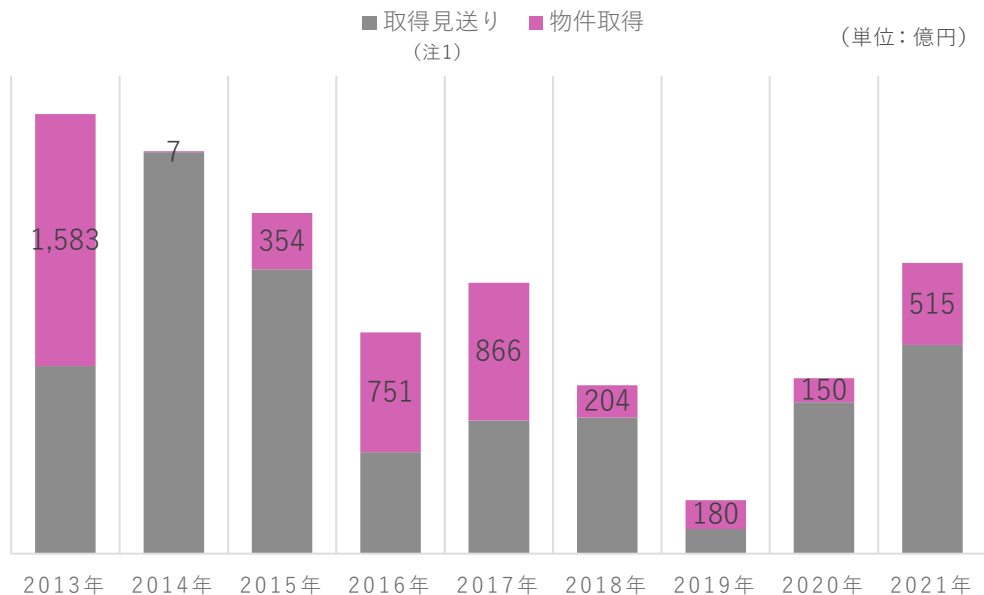
約**3割**

## 厳選投資の実績～適正な条件～

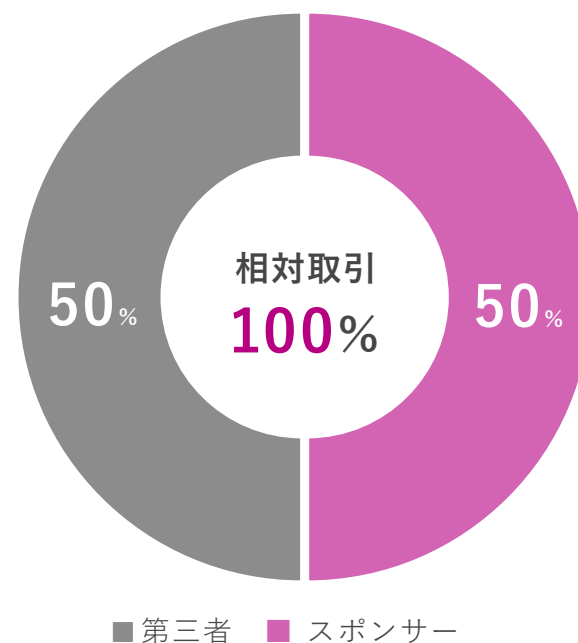
相対取引による物件取得比率

**100%**

## 物件取得の検討結果



## 相対取引による物件取得 (注2)



# 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

▶ 168<sub>SC</sub>

イオンタウン株式会社

▶ 148<sub>SC</sub>

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  
イオン東北株式会社

▶ 1160店舗 (注4)  
(GMS・SM・DS・HC・SuC)

イオングローバルSCM株式会社

▶ 71施設

海外

イオンモール株式会社

▶ 34<sub>SC</sub>

AEON CO. (M) BHD. AEON  
BIG (M) SDN. BHD.

▶ 65店舗 (GMS・SM・DSのみ)

パイプライン総額 (注5)

2,000億円

# 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

- ▶ 商圏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



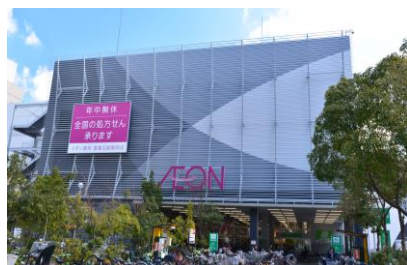
物件の機能維持・向上

## 設備更新工事

- ▶ 最新設備導入によるエネルギー効率向上

## 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

- ▶ 地震による被害の抑制や最小化
- ▶ 営業の早期復旧

## 防煙垂れ壁工事 (注2)

第19期予定工事を含めた工事進捗率

**約95%** (40物件/42物件)

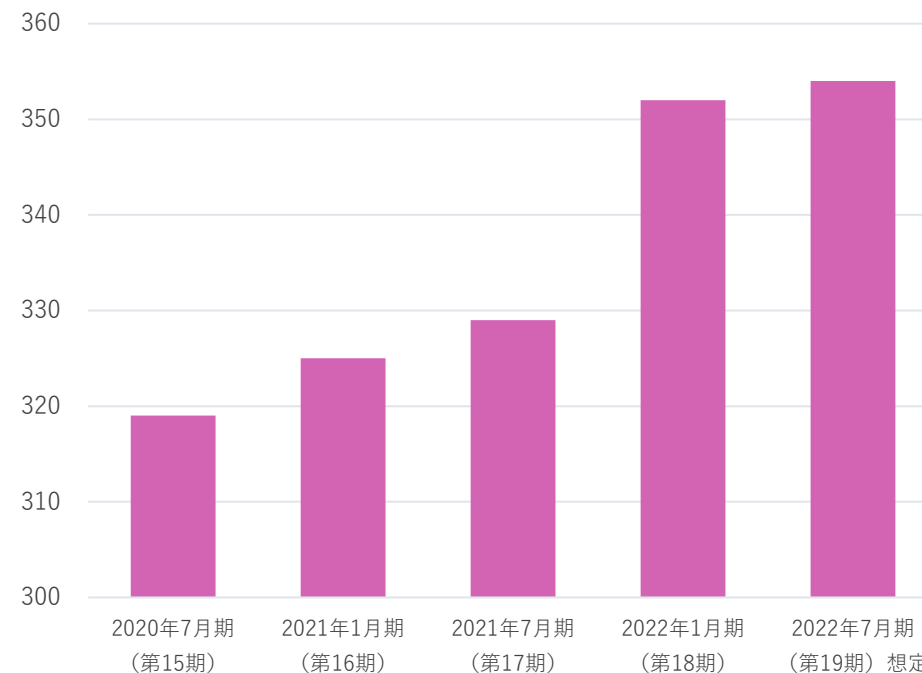


賃料増加を伴う活性化投資の累計額 (注1)

**54.5**億円 (2022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3)

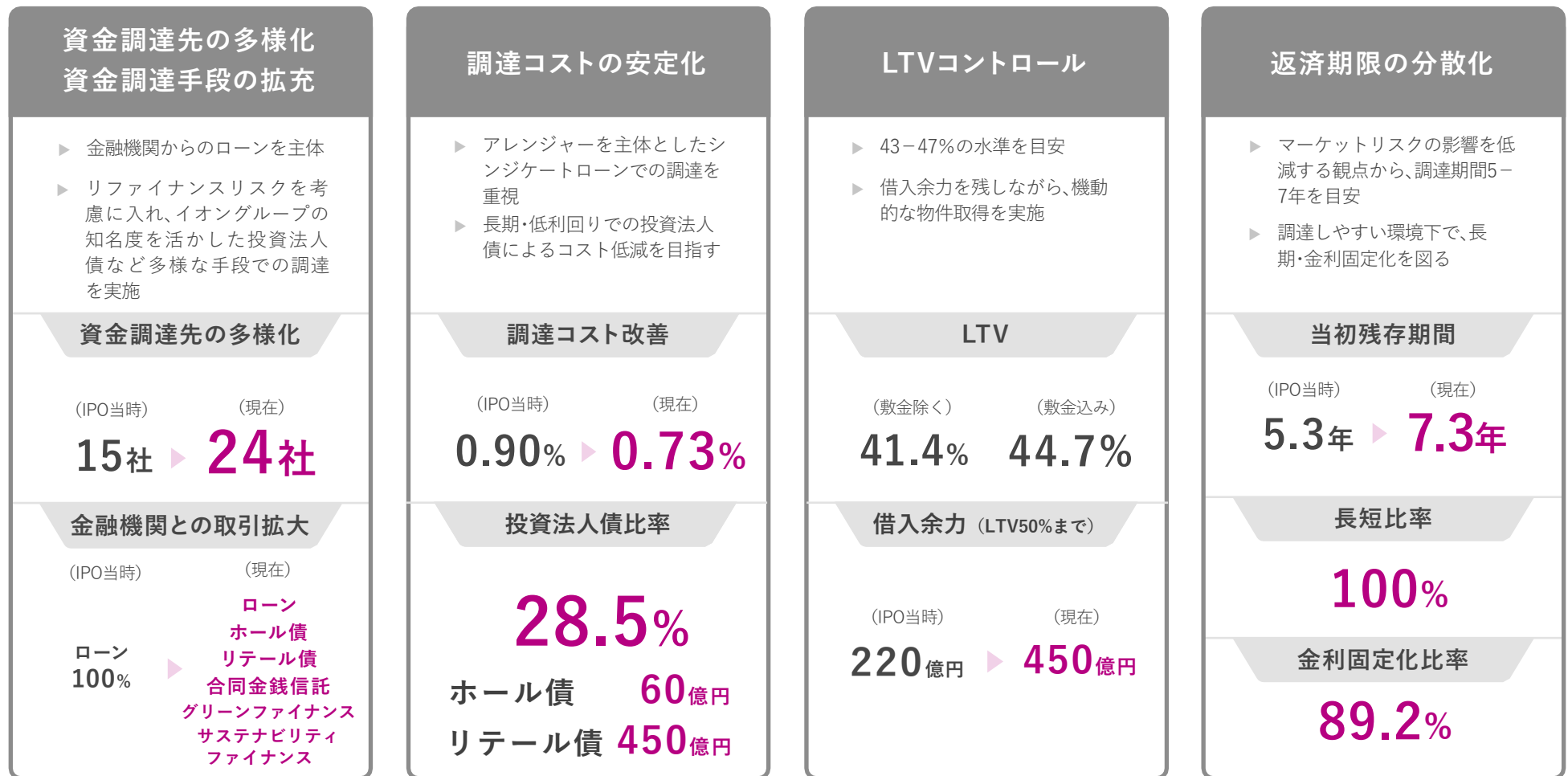
(単位：百万円)



# 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



# 財務方針 ～財務運営～

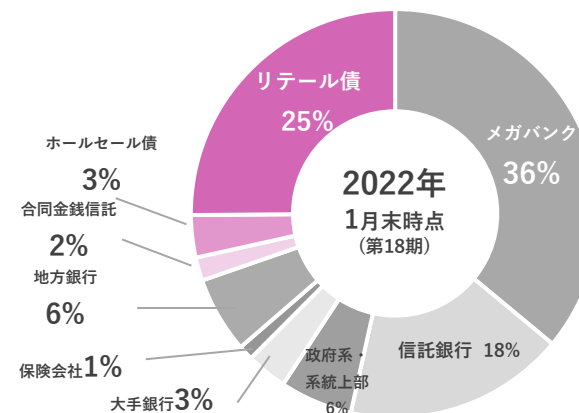
## 財務運営

	2021/7月期 (第17期)	2022/1月期 (第18期)
新規調達金額 (注)	-	384億円
有利子負債残高	1,598億円	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	7.3年
平均残存期間	4.4年	4.3年
平均有利子負債コスト	0.77%	0.73%
長短比率	100.0%	100.0%
金利固定化比率	100.0%	89.2%
LTV (敷金込)	44.9%	44.7%
借入余力 (上限50%)	約390億円	約450億円

## 格付の状況

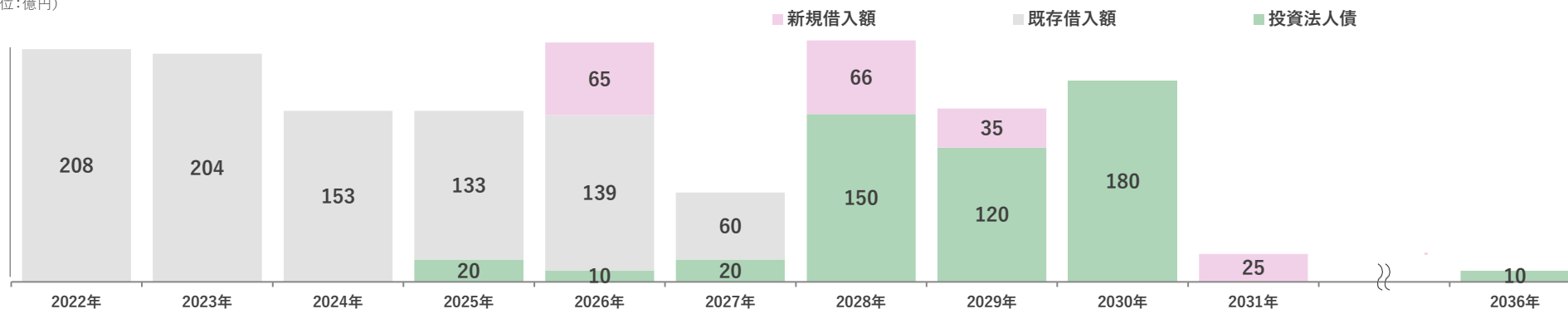
信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA-	安定的

## 有利子負債の内訳



## 返済期限の分散化 (2022年1月期(第18期)時点、ブリッジローンを除く)

(単位:億円)



