

# 第23期 (2024年7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/>



イオンレイクタウン mori

# 目次

## I. 第23期決算概要/第24期・第25期業績予想

1. 第23期 (2024年7月期) 実績及び第24期 (2025年1月期) 以降のアクション .....	P.5
2. 第23期 (2024年7月期) 決算概要 .....	P.6
3. 第23期 (2024年7月期) 1口当たり分配金の予実差異要因・内訳 .....	P.7
4. 利益超過分配の整理 (参考資料) .....	P.8
5. 第24期 (2025年1月期) ・第25期 (2025年7月期) 業績予想 .....	P.9
6. 第23期 (2024年7月期) ポートフォリオ指標.....	P.10
7. 中期目標に対する進捗状況 (参考資料) .....	P.11
8. トピックス ~ イオンモール太田増築棟 ~ .....	P.12-13
9. トピックス ~ 第23期活性化投資事例 ~ .....	P.14
10. トピックス ~ 海外保有物件における賃料増加 ~ .....	P.15
11. トピックス ~ 自己投資口取得及び消却 ~ .....	P.16
12. トピックス ~ サステナビリティ ~ .....	P.17
13. 現在の運用環境を踏まえた対応方針 .....	P.18-19
14. 投資主価値向上のための施策~キャッシュマネジメント~ .....	P.20
15. 投資主価値向上のための施策~自己投資口取得及び消却 ~ .....	P.21
16. 投資主価値向上のための施策~ポートフォリオの質の強化~ .....	P.22-23
17. 注記 I .....	P.24-25

## II. イオンリーの強み

1. イオンリーの強み .....	P.27
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.28
3. 「地域社会の生活インフラ資産」への目利き力 .....	P.29
4. 生活インフラ資産の安定性及び賃料の安定性 .....	P.30
5. 外部成長 ~ 取得方法の多様化 ~ .....	P.31
6. 外部成長 ~ パイプラインサポートを通じた厳選投資 ~ .....	P.32
7. 外部成長 ~ パイプラインサポートによる更なる成長 ~ .....	P.33
8. 内部成長 ~ 運用物件の価値向上のための活性化投資 ~ .....	P.34
9. 財務方針 ~ 安定調達 ~ .....	P.35
10. 財務方針 ~ 各指標推移 ~ .....	P.36
11. リスクマネジメント ~ 自然災害への対応 ~ .....	P.37
12. 高い手元資金創出力 .....	P.38
13. サステナビリティ .....	P.39-45
14. マネジメントメッセージ .....	P. 46
15. 注記 II .....	P.47-48

# 目次

## III. Appendix 1 イオンリート投資法人の特徴

1. 基本理念・基本方針 .....	P.50
2. ポートフォリオ構築方針 .....	P.51
3. 第23期末ポートフォリオの分散状況と関連数値 .....	P.52
4. イオンリートの保有物件（第23期末） .....	P.53
5. 上場以降の資産規模の推移及び取組み .....	P.54
6. 分配金とNAVの進捗 .....	P.55
7. 物件取得時の固都税効果の推移 .....	P.56
8. 保有海外不動産概要 ～リート初海外不動産投資～ .....	P.57
9. 海外不動産取得スキーム .....	P.58
10. 保有物流施設概要 .....	P.59
11. イオングループ① ～サポート契約締結会社の拡大～ .....	P.60
12. イオングループ② ～グループ概要～ .....	P.61
13. イオングループ③ ～主要な規模商業施設（開発中を含む）～ .....	P.62
14. 注記 III .....	P.63

## IV. Appendix 2 データ集

1. 第23期（2024年7月期）貸借対照表 .....	P.65
2. 第23期（2024年7月期）損益計算書 .....	P.66
3. ポートフォリオ一覧 .....	P.67-68
4. 第23期保有資産（49物件）データ鑑定評価の概要 .....	P.69-70
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.71
6. 活性化投資事例 .....	P.72
7. 修繕・資本的支出の推移 .....	P.73
8. ポートフォリオ組入店舗の業績動向 .....	P.74-75
9. 平均キャップレート .....	P.76
10. 借入金等の状況 .....	P.77-79
11. 投資口価格推移 .....	P.80
12. 投資主の状況 .....	P.81
13. 注記 IV .....	P.82-83
14. ディスクレーマー .....	P.84

第23期（2024年7月期）決算説明資料

# I. 第23期決算概要/ 第24期・第25期業績予想

# 第23期（2024年7月期）実績 及び 第24期（2025年1月期）以降のアクション

DPU（1口当たり分配金）の安定性



EPU（1口当たり当期純利益）の成長性

の両面を追求

## 1 金利上昇やインフレといった環境変化に柔軟に対応しながら、開示通りの分配金を確保

**安定性** 令和6年能登半島地震の影響があったものの、地震保険により分配金への影響を最小限に

**成長性** CPI連動の海外保有物件の契約更新、国内物件への活性化投資により賃料増額を達成

**安定性**  
**成長性** 上昇する修繕費への対策として従来よりも初期費用を抑えた活性化投資を実現

**成長性** イオンモール太田増築棟を取得、期初予想から1口当たり分配金は **+5円の3,340円**で着地

## 2 投資機会の獲得・投資条件の見直しを行いながら、投資主価値の維持・向上に向けた取組を推進

**成長性** アセットタイプが異なるイオングループ運営物件を様々な契約形態を模索しながら取得を検討

**成長性** イオングループによる国内既存モールの活性化方針に合わせ、更なる活性化投資の機会を追求

**安定性**  
**成長性** 足元のマーケット環境を鑑み、自己投資口取得を決定

# 第23期（2024年7月期）決算概要

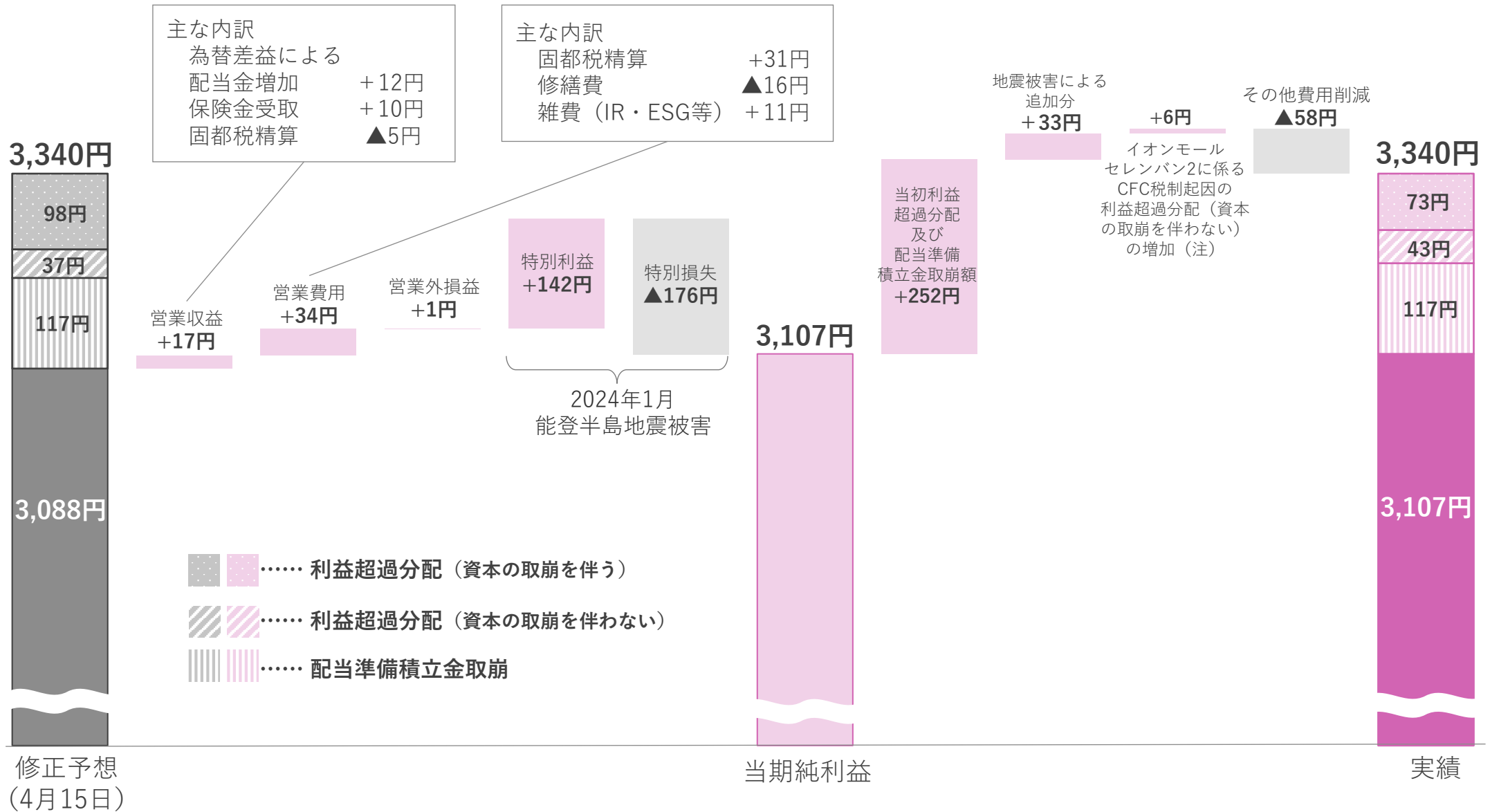
イオンモール太田増築棟取得に伴い、1口当たり分配金は3,340円と+5円で着地

(単位：百万円)

	第23期（2024年7月期）						
	実績	修正予想 (4/15)	修正 予想差	主な差異要因	期初予想 (3/18)	期初 予想差	主な差異要因
営業収益	21,161	21,125	+35	【営業収益】 ・為替差益 +25	21,009	+151	【営業収益】 ・賃貸事業収入増加 +103
営業費用	13,491	13,563	▲72	・保険金受取 +20	13,304	+187	・為替差益 +25
賃貸事業費用	12,340	12,380	▲39	【賃貸事業費用】 ・公租公課減少 ▲65	12,118	+221	【賃貸事業費用】 ・修繕費増加 +192
その他営業費用等	1,150	1,183	▲33	・修繕費増加 +23	1,185	▲34	・減価償却費増加 +89
営業利益	7,670	7,562	+108	【その他営業費用等】 ・雑費（IR・ESG費用）等減少 ▲23	7,705	▲35	・公租公課減少 ▲65
経常利益	6,670	6,560	+110	・その他支払手数料減少 ▲10	6,706	▲36	【その他営業費用等】 ・雑費（IR・ESG費用）等減少 ▲18
特別利益	302	-	+302	【特別利益】 令和6年能登半島地震に対する保険金	-	+302	・その他支払手数料減少 ▲10
特別損失	373	-	+373	【特別損失】 令和6年能登半島地震に対する被害	-	+373	【特別損失】 令和6年能登半島地震に対する保険金
当期純利益	6,598	6,559	+39		6,705	▲107	【特別損失】 令和6年能登半島地震に対する被害
当期純利益（円/口）	3,107	3,088	+19		3,157	▲50	
配当準備積立金（円/口）	117	117	-		117	-	【利益超過分配（資本の取崩を伴う）】
利益超過分配（円/口） （資本の取崩を伴わない）	43	37	+6	【利益超過分配（資本の取崩を伴う）】	37	+6	・イオンモール太田増築棟関連工事相当分 +74円
利益超過分配（円/口） （資本の取崩を伴う）	73	98	▲25	・令和6年能登半島地震被害額相当分 +33円	24	+49	・令和6年能登半島地震被害額相当分 +33円
1口当たり分配金（円）	3,340	3,340	-	・その他費用削減 ▲58円	3,335	+5	・その他費用削減 ▲58円
NOI	13,954	13,913	+40		13,962	▲8	
修繕費	1,474	1,441	+33		1,281	+193	
資本的支出	1,785	1,943	▲158		1,943	▲158	

発行済投資口数：2,123,952口（第23期末時点）

# 第23期（2024年7月期）1口当たり分配金の予実差異要因・内訳



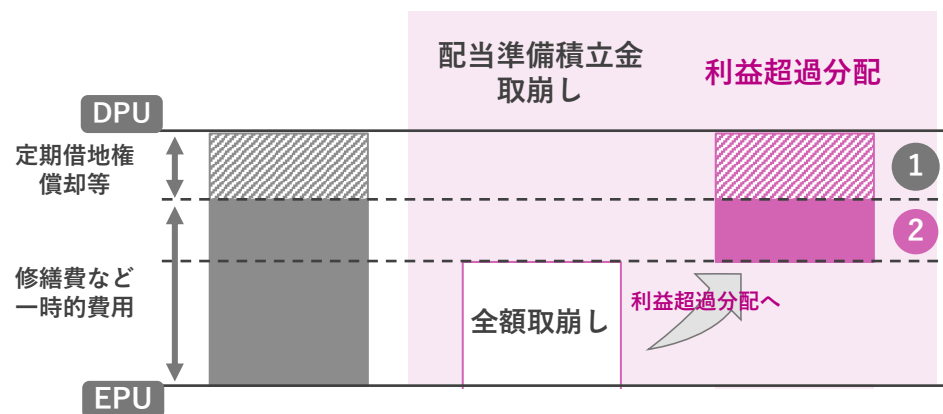
発行済投資口数：2,123,952口（第23期末時点）  
 ※端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

# 利益超過分配の整理 (参考資料)



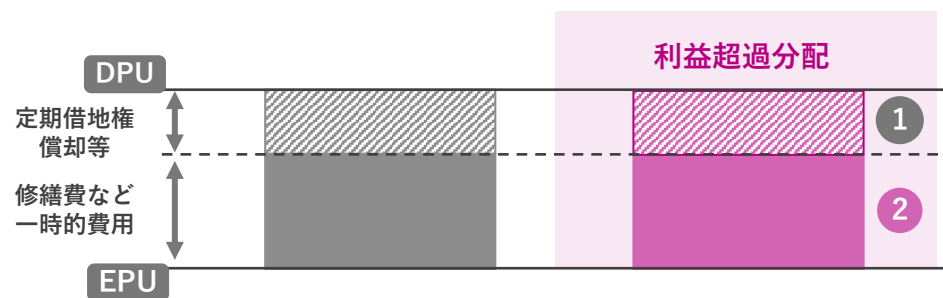
## 第23期活用イメージ

- ▶ 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24期（2025年1月期）・第25期（2025年7月期）業績予想

イオンモール太田増築棟取得による賃料増が通期寄与

(単位：百万円)

	第24期 (2025年1月期)			主な差異要因	第25期 (2025年7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	21,175	21,218	▲42	【営業収益】 ・ 賃貸事業収入減少 ▲54 ・ 受入配当金増加 +10	21,197	+22	【営業収益】 ・ 賃貸事業収入増加 +14
営業費用	13,397	13,262	+135		13,446	+49	
賃貸事業費用	12,173	12,030	+143	【賃貸事業費用】 ・ 修繕費増加 +224 ・ 公租公課減少 ▲65 ・ 減価償却費減少 ▲34 ・ 損害保険料増加 +19	12,243	+69	【賃貸事業費用】 ・ 修繕費増加 +114 ・ 減価償却費減少 ▲96 ・ 損害保険料増加 +35 ・ 公租公課増加 +14
その他営業費用等	1,223	1,231	▲7		1,203	▲20	
営業利益	7,777	7,956	▲178		7,751	▲26	
営業外費用	1,055	1,055	-	【その他営業費用】 ・ 運用報酬減少 ▲11	1,072	+17	【営業外費用】 ・ 借入コスト増加 +17
経常利益	6,722	6,900	▲178		6,678	▲44	
当期純利益	6,721	6,899	▲178	6,677	▲44		
当期純利益 (円/口)	3,164	3,248	▲84	【利益超過分配金(資本の取崩を伴う)】 ・ 修繕費増加分等	3,143	▲21	【利益超過分配金(資本の取崩を伴う)】 ・ 修繕費増加分等
利益超過分配金 (円/口) (資本の取崩を伴わない)	37	37	-		37	-	
利益超過分配金 (円/口) (資本の取崩を伴う)	149	65	+84		170	+21	
1口当たり分配金 (円)	3,350	3,350	-		3,350	-	
NOI	14,200	14,431	▲230		14,050	▲150	
修繕費	1,231	1,007	+224		1,346	+114	
資本的支出	1,769	2,648	▲878		1,991	+221	

