

第22期 (2024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/>



イオンモール太田

目次

I. 第22期決算概要/第23期・第24期業績予想

1. 第22期（2024年1月期）決算説明資料ハイライト	P.5
2. 第22期（2024年1月期）決算概要	P.6
3. 第22期（2024年1月期）1口当たり分配金の予実差異要因・内訳	P.7
4. 内部成長～イオン上田ショッピングセンター～	P.8
5. 財務～第22期実績及び今後のファイナンス方針～	P.9
6. サステナビリティ～第22期トピックス～	P.10-11
7. 第22期（2024年1月期）ポートフォリオ指標	P.12
8. 運用環境を踏まえた対応～今後の対応の総括～	P.13
9. 運用環境を踏まえた対応①～外部成長機会の拡大～	P.14
10. 開発物件への対応～イオンモール太田リニューアル～	P.15-16
11. 運用環境を踏まえた対応②～商業施設運用をとりまく環境～	P.17
12. 運用環境を踏まえた対応②～工事金額の上昇を踏まえた今後の対応策～	P.18
13. 利益超過分配に対する考え方	P.19
14. 第23期（2024年7月期）・第24期（2025年1月期）業績予想	P.20
15. 巡航分配金目標に対する考え方	P.21
16. 中期目標に対する進捗状況（ご参考）	P.22
17. 注記Ⅰ	P.23-24

II. イオンリートの強み

1. イオンリートの強み	P.26
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.27
3. 「地域社会の生活インフラ資産」への目利き力	P.28
4. 生活インフラ資産の安定性及び賃料の安定性	P.29
5. 外部成長～パイプラインサポートを通じた厳選投資～	P.30
6. 外部成長～パイプラインサポートによる更なる成長～	P.31
7. 内部成長～運用物件の価値向上のための活性化投資～	P.32
8. 財務方針～安定調達～	P.33
9. 財務方針～財務運営～	P.34
10. 財務方針～LTV及び調達コスト推移～	P.35
11. リスクマネジメント～自然災害への対応～	P.36
12. 高い手元資金創出力	P.37
13. サステナビリティ	P.38-44
14. マネジメントメッセージ	P.45
15. 注記Ⅱ	P.46-47

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.49
2. ポートフォリオ構築方針	P.50
3. 第22期末ポートフォリオの分散状況と関連数値	P.51
4. イオンリートの保有物件（第22期末）	P.52
5. 上場以降の資産規模の推移及び取組み	P.53
6. 分配金とNAVの進捗	P.54
7. 物件取得時の固都税効果の推移	P.55
8. 保有海外不動産概要 ～リート初海外不動産投資～	P.56
9. 海外不動産取得スキーム	P.57
10. 保有物流施設概要	P.58
11. イオングループ① ～サポート契約締結会社の拡大～	P.59
12. イオングループ② ～グループ概要～	P.60
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.61
14. 注記 III	P.62

IV. Appendix 2 データ集

1. 第22期（2024年1月期）貸借対照表	P.64
2. 第22期（2024年1月期）損益計算書	P.65
3. ポートフォリオ一覧	P.66-67
4. 第22期保有資産（49物件）データ鑑定評価の概要	P.68-69
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.70
6. 活性化投資事例	P.71
7. ポートフォリオ組入店舗の業績動向	P.72-73
8. 平均キャップレート	P.74
9. 借入金等の状況	P.75-76
10. 投資口価格推移	P.77
11. 投資主の状況	P.78
12. 注記 IV	P.79-80
13. ディスクレーマー	P.81

第22期（2024年1月期）決算説明資料

I. 第22期決算概要/ 第23期・第24期業績予想

第22期（2024年1月期）決算説明資料ハイライト

1 第22期1口当たり分配金は3,350円で着地（当初予想3,350円）

令和6年能登半島地震の影響は精査中のため、第22期実績及び第23期・第24期業績予想へは未反映

- ▶ イオン上田SC取得時に予定していた全ての工事が完了、その他保有物件で活性化工事による賃料増額を実現
- ▶ 297億円のリファイナンスに際し、一部合同金銭信託を活用することで調達コスト抑制や長期・固定調達を実現

2 第23期・第24期は、利益超過分配を実施し分配金の安定性を継続

- ▶ 投資主価値向上に資する様々な取得方法を組み合わせ、分配金成長を目指す
- ▶ 環境変化等の複合的要因から修繕費が増加傾向、物件収支の改善に向けた解決策を検討

3 中期目標は変更せず達成を目指す

- ▶ 最重要目標、重要目標は変更なし
- ▶ 特に最重要目標である巡航分配金目標については、引き続き外部成長を軸に達成を目指す

第22期（2024年1月期）決算概要

台風被害が発生したものの保険や配当準備積立金により、予想分配金を維持

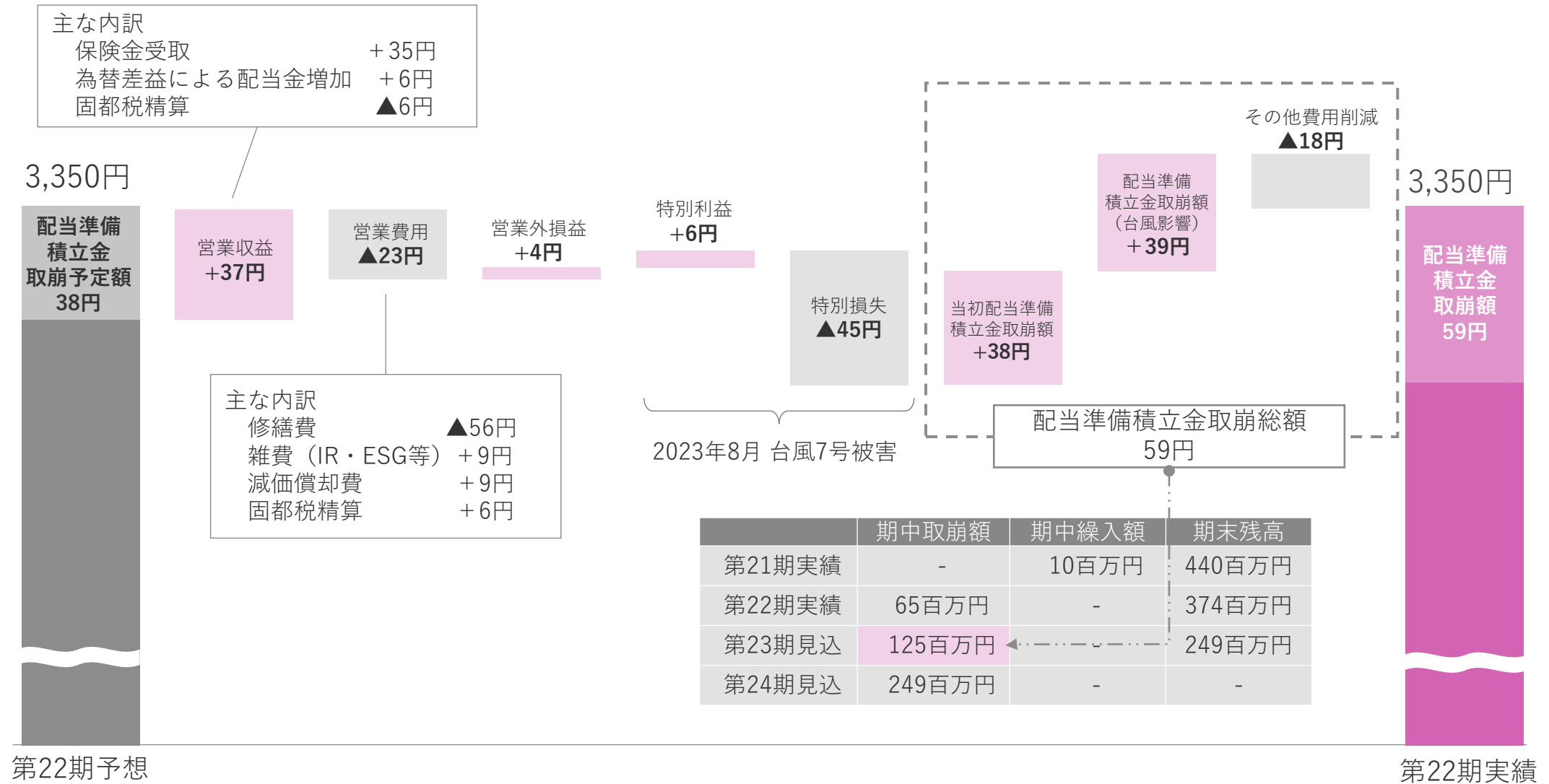
(単位：百万円)

	第22期（2024年1月期）				第21期（2023年7月期）		
	実績	当初予想	予想差	主な差異要因	実績	前期差	主な差異要因
営業収益	21,054	20,976	+77	【営業収益】 ・ 保険金受取 +72	21,008	+46	【営業収益】 ・ 保険金受取等 +35
営業費用	13,006	12,956	+49	・ 為替差益 +11	13,037	▲ 31	【賃貸事業費用】 ・ 減価償却費減少 ▲115
賃貸事業費用	11,798	11,712	+86	【賃貸事業費用】 ・ 修繕費増加 +111	11,870	▲ 72	・ 修繕費増加 +31
その他営業費用等	1,207	1,244	▲ 36	・ 減価償却費減少 ▲18	1,167	+40	・ 損害保険料増加 +12
営業利益	8,048	8,019	+28	【その他営業費用等】 ・ 雑費（IR・ESG費用等）減少 ▲18	7,970	+77	【その他営業費用等】 ・ 運用報酬増加 +32
営業外収益	4	-	+4	・ その他支払手数料 減少 ▲9	1	+2	【営業外費用】 ・ 借入コスト増加 +55
営業外費用	978	982	▲ 4		923	+55	
経常利益	7,073	7,036	+36		7,048	+25	
特別利益	12	-	+12	【特別利益】 2023年8月台風被害に対する保険金	-	+12	
特別損失	95	-	+95	【特別損失】 2023年8月台風被害に対する被害	-	+95	
当期純利益	6,990	7,036	▲ 46		7,047	▲ 57	
NOI	14,476	14,514	▲ 37		14,476	▲ 0	
当期純利益（円/口）	3,291	3,313	▲ 22	【配当準備積立金】	3,318	▲ 27	
配当準備積立金（円/口）	59	38	+21	2023年8月台風被害額相当分の 取崩し +39円	31	+28	
1口当たり分配金（円）	3,350	3,350	-	その他費用削減 ▲18円	3,350	-	

発行済投資口数：第21期・第22期末時点：2,123,952口

※第22期決算概要には2024年1月能登半島地震の影響は含まれておりません。

第22期（2024年1月期）1口当たり分配金の予実差異要因・内訳



発行済投資口数：第22期末時点：2,123,952口
 ※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。

内部成長 ~ イオン上田ショッピングセンター ~

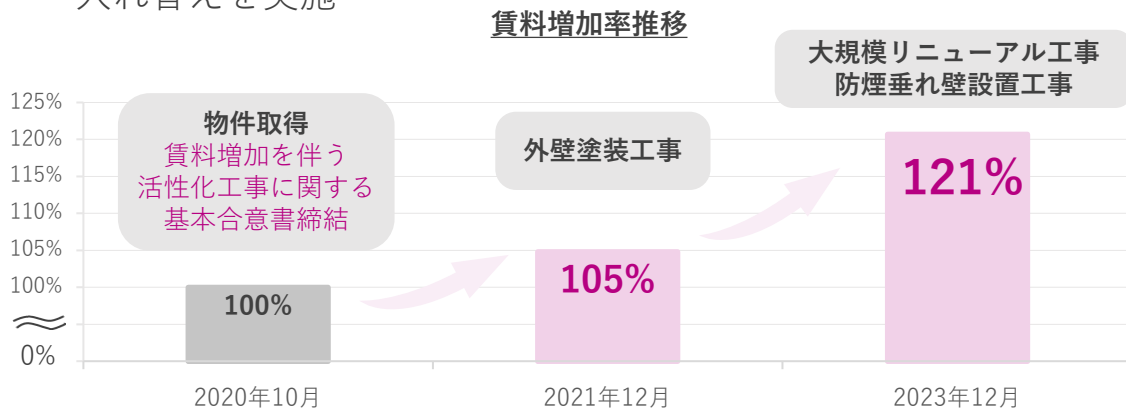
物件取得時の合意に基づく一連の活性化工事が完了、当初賃料から約2割賃料増額を実現

活性化工事による賃料増額

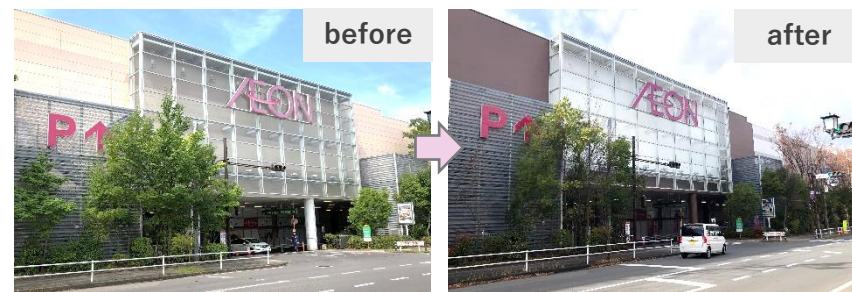
工事実施時期	工事概要	投資金額	投資金額に対する賃料増加率（年間）
第18期	外壁塗装工事	271百万円	+6.5%
第22期	大規模リニューアル工事	892百万円	+6.5%
	防煙垂れ壁設置工事	22百万円	+3.0%
合計		1,185百万円	

賃料増加率推移と活性化工事詳細

- ▶ イオンリートにて、天井や床の張替え、照明の設置、木育広場やギャザリングスペースの造設、フードコートやトイレの改装等を行い、誰でもゆったりと過ごせるモール環境を構築
- ▶ マスターレッシュにて、売場のゾーニング変更やテナント入れ替えを実施



イオンリークの活性化工事事例



外壁塗装



フードコートの改装



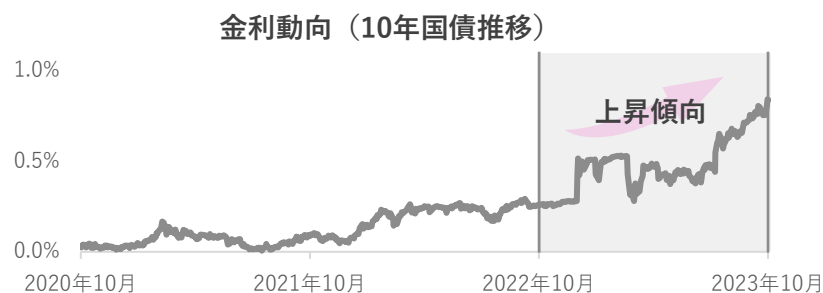
ギャザリングスペースの設置

財務 ～ 第22期実績及び今後のファイナンス方針 ～

2023年10月リファイナンス

- ▶ 調達手法の工夫によってコストの抑制を実現し、297億円を長期・固定金利での調達に成功

	第21期末	▶	第22期末
調達コスト (注1)	0.78%		0.86%
平均調達期間	7.4年		7.5年
金利固定化比率	92.8%		97.8%



合同金銭信託の活用

デット投資家層の拡大 及び 調達コスト削減を実現

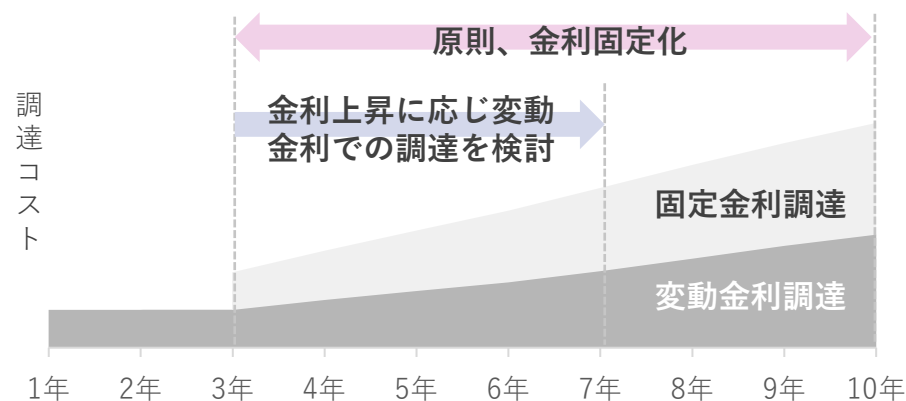


今後の調達方針

- ▶ 基本方針を維持しつつ、環境の変化に備える事により、安定的な財務基盤を構築

	基本方針	今後の対応
調達先の多様化・手段の拡充	金融機関からの借入を主軸に投資法人債等も活用	新規行の誘致や新たな調達手法の検討
調達コストの安定化	長期・低コストでの借入を目指す	調達コストの上昇を防ぐ為、 変動金利導入も検討
LTVコントロール	43~47%を目安に物件取得ができる体制を維持	-
期限の分散化	調達期間5~7年を目安に長期・金利固定化を図る	調達コスト低減の為、 平均調達期間短縮を検討

金利固定化における考え方 (注2)



サステナビリティ ~ 第22期トピックス① ~

KPI設定

▶ 8つのマテリアリティの重要項目に対し、KPIを設定

マテリアリティ	KPI
Environment	グリーンビルディング化の推進 ●GRESBリアルエステイト評価【5スターの獲得/年】 ●保有物件の第三者認証取得率【★3相当以上85%以上、★4相当以上80%以上】【中期目標:★4相当以上90%以上】 ●エネルギー効率を高める機器の設置 【中心サーバー室をはじめとする重要機室の導入店舗ポートフォリオの50%以上】【中期目標:ポートフォリオの80%以上】 ●保有物件への再エネ・省エネ設備の導入店舗数【設置店舗数3店舗】【中期目標:ポートフォリオの50%以上】
	気候変動への対応 ●GHG総排出量の削減【年平均1%の消費単位の低減】 【中期目標:電力消費量/エネルギー消費量の50%再エネ化、CO2排出量(Scope3)50%削減、長期目標:ネットゼロ】 ●水消費量【中期目標:消費原単位を増加させない】 ●廃棄物【中期目標:店舗のリサイクル率80%】 ●グリーンファイナンスの推進【中期目標:有利負債の50%以上】 ●MSCI ESG格付け【中期目標:A評価以上の取得】
	生物多様性の保全 ●保有物件のABIN認証(生きもの共生事業所認証)取得【年1物件以上】 【中期目標:ポートフォリオの20%以上、長期目標:ポートフォリオの30%以上】
Social	地域コミュニティの持続可能な発展への貢献 ●保有物件の高客数 【中期-長期目標:ポートフォリオベースで前年対比で平均100%以上】 ●社会貢献活動を行う公益財団法人への寄付【毎年実施】 ●緑地等のボランティア活動の実施【延べ40人以上参加/年】 ●防災拠点店舗数 【中期目標:ポートフォリオの50%以上、長期目標:100%】 ●J-REIT賞及・イオンリードの啓蒙活動【年2件以上】
	保有物件の安全・安心の推進 ●保有物件のエンジニアリングレポート(ER)取得/状況把握(ER取得後5年以内をめぐり再取得) 【中期目標:ポートフォリオの80%以上、長期目標:100%】 ●計画的な修繕の実施【実施率80%以上/年】 ●地震保険の付保【毎年実施】
	資産運用会社の人材開発 ●平均勤続年数【5年以上】 ●キャリア開発実践率【100%/年】 ●入浴たりの研修時間【20時間以上/年】 ●能力・キャリア開発制度の利用率【50%/年】 ●女性役員比率【50%以上】【中期目標:女性管理職比率30%以上】 【中期目標:100%/年】
Governance	コーポレートガバナンスの強化 ●会議体出席率【90%以上/年】 ●会議体の実効性評価【毎年1回実施】
	コンプライアンス・リスクマネジメントの徹底 ●リスク管理委員会【年2回実施】 ●BCP訓練-BCP委員会【年2回実施】 ●コンプライアンス研修・情報セキュリティ研修【毎月実施、受講率:100%】 ●サイバーセキュリティ訓練【年1回実施】

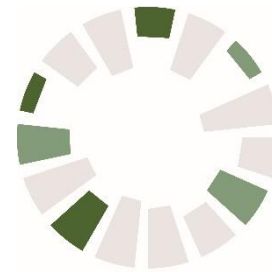
KPI項目の一例

▶ 各項目定量目標もしくは取組み目標を設定

	GHG排出量の削減	エネルギー効率を高める機器の設置
	女性役員比率を一定水準以上に設定	能力・キャリア開発制度の利用率の計測および向上
	会議体の実効性評価の実施	コンプライアンス研修・情報セキュリティ研修の実施・受講の徹底

※KPIの詳細については資料P.40 サステナビリティ~ KPI ~をご確認ください。

2023年度 GRESBリアルエステイト評価 (注)



G R E S B
★★★★★ 2023

4年連続

5 スター 取得

8年連続

Green Star 取得

3年連続

開示評価 A 取得

サステナビリティレポート2023

- ▶ 2023年11月、サステナビリティレポート2023を開示
- ▶ 継続的に開示の拡充を推進



サステナビリティ ～第22期トピックス②～

保有物件の第三者認証

- ▶ 5物件にて認証を再取得
- ▶ ★4相当以上、★3相当以上 (注1) いずれも認証取得率を維持
- ▶ 今後も取得率の維持継続に向けて各種取組みを推進

第22期認証取得物件一覧 (全て再認証)

認証名	物件名	評価ランク
DBJ Green Building	イオンモールKYOTO	2023★★★★★
	イオンモール水戸内原	2023★★★★★
	イオンモール大垣	2023★★★★★
	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)	2023★★★★★
	イオン相模原SC	2023★★★★



イオンモールKYOTO



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)

認証取得率 (総賃貸可能面積ベース/2024年1月末時点) (注2)

80%以上
中期目標
達成

★4相当以上 (注1)
82.5%

85%以上
中期目標
達成

★3相当以上 (注1)
86.8%

環境の取組み推進 ～インバーター一盤設置工事～

- ▶ イオンモール苫小牧に引き続き、2023年2月イオンモール札幌平岡にてインバーター一盤設置工事を実施
- ▶ いずれの物件においても **空調機電気使用量低減**
- ▶ 他物件への導入や他の環境負荷低減につながる施策を継続的に検討