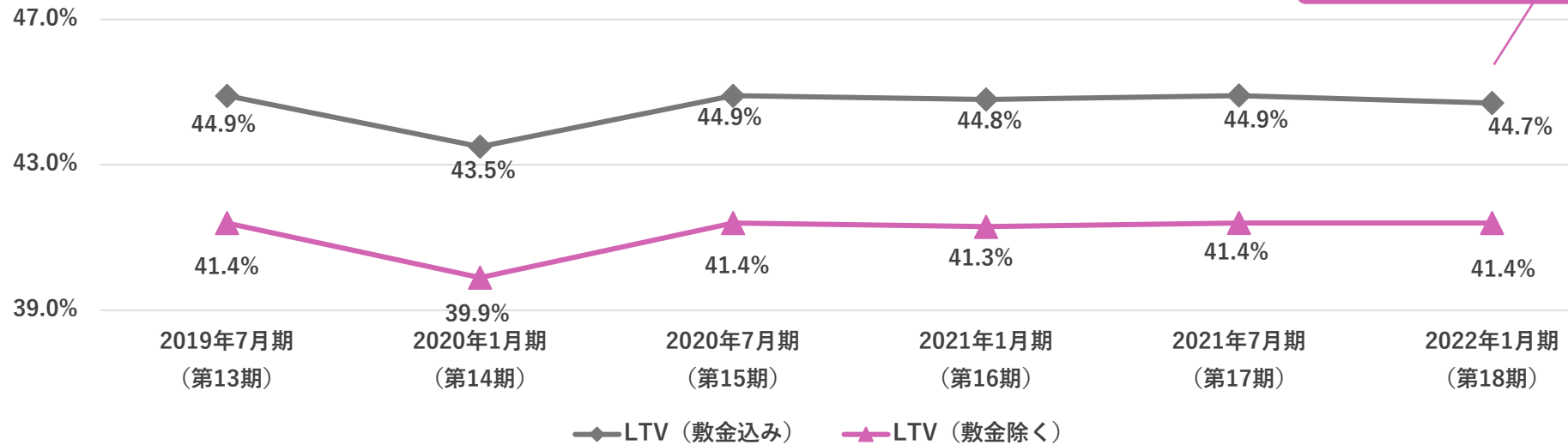


# 財務方針 ～LTV及び調達コスト推移～

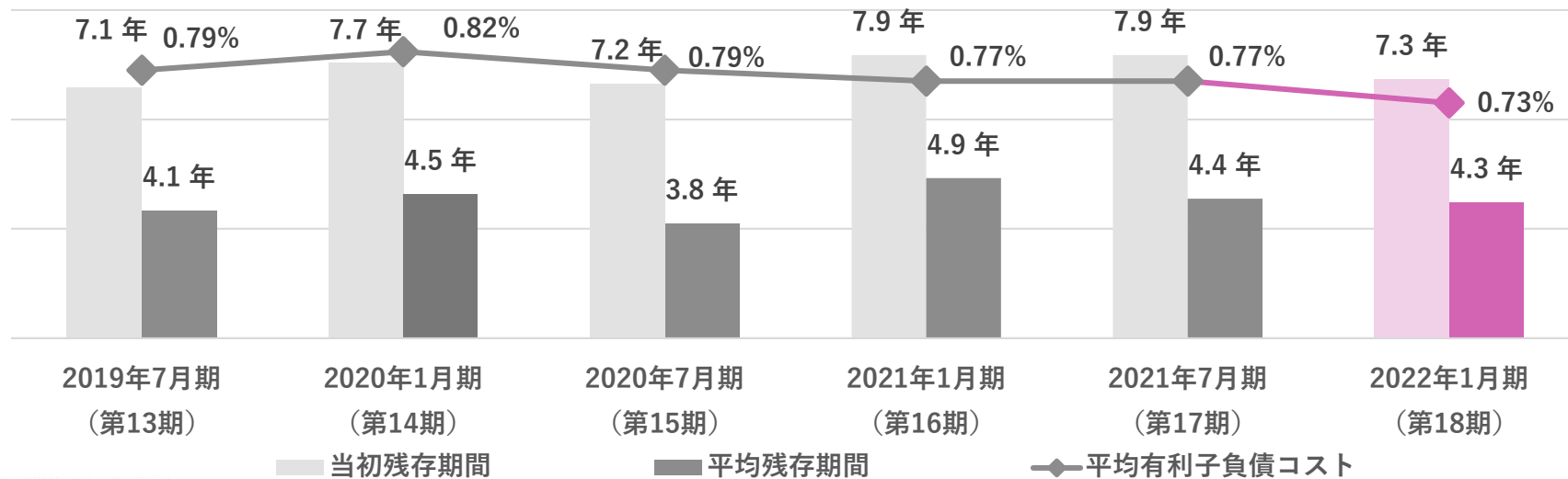
借入余力 (注)

約**450**億円

## LTVの推移



## 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

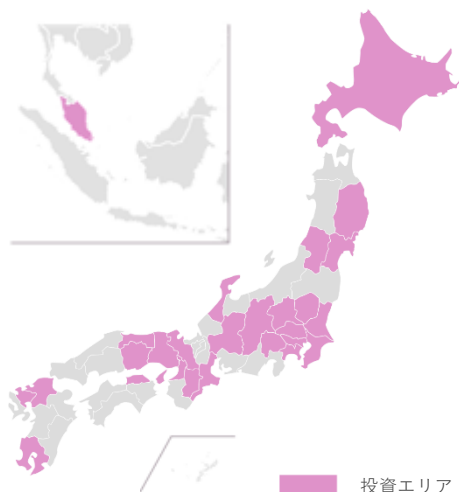
- ▶ 投資エリア及び1物件当たりの取得価額の分散

26都道府県

(第2期末：14県)

+

マレーシア



## 豊富なキャッシュフロー

- ▶ 年間約**78億円**のフリーキャッシュフロー<sup>(注1)</sup>  
をもとに、自然災害等にも活用可能

## 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**（免責金額<sup>(注2)</sup>：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

<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	1.2%	約 <b>48億円</b>

<地震リスクの状況>	
対象物件（国内保有物件）	<b>45</b> 物件
支払限度額（免責金額 <sup>(注2)</sup> ：0.5億円）	<b>30</b> 億円
保険料（年額）	<b>2.9</b> 億円

## 配当準備積立金の積立て

- ▶ 第19期末時点の配当準備積立金残高：**233**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

# 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・2)

## 創出実績 (注3)

第17期・第18期 実績合計

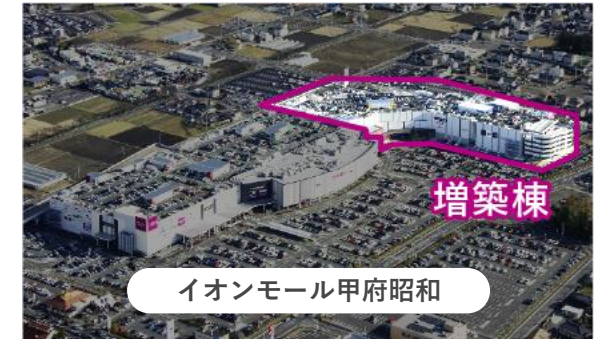


## 過去の投資実績

外部成長 新規物件取得 53億円



外部成長 増築棟の取得 71億円



外部成長 土地の追加取得 13億円



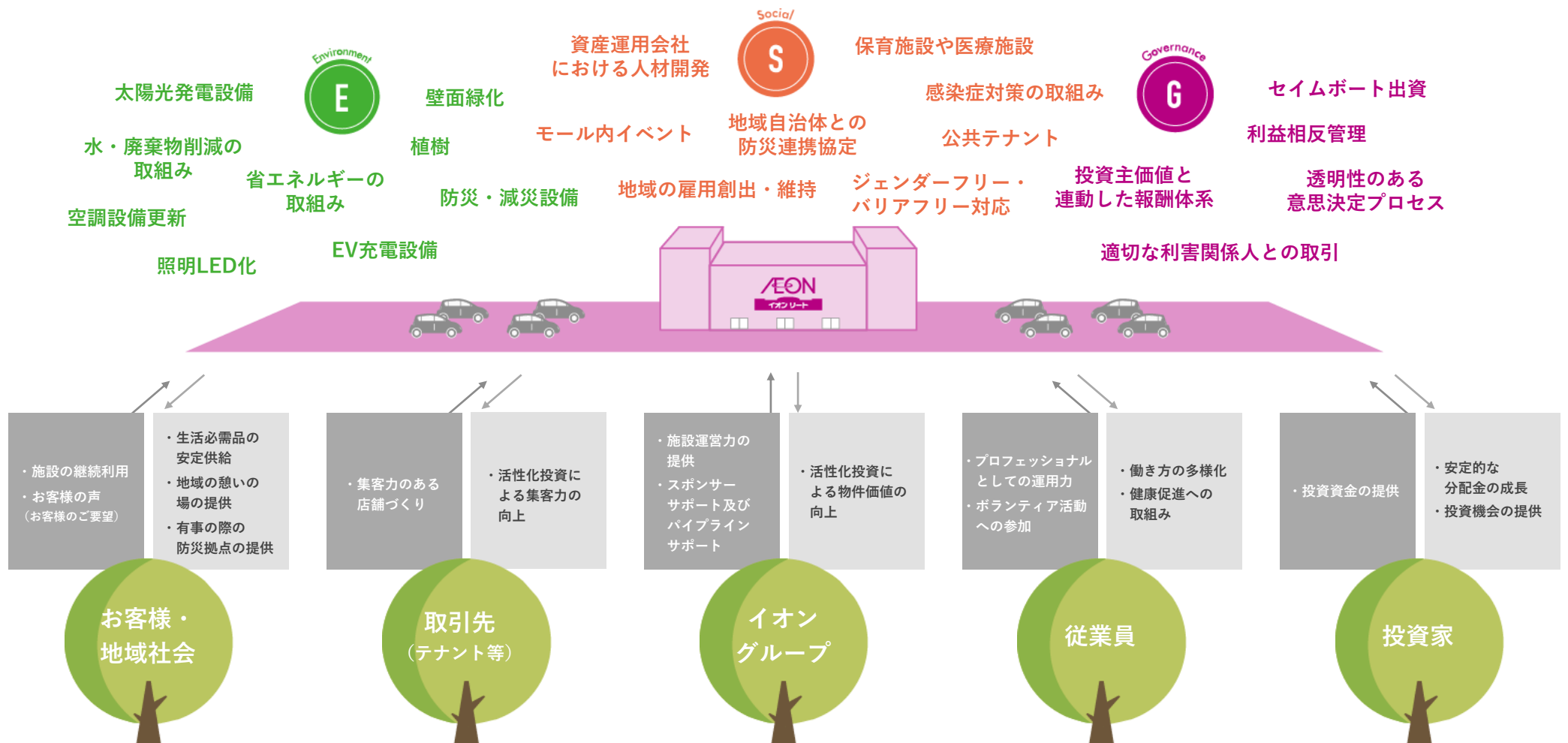
内部成長 増床リニューアル 7.9億円



# 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

2021年 GRESBリアルエステイト評価にて **5 スター** (最上位評価) を取得



# 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CO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>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

(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。

Environment

E

## 第三者認証の取得

第三者認証取得率 **84.9%**

(総賃貸可能面積ベース/2022年1月末時点)

### DBJ Green Building認証



DBJ Green Building

**28物件**取得



2022年1月  
イオンモール新小松  
**★★★★★**取得

### CASBEE不動産評価認証



**Sランク 4物件**  
(最高評価)



2020年7月  
イオンモール多摩平の森  
(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



コロナ禍でも営業を継続し地域の雇用維持に貢献

### 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



健康経営優良法人  
Health and productivity

経済産業省2021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協定順守の徹底による残業の削減
- ▶ 社内通報制度の設置

### 感染症予防対策



- ▶ 以前よりインフルエンザ対策としてマスク・消毒液を全役職員へ配布
- ▶ テレワーク・時差出勤の推進
- ▶ テレワーク率62.8%（2021年8月～2022年1月）

### 資格取得支援

資格名	保有者数
宅地建物取引士	14名
ARESマスター	8名
公認不動産コンサルティングマスター	2名

(2022年1月末日時点)

### 研修実績

研修の種類	回数
コンプライアンス研修	10回
業務研修	6回
労働安全衛生関連研修	5回
システム研修他	16回
合計	37回

(2021年1月から2021年11月末)

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

# サステナビリティ ～ガバナンス・その他の取組み～



## 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

(2022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

### 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

### 2020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 <sup>2</sup> )	ガス (m <sup>3</sup> , m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	温室効果ガス (t-CO <sub>2</sub> , t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )
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	436,388,911	1,625,302	190,447
	比率	74.4%	原単位	147	0.5	0.0643
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	10	総量	94,929,275	2,113,050	47,318
	比率	25.6%	原単位	204	4.5	0.1015

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 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1,300人	有
イオンモール水戸内原		約3,100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2050

2030年  
**35%削減**  
(2010年対比)

イオンは3つの視点で温室効果ガス(以下CO<sub>2</sub>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CO <sub>2</sub> 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 <sub>2</sub> 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CO<sub>2</sub>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店舗



## ダイバーシティ

目標

女性管理職

**50%** (2020年度 26.1%)



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



# マネジメントメッセージ

## MANAGEMENT MESSAGE

代表取締役社長  
関 延明



2022年1月、イオンリートは第18期目となる決算を迎えることができました。新型コロナウイルス感染症の収束は引き続き見通しにくい環境ではございますが、イオンリートの「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」や、「地域社会に支持され続ける生活インフラ資産への投資」など、独自の強みと戦略で安定運用を続けています。

イオンリートでは、昨今重要性が高まっているサステナビリティ関連について、今期はマテリアリティの設定や、TCFD提言への賛同等を行いました。今後、更なる対応を推進してまいります。

ホームページにおいても、サステナビリティページを大幅にリニューアルしました。詳細については本資料内容にも掲載しておりますので、併せてご覧ください。

また、これまでの取組みが評価され、GRESB 5 スターの継続取得やDBJ Green Building認証の取得など第三者評価機関からも高い評価を取得しています。

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、投資主の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年当社取締役。2019年5月より当社代表取締役社長。2019年10月よりイオンリート投資法人執行役員。



常務取締役

井戸坂 智祐

### 略歴

1995年共栄火災海上保険(相)入社。  
1996年ジャスコ(株)(現イオン(株))入社、2008年より同社戦略部において、グループ中期経営計画策定、投資委員会設立等に従事。  
2011年同社コーポレート・コミュニケーション部長に就任し、グループ広報・IR・SR業務を統括。  
2016年イオンペット(株)専務取締役経営戦略最高責任者就任。2020年5月当社取締役。  
2021年5月より当社常務取締役 財経・管理管掌。



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

櫻村 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.26 「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（2021年11月末時点）