前提条件：第24期・第25期末時点発行済投資口数 2,123,952口  
第24期・第25期予想の前提為替レート 1RM=31.50円

# 第23期（2024年7月期）ポートフォリオ指標

資産規模（注1）49物件

4,738 億円

ポートフォリオNOI利回り

6.0%

償却後NOI利回り

3.7%

含み益（注2）

+882 億円

（第22期末比 +36億円）

1口当たり分配金

3,340 円

（期初予想 3,335円）

1口当たりNAV

154,493 円

（第22期末比 +1,707円）

LTV（敷金込み）

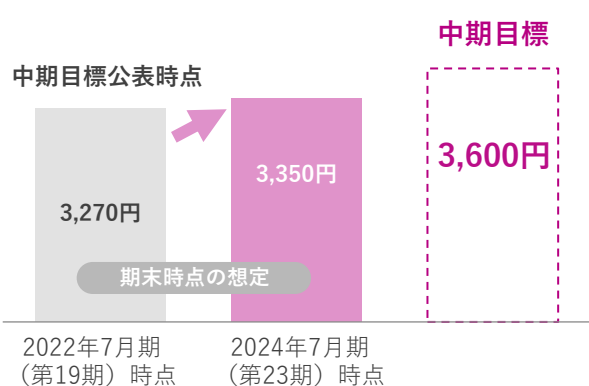
44.3%

LTV（敷金除く）

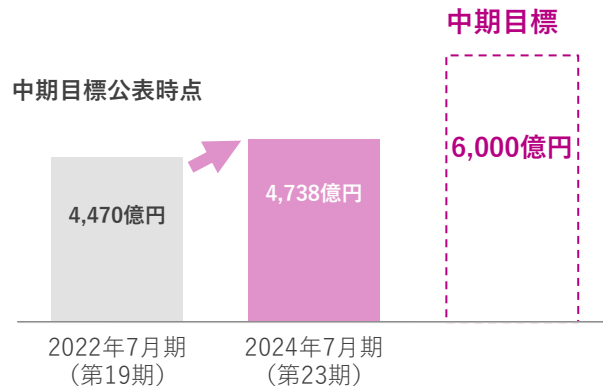
41.1%

# 中期目標に対する進捗状況 (参考資料)

## 巡航分配金 (注1) ~ 最重要目標 ~



## 資産規模 ~ 重要目標 ~

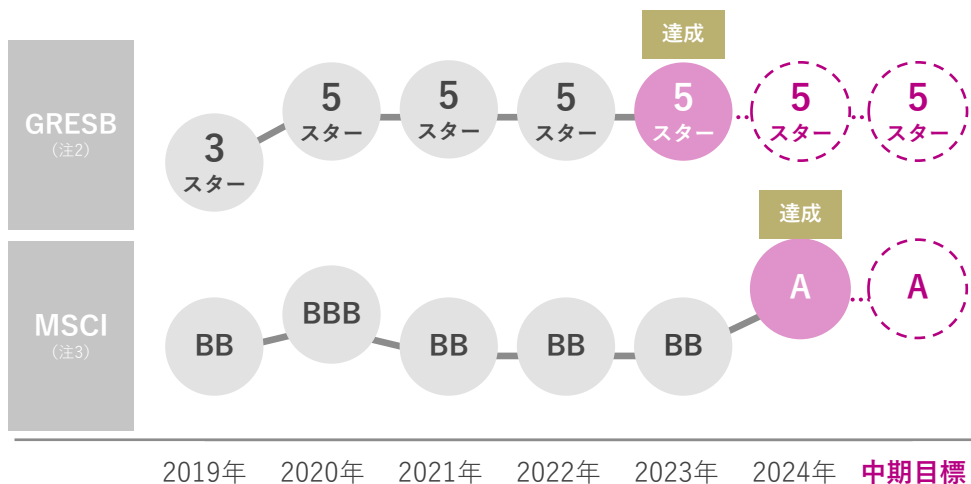


## 長期発行体格付 (JCR) ~ 重要目標 ~

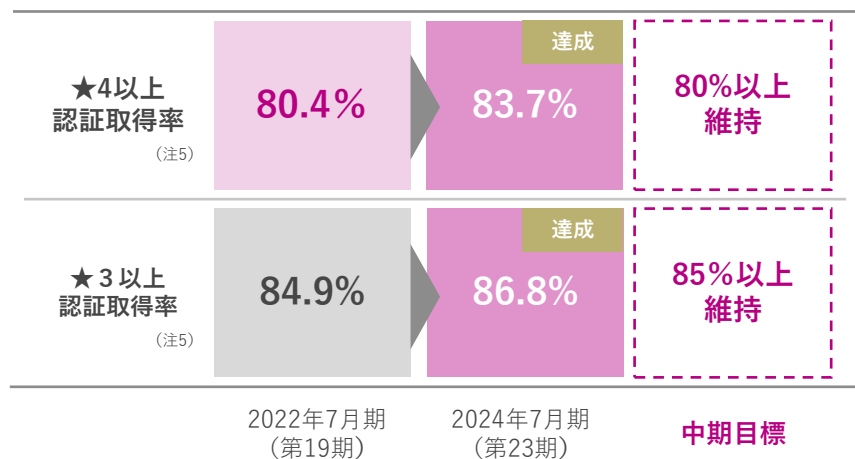


## サステナビリティ ~ 重要目標 ~

### 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)



# トピックス ~ イオンモール太田増築棟① ~

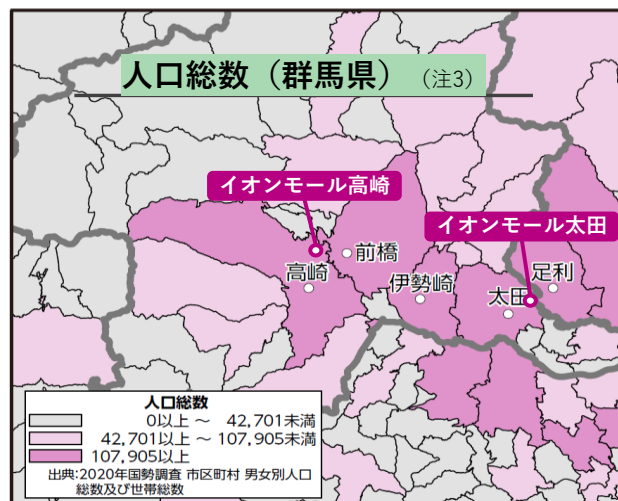
イオンモール太田増築棟を工事請負契約上の発注者としての地位承継にて取得

## 取得資産の概要

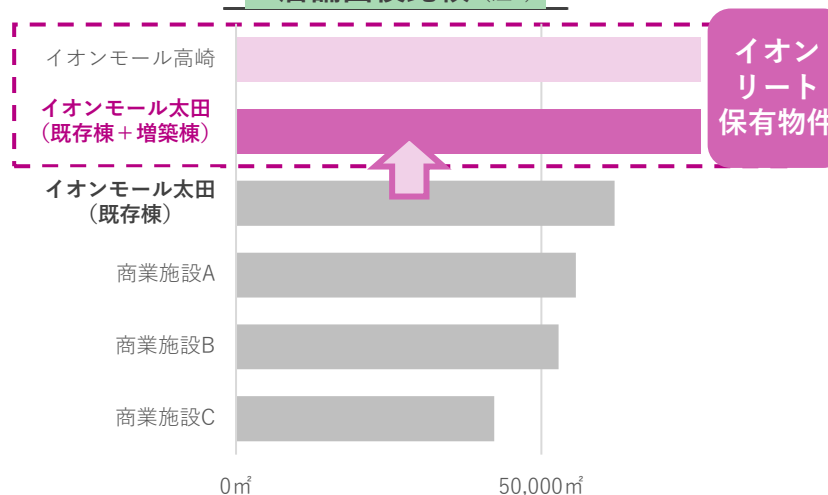


	既存棟 (第22期末時点)	既存棟+増築棟 (2024年4月15日公表時点)
取得価額	68.6 億円	124.2 億円 (増築棟 55.6 億円)
鑑定評価額 (含み益) (注1)	82.3 億円 (19.4 億円)	143.0 億円 (24.5 億円)
年間NOI (注2)	546 百万円	972 百万円
竣工年月	既存棟：2003年11月17日	増築棟：2024年3月8日
延床面積	93,165 m <sup>2</sup>	114,214 m <sup>2</sup>
賃貸借期間	20 年 (2033年11月迄)	30.4 年 (2044年4月迄)
【ポートフォリオ】 築年数	18.5年	18.3年

## 群馬県内における保有物件のポジショニング



## 店舗面積比較 (注4)

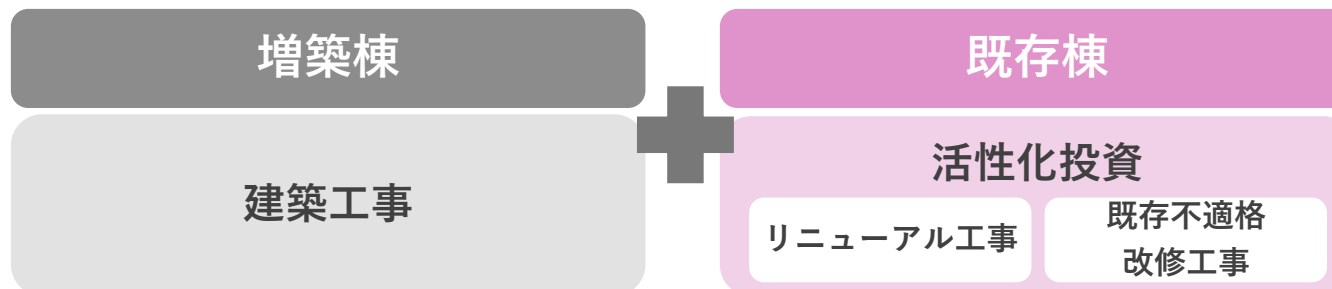


- ▶ イオンモール太田、イオンモール高崎の2物件の保有により、群馬県内のシェアを確保
- ▶ 群馬県内の人口集中エリアにおける保有物件のシェアを拡大
- ▶ 増築棟建築により、群馬県内最大級の商業施設へと進化

# トピックス ~ イオンモール太田増築棟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を創出
- ▶ 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



## 増築棟・既存棟への投資による賃料変化

- ▶ 第24期（2025年1月期）は増築棟取得後の追加工事および既存棟での既存不適格改修工事により更なる賃料増額を予定



# トピックス ~ 第23期活性化投資事例 ~

物件価値の維持向上に繋がる活性化投資を行い、賃料増額を実現

## イオンレイクタウンmori

工事概要	投資金額	投資金額に対する賃料増加率（年間）
出入口周辺環境整備工事	92百万円	+5.4%

- ▶ レイクタウンアウトレットとのスムーズな動線を確認できるように、デッキでつながった店舗出入口周辺環境のリニューアルを実施
- ▶ 照明器具の設置による見た目の明るさや視認性を高め、より快適なお買い物ができる環境に整備



出入口



周辺環境（ガーデンウォーク）

## イオンモール成田

工事概要	投資金額	投資金額に対する賃料増加率（年間）
優先駐車場更新工事	62百万円	+6.1%

- ▶ 2か所の優先駐車場において、車番での認証方式を採用したシステムに更新
- ▶ 同時に当エリアのアスファルト補修工事を実施し、多くのお客さまに安心して来店いただける駐車場を構築



before



after

# トピックス ~ 海外保有物件における賃料増加 ~

CPI連動の契約における賃料増加によって着実な内部成長を実現

## 定期的な賃料増加が可能な契約形態

### 海外物件の契約形態

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
----------------------	---------------------	--------

### 取得からの賃料増加実績

イオン・タマン・ユニバーシティ・SC

取得から10年で  
**20%増加**

賃料更新年

2017年、2020年、2023年  
2024年

### 保有物件概要



イオン・タマン・  
ユニバーシティ・SC

取得時期	2014年6月
取得価額 (注1)	20百万RM (658百万円)



イオンモールセレンバン2

取得時期	2016年9月
取得価額 (注2)	215百万RM (5,252百万円)

### ML契約満了による初の契約更新（2024年6月）

MLと協議し、前倒して賃料増加の実現

契約期間	最長10年間 (2年+オプション8年)	賃料改定	契約更新時にCPI連動で 賃料増加
------	------------------------	------	----------------------

イオンモールセレンバン2

取得から8年で  
**11%増加**

賃料更新年

2019年、2022年  
次回：2025年（予定）

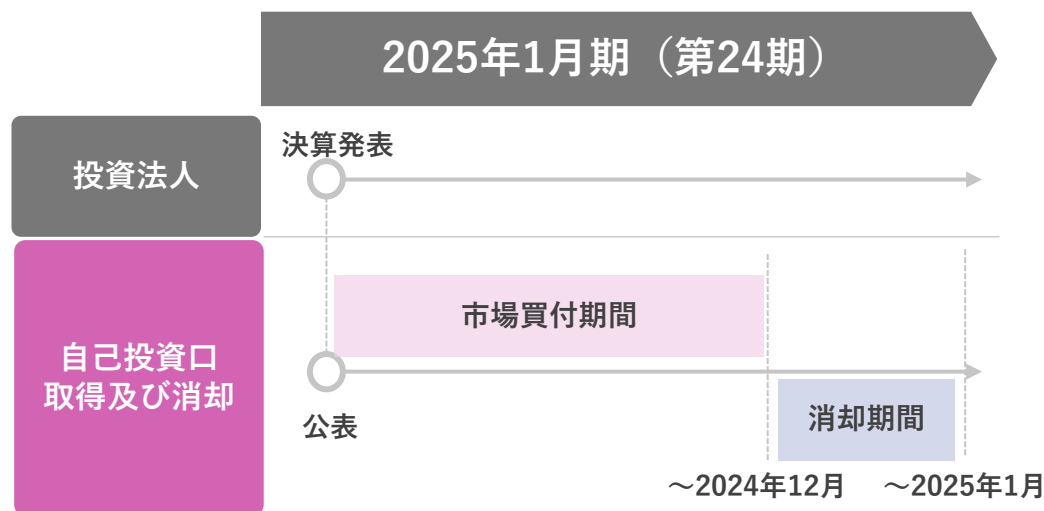
# トピックス ~ 自己投資口取得及び消却 ~

## 自己投資口取得の条件 (注)

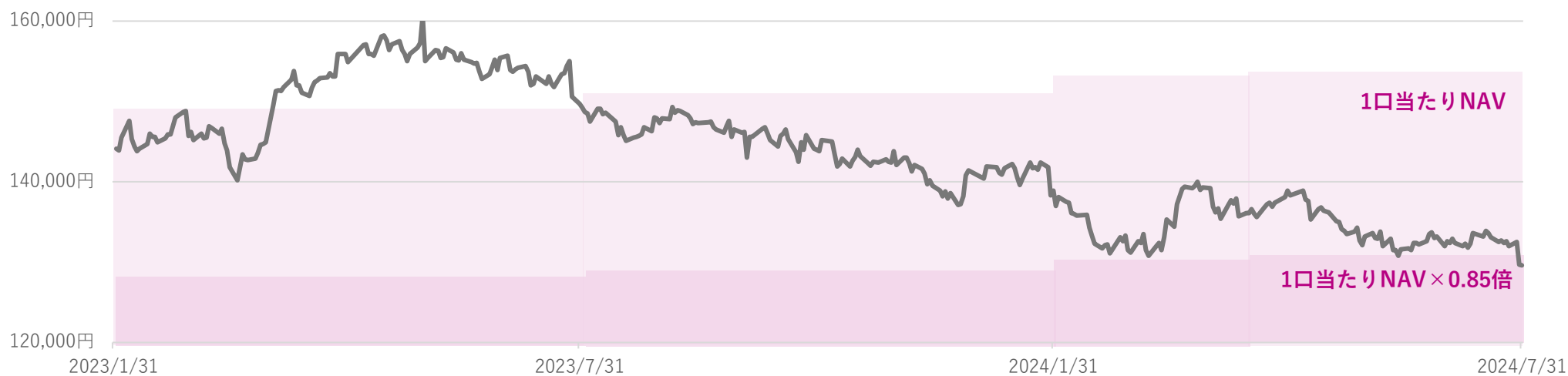
1口当たりNAV×0.85倍水準を目線とした取得を決定

取得口数 (上限)	24,000口 (発行済投資口数の1.1%)
取得金額 (上限)	3,000 百万円
取得期間	2024年9月17日 ～2024年12月30日

## 想定スケジュール



## 投資口価格推移 (及び1口当たりNAV)





# トピックス ~ サステナビリティ ~

## 2024年 MSCI ESG 格付け (注1)

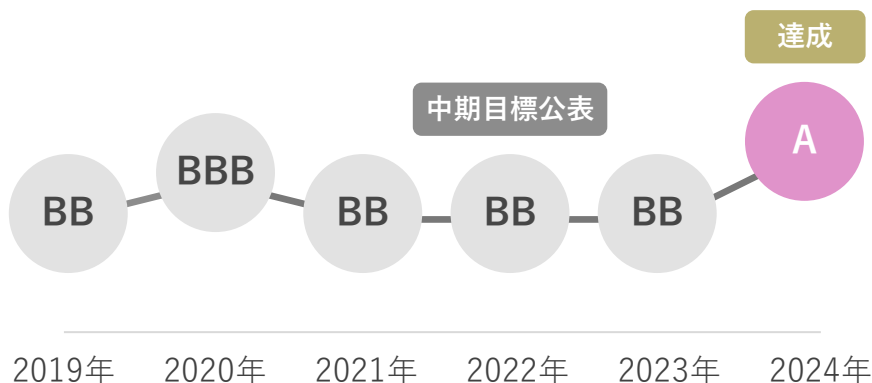
- ▶ サステナビリティレポートや、ウェブサイトを通じた開示情報の拡充により、2024年評価にてA評価を取得
- ▶ 2022年9月公表中期目標を達成
- ▶ 今後も評価の維持向上に向け、継続的に対応を実施

**MSCI**  
ESG RATINGS



CCC	B	BB	BBB	<b>A</b>	AA	AAA
-----	---	----	-----	----------	----	-----

## MSCI ESG 格付け 変遷



## 保有物件の第三者認証

- ▶ 3物件にて認証を再取得
- ▶ イオンモール釧路昭和は★3から★4へワンランク上昇
- ▶ 上記に伴い、★4相当以上 (注2) の認証取得率は1.2%上昇
- ▶ ★3相当以上 (注2) は認証取得率を維持

## 第23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	イオンモール釧路昭和	2024★★★★
	イオンモール下妻	2024★★★★
CASBEE	イオンモール甲府昭和	Sランク



イオンモール釧路昭和



イオンモール甲府昭和

## 認証取得率 (総賃貸可能面積ベース/2024年7月末時点) (注3・4)

80%以上  
中期目標  
達成

★4相当以上 (注2)

**83.7%**

85%以上  
中期目標  
達成

★3相当以上 (注2)

**86.8%**

※イオンリート投資法人によるMSCI ESG RESEARCH LLC およびその関連会社(以降「MSCI」)のデータ、ロゴ、商標、サービスマーク、またはインデックス名の使用は、MSCIのイオンリートに対するスポンサーシップ、認証、推奨またはプロモーションを示すものではありません。MSCIが提供するサービスやデータは、MSCIまたはその情報プロバイダーに所有権があり、無保証の「現状の」情報です。MSCIの名称およびロゴは、MSCIの商標またはサービスマークです。(MSCI規定により英文和訳の上同ページに掲載)

# 現在の運用環境を踏まえた対応方針①

厳しい環境下でも巡航分配金は維持した上で、成長を目指す

## 現況の運用環境

金利上昇及び  
インフレの加速

複合的要因による修繕費・  
資本的支出の増加

J-REIT全体での  
投資口価格の低迷

## 分配金に対する考え方

安定性

巡航分配金維持

成長性

強みを活かした分配金成長

# 現在の運用環境を踏まえた対応方針②

金利上昇及び修繕費の増加は継続、各種対応により分配金の安定・成長を目指す

## 金利上昇の継続

金利動向（10年国債推移）



## 複合的要因による修繕費・資本的支出の増加

▶ 以下の理由などにより、修繕費・資本的支出に係る必要投資金額が増加傾向にある

インフレなどによる  
工事金額の上昇

築年数経過に伴う  
1物件当たりの  
修繕費増加

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

## 今後の対応策

▶ 長期・金利固定化を基本としつつも、調達環境を踏まえながら、平均調達期間の短縮及び変動金利の導入も検討

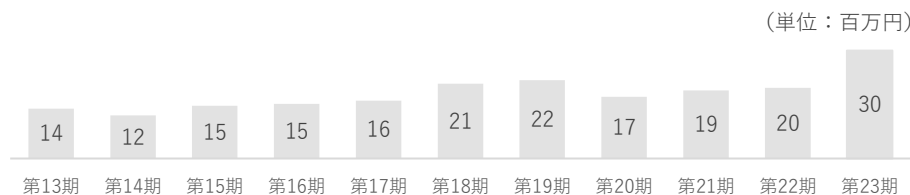
財務データ（2024年7月末時点）

有利子負債残高	1,884億円
うち2024年10月返済期限到来額	195億円
平均調達期間	7.5年
調達コスト（注1）	0.87%
長期負債比率	100%
金利固定化比率	97.8%