イオンモール札幌平岡

空調機電気使用量
インバーター一盤導入前比較 (注3)
(2023年2月～12月合計値)

67.8%減

石巻復興の森植樹祭2023

- ▶ 2023年9月、イオン環境財団が主催する「石巻南浜津波復興祈念公園」での植樹活動に本資産運用会社社員の半数以上が参加



第22期（2024年1月期）ポートフォリオ指標

資産規模（注1）49物件

4,683 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・3）

+846 億円

（第21期末比 +36億円）

1口当たり分配金

3,350 円

（当初予想 3,350円）

1口当たりNAV（注3）

152,786 円

（第21期末比 +1,715円）

LTV（敷金除く）

41.5%

LTV（敷金込み）

44.6%

運用環境を踏まえた対応 ~ 今後の対応の総括 ~

現在の運用環境

- ① 物件取得による成長の鈍化
 - ▶ 金利上昇、エクイティ調達の高まり
 - ▶ 事業用定期借地権付き建物の増加
- ② グループ物件開発の多様化
- ③ 生活インフラ資産維持に向けた必要投資・工事金額の増加
 - ▶ インフレ等による工事金額の上昇
 - ▶ 築年数経過に伴う1物件当たりの修繕費の増加
 - ▶ コロナ禍における衛生管理投資から集客への投資のシフト

イオンリートの対応

外部成長

外部成長機会の拡大

- ▶ 大規模商業施設中心の取得（所有権・普通借地権、事業用定期借地権）
- ▶ 取得物件の多様化
- ▶ 開発物件への対応

内部成長

生活インフラ資産への必要投資を行いつつ、コスト抑制に向けた対応策を検討

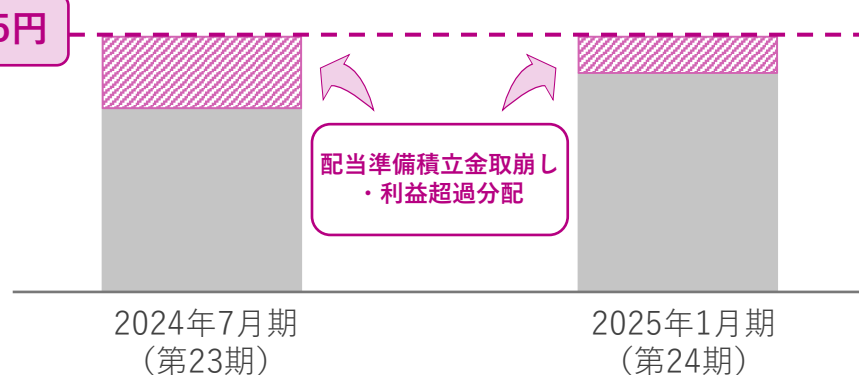
- ▶ 損益に影響する費用負担の交渉
- ▶ 物件特性に応じた更なる投資選別を強化
- ▶ 既存物件の売却検討

第23期・第24期分配方針

開示分配金を押し下げる要因が発生した際は、
配当準備積立金取崩し及び利益超過分配を行い、

DPU 3,335円を維持

3,335円



運用環境を踏まえた対応① ~ 外部成長機会の拡大 ~

環境変化を踏まえ、外部成長機会を拡大し、巡航分配金の向上を目指す

取得方法	取得環境	取得意義
<p>大規模商業施設中心の取得</p> <p>取得環境</p> <ul style="list-style-type: none"> 国内の大規模商業施設の開発が減少傾向 <p>取得意義</p> <ul style="list-style-type: none"> 安定した収益を得られやすい（テナント数が多い、商圏が広い等の理由により） 1物件当たりの投資金額が大きく、取得コストや取得実務の面で効率性が高い 	<p>1 所有権・普通借地権</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有権・普通借地権の開発が主であったが、2008年の借地借家法改正に伴い、今後取得機会が減少 <hr/> <p>2 事業用定期借地権</p> <ul style="list-style-type: none"> 法改正により新築物件に増加 取得機会が増加 	<ul style="list-style-type: none"> 従前では建築数が多く、比較的取得機会が多くあった <hr/> <ul style="list-style-type: none"> 相対的に築浅であるため、キャッシュを多く創出 ①と比較し、相対的にNOI利回りが高い傾向 借地期間が比較的長く設定されており、投資回収の道筋がたてやすい <p>課題と対応</p> <p>借地権償却等が発生 ▶ 利益超過分配の活用 (一時差異等調整引当額)</p>
<p>3 取得物件の多様化</p>	<p>中小型物件や物流施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> サポート契約の拡大により、取得可能性増大 	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオが分散化 相対的に少ない金額で機動的に取得し易い物件が多い
<p>4 開発物件への対応</p> <p>次ページより直近の具体事例を紹介</p>	<p>増築棟や建替え等</p> <ul style="list-style-type: none"> イオングループ方針により、既存物件の収益性向上に向け敷地内未消化容積部分の活用が推進される 築年数が経過した物件の再開発が進められる 取得機会が増加 	<ul style="list-style-type: none"> 物件全体の競争力強化を実現 既存棟を含め賃貸借期間が延長され、安定的な賃料を確保 既存棟を含む投資機会を創出 増築棟が新築であることにより、減価償却費によるキャッシュを多く創出 <p>課題と対応</p> <p>一時的な費用が発生する可能性 ▶ 利益超過分配の活用 (資本の取り崩しを伴う)</p>

開発物件への対応 ~ イオンモール太田 リニューアル① ~

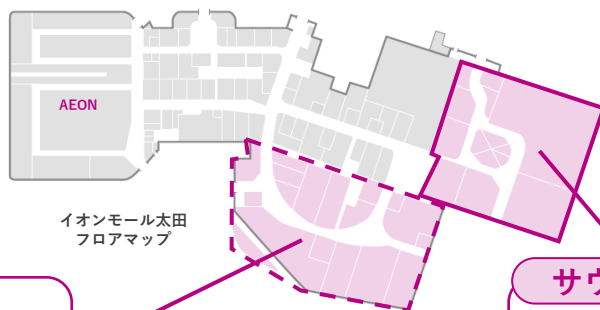
増築棟開発に伴うリニューアルによって圧倒的な競争力のある物件へと進化

大規模リニューアルによる物件競争力の向上



既存棟 テナント入替え

館全体の約3割以上の店舗でリニューアルを予定
 日常に寄り添うライフスタイル型専門店を中心に、群馬県
 初出店のテナントも多数誘致



増築棟 建築

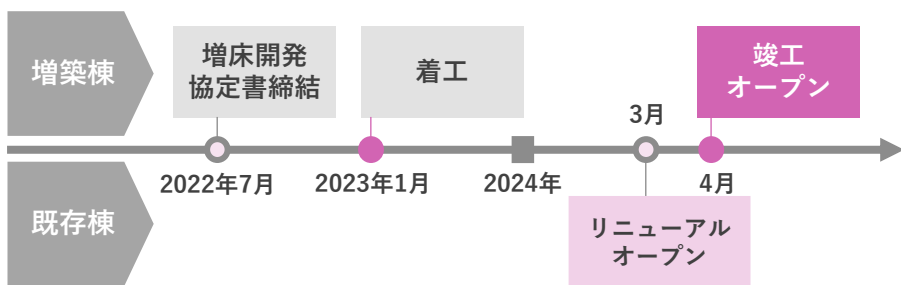
4/19オープン予定
 1階にはライフスタイル型専門店や、まなびの体験がで
 きる専門店、2階には県内最大級のフードコートがオープン

サウスモール 活性化

3/1に先行してリニューアルオープン
 テナント入替えだけでなく、通路の整備や改装等の
 活性化工事を行い、館全体の回遊性を改善

全体スケジュール

▶ 既存棟は2024年3月、増築棟は2024年4月にオープン予定



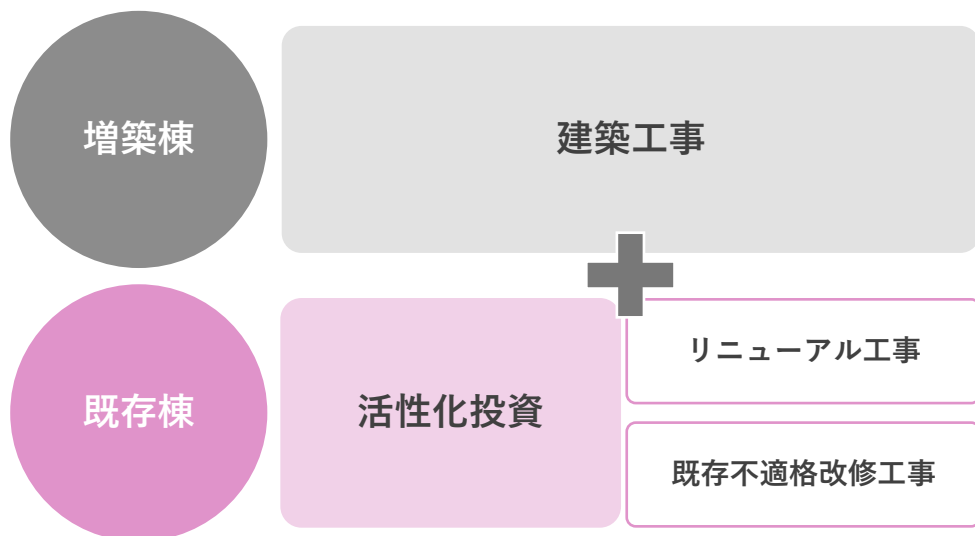
増築開発に伴う規模拡大

	既存棟	既存棟+増築棟
敷地面積	146,106㎡	変化なし
延床面積	93,165㎡	約1.2倍に拡大予定
専門店数	約150店舗	約185店舗 (93店舗リニューアル)

開発物件への対応 ~ イオンモール太田 リニューアル② ~

増築棟建築を起点とした投資機会の創出

- ▶ 増築棟建築を起点に既存棟への投資機会も検討
- ▶ 既存棟においてはリニューアル工事・既存不適格改修工事を実施し、イオンモール太田全体の価値向上に向けた投資を実現



既存棟活性化投資概要

- ▶ 既存棟活性化投資により賃料増額を実現

工事内容	投資金額	投資金額に対する賃料増加率 (年間)
空調設備増設工事	24百万円	+7.8%
シャッター 既存不適格改修工事	318百万円	+6.3%

増築棟建築の工事地位承継に関する補足 (注)

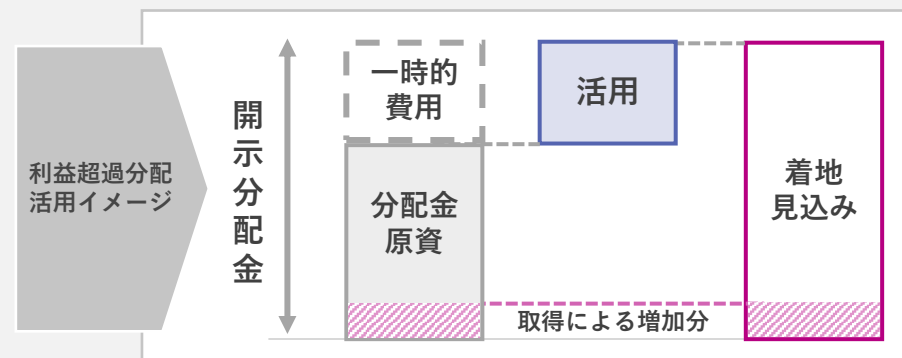
工事の地位承継をする場合のイメージ

- ▶ 約1.5-3.5億円程度の取得費用が発生する見込み
- ▶ 一方、新築での取得となるため、長期的かつ安定的に収益を確保でき、減価償却費をベースとしたキャッシュを多く生むことが期待される



費用への対応

- ▶ 地位承継を選択した場合、開示分配金を維持するため発生する一時的費用に対し、利益超過分配を行う方針



運用環境を踏まえた対応② ~ 商業施設運用をとりまく環境 ~

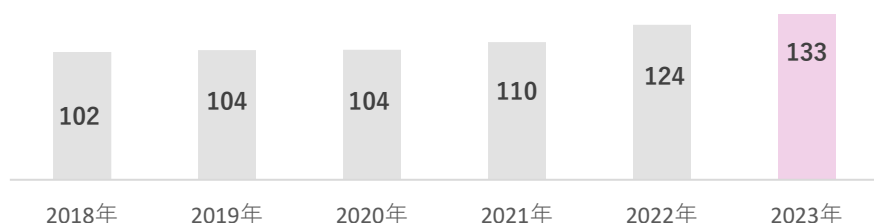
複合的要因により今後修繕費の増加を想定

必要投資金額の増加

1 インフレ等による工事金額の上昇

- ▶ 建設全体の資材価格は直近35カ月で29%上昇 (注1)
- ▶ 建設技能労働者の労務単価の上昇により、人材確保にも影響 (注1)

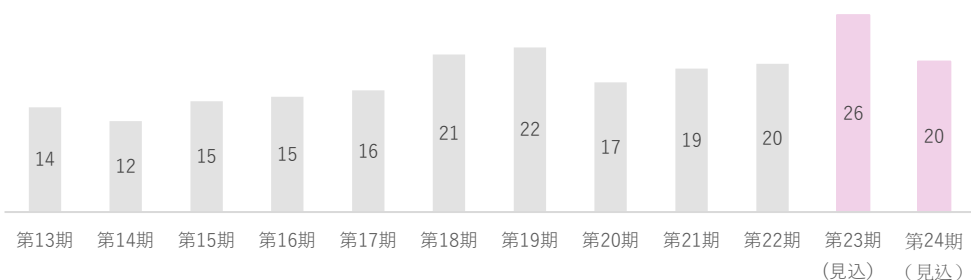
建設資材物価指数 (2015年 = 100) (注2)



2 築年数経過に伴う1物件当たりの修繕費増加

- ▶ 保有物件の築年数が経過することに伴い、1物件当たりの修繕費水準が増加傾向

イオンリートにおける1物件当たりの修繕費推移 (単位: 百万円)



3 コロナ禍における衛生管理投資から集客への投資にシフト

衛生管理投資

- ▶ コロナ禍においてグループ体での衛生管理への投資が増加し、集客への投資が減少



飛沫感染予防パネルの設置



アルコール噴射機の設置

集客投資

- ▶ コロナ禍後の大規模リニューアルなど集客への投資が拡大



イオンモール倉敷大規模リニューアル



イオンモール太田増床リニューアル

運用環境を踏まえた対応② ~ 工事金額の上昇を踏まえた今後の対応策 ~

以下の対応策を軸に、効果的な対応を検討し、開示分配金を維持

利益超過分配

- ▶ 開示分配金を押し下げる要因となる必要な投資が発生した場合は、利益超過分配を実施

利益超過分配方針

- ▶ 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**

工事例

- ▶ 太田・増築棟に関連した既存棟関連工事
- ▶ 物件の競争力強化に伴う賃料増額工事
- ▶ 店舗運営に支障をきたすリスクを抑えるための設備機能維持工事

今後の対応策

1 損益に影響する費用負担の交渉

- ▶ 投資金額の内、損益に影響する費用について マスターレシーと賃料増額・費用負担調整に係る交渉を実施



2 物件特性に応じた更なる投資選別を強化

- ▶ 物件特性を考慮した上で、より厳密に投資を選別し優先度の高い投資から実行

3 既存物件の売却検討

- ▶ 質の高いポートフォリオを維持すべく売却も検討

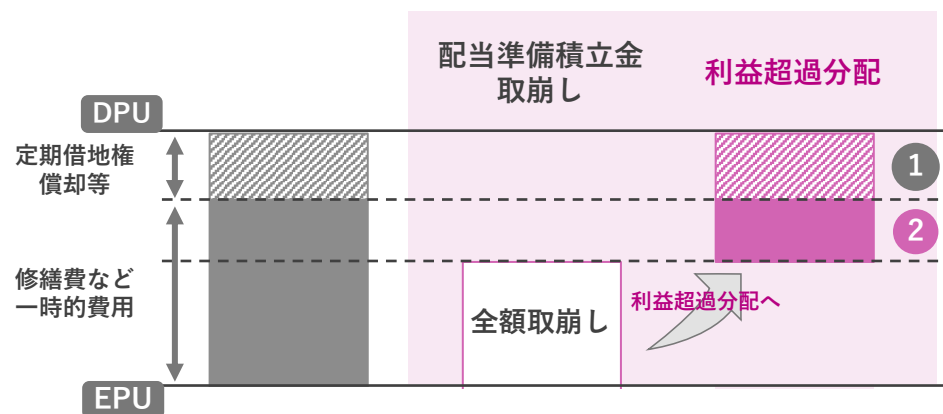
利益超過分配に対する考え方

利益超過分配の整理



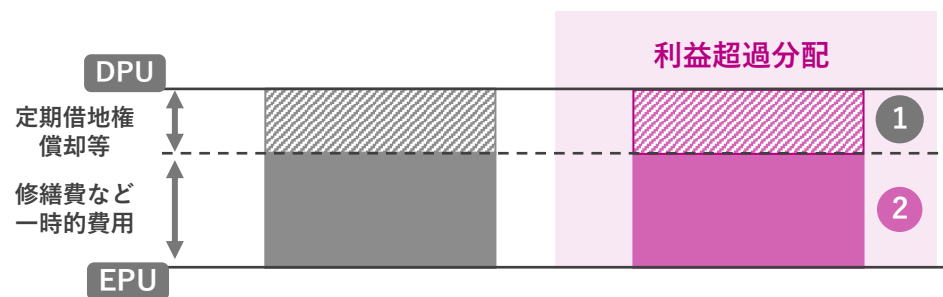
第23期活用イメージ

- ▶ 配当準備積立金を全額取崩し、利益超過分配へ
- ▶ 利益超過分配は①②両方実施 (注)



第24期以降活用イメージ

- ▶ 第24期以降は利益超過分配の活用のみ
- ▶ 利益超過分配①は毎期、②は必要に応じて実施 (注)



第23期（2024年7月期）・第24期（2025年1月期）業績予想

運用コスト上昇の影響があるものの、利益超過分配等を活用し分配金を維持

（単位：百万円）

	第23期（2024年7月期）			主な差異要因	第24期（2025年1月期）		
	今回予想	前回予想	予想差		今回予想	前期差	主な差異要因
営業収益	21,009	20,997	+12		21,017	+7	
営業費用	13,304	12,983	+320	【賃貸事業費用】 ・ 修繕費増加 +368 ・ 減価償却費減少 ▲37 ・ 損害保険料増加 +13	13,069	▲234	【賃貸事業費用】 ・ 修繕費減少 ▲302 ・ 減価償却費増加 +22 ・ 損害保険料増加 +8
賃貸事業費用	12,118	11,774	+344		11,844	▲274	
その他営業費用等	1,185	1,209	▲24		1,224	+39	
営業利益	7,705	8,013	▲308	・ 運用報酬減少 ▲20	7,948	+242	運用報酬増加 +23
営業外費用	999	1,008	▲9		1,053	+54	【営業外費用】 2024年10月借入コスト増加等
経常利益	6,706	7,004	▲298		6,894	+188	
当期純利益	6,705	7,004	▲298		6,894	+188	
当期純利益（円/口）	3,157	3,297	▲140		3,245	+88	
配当準備積立金（円/口）	117	37	+80	【配当準備積立金】 修繕費増加分取崩 117円	-	▲117	【配当準備積立金】 配当準備積立金終了の為
利益超過分配金（円/口） （資本の取崩を伴わない）	37	-	+37	【利益超過分配金（資本の取崩を伴わない）】	37	-	
利益超過分配金（円/口） （資本の取崩を伴う）	24	-	+24	定期借地権償却等分取崩 37円 【利益超過分配金（資本の取崩を伴う）】	53	+29	【利益超過分配金（資本の取崩を伴う）】 修繕費増加分取崩 53円
1口当たり分配金（円）	3,335	3,335	-	修繕費増加分取崩 24円	3,335	-	

前提条件：第23期・第24期末時点発行済投資口数：2,123,952口 第23期・第24期予想の前提為替レート：1RM=29.00円

巡航分配金目標に対する考え方

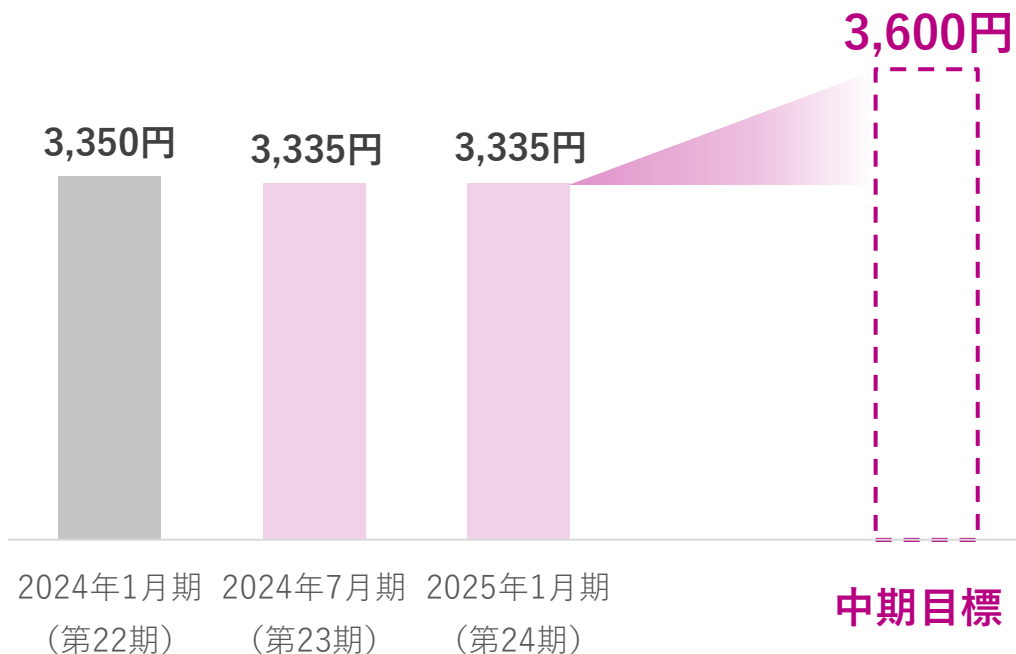
外部成長を軸とした巡航分配金目標の達成

巡航分配金
目標
(注1)

3,600 円

(利益超過分配金を含む)