## P.27 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 2021年7月期（第17期）」は、本投資法人が2021年7月末日時点で保有する国内商業施設において、2021年2月～2021年7月迄のエンドテナント売上高合計額について、前年および前々年同期比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。
- (注2) 「エンドテナント売上高 2022年1月期（第18期）」は、本投資法人が2022年1月末日時点で保有する国内商業施設において、2021年8月～2022年1月迄のエンドテナント売上高合計額について、前年および前々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。2021年12月及び2022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.28 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年に取得をしなかった物件群のことを指します。
- (注2) 2022年1月末時点の保有資産を対象に、取引件数ベースにて集計しています。

## P.29 外部成長 ～パイプラインサポートによる更なる成長～

- (注1) 2021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（2022年1月時点）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。
- (注5) 「パイプライン総額」とはイオングループ及び第三者が保有する物件で、過去にイオンリート投資法人が買付意向証明書等を提出し、有効期限を越えていない物件の総額を記載しています。

## P.30 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) 「防煙垂れ壁」は火災時において煙の流れを遅くするために設置が義務づけられているもので、この素材をガラスから不燃フィルム等に改修し、より安全な施設となるよう努めています。
- (注3) 2022年1月期（第18期）末時点の保有資産を集計対象としています。

## P.32 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。

# 注記 II

## P.33 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できることを保証又は約束するものではありません。

## P.34 リスクマネジメント ～自然災害への対応～

(注1) 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。第17期・第18期末の数値の合計値。

(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。

## P.35 成長の原動力となるキャッシュフロー創出力

(注1) 2022年1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。

第18期（2022年1月期）決算説明資料

# Appendix 1

## イオンリート投資法人の特徴

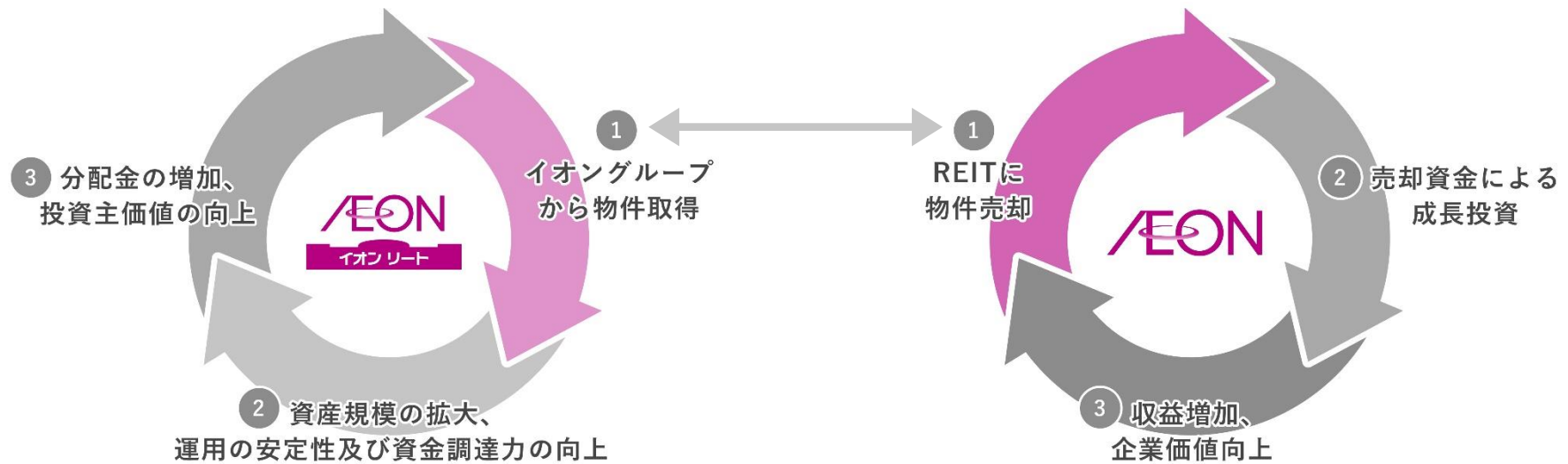
# 基本理念・基本方針

## 基本理念

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

## 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"> <li>1 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</li> <li>2 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</li> <li>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</li> </ol>	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

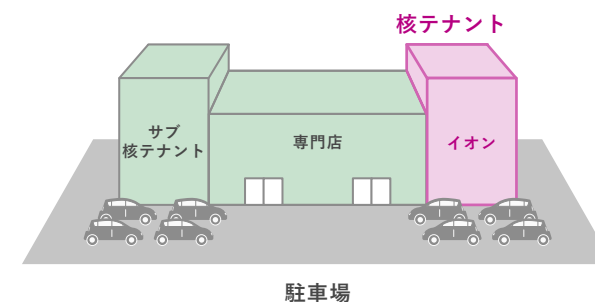
国内

投資比率：  
**85%以上**

海外

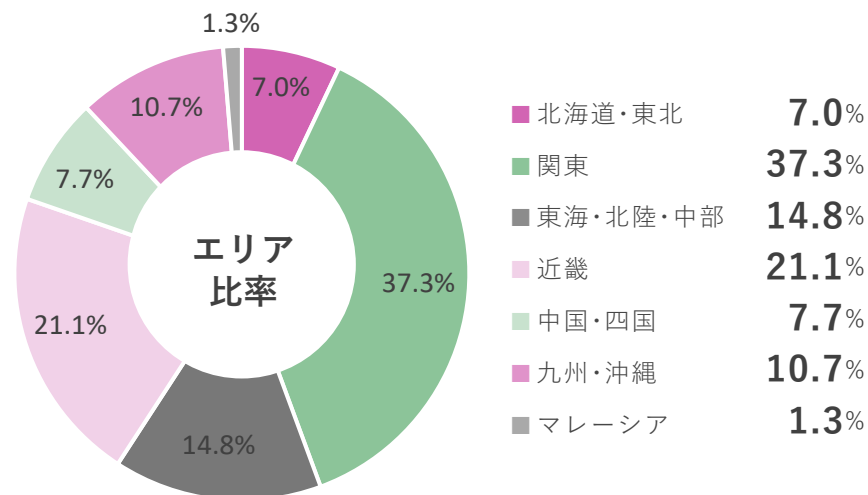
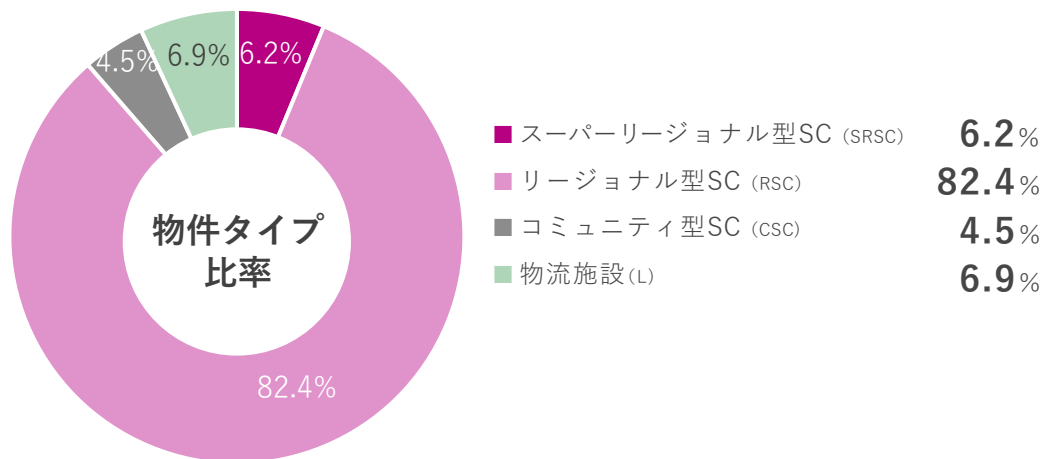
投資比率：  
**15%以下**  
(中長期的に経済発展が見込める国・地域 (注2・3))

広域商圏型ショッピングセンター



# 第18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	3.8%
残存賃貸借契約期間	14.3年
築年数	16.8年

# イオンリートの保有物件（第18期末）

## 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）
- ㉑ 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 4物件

- ⑬ イオンモール直方（福岡県直方市）
- ⑲ イオンモール鹿児島（鹿児島県鹿児島市）
- ⑳ イオンモール福津（福岡県福津市）
- ③⑦ **イオンモール佐賀大和（佐賀県佐賀市）**



## マレーシア 2物件

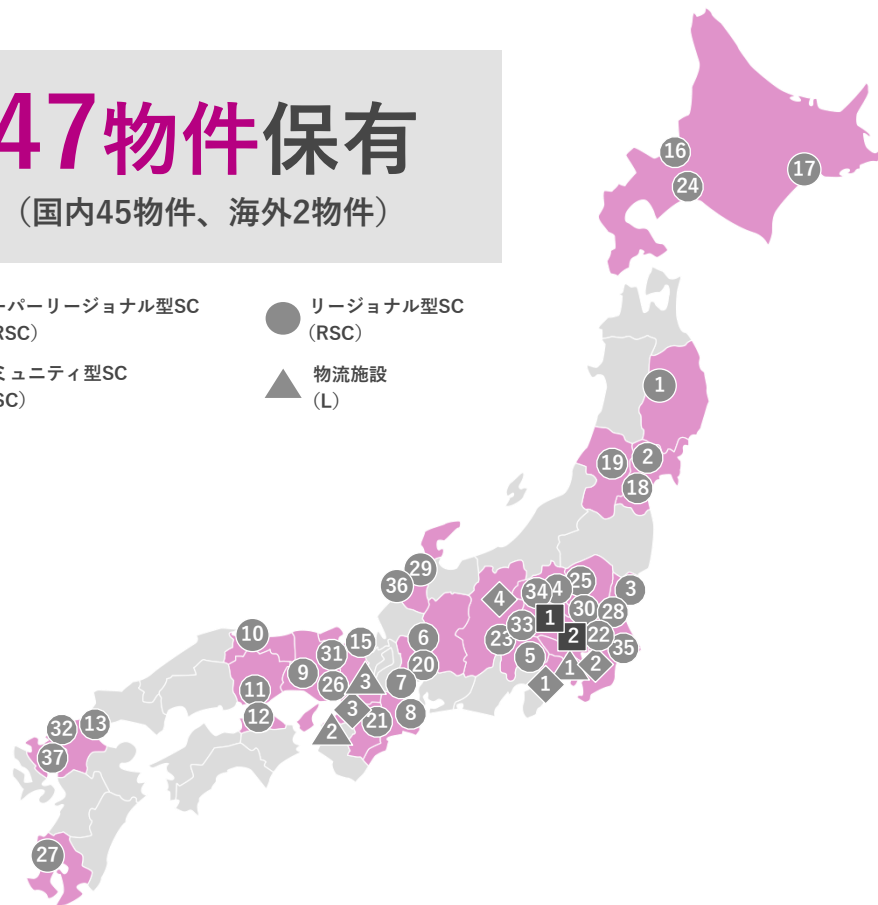


- M-1 イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピングセンター（ジョホール州）
- M-2 イオンモールセレンバン2（ヌグリスンピラン州）

# 47物件保有

（国内45物件、海外2物件）

- スーパーリージョナル型SC (SRSC)
- ◆ コミュニティ型SC (CSC)
- リージョナル型SC (RSC)
- ▲ 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）
- ⑱ イオンモール札幌平岡（北海道札幌市）
- ⑲ イオンモール釧路昭和（北海道釧路市）
- ⑳ イオンモール新利府 北館（宮城県宮城郡）
- ㉑ イオンモール山形南（山形県山形市）
- ㉒ 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）
- ⑲ イオンモール小山（栃木県小山市）
- ⑳ イオンモール土浦（茨城県土浦市）
- ㉓ イオンモール下妻（茨城県下妻市）
- ㉔ イオンモール多摩平の森（東京都日野市）
- ④ 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 11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）
- ⑲ イオンモール伊丹昆陽（兵庫県伊丹市）
- ⑳ イオンモール京都五条（京都府京都市）
- ㉑ イオンモール綾川（香川県綾歌郡）
- ⑲ イオンモールKYOTO（京都府京都市）
- ㉒ イオンモール大和郡山（奈良県大和郡山市）
- 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）



# 上場以降の資産規模の推移及び取組み

## 手元資金での取得



イオン上田ショッピングセンター  
(取得価額**53**億円)

## 第6回 公募増資



イオンモール高崎  
(取得価額**171**億円)



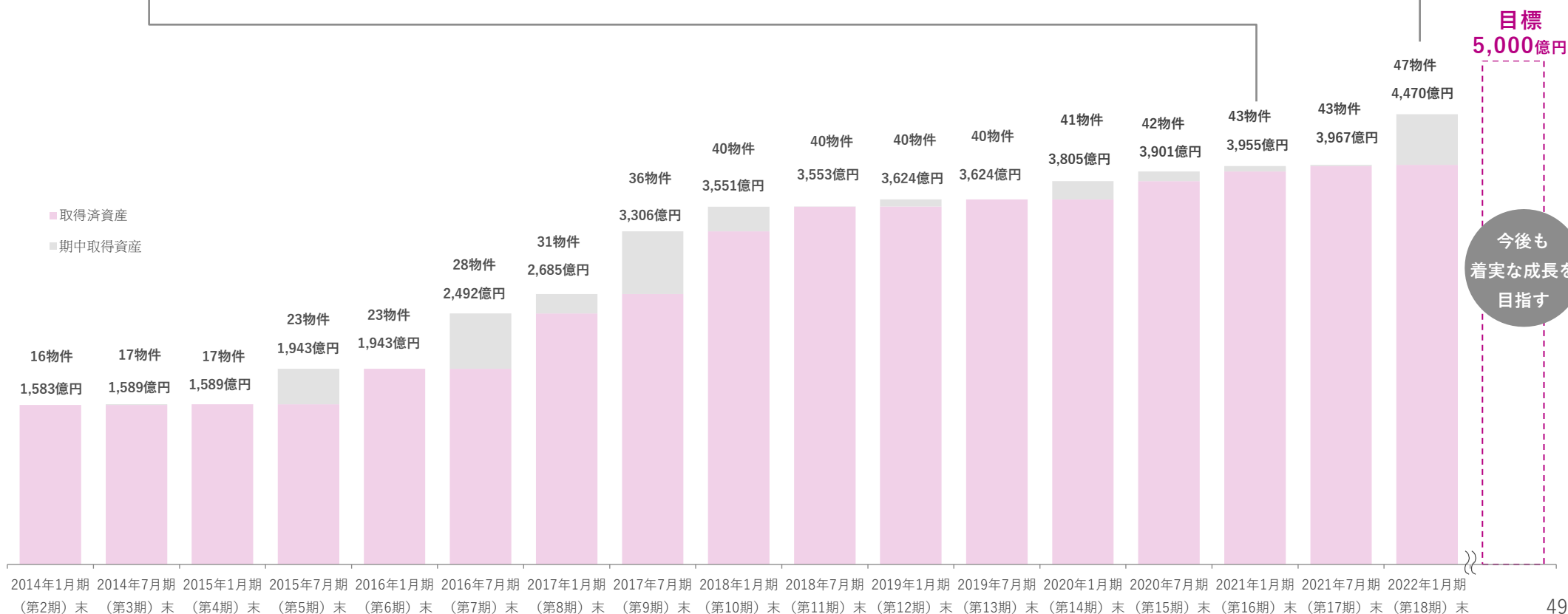
イオンモール成田  
(取得価額**140**億円)