建設資材物価指数（2015年 = 100）（注2・3）



イオンリーの1物件当たりの修繕費推移



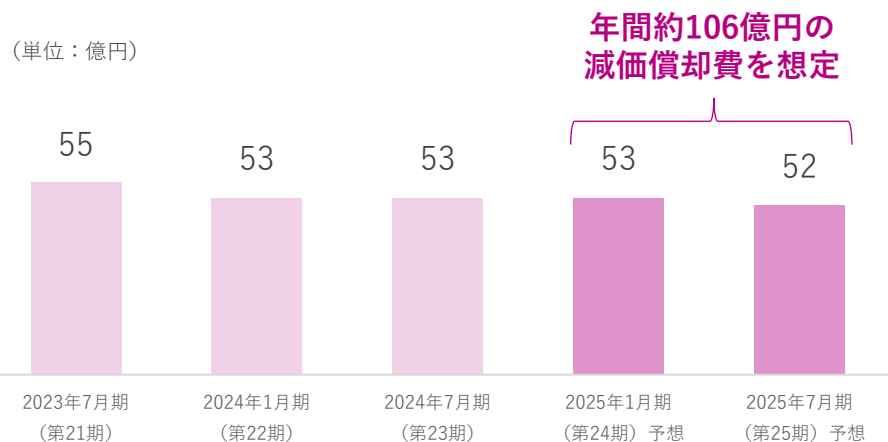
今後の対応策についてはP.22に記載

# 投資主価値向上のための施策 ~ キャッシュマネジメント ~

減価償却費から創出された豊富な手元資金を状況に応じて適切に投資

## キャッシュの源泉となる減価償却費

### 減価償却費の推移

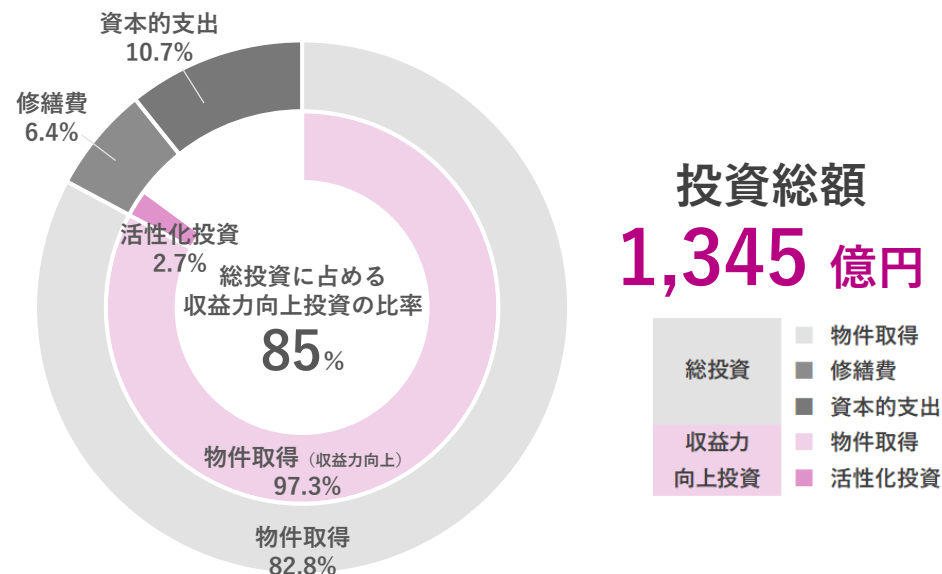


### 手元資金活用シミュレーション (50億円での試算) (注1)

	DPU	LTV	FCF
<b>収益力向上</b> 物件取得など	約 43円増	増減なし	1.1億円増
<b>財務基盤の安定化</b> LTVコントロールなど	約 10円増	約 0.6%減	増減なし
<b>資本政策</b> (注2・3) 自己投資口取得など	約 40円増	増減なし	増減なし

## 手元資金活用による投資効果

### 総投資に占める収益力向上のための投資 (第14期～第23期集計)



### 手元資金 活用実績



# 投資主価値向上のための施策 ~ 自己投資口取得及び消却 ~

戦略的キャッシュマネジメントの一環として、機動的に手元資金を活用

## 自己投資口取得及び消却について ~ 運用環境を踏まえ自己投資口の取得を選択 ~

### 背景

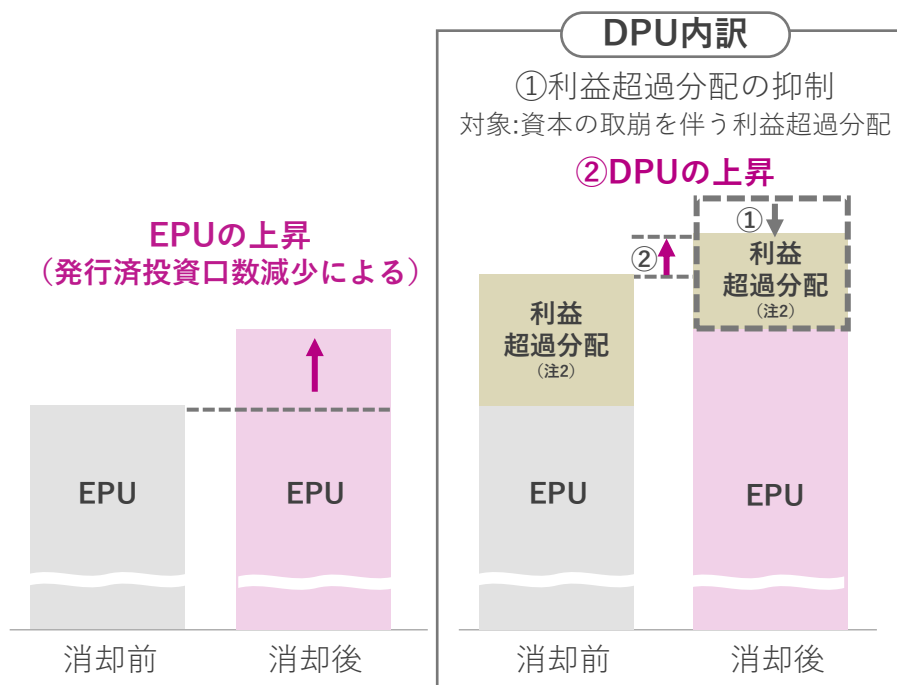
- ▶ 豊富な手元資金の活用方針の継続
- ▶ 著しく割安な投資口価格
- ▶ 増加する利益超過分配への対応

### 目的

#### 柔軟な資本政策による投資主価値の向上

- ▶ 投資主還元としてEPUの上昇
- ▶ 利益超過分配を抑制した上でのDPU上昇

## 自己投資口取得及び消却後の分配金イメージ (注1)



## 【ご参考】取得価額上限での取得が行われなかった場合

- ▶ 手元資金の活用方針に変更なし
- ▶ 状況に応じた柔軟な活用を検討

収益力向上

物件取得資金への充当

財務基盤の安定化

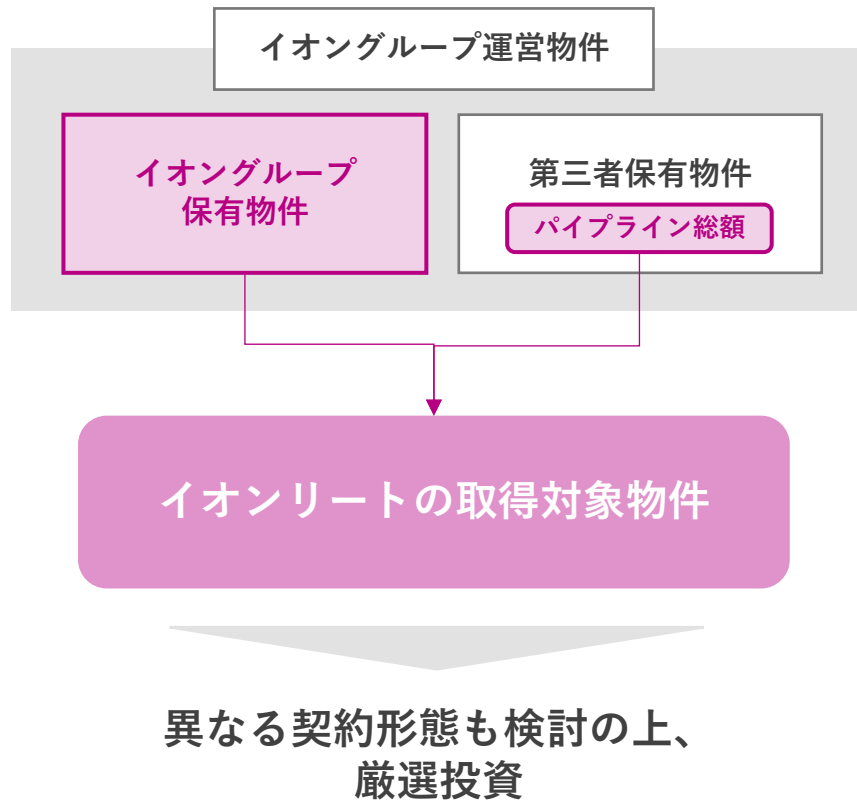
有利子負債の返済

# 投資主価値向上に向けた施策 ~ ポートフォリオの質の強化① ~

ポートフォリオの質の改善・強化に向けて、新規・既存物件それぞれ対応を検討

## 新規物件への対応

- ▶ イオングループが運営する物件から取得対象を厳選し、取得機会を継続的に追求
- ▶ 新規契約締結時には、これまでと異なる契約形態もあわせて検討

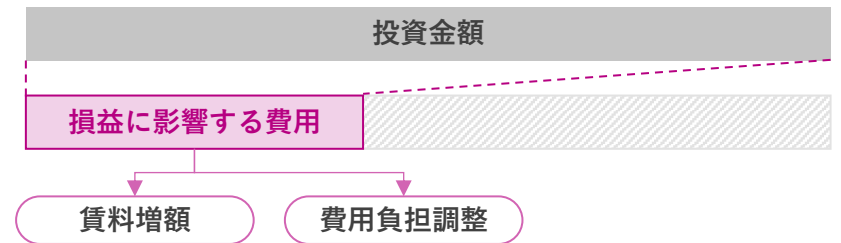


## 既存物件への対応

- ▶ 個別物件の今後の収益性を踏まえ、投資条件の見直しなど、様々なアクションを検討

### 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、売却や物件入替えを検討

# 投資主価値向上に向けた施策 ~ ポートフォリオの質の強化② ~

既存物件においては、活性化投資を推進し、集客及び収益性の向上を図る

## イオングループによる活性化の推進

- ▶ イオングループ全体で国内既存モールの大規模活性化を推進。イオンリートでも今後内部成長への投資機会を増加を見込む

グループ方針（一部抜粋）

リニューアルによる来店動機の創出

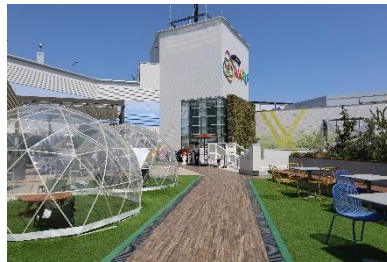
専門店の入替え



快適な空間・環境の実現に向けた共用部の活性化



**モクイクひろば**  
地域の天然木を造作に使用したお子様向けの遊び場  
(イオンモール太田)



**屋外テラスエリア**  
開放的な屋外空間で心地よい時間を楽しめる  
(イオンモール倉敷)

収益・利益向上に寄与

## 第23期の大規模活性化事例 ~ イオンモール鈴鹿 ~

- ▶ 第23期にマスターレッシーとの協働のもと、イオンモール鈴鹿の大規模リニューアルを実施
- ▶ マスターレッシーと協議の上、初期費用を抑えながら賃料増額を実現

### 活性化詳細

投資金額	199百万円	投資金額に対する賃料増加率（年間）	+7.9%
------	--------	-------------------	-------

- ▶ マスターレッシーにて三重県初の大型テナントの出店やテナント入替え及びリニューアルを実施
- ▶ 従業員休憩室の改装を行い、働きやすい環境を整備
- ▶ イオンリートでは天窗トップライトの改修や床の張替えなどを実施



新規大型店舗の出店



天窗トップライトの改修

## P.7 第23期（2024年7月期）1口当たり分配金の予実差異要因・内訳

(注) CFC (Controlled Foreign Company) 税制 (タックスヘイブン対策税制又は外国子会社合算税制ともいう。) とは、外国子会社を利用した租税回避を防止するために、一定の条件に該当する外国子会社の所得を日本の親会社の所得とみなして合算し、日本で課税する制度です。イオンモールセレンバン2が海外SPCを通して保有していることもあり、当税制に該当しております。第23期は海外SPCの合計所得及び配当金等を計算した結果、12百万円 (1口当たり6円) の利益超過分配 (資本の取崩を伴わない) が増加しました。

## P.8 利益超過分配の整理 (参考資料)

(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。但し、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。

## P.10 第23期（2024年7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23期末の鑑定評価額-第23期末の帳簿価額にて算出しています。

## P.11 中期目標に対する進捗状況 (参考資料)

(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7月末時点)。

## P.12 トピックス ~イオンモール太田増築棟①~

(注1) 既存棟の含み益は、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。

既存棟+増築棟の含み益は2024年4月1日を価格時点とした既存棟及び増築棟を一体とした鑑定評価額- (第22期末の太田既存棟の帳簿価格+増築棟の取得予定価額) にて算出しています。

(注2) 既存棟の年間NOIは、本物件における2023年7月期 (第21期) 及び2024年1月期 (第22期) のNOIの実績値の合計を記載しています。

既存棟+増築棟の年間NOIは、2024年4月1日を価格時点とした既存棟及び増築棟を一体とした不動産鑑定評価書に記載された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、直接還元法によるNOIです。

(注3) 「人口総数 (群馬県)」の人口集中エリアメッシュ図は、「政府統計の総合窓口 (e-Stat)」内「jSTAT MAP」、調査項目を調べる - 国勢調査 (総務省) 「男女別人口総数及び世帯総数」から「人口総数」のデータを表示した地図を基に、本資産運用会社にて作成。

(注4) 「店舗面積比較」は、公開情報と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」に基づき本資産運用会社にて作成。



# 注記

## P.15 トピックス～海外保有物件における賃料増加～

- (注1) 「取得価額」欄には、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回にわたり円貨にて実際に支払った対価の合計額を記載しており、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）を記載しています。なお、各支払時における為替レートに応じて加重平均して算出した為替レートは、1RM=32.92円（小数点第3位を切捨て）です。
- (注2) 「取得価額」欄には、本投資法人が本海外SPCを通じて取得先より、「イオンモール セレンバン2」を取得した金額（売買契約書等に記載された売買代金等であり、「イオンモール セレンバン2」の取得に要した費用（仲介手数料、租税公課等）を含みません。）を記載しています。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。

## P.16 トピックス～自己投資口取得及び消却～

- (注) 本投資法人の投資口価格水準や投資口の流動性、市場動向等によっては、取得口数又は取得価額の総額のいずれも上限に到達せず、又は全く取得が行われない場合があります。

## P.17 トピックス～サステナビリティ～

- (注1) 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2) ★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7月末時点）。
- (注3) 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4) 2024年4月17日に取得したイオンモール太田の増築棟の賃貸可能面積は除いて計算しています。

## P.19 現在の運用環境を踏まえた対応方針②

- (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) 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。
- (注3) 2024年のデータは、1月から7月までの平均値となります。

## P.20 投資主価値向上のための施策～キャッシュマネジメント～

- (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6.0%、償却後利回り3.7%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123,000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23期末1口当たりNAV154,493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22億円、自己投資口取得・消却額約28億円にて試算しています。

## P.21 投資主価値向上のための施策～自己投資口取得及び消却～

- (注1) 本投資法人の投資口価格水準や投資口の流動性、市場動向等によっては、取得口数又は取得価額の総額のいずれも上限に到達せず、又は全く取得が行われず、イメージと異なる場合があります。
- (注2) 「資本の取崩を伴わない利益超過分配」と「資本の取崩を伴う利益超過分配」の合計となります。

第23期（2024年7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

- ▶ **自然災害への対応**  
地方分散投資や地震保険の活用等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

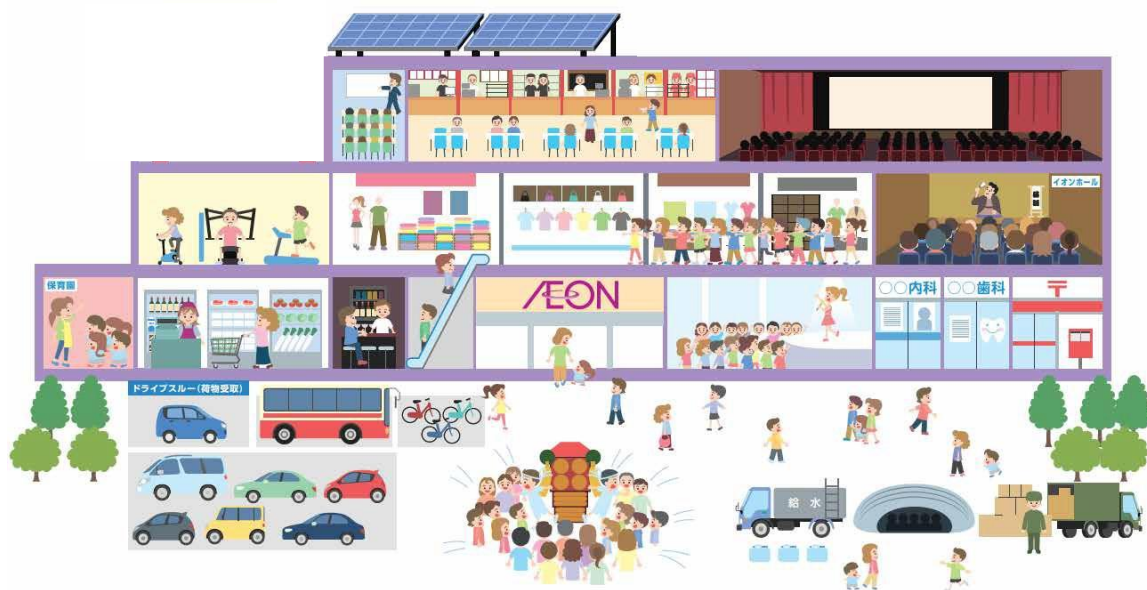


ソーラーカーポート等太陽光パネルを設置し、環境負荷を低減

### 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・  
競合環境・開発計画



商圈の厚さ

例

### 商圈

保有物件  
商圈人口 (注1)

約 **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



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



例

### 稼働率

エンドテナント  
稼働率 (注4)

