

イオンリート投資法人



(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/>



2023年1月16日

第7回公募増資及び 新規取得資産に関する補足説明資料

ディスクレーム

本資料は、株式会社東京証券取引所有価証券上場規程に従い2023年1月16日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「2023年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2024年1月期の運用状況の予想及び分配予想について」にて記載した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、イオンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口（以下「本投資口」といいます。）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たものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報も、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨を目的としたものではありません。

本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。なお、米国における証券の公募は行われません。

本資料の内容は未監査の情報を含むものであり、その内容の正確性、公正性及び完全性を保証するものではありません。本資料の内容には、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。このような将来に関する記述は、本資料の日付現在本投資法人及びイオン・リートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において入手可能な情報に基づく一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想等は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想等と大きく異なるおそれがあります。本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の本資料の日付現在の分析、判断、その他の見解が含まれています。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本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人及び本資産運用会社はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではなく、また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は日本の居住者が利用するために作成されたものであり、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者 イオンリート投資法人（コード番号：3292）

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

Executive Summary

～着実な成長性と確かな安定性～

1 物件取得を通じて中期目標達成に向けた成長を着実に実行

… 4ページ

- ▶ 中期目標である1口当たり巡航分配金^(注1) 3,600円の達成に向け、分配金成長を着実に実行
- ▶ 新規取得資産組入後^(注2) の資産規模^(注3・4) は4,683億円へ拡大するとともに、ポートフォリオの分散が更に進展

2 安定的収益を生み出す「地域社会の生活インフラ資産」への厳選投資

… 6ページ

- ▶ 平均鑑定NOI利回り^(注5) 6.2%を超える2物件を取得価額合計213億円で新規取得
- ▶ 「立地」「建物設備」「運営力」の観点から優位性を誇る物件を厳選
- ▶ 環境及び社会的課題への多様な取組みを行った物件取得により、持続可能な地域社会の実現に貢献
- ▶ 新規取得資産組入後も豊富なパイプラインを元に着実な外部成長を志向

3 イオンリートの特徴を活かした安定性の高い運用

… 12ページ

- ▶ 水道光熱費上昇の影響を受けない長期・固定賃料のマスターリース^(注6) 契約による安定的な収益確保及びそれを支える数多くのエンドテナントによる運営の安定性
- ▶ 上場来の安定的な財務運営により、金利環境の変化に対して柔軟に対応
- ▶ 一時的修繕費増加や突発的事象に対し配当準備積立金及び利益超過分配の活用を通じて分配金安定化を実現

4 豊富な手元資金を活用したキャッシュマネジメント戦略

… 15ページ

- ▶ 年間100億円を超える減価償却費を源泉にした豊富な手元資金^(注7) が新規取得資産の組入れにより更に増加
- ▶ 持続的成長に向けたキャッシュマネジメント戦略の推進を継続

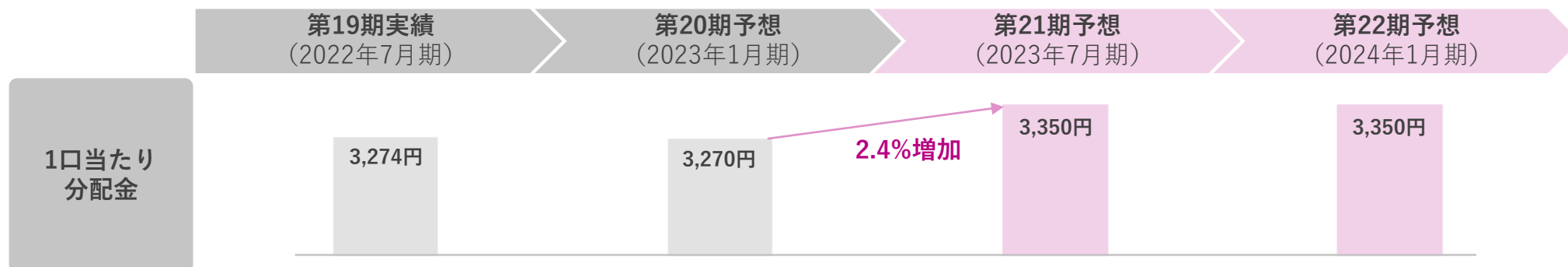
中期目標達成に向けた物件取得

1口当たり巡航分配金及び資産規模は中期目標達成に向けて着実に成長



外部成長・内部成長の両輪を軸とした着実な成長

新規取得資産組入れにより、第21期・第22期の1口当たり分配金は3,350円へ



外部成長



内部成長
(活性化投資に対する賃料増減率)

活性化投資 (注)

- 駐車場改修工事
イオンモール大和郡山 (+6.6%)
- 外壁塗装工事
イオンモール下妻 (+6.5%)
- 床張替工事
イオンモールかほく (+7.6%)
- 託児所新設等工事
イオンモール倉敷 (+6.8%)
- 売場リニューアル工事
イオン上田ショッピングセンター

新たな「地域社会の生活インフラ資産」の取得

地域社会の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

3つの観点から以下の
物件を厳選取得

立地

×

建物設備

×

運営力

イオンモール和歌山



イオンモール都城駅前



取得予定
価額合計
213億円
平均鑑定
NOI利回り (注1)
6.2%

特長

成長を続けるニュータウンに所在、
5層からなる県内最大のモール

多様なニーズに応える地域密着型モール

取得予定価額

168億円

44億円

鑑定NOI利回り (注1)

6.0%

7.1%

エンドテナント数 (注2)

