
Appendix



基本理念

本投資法人において、商業施設等^(注)は、地域社会の豊かな暮らしに欠かせない存在、すなわち、「小売から暮らしを支える『地域社会の生活インフラ資産』」であるとの認識のもと、かかる商業施設等を本投資法人の主な投資対象と位置付けています。

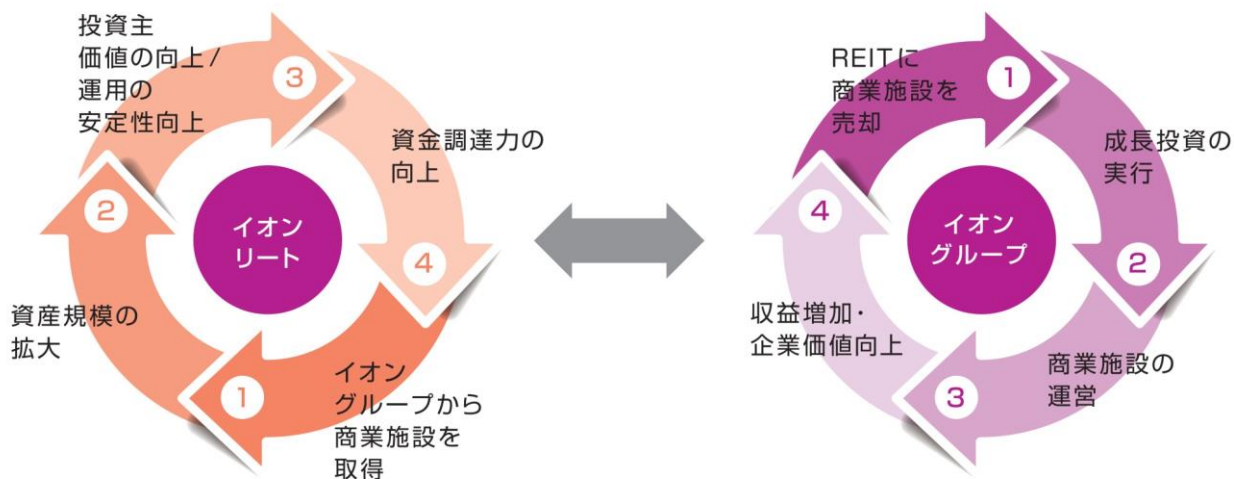
本投資法人は、商業施設等への投資を通じて人々の豊かな生活の実現及び地域社会への貢献を理念としながら、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

(注) 商業施設及び物流施設並びにこれらの関連施設をいいます。このうち、商業施設とは、小売業その他の物品販売業、遊興娯楽施設その他の集客施設（駐車場や物流のための設備装置等を含みます。）を備えた施設をいい、物流施設とは、商品その他の物品の流通及び運搬の用に供される倉庫その他の貯蔵施設をいいます。

基本方針

本投資法人とイオングループ^(注)のウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係に基づく成長戦略

本投資法人とイオングループがそれぞれ好循環に至る良好な関係、すなわち、ウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係を構築し、投資主価値の最大化を目指します



(注) 純粋持株会社であるイオン（株）並びに296社の連結子会社及び32社の持分法適用関連会社（2017年2月末日現在）にて構成されるグループをいいます。

大規模商業施設を中心とした投資対象と投資比率

類型		投資比率 (注1)	
		国内不動産 85%以上	海外不動産 15%以下
商業施設等	大規模商業施設	SRSC (スーパーリージョナル型ショッピングセンター) (注2)	80%以上
		RSC (リージョナル型ショッピングセンター) (注3)	
		CSC (コミュニティ型ショッピングセンター) (注4)	
	その他の商業施設	NSC (ネイバーフッド型ショッピングセンター) (注5)	20%以下
		SM (スーパーマーケット) (注6)	
物流施設		10%以下	

海外における投資対象エリア	海外における投資対象
マレーシア等のアセアン地域 ^(注7) 、中国など中長期的に経済発展が見込める国・地域	原則として、イオングループがマスターリース契約により一括賃貸及び管理・運営する商業施設等