約 **98%**

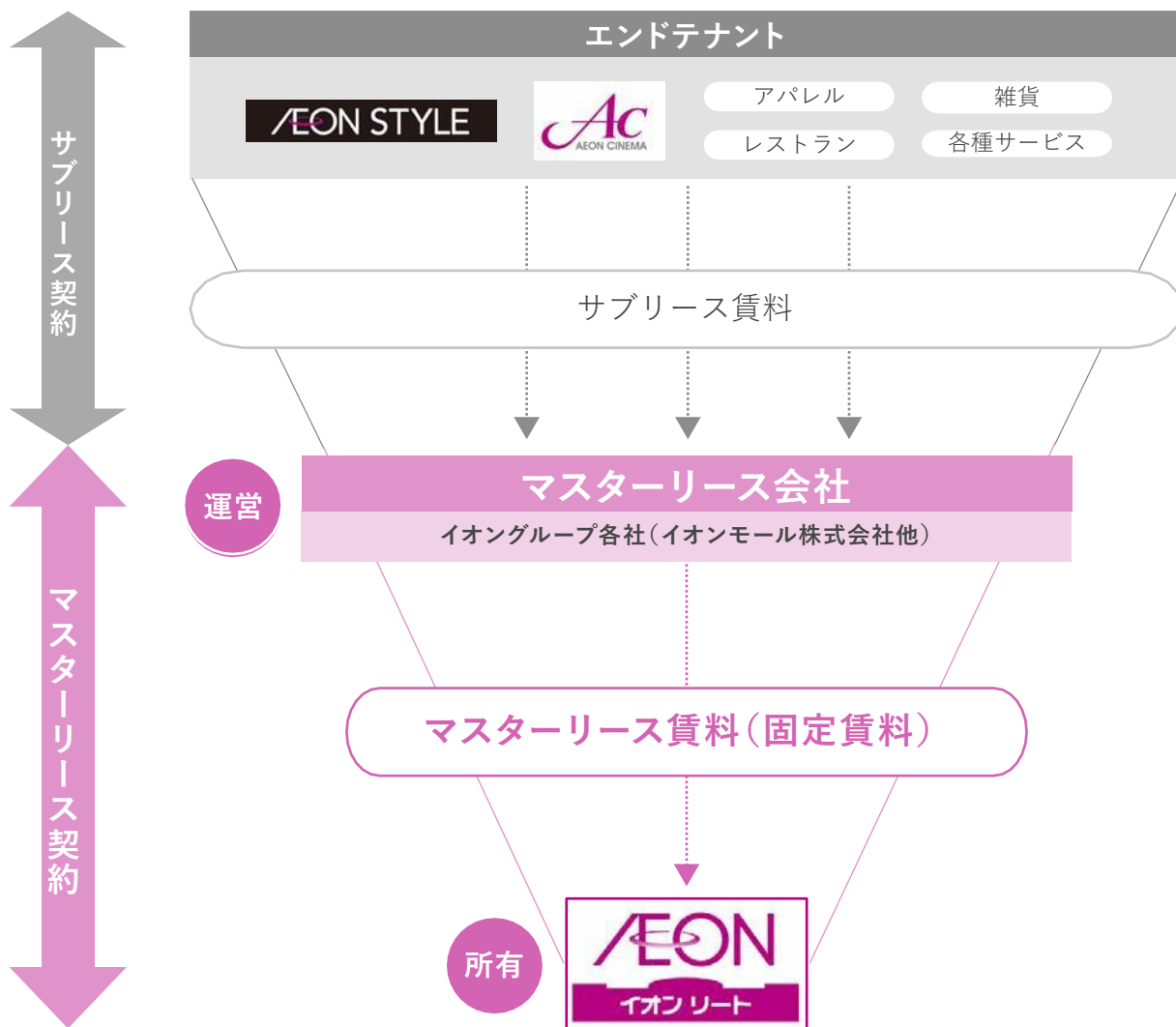
### リーシング

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	
2024年1月期 (第22期) (注1)	2024年7月期 (第23期) (注2)
約 103 % (前年同月比)	約 103 % (前年同月比)

**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**

※水光熱費の負担なし

# 外部成長 ~ 取得方法の多様化 ~

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><b>大規模商業施設中心の取得</b></p> <p><b>取得環境</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>国内の大規模商業施設の開発が減少傾向</li> </ul> <p><b>取得意義</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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</li> </ul>	<p>1 <b>所有権・普通借地権</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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、<b>今後取得機会が減少</b></li> </ul> <hr/> <p>2 <b>事業用定期借地権</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>法改正により新築物件に増加</li> <li><b>取得機会が増加</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>従前では建築数が多く、比較的取得機会が多くあった</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>相対的に築浅であるため、キャッシュを多く創出</b></li> <li>①と比較し、相対的にNOI利回りが高い傾向</li> <li>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</li> </ul> <p><b>課題と対応</b></p> <p>借地権償却等が発生 ▶ <b>利益超過分配の活用</b> (資本の取崩を伴わない)</p>
<p>3 <b>取得物件の多様化</b></p>	<p><b>中小型物件や物流施設等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>サポート契約の拡大により、<b>取得可能性増大</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>ポートフォリオが分散化</b></li> <li>相対的に少ない金額で機動的に取得し易い物件が多い</li> </ul>
<p>4 <b>開発物件への対応</b></p>	<p><b>増築棟や建替え等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<b>敷地内未消化容積部分の活用が推進</b>される</li> <li>築年数が経過した物件の再開発が進められる</li> <li><b>取得機会が増加</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>物件全体の競争力強化を実現</b></li> <li>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</li> <li><b>既存棟を含む投資機会を創出</b></li> <li>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</li> </ul> <p><b>課題と対応</b></p> <p>一時的な費用が発生する可能性 ▶ <b>利益超過分配の活用</b> (資本の取崩を伴う)</p>

# 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～

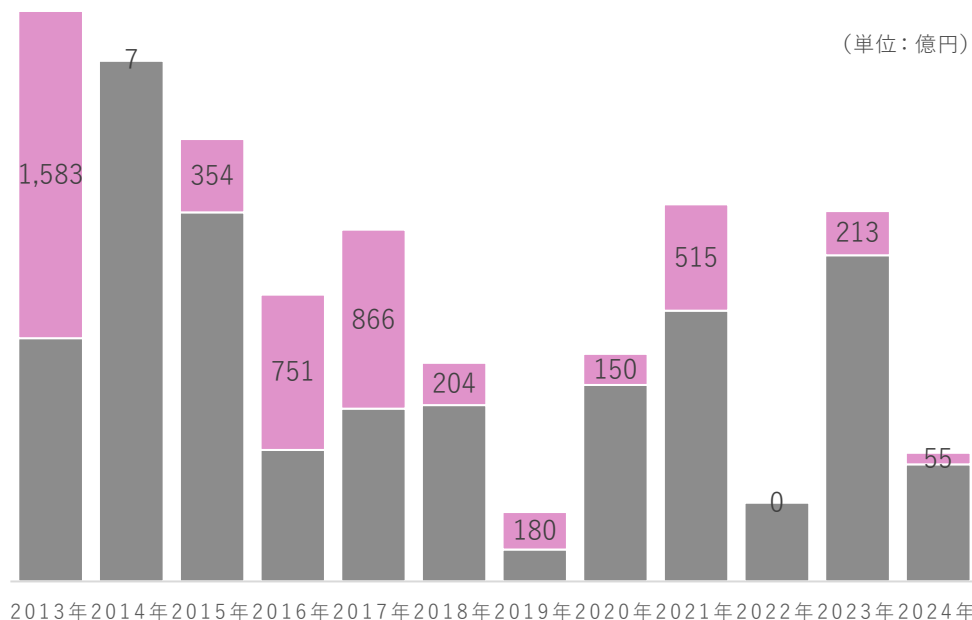
相対取引による物件取得比率

**100%**

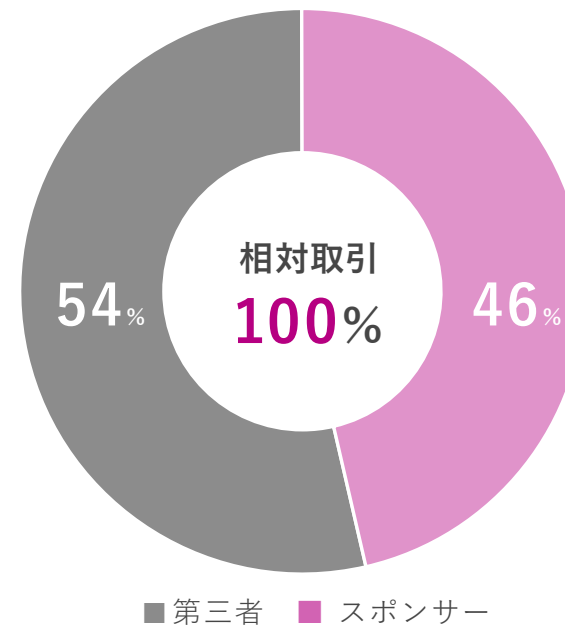
### 物件取得の検討結果

■ 取得見送り (注1) ■ 物件取得

(単位：億円)



### 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	164 SC
	イオンタウン株式会社	157 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	1,699 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	81 施設
海外	イオンモール株式会社	38 SC
	AEON CO. (M) BHD. AEON BIG (M) SDN. BHD.	62 店舗 (GMS・SM・DSのみ)

パイプライン総額 (注5)

3,000 億円

# 内部成長 ~ 運用物件の価値向上のための活性化投資 ~

目的に合わせた投資を継続的に行い資産価値の向上・賃料増額を実現

物件の競争力強化

## 大規模リニューアル

- ▶ 商圏の変化に応じたテナント大幅入れ替え

## 増床

- ▶ テナント数増加による来店動機の向上



物件の機能維持・向上

## 設備更新工事

- ▶ 最新設備導入によるエネルギー効率向上
- ▶ 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



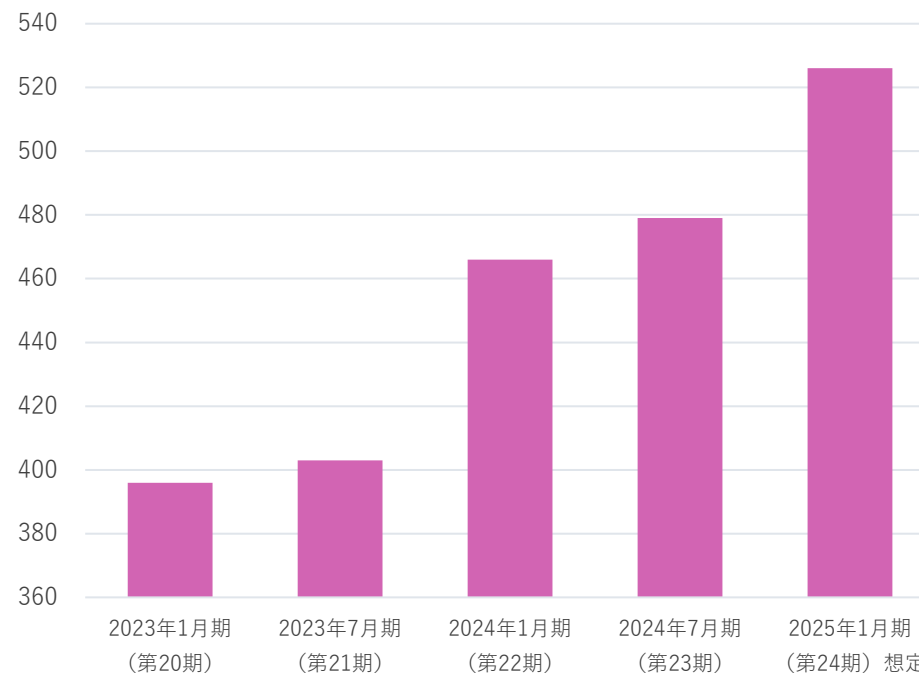
外壁塗装工事

## 賃料増加を伴う活性化投資（注1）の累計額

75.9億円（2024年7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

## 資金調達先の多様化 資金調達手段の拡充

- ▶ 金融機関からのローンを主体
- ▶ リファイナンスリスクを考慮し多様な手段での調達を実施

### 環境変化への対応

- ▶ 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・低コストの多様な資金調達手段を活用しコスト維持・低減を目指す
- ▶ 投資法人債は有利子負債総額対比40%迄の間(上限は50%)でコントロール

### 環境変化への対応

- ▶ 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

- ▶ LTV43-47%の水準を目安
- ▶ 借入余力を残しながら、機動的な物件取得を実施

### 環境変化への対応

- ▶ 適切にLTV水準を維持し物件取得のための借入余力をキープ

## 調達期限の分散化

- ▶ マーケットリスクの影響を低減する観点から、調達期間5-7年を目安
- ▶ 調達しやすい環境下で、長期・金利固定化を図る

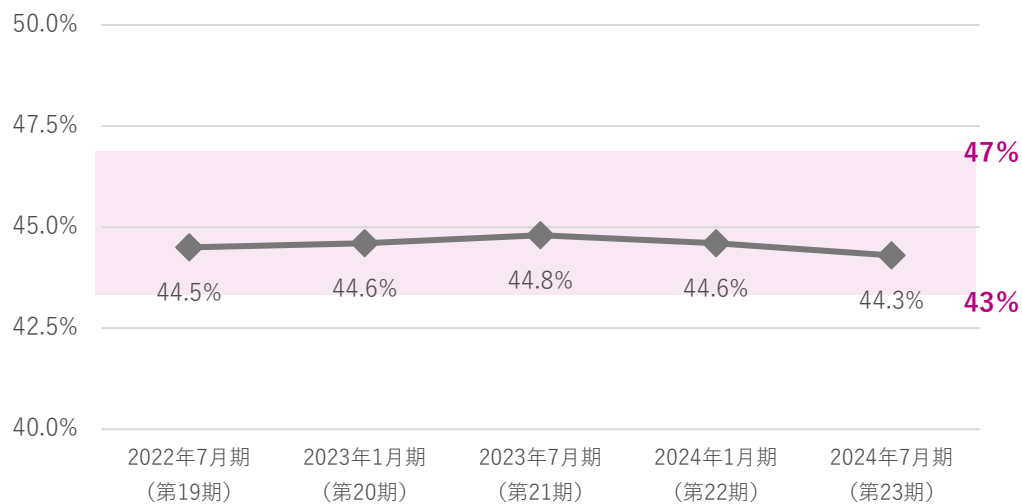
### 環境変化への対応

- ▶ 調達コストの上昇を防ぐ為、平均調達期間短縮も検討

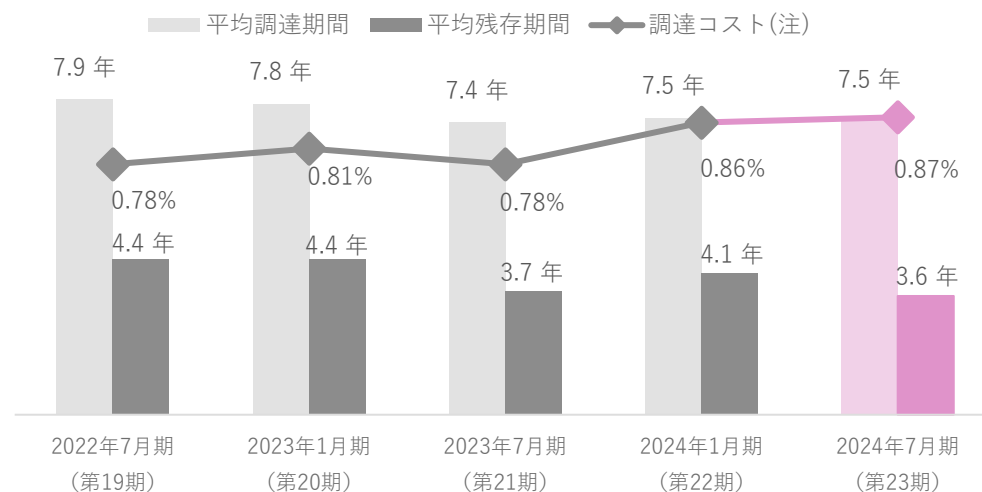
	IPO当時	2024年1月期 (第22期)	2024年7月期 (第23期)
有利子負債残高	670億円	1,884億円	1,884億円
ローン比率	100%	66.2%	66.2%
投資法人債比率	-	27.1%	27.1%
その他の資金調達比率	-	6.7%	6.7%
資金調達先	15社	24社	24社
平均調達期間	5.4年	7.5年	7.5年
平均残存期間	5.2年	4.1年	3.6年
調達コスト(注1)	0.92%	0.86%	0.87%
長期負債比率	94.0%	100%	100%
金利固定化比率	80.6%	97.8%	97.8%
LTV(敷金込み)	43.4%	44.6%	44.3%
借入余力(上限50%)(注2)	220億円	480億円	520億円
外部格付 (日本格付研究所、長期発行体格付)	AA- (安定的)	AA (安定的)	AA (安定的)

# 財務方針 ~ 各指標推移 ~

## LTV（敷金込み）の推移

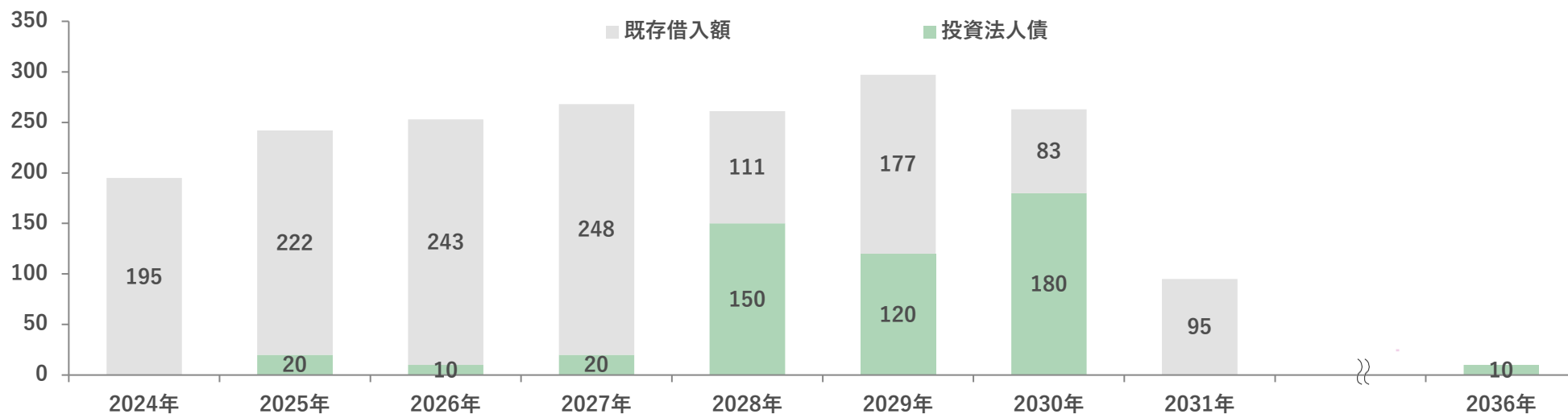


## 有利子負債 平均調達・残存期間及びコスト推移



## 返済期限の分散化 (2024年7月期 (第23期))

(単位: 億円)