約210店

約100店

イオンモール和歌山 ~成長を続けるニュータウンに所在する県内最大のモール~



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

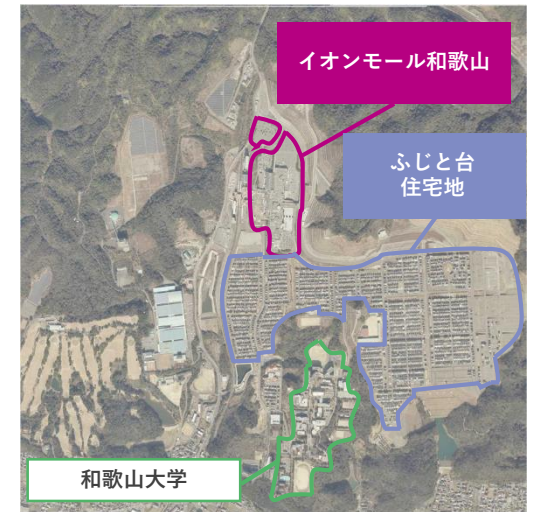
立地① ~和歌山市内の交通至便なエリアに立地~



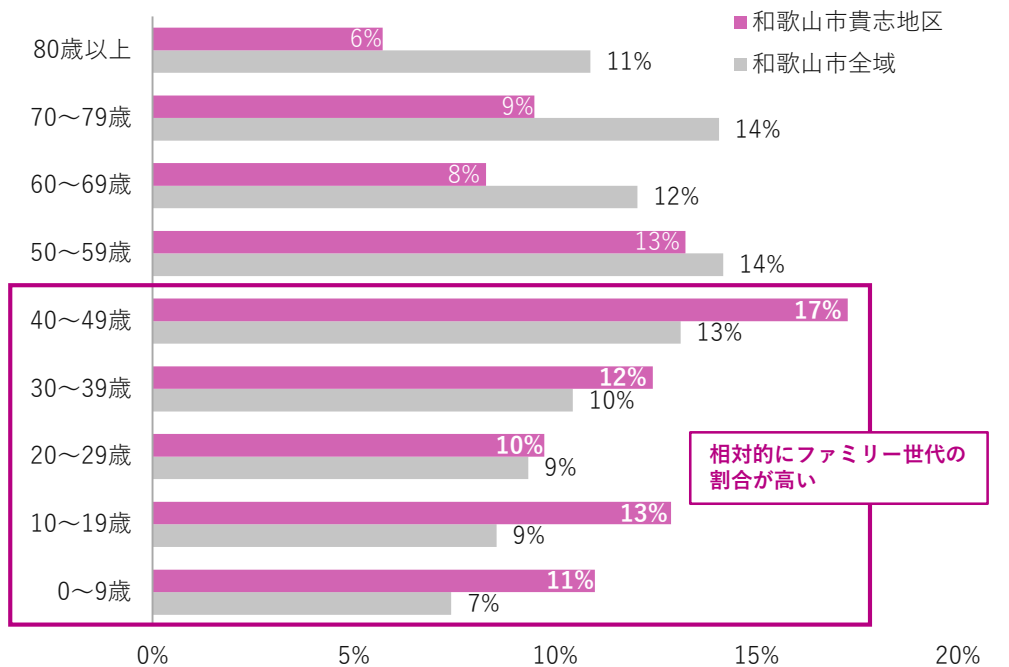
- ▶ 「和歌山市駅」周辺の中心市街地より北へ約6kmに所在
- ▶ 東側に和歌山県道752号、西側に第二阪和国道が所在し、和歌山市内中心部及び大阪府泉南地域（大阪府南西部）からも集客が可能
- ▶ 南海本線の特急停車駅「和歌山大学前駅」に直結しており、電車でのアクセスも容易

立地② ~近年の開発によりファミリー世代も多いポテンシャルの高いエリア~

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



和歌山市貴志地区及び和歌山市全域の年齢別人口構成（注）



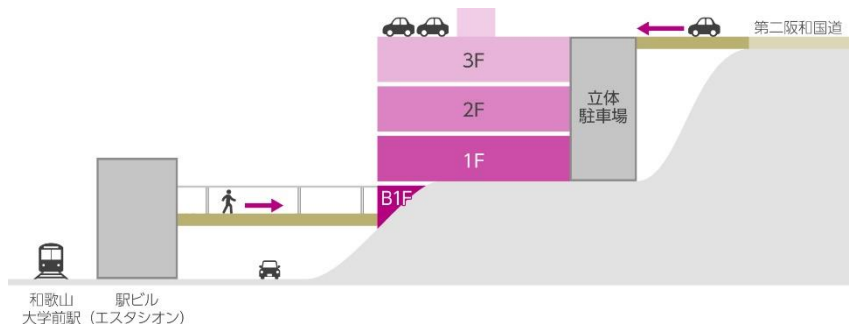
イオンモール和歌山 ~高低差を活かしたアクセスの良さ、地域に愛されるモール設計~

建物設備 ~広大な敷地と高低差を活かした5層構成のショッピングモール~



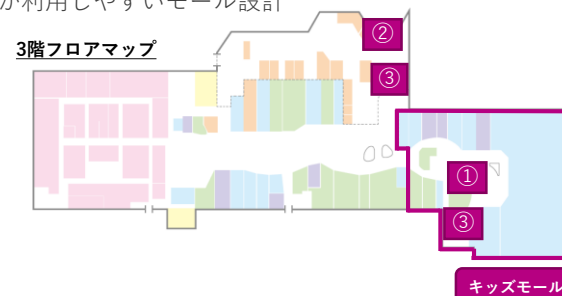
- ▶ 敷地内の高低差を最大限に活かし、地下1階から屋上階まで5層からなる、和歌山県内最大の本格ショッピングモール
- ▶ 「和歌山大学前駅」の駅ビル3階と本物件地下1階は、ペデストリアンデッキでつながっており、駅から雨にぬれずに来店が可能。屋上駐車場は、第二阪和国道経路で大阪方面からのアクセスも良好
- ▶ 駐車場は、週末のレジャー・ショッピング需要にも十分対応可能な3,500台を確保

本物件の構成



運営力① ~ファミリー層向けのテナント・施設の充実~

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



①キッズレインボーパーク



②キッズレインボースペース



③こどもトイレ

運営力② ~「話題性」「体験」「体感」を重要視した集客力のあるテナント群~

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



ヤングファッションテナントが並ぶ2階フロア



イオンシネマ

イオンモール都城駅前 ~多様なニーズに応える地域密着型モール~



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

建物設備 ~地域最大級の面積、キャパシティを誇る~

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



立地 ~宮崎県内の独立商圏に所在し、都城市全体をカバーする好立地~

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



運営力 ~多様なニーズに応えるテナントミックス~

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



新規取得資産のサステナビリティへの取組み

環境及び社会的課題への多様な取組みを行った物件の取得により、持続可能な地域社会の実現に貢献

環境課題への取組み

太陽光発電パネル容量



イオンモール和歌山

454 kW

イオンモール都城駅前

90 kW

電気自動車用充電設備設置台数



イオンモール和歌山

16 台

イオンモール都城駅前

19 台

社会的課題への取組み

災害への対策



有事において、天井が広範囲に落下し甚大な被害となることを防ぐため仕上げ材に石こうボードを用いない工法や、耐震天井を採用
(イオンモール和歌山)

地域社会への貢献



和歌山県有田川町の「あらぎ島」をイメージし、棚田状に広がる広大な空間の「ふじとパーク」を設置。地域住民が集まる「場」づくりによる地域コミュニティの形成を促進
(イオンモール和歌山)

子育て支援



年齢別のキッズスペースを設置。(イオンモール和歌山・イオンモール都城駅前)

イオンモール和歌山では、地元の木材を使用した遊具など、地域性を取り入れた遊び場づくりを実施



小さいお子さま連れでも快適に過ごせるよう、「こどもトイレ」や「赤ちゃんルーム」などを設置 (イオンモール和歌山・イオンモール都城駅前)