分配金の安定性を保ちつつ、
外部成長を軸に目標達成を目指す



外部成長に係る強み

豊富なパイプライン

パイプライン総額 (注2) **2,900 億円**

分配金成長に寄与する
豊富なパイプラインからの厳選投資

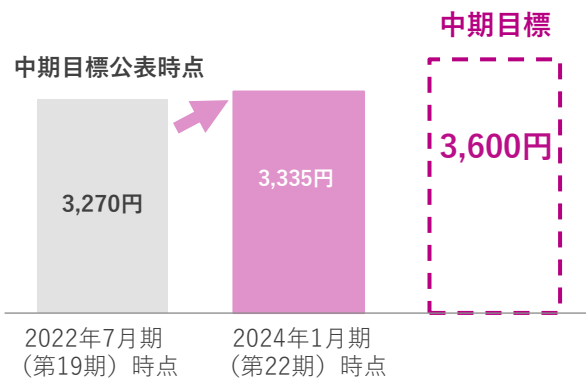
手元資金創出力

減価償却費年間 (注3) **104 億円**

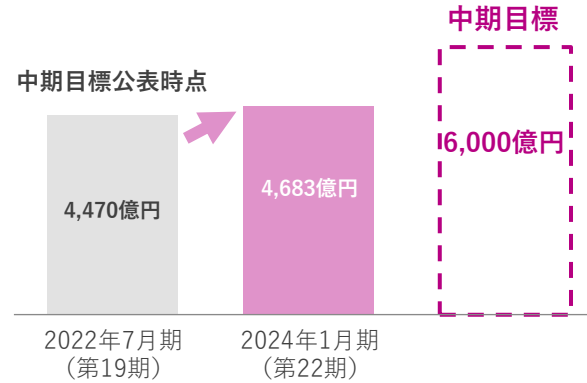
減価償却費から創出される
豊富な手元資金を柔軟に活用

中期目標に対する進捗状況（ご参考）

巡航分配金^(注1) ~ 最重要目標 ~



資産規模 ~ 重要目標 ~

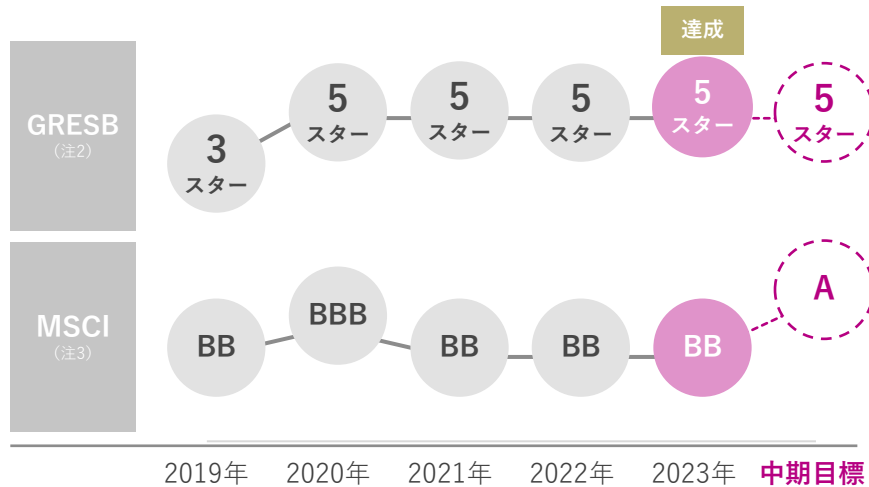


長期発行体格付 (JCR) ~ 重要目標 ~

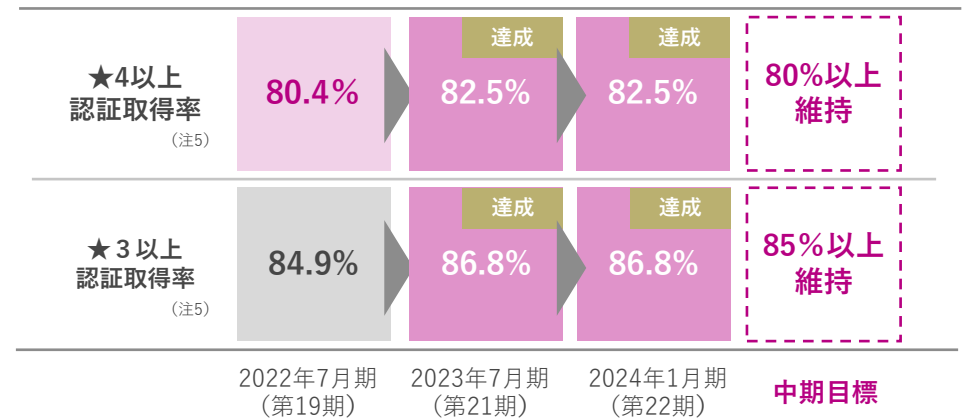


サステナビリティ ~ 重要目標 ~

外部評価 (GRESBリアルエステイト評価 MSCI ESG格付け)



第三者認証取得率^(注4)



P.9 財務～第22期実績及び今後のファイナンス方針～

- (注1) 期末時点の有利子負債の各適用金利（利率）の加重平均値です。
(注2) 2023年10月付リファイナンス実績をもとに、調達コストイメージを本資産運用会社にて試算。

P.10 サステナビリティ～第22期トピックス①～

- (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.11 サステナビリティ～第22期トピックス②～

- (注1) ★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（2024年1月末時点）。
(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) インバーター盤設置前の空調機器の電気使用量が記録されていないため、電気使用量の比較は、軸動力に基づいて算出した想定値で試算しています。また、電気使用量の比較は前年同時期の想定値と比較しています。

P.12 第22期（2024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22期末の鑑定評価額-第22期末の帳簿価額にて算出しています。
(注3) 「イオンモールかほく」及び「イオンモール新小松」の「不動産鑑定評価額」は、2024年1月31日時点で令和6年能登半島地震の影響に関する詳細な調査が完了しておらず、価格への影響を判断するために必要な修繕等の資料を入手できないため、当該要因については考慮外とする調査価額となります。

P.16 開発案件への取組み～イオンモール太田リニューアル②～

- (注) 本投資法人が、増築棟建築の工事地位承継の決定をしているものではなく、必ず工事地位を承継できるという保証はありません。

P.17 運用環境を踏まえた対応②～商業施設運用をとりまく環境～

- (注1) 一般社団法人日本建設業連合会「建設資材高騰・労務費の上昇等の現状」より抜粋。
(注2) 一般財団法人建設物価調査会「建設資材物価指数（2015年基準）「全国平均（建設総合・建築部門・建築補修・土木部門表のみ）」と主要10都市における、直近6年分の年平均と直近13カ月分の月次の部門別指数」のデータを基に本資産運用会社にて作成。

P.19 利益超過分配に対する考え方

- (注) 利益超過分配②（税法上の出資等の減少分配）は、当該営業期間の減価償却費の100分の60に相当する額を上限とします。また、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、利益超過分配②（税法上の出資等の減少分配）の実施を不適切と判断した場合、利益超過分配②（税法上の出資等の減少分配）を行わない可能性があります。

注記 |

P.21 巡航分配金目標に対する考え方

- (注1) 「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。
- (注2) 「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、過去に本投資法人が買付意向証明書等を提出し、有効期限を経過していない物件の本投資法人の購入希望金額を合計した金額を記載しています。
- (注3) 2024年7月期（第23期）と2025年1月期（第24期）に想定される減価償却費の合計値を示しています。

P.22 中期目標に対する進捗状況（ご参考）

- (注1) 「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。
- (注2) 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3) 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4) 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5) ★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（2024年1月末時点）。

第22期（2024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

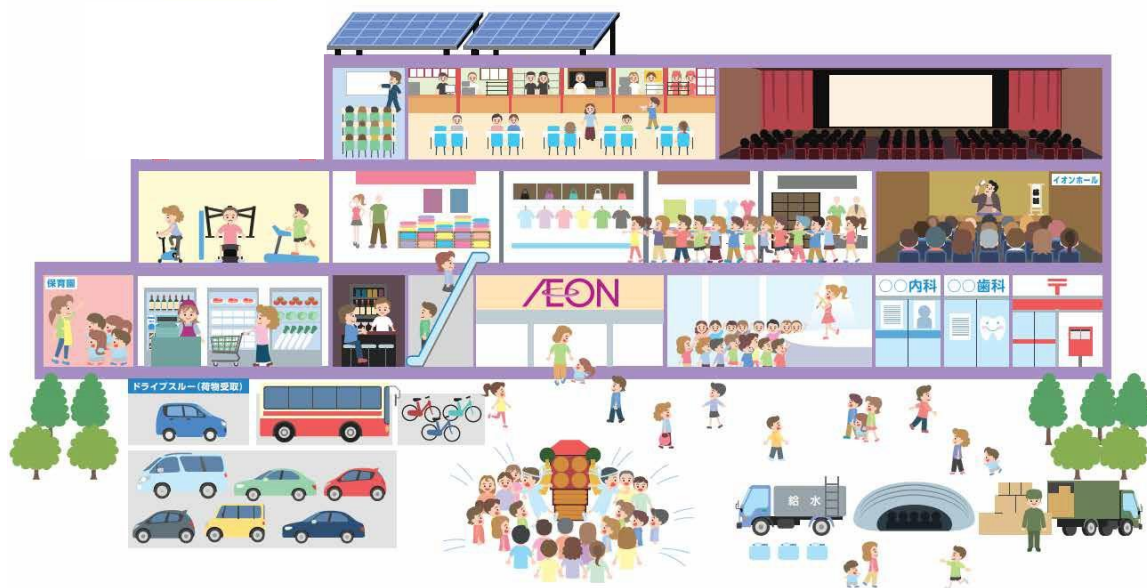


屋上・壁面に太陽光パネルを設置
環境負荷を低減

店舗受取りサービス



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



地域住民の豊かな暮らしを支える、
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」



「iAEON」アプリを通じた
スムーズなお会計とポイント管理

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・
競争環境・開発計画



商圈の厚さ

例

商圈

保有物件
商圈人口 (注1)

約 **44万人**
(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3.1万台)

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
稼働率 (注4)

約 **98%**

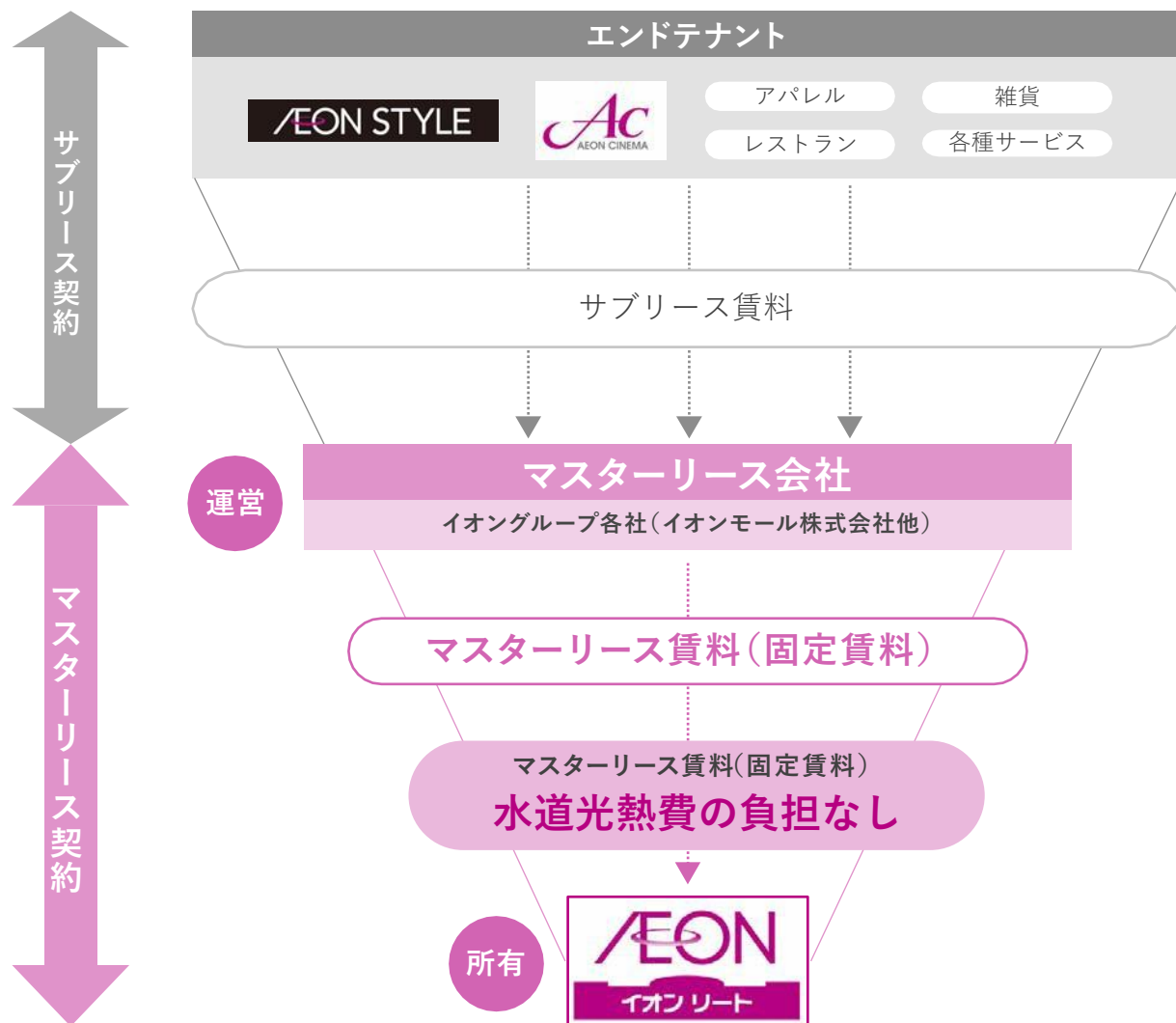
リーシング

国内保有商業施設
総テナント数

約 **5,800**
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	
2023年7月期 (第21期) (注1)	2024年1月期 (第22期) (注2)
約 108 % (前年比)	約 103 % (前年比)

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**

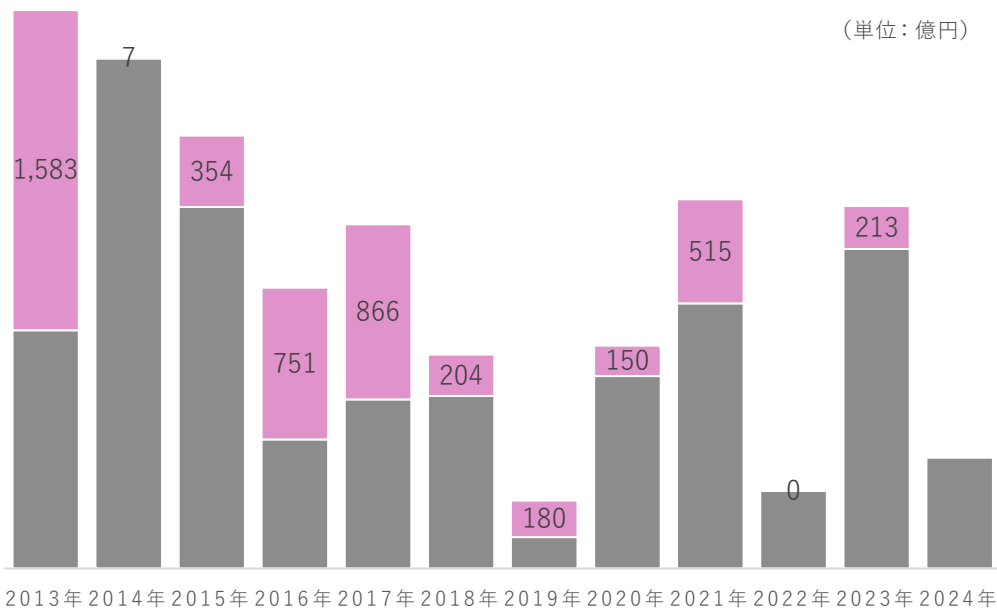
厳選投資の実績～適正な条件～

相対取引による物件取得比率

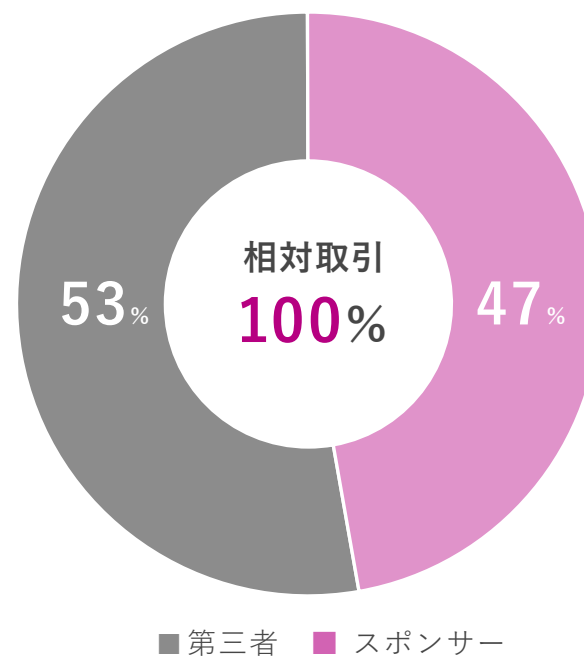
100%

物件取得の検討結果

■ 取得見送り (注1) ■ 物件取得



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	167 sc
	イオンタウン株式会社	155 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 ユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス株式会社	1,680 店舗 (注4) (GMS・SM・DS・HC・SuC)
	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
海外	イオンモール株式会社	36 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 (注5)

2,900 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



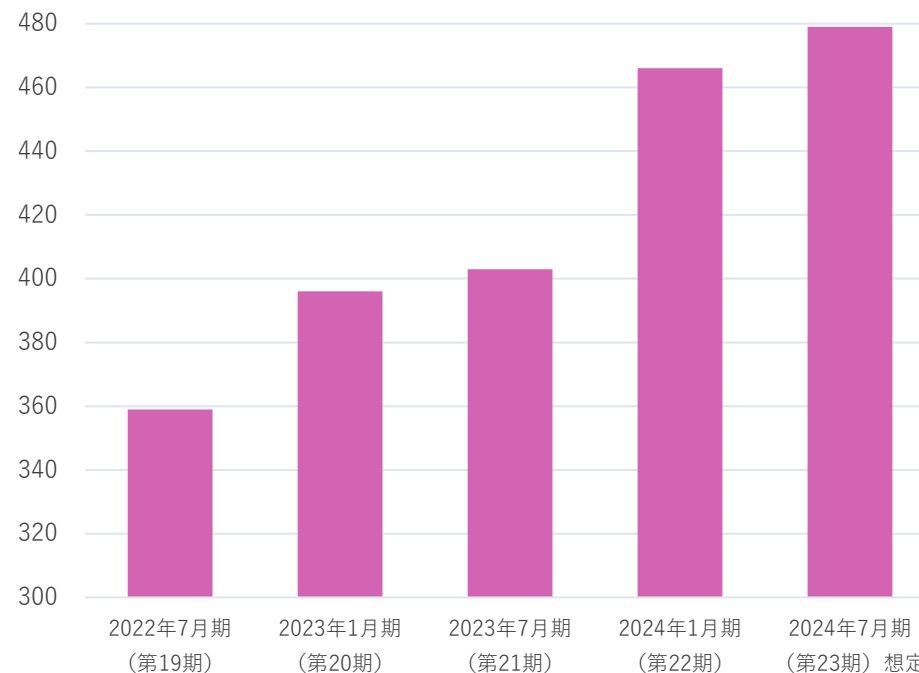
外壁塗装工事

賃料増加を伴う活性化投資（注1）の累計額

71.7億円（2024年1月期現在）

活性化投資により増加した年間賃料の累計額（注2）

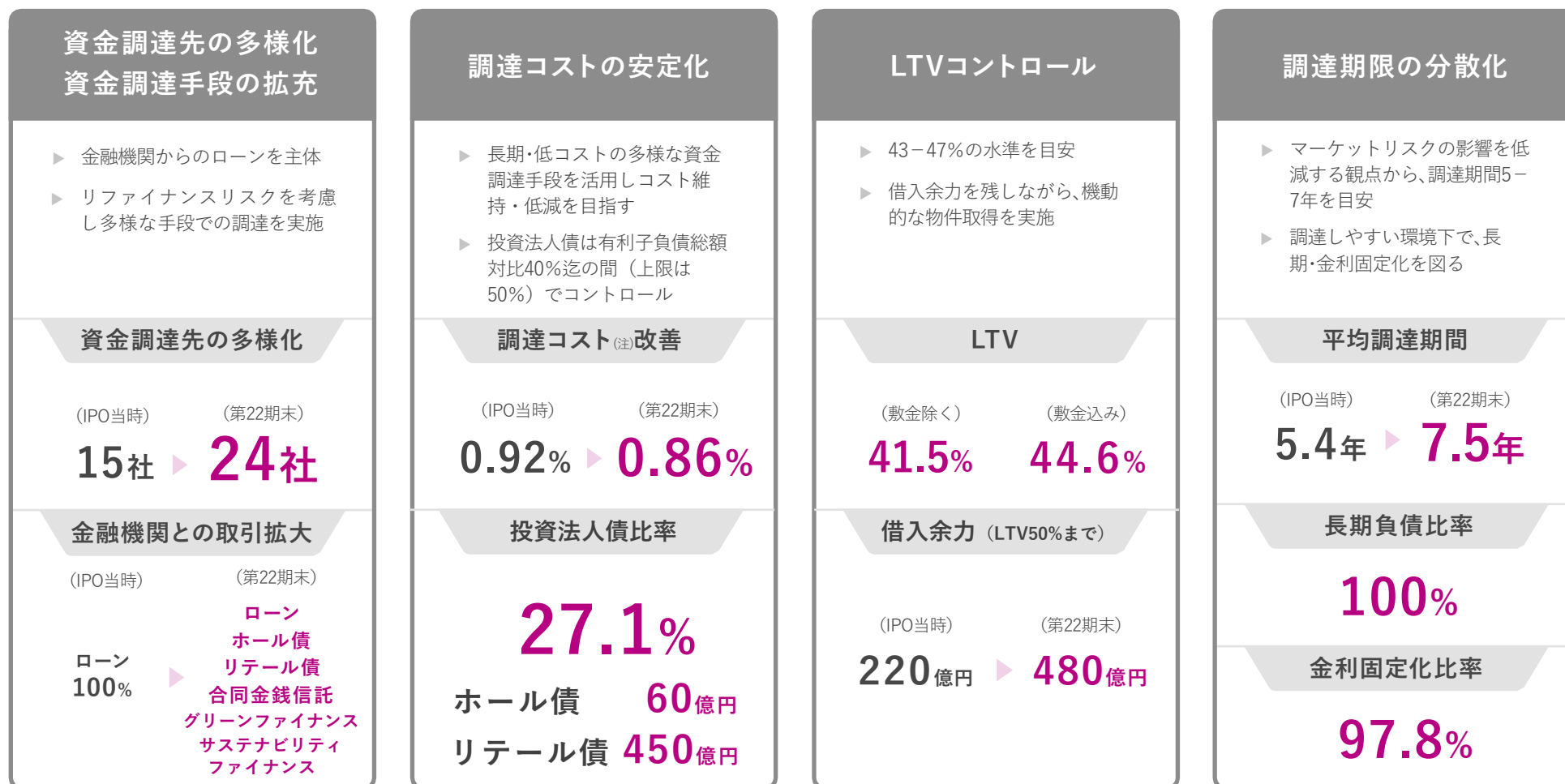
（単位：百万円）



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



財務方針 ~ 財務運営 ~

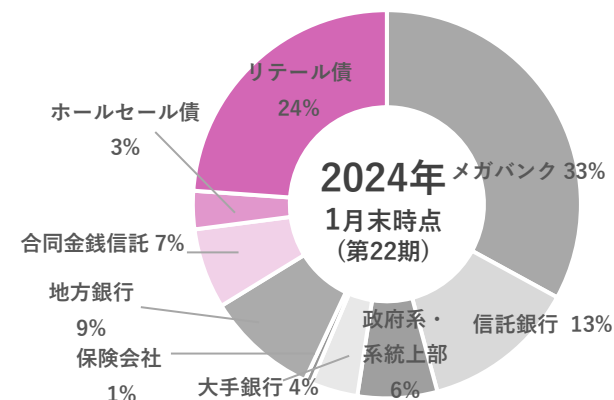
財務運営

	2023/7月期 (第21期)	2024/1月期 (第22期)
新規調達金額 ^(注1)	93億円	297億円
有利子負債残高	1,884億円	1,884億円
うち投資法人債残高	510億円	510億円
平均調達期間	7.4年	7.5年
平均残存期間	3.7年	4.1年
調達コスト ^(注2)	0.78%	0.86%
長期負債比率	95.1%	100%
金利固定化比率	92.8%	97.8%
LTV (敷金込)	44.8%	44.6%
借入余力 (上限50%)	約470億円	約480億円