# 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

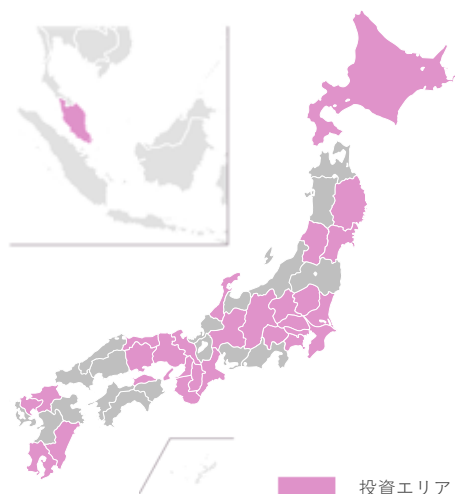
- ▶ 投資エリア及び1物件当たりの取得価額の分散

28都道府県

+

マレーシア

(2024年7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<sup>(注2)</sup>：0.5億円）

- ▶ 火災保険は台風や豪雨などの風水害も保険対象

- ▶ 施設賠償責任保険は営業補償も保険対象

(2024年7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 <sup>(注3)</sup>	1.3%	約 <b>53</b> 億円

<地震保険の状況>

対象物件（国内保有物件）	<b>47</b> 物件
支払限度額（免責金額 <sup>(注2)</sup> ：0.5億円）	<b>20</b> 億円
保険料（年額）	<b>4.4</b> 億円

## 豊富な手元資金

- ▶ 年間 **約 106億円**<sup>(注1)</sup> 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

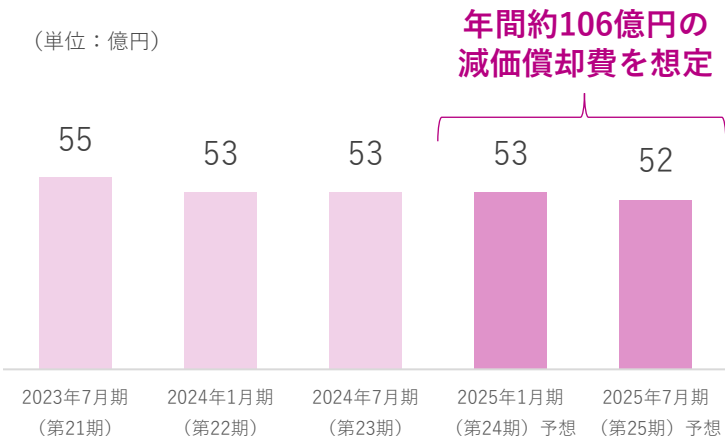
## 利益超過分配の実施

- ▶ 天災やそれに起因する想定外の事象が発生し、一時的に大きな費用負担が発生した場合においては利益超過分配を実施し、開示分配金の安定性を確保

# 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)

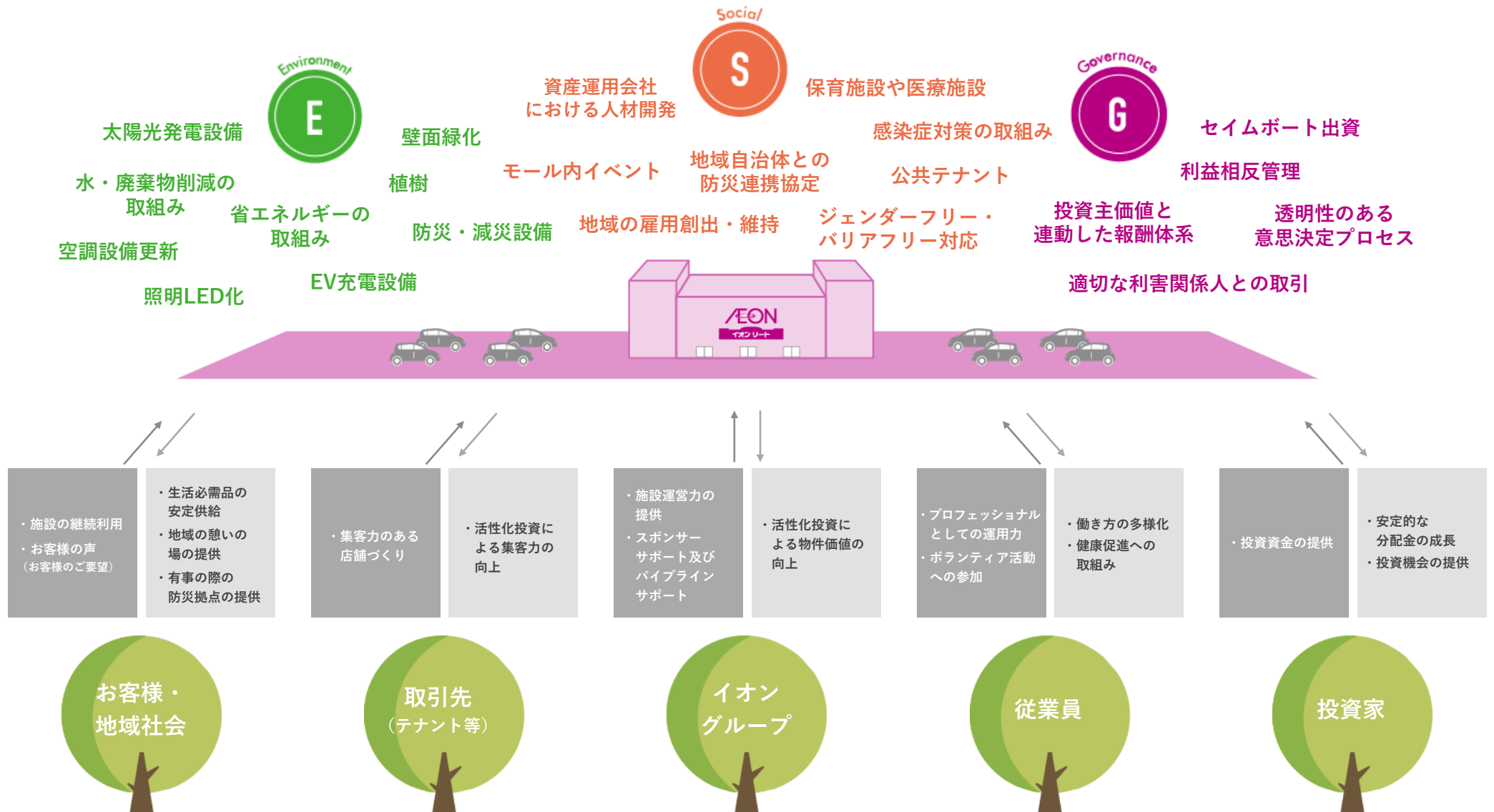
	DPU	LTV	FCF
<b>収益力向上</b> 物件取得など	約 43円増	増減なし	1.1億円増
<b>財務基盤の安定化</b> LTVコントロールなど	約 10円増	約 0.6%減	増減なし
<b>資本政策</b> (注2・3) 自己投資口取得など	約 40円増	増減なし	増減なし

## 手元資金活用の主な事例

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
活用額	53億円	60億円	5億円	15億円	55億円 (注4)
活用方法	手元資金による物件取得	公募増資による物件取得	競争力向上のための活性化工事	公募増資による物件取得	手元資金による物件取得
物件	 イオン上田 ショッピングセンター	 イオンモール高崎	 イオンモール新小松	 イオンモール倉敷	 イオンモール和歌山
		 イオンモール成田	 イオンモール佐賀大和	 イオンモール下妻	 イオンモール都城駅前
					 イオンモール太田 (増築棟)

# 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

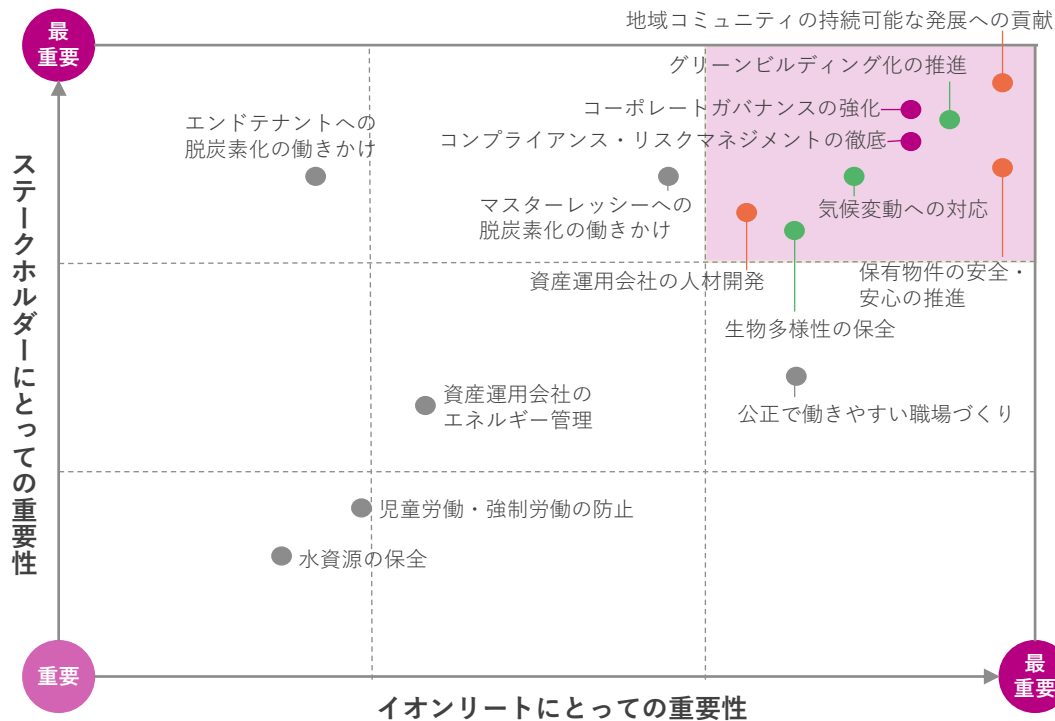


# サステナビリティ ~ マテリアリティ ~

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

**S Social**

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

**G Governance**

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



# サステナビリティ ~ KPI ~

	優先課題	項目	KPI	
Environment <b>E</b>	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	
	Social <b>S</b>	生物多様性の保全	MSCI ESG格付け	(中期目標) A評価以上の取得
			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	
保有物件の安全・安心の推進		J-REIT普及・イオンリートの啓蒙活動	年2件以上	
		保有物件のエンジニアングレポート (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	
Governance <b>G</b>		資産運用会社の人材開発	地震保険の付保	毎年実施
	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	
コーポレートガバナンスの強化	能力・キャリア開発制度の利用率	50%/年、(中期目標) 100%/年		
	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			

# 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 <sup>(注1・2)</sup> **86.8%**

(総賃貸可能面積ベース/2024年7月末時点)

### DBJ Green Building認証



DBJ Green Building

**31**物件取得



2024年7月  
イオンモール釧路昭和  
★★★★再取得

### CASBEE不動産評価認証



**S**ランク **4**物件

(最高評価)



2024年3月  
イオンモール甲府昭和

### BELS評価



★★★★ **1**物件



2020年2月  
イオン南大阪RDC

# サステナビリティ ~ 社会的課題解決への取り組み ~

Social

S

## 保有物件での取り組み

### 雇用の維持



地域の雇用創出に貢献

### 防災拠点の提供



有事の際に避難、物資拠点に

### 公共性の高いテナント



行政窓口

### ダイバーシティ



みんなのトイレの設置  
(ジェンダーレス対応)

### 地域交流・コミュニティの場の創出



モールウォーキング、お祭り等、様々なイベントを開催



多目的ホール「イオンホール」の自治体、各種団体利用

Social

S

## 資産運用会社の取り組み

### 働きやすい環境の整備



- ▶ 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	16名
業務研修	9回	不動産証券化協会認定マスター	11名
労働安全衛生関連研修	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 (2024年度寄付実績：1,170万円)

# 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7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 <sup>2</sup> )	ガス (m <sup>3</sup> , m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	温室効果ガス (t-CO <sub>2</sub> , t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )
サステナビリティ 適格資産・グリーン 適格資産	物件数	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

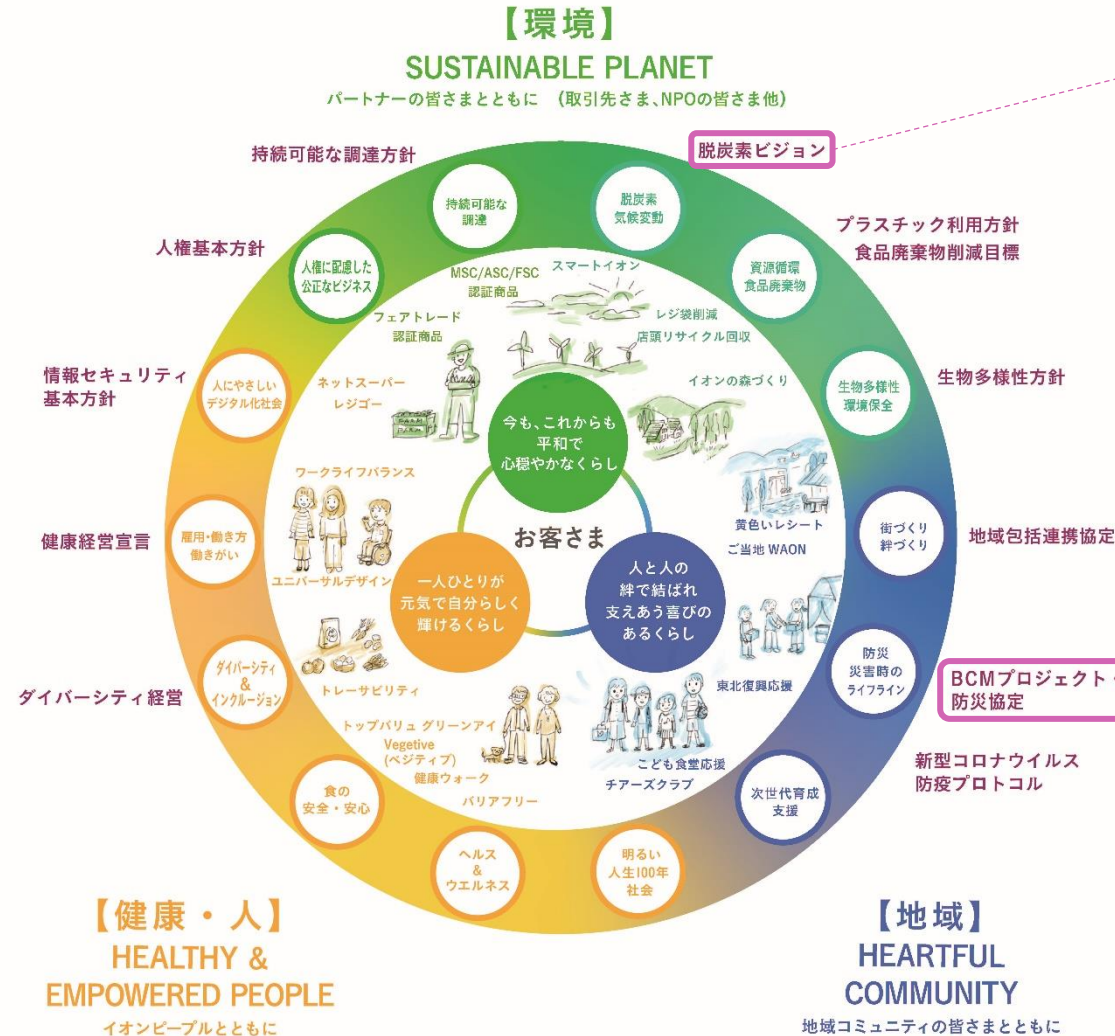
2. サステナビリティファイナンス対象物件および該当ソーシャルプロジェクト

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CO<sub>2</sub>等)排出削減に取り組み、脱炭素社会の実現に貢献します。

店舗	店舗で排出するCO <sub>2</sub> 等を総量でゼロにします。
商品・物流	事業の過程で発生するCO <sub>2</sub> 等をゼロにする努力を続けます。
お客さまとともに	すべてのお客さまとともに、脱炭素社会の実現に努めます。
中間目標	2030年までに店舗使用電力の50%を再生可能エネルギーに切り替え(国内)
達成手段の考え方	イオンのCO <sub>2</sub> 排出量の約9割が電力由来 ▶ 店舗使用電力の削減と再エネ転換

2030年  
店舗使用電力  
再エネ使用率  
50%切り替え

## 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



運用をとりまく環境は厳しい状況が続いている中、イオンリートは2022年9月の決算発表時に掲げた中期目標への達成に向けて着実に取組みを進めています。

今期は2024年1月に発生した能登半島地震における保有物件被害の計上がありました。しかしながら地震保険により影響を最小限に抑えたことに加え4月には手元資金を活用したイオンモール太田増築棟部分の取得を行い、第22期決算時での公表分より、5円の分配金成長を実現しました。物件取得以外においても、国内外での保有物件にて賃料増加を実現し、収益力向上に向けた取組みを行っています。サステナビリティ目標では開示をより充実させた結果、MSCI ESG格付けがBBからAへ上がり、目標を達成することができました。

一方、インフレや金利上昇局面は続いています。このような環境においては強みである手元資金を柔軟に活用することが重要であると考え、今回自己投資口の取得を決定しました。

今後もさらなる投資主価値の最大化を図るための成長を目指して参ります。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ク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.29 「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、2024年5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.30 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 2024年1月期（第22期）」は、本投資法人が2024年7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。
- (注2) 「エンドテナント売上高 2024年7月期（第23期）」は、本投資法人が2024年7月末日時点で保有する国内商業施設において、2024年2月～2024年5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。2024年6月及び2024年7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.32 外部成長～パイプラインサポートを通じた厳選投資～

- (注1) 「取得見送り」とは当該年において、売主側と具体的な価格水準・経済条件をもって検討した物件のうち、価格水準や経済条件、ファイナンスのタイミングなど様々な要因から当該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7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.33 外部成長～パイプラインサポートによる更なる成長～

- (注1) 2024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7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.34 内部成長～運用物件の価値向上のための活性化投資～

- (注1) 「活性化投資」とは運用物件の価値向上のための工事をいいます。
- (注2) 2024年7月期（第23期）末時点の保有資産を集計対象としています。

## P.35 財務方針～安定調達～

- (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) 「借入余力」の見込額は、「LTV（敷金込み）」を仮に50%まで引き上げた場合における借入余力の金額の概算額を記載しています。なお、当該金額は、本投資法人が実際に当該金額の資金調達が出来るとを保証又は約束するものではありません。