パイプライン活用による更なる外部成長

既存の豊富なパイプラインに加え、パイプラインサポート先との継続的な交渉により資産規模の安定的な成長を目指す

資産規模の安定成長を継続

資産規模中期目標
6,000億円

新規取得資産
組入後
4,683億円

1 パイプライン総額

パイプライン総額 (注1)

2,400億円

イオンモール太田 増築棟計画 (注2)



増築棟竣工による効果 (注3)

延床面積	約116,000㎡	増築前比+21,000㎡
総賃貸面積	約76,000㎡	増築前比+14,000㎡
専門店数	約190店舗	増築前比+40店舗

計画スケジュール

スケジュール		
2013年	2022年	2024年春
物件取得	増床開発 協定書締結	リニューアル オープン予定

2 パイプラインサポート先

パイプラインサポート会社数

(IPO時) (2023年1月16日時点)

2社 ▶ 10社

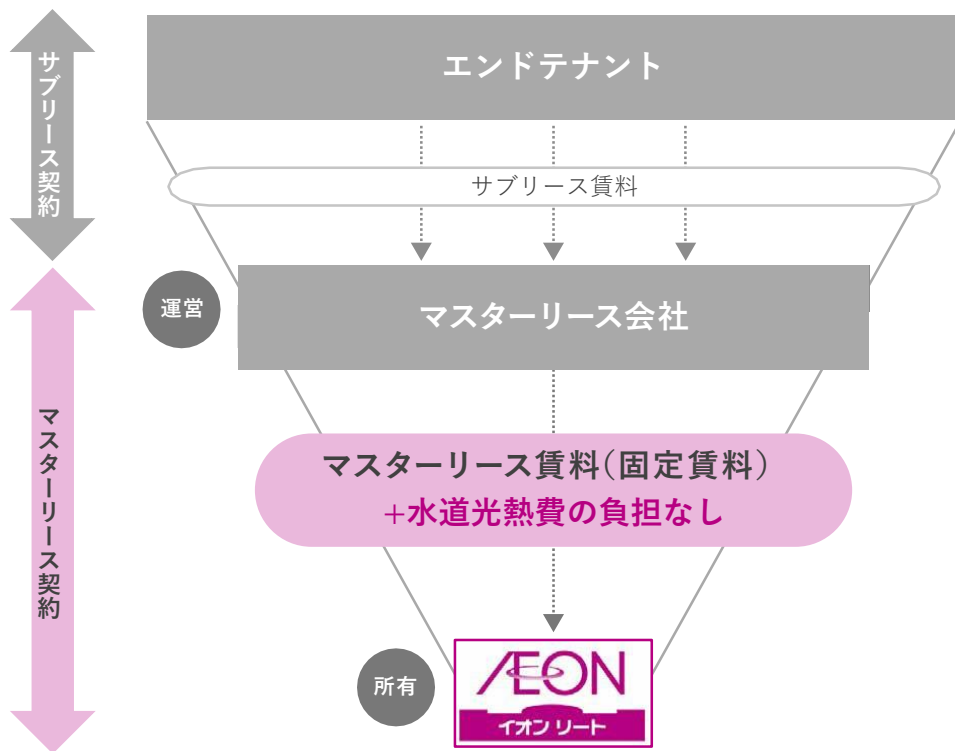
- ▶ IPOより着実にパイプラインサポート会社との契約締結を拡大
- ▶ 今後の安定的な外部成長の為、パイプラインの更なる確保を推進

契約による収益確保及び運営の安定性

長期・固定賃料のマスターリース契約による安定した収益確保とそれを支える数多くの優良なエンドテナント

マスターリース契約の概要

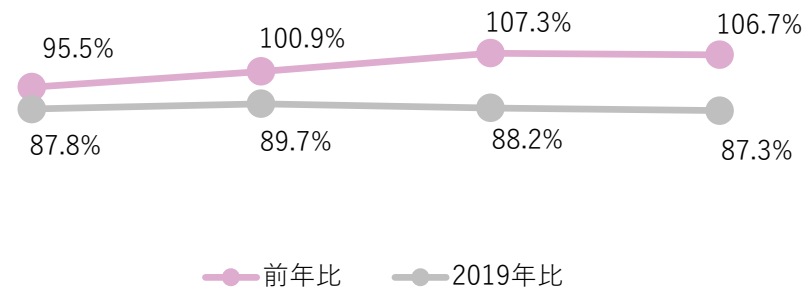
- ▶ イオンリートではマスターリーススキームに基づき、**水道光熱費などの運営コストの負担なく安定収益を確保**



コロナ禍の2020年1月期以降においても、当初計画比100%の賃料を収受

エンドテナント売上高 (注1) 推移

2019年同月対比90%程度にまで回復



2021年 9-11月	2021年 12-翌2月	2022年 3-5月	2022年 6-8月
-------------	--------------	------------	------------

エンドテナント稼働率 (注2) 推移



2021年 11月	2022年 2月	2022年 5月	2022年 8月
-----------	----------	----------	----------

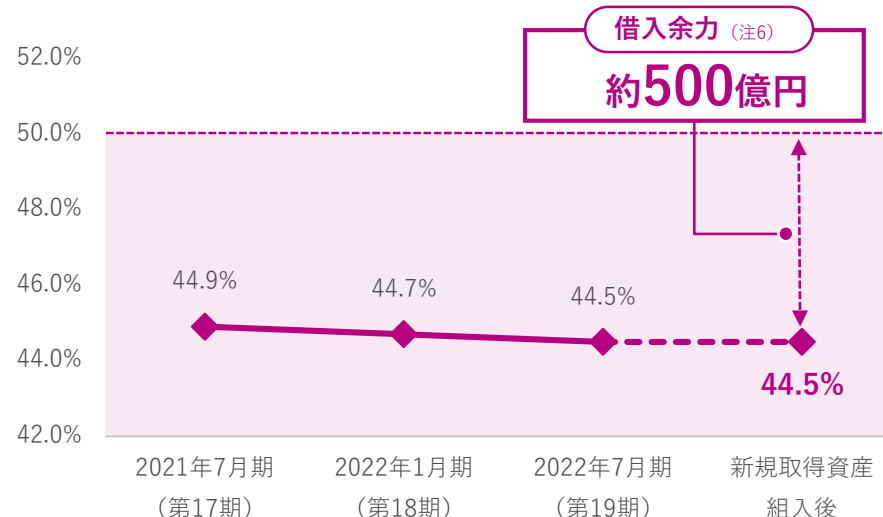
安定的な財務基盤を維持する取組み

金利環境の変化に対して柔軟に対応できる安定的な財務基盤

財務ハイライト（2022年7月末日時点）

LTV（敷金込み） ^(注1) 44.5%	固定金利比率 ^(注2) 100%	長期発行体格付(JCR) AA- (ポジティブ)
当初残存年数 ^(注3) 7.9年	平均残存年数 ^(注4) 4.4年	平均有利子負債コスト ^(注5) 0.78%