(注1) 取得価格ベースにて算出しています。

(注2) RSC をより大型化した、複数の核テナントと、200店を超える専門店を有するショッピングモールを備えた超広域商圏型ショッピングセンターをいいます。

(注3) 大型GMS等を核テナントとして、50店以上の専門店を有する広域商圏型ショッピングセンターをいいます。

(注4) GMS、ディスカウントストア又は大型食品スーパー等を核テナントとし、20~50店程度の専門店を有する商業施設をいいます。

(注5) 食品スーパー等を核テナントとし、10~30店程度の専門店を有する、日常生活用品を主体とした商圏の小さい小型商業施設をいいます。

(注6) 食料品や日用品等の購買頻度の高い商品を主力商品とした食品スーパーをいいます。

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

第10期保有資産（40物件）データ ～鑑定評価～

物件番号	不動産等の名称	鑑定評価機関	取得価額 (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)			直接還元法による還元利回り (%)		
				第9期末 (2017年7月末)	第10期末 (2018年1月末)	差異	第9期末 (2017年7月末)	第10期末 (2018年1月末)	差異
SRSC-1	イオンレイクタウンmori ^(注1)	(株) 谷澤総合鑑定所	21,190	23,800	23,800	0	4.8	4.8	0.0
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze ^(注1)	(株) 谷澤総合鑑定所	6,730	7,880	7,880	0	5.2	5.2	0.0
RSC-1	イオンモール盛岡	(財) 日本不動産研究所	5,340	6,720	6,720	0	6.6	6.6	0.0
RSC-2	イオンモール石巻	(財) 日本不動産研究所	6,680	7,080	7,080	0	6.2	6.2	0.0
RSC-3	イオンモール水戸内原	(財) 日本不動産研究所	16,460	18,000	18,000	0	6.0	6.0	0.0
	イオンモール水戸内原 (土地)	(財) 日本不動産研究所	105	112	113	1	5.2	5.2	0.0
RSC-4	イオンモール太田	(財) 日本不動産研究所	6,860	8,190	8,190	0	6.4	6.4	0.0
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	(財) 日本不動産研究所	10,220	10,900	10,900	0	5.2	5.2	0.0
RSC-6	イオンモール大垣	(財) 日本不動産研究所	4,950	5,110	5,110	0	6.9	6.9	0.0
RSC-7	イオンモール鈴鹿	(財) 日本不動産研究所	9,660	10,200	10,600	400	6.4	6.2	▲ 0.2
RSC-8	イオンモール明和	(株) 谷澤総合鑑定所	3,290	3,700	3,700	0	6.5	6.5	0.0
RSC-9	イオンモール加西北条	(財) 日本不動産研究所	7,230	7,690	7,690	0	6.8	6.8	0.0
RSC-10	イオンモール日吉津	(財) 日本不動産研究所	7,780	8,440	8,440	0	6.8	6.8	0.0
RSC-11	イオンモール倉敷	(財) 日本不動産研究所	17,890	19,300	19,400	100	6.0	6.0	0.0
RSC-12	イオンモール綾川	(財) 日本不動産研究所	8,740	9,260	9,270	10	6.4	6.4	0.0
RSC-13	イオンモール直方	(財) 日本不動産研究所	11,246	13,000	13,000	0	6.4	6.4	0.0
RSC-14	イオンモール熊本	(財) 日本不動産研究所	13,148	12,500	12,500	0	6.0	6.0	0.0
RSC-15	イオンモールKYOTO	(財) 日本不動産研究所	21,470	22,500	22,500	0	4.8	4.8	0.0
RSC-16	イオンモール札幌平岡	(株) 谷澤総合鑑定所	5,900	6,340	6,340	0	6.2	6.2	0.0
RSC-17	イオンモール釧路昭和	(株) 谷澤総合鑑定所	1,780	1,930	1,930	0	6.8	6.8	0.0
RSC-18	イオンモール利府	(株) 谷澤総合鑑定所	2,560	2,770	2,770	0	6.4	6.4	0.0
RSC-19	イオンモール山形南	(株) 谷澤総合鑑定所	1,350	1,470	1,470	0	6.6	6.6	0.0
RSC-20	イオンモール四日市北	(株) 谷澤総合鑑定所	2,210	2,610	2,610	0	6.2	6.2	0.0
RSC-21	イオンモール大和郡山	(財) 日本不動産研究所	14,500	14,800	14,800	0	5.6	5.6	0.0
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟)	(財) 日本不動産研究所	12,190	12,400	12,400	0	4.9	4.9	0.0
RSC-23	イオンモール甲府昭和	(財) 日本不動産研究所	8,389	8,600	8,610	10	5.8	5.8	0.0
RSC-24	イオンモール苫小牧	(株) 谷澤総合鑑定所	7,840	8,220	8,220	0	5.9	5.9	0.0
RSC-25	イオンモール小山	(財) 日本不動産研究所	6,280	6,430	6,430	0	6.7	6.7	0.0
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	(財) 日本不動産研究所	16,860	17,600	17,600	0	5.6	5.6	0.0
RSC-27	イオンモール鹿児島	(株) 谷澤総合鑑定所	13,400	13,900	13,900	0	6.0	6.0	0.0
RSC-28	イオンモール土浦	(財) 日本不動産研究所	12,030	12,400	12,400	0	6.3	6.3	0.0
RSC-29	イオンモールかほく	(財) 日本不動産研究所	9,940	10,600	10,600	0	6.9	6.9	0.0
RSC-30	イオンモール下妻	(財) 日本不動産研究所	9,552	-	9,810	-	-	6.4	-
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	(財) 日本不動産研究所	6,410	6,560	6,550	▲ 10	5.0	5.0	0.0
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	(財) 日本不動産研究所	3,748	-	3,850	-	-	6.2	-
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	(株) 谷澤総合鑑定所	4,394	-	4,620	-	-	5.2	-
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	(財) 日本不動産研究所	14,280	15,000	15,000	0	4.9	4.9	0.0
L-2	イオン南大阪RDC	(財) 日本不動産研究所	9,870	10,300	10,300	0	4.9	4.9	0.0
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	(財) 日本不動産研究所	6,810	-	7,100	-	-	5.1	-
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2)(注3)}	(財) 日本不動産研究所	658 (20百万RM)	554 (21.5百万RM)	600 (21.5百万RM)	-	-	-	-
M-2	イオンモール セレンバン 2 ^(注3)	(財) 日本不動産研究所	5,252 (215百万RM)	6,011 (233百万RM)	6,505 (233百万RM)	-	-	-	-
	合計		355,192	352,878	379,307	-	-	-	-

(注1) 「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の不動産鑑定評価額は、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。

(注2) 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3) マレーシア・リングギットの円貨換算は、第9期が2017年7月31日、第10期が2018年1月31日の為替相場（第9期1RM=25.80円、第10期1RM=27.92円、（小数点第3位を切捨て））を用いています。

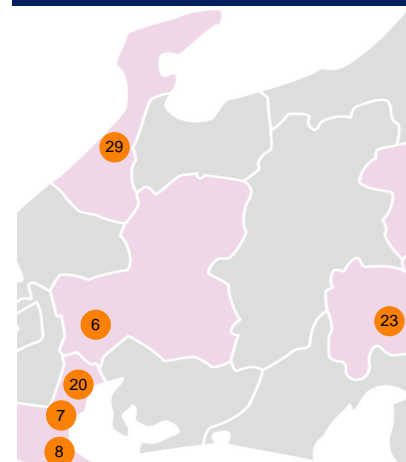
ポートフォリオマップ (2018年1月31日現在)

40物件 (国内38物件、海外2物件)

資産規模 3,551億円

- SRSC: スーパーリージョナル型SC
- RSC: リージョナル型SC
- CSC: コミュニティ型SC
- 物流施設
- 第9期末保有資産
- 第10期中取得資産

東海・中部・北陸



北海道・東北



関東



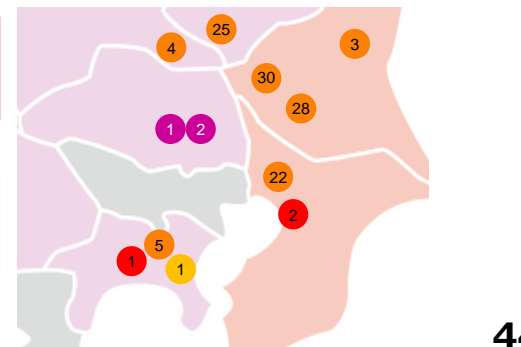
九州・沖縄



近畿・中国・四国



アセアン地域



第10期（2018年1月期）貸借対照表

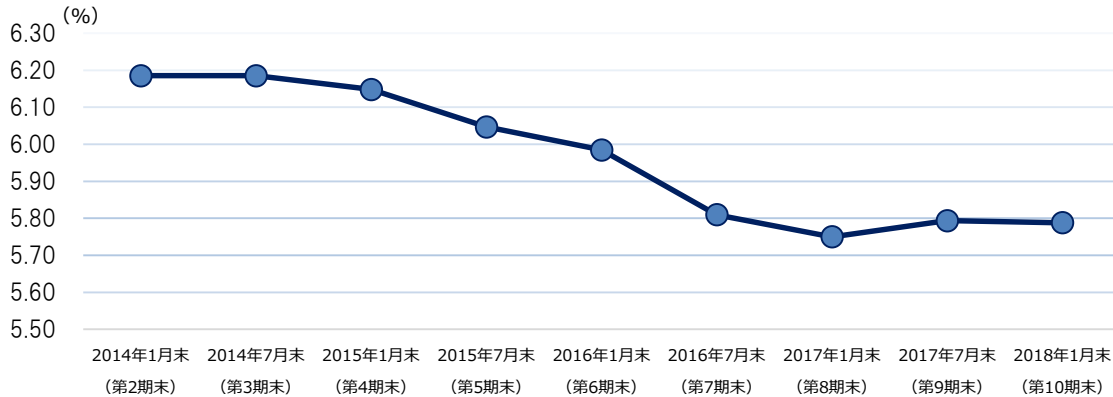
区 分	第9期 2017年7月31日現在		第10期 2018年1月31日現在	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
資産の部				
I 流動資産	21,798,587	6.3%	18,237,512	5.0%
現金及び預金	12,002,593	3.5%	9,538,680	2.6%
信託現金及び信託預金	6,850,168	2.0%	8,041,075	2.2%
前払費用	512,960	0.1%	647,245	0.2%
未取還付法人税等	9	0.0%	14	0.0%
未収消費税等	2,421,369	0.7%	-	-
その他	11,486	0.0%	10,497	0.0%
II 固定資産	322,915,145	93.6%	344,166,940	94.9%
有形固定資産	268,759,693	77.9%	286,760,656	79.1%
土地	108,463	0.0%	108,463	0.0%
信託建物	163,353,883	47.3%	169,553,403	46.7%
信託構築物	577,328	0.2%	579,303	0.2%
信託工具、器具及び備品	2,636	0.0%	7,917	0.0%
信託土地	104,717,380	30.4%	116,511,568	32.1%
無形固定資産	46,785,787	13.6%	50,178,762	13.8%
信託借地権	46,785,787	13.6%	50,178,762	13.8%
投資その他の資産	7,369,664	2.1%	7,227,521	2.0%
関係会社株式	6,078,453	1.8%	6,078,453	1.7%
長期前払費用	1,280,749	0.4%	1,138,607	0.3%
差入敷金及び保証金	10,460	0.0%	10,460	0.0%
III 繰延資産	303,924	0.1%	293,946	0.1%
投資口交付費	251,602	0.1%	220,787	0.1%
投資法人債発行費	52,322	0.0%	73,159	0.0%
資産合計	345,017,657	100.0%	362,698,399	100.0%