## P.36 財務方針～各指標推移～

- (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。

# 注記 II

## P.37 リスクマネジメント～自然災害への対応～

- (注1) 2025年1月期（第24期）と2025年7月期（第25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2024年4月付「49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.38 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 6.0%、償却後利回り3.7% 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123,000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23期末1口当たりNAV154,493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22億円、自己投資口取得・消却額約28億円にて試算しています。
- (注4) 代金支払いは2024年8月末日及び12月末日に分割支払いとなります。

## P.40 サステナビリティ～マテリアリティ～

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

## P.42 サステナビリティ～環境への取組み～

- (注1) 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2) 2024年4月17日に取得したイオンモール太田の増築棟の賃貸可能面積は除いて計算しています。

## P.43 サステナビリティ～社会的課題解決への取組み～

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

## P.42 サステナビリティ～環境への取組み～

## P.43 サステナビリティ～社会的課題解決への取組み～

## P.45 サステナビリティ～イオングループ～

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



第23期（2024年7月期）決算説明資料

# III. Appendix 1

## イオンリート投資法人の特徴

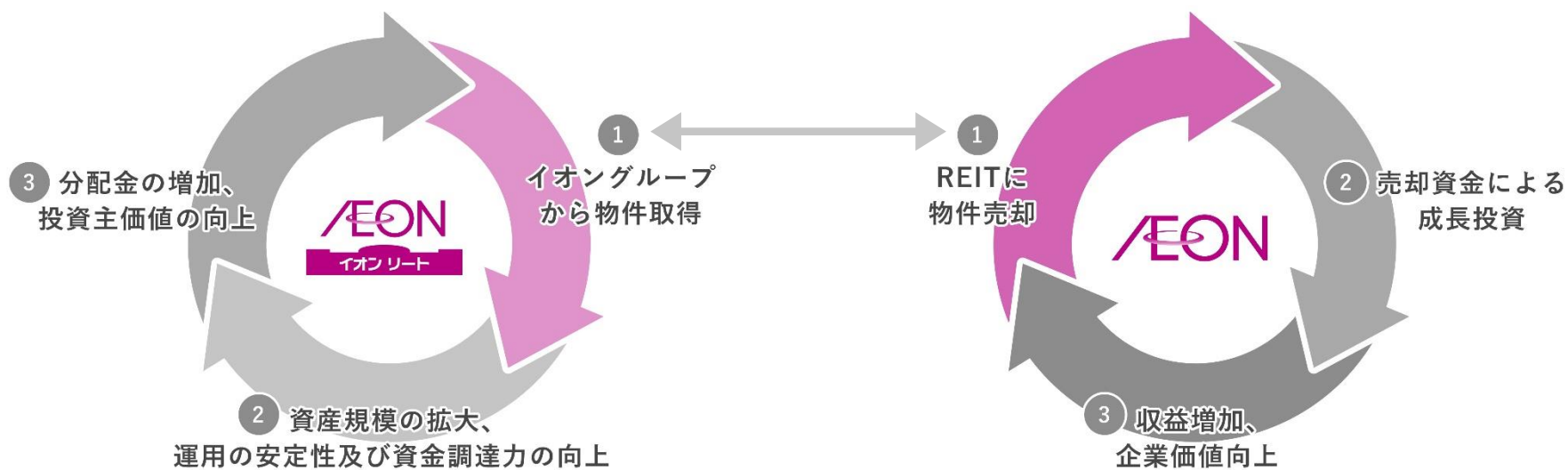
# 基本理念・基本方針

## 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"> <li>超広域商圏型ショッピングセンター (SRSC) 複数の核テナント + 専門店200店超</li> <li>広域商圏型ショッピングセンター (RSC) 大型GMS等 + 専門店50店以上</li> <li>コミュニティ型商業施設 (CSC) GMS、ディスカウントストア、大型食品スーパー + 専門店20~50店</li> </ol>	80%以上
その他の商業施設 (中小規模)	<p>ネイバーフッド型 (NSC) : 食品スーパー等 + 専門店10~30店</p> <p>スーパーマーケット (SM) : 食料品や日用品等の購買頻度の高い商品が主力の食品スーパー</p>	20%以下
物流施設	小売業を支えるサプライチェーンを担う物流施設	10%以下

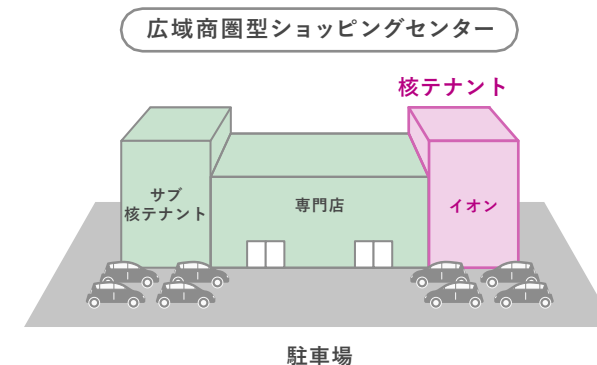
## 地域別投資比率

国内

投資比率：  
**85%以上**

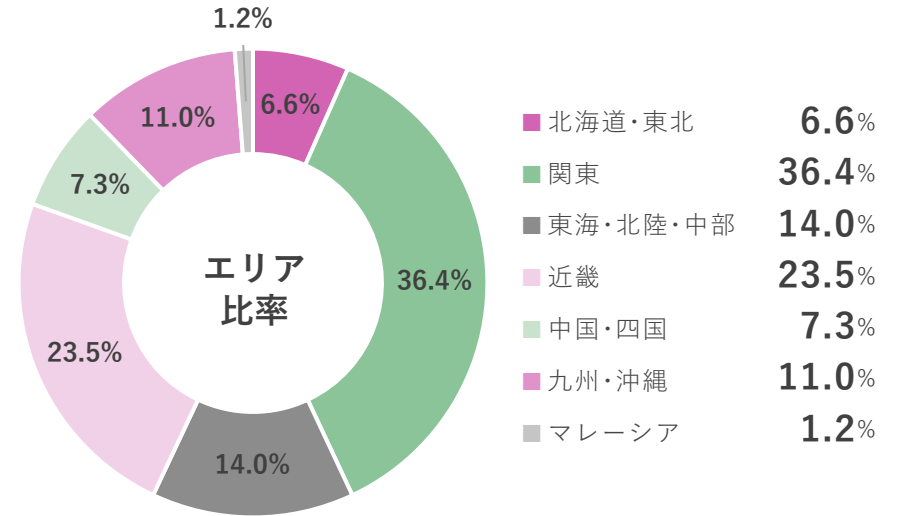
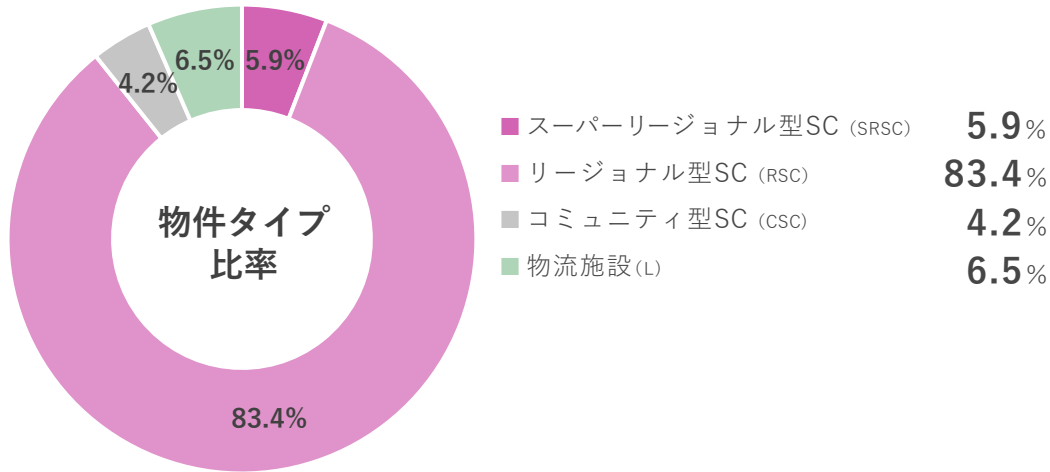
海外

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



# 第23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	4,738 億円
NOI利回り	6.0 %
償却後NOI利回り	3.7 %
残存賃貸借契約期間	12.4 年
築年数	18.8 年

# イオンリートの保有物件（第23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）



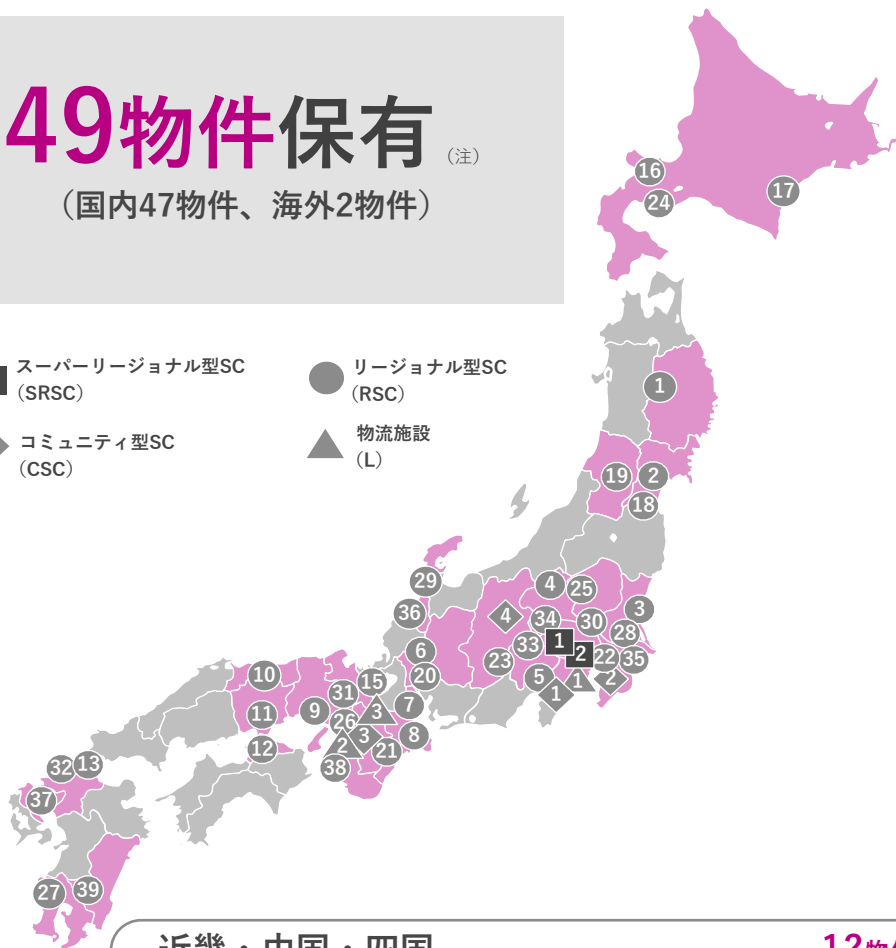
## マレーシア 2物件



- 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)



## 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）



## 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）

# 上場以降の資産規模の推移及び取組み

## 第7回 公募増資



イオンモール和歌山  
(取得価額**168**億円)

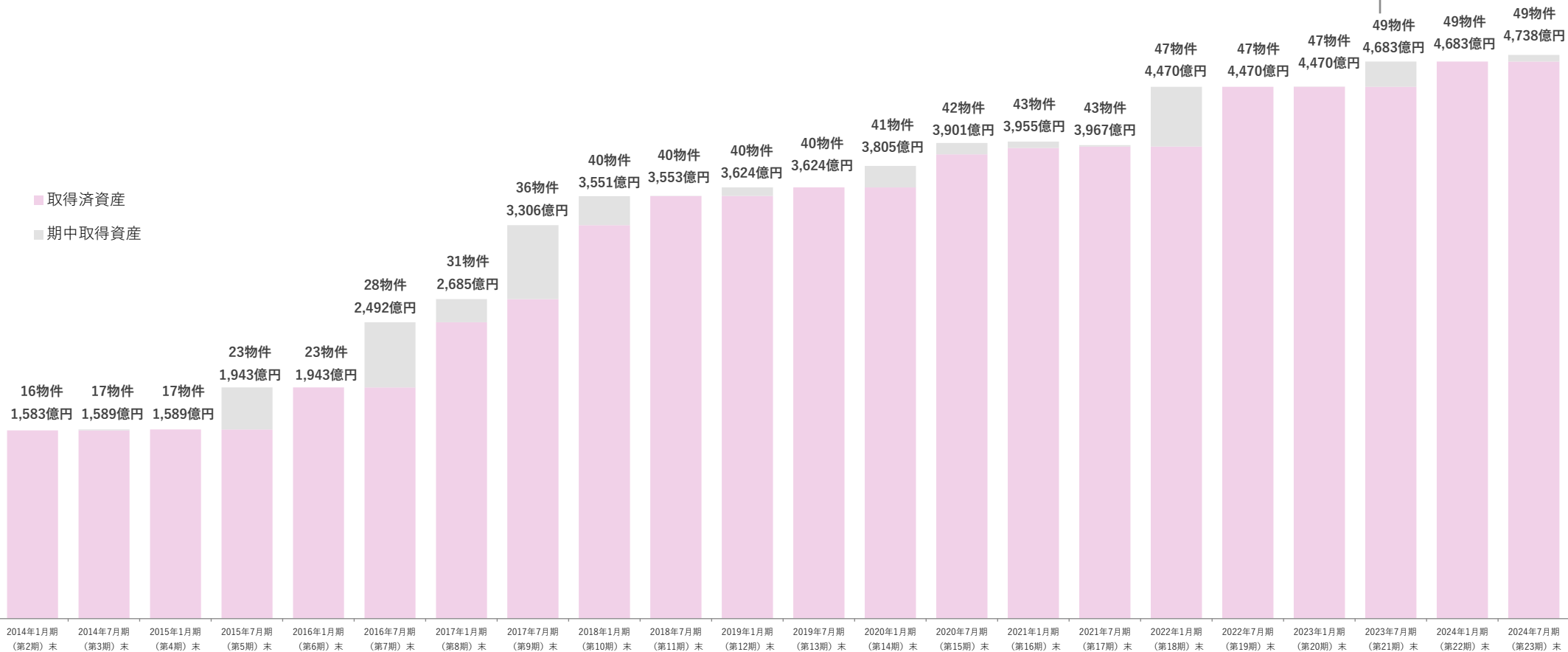


イオンモール都城駅前  
(取得価額**44**億円)

## 手元資金による取得

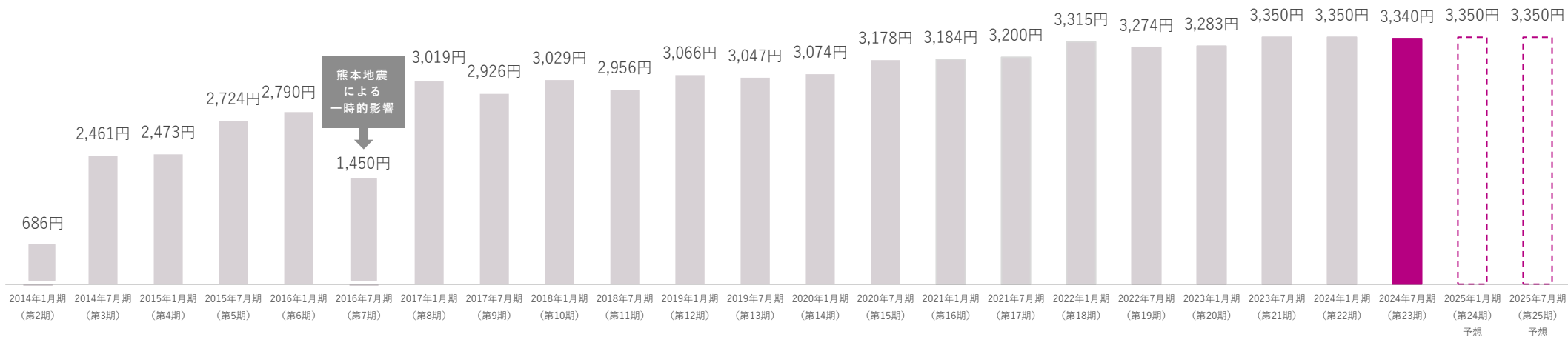


イオンモール太田 増築棟  
(取得価額**55**億円)