格付の状況

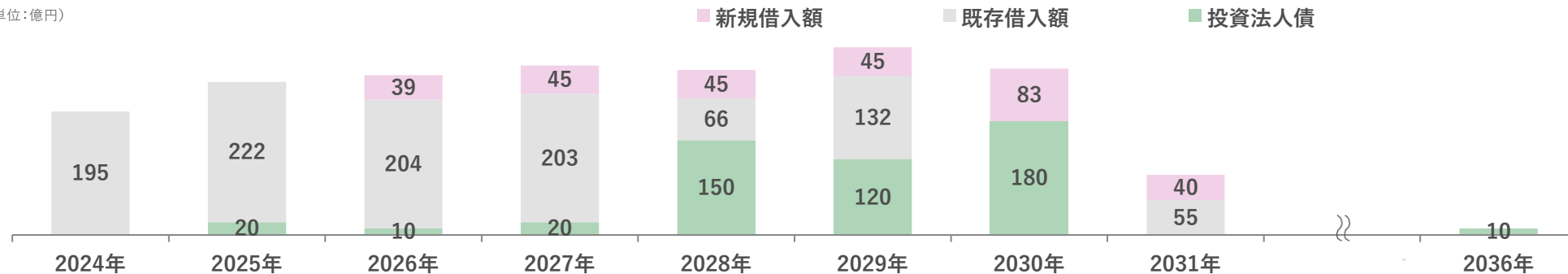
信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA	安定的

有利子負債の内訳



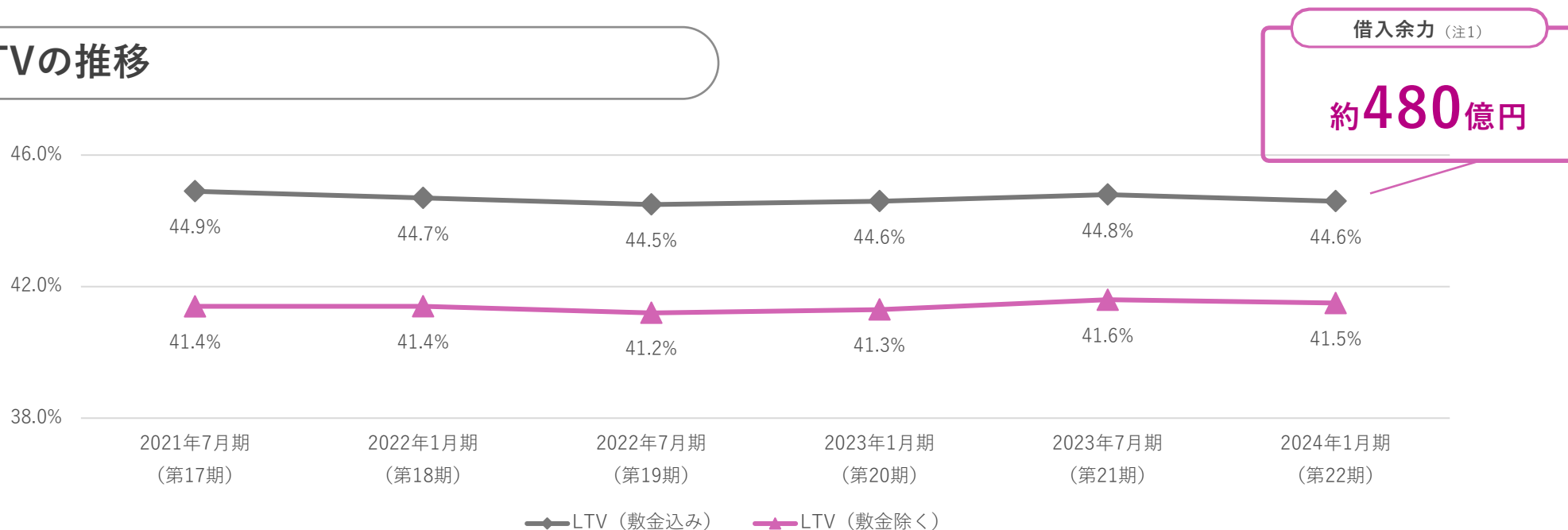
返済期限の分散化 (2024年1月期 (第22期) 時点)

(単位:億円)

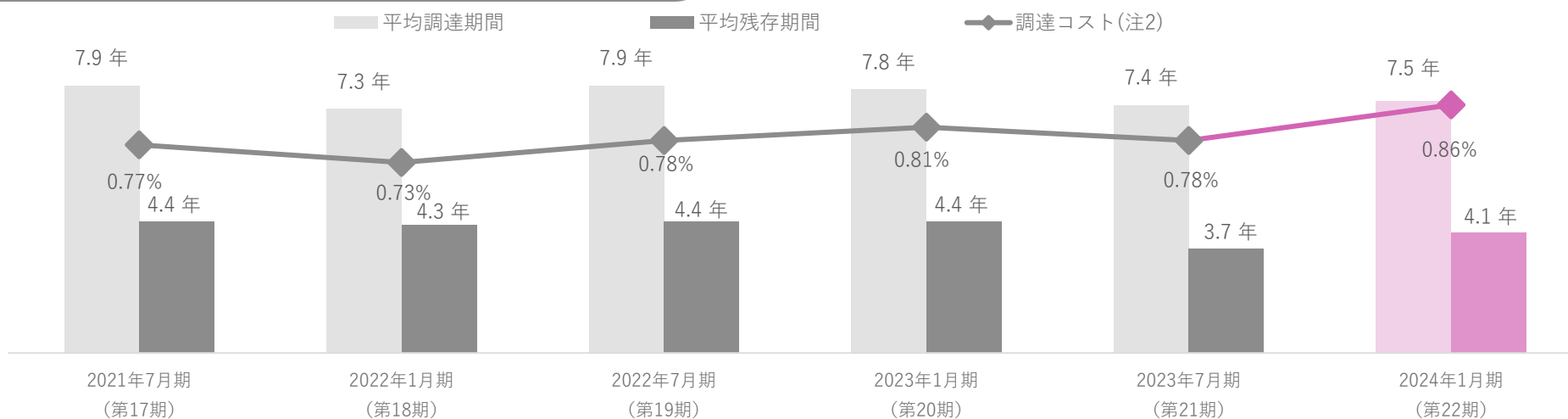


財務方針 ～ LTV及び調達コスト推移 ～

LTVの推移



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

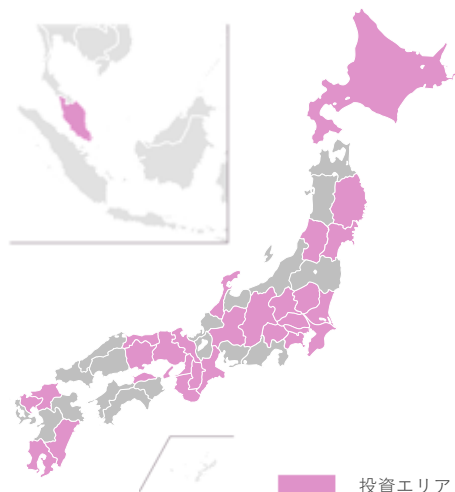
- ▶ 投資エリア及び1物件当たりの取得価額の分散

28都道府県

+

マレーシア

(2024年1月末日時点)



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（2023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

(2024年1月末日時点)

<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）	4.4億円

豊富な手元資金

- ▶ 年間約**104**億円^(注1)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

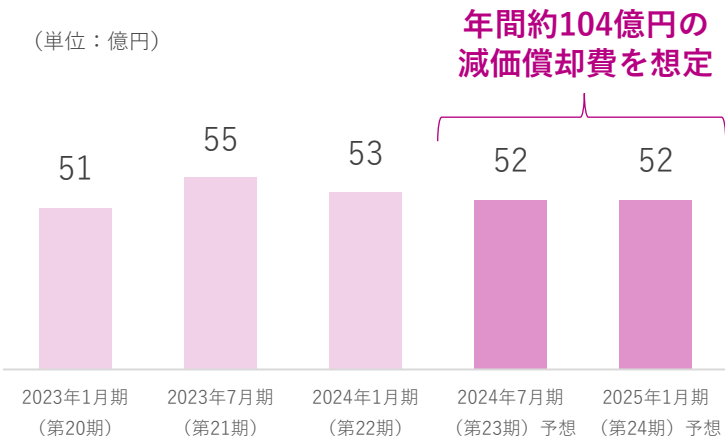
配当準備積立金の積立て

- ▶ 第23期末時点の配当準備積立金残高**249**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

高い手元資金創出力

減価償却費から創出される豊富な手元資金を活用し、成長を実現

減価償却費の推移



手元資金活用シミュレーション (50億円での試算) (注1)

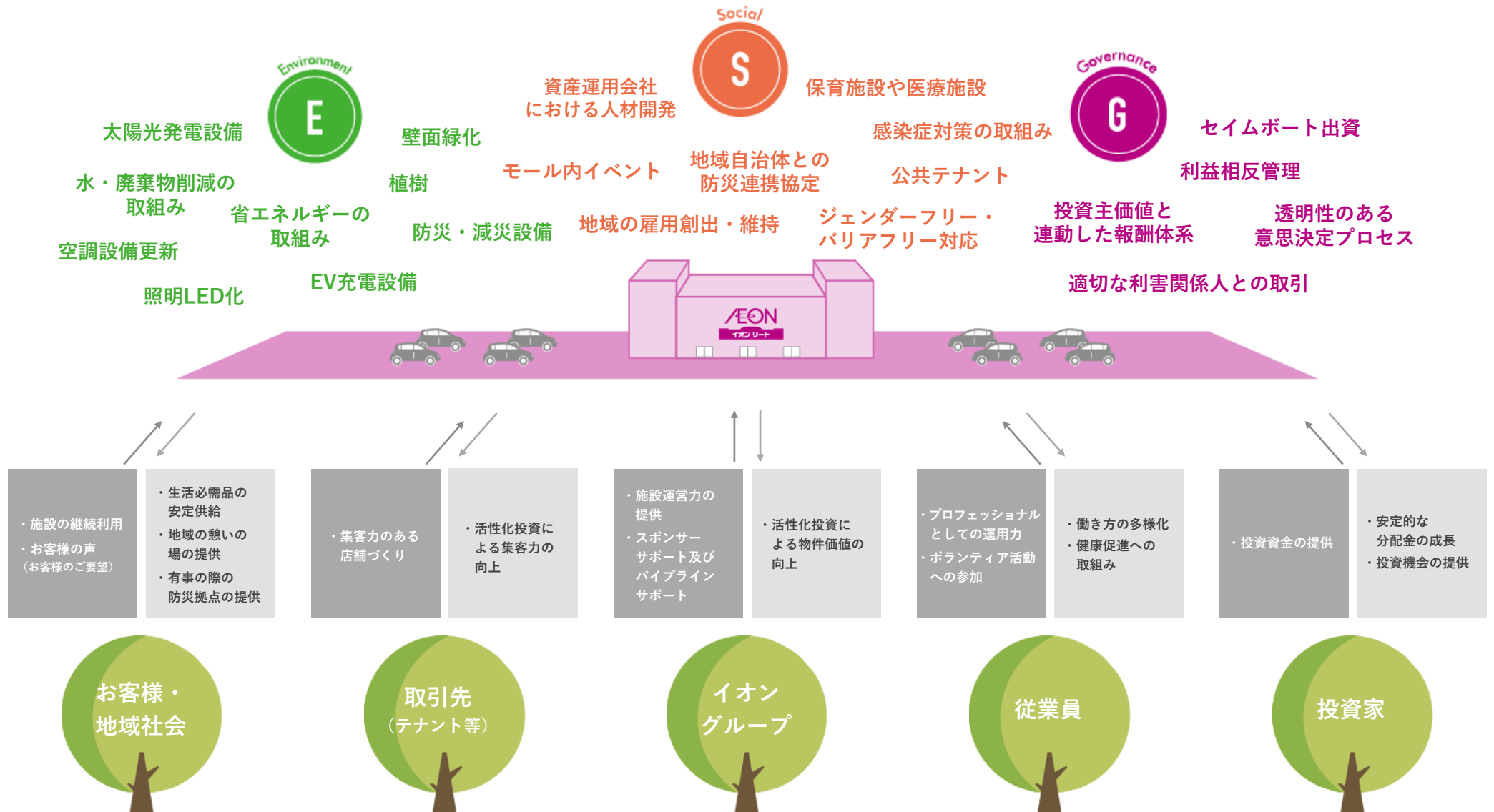
	DPU	LTV	FCF
収益力向上 物件取得など	約 44円増	増減なし	1.2億円増
財務基盤の安定化 LTVコントロールなど	約 10円増	約 0.6%減	増減なし
資本政策 (注2・3) 自己投資口取得など	約 40円増	増減なし	増減なし

手元資金活用の主な事例



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

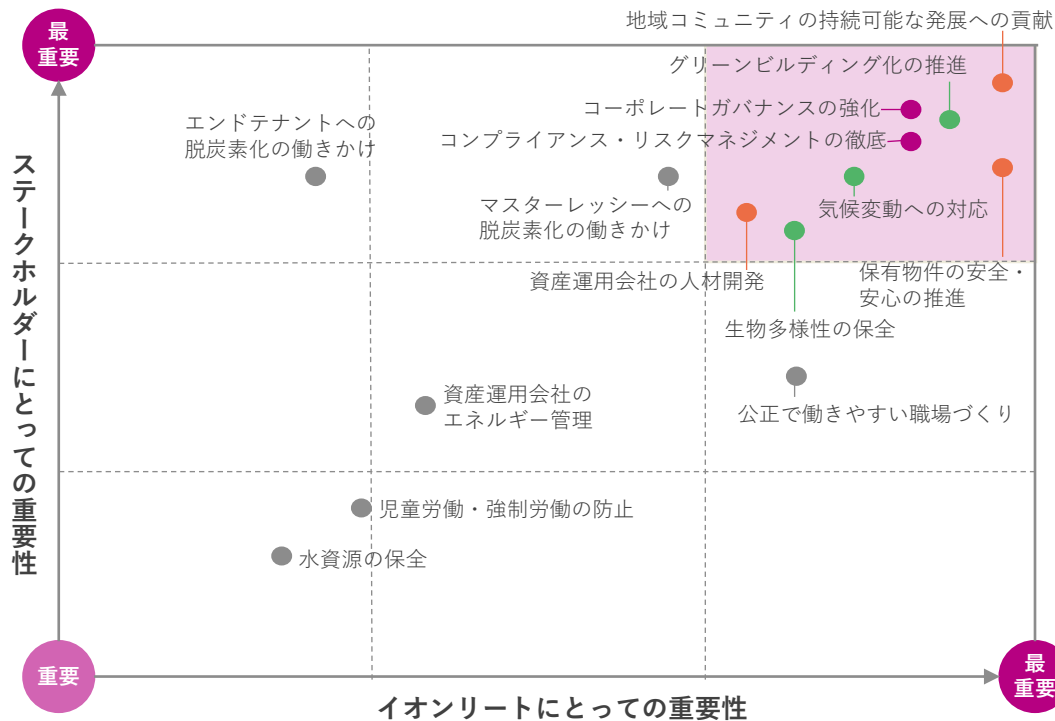


サステナビリティ ~ マテリアリティ ~

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
- ▶ 優先テーマに重点を置き、設定したKPIをもとに取組みを進めていく

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 (SDGs: 6, 7, 12, 13)
- 気候変動への対応 (SDG: 13)
- 生物多様性の保全 (SDGs: 14, 15)

S Social

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

Environment

E

優先課題	項目	KPI
グリーンビルディング化の推進	GRESBリアルエステイト評価	5スターの獲得/年
	保有物件の第三者認証取得率	★3相当以上85%以上、★4相当以上80%以上、(中期目標)★4相当以上90%以上
	エネルギー効率を高める機器の設置	インバーター盤をはじめとする省エネ機器の導入店舗数ポートフォリオの50%以上 (中期目標)ポートフォリオの80%以上
	保有物件への再エネ・創エネ設備の導入店舗数	設置店舗数年3店舗、(中期目標)ポートフォリオの50%以上
気候変動への対応	GHG総排出量の削減	年平均1%の消費原単位の低減、(中期目標)電力消費量/エネルギー消費量の50%再エネ化、CO2排出量(Scope3)50%削減、(長期目標)ネットゼロ
	水消費量	(中期目標)消費原単位を増加させない
	廃棄物	(中期目標)店舗のリサイクル率80%
	グリーンファイナンスの推進	(中期目標)有利子負債の50%以上
	MSCI ESG格付け	(中期目標)A評価以上の取得
生物多様性の保全	保有物件のABINC認証(いきもの共生事業所認証)取得	年1物件以上、 (中期目標)ポートフォリオの20%以上、(長期目標)ポートフォリオの30%以上
地域コミュニティの持続可能な発展への貢献	保有物件の集客数	(中期・長期目標)ポートフォリオベースで前年対比で平均100%以上
	防災拠点店舗数	(中期目標)ポートフォリオの50%以上、(長期目標)100%
	社会貢献活動を行う公益財団法人への寄付	毎年実施
	植樹等のボランティア活動の実施	延べ40人以上参加/年
	J-REIT普及・イオンリートの啓蒙活動	年2件以上
保有物件の安全・安心の推進	保有物件のエンジニアリングレポート(ER)取得/状況把握(ER取得後5年以内をめぐりに再取得)	(中期目標)ポートフォリオの80%以上、(長期目標)100%
	計画的な修繕の実施	実施率80%以上/年
	地震保険の付保	毎年実施
資産運用会社の人材開発	平均勤続年数	5年以上
	1人当たり研修時間	20時間以上/年
	女性役員比率	50%以上、(中期目標)女性管理職比率30%以上
	キャリア開発面談実施率	100%/年
	能力・キャリア開発制度の利用率	50%/年、(中期目標)100%/年
コーポレートガバナンスの強化	会議体出席率	90%以上/年
	会議体の実効性評価	毎年1回実施
コンプライアンス・リスクマネジメントの徹底	リスク管理委員会	年2回実施
	コンプライアンス研修・情報セキュリティ研修	毎月実施、受講率:100%
	BCP訓練・BCP委員会	年2回実施
	サイバーセキュリティ訓練	年1回実施

Social

S

Governance

G

サステナビリティ ~ 環境への取り組み ~



環境負荷低減に向けた投資

保有物件において環境負荷低減に向けた投資を推進

投資事例（一例）：

- ▶ 空調機インバーター盤導入工事
- ▶ LED化工事
- ▶ 廃PETボトル活用アスファルト駐車場舗装工事

イオンモール
鈴鹿
駐車場
舗装工事



約46,000本の廃PETボトルを活用したアスファルトにて舗装



エネルギー効率化への物件における取り組み事例

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



第三者認証の取得

第三者認証取得率 (注) **86.8%**

(総賃貸可能面積ベース/2024年1月末時点)

DBJ Green Building認証



DBJ Green Building

31物件取得



2024年1月
イオンモールKYOTO
★★★★★再取得

CASBEE不動産評価認証



Sランク **4**物件

(最高評価)



2023年3月
イオンモール鹿児島

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



- ▶ 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

人財開発への取り組み

- ▶ 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	11回	宅地建物取引士	17名
業務研修	9回	不動産証券化協会認定 マスター	13名
労働安全衛生関連研修	9回		
システム研修他	17回	公認不動産コンサル ティングマスター	3名
その他	2回		
合計	48回		

(2024年2月末日時点)

(2023年度：2023年3月から2024年2月まで)

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 (2023年度寄付実績：1,350万円)

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**3名**体制 (2023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 **17.3%** 保有
(2024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