区 分	第9期 2017年7月31日現在		第10期 2018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	5,908,878	1.7%	28,705,412	7.9%
営業未払金	1,177,198	0.3%	851,409	0.2%
1年以内返済予定の長期借入金	4,200,000	1.2%	27,000,000	7.4%
未払金	334,632	0.1%	350,377	0.1%
未払費用	48,121	0.0%	44,192	0.0%
未払法人税等	605	0.0%	605	0.0%
未払消費税等	-	-	268,141	0.1%
その他	148,320	0.0%	190,685	0.1%
II 固定負債	156,774,477	45.4%	135,915,844	37.5%
投資法人債	4,000,000	1.2%	6,000,000	1.7%
長期借入金	140,300,000	40.7%	117,000,000	32.3%
預り敷金及び保証金	2,628	0.0%	2,628	0.0%
信託預り敷金及び保証金	12,471,849	3.6%	12,913,216	3.6%
負債合計	162,683,355	47.2%	164,621,256	45.4%
純資産の部				
I 投資主資本	182,334,301	52.8%	198,077,143	54.6%
出資総額（純額）	177,026,618	51.3%	192,172,327	53.0%
出資総額	180,552,316	52.3%	195,698,024	54.0%
出資総額控除額	△ 3,525,697	△ 1.0%	△ 3,525,697	△ 1.0%
剰余金	5,307,682	1.5%	5,904,815	1.6%
任意積立金	-	-	520,000	0.1%
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,307,682	1.5%	5,384,815	1.5%
純資産合計	182,334,301	52.8%	198,077,143	54.6%
負債純資産合計	345,017,657	100.0%	362,698,399	100.0%

第10期（2018年1月期）損益計算書

区 分	第9期 自 2017年2月 1日 至 2017年7月31日		第10期 自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日	
	金額 (千円)	構成比	金額 (千円)	構成比
営業収益	14,642,554	100.0%	15,780,299	100.0%
貸貸事業収入	14,561,163	99.4%	15,656,508	99.2%
受取配当金	81,390	0.6%	123,790	0.8%
営業費用	9,017,702	61.6%	9,503,310	60.2%
貸貸事業費用	8,253,947	56.4%	8,599,621	54.5%
資産運用報酬	613,960	4.2%	722,381	4.6%
資産保管手数料	17,380	0.1%	18,478	0.1%
一般事務委託手数料	50,702	0.3%	58,076	0.4%
役員報酬	3,600	0.0%	3,600	0.0%
租税公課	2,814	0.0%	1,684	0.0%
その他営業費用	75,297	0.5%	99,467	0.6%
I 営業利益	5,624,851	38.4%	6,276,989	39.8%
営業外収益	2,724	0.0%	7,433	0.0%
受取利息	62	0.0%	91	0.0%
未払分配金戻入	2,662	0.0%	3,382	0.0%
還付加算金	-	-	3,249	0.0%
その他	-	-	709	0.0%
営業外費用	853,875	5.8%	895,417	5.7%
支払利息	546,237	3.7%	578,222	3.7%
投資法人債利息	17,907	0.1%	20,061	0.1%
投資口交付費償却	70,587	0.5%	77,002	0.5%
投資口交付費	4,413	0.0%	30	0.0%
投資法人債発行費償却	2,438	0.0%	2,832	0.0%
投資口公開関連費用	334	0.0%	4	0.0%
融資関連費用	211,943	1.4%	217,262	1.4%
その他	13	0.0%	-	-
II 経常利益	4,773,701	32.6%	5,389,004	34.2%
III 特別利益	537,819	3.7%	-	-
災害損失引当金戻入額	500,263	3.4%	-	-
固定資産税減免額	37,555	0.3%	-	-
IV 税引前当期純利益又は当期純損失 (△)	5,311,520	36.3%	5,389,004	34.2%
法人税、住民税及び事業税	4,621	0.0%	5,193	0.0%
法人税等合計	4,621	0.0%	5,193	0.0%
V 当期純利益又は当期純損失 (△)	5,306,899	36.2%	5,383,811	34.1%
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)	783	0.0%	1,004	0.0%
VI 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,307,682	36.2%	5,384,815	34.1%

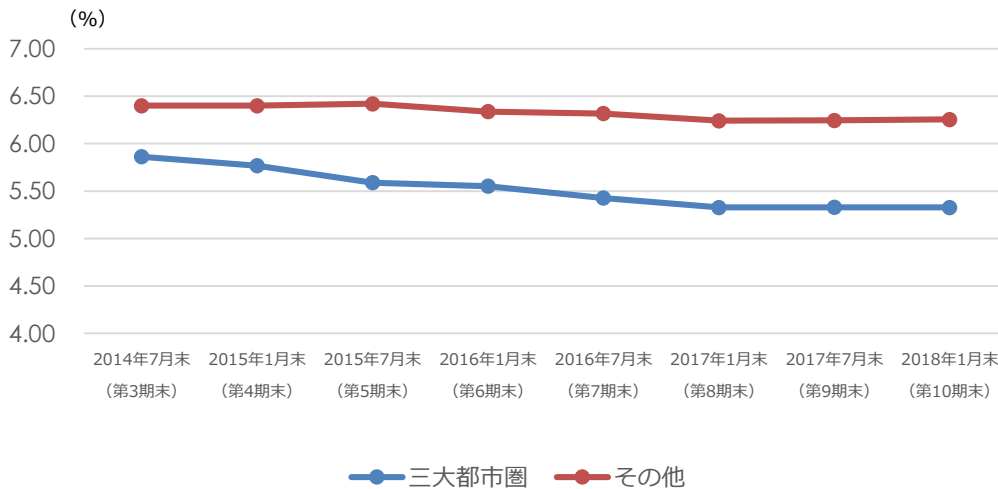
ポートフォリオの平均キャップレート(注)