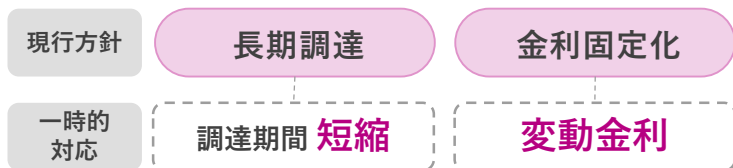
LTV（敷金込み）^(注1) の推移



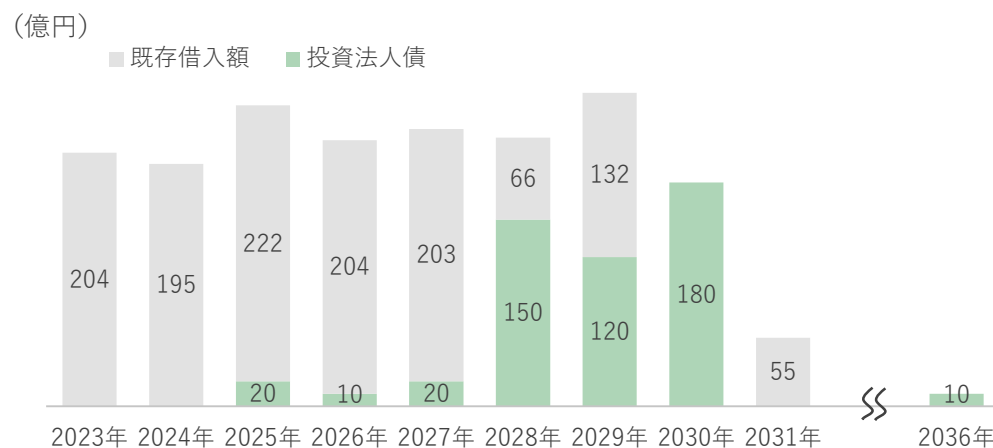
資金調達コスト増への対応

金利上昇した場合の対応

- ▶ 一時的に調達期間を短縮・変動金利を導入することにより **資金調達コスト増加リスクの低減が可能**



有利子負債の返済期限の分散状況 (2023年1月16日時点)



分配金安定化に向けた施策

修繕や突発的事象による一時的なコスト増に対し、利益超過分配によって分配金を安定化

分配金が減少する事象への対応

配当準備積立金の取崩方針

- ▶ 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
- ▶ 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

配当準備積立金残高

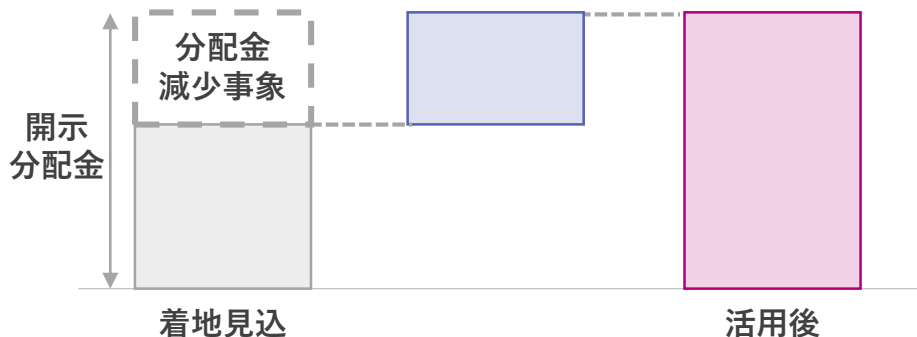
429百万円

(2023年1月期見込)

▶ **配当準備積立金を全額取崩した場合
利益超過分配によって対応**

配当準備積立金取崩及び利益超過分配実施イメージ (注1)

分配金減少事象をカバー

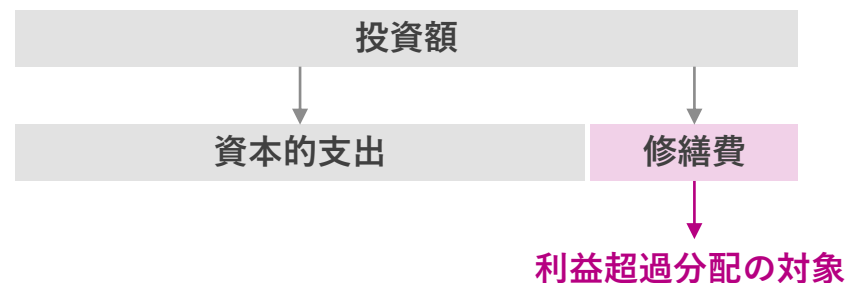


活性化投資に伴い発生する費用への利益超過分配

活用想定事例 (一例)

- ▶ 保有物件の増築に伴い発生する費用
- ▶ 競争力強化のための物件リニューアル
- ▶ 業績に影響がある定期的な工事の対応 (空調設備、電気設備等)
- ▶ 運営コスト削減に繋がる機器導入工事 など

利益超過分配イメージ (一例) (注2)



過去事例に基づく今後の考え方 (イオンモール甲府昭和)

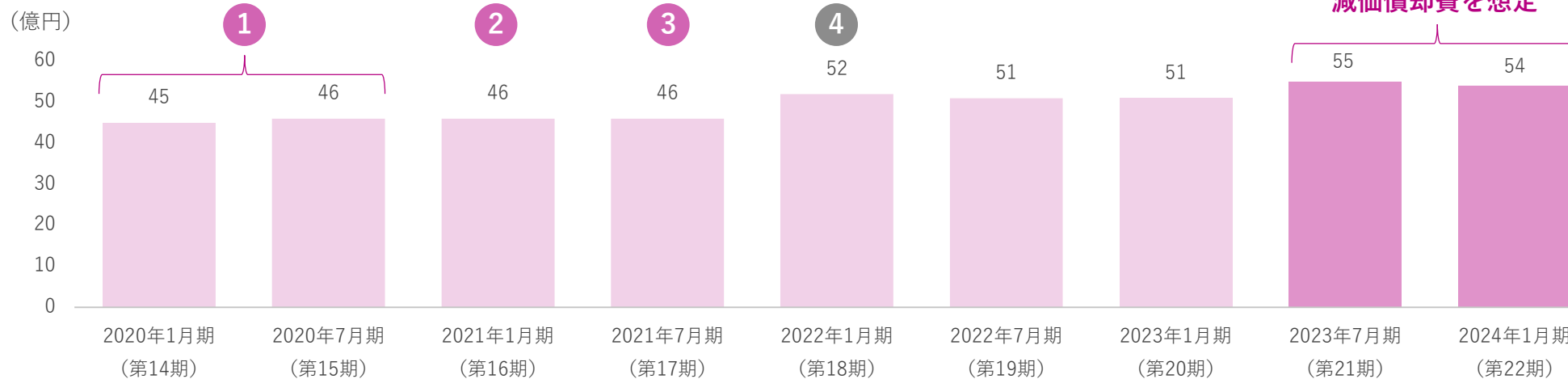
- ▶ 増築及び既存棟のリニューアル実施
- ▶ このような事例では業績への影響が大きくなる可能性があるため、今後は増築に関連した費用計上については利益超過分配を検討