イオンモール新小松  
(取得価額**153**億円)

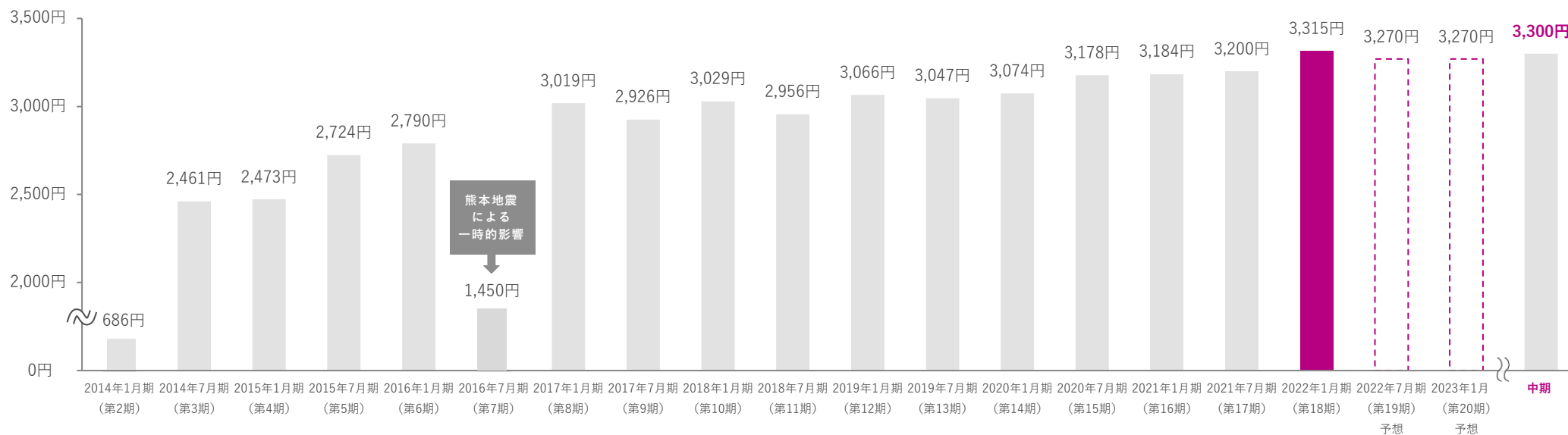


イオンモール佐賀大和  
(取得価額**37**億円)

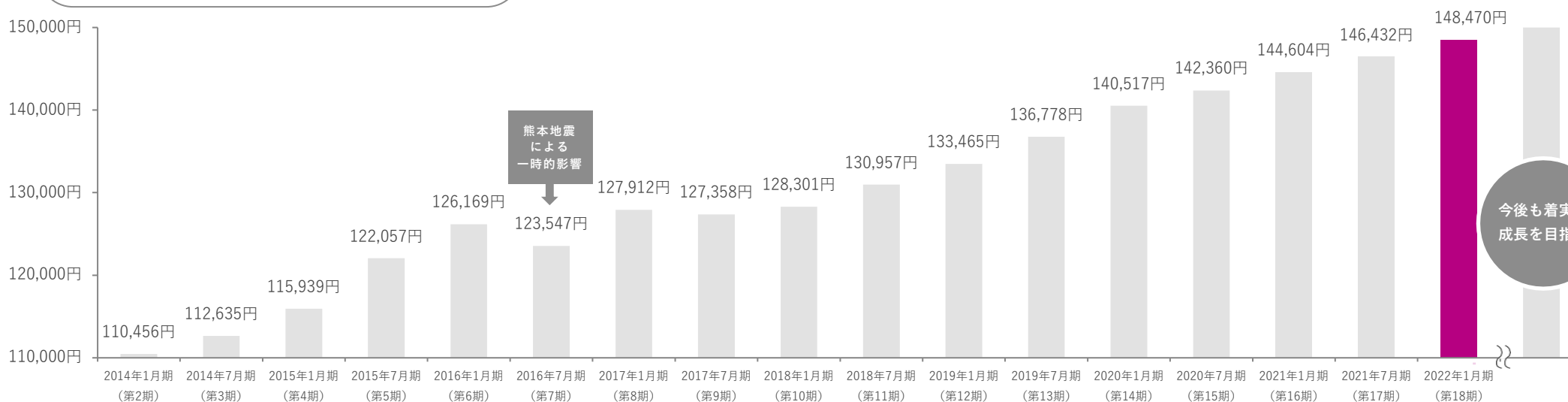


# 分配金とNAVの進捗

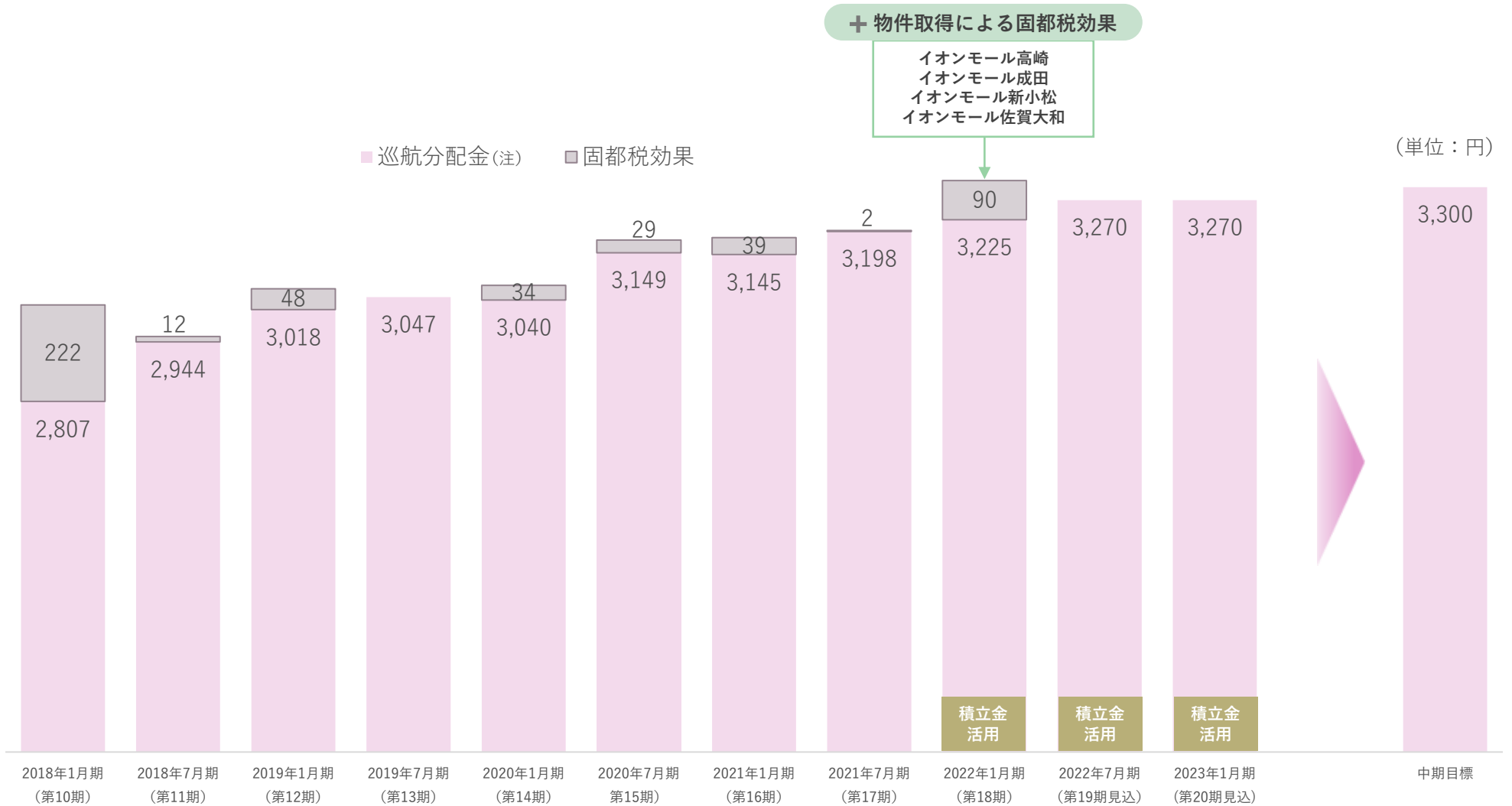
## 1口当たり分配金推移



## 1口当たりNAV推移



# 着実な巡航分配金の成長



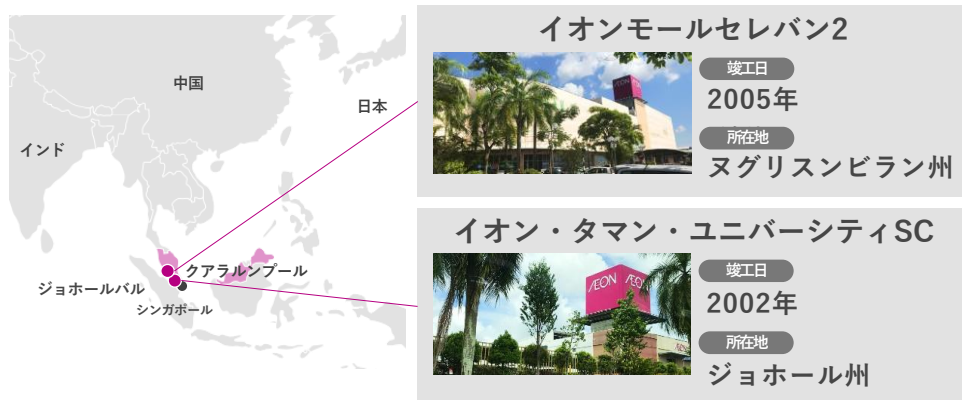
## 「固都税効果」について

- ▶ 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。

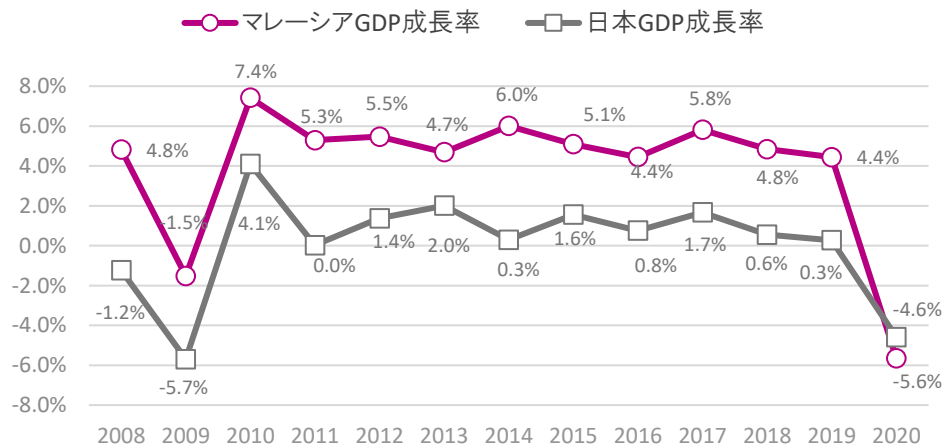
# 保有海外不動産概要 ~Jリート初海外不動産投資~

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



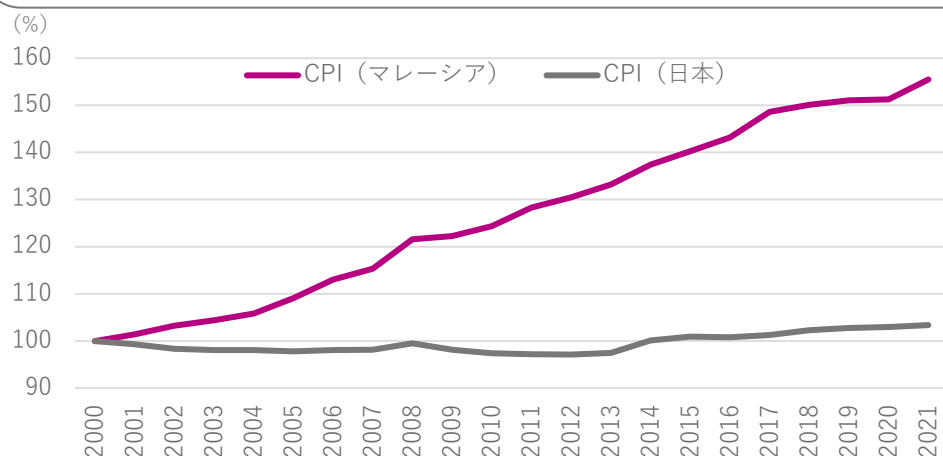
## 日本・マレーシアGDP成長率の推移 (注2)