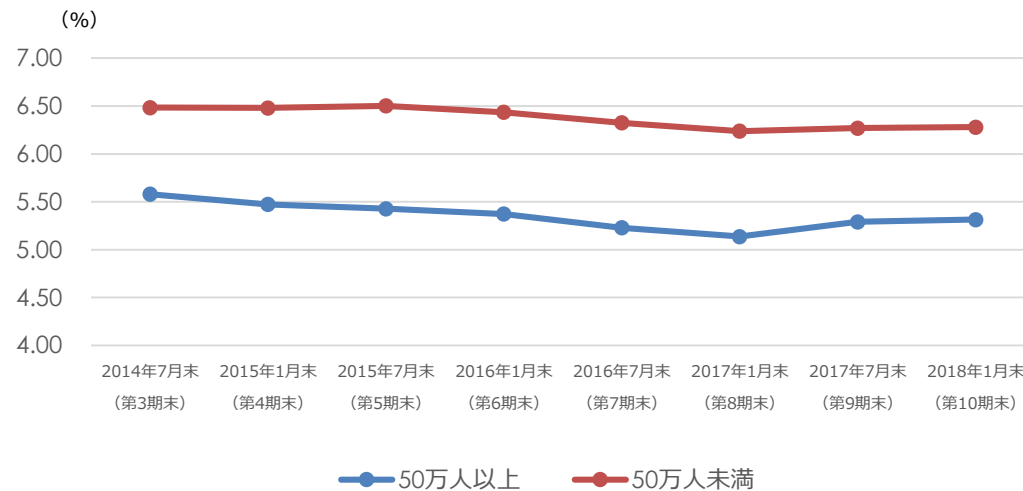
(注)

- ・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。
- ・第7期末及び第8期末は「イオンモール熊本」を除いて計算しています。
- ・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。
- ・10km商圏人口別では「ダイエー川崎プロセスセンター」、「イオン南大阪RDC」、「ダイエー茨木プロセスセンター」を除いて計算しています。

エリア別ポートフォリオの平均キャップレート(注)



10km商圏人口別の平均キャップレート(注)



	第5期末 (2015年7月末)	第6期末 (2016年1月末)	第7期末 (2016年7月末)	第8期末 (2017年1月末)	第9期末 (2017年7月末)	第10期末 (2018年1月末)
短期借入金	2,000百万円	0百万円	0百万円	1,500百万円	1,500百万円	0百万円
長期借入金	73,400百万円	73,400百万円	98,900百万円	113,300百万円	143,000百万円	144,000百万円
投資法人債		2,000百万円	2,000百万円	4,000百万円	4,000百万円	6,000百万円
敷金保証金	8,111百万円	8,111百万円	10,169百万円	10,449百万円	12,474百万円	12,916百万円
負債残高	83,512百万円	83,512百万円	111,069百万円	134,904百万円	162,683百万円	164,621百万円
LTV (敷金込み)	41.0%	40.8%	42.8%	46.4%	46.7%	44.9%
LTV (敷金除く)	37.0%	36.9%	38.9%	42.7%	43.0%	41.4%
長期負債比率	97.3%	100.0%	100.0%	98.7%	99.0%	100.0%
固定金利比率	84.5%	87.1%	88.4%	96.5%	92.9%	95.7%
平均借入残存期間	4.3年	4.0年	4.1年	4.7年	4.4年	4.2年
平均調達金利	0.94%	0.95%	0.85%	0.84%	0.79%	0.80%

(注) 会計上、「1年以内長期借入金」は「短期借入金」として計上しています。

新規借入れ後の借入状況

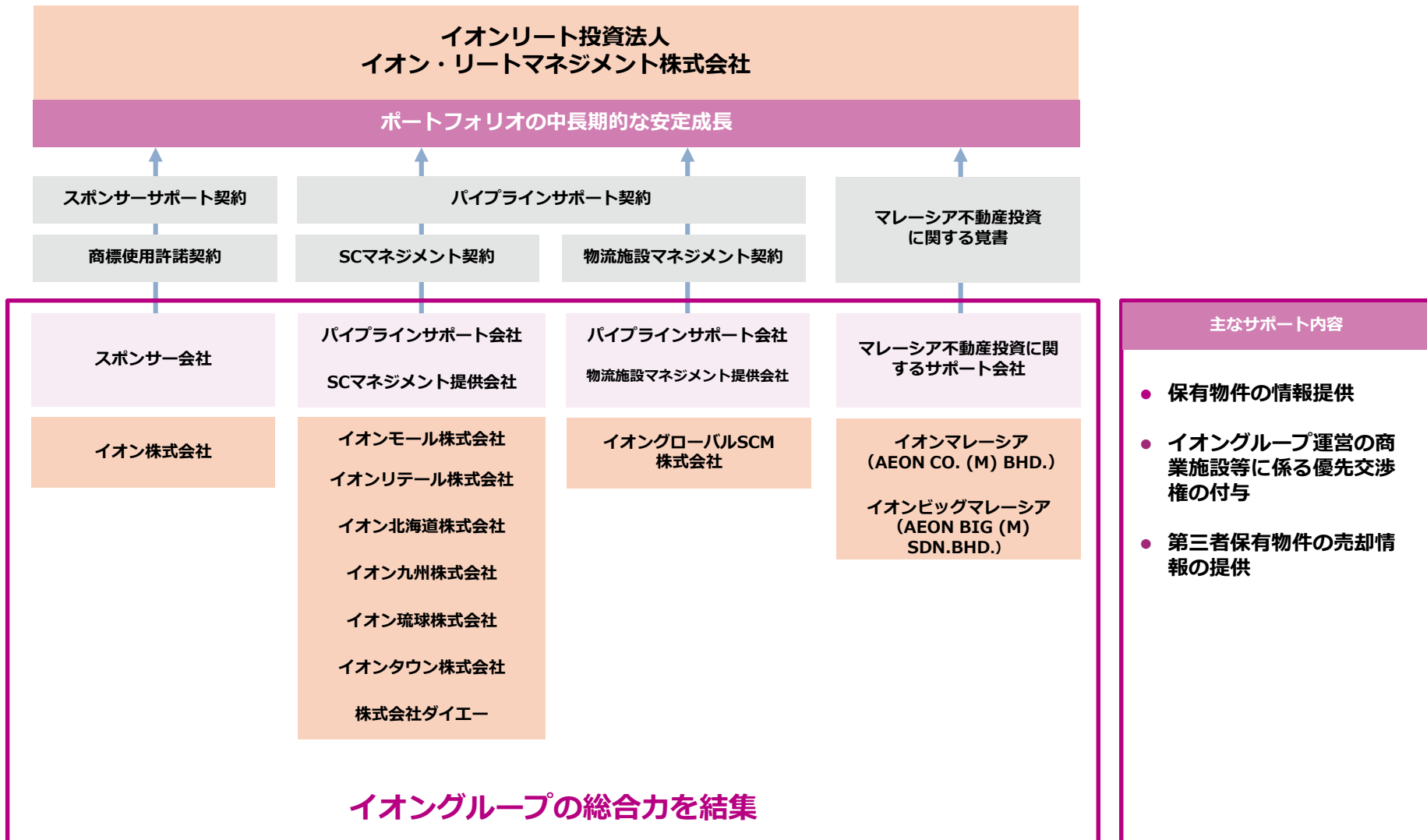
みずほ銀行、三井住友銀行及び三井住友信託銀行をアレンジャーとする協調融資団

	借入日	区分	借入額		返済期限	変動/固定	利率
				内訳			
既存借入	2013年11月25日	長期	540億円	270億円	2018年10月22日	実質固定金利 ^(注2)	0.78125%
				220億円	2020年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	1.17250%
				50億円	2023年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	1.76375%
	2015年2月27日	長期	97億円	12億円	2019年10月21日	実質固定金利 ^(注2)	0.61910%
				40億円	2021年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.88915%
				45億円	2024年10月21日	実質固定金利 ^(注2)	1.40390%
	2016年2月29日	長期	235億円	41億円	2019年10月21日	実質固定金利 ^(注2)	0.14750%
	2016年3月29日			60億円	2021年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.35125%
	2016年5月31日			58億円	2022年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.54100%
	2016年2月29日			66億円	2025年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.99100%
				10億円	2027年10月21日	実質固定金利 ^(注2)	1.40730%
	2016年10月20日	長期	234億円	39億円	2019年10月21日	実質固定金利 ^(注2)	0.23700%
				48億円	2022年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.48750%
				12億円	2022年10月20日	固定金利	0.55000%
				67億円	2023年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.61375%
				27億円	2025年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.87250%
				41億円	2026年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	1.00300%
	2017年3月28日	長期	297億円	64億円	2019年10月21日	変動金利	基準金利 ^(注1) + 0.22%
				61億円	2021年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.43200%
				52億円	2022年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.52800%
2億円				2022年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.63000%	
68億円				2024年10月21日	実質固定金利 ^(注2)	0.83800%	
50億円				2026年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	1.09710%	
新規借入	2017年12月27日	長期	37億円	34億円	2023年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.52270%
				3億円	2023年10月20日	固定金利	0.60000%