グリーンローン **126**億円

2022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	33	総量	492,528,415	1,844,195	212,102
	比率	70.2%	原単位	147	0.5	0.0632
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	14	総量	106,182,204	2,329,673	48,857
	比率	29.8%	原単位	136	3.0	0.0625

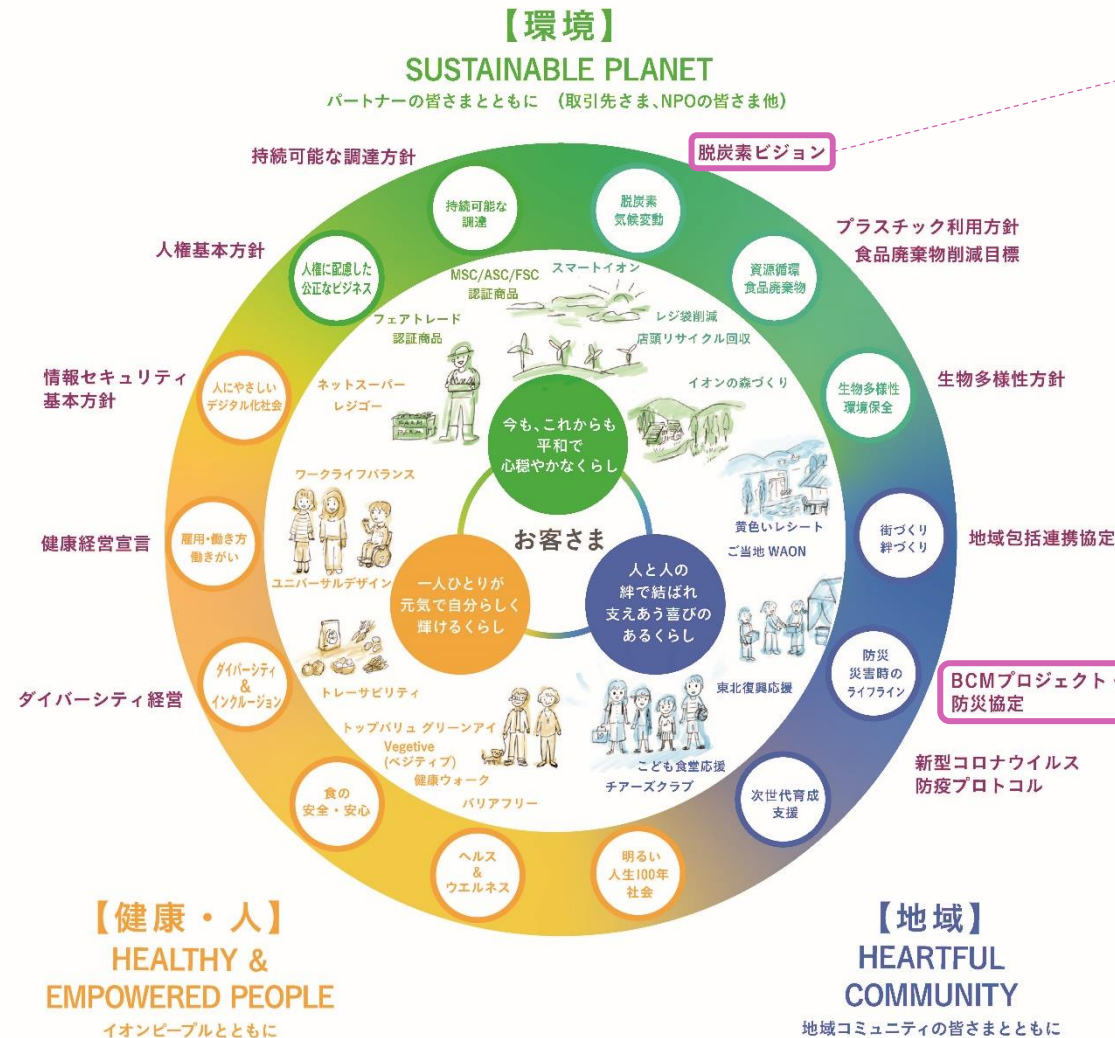
2. サステナビリティファイナンス対象物件および該当ソーシャルプロジェクト

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1,480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3,500人	有
イオンモール新小松		約2,550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 サステナビリティコンパス



イオン脱炭素ビジョン

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CO ₂ 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CO ₂ 等をゼロにする努力を続けます。
お客さまとともに	すべてのお客さまとともに、脱炭素社会の実現に努めます。

2030年
店舗使用電力
再エネ使用率
50%切り替え

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 ₂ 排出量の約9割が電力由来 ▶ 店舗使用電力の削減と再エネ転換

省エネ
再エネ

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
- ▶ 2022年2月末時点65ヵ所の防災拠点登録



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9月、巡航分配金成長を最重要目標とした中期目標を設定しました。イオンリートの強みである豊富なパイプラインや手元資金を活用し、達成を目指すことを公表しています。

2023年2月には約200億円の物件取得により目標達成にむけて着実に順調している一方、運用を取巻く環境は、インフレの定着や更なる金利上昇等により、公表時から一層厳しい状況となっています。

このような中、2024年1月期はイオン上田ショッピングセンターにおいて取得時より取組んできたリニューアルが完了し賃料増額を実現したほか、297億円のリファイナンスについては一部合同金銭信託スキーム（グリーンローン）の活用により調達コストを抑制、自然災害による被害については保険対応及び配当準備積立金の活用により、当初予想通りの分配金3,350円で着地しました。

今後については、イオンリートの強みを活かし目標達成を目指す方針は変わらないものの、中長期的な投資主価値の向上に向けて、様々な環境変化による課題に対応しながら運用を継続して参ります。引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



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
樫村 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



取締役
豊島 到

略歴

1997年野村證券(株)入社
2014年当社入社、2015年当社財務企画部 IR・企画グループマネージャー
2018年当社経営管理部長
2020年イオン(株)出向、戦略部
2021年同社 秘書・広報担当
2022年同社 秘書・渉外担当
2023年5月より当社取締役、財経・管理管掌

注記 II

P.28 「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RSC40物件のうちマーケットレポートに記載がある36物件で試算。
- (注2) 令和3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RSC40物件にて試算。
- (注4) 「エンドテナント稼働率」は、2023年11月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（44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1位を四捨五入）を示しています。

P.29 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 2023年7月期（第21期）」は、本投資法人が2024年1月末日時点で保有する国内商業施設において、2023年2月～2023年7月迄のエンドテナント売上高合計額について、前年同期比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。
- (注2) 「エンドテナント売上高 2024年1月期（第22期）」は、本投資法人が2024年1月末日時点で保有する国内商業施設において、2023年8月～2024年1月迄のエンドテナント売上高合計額について、前年同期比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。2023年12月及び2024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.30 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) 2024年1月末日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.31 外部成長～パイプラインサポートによる更なる成長～

- (注1) 2023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、イオンフードサプライ株式会社及びユニテッド・スーパーマーケット・ホールディングス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、ユニテッド・スーパーマーケット・ホールディングス株式会社）、イオングローバルSCM株式会社より提供されたデータ（2024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。
- (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、過去に本投資法人が買付意向証明書等を提出し、有効期限を経過していない物件の本投資法人の購入希望金額を合計した金額を記載しています。

P.32 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) 2024年1月期（第22期）末時点の保有資産を集計対象としています。

P.33 財務方針～安定調達～

- (注) 期末時点の有利子負債の各適用金利（利率）の加重平均値です。

P.34 財務方針～財務運営～

- (注1) ブリッジローンを除くリファイナンス、及び新規物件取得に係るデット調達を含みます。
- (注2) 期末時点の有利子負債の各適用金利（利率）の加重平均値です。

注記 II

P.35 財務方針～LTV及び調達コスト推移～

- (注1) 「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。
- (注2) 期末時点の有利子負債の各適用金利(利率)の加重平均値です。

P.36 リスクマネジメント～自然災害への対応～

- (注1) 2024年7月期(第23期)と2025年1月期(第24期)に想定される減価償却費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.37 高い手元資金創出力

- (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3.8%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0.9%の借入金を返済すると仮定。
- 「資本政策」投資口価格122,000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22期末1口当たりNAV152,786円の0.8倍となる投資口価格水準を千円未満切捨てとした金額を前提としています。
- (注3) 借入金返済額約22.3億円、自己投資口取得・消却額約27.7億円にて試算しています。

P.39 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.41 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.42 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.41 サステナビリティ～環境への取組み～

P.42 サステナビリティ～社会的課題解決への取組み～

P.44 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22期（2024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

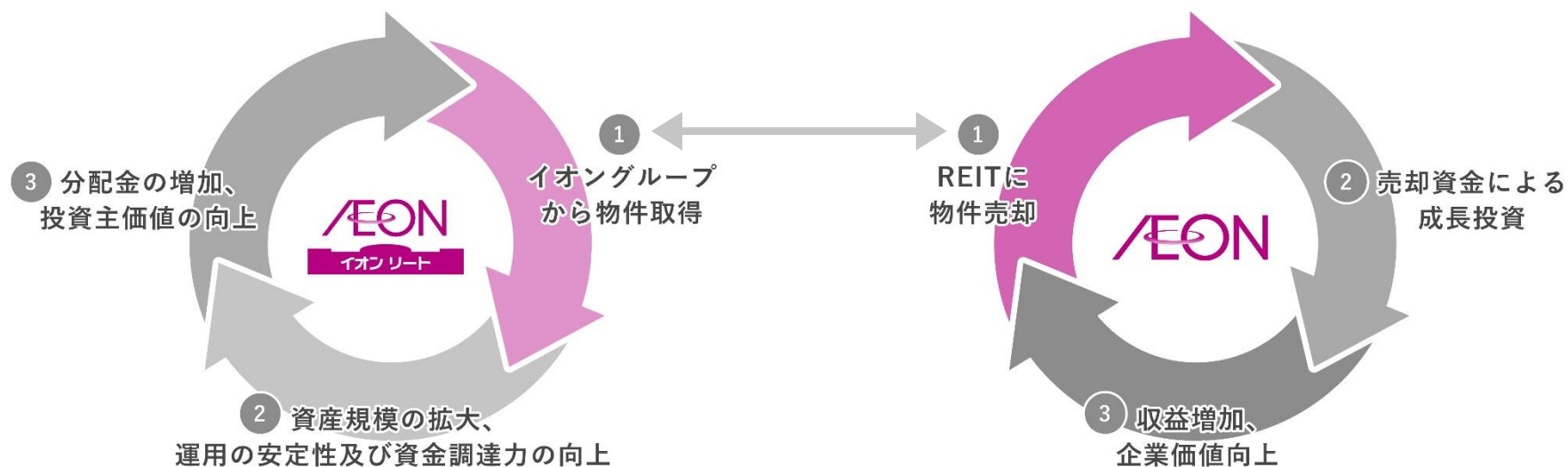
基本理念・基本方針

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>ネイバーフード型 (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

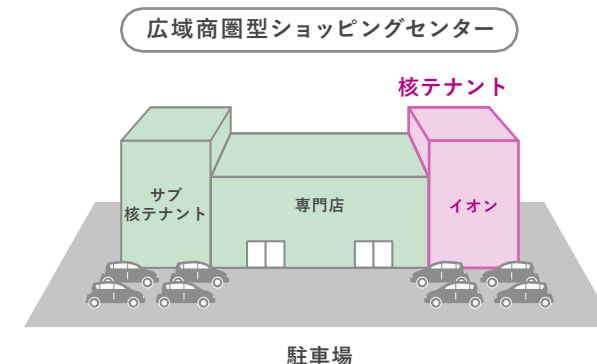
地域別投資比率

国内

投資比率：
85%以上

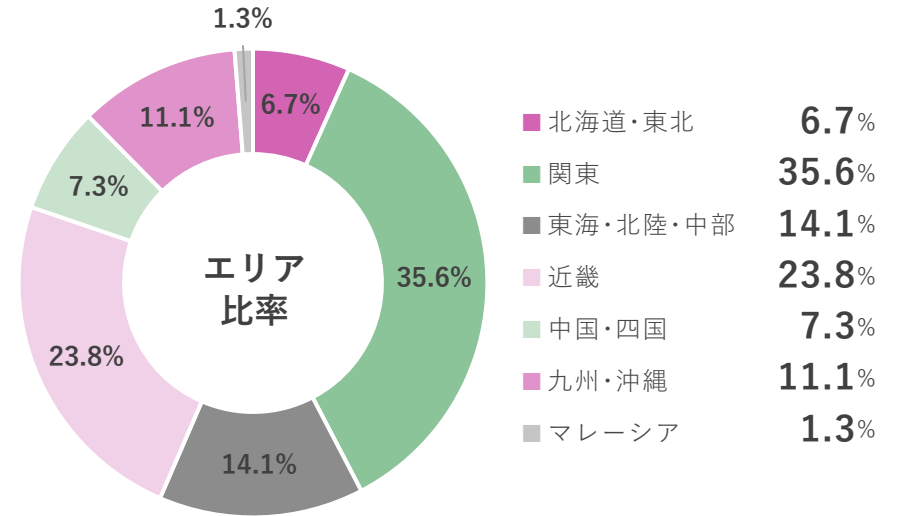
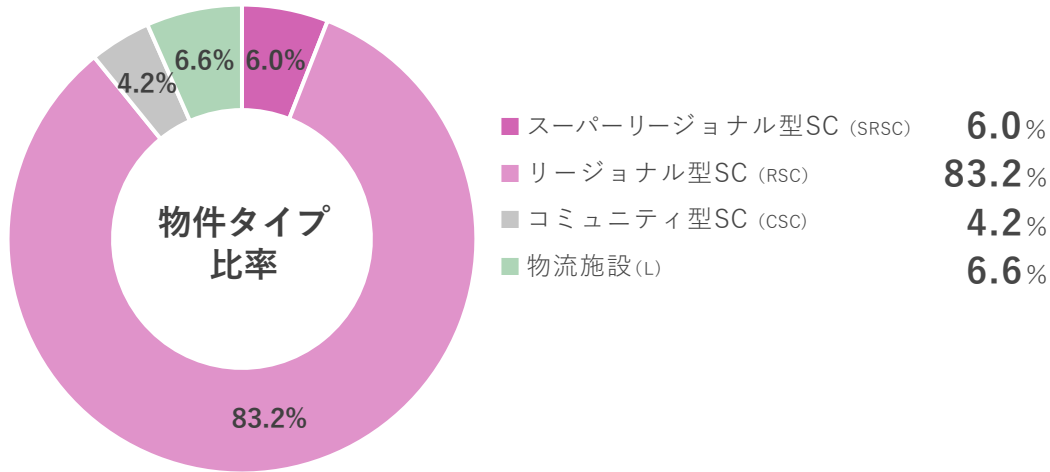
海外

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22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	49 物件 (内、国内47物件、海外2物件)
取得価額合計	4,683 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	12.8 年
築年数	18.5 年

イオンリートの保有物件（第22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）
- 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）



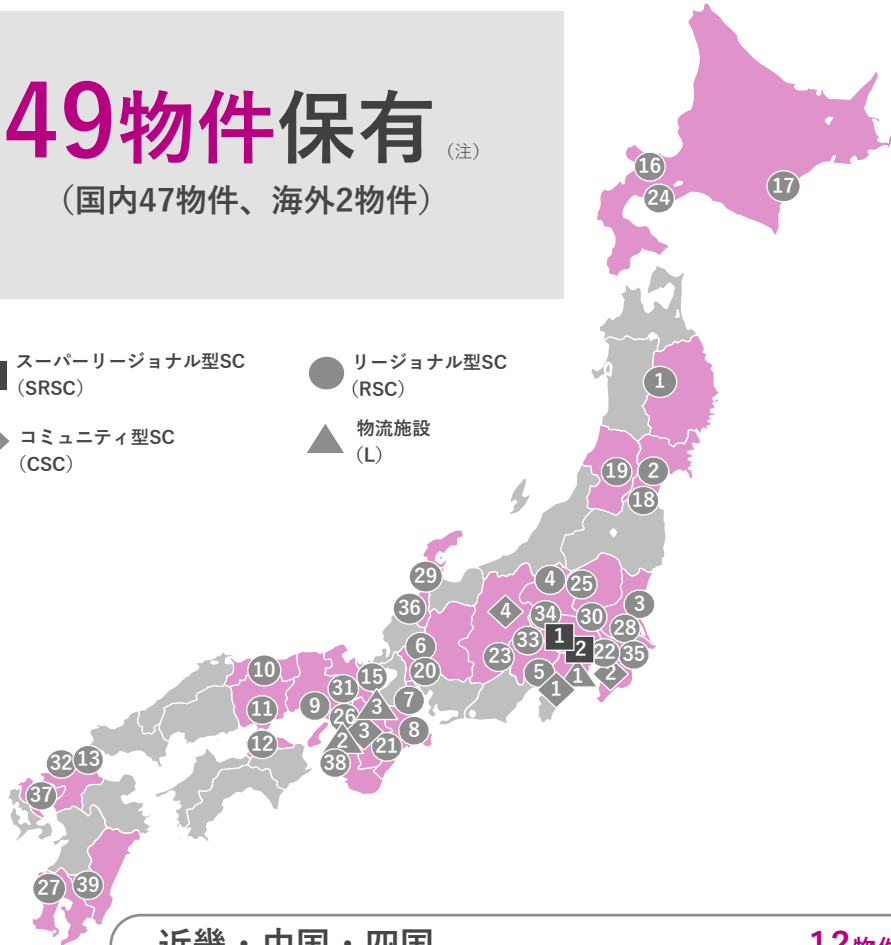
マレーシア 2物件



- 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（ヌグリスンピラン州）

49物件保有 (注)
(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

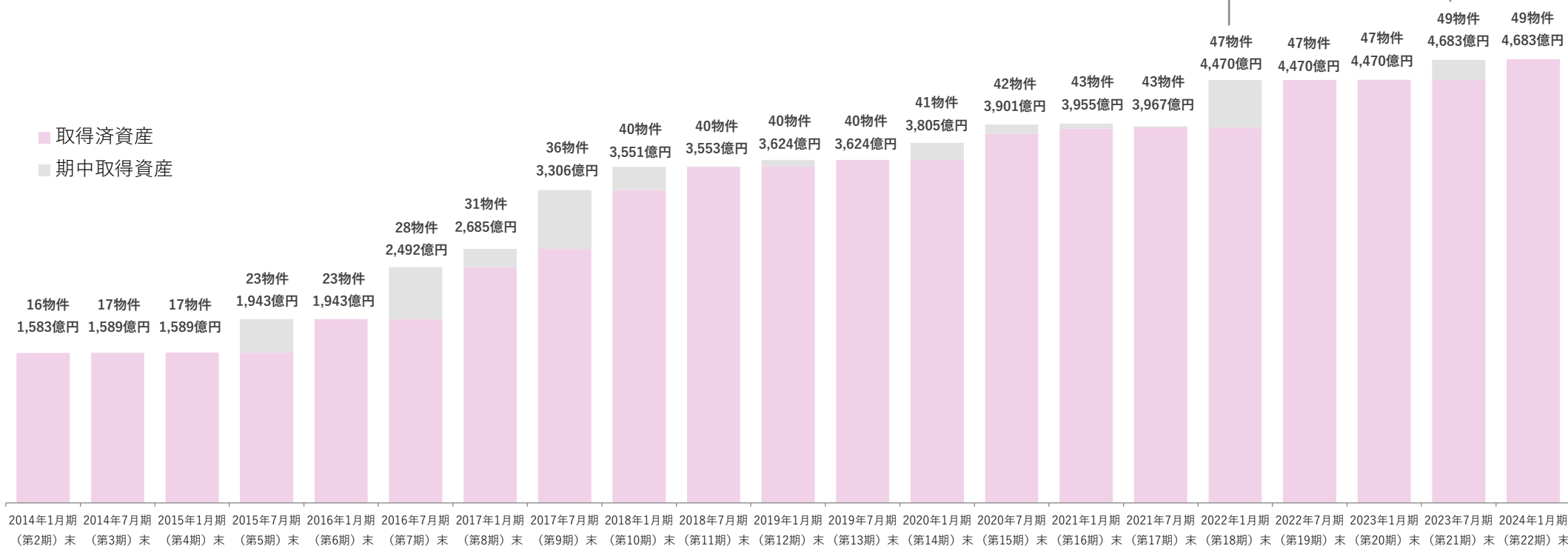


イオンモール和歌山
(取得価額**168**億円)



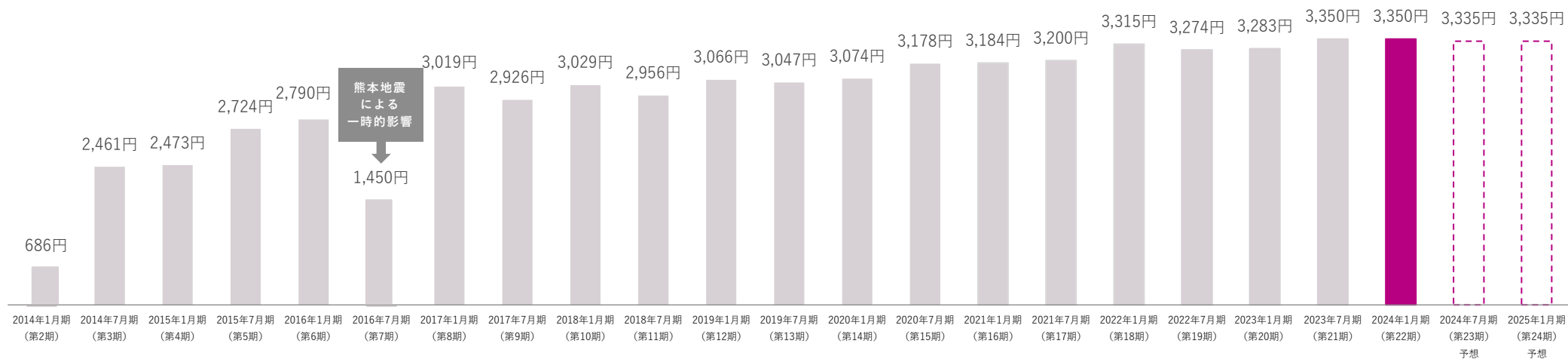
イオンモール都城駅前
(取得価額**44**億円)