## 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

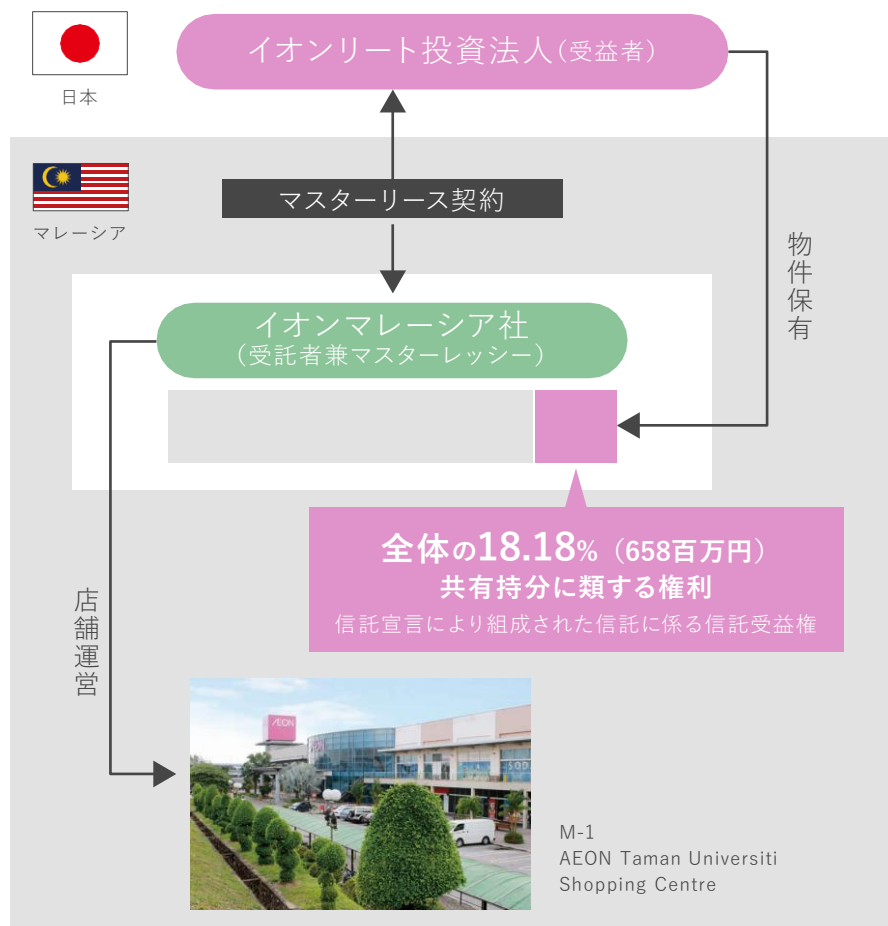
- ▶ 1984年設立、現地で**30年**を超える実績
- ▶ 1996年クアラルンプール証券取引所に**上場**
- ▶ 28モールを運営、営業収益**3,630mil RM** (889億円, 1RM=24.5円) (注1)

# 海外不動産取得スキーム

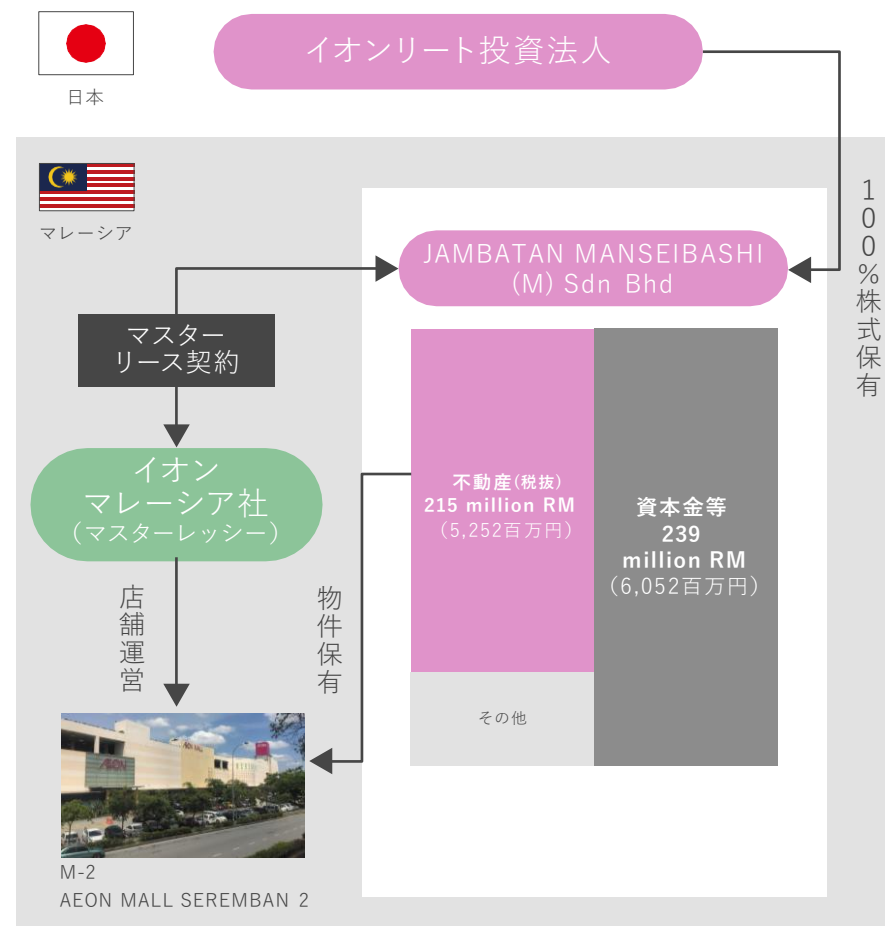
2014年6月J-REIT初の海外不動産取得は自己信託スキームを活用

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)

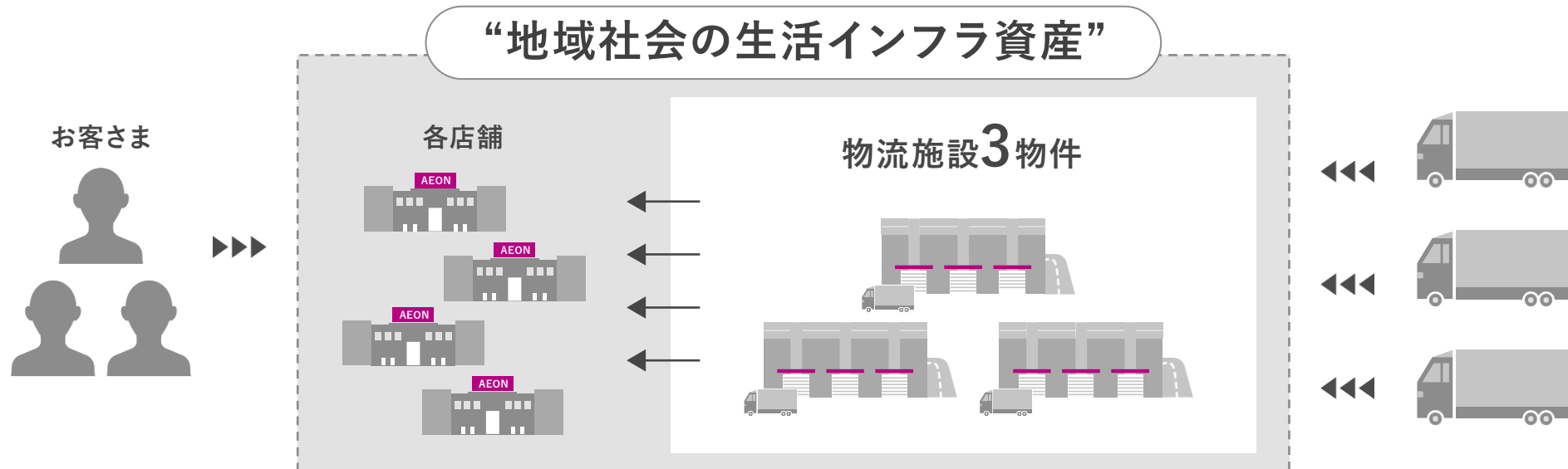





## 海外SPCスキーム (2016年9月取得完了)



# 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	<b>■ 生鮮食品加工センター</b> 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	<b>■ 在庫保管拠点</b> 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～

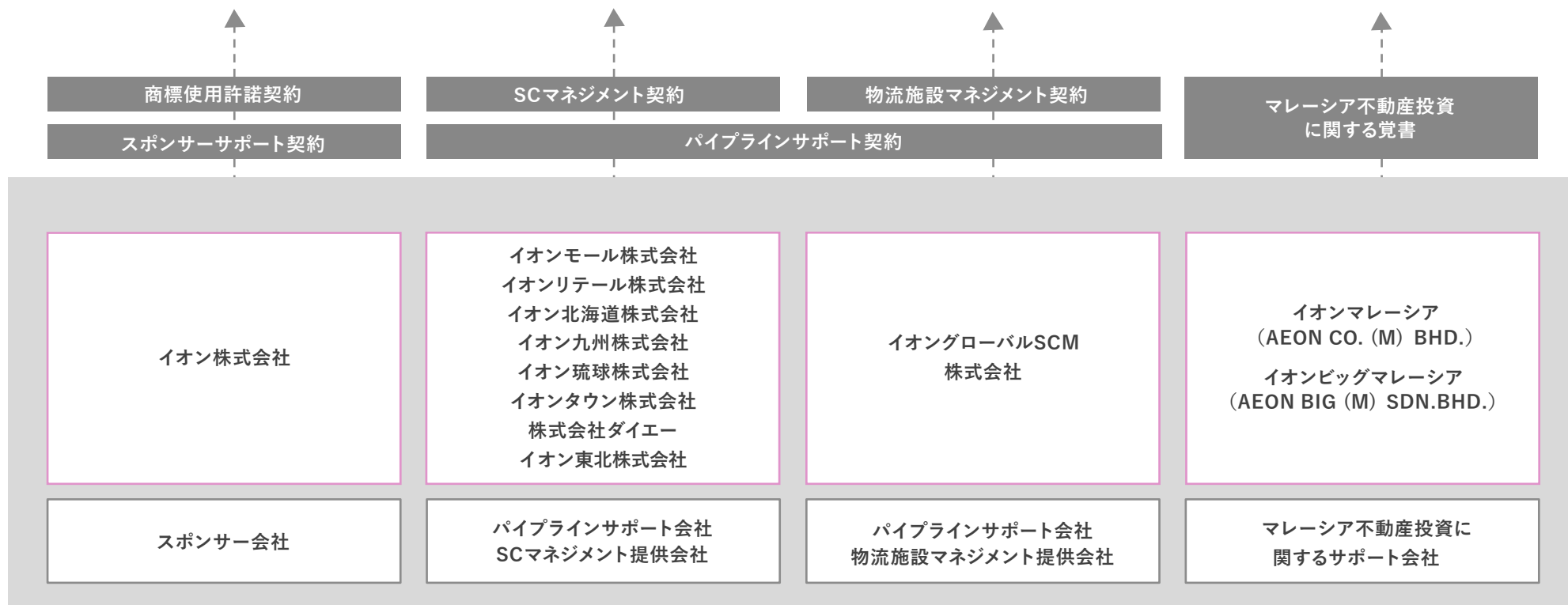
イオングループ12社とサポート契約を締結、グループ総合力を活用

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

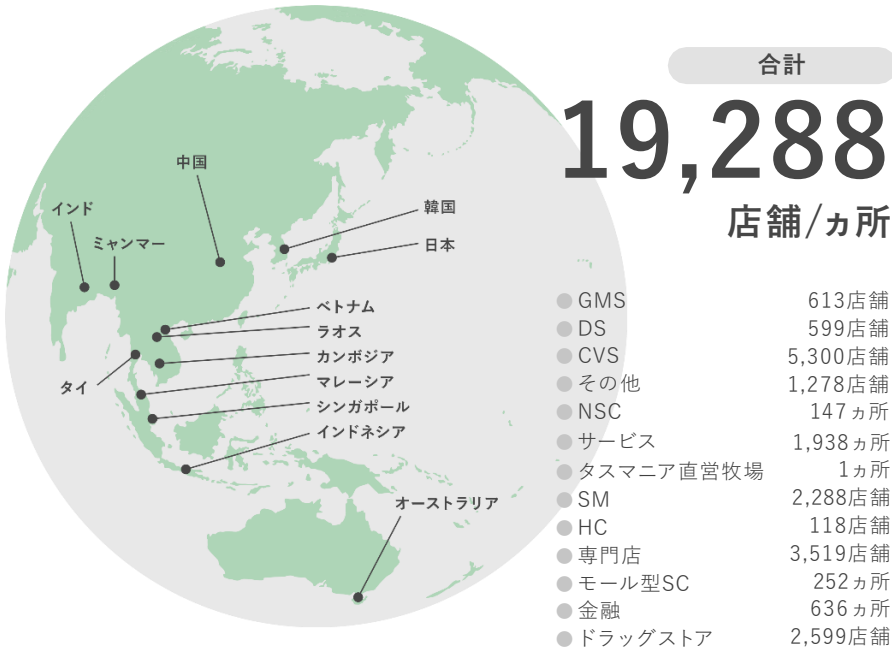


イオンリート投資法人 / イオン・リートマネジメント株式会社



# 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<sup>(注1)</sup>



連結営業収益 **8兆6,039**億円

グループ従業員 **57**万人  
 連結カード会員数 **4,613**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<sup>(注3)</sup>

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	268,654
4	コストコ	アメリカ	195,929
5	ウォルグリーン・ブーツ・アライアンス	アメリカ	132,509
14	イオン	日本	81,198
15	テスコ	イギリス	74,834



# 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

### イオンモール白山



### イオンモール新利府南館



### イオンモール Nagoya Noritake Garden



### 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
- (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
- (仮称)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
- イオンモール名古屋茶屋 愛知県名古屋
- イオンモール Nagoya Noritake Garden 愛知県名古屋
- 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
- 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
- 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
- (仮称)平塚プロジェクト 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
- イオンモール新潟南 新潟県新潟市
- イオンモール佐久平 長野県佐久市
- イオンモール松本 長野県松本市
- イオンモール須坂 長野県須坂市

(注1) イオン株式会社及びイオンモール株式会社提供の情報を基に、本資産運用会社において作成(2022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。

# 注記 III

## P.45 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287社の連結子会社及び27社の持分法適用関連会社（2021年2月時点）にて構成されるグループをいいます。

## P.46 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.51 着実な巡航分配金の成長

- (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。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。2022年1月期（第18期）の「1口当たり巡航分配金」は、地震による災害損失や定期借地権物件の借地権償却等を補うため配当準備積立金116百万円を加算のうえ計算しています。2022年7月期（第19期）以降計上する定期借地権物件の借地権償却等についても配当準備積立金の活用を予定しており、「1口当たり巡航分配金」について、2022年7月期（第19期）、2023年1月期（第20期）は共に67百万円の配当準備積立金取崩を前提として計算しています。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.52 保有海外不動産概要 ～リート初海外不動産投資～

- (注1) Annual Report 2021
- (注2) 出典：世界銀行
- (注3) 出典：IMF - World Economic Outlook Databases（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.56 イオングループ② ～グループ概要～

- (注1) イオン会社案内2021を基に本資産運用会社にて作成。
- (注2) イオン株式会社2021年5月27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。