(注1) 全国銀行協会が公表する日本円Tiborをいいます。但し、対応する期間が存在しない場合、線形按分の方法によりエージェントが合理的に定めた利率をいいます。

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

長期の資産規模目標5,000億円の実現及び保有資産の価値の維持・向上にむけ、
スポンサーの総合力を最大限活用するべく、サポート会社を順次拡大



イオングループが開発した主要な大規模商業施設（開発中を含む）

- イオングループの開発した主要なSC
- イオングループによる主要な開発中（出店予定）のSC

中国・四国

- イオンモール鳥取北 鳥取県鳥取市
- イオン松江ショッピングセンター 島根県松江市
- イオンモール出雲 島根県出雲市
- イオンモール岡山 岡山県岡山市
- イオンモール広島府中 広島県安芸郡
- イオンモール広島祇園 広島県広島市
- (仮称) 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

- イオンモール福岡伊都 福岡県福岡市
- イオンモール福津 福岡県福津市
- イオンモール八幡東 福岡県北九州市
- イオンモール佐賀大和 佐賀県佐賀市
- イオン大塔ショッピングセンター 長崎県佐世保市
- イオン八代ショッピングセンター 熊本県八代市
- イオンモール三光 大分県中津市
- イオンモール宮崎 宮崎県宮崎市
- イオンモール沖縄ライカム 沖縄県中頭郡

東海・北陸

- イオンモール高岡 富山県高岡市
- イオンモールとなみ 富山県砺波市
- イオンモールかほく 石川県かほく市
- イオンモール新小松 石川県小松市
- イオンモール各務原 岐阜県各務原市
- (仮称) イオンモール土岐 岐阜県土岐市
- イオンモール浜松市野 静岡県浜松市
- イオンモール大高 愛知県名古屋市長久手市
- イオンモール名古屋茶屋 愛知県名古屋市長久手市
- 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
- (仮称) イオンモール津みなみ 三重県津市

- 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
- イオンモールかほく 石川県かほく市
- イオンモール新小松 石川県小松市
- イオンモール各務原 岐阜県各務原市
- (仮称) イオンモール土岐 岐阜県土岐市
- イオンモール浜松市野 静岡県浜松市
- イオンモール大高 愛知県名古屋市長久手市
- イオンモール名古屋茶屋 愛知県名古屋市長久手市
- 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
- (仮称) イオンモール津みなみ 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
- (仮称) イオンモール利府 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
- ショッピングモールフェスタ 福島県郡山市
- イオンモールいわき小名浜 福島県いわき市

関東・甲信越

- イオンモールつくば 茨城県つくば市
- イオンモール佐野新都市 栃木県佐野市
- イオンモール高崎 群馬県高崎市
- イオンモール浦和美園 埼玉県さいたま市
- イオンモール羽生 埼玉県羽生市
- イオンモール春日部 埼玉県春日部市
- イオンモール与野 埼玉県さいたま市
- (仮称) イオンモール上尾 埼玉県上尾市
- イオンモール幕張新都心 千葉県千葉市
- イオンモール木更津 千葉県木更津市
- イオンモール多摩平の森 東京都日野市
- イオンモール日の出 東京都西多摩郡
- イオン秦野ショッピングセンター 神奈川県秦野市
- (仮称) イオンモール平塚 神奈川県平塚市
- イオンモール座間 神奈川県座間市
- イオンモール新潟南 新潟県新潟市
- イオンモール佐久平 長野県佐久市
- イオンモール松本 長野県松本市

近畿

- イオンモール草津 滋賀県草津市
- イオンモール京都五条 京都府京都市
- イオンモール京都桂川 京都府京都市・向日市
- イオンモールりんくう泉南 大阪府泉南市
- イオンモール大日 大阪府守口市
- イオンモール大阪ドームシティ 大阪府大阪市
- イオンモール四条畷 大阪府四条畷市・寝屋川市
- イオンモール堺鉄砲町 大阪府堺市
- 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
- イオンモール和歌山 和歌山県和歌山市



イオンモール神戸南



イオンモール徳島



イオンモール新小松



イオンモール松本

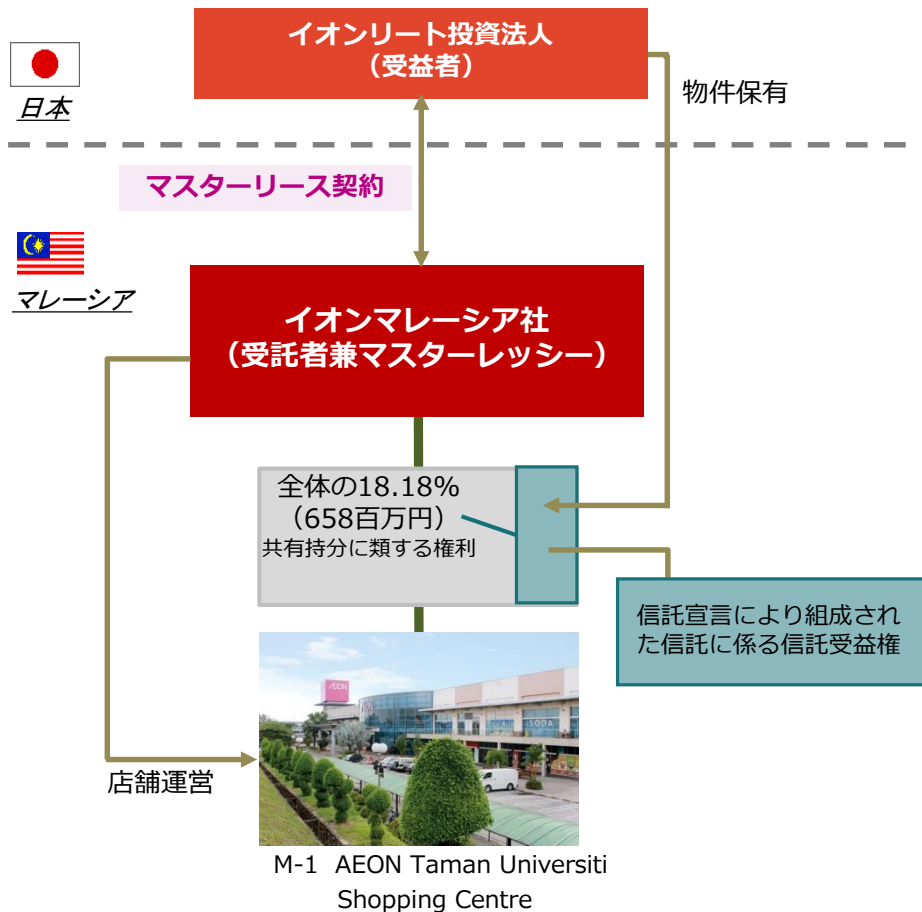
出典：イオン（株）及びイオンモール（株）提供の情報を基に本資産運用会社が作成（2018年1月末現在）