豊富な手元資金を活用したキャッシュマネジメント戦略

減価償却費から創出される豊富な手元資金で多くの投資を実現

減価償却費の推移 (注)



手元資金活用

1

外部成長 55億円 (物件取得の一部)



2

外部成長 53億円 (物件取得)



4

内部成長 2億円 (外壁塗装工事)

3

外部成長 13億円 (土地の追加取得)



新規取得資産

外部成長



本件公募増資及び新規取得資産の組入れによる効果

1口当たり巡航分配金

3,270円 ▶ 3,335円
(新規取得資産組入前) (新規取得資産組入後)

予想1口当たり分配金

3,270円 ▶ 3,350円
(2023年7月期) (2023年7月期)

未開示 ▶ 3,350円
(2024年1月期) (2024年1月期)

資産規模

4,470億円 ▶ 4,683億円
(2022年7月期) (新規取得資産組入後)

ポートフォリオNOI利回り^(注)

6.2% ▶ 6.2%
(2022年7月期) (新規取得資産組入後)

LTV (敷金込み)

44.5% ▶ 44.5%
(2022年7月期) (新規取得資産組入後)

減価償却費

103億円 ▶ 109億円
(第19期実績及び第20期想定合計) (第21期及び第22期想定合計)

(*) 上記の「1口当たり巡航分配金」及び「予想1口当たり分配金」は、2023年1月16日現在の本投資法人の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。

Appendix

イオンリートの保有物件（新規取得資産組入後）

東海・中部・北陸 8物件

- 6 イオンモール大垣（岐阜県大垣市）
- 7 イオンモール鈴鹿（三重県鈴鹿市）
- 8 イオンモール明和（三重県多気郡）
- 20 イオンモール四日市北（三重県四日市市）
- 23 イオンモール甲府昭和（山梨県中巨摩郡）
- 29 イオンモールかほく（石川県かほく市）
- 4 イオン上田ショッピングセンター（長野県上田市）
- 36 イオンモール新小松（石川県小松市）