第18期（2022年1月期）決算説明資料

# Appendix 2

## データ集

# 第18期（2022年1月期）貸借対照表

区 分	第17期 2021年7月31日現在		第18期 2022年1月31日現在	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
<b>資産の部</b>				
<b>I 流動資産</b>	<b>27,085,429</b>	<b>7.0%</b>	<b>26,245,471</b>	<b>6.1%</b>
現金及び預金	18,185,810	4.7%	13,989,226	3.2%
信託現金及び信託預金	8,482,986	2.2%	9,492,028	2.2%
前払費用	381,772	0.1%	654,433	0.2%
未収還付法人税等	18	0.0%	18	0.0%
未収消費税等	-	-	2,071,557	0.5%
その他	34,841	0.0%	38,207	0.0%
<b>II 固定資産</b>	<b>358,569,857</b>	<b>92.9%</b>	<b>406,107,828</b>	<b>93.9%</b>
有形固定資産	297,432,288	77.1%	325,779,474	75.3%
土地	108,463	0.0%	108,463	0.0%
信託建物	160,673,740	41.6%	183,762,888	42.5%
信託構築物	365,633	0.1%	805,612	0.2%
信託工具、器具及び備品	18,176	0.0%	15,652	0.0%
信託土地	136,266,032	35.3%	141,086,856	32.6%
信託建設仮勘定	242	0.0%	-	-
無形固定資産	54,532,516	14.1%	73,612,539	17.0%
信託借地権	54,532,516	14.1%	73,612,539	17.0%
投資その他の資産	6,605,052	1.7%	6,715,815	1.6%
関係会社株式	6,078,453	1.6%	6,078,453	1.4%
長期前払費用	516,138	0.1%	626,900	0.1%
差入敷金及び保証金	10,460	0.0%	10,460	0.0%
<b>III 繰延資産</b>	<b>327,282</b>	<b>0.1%</b>	<b>349,377</b>	<b>0.1%</b>
投資口交付費	13,672	0.0%	55,228	0.0%
投資法人債発行費	313,609	0.1%	294,148	0.1%
<b>資産合計</b>	<b>385,982,569</b>	<b>100.0%</b>	<b>432,702,678</b>	<b>100.0%</b>

区 分	第17期 2021年7月31日現在		第18期 2022年1月31日現在	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
<b>負債の部</b>				
<b>I 流動負債</b>	<b>20,874,742</b>	<b>5.4%</b>	<b>42,430,055</b>	<b>9.8%</b>
営業未払金	333,281	0.1%	1,417,271	0.3%
短期借入金	-	-	-	-
1年以内返済予定の長期借入金	19,100,000	4.9%	40,100,000	9.3%
未払金	394,355	0.1%	473,294	0.1%
未払費用	100,363	0.0%	104,429	0.0%
未払法人税等	605	0.0%	605	0.0%
未払消費税等	652,815	0.2%	-	-
災害損失引当金	4,326	0.0%	49,456	0.0%
その他	288,996	0.1%	284,998	0.1%
<b>II 固定負債</b>	<b>154,194,700</b>	<b>39.9%</b>	<b>153,777,252</b>	<b>35.5%</b>
投資法人債	51,000,000	13.2%	51,000,000	11.8%
長期借入金	89,700,000	23.2%	88,000,000	20.3%
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	13,492,071	3.5%	14,320,296	3.3%
資産除去債務	-	-	454,327	0.1%
<b>負債合計</b>	<b>175,069,443</b>	<b>45.4%</b>	<b>196,207,307</b>	<b>45.3%</b>
<b>純資産の部</b>				
<b>I 投資主資本</b>	<b>210,913,126</b>	<b>54.6%</b>	<b>236,495,370</b>	<b>54.7%</b>
出資総額(純額)	204,568,196	53.0%	229,484,384	53.0%
出資総額	208,093,893	53.9%	233,010,081	53.8%
出資総額控除額	▲ 3,525,697	▲ 0.9%	▲ 3,525,697	▲ 0.8%
剰余金	6,344,930	1.6%	7,010,985	1.6%
任意積立金	474,397	0.1%	350,316	0.1%
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,870,533	1.5%	6,660,669	1.5%
<b>純資産合計</b>	<b>210,913,126</b>	<b>54.6%</b>	<b>236,495,370</b>	<b>54.7%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>385,982,569</b>	<b>100.0%</b>	<b>432,702,678</b>	<b>100.0%</b>

# 第18期 (2022年1月期) 損益計算書

## (損益計算書)

区 分	第17期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日		第18期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	
	金額 (千円)	構成比	金額 (千円)	構成比
<b>営業収益</b>	<b>17,696,599</b>	<b>100.0%</b>	<b>19,928,901</b>	<b>100.0%</b>
貸貸事業収入	17,578,907	99.3%	19,789,824	99.3%
受取配当金	114,950	0.6%	139,076	0.7%
不動産等売却益	2,741	0.0%	-	-
<b>営業費用</b>	<b>10,946,806</b>	<b>61.9%</b>	<b>12,237,248</b>	<b>61.4%</b>
貸貸事業費用	9,957,511	56.3%	11,163,686	56.0%
(内、減価償却費)	(4,695,625)	(26.5%)	(5,213,564)	(26.2%)
資産運用報酬	803,787	4.5%	860,291	4.3%
資産保管手数料	19,907	0.1%	22,152	0.1%
一般事務委託手数料	57,753	0.3%	65,335	0.3%
役員報酬	3,600	0.0%	4,500	0.0%
租税公課	5,299	0.0%	7,118	0.0%
その他営業費用	98,945	0.6%	114,164	0.6%
<b>I 営業利益</b>	<b>6,749,792</b>	<b>38.1%</b>	<b>7,691,652</b>	<b>38.6%</b>
<b>営業外収益</b>	<b>40,185</b>	<b>0.2%</b>	<b>1,579</b>	<b>0.0%</b>
受取利息	122	0.0%	121	0.0%
未払分配金戻入	885	0.0%	973	0.0%
その他	39,177	0.2%	-	-
<b>営業外費用</b>	<b>801,549</b>	<b>4.5%</b>	<b>925,302</b>	<b>4.6%</b>
支払利息	393,751	2.2%	447,298	2.2%
投資法人債利息	215,617	1.2%	217,522	1.1%
投資口交付費償却	6,310	0.0%	15,883	0.1%
投資法人債発行費償却	19,461	0.1%	19,461	0.1%
投資法人債発行費	-	-	-	-
融資関連費用	138,436	0.8%	136,085	0.7%
その他	27,740	0.2%	86,108	0.4%
<b>II 経常利益</b>	<b>5,988,428</b>	<b>33.8%</b>	<b>6,767,929</b>	<b>34.0%</b>
<b>III 特別利益</b>	<b>385,495</b>	<b>2.2%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
その他の特別利益	385,495	2.2%	-	-
<b>III 特別損失</b>	<b>503,972</b>	<b>2.8%</b>	<b>106,654</b>	<b>0.5%</b>
災害による損失	502,835	2.8%	57,198	0.3%
災害損失引当金繰入額	1,137	0.0%	49,456	0.2%
<b>IV 税引前当期純利益又は当期純損失(△)</b>	<b>5,869,952</b>	<b>33.2%</b>	<b>6,661,274</b>	<b>33.4%</b>
法人税、住民税及び事業税	605	0.0%	605	0.0%
<b>V 当期純利益又は当期純損失(△)</b>	<b>5,869,347</b>	<b>33.2%</b>	<b>6,660,669</b>	<b>33.4%</b>
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	1,186	0.0%	-	-
<b>VI 当期末処分利益又は当期末処理損失</b>	<b>5,870,533</b>	<b>33.2%</b>	<b>6,660,669</b>	<b>33.4%</b>

## (貸貸事業損益の内訳とNOI)

区 分	第17期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日		第18期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	
	金額 (千円)	構成比	金額 (千円)	構成比
<b>貸貸事業収入</b>	<b>17,578,907</b>	<b>100.0%</b>	<b>19,789,824</b>	<b>100.0%</b>
賃料収入	17,513,099	99.6%	19,727,043	99.7%
その他貸貸事業収入	65,807	0.4%	62,781	0.3%
<b>貸貸事業費用</b>	<b>9,957,511</b>	<b>56.6%</b>	<b>11,163,686</b>	<b>56.4%</b>
管理業務費	45,664	0.3%	49,326	0.2%
修繕費	694,106	3.9%	982,724	5.0%
保険料	179,598	1.0%	215,505	1.1%
信託報酬	23,013	0.1%	24,193	0.1%
支払地代	2,240,910	12.7%	2,591,994	13.1%
租税公課	2,025,214	11.5%	2,024,931	10.2%
減価償却費	4,695,625	26.7%	5,213,564	26.3%
水道料	44,544	0.3%	45,953	0.2%
その他貸貸事業費用	8,834	0.1%	15,492	0.1%
<b>NOI</b>	<b>12,317,021</b>	<b>-</b>	<b>13,839,703</b>	<b>-</b>
貸貸事業収入 (+)	17,578,907	-	19,789,824	-
貸貸事業費用 (▲)	▲ 9,957,511	-	▲ 11,163,686	-
減価償却費 (+)	4,695,625	-	5,213,564	-

# 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 (百万円単位)	PML (%) (注1)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (持分40%) (注3)	埼玉県越谷市	2013年11月	13.4年	205,711.70	21,190	2.0
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (持分40%) (注3)	埼玉県越谷市	2013年11月	13.4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	18.5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	14.9年	60,682.20	6,680	3.9
RSC-3	イオンモール水戸内原 (注2)	茨城県水戸市	2013年11月	16.2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	18.2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	28.5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	14.9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	25.2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	20.5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	13.3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	22.9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	22.4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	13.6年	113,149.07	8,740	0.6
RSC-13	イオンモール直方 (注5)	福岡県直方市	2013年11月	16.8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	12.1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	21.2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	21.4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	21.8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	21.2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	21.0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	12.0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)	千葉県印西市	2016年3月	15.8年	107,425.97	12,190	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	10.9年/4.2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	16.8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 (百万円単位)	PML (%)
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	2016年8月	24.8年	47,872.33	6,280	4.5
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	2017年2月	11.0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	14.4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	12.7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	13.3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	24.2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	18.0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	9.8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	7.2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	15.3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	21.9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	4.9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	21.4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	21.3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	30.2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	16.2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	17.6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	24.8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	26.8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	44.7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	19.7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	マレーシア国 ヌグリスンビラン州	2016年9月	17.1年	81,135.00	5,252 (215百万RM)	4.0
合計 (2022年1月31日現在、47物件)				16.8年	4,056,102.68	447,023	1.2

# 第18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17期末 (2021年7月末)	第18期末 (2022年1月末)	差異	第17期末 (2021年7月末)	第18期末 (2022年1月末)	差異
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注3)	21,190	17,945	5,754	23,700	23,700	-	4.7	4.7	-
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注3)	6,730	5,507	2,292	7,810	7,800	▲ 10	5.1	5.1	-
RSC-1	イオンモール盛岡	5,340	5,044	1,905	6,950	6,950	-	6.5	6.5	-
RSC-2	イオンモール石巻	6,680	5,618	1,491	7,110	7,110	-	6.1	6.1	-
RSC-3	イオンモール水戸内原	16,460	13,042	4,557	17,600	17,600	-	5.9	5.9	-
	イオンモール水戸内原 (土地)	105	108	6	115	115	-	-	-	-
RSC-4	イオンモール太田	6,860	6,007	2,202	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	9,431	1,868	11,300	11,300	-	5.1	5.1	-
RSC-6	イオンモール大垣	4,950	3,299	1,580	4,900	4,880	▲ 20	7.1	7.1	-
RSC-7	イオンモール鈴鹿	9,660	9,082	1,417	10,400	10,500	100	6.1	6.1	-
RSC-8	イオンモール明和	3,290	3,167	762	3,930	3,930	-	6.4	6.4	-
RSC-9	イオンモール加西北条	7,230	5,669	2,050	7,720	7,720	-	6.7	6.7	-
RSC-10	イオンモール日吉津	7,780	6,239	2,190	8,430	8,430	-	6.7	6.7	-
RSC-11	イオンモール倉敷	17,890	15,957	3,842	19,800	19,800	-	6.0	6.0	-
RSC-12	イオンモール綾川	8,740	5,911	2,938	8,850	8,850	-	6.4	6.4	-
RSC-13	イオンモール直方	12,546	10,150	4,049	14,200	14,200	-	6.1	6.1	-
RSC-15	イオンモールKYOTO	21,470	19,200	3,899	23,100	23,100	-	4.7	4.7	-
RSC-16	イオンモール札幌平岡	5,900	5,081	1,088	6,180	6,170	▲ 10	6.1	6.1	-
RSC-17	イオンモール釧路昭和	1,780	1,768	121	1,890	1,890	-	6.7	6.7	-
RSC-18	イオンモール新利府 北館	2,560	2,681	▲ 401	2,280	2,280	-	6.3	6.3	-
RSC-19	イオンモール山形南	1,350	1,211	268	1,490	1,480	▲ 10	6.5	6.5	-
RSC-20	イオンモール四日市北	2,210	2,172	267	2,440	2,440	-	6.1	6.1	-
RSC-21	イオンモール大和郡山	14,452	12,554	2,045	15,100	14,600	▲ 500	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)	12,190	11,208	1,391	12,600	12,600	-	4.8	4.8	-
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注4)	15,489	14,202	2,997	17,200	17,200	-	5.6	5.6	-
RSC-24	イオンモール苫小牧	7,840	7,018	1,141	8,350	8,160	▲ 190	5.8	5.8	-