（注）上図の物件は全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、本日現在本投資法人が取得するものではなく、また取得する予定はありません。

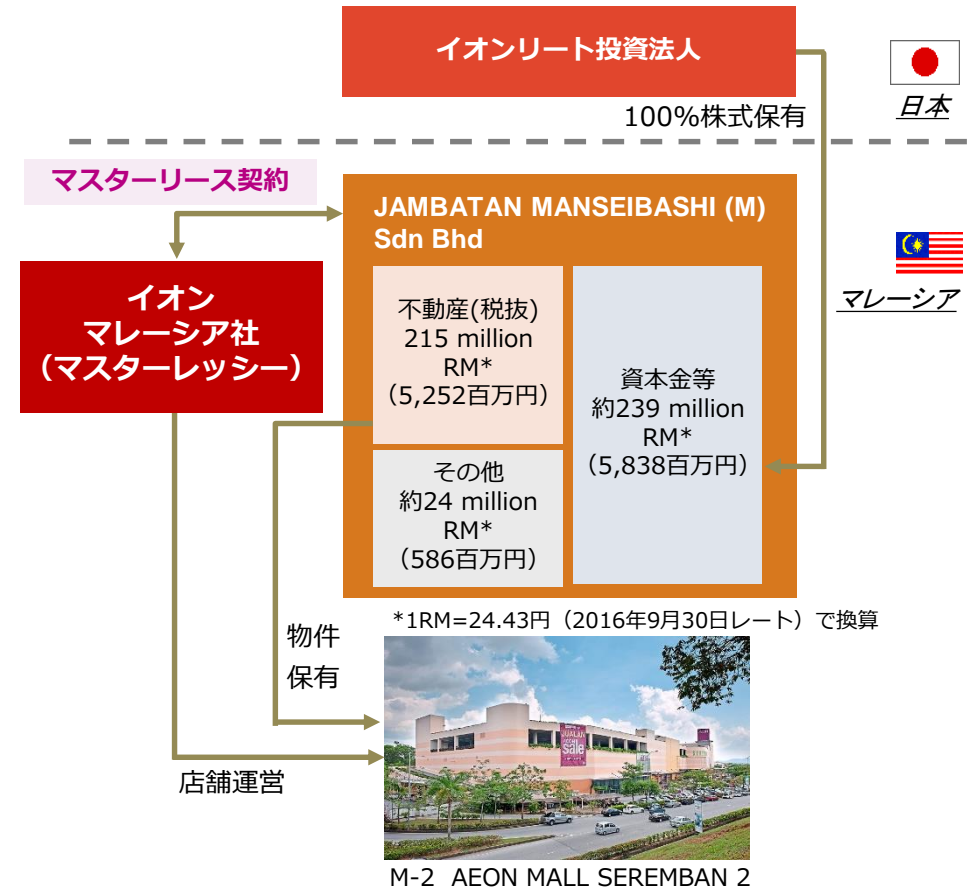
海外不動産取得スキームについて

2013年6月の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）



スポンサーグループが30年以上の業歴を持つマレーシアにて投資を実施
CPI連動の賃貸借契約により今後の内部成長を狙う

イオンマレーシア社 (AEON Co. (M) BHD) 概要



会社名
AEON Co. (M) BHD.
大株主及び持ち株比率
イオン株式会社 51.0%
従業員数
8,642人 (2016/12期 連結)

- スポンサーグループはマレーシアにおいて30年を超える実績を有しており、不動産に関する法律・税務・会計などのノウハウを有している。
- イオングループはマレーシアにおいて日本と同様に、リテラーとして確固たる地位を確立。
- 物件に関しても十分なトラックレコードを確認した上で取得することが可能。

イオンマレーシア社 略史

1984年9月	「JAYA JUSCO STORES BHD」設立
1985年6月	1号店「JAYA JUSCO Dayabumi」オープン
1996年12月	「JAYA JUSCO STORES BHD」がマレーシア証券取引所に上場
2005年3月	社名を「JAYA JUSCO STORES BHD」から「AEON CO. (M) BHD.」に変更
2016年4月	36店舗目となる「AEON Kota Bharu」がオープン

マレーシアにおいて運営するモール型SC

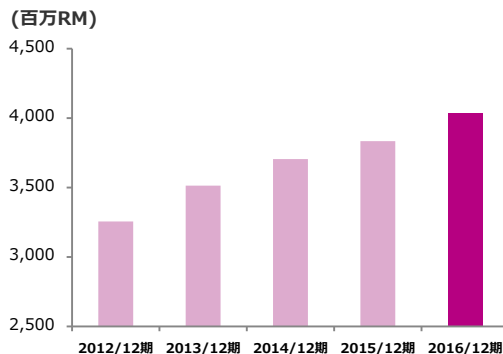
SPCを通じた本格的な
モールタイプの海外物件取得



イオンモール セレンバン 2

イオン・タマン・
ユニバーシティ・
ショッピング・センター

イオンマレーシア社売上高合計



出所：SPEEDA

マスターリース契約の概要

固定賃料契約
(賃貸借期間10年)



CPI連動の賃料改定
(3年毎)

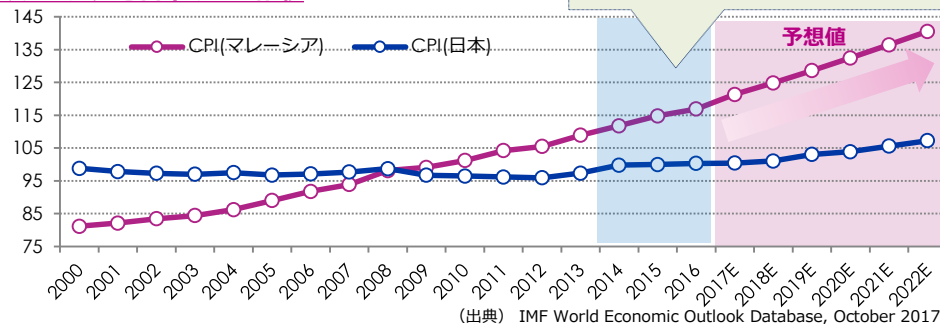


ネットリース
(賃貸事業費用の借主負担)

※イオンモールセレンバン2のみ

- 経済成長の見込めるマレーシアにおいて、3年ごとCPI連動賃料による今後の内部成長の実現を目指す。
- 賃貸事業費用は借主負担とするネットリースによりリスクを軽減。

マレーシアと日本のCPI推移



マレーシアにおける本投資法人保有物件

物件名	イオン・タマン・ユニバーシティSC	イオンモールセレンバン 2
取得価格	20 million RM	215 million RM
鑑定評価額	21.5 million RM	230 million RM
竣工年	2002年	2005年

マレーシア概要

首都	クアラルンプール
人口	3,119万人 (2015年)
面積	約33万km ² (日本の約0.9倍)
公用語	マレー語
政体/元首	立憲君主制 (議会制民主主義)
一人当たりGDP (名目)	\$9,360 (2016年)