■ 取得済資産
■ 期中取得資産

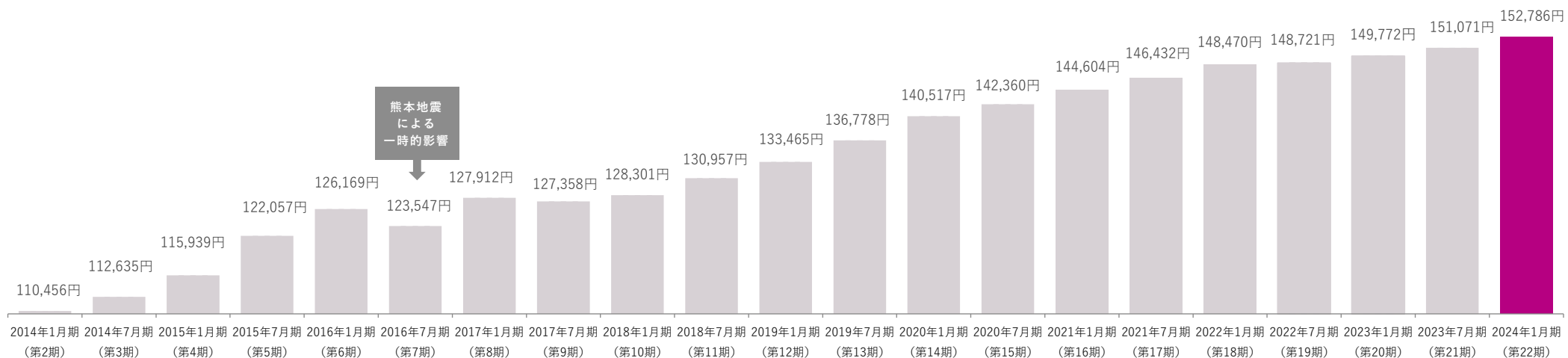


分配金とNAVの進捗

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 (注) ■ 固都税効果

物件取得による固都税効果

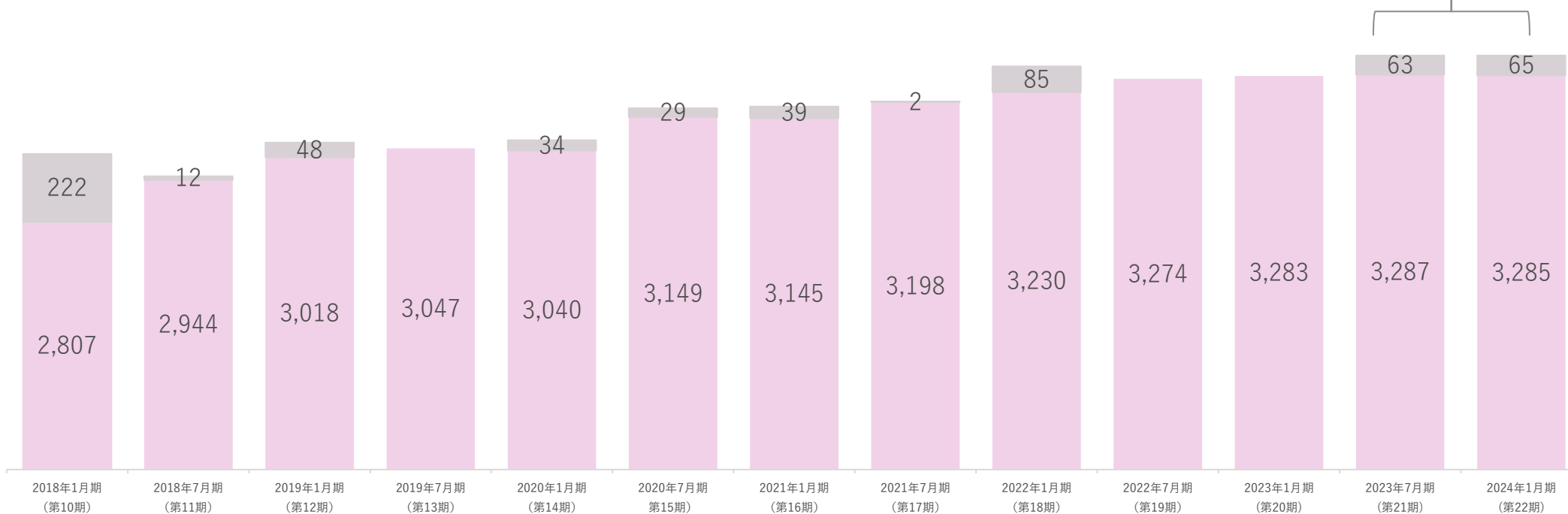


イオンモール和歌山
(取得価額168億円)



イオンモール都城駅前
(取得価額44億円)

(単位：円)



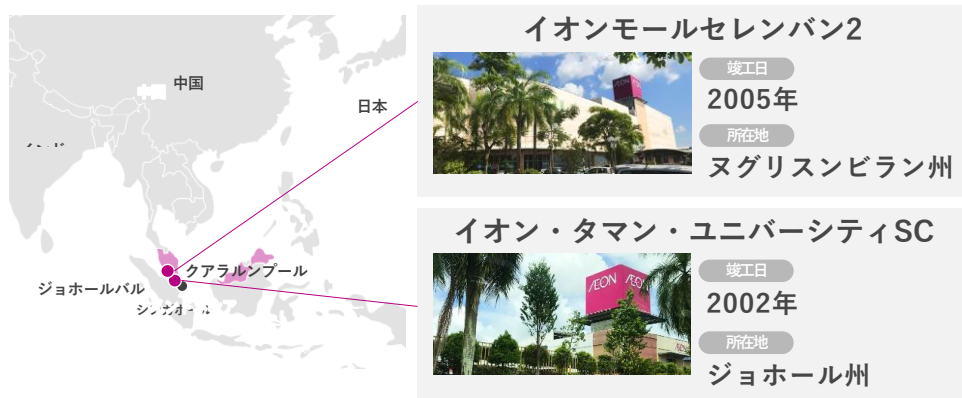
「固都税効果」について

- ▶ 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

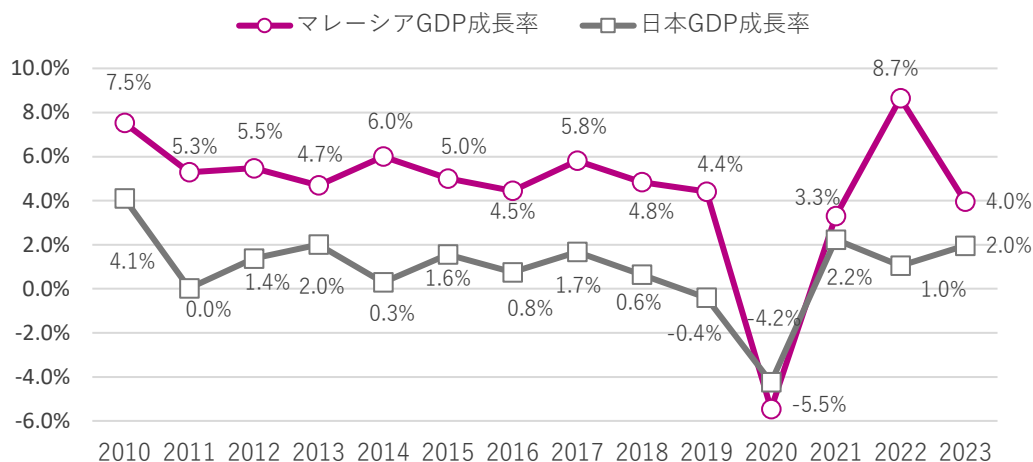
保有海外不動産概要 ~ Jリート初海外不動産投資 ~

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

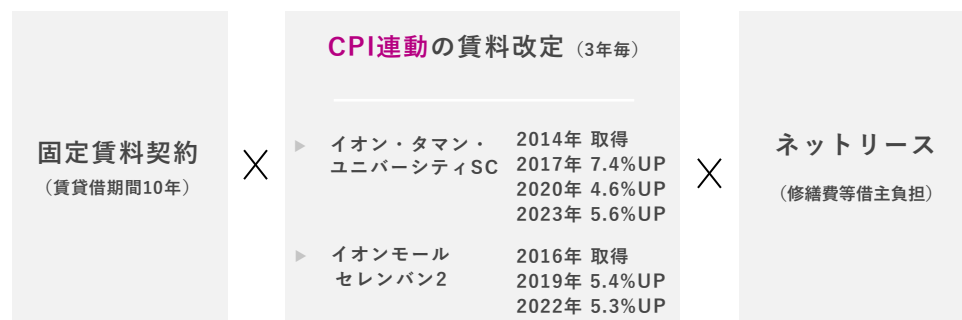
保有物件概要



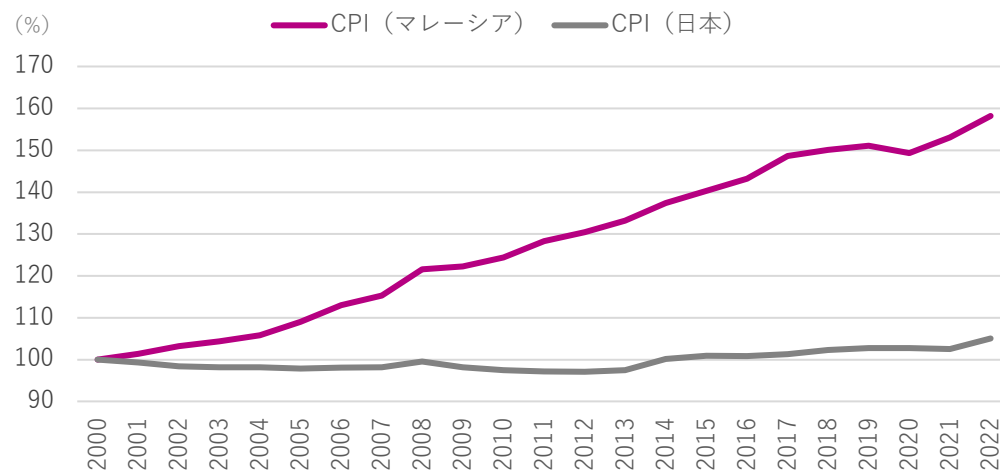
日本・マレーシアGDP成長率の推移 (注2)



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)



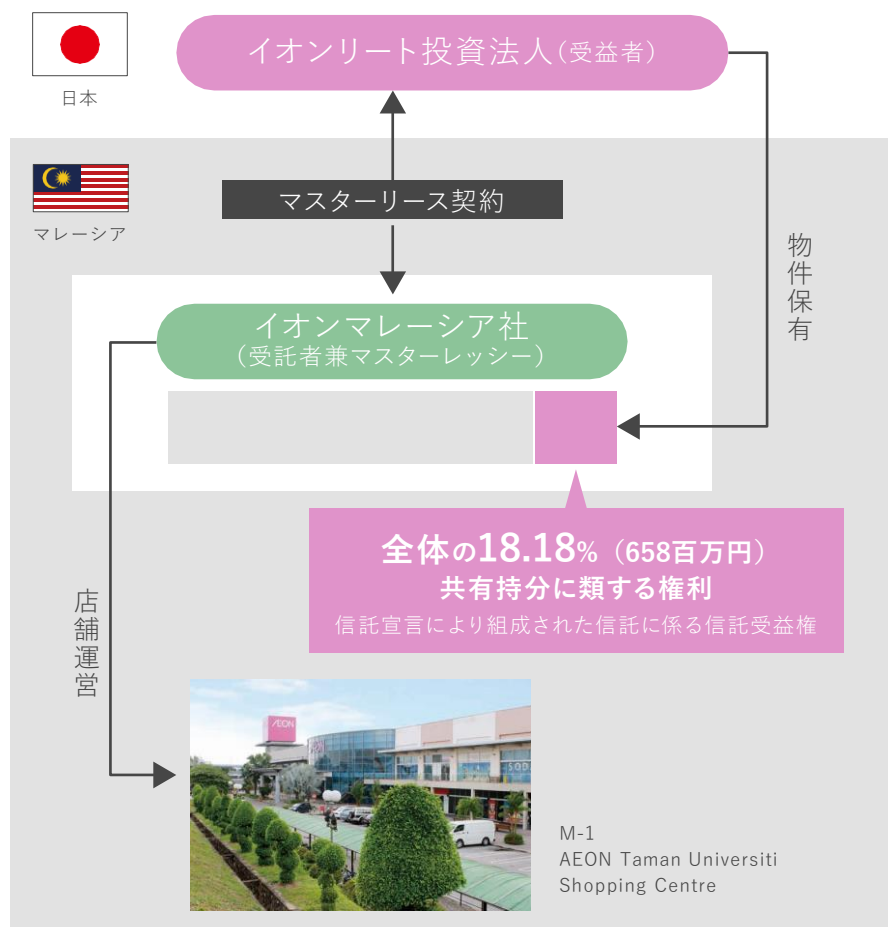
イオンマレーシア社 (AEON Co. (M) BHD) 概要

- ▶ 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4,141mil RM (1,142億円, 1RM=27.59円) (注1)

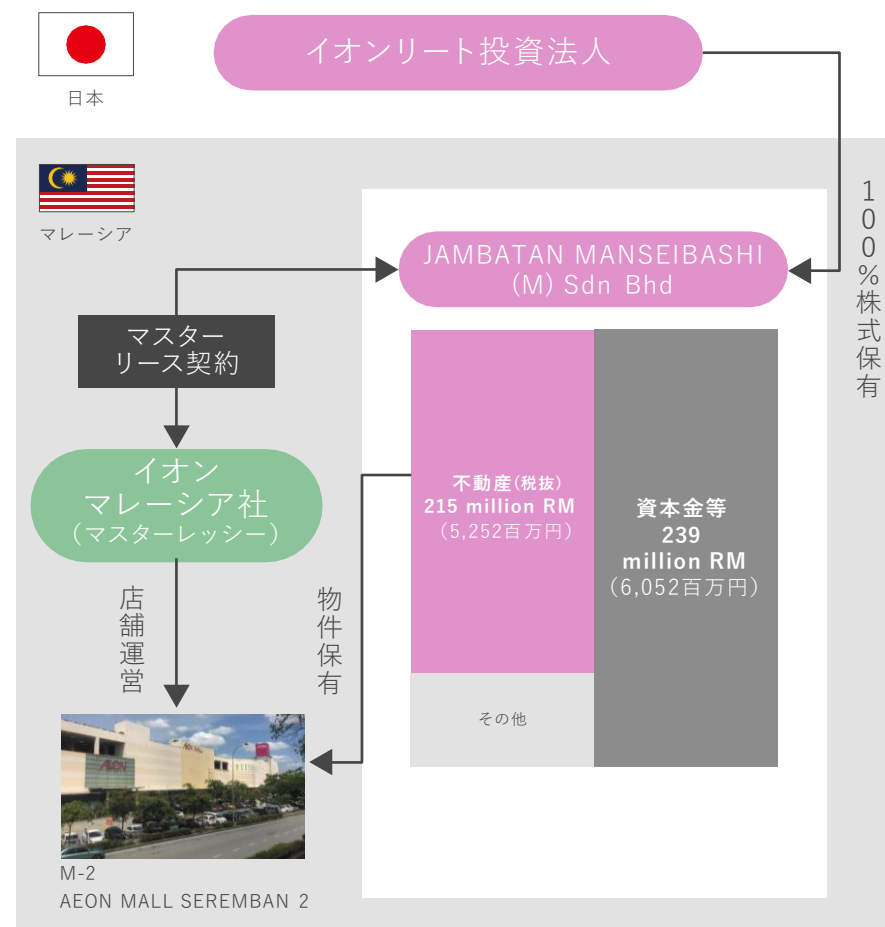
海外不動産取得スキーム

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)

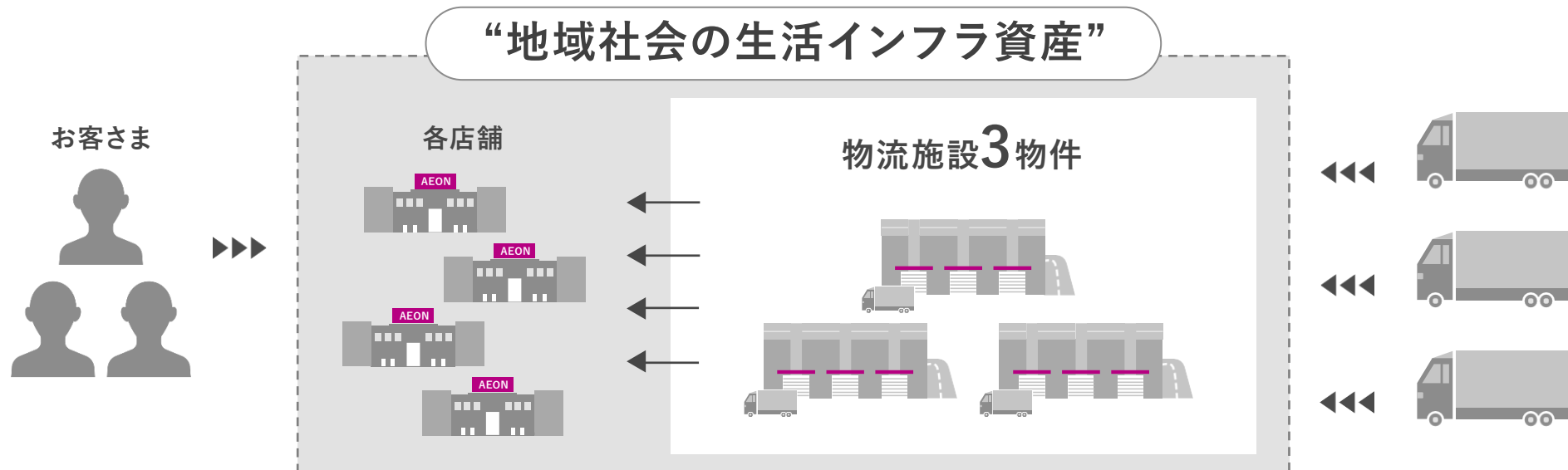





海外SPCスキーム (2016年9月取得完了)



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 ~

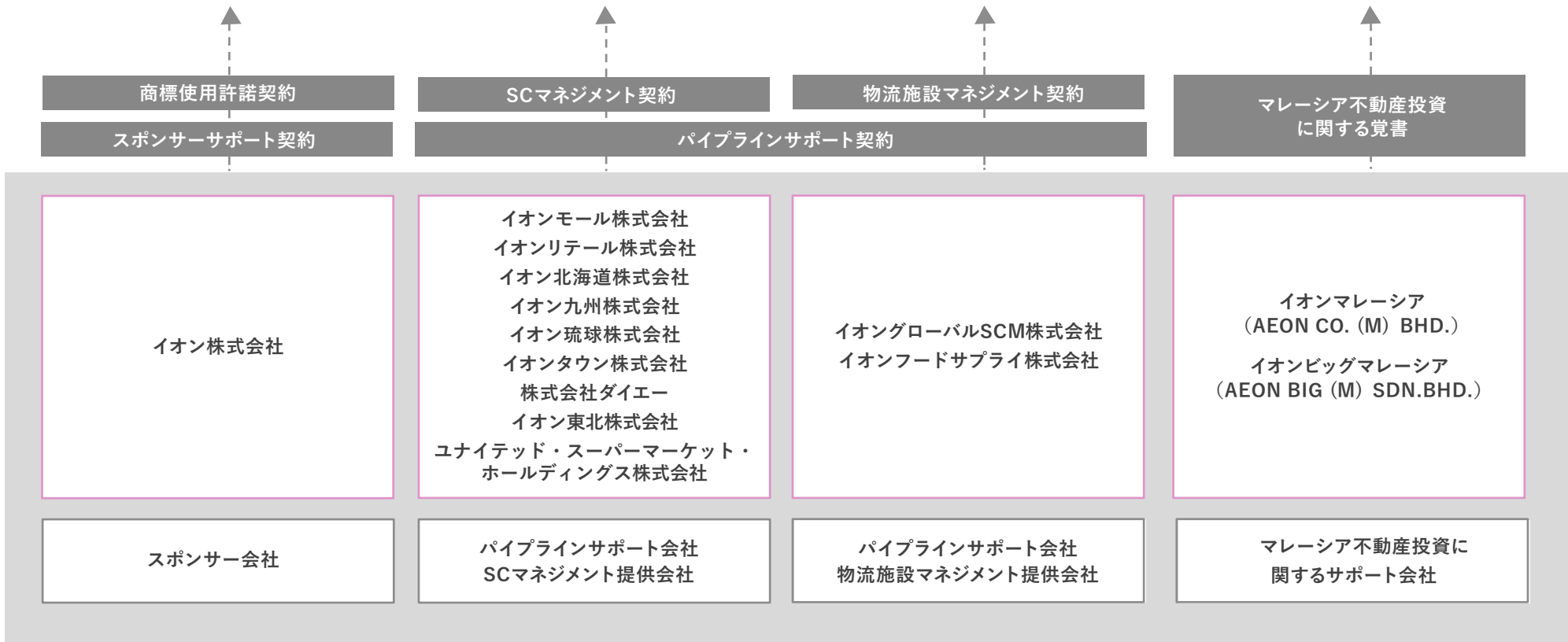
イオングループ14社とサポート契約を締結、グループ総合力を活用

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

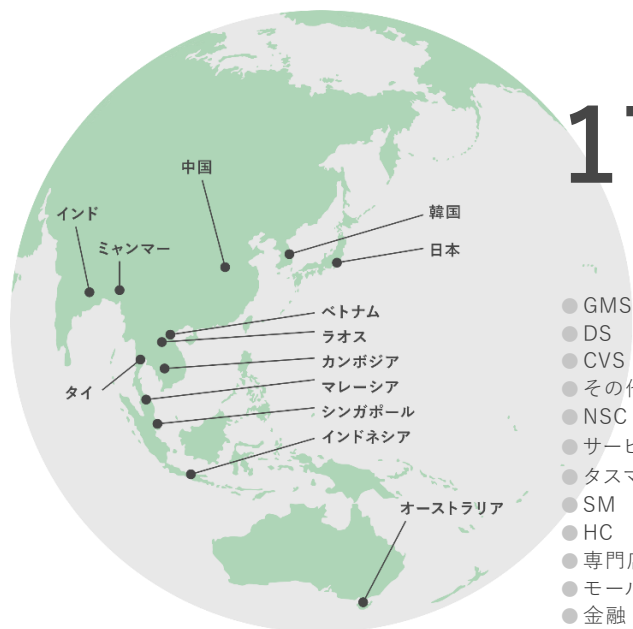


イオンリート投資法人 / イオン・リートマネジメント株式会社



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

17,817
店舗/カ所

- GMS 620店舗
- DS 605店舗
- CVS 2,039店舗
- その他 1,431店舗
- NSC 154カ所
- サービス 2,049カ所
- タスマニア直営牧場 1カ所
- SM 2,309店舗
- HC 119店舗
- 専門店 4,447店舗
- モール型SC 271カ所
- 金融 596カ所
- ドラッグストア 3,176店舗