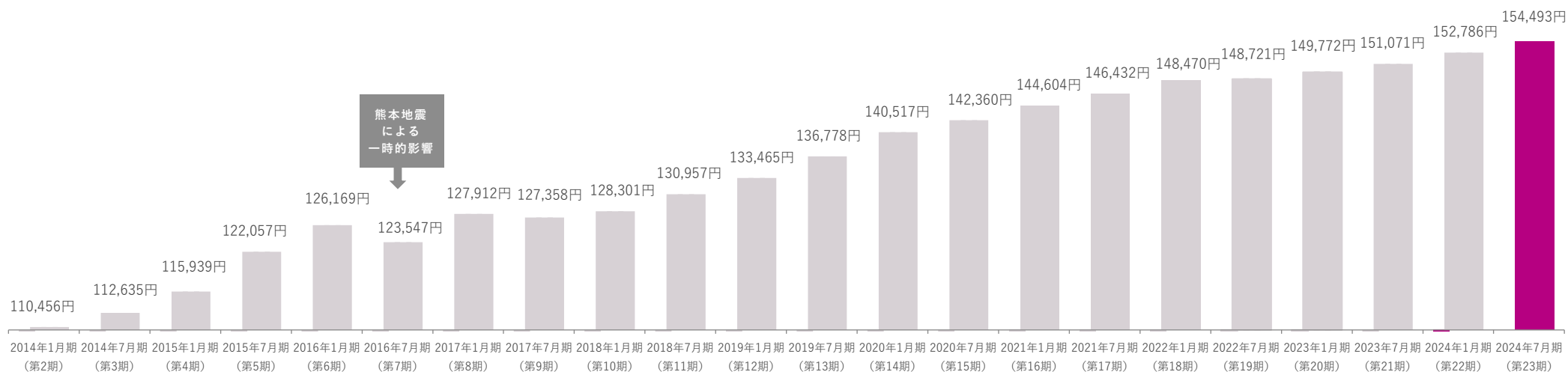


# 分配金とNAVの進捗

## 1口当たり分配金推移



## 1口当たりNAV推移



# 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

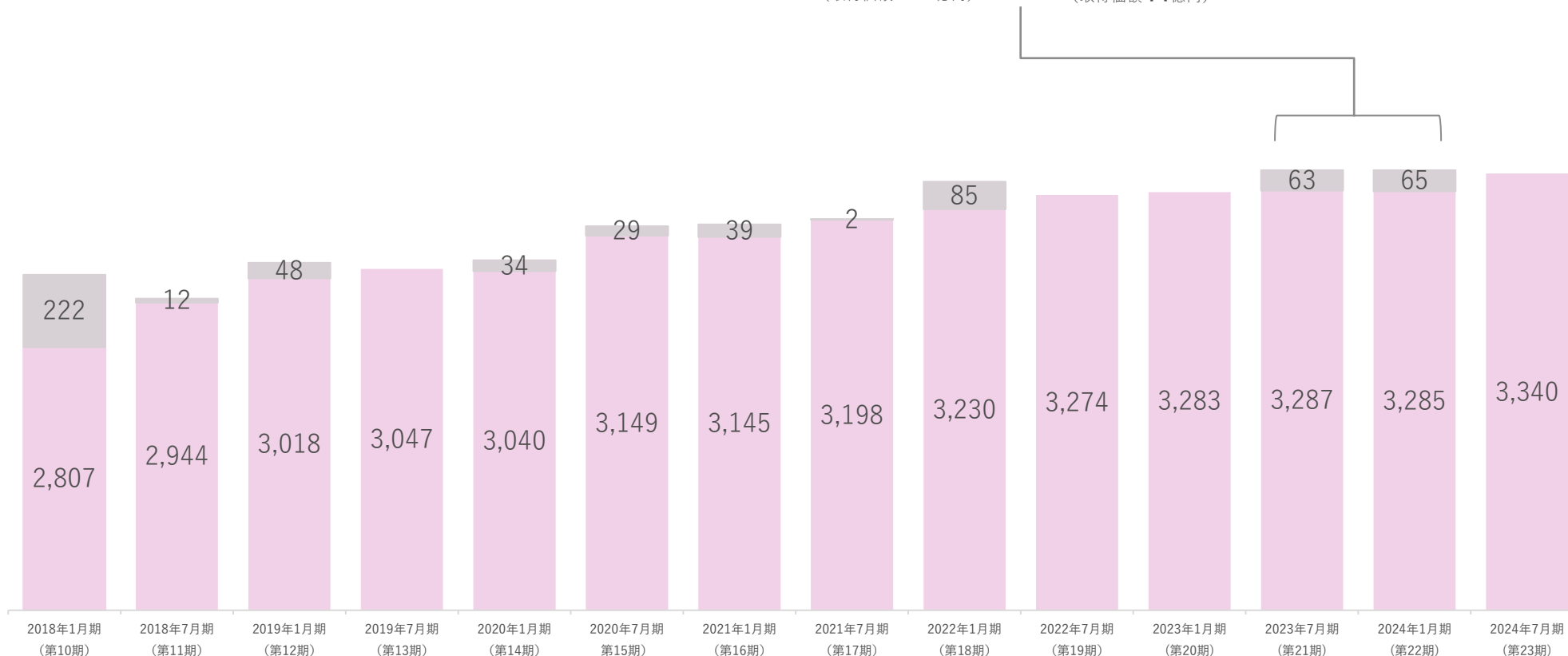


イオンモール和歌山  
(取得価額168億円)



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



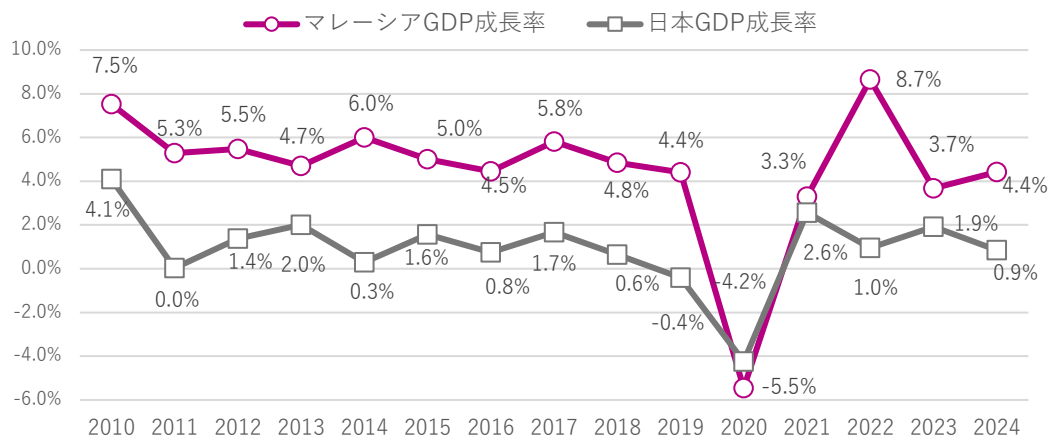
# 保有海外不動産概要 ~ Jリート初海外不動産投資 ~

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



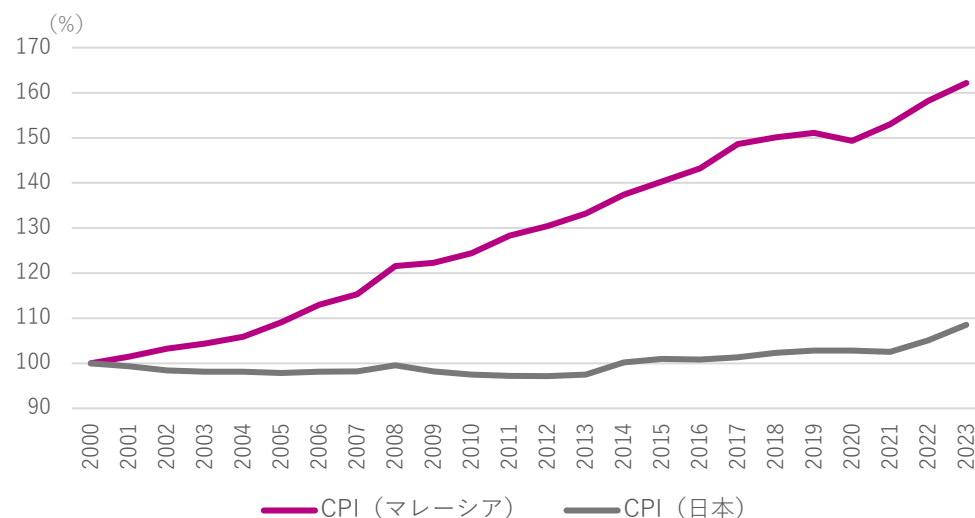
## 日本・マレーシアGDP成長率の推移 (注3)



## 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4)



## イオンマレーシア社 (AEON Co. (M) BHD) 概要

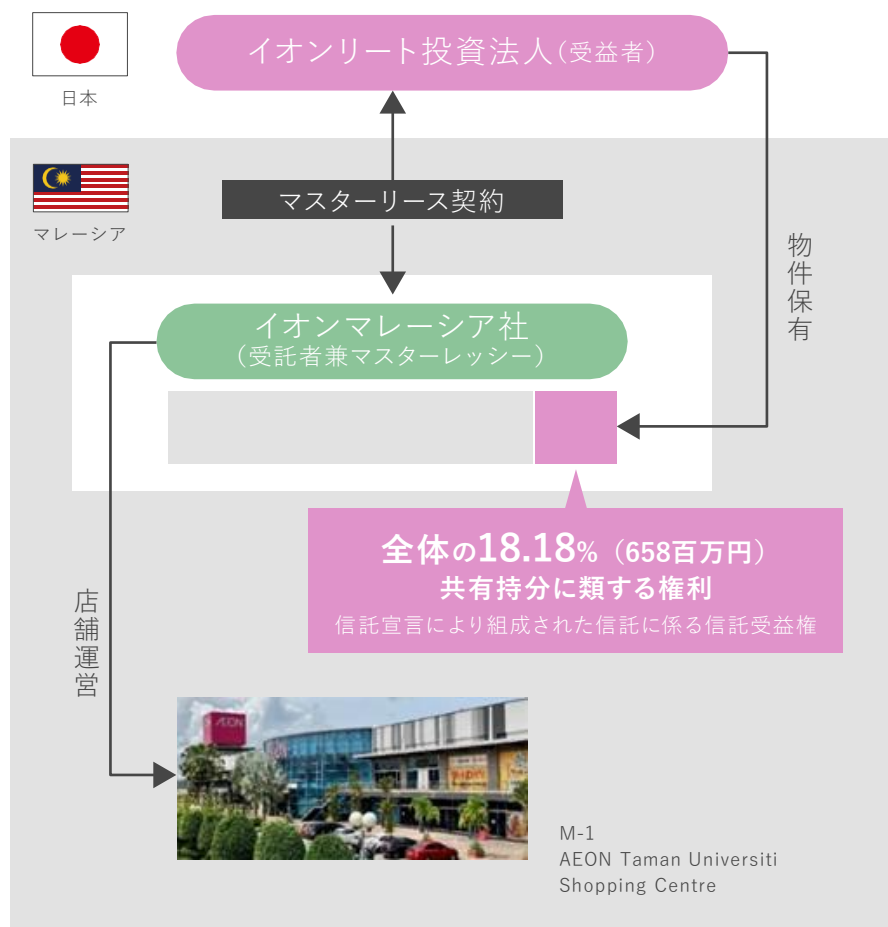
- ▶ 1984年設立、現地で約40年の実績
- ▶ 1996年クアラルンプール証券取引所に上場
- ▶ 28モールを運営、営業収益4,129mil RM (注2)

# 海外不動産取得スキーム

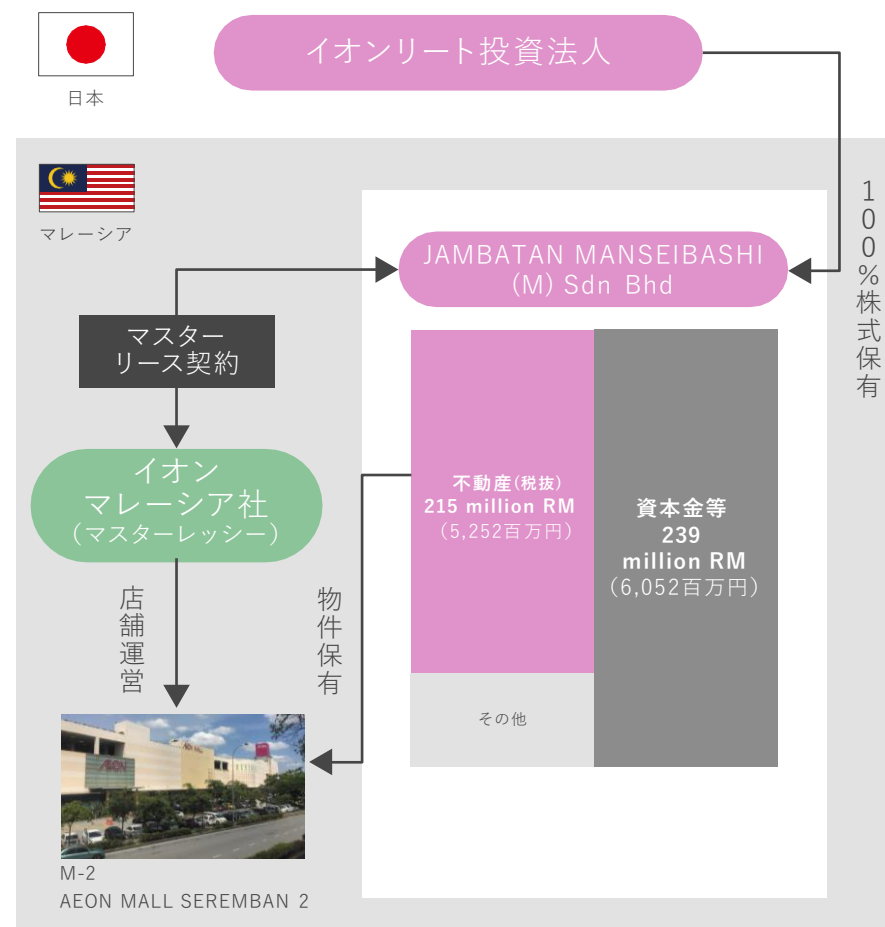
2014年6月Jリート初の海外不動産取得は自己信託スキームを活用

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)

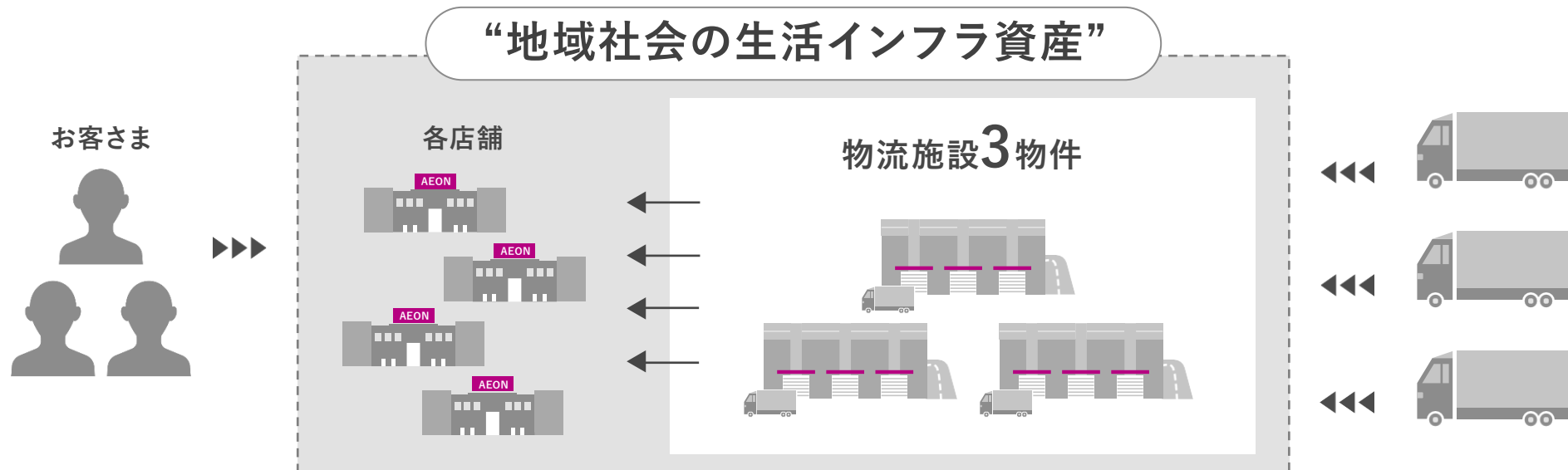





## 海外SPCスキーム (2016年9月取得完了)



# 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	<b>■ 生鮮食品加工センター</b> 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	<b>■ 在庫保管拠点</b> 主に常温施設として、各店舗で頻繁に補充される商品の一時的な保管・供給を担う		 イオン南大阪RDC

# イオングループ ① ~ サポート契約締結会社の拡大 ~

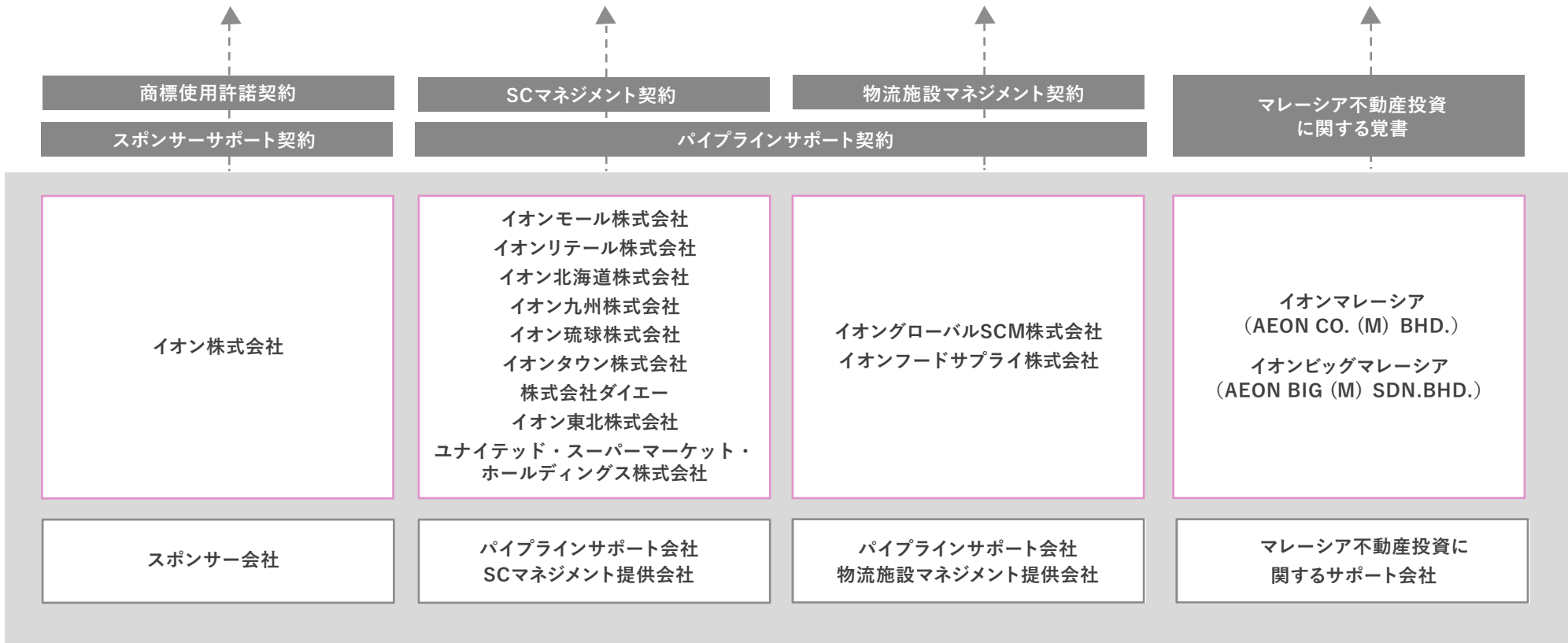
イオングループ14社とサポート契約を締結、グループ総合力を活用

**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  
**17,887**  
店舗/カ所

- GMS 609店舗
- DS 587店舗
- CVS 2,015店舗
- その他 1,512店舗
- NSC 156カ所
- サービス 2,108カ所
- タスマニア直営牧場 1カ所
- SM 2,324店舗
- HC 118店舗
- 専門店 4,347店舗
- モール型SC 272カ所
- 金融 592カ所
- ドラッグストア 3,246店舗

連結営業収益 **9兆5,535**億円

グループ従業員 **59.9**万人  
連結カード会員数 **5,027**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	<b>イオン</b>	<b>日本</b>	<b>78,155</b>
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 (開発中を含む) ~

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

## 中国・四国

- イオンモール鳥取北 鳥取県鳥取市
- イオン松江ショッピングセンター 島根県松江市
- イオンモール出雲 島根県出雲市
- イオンモール岡山 岡山県岡山市
- イオンモール広島府中 広島県安芸郡
- イオンモール広島祇園 広島県広島市
- THE OUTLETS HIROSHIMA 広島県広島市
- イオンタウン防府 山口県防府市
- イオンモール徳島 徳島県徳島市
- イオンモール高松 香川県高松市
- イオンモール新居浜 愛媛県新居浜市
- イオンモール今治新都市 愛媛県今治市
- イオンモール高知 高知県高知市