マレーシア経済概況

- 2009年4月に就任したナジブ首相は、「1 (one) Malaysia (国民第一, 即実行)」のスローガンの下、2010年に発表した「新経済モデル」、「政府変革プログラム」及び「経済変革プログラム」を着実に実施、民族融和、行政改革や国民福祉の充実を図っている。
- また、2015年には「第11次マレーシア計画」(2016年から2020年までの5か年計画)を発表。2020年までの先進国入りを目指し、国際競争力強化のため規制緩和・自由化を進め、国内では投資と国内消費に支えられた安定した成長を維持している。

マレーシア略史

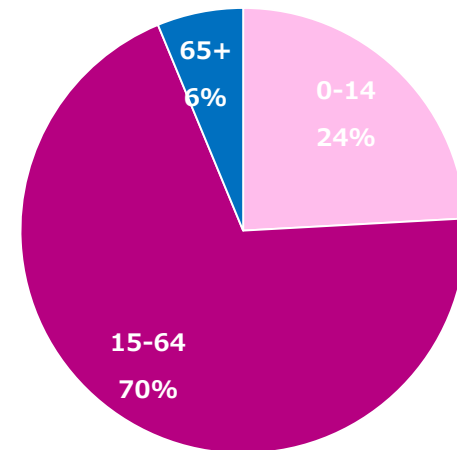
年月	略史
15世紀初め	マラッカ王国成立
16世紀～17世紀	ポルトガル、オランダ東インド会社によるマラッカ支配
1824年	英蘭協約によりマレー半島及びボルネオ島西北部が英国の勢力範囲下となる。イギリスによる植民地支配。
1942年～1945年	日本軍による占領
1948年	英領マラヤ連邦形成
1957年	マラヤ連邦独立
1963年	マレーシア成立 (シンガポール、サバ、サラワクを加える)
1965年	シンガポールが分離、独立。

(出典) 在マレーシア日本国大使館

マレーシア年齢別人口構成

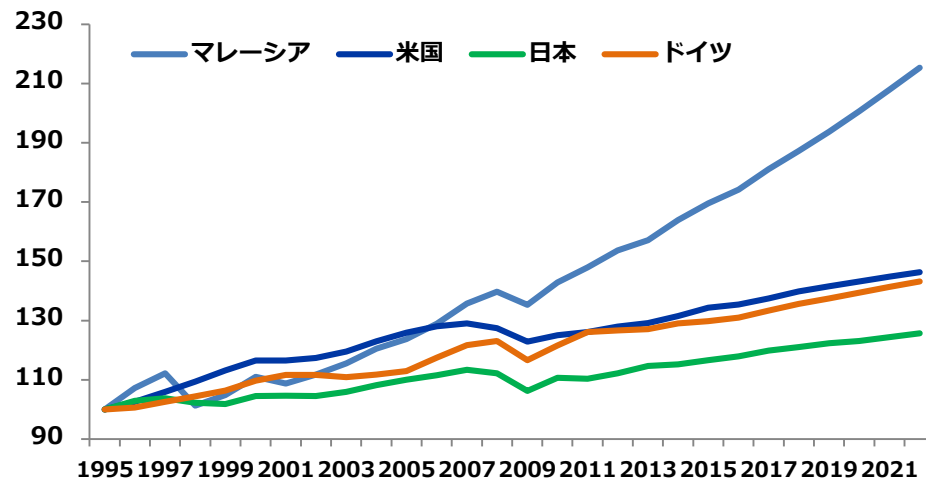
- マレーシアは人口の94%が64歳以下で構成されている。
- 特に生産年齢に達している15歳から64歳の人口は国民の70%を占め、2,200万人を超える生産年齢人口を有する。

年齢層	人口 (千人)
0歳-14歳	7,733
15歳-64歳	22,314
65歳以上	2,002



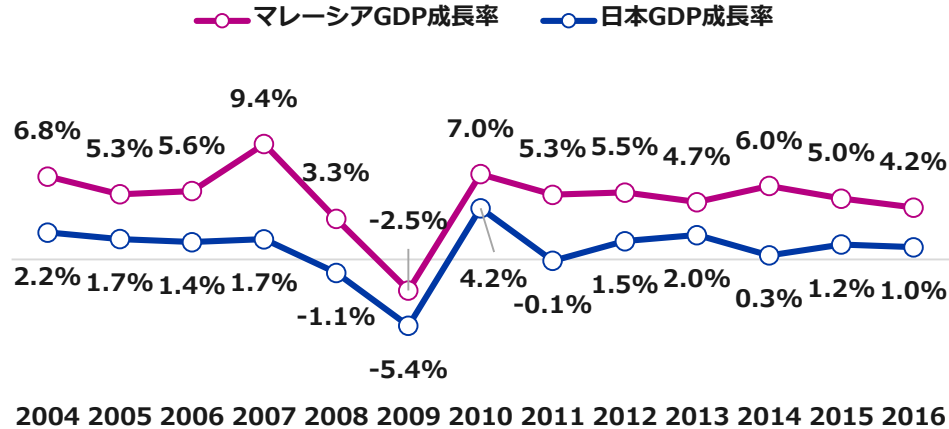
(出典) Department of statistics Malaysia

マレーシア実質一人当たりGDPの推移



(出典) International Monetary Fund, World Economic Outlook Database (October 2017)
※1995年の各国一人当たりGDP数値を100として指数化。原数値は全て米ドル建て

日本・マレーシアGDP成長率の推移



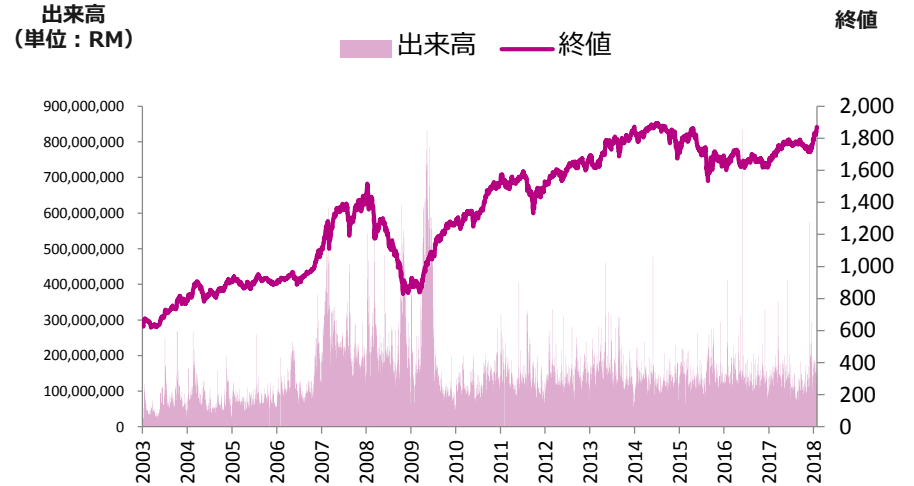
(出典) THE WORLD BANK DataBank, August 2017

マレーシアの人口推移 (2017年以降予想値)



(出典) International Monetary Fund, World Economic Outlook Database (October 2017)