連結営業収益

9兆1,168億円

グループ従業員

57万人

連結カード会員数

4,824万人

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	572,754
2	アマゾン・ドット・コム	アメリカ	469,822
3	CVSヘルス	アメリカ	292,111
4	コストコ	アメリカ	195,929
5	シュパルツグループ	ドイツ	156,209
17	イオン	日本	78,155
18	LVMH モエ・ヘネシー・ルイ・ヴィトン	フランス	75,920

イオングループ③ ~ 主要な大規模商業施設 (開発中含む) ~

- 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

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
- (仮称)イオンモール仙台雨宮 宮城県仙台市
- 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
- JIYUGAOKA de aone 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
- CeeU Yokohama 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

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
- イオンモール扶桑 岐阜県扶桑市
- 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 三重県東員町
- イオンモール津南 三重県津市



イオンモール豊川

注記 III

P.49 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301社の連結子会社及び27社の持分法適用関連会社（2023年2月末時点）にて構成されるグループをいいます。

P.50 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.52 イオンリートの保有物件（第22期末）

- (注) 保有物件数は、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.55 物件取得時の固都税効果の推移

- (注) 「固都税効果を除く分配金」とは、1口当たり分配金実績から固都税効果を除いた数値で、一部配当準備積立金が含まれています。
- なお、「固都税効果を除く分配金」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、「固都税効果を除く分配金」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.56 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 2022」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.60 イオングループ②～グループ概要～

- (注1) 「AEON COMPANY PROFILE 2023-2024 会社案内」を基に本資産運用会社にて作成。
- (注2) イオン株式会社2023年5月29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2021年度売上データに基づき本資産運用会社が作成。

P.61 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（2024年1月末現在）。
- (注2) 本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22期（2024年1月期）決算説明資料

IV. Appendix 2

データ集

第22期 (2024年1月期) 貸借対照表

区 分	第21期 2023年7月31日現在		第22期 2024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	34,298,007	7.6%	39,175,435	8.6%
現金及び預金	23,939,480	5.3%	28,558,720	6.3%
信託現金及び信託預金	9,121,487	2.0%	9,752,689	2.1%
前払費用	501,357	0.1%	856,621	0.2%
未収還付法人税等	23	0.0%	23	0.0%
未収消費税等	728,225	0.2%	-	-
その他	7,433	0.0%	7,380	0.0%
II 固定資産	417,903,475	92.4%	414,833,628	91.3%
有形固定資産	336,688,959	74.4%	333,572,634	73.4%
土地	108,463	0.0%	108,463	0.0%
信託建物	186,831,453	41.3%	183,731,337	40.4%
信託構築物	733,117	0.2%	720,416	0.2%
信託工具、器具及び備品	18,996	0.0%	15,488	0.0%
信託土地	148,996,928	32.9%	148,996,928	32.8%
信託建設仮勘定	-	-	-	-
無形固定資産	74,469,416	16.5%	74,397,089	16.4%
信託借地権	74,469,416	16.5%	74,397,089	16.4%
投資その他の資産	6,745,099	1.5%	6,863,905	1.5%
関係会社株式	6,078,453	1.3%	6,078,453	1.3%
長期前払費用	656,645	0.1%	775,451	0.2%
差入敷金及び保証金	10,000	0.0%	10,000	0.0%
III 繰延資産	284,172	0.1%	249,285	0.1%
投資口交付費	48,408	0.0%	32,983	0.0%
投資法人債発行費	235,763	0.1%	216,302	0.0%
資産合計	452,485,655	100.0%	454,258,350	100.0%

区 分	第21期 2023年7月31日現在		第22期 2024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	31,514,025	7.0%	23,209,651	5.1%
営業未払金	1,009,143	0.2%	1,458,354	0.3%
短期借入金	9,300,000	2.1%	-	-
1年以内返済予定の長期借入金	20,400,000	4.5%	19,500,000	4.3%
未払金	499,196	0.1%	489,036	0.1%
未払費用	108,934	0.0%	107,493	0.0%
未払法人税等	605	0.0%	605	0.0%
未払消費税等	-	-	1,375,221	0.3%
災害損失引当金	-	-	84,919	0.0%
その他	196,145	0.0%	194,022	0.0%
II 固定負債	173,578,760	38.4%	183,781,038	40.5%
投資法人債	51,000,000	11.3%	51,000,000	11.2%
長期借入金	107,700,000	23.8%	117,900,000	26.0%
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	3.2%	14,320,296	3.2%
資産除去債務	555,835	0.1%	558,113	0.1%
負債合計	205,092,785	45.3%	206,990,690	45.6%
純資産の部				
I 投資主資本	247,392,870	54.7%	247,267,660	54.4%
出資総額(純額)	239,903,198	53.0%	239,903,198	52.8%
出資総額	243,428,896	53.8%	243,428,896	53.6%
出資総額控除額	▲ 3,525,697	▲0.8%	▲ 3,525,697	▲0.8%
剰余金	7,489,671	1.7%	7,364,461	1.6%
任意積立金	440,101	0.1%	374,431	0.1%
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,049,570	1.6%	6,990,029	1.5%
純資産合計	247,392,870	54.7%	247,267,660	54.4%
負債純資産合計	452,485,655	100.0%	454,258,350	100.0%

第22期 (2024年1月期) 損益計算書

(損益計算書)

区 分	第21期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日		第22期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	
	金額 (千円)	構成比	金額 (千円)	構成比
営業収益	21,008,316	100.0%	21,054,762	100.0%
貸貸事業収入	20,844,445	99.2%	20,887,803	99.2%
受取配当金	163,870	0.8%	166,959	0.8%
営業費用	13,037,455	62.1%	13,006,233	61.8%
貸貸事業費用	11,870,427	56.5%	11,798,293	56.0%
(内、減価償却費)	(5,502,443)	(26.2%)	(5,386,639)	(25.6%)
資産運用報酬	938,765	4.5%	971,454	4.6%
資産保管手数料	23,053	0.1%	23,035	0.1%
一般事務委託手数料	64,543	0.3%	68,436	0.3%
役員報酬	5,400	0.0%	4,500	0.0%
租税公課	6,270	0.0%	8,194	0.0%
その他営業費用	128,994	0.6%	132,320	0.6%
I 営業利益	7,970,860	37.9%	8,048,528	38.2%
営業外収益	1,151	0.0%	4,031	0.0%
受取利息	152	0.0%	155	0.0%
未払分配金戻入	878	0.0%	1,710	0.0%
その他	120	0.0%	2,166	0.0%
営業外費用	923,837	4.4%	978,846	4.6%
支払利息	515,866	2.5%	566,009	2.7%
投資法人債利息	215,139	1.0%	216,531	1.0%
投資口交付費償却	15,425	0.1%	15,425	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	157,944	0.8%	161,330	0.8%
為替差損	-	-	87	0.0%
II 経常利益	7,048,174	33.5%	7,073,713	33.6%
III 特別利益	-	-	12,208	0.1%
その他の特別利益	-	-	12,208	0.1%
III 特別損失	-	-	95,288	0.5%
災害による損失	-	-	10,368	0.0%
災害損失引当金繰入額	-	-	84,919	0.4%
IV 税引前当期純利益又は当期純損失(△)	7,048,174	33.5%	6,990,634	33.2%
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(△)	7,047,569	33.5%	6,990,029	33.2%
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	2,000	0.0%	-	-
VI 当期未処分利益又は当期未処理損失	7,049,570	33.6%	6,990,029	33.2%

(貸貸事業損益の内訳とNOI)

区 分	第21期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日		第22期 自 2023年8月1日 至 2024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	20,844,445	100.0%	20,887,803	100.0%
賃料収入	20,768,288	99.6%	20,768,752	99.4%
その他貸貸事業収入	76,156	0.4%	119,051	0.6%
貸貸事業費用	11,870,427	56.9%	11,798,293	56.5%
管理業務費	51,139	0.2%	51,143	0.2%
修繕費	931,978	4.5%	963,173	4.6%
保険料	309,562	1.5%	321,898	1.5%
信託報酬	25,271	0.1%	32,294	0.2%
支払地代	2,740,708	13.1%	2,741,088	13.1%
租税公課	2,262,558	10.9%	2,248,968	10.8%
減価償却費	5,502,443	26.4%	5,386,639	25.8%
水道料	37,876	0.2%	45,568	0.2%
その他貸貸事業費用	8,888	0.0%	7,519	0.0%
NOI	14,476,461	-	14,476,149	-
貸貸事業収入 (+)	20,844,445	-	20,887,803	-
貸貸事業費用 (▲)	▲ 11,870,427	-	▲ 11,798,293	-
減価償却費 (+)	5,502,443	-	5,386,639	-

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 (%) (注1)
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	15.4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	15.4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	20.5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	16.9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	18.2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	20.2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	30.5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	16.9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	27.2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	22.5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	15.3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	24.9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	24.4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	15.6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	18.8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	14.1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	23.2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	23.4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	23.8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	23.2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	23.0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	14.0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	17.8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	12.9年/6.2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	18.8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 (%) (注1)
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	2016年8月	26.8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	13.0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	16.4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	14.7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	15.3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	26.2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	20.0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	11.8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	9.2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	17.3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	23.9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	6.9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	23.4年	68,942.36	3,720	8.6
RSC-38	イオンモール和歌山	和歌山県和歌山市	2023年2月	10.0年	123,318.13	16,840	11.5
RSC-39	イオンモール都城駅前	宮崎県都城市	2023年2月	15.2年	62,324.49	4,460	5.2
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	23.3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	32.2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	18.2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	19.6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	26.8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	28.8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	46.7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 (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注5)	マレーシア国 ジョホール州	2014年6月	21.7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 (AEON MALL Seremban 2)	マレーシア国 ヌグリスンビラン州	2016年9月	19.1年	81,135.00	5,252 (215百万RM)	4.0
	合計 (2024年1月31日現在、49物件)			18.5年	4,241,745.30	468,332	1.3

第22期保有資産（49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)	期末帳簿価額 (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21期末 (2023年7月末)	第22期末 (2024年1月末)	差異	第21期末 (2023年7月末)	第22期末 (2024年1月末)	差異
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注3)	21,190	17,264	7,535	24,200	24,800	600	4.6	4.5	▲0.1
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注3)	6,730	5,223	2,866	7,950	8,090	140	5.0	4.9	▲0.1
RSC-1	イオンモール盛岡	5,340	4,986	1,223	7,060	6,210	▲850	6.4	6.3	▲0.1
RSC-2	イオンモール石巻	6,680	5,390	1,799	7,070	7,190	120	6.2	6.1	▲0.1
RSC-3	イオンモール水戸内原	16,460	12,655	4,244	17,700	16,900	▲800	5.8	5.7	▲0.1
	イオンモール水戸内原 (土地)	105	108	11	118	120	2	-	-	-
RSC-4	イオンモール太田	6,860	6,285	1,944	8,210	8,230	20	6.3	6.3	-
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	10,220	9,190	1,209	10,400	10,400	-	5.2	5.2	-
RSC-6	イオンモール大垣	4,950	3,055	1,584	4,640	4,640	-	7.2	7.2	-
RSC-7	イオンモール鈴鹿	9,660	8,769	2,230	10,700	11,000	300	6.0	5.9	▲0.1
RSC-8	イオンモール明和	3,290	3,085	564	3,660	3,650	▲10	6.3	6.3	-
RSC-9	イオンモール加西北条	7,230	5,313	2,356	7,710	7,670	▲40	6.6	6.6	-
RSC-10	イオンモール日吉津	7,780	5,759	1,710	7,470	7,470	-	6.7	6.7	-
RSC-11	イオンモール倉敷	17,890	16,454	2,545	19,000	19,000	-	5.9	5.9	-
RSC-12	イオンモール綾川	8,740	5,268	2,801	8,950	8,070	▲880	6.3	6.2	▲0.1
RSC-13	イオンモール直方	12,546	10,164	4,435	14,400	14,600	200	6.0	5.9	▲0.1
RSC-15	イオンモールKYOTO	21,470	18,553	4,146	22,700	22,700	-	4.6	4.6	-
RSC-16	イオンモール札幌平岡	5,900	4,849	1,460	6,220	6,310	90	6.1	6.0	▲0.1
RSC-17	イオンモール釧路昭和	1,780	1,822	87	1,890	1,910	20	6.7	6.6	▲0.1
RSC-18	イオンモール新利府 北館	2,560	3,254	▲944	2,280	2,310	30	6.3	6.2	▲0.1
RSC-19	イオンモール山形南	1,350	1,169	330	1,480	1,500	20	6.5	6.4	▲0.1
RSC-20	イオンモール四日市北	2,210	2,149	390	2,500	2,540	40	6.0	5.9	▲0.1
RSC-21	イオンモール大和郡山	14,452	11,929	2,970	14,900	14,900	-	5.5	5.5	-
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	10,913	1,186	12,100	12,100	-	4.7	4.7	-
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注5)	15,489	13,153	4,046	17,200	17,200	-	5.6	5.6	-
RSC-24	イオンモール苫小牧	7,840	6,840	1,469	8,180	8,310	130	5.8	5.7	▲0.1

第22期保有資産（49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)	期末帳簿価額 (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21期末 (2023年7月末)	第22期末 (2024年1月末)	差異	第21期末 (2023年7月末)	第22期末 (2024年1月末)	差異
RSC-25	イオンモール小山	6,280	5,197	1,112	6,310	6,310	-	6.5	6.5	-
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	16,860	14,504	3,095	17,600	17,600	-	5.5	5.5	-
RSC-27	イオンモール鹿児島	13,400	11,533	2,266	13,600	13,800	200	5.8	5.7	▲0.1
RSC-28	イオンモール土浦	12,030	10,009	2,090	12,100	12,100	-	6.1	6.1	-
RSC-29	イオンモールかほく（注6）	9,940	7,658	2,941	10,600	10,600	-	6.7	6.7	-
RSC-30	イオンモール下妻	9,552	8,412	2,187	10,600	10,600	-	6.2	6.2	-
RSC-31	イオンモール京都五条	13,333	12,632	367	13,900	13,000	▲900	4.8	4.7	▲0.1
RSC-32	イオンモール福津	18,040	16,877	2,022	18,600	18,900	300	5.3	5.2	▲0.1
RSC-33	イオンモール多摩平の森	9,667	9,073	1,326	10,200	10,400	200	4.9	4.8	▲0.1
RSC-34	イオンモール高崎	17,164	16,367	1,432	17,500	17,800	300	5.3	5.2	▲0.1
RSC-35	イオンモール成田	14,001	14,003	496	14,200	14,500	300	4.7	4.6	▲0.1
RSC-36	イオンモール新小松（注6）	15,350	14,394	1,105	15,500	15,500	-	-	-	-
RSC-37	イオンモール佐賀大和	3,720	3,532	357	3,830	3,890	60	6.2	6.1	▲0.1
RSC-38	イオンモール和歌山	16,840	16,696	103	16,800	16,800	-	-	-	-
RSC-39	イオンモール都城駅前	4,460	4,470	39	4,510	4,510	-	5.7	5.7	-
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	6,410	6,472	207	6,690	6,680	▲10	4.9	4.9	-
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	3,748	3,151	618	3,770	3,770	-	6.0	6.0	-
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	4,394	4,053	786	4,750	4,840	90	5.1	5.0	▲0.1
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	5,350	5,946	693	5,840	6,640	800	6.5	6.6	0.1
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	14,280	13,025	3,174	16,200	16,200	-	4.4	4.4	-
L-2	イオン南大阪RDC	9,870	9,050	2,649	11,700	11,700	-	4.3	4.3	-
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	6,810	6,705	1,274	8,000	7,980	▲20	4.4	4.4	-
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7・8）	658 (20百万RM)	588 (18百万RM)	48 (2百万RM)	635 (20.5百万RM)	636 (20.4百万RM)	-	-	-	-
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL Seremban 2)（注8）	5,252 (215百万RM)	-	-	7,475 (241百万RM)	7,524 (241百万RM)	-	-	-	-
	合計（2024年1月31日時点保有資産）	468,332	-	84,607	499,599	500,100	-	-	-	-

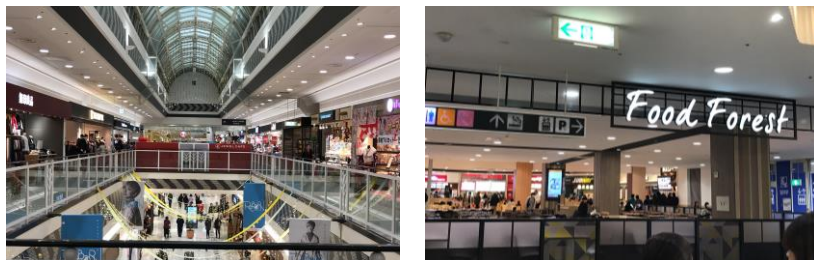
賃料増加を伴う活性化投資の主な実績及び今後の予定

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3)	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	イオン上田SC	2021年12月	外壁塗装工事	271百万円	17百万円	6.5%
実績	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%
実績	イオンモール四日市北	2023年9月	防火シャッター設置工事	9百万円	0.8百万円	9.3%
実績	イオンモール盛岡	2023年12月	排水設備増強工事	20百万円	1百万円	8.2%
実績	イオン上田SC	2023年12月	大規模リニューアル工事	892百万円	57百万円	6.5%
実績	イオン上田SC	2023年12月	防煙垂れ壁設置工事	22百万円	0.6百万円	3.0%
実績	イオンモールKYOTO	2023年12月	LED化工事	0.9百万円	5万円	5.4%
実績	イオンモール太田	2023年12月	空調設備増設工事	24百万円	1百万円	7.8%
予定	イオンモール明和	2024年2月	LED増灯工事	6百万円	0.5百万円	8.4%
予定	イオンモール成田	2024年2月	身体障がい者専用駐車場更新工事	62百万円	3百万円	6.1%
予定	イオンモール鈴鹿	2024年3月	床張替工事	31百万円	2百万円	7.9%
予定	イオンレイクタウンmori	2024年3月	出入口周辺環境整備工事	92百万円	5百万円	5.4%
予定	イオンレイクタウンkaze	2024年4月	風除室新設工事	21百万円	1百万円	6.0%
予定	イオンモール太田	2024年12月	シャッター既存不適格改修工事	318百万円	20百万円	6.3%

活性化投資事例

イオンモール鈴鹿 活性化工事 (2017年11月実施)

2017年11月約80区画のリニューアルOPENに向けた活性化工事



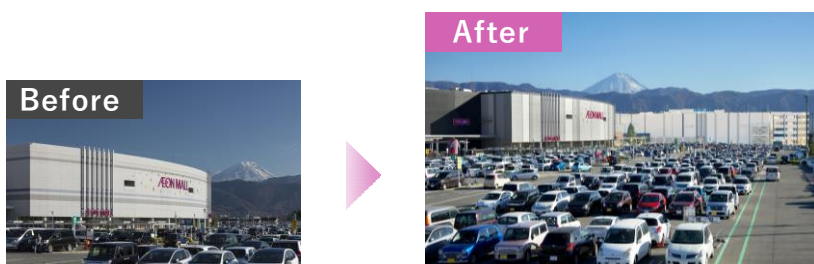
イオン喜連瓜破SC 外壁塗装工事 (2018年3月実施)

物件価値向上に向けた外壁リニューアル



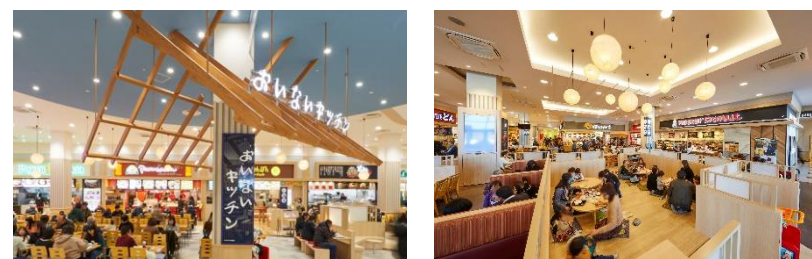
イオンモール甲府昭和 増床 (2017年11月増築、2018年9月取得)

大規模な増築棟新設 既存棟リニューアル



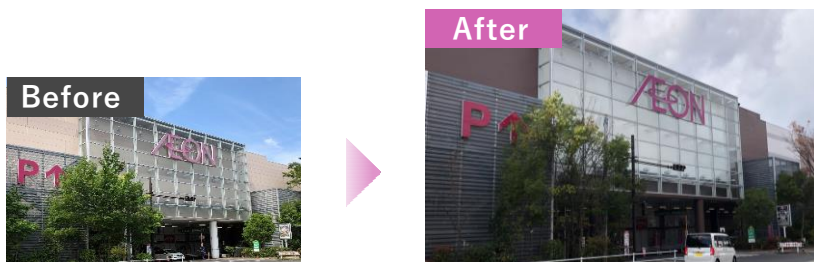
イオンモール明和 活性化工事 (2019年11月実施)