# 第18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17期末 (2021年7月末)	第18期末 (2022年1月末)	差異	第17期末 (2021年7月末)	第18期末 (2022年1月末)	差異
RSC-25	イオンモール小山	6,280	5,538	1,011	6,550	6,550	-	6.6	6.6	-
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	16,860	15,235	2,364	17,600	17,600	-	5.6	5.6	-
RSC-27	イオンモール鹿児島	13,400	12,175	2,024	14,200	14,200	-	5.9	5.9	-
RSC-28	イオンモール土浦	12,030	10,608	1,991	12,600	12,600	-	6.2	6.2	-
RSC-29	イオンモールかほく	9,940	8,299	2,500	10,800	10,800	-	6.8	6.8	-
RSC-30	イオンモール下妻	9,552	8,635	1,344	9,980	9,980	-	6.3	6.3	-
RSC-31	イオンモール京都五条	13,333	12,896	1,003	13,900	13,900	-	4.8	4.8	-
RSC-32	イオンモール福津	18,040	17,453	846	18,300	18,300	-	5.4	5.4	-
RSC-33	イオンモール多摩平の森	9,667	9,450	749	10,200	10,200	-	4.9	4.9	-
RSC-34	イオンモール高崎	17,164	17,112	387	-	17,500	-	-	5.3	-
RSC-35	イオンモール成田	14,001	14,038	161	-	14,200	-	-	4.7	-
RSC-36	イオンモール新小松	15,350	15,547	152	-	15,700	-	-	6.4	-
RSC-37	イオンモール佐賀大和	3,720	3,746	83	-	3,830	-	-	6.2	-
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	6,410	6,343	276	6,620	6,620	-	5.0	5.0	-
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	3,748	3,319	600	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	4,184	575	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	5,463	376	5,580	5,840	260	6.5	6.5	-
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	14,280	13,374	2,725	15,700	16,100	400	4.7	4.6	▲ 0.1
L-2	イオン南大阪RDC	9,870	9,311	1,988	11,000	11,300	300	4.6	4.5	▲ 0.1
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	6,810	6,769	1,190	7,800	7,960	160	4.7	4.6	▲ 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5・6)	658 (20百万RM)	608 (18百万RM)	▲26 (2百万RM)	545 (21.1百万RM)	576 (20.9百万RM)	-	-	-	-
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL Seremban 2) (注6)	5,252 (215百万RM)	-	-	6,131 (237百万RM)	6,536 (237百万RM)	-	-	-	-
合計 (2022年1月31日時点保有資産)		447,023	-	74,059	427,842	479,987	-	-	-	-

# 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 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
実績	イオンモール直方	2014年3月	外壁塗装工事	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工事	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工事	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工事	312百万円	21百万円	6.8%
実績	イオンモール盛岡	2016年4月	増床リニューアル工事	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工事	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	外壁塗装工事	226百万円	5百万円	2.2%
実績	イオンモール盛岡	2017年10月	排水除害施設工事	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工事	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工事	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	外壁塗装工事	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	食物販エリア新設工事	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	防煙垂れ壁工事	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工事	162百万円	13百万円	8.3%
実績	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%
実績	イオンモール鈴鹿	2021年8月	食物販ゾーン活性化工事	63百万円	5百万円	8.1%
実績	イオン上田SC	2021年12月	外壁塗装工事	271百万円	17百万円	6.5%
予定	イオンモールかほく	2022年4月	床貼替工事	24百万円	1百万円	7.6%
予定	イオンモール下妻	2022年8月	トイレ美化・洋式化工事	18百万円	1百万円	6.5%
予定	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%

# 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



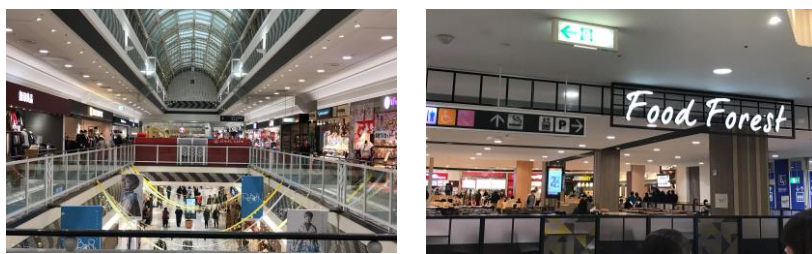
## イオン喜連瓜破SC 外壁塗装工事 (2018年3月実施)

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



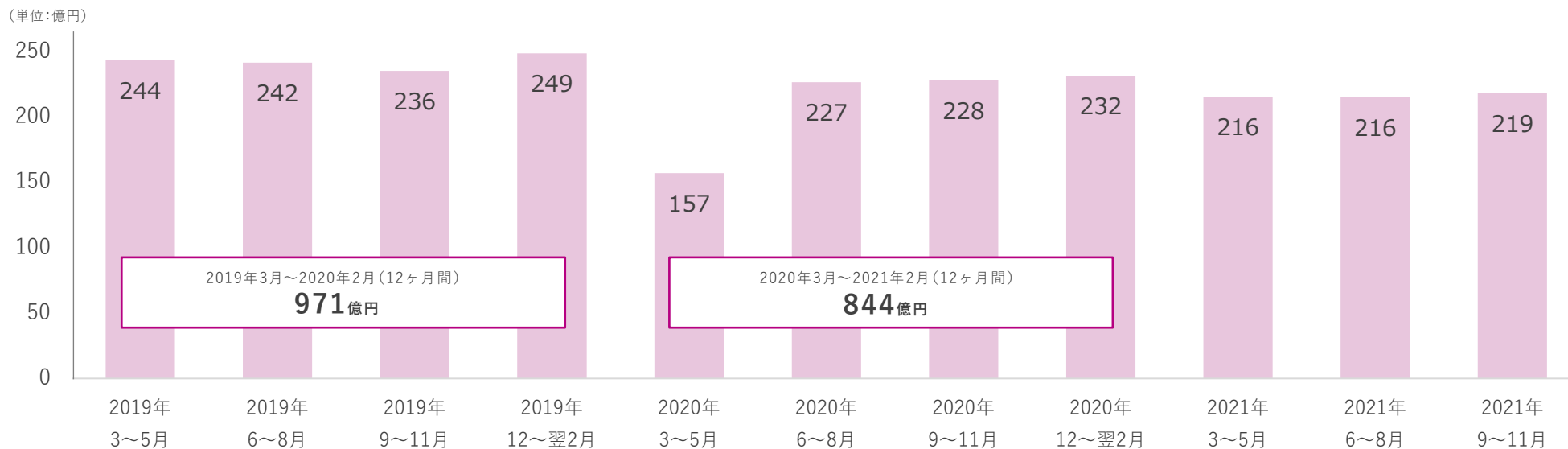
## イオンモール倉敷 活性化工事 (2017年11月実施)

2017年11月リニューアルOPENに向けた活性化工事



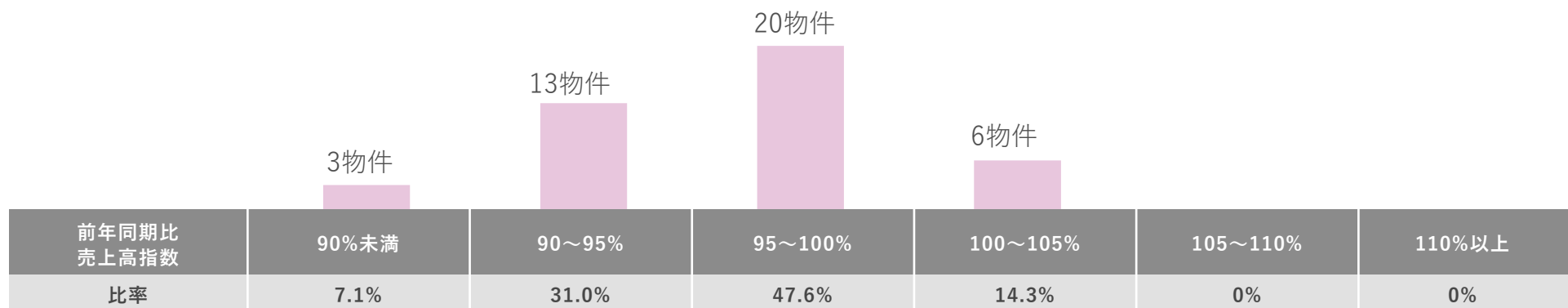
# ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ①

## マスターリース会社の営業収益推移 (注1・2)



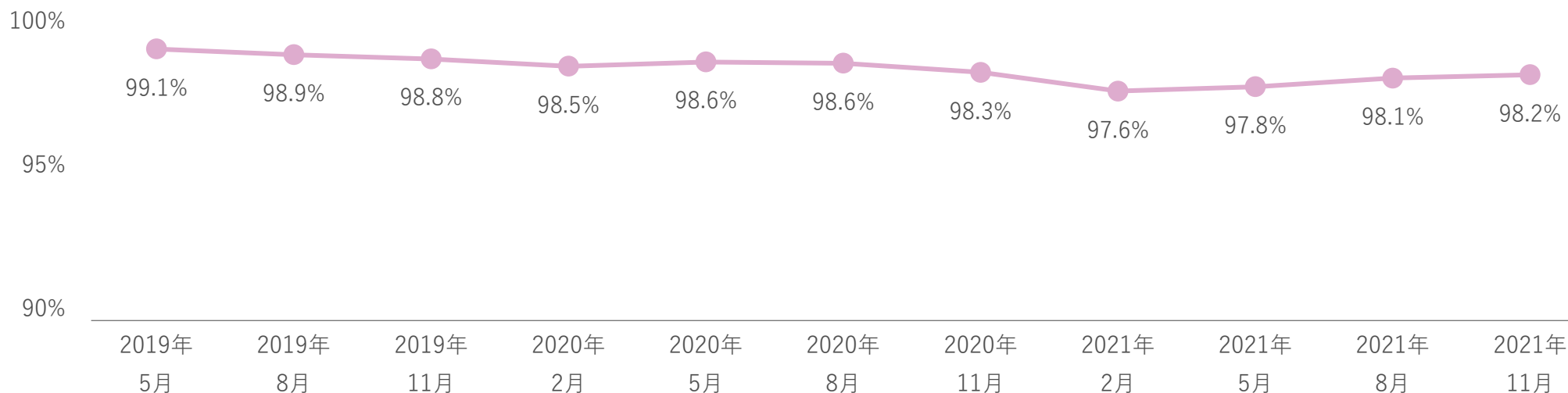
## 店舗別 前年同期比売上高の指数分布 (注3・4・5)

(2021年6月~2021年11月の売上前年ベース)