FTSEブルサ・マレーシアKLCI指数の推移



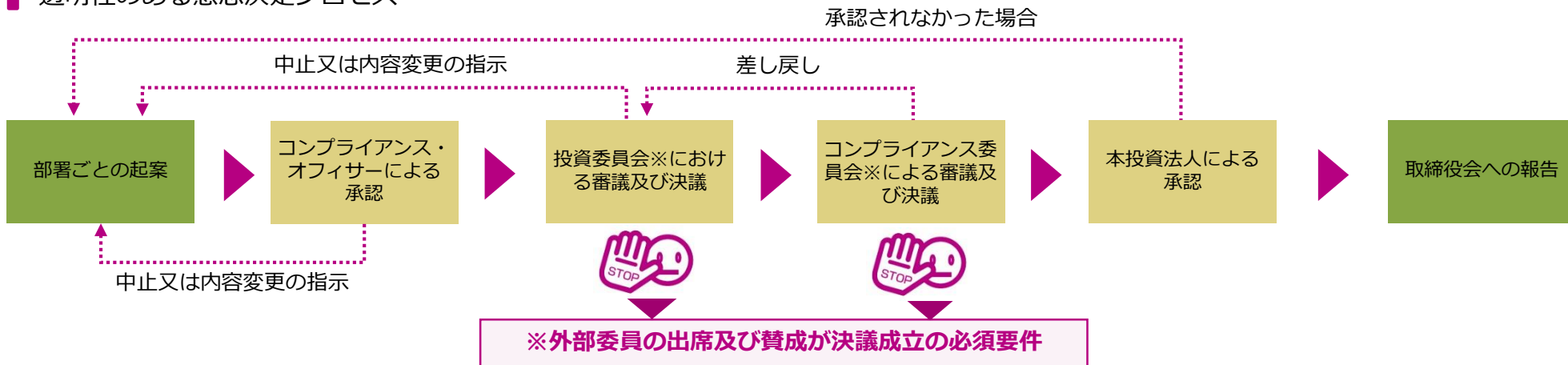
(出典) Bloomberg

マレーシア・リングgit/円 (日足) の推移



(出典) Bloomberg

透明性のある意思決定プロセス



投資主の利益とイオングループとの利益の共有化

- イオングループによる投資口の保有

保有比率 **19.8%** (2018年1月末現在)

- イオングループとの物件の共同保有

共同保有物件 **3件** (2018年1月末現在)

投資口累積投資制度（るいとう）の導入

- 本投資法人及び資産運用会社の役職員が証券会社の累積投資制度を利用して本投資法人の投資口を取得できる制度を2014年5月1日付で導入
- 投資口価格の価値向上及び業績向上への意識を高め、投資主の皆様の利益と合致した経済的な動機づけを付与

投資口1口当たり分配金に連動する運用報酬体系の導入

運用報酬体系		算定方法
運用報酬	運用報酬Ⅰ	総資産額 ^(注1) × 0.3% (上限料率) × {運用日数 / 年}
	運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅱ 控除前 一口当たり分配金 × NOI ^(注2) × 0.001% (上限料率)
取得報酬	取得代金 × 0.5% (上限料率) (利害関係人との取引: 取得代金 × 0.25% (上限料率))	
処分報酬	処分代金 × 0.5% (上限料率) (利害関係人との取引: 処分報酬なし)	

(注1) 当該営業期間の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額から、海外不動産保有法人関連出資等の金額を控除し、海外不動産保有法人総資産額を加算することにより算出します。

(注2) 「NOI」とは、当該営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいいます。

(注3) 2017年10月16日開催の投資主総会による変更後の規約に基づく運用報酬体系を記載しており、当該変更は2018年2月1日に効力が生じています。

イオンリート投資口価格と出来高の推移

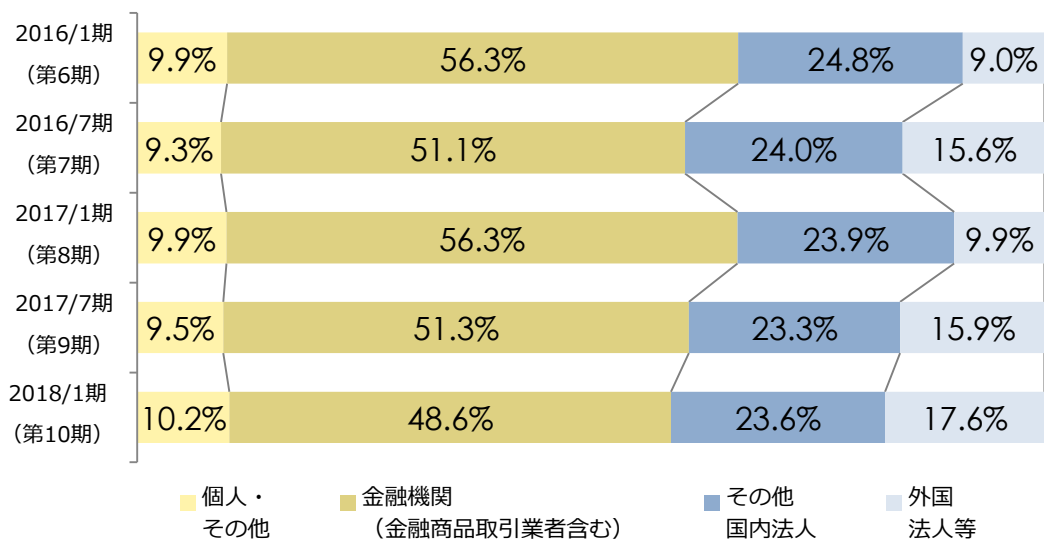


	2014年1月期 (第2期)	2014年7月期 (第3期)	2015年1月期 (第4期)	2015年7月期 (第5期)	2016年1月期 (第6期)	2016年7月期 (第7期)	2017年1月期 (第8期)	2017年7月期 (第9期)	2018年1月期 (第10期)
1口当たり純資産	102,108円	103,883円	103,896円	109,536円	109,603円	107,959円	109,528円	111,457円	111,445円

所有者別投資口数・投資主数

	投資口数				投資主数			
	2017年7月期末 (第9期末)		2018年1月期末 (第10期末)		2017年7月期末 (第9期末)		2018年1月期末 (第10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	155,477	9.5%	181,080	10.2%	21,159	96.7%	24,053	96.9%
金融機関(金融商品取引業者含む)	839,345	51.3%	864,549	48.6%	159	0.7%	161	0.6%
その他国内法人	380,900	23.3%	419,236	23.6%	351	1.6%	381	1.5%
外国法人等	260,190	15.9%	312,482	17.6%	203	0.9%	220	0.9%
合計	1,635,912	100.0%	1,777,347	100.0%	21,872	100.0%	24,815	100.0%

所有者別投資口保有割合



投資主上位10名一覧(2018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	19.8%
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	261,997	14.7%
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	214,722	12.1%
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	77,241	4.3%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	62,496	3.5%
6 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HSD00	28,202	1.6%
7 三井住友信託銀行株式会社	27,150	1.5%
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	26,210	1.5%
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	23,786	1.3%
10 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HCR00	23,307	1.3%
合計	1,097,462	61.7%

- 本資料には、本投資法人の将来的な業績、計画、経営目標・戦略等の将来に関する記述が含まれています。これらの将来に関する記述は、将来の事象や事業環境に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提が正しいとの保証はありません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承下さい。
- 本資料には、本投資法人及びイオン・リートマネジメント株式会社の現時点での情報に基づく分析、判断、その他の見解が含まれています。そのため、実際の業績はこれらと異なることがあります。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及びイオン・リートマネジメント株式会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料は、本投資法人の概要及び運用戦略の説明等に関する資料であり、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資産運用会社： イオン・リートマネジメント株式会社
(金融商品取引業者関東財務局長（金商）第2668号、一般社団法人投資信託協会会員)

[お問い合わせ]

本件に関するお問い合わせは、以下までお願いいたします。

イオン・リートマネジメント株式会社

財務企画部

TEL: 03-5283-6361