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



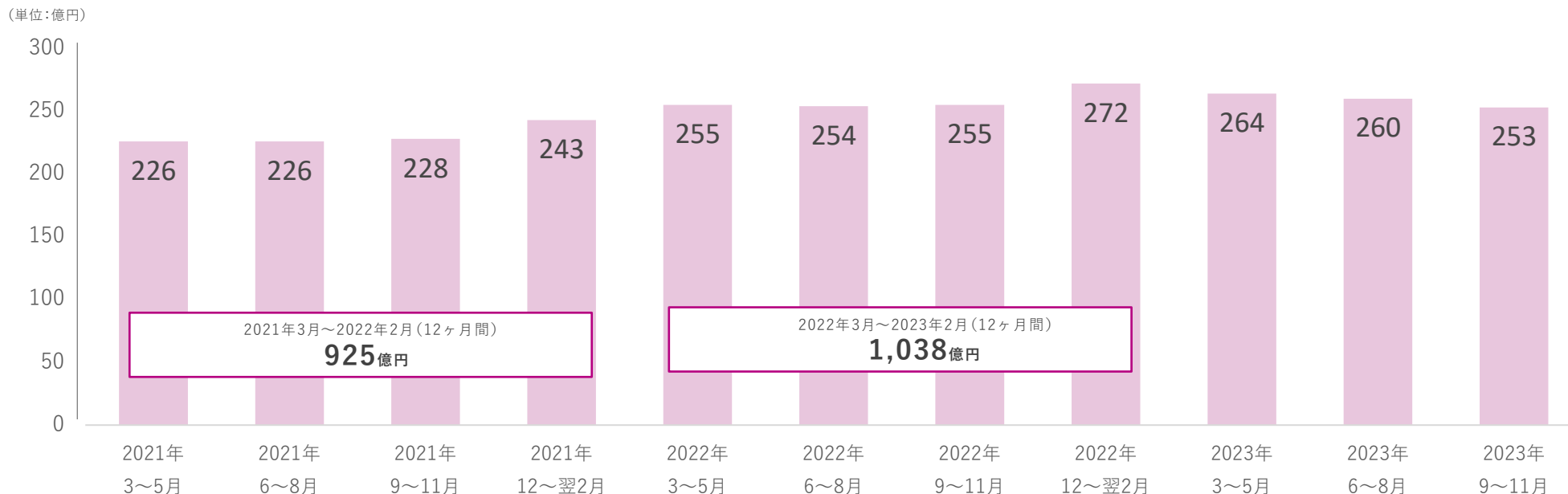
イオンモール倉敷 活性化工事 (2022年10月実施)

2022年10月のリニューアルに向けた活性化工事



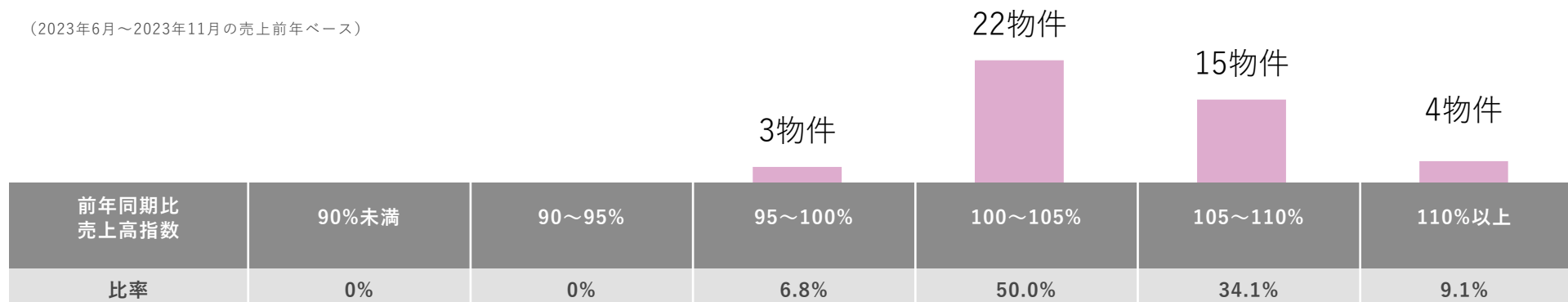
ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ①

マスターリース会社の営業収益推移 (注1)



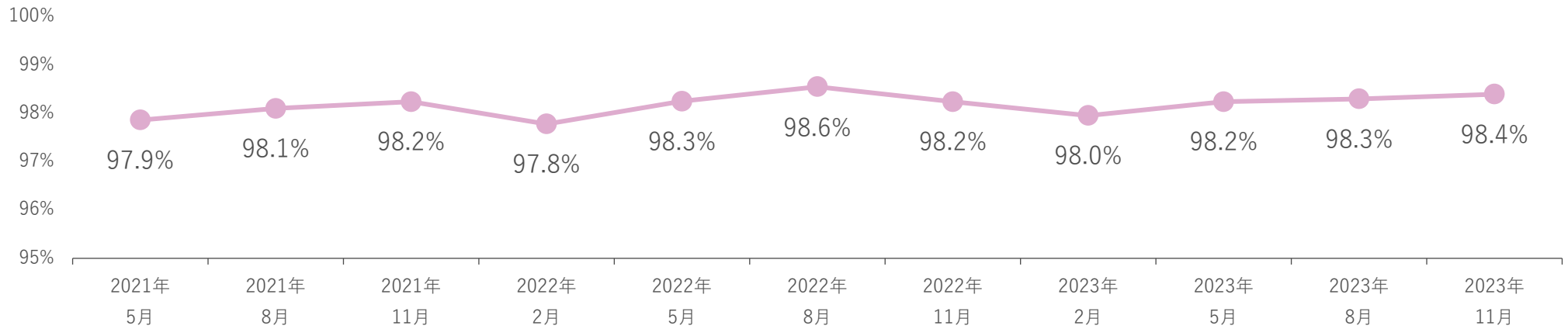
店舗別 前年同期比売上高の指数分布 (注2・3)

(2023年6月~2023年11月の売上前年ベース)

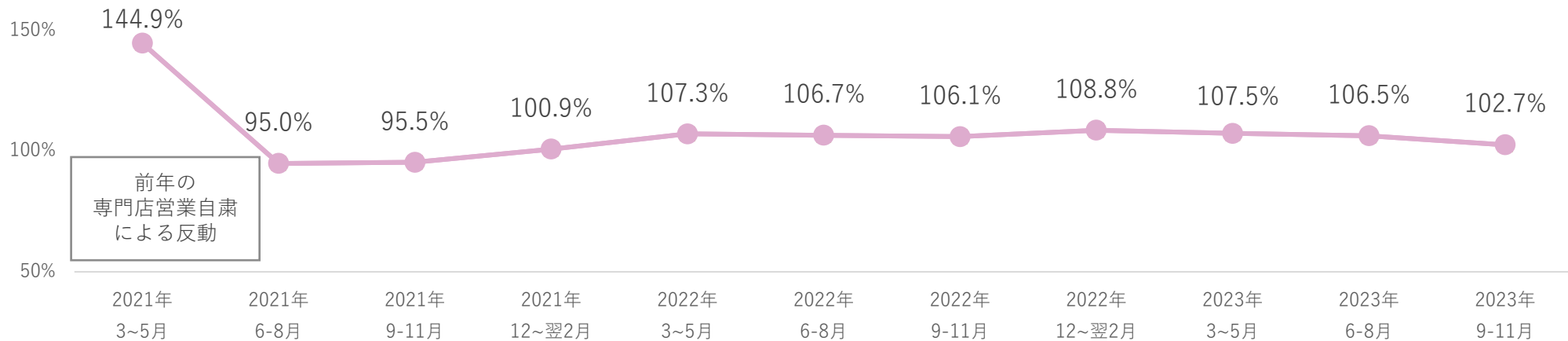


ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ②

エンドテナント稼働率 (注1)

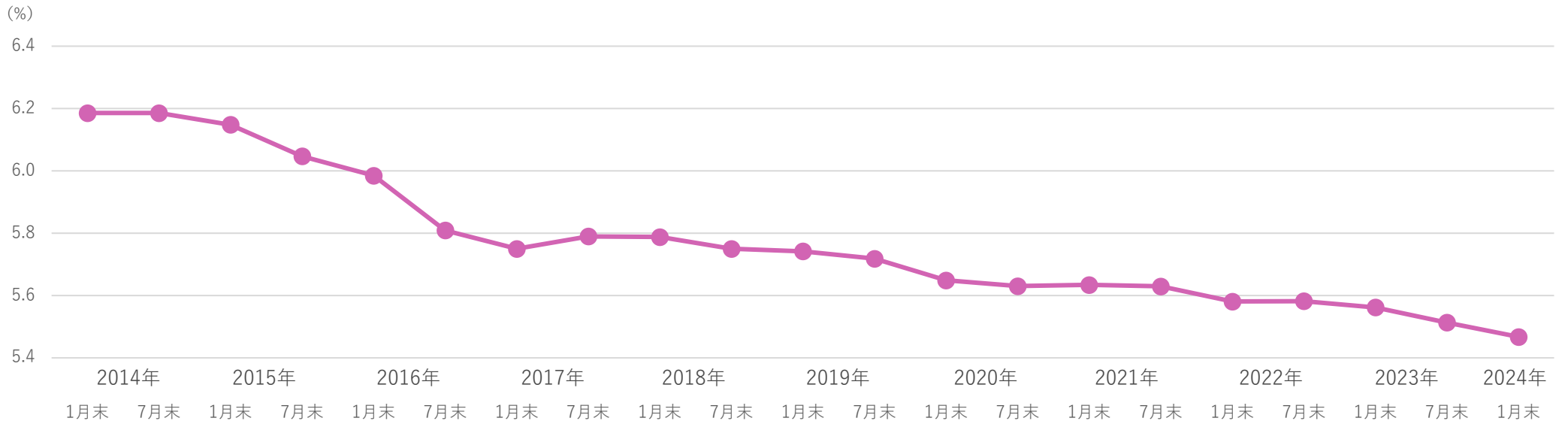


エンドテナントの売上状況 (3ヵ月毎売上高前年同期比) (注2)

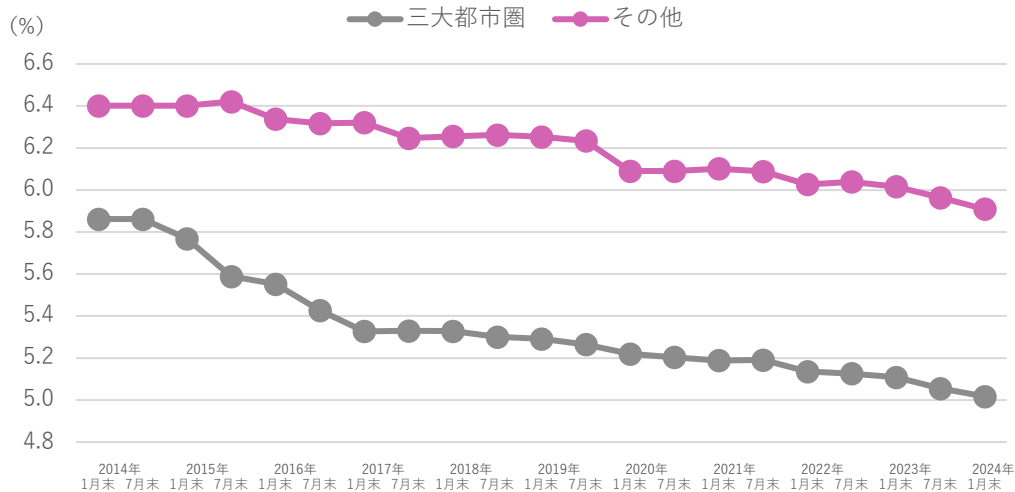


平均キャップレート

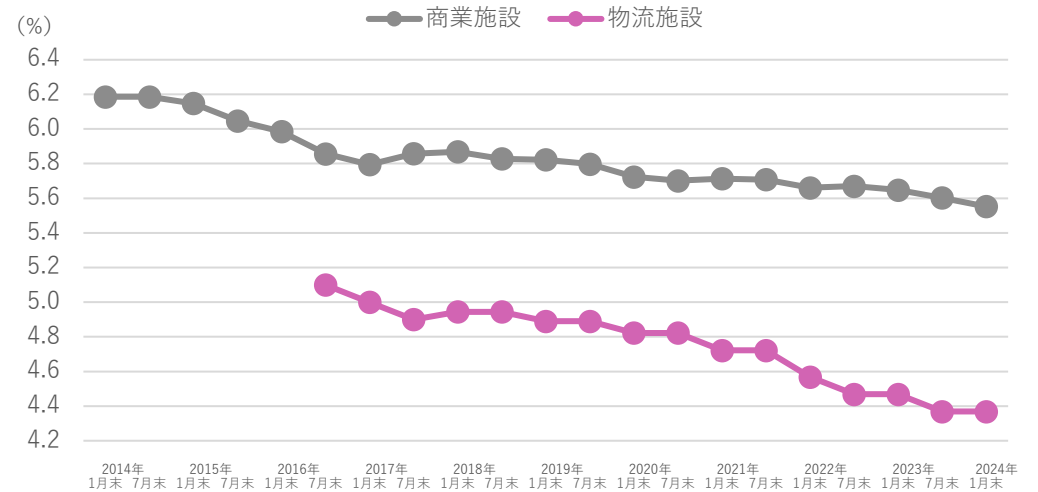
ポートフォリオ全体 (注1)



エリア別 (注1・2)



商業／物流施設別 (注1)



借入金等の状況 ①

借入明細

区分	借入額	借入日	返済期限	変動/固定(注1)	利率(注2)
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	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	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	基準金利 +0.22000%
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	39億円	2023/10/20	2026/10/20	実質固定金利	0.69160%
長期	45億円	2023/10/20	2027/10/20	実質固定金利	0.88130%
長期	45億円	2023/10/20	2028/10/20	実質固定金利	1.05400%
長期	45億円	2023/10/20	2029/10/22	実質固定金利	1.25600%
長期	30億円	2023/10/20	2030/10/21	実質固定金利	1.44200%
長期	53億円	2023/10/20	2030/10/21	実質固定金利	1.42200%
長期	40億円	2023/10/20	2031/10/20	実質固定金利	1.60000%
合計	1,374億円				

借入先の内訳

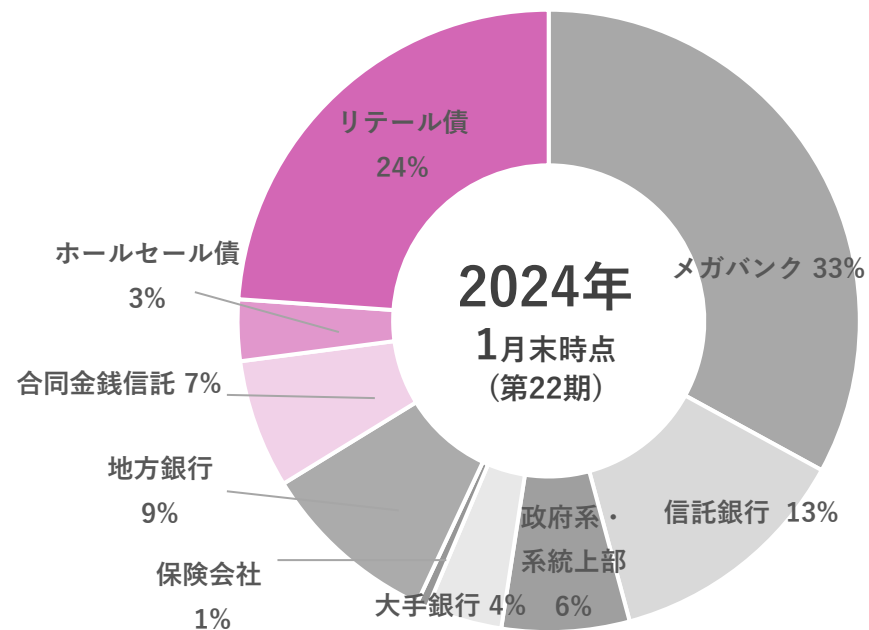
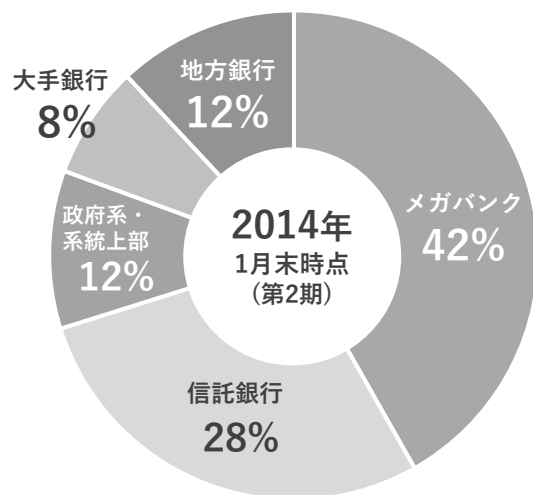
取引金融機関 24社 (前期比▲2社)		
みずほ銀行	232億円	16.9%
三井住友銀行	189億円	13.8%
三井住友信託銀行	174億円	12.7%
三菱UFJ銀行	200億円	14.6%
農林中央金庫	80億円	5.8%
みずほ信託銀行	63億円	4.6%
三菱UFJ信託銀行(注3)	5億円	0.4%
りそな銀行	12億円	0.9%
イオン銀行	39億円	2.8%
日本政策投資銀行	45億円	3.3%
百五銀行	21億円	1.5%
広島銀行	20億円	1.5%
三十三銀行(注4)	46億円	3.3%
七十七銀行	10億円	0.7%
千葉銀行	3億円	0.2%
日本生命	3億円	0.2%
明治安田生命	8億円	0.6%
SBI新生銀行	23億円	1.7%
群馬銀行	15億円	1.1%
山口銀行	17億円	1.2%
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	19億円	1.4%
紀陽銀行	7億円	0.5%
三井住友信託銀行(信託口)	33億円	2.4%
三菱UFJ信託銀行(信託口)	93億円	6.8%
合計	1,374億円	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



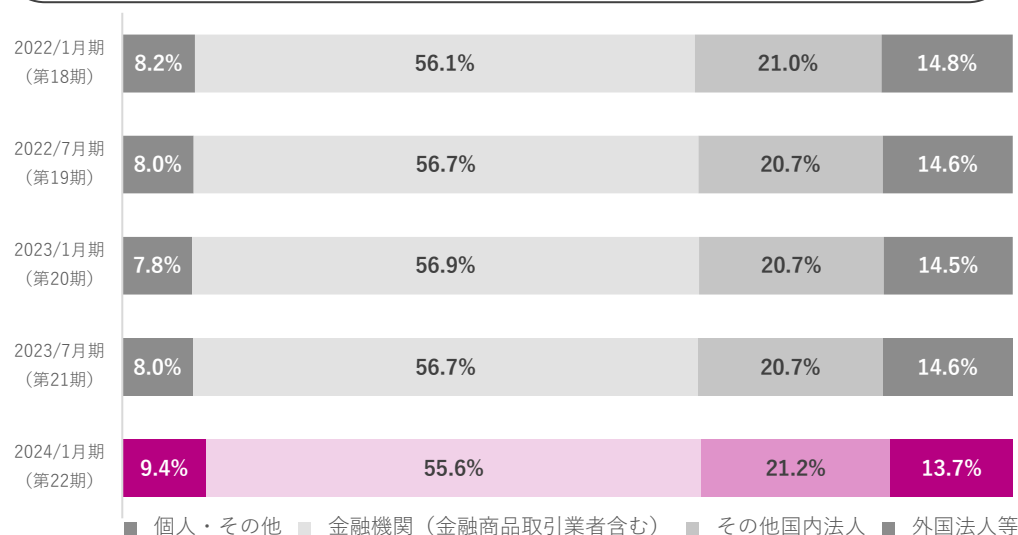
	2019/1月期末 (第12期)	2019/7月期末 (第13期)	2020/1月期末 (第14期)	2020/7月期末 (第15期)	2021/1月期末 (第16期)	2021/7月期末 (第17期)	2022/1月期末 (第18期)	2022/7月期末 (第19期)	2023/1月期末 (第20期)	2023/7月期末 (第21期)	2024/1月期末 (第22期)
分配金	3,066円	3,047円	3,074円	3,178円	3,184円	3,200円	3,315円	3,274円	3,283円	3,350円	3,350円
1口当たりNAV	133,465円	136,778円	140,517円	142,360円	144,604円	146,432円	148,470円	148,721円	149,772円	151,071円	152,786円
1口当たり純資産	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	116,477円	116,418円
減価償却費	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	55億円	53億円

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）			
	2023年7月期末 （第21期末）		2024年1月期末 （第22期末）		2023年7月期末 （第21期末）		2024年1月期末 （第22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	168,866	8.0%	200,653	9.4%	23,979	96.3%	26,513	96.5%
金融機関（金融商品取引業者含む）	1,205,013	56.7%	1,180,715	55.6%	180	0.7%	176	0.6%
その他国内法人	439,920	20.7%	450,774	21.2%	405	1.6%	427	1.6%
外国法人等	310,153	14.6%	291,810	13.7%	341	1.4%	366	1.3%
合計	2,123,952	100.0%	2,123,952	100.0%	24,905	100.0%	27,482	100.0%

所有者別投資口保有割合



投資主上位10名一覧（2024年1月期末現在）

順位	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）	395,989	18.6%
2	イオン株式会社	368,169	17.3%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	315,282	14.8%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	89,856	4.2%
5	SMBC日興証券株式会社	46,987	2.2%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	28,434	1.3%
7	三井住友信託銀行株式会社	27,150	1.3%
8	JP MORGAN CHASE BANK385781	24,557	1.2%
9	全国信用協同組合連合会	22,797	1.1%
10	株式会社みずほ銀行	20,000	0.9%
		1,339,221	63.1%

注記 IV

P.66-67 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、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.68-69 第22期保有資産（49物件）データ 鑑定評価の概要

- (注1) 取得価額、期末帳簿価額における価格時点は、2024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) 「イオンモールかほく」及び「イオンモール新小松」の「不動産鑑定評価額」は、2024年1月31日時点で令和6年能登半島地震の影響に関する詳細な調査が完了しておらず、価格への影響を判断するために必要な修繕等の資料を入手できないため、当該要因については考慮外とする調査評価額を記載しております。
- (注7) 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8) マレーシア・リングットの円貨換算は、第21期末が2023年7月31日（1RM=31.02円（小数点第3位を切り捨て））、第22期末が2024年1月31日（1RM=31.22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.70 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) 「活性化投資金額」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（2023年7月迄）については、上場以降に実施した投資額100百万円以上の賃料増額を伴う活性化投資を、2023年8月-2024年1月（第22期）実績およ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20年間です。

P.72 ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ①

- (注1) 2024年1月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（44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) 2024年1月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（44物件）の、2023年6月～2023年11月における売上高について、前年同期間（2022年6月～2022年11月）対比の指数分布を示しています。
- (注3) 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.73 ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ②

- (注1) 2024年1月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（44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) 2024年1月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（44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。

P.74 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.75 借入金等の状況 ①

- (注1) 実質固定金利は、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2) 基準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、実際の業績や結果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