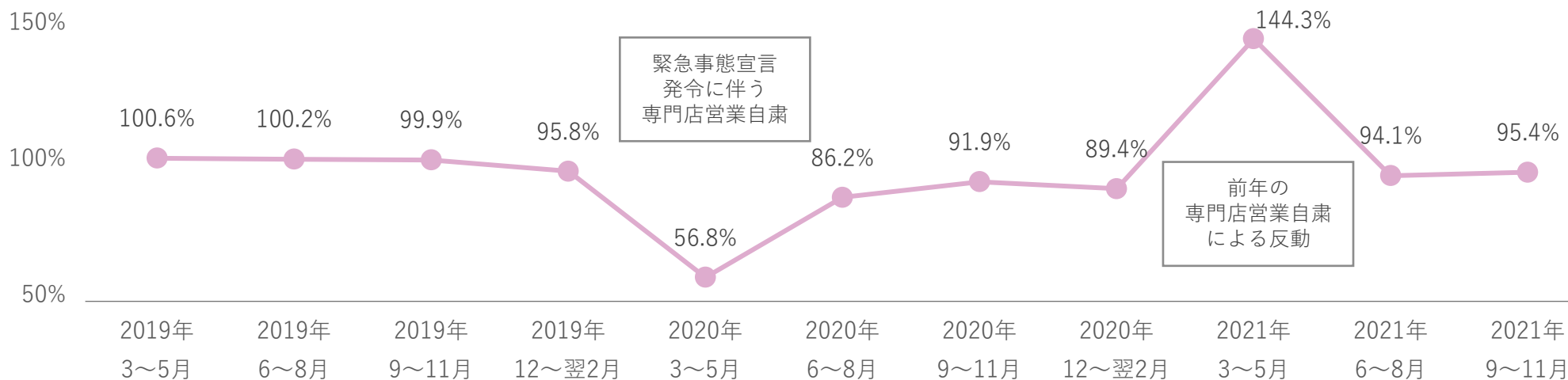


# ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ②

## エンドテナント実質稼働率 (注1・2)

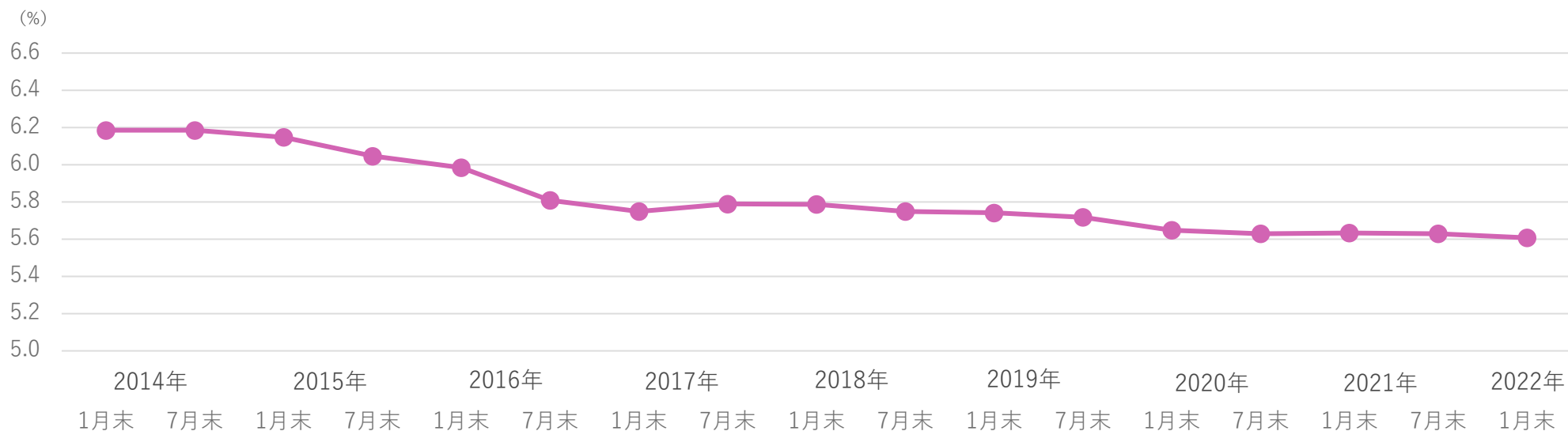


## エンドテナントの売上状況 (3ヵ月毎売上高前年同期比) (注3・4)

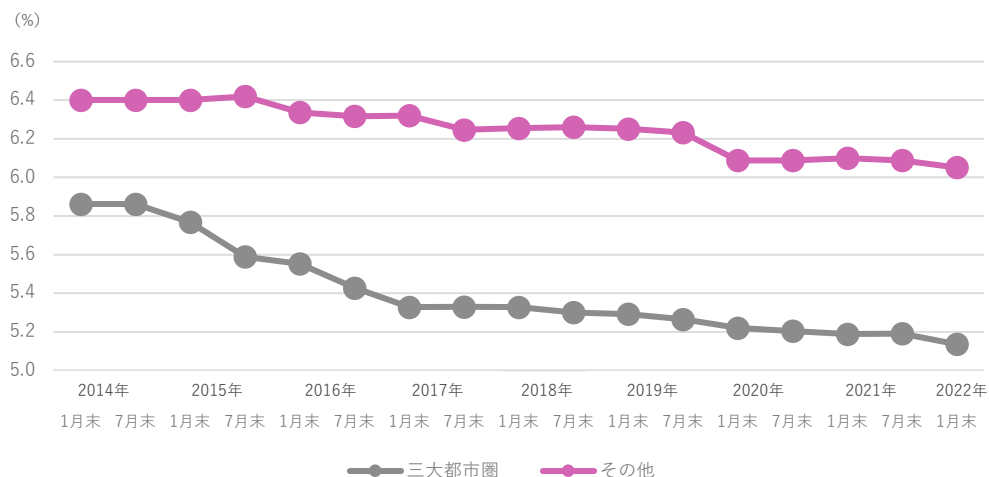


# 平均キャップレート

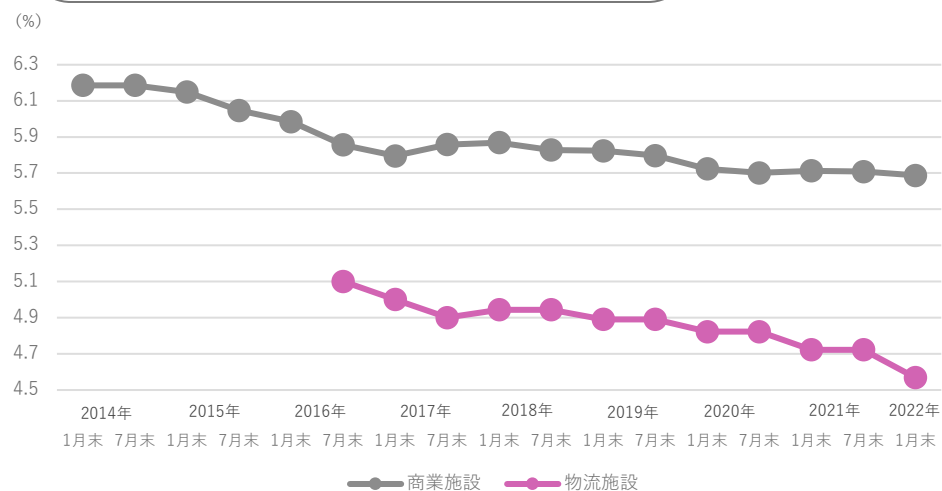
## ポートフォリオ全体 (注1)



## エリア別 (注1・2)



## 商業／物流施設別 (注1)



# 財務運営

	2019年7月末 (第13期末)	2020年1月末 (第14期末)	2020年7月末 (第15期末)	2021年1月末 (第16期末)	2021年7月末 (第17期末)
短期借入金	—	—	9,800百万円	—	—
長期借入金	129,000百万円	129,000百万円	117,000百万円	108,800百万円	108,800百万円
投資法人債	21,000百万円	21,000百万円	33,000百万円	51,000百万円	51,000百万円
敷金保証金	12,581百万円	12,581百万円	13,494百万円	13,494百万円	13,494百万円
負債残高	164,354百万円	164,354百万円	174,781百万円	175,521百万円	175,069百万円

LTV (敷金込み)	44.9%	43.5%	44.9%	44.8%	44.9%
LTV (敷金除く)	41.4%	39.9%	41.4%	41.3%	41.4%
長短比率	100.0%	100.0%	93.9%	100.0%	100.0%
金利固定化比率	95.7%	100.0%	93.9%	100.0%	100.0%
平均残存期間	4.1年	4.5年	3.8年	4.9年	4.4年
平均有利子負債コスト	0.79%	0.82%	0.79%	0.77%	0.77%

2022年1月末 (第18期末)
—
128,100百万円
51,000百万円
14,322百万円
196,207百万円
44.7%
41.4%
100.0%
89.2%
4.3年
0.73%

# 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・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	58億円	2016/3/29	2022/10/20	実質固定金利	0.54100%
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	48億円	2016/10/20	2022/10/20	実質固定金利	0.48750%
長期	12億円	2016/10/20	2022/10/20	固定金利	0.55000%
長期	67億円	2016/10/20	2023/10/20	実質固定金利	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	52億円	2017/3/28	2022/10/20	実質固定金利	0.52800%
長期	2億円	2017/3/28	2022/10/20	固定金利	0.63000%
長期	68億円	2017/3/28	2024/10/21	実質固定金利	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	33億円	2019/11/21	2022/10/20	実質固定金利	0.21500%
長期	3億円	2019/11/21	2022/10/20	実質固定金利	0.21500%
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	193億円	2021/8/4	2022/8/22	変動金利	0.29545%
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	24社 (前期比+2社)	
みずほ銀行	269億円	21.0%
三井住友銀行	231億円	18.0%
三井住友信託銀行	218億円	17.0%
三菱UFJ銀行	145億円	11.3%
農林中央金庫	65億円	5.1%
みずほ信託銀行	54億円	4.2%
三菱UFJ信託銀行 (注3)	41億円	3.2%
りそな銀行	12億円	0.9%
イオン銀行	33億円	2.6%
日本政策投資銀行	38億円	3.0%
百五銀行	18億円	1.4%
広島銀行	14億円	1.1%
三十三銀行 (注4)	39億円	3.0%
七十七銀行	7億円	0.5%
千葉銀行	3億円	0.2%
日本生命	8億円	0.6%
明治安田生命	13億円	1.0%
新生銀行	13億円	1.0%
十六銀行	3億円	0.2%
もみじ銀行	3億円	0.2%
群馬銀行	5億円	0.4%
山口銀行	5億円	0.4%
関西みらい銀行	6億円	0.5%
西日本シティ銀行	5億円	0.4%
三井住友信託銀行 (信託口)	33億円	2.6%
合計	1,281億円	100.0%

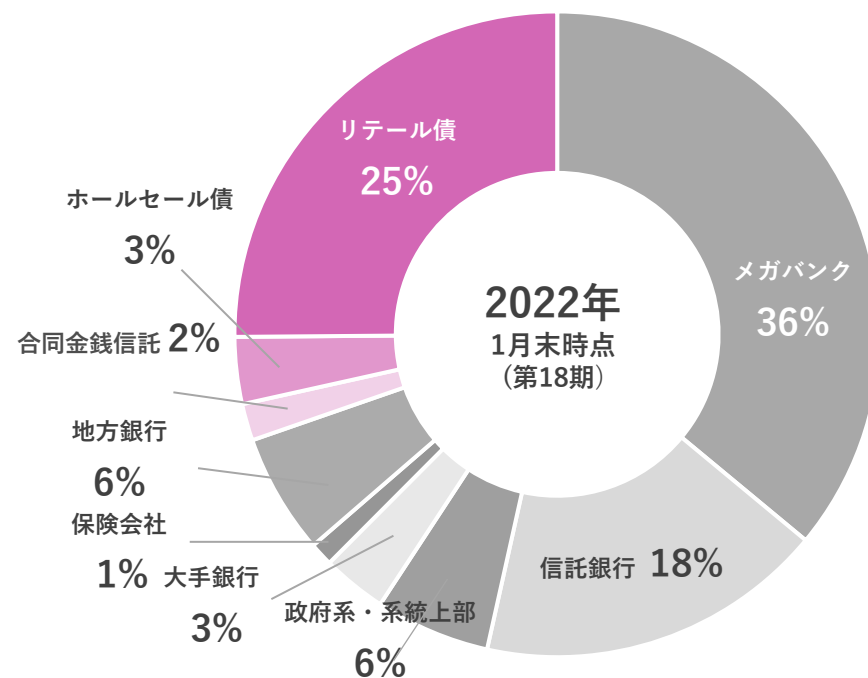
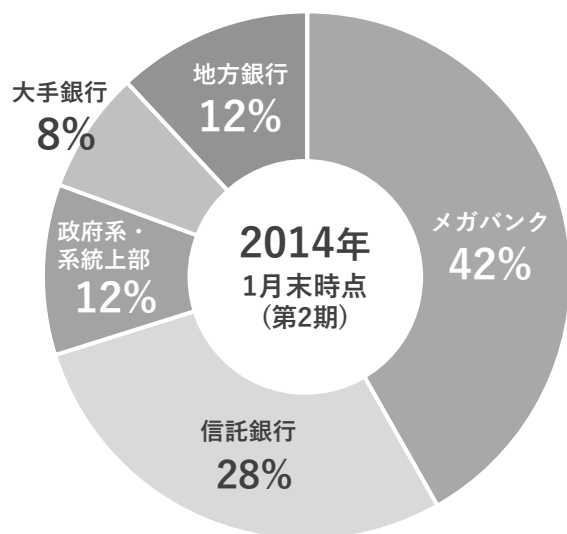


# 借入金等の状況 ②

## 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



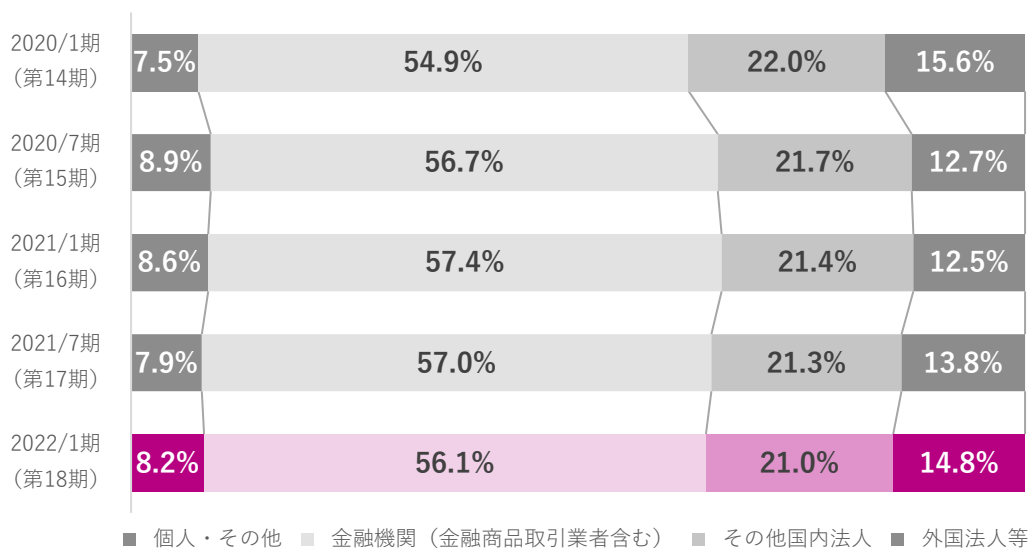
	2014/1月期 (第2期)	2014/7月期 (第3期)	2015/1月期 (第4期)	2015/7月期 (第5期)	2016/1月期 (第6期)	2016/7月期 (第7期)	2017/1月期 (第8期)	2017/7月期 (第9期)	2018/1月期 (第10期)	2018/7月期 (第11期)	2019/1月期 (第12期)	2019/7月期 (第13期)	2020/1月期 (第14期)	2020/7月期 (第15期)	2021/1月期 (第16期)	2021/7月期 (第17期)	2022/1月期 (第18期)
分配金	686円	2,461円	2,473円	2,724円	2,790円	1,450円	3,019円	2,926円	3,029円	2,956円	3,066円	3,047円	3,074円	3,178円	3,184円	3,200円	3,315円
1口当たりNAV	110,456円	112,635円	115,939円	122,057円	126,169円	123,547円	127,912円	127,358円	128,301円	130,957円	133,465円	136,778円	140,517円	142,360円	144,604円	146,432円	148,470円
1口当たり純資産	102,108円	103,883円	103,896円	109,536円	109,603円	107,959円	109,528円	111,457円	111,445円	111,372円	111,413円	111,437円	112,528円	112,632円	112,638円	112,588円	115,675円
減価償却費	11億円	22億円	22億円	26億円	26億円	31億円	33億円	41億円	43億円	43億円	44億円	44億円	45億円	46億円	46億円	46億円	52億円

# 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）			
	2021年7月期末 （第17期末）		2022年1月期末 （第18期末）		2021年7月期末 （第17期末）		2022年1月期末 （第18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	147,456	7.9%	167,011	8.2%	21,873	96.4%	23,791	96.2%
金融機関（金融商品取引業者含む）	1,067,059	57.0%	1,147,481	56.1%	165	0.7%	187	0.8%
その他国内法人	399,852	21.3%	428,390	21.0%	361	1.6%	415	1.7%
外国法人等	258,950	13.8%	301,585	14.8%	296	1.3%	333	1.3%
合計	1,873,317	100.0%	2,044,467	100.0%	22,695	100.0%	24,726	100.0%

## 所有者別投資口保有割合



## 投資主上位10名一覧（2022年1月期末現在）

	投資主名	所有口数	割合
1	イオン株式会社	352,351	17.2%
2	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	312,563	15.3%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	307,977	15.1%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	84,580	4.1%
5	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	50,231	2.5%
6	SMBC日興証券株式会社	40,413	2.0%
7	三井住友信託銀行株式会社	27,150	1.3%
8	みずほ証券株式会社	26,921	1.3%
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	25,627	1.3%
10	全国信用協同組合連合会	22,797	1.1%
	合計	1,250,610	61.2%

# 注記 IV

## P.62-63 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) 「イオンモール水戸内原」の取得価額は、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3) 「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6) 「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.64-65 第18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、2022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5) 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6) マレーシア・リングットの円貨換算は、第17期末が2021年7月30日（2021年7月31日が営業日でないため前営業日。1RM=25.87円（小数点第3位を切り捨て））、第18期末が2022年1月31日（1RM=27.58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.66 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（2021年7月迄）については投資額50百万円以上の賃料増額を伴う活性化投資を、2021年8月-2022年1月（第18期）実績及び今後の予定については、全ての賃料増額を伴う活性化投資を記載しています。
- (注3) 賃料増額期間は10年間です。
- (注4) 賃料増額期間は20年間です。

## P.68 ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ①

- (注1) 2022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) 2022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、2021年6月～2021年11月における売上高について、前年同期間（2020年6月～2020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.69 ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ②

- (注1) 2022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) 2022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.70 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.72 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。

# ディスクレームー

- 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:03-5283-6361