九州・沖縄 5物件

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



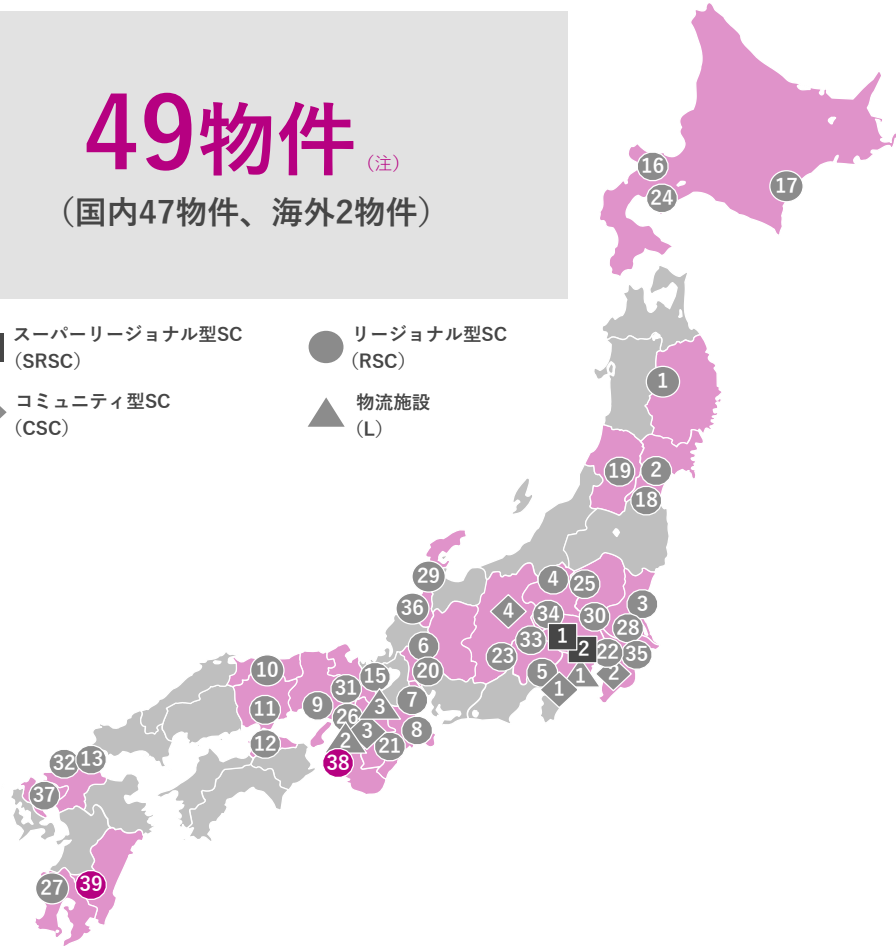
マレーシア 2物件



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

49物件 (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）

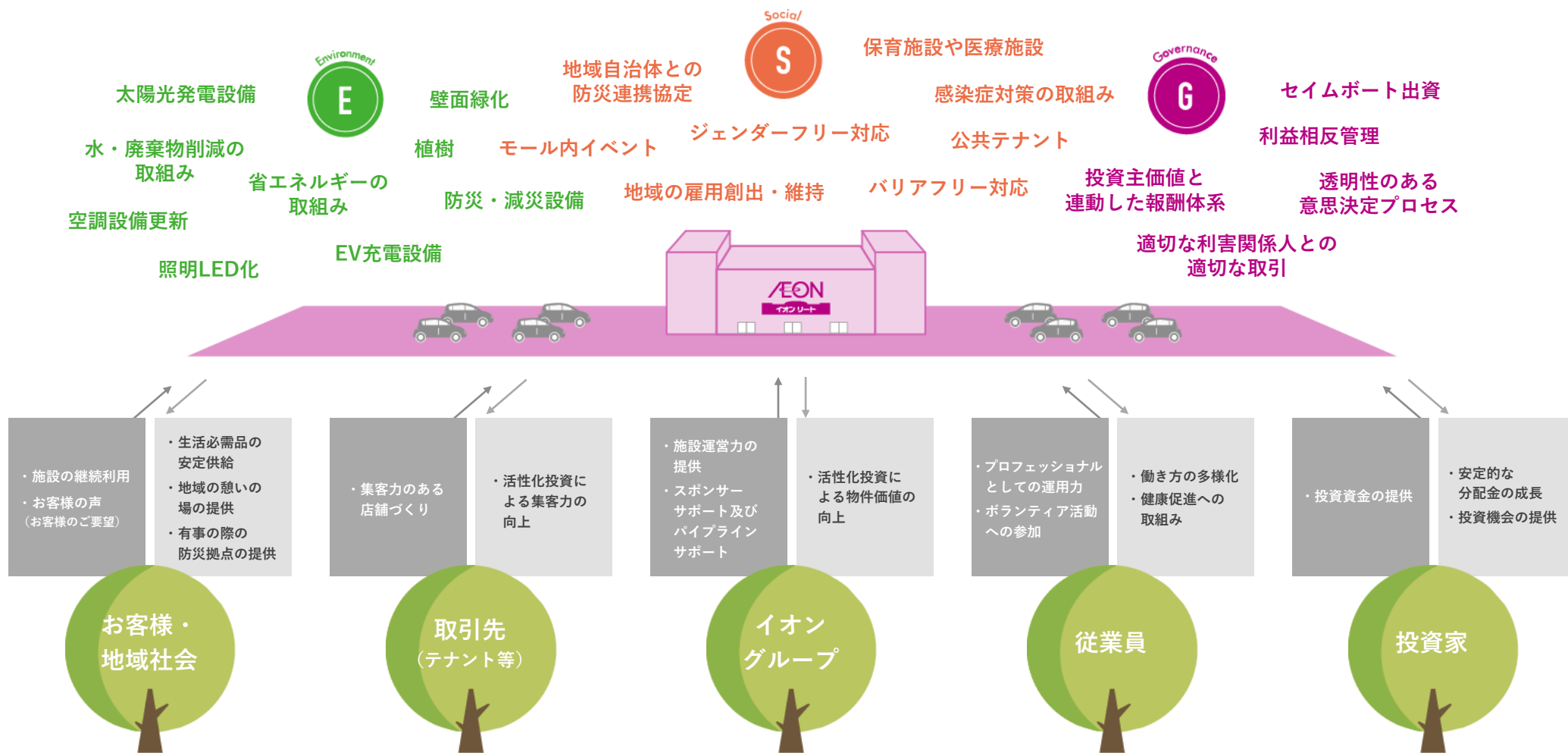
近畿・中国・四国 12物件

- 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）**



サステナビリティへの取組み ~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



サステナビリティへの取り組み

GRESBリアルエステイト評価



3年
連続

5 スター 取得

7年
連続

Green Star 取得

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 (注1) 含む) **51**億円

グリーンファイナンス

最上位 **Green1** 取得 (JCR)

グリーンボンド
(リテール) **120**億円

グリーン
トラストローン (注2) **33**億円

健康経営の実践 (本資産運用会社)



2022
健康経営優良法人
Health and productivity

3年連続 認定

経済産業省2022年認定 (本資産運用会社)

物件認証

第三者認証取得率 **84.9%**
(総賃貸可能面積ベース/2022年7月時点)

DBJ Green Building認証 (注3)



28物件



2022年7月
イオンモール伊丹昆陽
★★★★★再取得

CASBEE不動産評価認証 (注4)



Sランク 4物件
(最高評価)



2022年3月
イオンモール大和郡山
(その他3物件)

BELS評価 (注5)



★★★★ 1物件



2020年2月
イオン南大阪RDC

注記①

本資料に記載の数値については、別段の記載のない限り、単位未満切捨てにて表示しています。また、割合・比率については、別段の記載のない限り、小数点第2位を四捨五入しています。なお、不動産の面積については、登記簿又は権利証書（Issue Document of Title）上の数値を小数点以下切捨てにて記載しています。

P.3 Executive Summary ～着実な成長性と確かな安定性～

(注1) 「1口当たり巡航分配金」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。以下同じです。

なお、「1口当たり巡航分配金」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の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、「1口当たり巡航分配金」は、将来の分配金の支払い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。

2019年3月公表の前中期目標の期間中の1口当たり巡航分配金については、1口当たり分配金に利益超過分配金を含まないものとして設定していましたが、2022年9月公表の中期目標（*）の1口当たり巡航分配金については、1口当たり分配金に利益超過分配を含めるものとして設定しています。本投資法人は、当該前中期目標の期間中において、利益超過分配は実施しておらず、算出の方法による差異は生じていないことから、本資料においては区別せずに使用しています。

* 「2022年9月公表の中期目標」とは、2022年9月公表の本投資法人の中期目標（2019年3月公表の前中期目標を改定した新たな目標）をいいます。

(注2) 「新規取得資産組入後」とは、本件公募増資に係る払込み、本新規借入れの実行及び新規取得資産の組入れが本資料に記載のとおり完了した時点をいいます。以下同じです。

(注3) 各時点の資産規模及び新規取得資産の金額は、取得（予定）価額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）に基づいて記載しています。以下同じです。

(注4) 取得（予定）価額の計算において、「イオンモール セレンバン 2（AEON MALL SEREMBAN 2）」については、本投資法人がマレーシアに設立した海外不動産保有法人であるJAMBATAN MANSEIBASHI(M) Sdn. Bhd.（以下「本海外SPC」といいます。）がSwiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.に対して支払った対価を使用していますが、当該金額は、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（売買契約書等に記載された売買代金等）です。また、マレーシアリングギット(RM)の円貨換算は、取得時に用いた換算レートである2016年9月30日の為替相場（1RM=24.43円（小数点第3位を切捨て））を用いています。以下同じです。

(注5) 「平均鑑定NOI利回り」は、新規取得資産を対象とした値です。概要は後記P6（注1）をご参照ください。

(注6) 「マスターリース」とは、賃貸借契約において商業施設等への入居者（エンドテナント）に転賃することを前提として、本投資法人から不動産を一括でマスターリース会社へ賃貸する契約方式の賃貸借契約をいいます。本投資法人は、新規取得資産組入後において、マスターリース会社として、イオンモール株式会社、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、イオン東北株式会社、AEON CO. (M) BHD.及びイオングローバルSCM株式会社等を採用しています。以下同じです。

(注7) 一般に減価償却費は現金支出を伴わない費用であるため、内部留保効果があり、現金を留保することにつながります。また、本投資法人がポートフォリオの中心とする大規模商業施設は、郊外立地が多いため不動産価格に占める建物価格の割合が高く、加えて、鉄骨鉄筋コンクリート造や鉄筋コンクリート造のオフィスビルや住居に比べ会計上の償却年数が一般的に短いという特徴があることから、不動産価格に対する減価償却費の割合が大きくなる傾向があります。このように、本投資法人は、その資産運用において現金留保を相対的に増加させる特性を持っています。以下同じです。

P.4 中期目標達成に向けた物件取得

(注1) 「新規取得資産組入前」とは、1口当たり巡航分配金については2023年1月期末時点をいい、資産規模、サステナビリティに係る各項目及び長期発行体格付（JCR）については2022年7月期末時点をいいます。以下同じです。

(注2) 「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）」とは、不動産ポートフォリオやインフラ等を含む実物資産の環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマークをいい、国連責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。以下同じです。

注記②

P.4 中期目標達成に向けた物件取得（続き）

- (注3) 「MSCI ESG 格付」とは、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）が運用を行う際のESG指数にも選定されているMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への採用にあたり、MSCIが行っているESG評価に係る格付けをいいます。なお、「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」とは、親指数（MSCIジャパンIMIトップ700指数：時価総額上位700銘柄）構成銘柄の中から、親指数における各業種分類の時価総額50%を目標に、ESG評価に優れた企業を選別して構築される指数をいいます。本投資法人のMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の組入れや、MSCIのロゴ・商標・サービスマーク及びインデックス名を本資料内で使用することは、MSCI又は関連会社による本投資法人のスポンサーシップ、保証、又は宣伝を意図するものではありません。MSCIインデックスは、MSCIの独占的財産であり、MSCI、MSCIインデックス及びロゴは、MSCI又は関連会社の商標・サービスマークです。以下同じです。
- (注4) 「第三者認証取得率」とは、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た数値をいい、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」とは、「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」とは、「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。各認証の概要は後記P20（注3・4・5）をご参照ください。
- (注6) 「グループ」とは「イオングループ」を意味し、純粋持株会社であるイオン株式会社（以下「イオン（株）」といいます。）並びに286社の連結子会社及び26社の持分法適用関連会社（2022年2月末日時点）にて構成されるグループをいいます。以下同じです。
- (注7) 本格付は、本投資口に付された信用格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。
- (注8) 中期目標は、本資料の日付現在の本投資法人の目標であり、その実現を保証又は約束するものではありません。以下同じです。

P.5 外部成長・内部成長の両輪を軸とした着実な成長

- (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ます。以下同じです。

P.6 新たな「地域社会の生活インフラ資産」の取得

- (注1) 「鑑定NOI利回り」及び「平均鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した、新規取得資産を対象とした値です。

・各新規取得資産の鑑定NOI利回りは以下の計算式により算出しています。以下同じです。

各新規取得資産の鑑定NOI利回り = 各新規取得資産の鑑定NOI(*) ÷ 各新規取得資産の取得予定価額

新規取得資産の鑑定NOIは、新規取得資産に係る取得予定時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を使用しています。

・新規取得資産の平均鑑定NOI利回りは以下の計算式により算出しています。

新規取得資産の平均鑑定NOI利回り = 新規取得資産の鑑定NOIの合計 ÷ 新規取得資産の取得予定価額の合計

なお、新規取得資産の平均鑑定NOI利回りは、新規取得資産に係る取得予定時の不動産鑑定評価書に基づいて算出しており、本投資法人による新規取得資産組入後の実績値とは異なる可能性があります。

* 「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。以下同じです。

- (注2) 「エンドテナント数」は、株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクトによる市場分析である「マーケットポテンシャル分析（2022年6月）」に基づき記載しています。

注記③

P.7 イオンモール和歌山 ～成長を続けるニュータウンに所在する県内最大のモール～

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

P.9 イオンモール都城駅前 ～多様なニーズに応える地域密着型モール～

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

P.11 パイプライン活用による更なる外部成長

(注1) 「パイプライン総額」については、パイプライン物件について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。したがって、パイプライン総額は、今後の計画変更や工事の進捗状況・評価の前提の変動等により実際のパイプライン物件の価値とは異なる可能性があり、また、鑑定評価額の合計と同一である保証はなく、また、本投資法人がパイプライン物件を当該価値相当の金額で取得できる保証もありません。

(注2) 本投資法人は、本資料の日付現在、「イオンモール太田」の増築棟について取得の決定をしているものではなく、必ず取得できるという保証はありません。

(注3) 「増築棟竣工による効果」については、イオンモール株式会社発表の増築後のイオンモール太田の施設概要に基づき記載しています。

P.12 契約による収益確保及び運営の安定性

(注1) 「エンドテナント売上高」とは、本投資法人が2022年7月末日時点で保有する国内に所在する商業施設（以下「国内商業施設」という。）及び新規取得資産を対象として集計し、前年同月比及び2019年同月比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。

(注2) 「エンドテナント稼働率」とは、本投資法人が2022年7月末日時点で保有する国内商業施設及び新規取得資産について、毎月末時点の「総賃貸面積」に対する「エンドテナント実質稼働面積」の占める割合をいいます。「総賃貸面積」とは、国内商業施設については、本投資法人がマスターリース会社に賃貸している部分の面積を、新規取得資産については各時点における各物件の所有者がマスターリース会社に賃貸している部分の面積をいいます。

注記④

P.13 安定的な財務基盤を維持する取組み

(注1) 各期末時点及び新規取得資産組入後における「LTV（敷金込み）」については、それぞれ、以下のとおり算出しています。以下同じです。

・各期末時点におけるLTV（敷金込み）

各期末時点のLTV（敷金込み）＝（当該期末時点における有利子負債総額＋当該期末時点における預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。））÷（当該期末時点における総資産額）

・新規取得資産組入後におけるLTV（敷金込み）

新規取得資産組入後のLTV（敷金込み）＝（新規取得資産組入後の有利子負債総額（*1）＋2022年7月期末時点における預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）＋新規取得資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。））÷（2022年7月期末時点における総資産額＋本件公募増資と別に実施予定の本新規借入れ（*2）＋新規取得資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）＋本件公募増資による手取金の見込額（*3））

*1 新規取得資産組入後の有利子負債総額＝2022年7月期末時点における有利子負債総額＋本件公募増資と別に実施する本新規借入れであり、以下同じです。

*2 本件公募増資と別に実施予定の本新規借入れの借入金額は93億円を予定しています。

*3 本件公募増資による手取金の見込額の算出については、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額として、10,800百万円及び540百万円（2022年12月30日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）を前提としています。以下同じです。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本件公募増資における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本件公募増資による手取金の見込額も、変動することがあります。すなわち、実際の本件公募増資における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分、実際のLTV（敷金込み）が上表記載の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の本件公募増資における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTV（敷金込み）は上表記載の数値よりも低くなる場合があります。以下同じです。

(注2) 「固定金利比率」とは金利の固定化比率をいい、その算出については、以下のとおりです。

固定金利比率＝2022年7月末日時点における固定金利負債（*）÷2022年7月末日時点における有利子負債総額

*金利スワップ契約を締結し、金利を固定化している借入金を含みます。

(注3) 「当初残存年数」の算出については、以下のとおりです。以下同じです。

当初残存年数＝2022年7月末日時点における各有利子負債について、各借入契約等に表示された借入日又は発行日から満期弁済日又は満期償還期日までの期間を、2022年7月末日時点における各有利子負債額に基づき加重平均

(注4) 「平均残存年数」の算出については、以下のとおりです。以下同じです。

平均残存年数＝2022年7月末日時点における各有利子負債について、2022年7月末日時点から各借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を、2022年7月末日時点における各有利子負債額に基づき加重平均

(注5) 「平均有利子負債コスト」の算出については、以下のとおりです。以下同じです。

平均有利子負債コスト＝2022年7月末日時点における各有利子負債の金利を2022年7月末日時点における各有利子負債額に基づき加重平均

(注6) 「借入余力」とは、LTVを特定の数値まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関等からの借入れ、投資法人債の発行等又は敷金の受入れ等によって追加的に調達できると想定される負債性資金の金額をいいます。以下同じです。なお、当該金額は、本投資法人が実際に当該金額の負債性資金の調達ができること及び調達する負債性資金により物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。

注記⑤

P.14 分配金安定化に向けた施策

- (注1) 「配当準備積立金取崩及び利益超過分配実施イメージ」は、本投資法人が、今後、配当準備積立金取崩及び利益超過分配を実施する場合の考え方について図示したものであり、分配金減少事象によって減額した分配金の全額を配当準備積立金取崩又は利益超過分配によって補填することを保証するものではなく、分配金の額を保証するものでもありません。
- (注2) 「利益超過分配イメージ（一例）」は、本投資法人が、今後、利益超過分配を実施する場合の考え方について図示したものであり、利益超過分配を実施する場合が同図の場合に限るものではなく、また、同図のような場合に必ず利益超過分配を実施することや修繕費相当額の全額を利益超過分配することを保証するものでもありません。

P.15 豊富な手元資金を活用したキャッシュマネジメント戦略

- (注) 本グラフは、本投資法人の2020年1月期（第14期）から2022年7月期（第19期）までの各決算期の減価償却費実績値、2023年1月期（第20期）については、本資料の日付現在における保有資産に係る減価償却費の想定値、2023年7月期（第21期）及び2024年1月期（第22期）の減価償却費想定値については、期初において、新規取得資産を保有していたと想定した場合の保有資産に係る減価償却費の金額の試算額を記載しています。新規取得資産の減価償却費想定値は、本資料の日付現在の想定値の試算額であり、実際の数値は大きく異なることがあります。以下同じです。

P.16 本件公募増資及び新規取得資産の組入れによる効果

- (注) 「ポートフォリオNOI利回り（新規取得資産組入後）」は、以下の計算式により算出した、新規取得資産組入後の本投資法人の保有資産（「イオンモール セレンバン 2（AEON MALL SEREMBAN 2）」を除きます。）を対象とした値です。

・新規取得資産組入後のポートフォリオNOI利回りは、以下の計算式により算出しています。

新規取得資産組入後のポートフォリオNOI利回り = $(2022年7月期における保有資産に係るNOIの合計 + 新規取得資産の鑑定NOIの合計) \div (2022年7月期末時点における保有資産に係る取得価額の合計 + 新規取得資産の取得予定価額の合計)$

2022年7月期における保有資産のNOIの合計 = $(不動産賃貸事業収益(*) - 不動産賃貸事業費用(*))の合計 + 減価償却費(*)の合計$

* 2022年7月期の実績値に係る不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用を当該期の稼働日数で除し、365日を乗じることで年換算し、また、2022年7月期の実績値に係る減価償却費を当該期の稼働月数で除し、12ヶ月を乗じることで年換算して使用しています。

また、「イオンモール セレンバン 2（AEON MALL SEREMBAN 2）」については、本投資法人が収受するのは海外不動産保有法人からの配当収入となるため、上記計算からは除外しています。

P.18 イオンリートの保有物件（新規取得資産組入後）

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

注記⑥

P.20 サステナビリティへの取組み

(注1) 「サステナビリティデリバティブ」とは、サステナビリティローンに付随するデリバティブ契約をいいます。

(注2) 「グリーントラストローン」とは、グリーン適格資産(*)に係る取得資金、借換資金等への充当を資金用途とする貸付金で運用されるグリーン合同運用指定金銭信託をいいます。

*本資産運用会社の「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」において、「グリーン適格資産」は、「DBJ Green Building 認証(3つ星以上)、CASBEE 不動産評価認証(B+ランク以上)、BELS 評価(3つ星以上)、LEED認証(Silver、Gold 又はPlatinum)、上記認証以外の第三者認証のうち、評価レベルが同水準の評価(以下総称して「環境認証」といいます。)のいずれかを取得済み又は取得見込みである新規及び既存の運用資産」と定義されており、これを積極的に取得するとともに、環境認証を取得していない運用資産についても環境性能を向上させる等の取り組みにより、環境認証を取得するよう努めるものとしています。

(注3) 「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行が創設した、環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を評価する認証制度をいいます。対象不動産について、「建物の環境性能」、「リスクマネジメント」、「ステークホルダーとの協働」、「周辺環境・コミュニティへの配慮」及び「テナント利用者の快適性・多様性」の視点からのスコアリング結果に基づき、5段階(「5つ星」から「1つ星」)の認証が付与されます。

(注4) 「CASBEE不動産評価認証」とは、建築物を環境性能で評価し格付けする手法をいい、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。評価結果は、「Sランク(素晴らしい)」「Aランク(大変良い)」「B+ランク(良い)」「B-ランク(やや劣る)」「Cランク(劣る)」という5段階のランキングが与えられます。

(注5) 「BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System: 建築物省エネルギー性能表示制度)」とは、国土交通省が評価基準を定めた非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度をいい、評価にはBEI (Building Energy Index) が用いられ、評価結果は、5段階(5つ星~1つ星)にて表示されます。この制度により、非住宅建築物の省エネルギー性能に係る情報が提供され、非住宅建築物の省エネルギー性能の一層の向上の促進が期待されています。