## 九州・沖縄

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

## 近畿

- イオンモール草津 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
- イオンモール伊達 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
- イオンモールの日出 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
- イオンモール須坂 長野県須坂市

JIYUGAOKA de aone



CeeU Yokohama

## 東海・北陸

- イオンモール高岡 富山県高岡市
- イオンモールとなみ 富山県砺波市
- イオンモール白山 石川県白山市
- イオンモール各務原 岐阜県各務原市
- イオンモール土岐 岐阜県土岐市
- イオンモール浜松市野 静岡県浜松市
- イオンモール豊川 愛知県豊川市
- イオンモール大高 愛知県名古屋市中村区
- イオンモール名古屋茶屋 愛知県名古屋市中村区
- イオンモール Nagoya Noritake Garden 愛知県名古屋市中村区
- 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

# 注記 III

## P.50 基本理念・基本方針

- (注1) 商業施設及び物流施設並びにこれらの関連施設をいいます。このうち、商業施設とは、小売業その他の物品販売業、遊興娯楽施設その他の集客施設（駐車場や物流のための設備装置等を含みます。）を備えた施設をいい、物流施設とは、商品その他の物品の流通及び運搬の用に供される倉庫その他の貯蔵施設をいいます。
- (注2) 純粋持株会社であるイオン（株）並びに309社の連結子会社及び25社の持分法適用関連会社（2024年2月末時点）にて構成されるグループをいいます。

## P.51 ポートフォリオ構築方針

- (注1) 取得価額ベースにて算出しています。
- (注2) マレーシアなどのアセアン地域、中国などをいいます。
- (注3) アセアン地域とはインドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、タイ、ブルネイ、ベトナム、ラオス、ミャンマー、カンボジアをいいます。

## P.53 イオンリートの保有物件（第23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.56 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及び利益超過分配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.57 保有海外不動産概要～Jリート初海外不動産投資～

- (注1) 契約の更新に伴い、新規契約に準じ月額賃料を見直したものです。
- (注2) イオンマレーシア「Annual Report 2023」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。
- (注4) IMF「World Economic Outlook Databases」をもとに、本資産運用会社にて作成（2000年を100とした場合の指数の推移を記載しております）。

## P.61 イオングループ②～グループ概要～

- (注1) 「AEON COMPANY PROFILE 2024-2025 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2024年5月30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.62 イオングループ③～主要な大規模商業施設（開発中を含む）～

- (注1) イオン株式会社及びイオンモール株式会社提供の情報を基に、本資産運用会社において作成（2024年7月末現在）。
- (注2) 上図の物件はすべてイオングループが開発した物件（開発中の物件を含みます。）であり、本書の日付現在本投資法人が保有するものではなく、また取得する予定はありません。

第23期（2024年7月期）決算説明資料

# IV. Appendix 2

## データ集



# 第23期 (2024年7月期) 貸借対照表

区 分	第22期 2024年1月31日現在		第23期 2024年7月31日現在	
	金額 (千円)	構成比	金額 (千円)	構成比
<b>資産の部</b>				
<b>I 流動資産</b>	<b>39,175,435</b>	<b>8.6%</b>	<b>41,486,244</b>	<b>9.0%</b>
現金及び預金	28,558,720	6.3%	31,350,131	6.8%
信託現金及び信託預金	9,752,689	2.1%	9,275,987	2.0%
前払費用	856,621	0.2%	517,209	0.1%
未収還付法人税等	23	0.0%	27	0.0%
未収消費税等	-	-	32,016	0.0%
その他	7,380	0.0%	310,871	0.1%
<b>II 固定資産</b>	<b>414,833,628</b>	<b>91.3%</b>	<b>416,883,105</b>	<b>90.9%</b>
有形固定資産	333,572,634	73.4%	335,826,497	73.2%
土地	108,463	0.0%	108,463	0.0%
信託建物	183,731,337	40.4%	185,677,695	40.5%
信託構築物	720,416	0.2%	975,551	0.2%
信託工具、器具及び備品	15,488	0.0%	67,858	0.0%
信託土地	148,996,928	32.8%	148,996,928	32.5%
無形固定資産	74,397,089	16.4%	74,324,762	16.2%
信託借地権	74,397,089	16.4%	74,324,762	16.2%
投資その他の資産	6,863,905	1.5%	6,731,845	1.5%
関係会社株式	6,078,453	1.3%	6,078,453	1.3%
長期前払費用	775,451	0.2%	643,391	0.1%
差入敷金及び保証金	10,000	0.0%	10,000	0.0%
<b>III 繰延資産</b>	<b>249,285</b>	<b>0.1%</b>	<b>214,398</b>	<b>0.0%</b>
投資口交付費	32,983	0.0%	17,557	0.0%
投資法人債発行費	216,302	0.0%	196,840	0.0%
<b>資産合計</b>	<b>454,258,350</b>	<b>100.0%</b>	<b>458,583,748</b>	<b>100.0%</b>

区 分	第22期 2024年1月31日現在		第23期 2024年7月31日現在	
	金額 (千円)	構成比	金額 (千円)	構成比
<b>負債の部</b>				
<b>I 流動負債</b>	<b>23,209,651</b>	<b>5.1%</b>	<b>27,839,422</b>	<b>6.1%</b>
営業未払金	1,458,354	0.3%	7,483,086	1.6%
1年以内返済予定の長期借入金	19,500,000	4.3%	19,500,000	4.3%
未払金	489,036	0.1%	450,705	0.1%
未払費用	107,493	0.0%	105,554	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%	104,592	0.0%
その他	194,022	0.0%	194,878	0.0%
<b>II 固定負債</b>	<b>183,781,038</b>	<b>40.5%</b>	<b>183,993,051</b>	<b>40.1%</b>
投資法人債	51,000,000	11.2%	51,000,000	11.1%
長期借入金	117,900,000	26.0%	117,900,000	25.7%
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%	14,530,022	3.2%
資産除去債務	558,113	0.1%	560,401	0.1%
<b>負債合計</b>	<b>206,990,690</b>	<b>45.6%</b>	<b>211,832,473</b>	<b>46.2%</b>
<b>純資産の部</b>				
<b>I 投資主資本</b>	<b>247,267,660</b>	<b>54.4%</b>	<b>246,751,274</b>	<b>53.8%</b>
出資総額(純額)	239,903,198	52.8%	239,903,198	52.3%
出資総額	243,428,896	53.6%	243,428,896	53.1%
出資総額控除額	▲ 3,525,697	▲0.8%	▲ 3,525,697	▲0.8%
剰余金	7,364,461	1.6%	6,848,075	1.5%
任意積立金	374,431	0.1%	249,222	0.1%
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	6,990,029	1.5%	6,598,853	1.4%
<b>純資産合計</b>	<b>247,267,660</b>	<b>54.4%</b>	<b>246,751,274</b>	<b>53.8%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>454,258,350</b>	<b>100.0%</b>	<b>458,583,748</b>	<b>100.0%</b>

# 第23期 (2024年7月期) 損益計算書

(損益計算書)

区 分	第22期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日		第23期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	
	金額 (千円)	構成比	金額 (千円)	構成比
<b>営業収益</b>	<b>21,054,762</b>	<b>100.0%</b>	<b>21,161,414</b>	<b>100.0%</b>
貸貸事業収入	20,887,803	99.2%	20,978,086	99.1%
受取配当金	166,959	0.8%	183,327	0.9%
<b>営業費用</b>	<b>13,006,233</b>	<b>61.8%</b>	<b>13,491,031</b>	<b>63.8%</b>
貸貸事業費用	11,798,293	56.0%	12,340,803	58.3%
(内、減価償却費)	(5,386,639)	(25.6%)	(5,316,896)	(25.1%)
資産運用報酬	971,454	4.6%	933,245	4.4%
資産保管手数料	23,035	0.1%	23,033	0.1%
一般事務委託手数料	68,436	0.3%	66,206	0.3%
役員報酬	4,500	0.0%	3,600	0.0%
租税公課	8,194	0.0%	5,553	0.0%
その他営業費用	132,320	0.6%	118,588	0.6%
<b>I 営業利益</b>	<b>8,048,528</b>	<b>38.2%</b>	<b>7,670,382</b>	<b>36.2%</b>
<b>営業外収益</b>	<b>4,031</b>	<b>0.0%</b>	<b>1,615</b>	<b>0.0%</b>
受取利息	155	0.0%	178	0.0%
未払分配金戻入	1,710	0.0%	1,206	0.0%
その他	2,166	0.0%	231	0.0%
<b>営業外費用</b>	<b>978,846</b>	<b>4.6%</b>	<b>1,001,801</b>	<b>4.7%</b>
支払利息	566,009	2.7%	594,148	2.8%
投資法人債利息	216,531	1.0%	214,089	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	161,330	0.8%	158,676	0.7%
為替差損	87	0.0%	-	-
<b>II 経常利益</b>	<b>7,073,713</b>	<b>33.6%</b>	<b>6,670,196</b>	<b>31.5%</b>
<b>III 特別利益</b>	<b>12,208</b>	<b>0.1%</b>	<b>302,261</b>	<b>1.4%</b>
その他の特別利益	12,208	0.1%	302,261	1.4%
<b>III 特別損失</b>	<b>95,288</b>	<b>0.5%</b>	<b>373,000</b>	<b>1.8%</b>
災害による損失	10,368	0.0%	268,408	1.3%
災害損失引当金繰入額	84,919	0.4%	104,592	0.5%
<b>IV 税引前当期純利益又は当期純損失(△)</b>	<b>6,990,634</b>	<b>33.2%</b>	<b>6,599,458</b>	<b>31.2%</b>
法人税、住民税及び事業税	605	0.0%	605	0.0%
<b>V 当期純利益又は当期純損失(△)</b>	<b>6,990,029</b>	<b>33.2%</b>	<b>6,598,853</b>	<b>31.2%</b>
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	-	-	-	-
<b>VI 当期末処分利益又は当期末処理損失</b>	<b>6,990,029</b>	<b>33.2%</b>	<b>6,598,853</b>	<b>31.2%</b>

(貸貸事業損益の内訳とNOI)

区 分	第22期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日		第23期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	
	金額 (千円)	構成比	金額 (千円)	構成比
<b>貸貸事業収入</b>	<b>20,887,803</b>	<b>100.0%</b>	<b>20,978,086</b>	<b>100.0%</b>
賃料収入	20,768,752	99.4%	20,912,813	99.7%
その他貸貸事業収入	119,051	0.6%	65,273	0.3%
<b>貸貸事業費用</b>	<b>11,798,293</b>	<b>56.5%</b>	<b>12,340,803</b>	<b>58.8%</b>
管理業務費	51,143	0.2%	50,518	0.2%
修繕費	963,173	4.6%	1,474,448	7.0%
保険料	321,898	1.5%	329,974	1.6%
信託報酬	32,294	0.2%	25,312	0.1%
支払地代	2,741,088	13.1%	2,741,126	13.1%
租税公課	2,248,968	10.8%	2,344,385	11.2%
減価償却費	5,386,639	25.8%	5,316,896	25.3%
水道料	45,568	0.2%	41,185	0.2%
その他貸貸事業費用	7,519	0.0%	16,954	0.1%
<b>NOI</b>	<b>14,476,149</b>	<b>-</b>	<b>13,954,179</b>	<b>-</b>
貸貸事業収入 (+)	20,887,803	-	20,978,086	-
貸貸事業費用 (▲)	▲ 11,798,293	-	▲ 12,340,803	-
減価償却費 (+)	5,386,639	-	5,316,896	-

# 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	15.9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	15.9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	21.0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	17.4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	18.7年	159,997.49	16,565	0.7
RSC-4	イオンモール太田 (注3)	群馬県太田市	2013年11月	20.7年/0.4年	114,214.56	12,424	4.8/2.0
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	31.0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	17.4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	27.7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	23.0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	15.8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	25.4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	24.9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	16.0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	19.3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	14.6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	23.7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	23.9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	24.3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	23.7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	23.5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	14.5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4)	千葉県印西市	2016年3月	18.3年	107,425.97	12,198	2.7
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注5)	山梨県中巨摩郡	2016年2月	13.4年/6.7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	19.3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	27.3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	13.5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	16.9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	15.2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	15.8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	26.7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	20.5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	12.3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	9.7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	17.8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	24.4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	7.4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	23.9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	10.5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	15.7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	23.8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	32.7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	18.7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	20.1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	27.3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	29.3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	47.2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6)	マレーシア国 ジョホール州	2014年6月	22.2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 ヌグリスンビル州	2016年9月	19.6年	81,135.00	5,252 (215百万RM)	4.0
合計 (2024年7月31日現在、49物件)				18.8年	4,262,794.59	473,896	1.3

# 第23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22期末 (2024年1月末)	第23期末 (2024年7月末)	差異	第22期末 (2024年1月末)	第23期末 (2024年7月末)	差異
SRSC-1	イオンレイクタウンmori（注3）	21,190	17,221	7,578	24,800	24,800	-	4.5	4.5	-
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze（注3）	6,730	5,175	2,914	8,090	8,090	-	4.9	4.9	-
RSC-1	イオンモール盛岡	5,340	4,958	1,241	6,210	6,200	▲10	6.3	6.3	-
RSC-2	イオンモール石巻	6,680	5,356	1,833	7,190	7,190	-	6.1	6.1	-
RSC-3	イオンモール水戸内原	16,460	12,560	4,339	16,900	16,900	-	5.7	5.7	-
	イオンモール水戸内原（土地）	105	108	11	120	120	-	-	-	-
RSC-4	イオンモール太田（注4）	12,424	12,339	1,960	8,230	14,300	6,070	6.3	6.2	▲0.1
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	10,220	9,105	1,494	10,400	10,600	200	5.2	5.1	▲0.1
RSC-6	イオンモール大垣	4,950	3,010	1,609	4,640	4,620	▲20	7.2	7.2	-
RSC-7	イオンモール鈴鹿	9,660	8,990	2,009	11,000	11,000	-	5.9	5.9	-
RSC-8	イオンモール明和	3,290	3,064	595	3,650	3,660	10	6.3	6.3	-
RSC-9	イオンモール加西北条	7,230	5,270	2,399	7,670	7,670	-	6.6	6.6	-
RSC-10	イオンモール日吉津	7,780	5,641	1,938	7,470	7,580	110	6.7	6.6	▲0.1
RSC-11	イオンモール倉敷	17,890	16,268	3,031	19,000	19,300	300	5.9	5.8	▲0.1
RSC-12	イオンモール綾川	8,740	5,201	2,858	8,070	8,060	▲10	6.2	6.2	-
RSC-13	イオンモール直方	12,546	9,987	3,512	14,600	13,500	▲1,100	5.9	5.9	-
RSC-15	イオンモールKYOTO	21,470	18,397	4,802	22,700	23,200	500	4.6	4.5	▲0.1
RSC-16	イオンモール札幌平岡	5,900	4,777	682	6,310	5,460	▲850	6.0	6.0	-
RSC-17	イオンモール釧路昭和	1,780	1,784	125	1,910	1,910	-	6.6	6.6	-
RSC-18	イオンモール新利府 北館	2,560	3,180	▲1,160	2,310	2,020	▲290	6.2	6.2	-
RSC-19	イオンモール山形南	1,350	1,192	307	1,500	1,500	-	6.4	6.4	-
RSC-20	イオンモール四日市北	2,210	2,105	434	2,540	2,540	-	5.9	5.9	-
RSC-21	イオンモール大和郡山	14,452	11,748	3,151	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5）	12,198	10,895	1,504	12,100	12,400	300	4.7	4.6	▲0.1
RSC-23	イオンモール甲府昭和（注6）	15,489	12,889	4,610	17,200	17,500	300	5.6	5.5	▲0.1
RSC-24	イオンモール苫小牧	7,840	6,835	1,474	8,310	8,310	-	5.7	5.7	-

# 第23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22期末 (2024年1月末)	第23期末 (2024年7月末)	差異	第22期末 (2024年1月末)	第23期末 (2024年7月末)	差異
RSC-25	イオンモール小山	6,280	5,141	1,268	6,310	6,410	100	6.5	6.4	▲0.1
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	16,860	14,325	3,274	17,600	17,600	-	5.5	5.5	-
RSC-27	イオンモール鹿児島	13,400	11,435	2,364	13,800	13,800	-	5.7	5.7	-
RSC-28	イオンモール土浦	12,030	9,854	2,445	12,100	12,300	200	6.1	6.0	▲0.1
RSC-29	イオンモールかほく	9,940	7,587	3,212	10,600	10,800	200	6.7	6.6	▲0.1
RSC-30	イオンモール下妻	9,552	8,290	2,509	10,600	10,800	200	6.2	6.1	▲0.1
RSC-31	イオンモール京都五条	13,333	12,566	433	13,000	13,000	-	4.7	4.7	-
RSC-32	イオンモール福津	18,040	16,746	1,353	18,900	18,100	▲800	5.2	5.2	-
RSC-33	イオンモール多摩平の森	9,667	8,978	1,421	10,400	10,400	-	4.8	4.8	-
RSC-34	イオンモール高崎	17,164	16,158	1,641	17,800	17,800	-	5.2	5.2	-
RSC-35	イオンモール成田	14,001	13,980	519	14,500	14,500	-	4.6	4.6	-
RSC-36	イオンモール新小松	15,350	14,110	1,389	15,500	15,500	-	-	-	-
RSC-37	イオンモール佐賀大和	3,720	3,479	400	3,890	3,880	▲10	6.1	6.1	-
RSC-38	イオンモール和歌山	16,840	16,427	272	16,800	16,700	▲100	-	-	-
RSC-39	イオンモール都城駅前	4,460	4,419	90	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	6,411	428	6,680	6,840	160	4.9	4.8	▲0.1
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	3,748	3,097	742	3,770	3,840	70	6.0	5.9	▲0.1
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	4,394	4,024	815	4,840	4,840	-	5.0	5.0	-
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	5,350	5,860	879	6,640	6,740	100	6.6	6.5	▲0.1
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	14,280	12,929	3,270	16,200	16,200	-	4.4	4.4	-
L-2	イオン南大阪RDC	9,870	8,984	2,815	11,700	11,800	100	4.3	4.3	-
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	6,810	6,691	1,328	7,980	8,020	40	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)	581 (17百万RM)	92 (2百万RM)	636 (20.4百万RM)	674 (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)	-	-	7,524 (241百万RM)	7,998 (242百万RM)	-	-	-	-
	合計（2024年7月31日時点保有資産）	473,896	-	88,232	500,100	506,382	-	-	-	-

# 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 <sup>(注3)</sup>	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%
実績	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%
実績	イオンモール成田	2024年2月	優先駐車場更新工事	62百万円	3百万円	6.1%
実績	イオンモール鈴鹿	2024年2月	床張替工事	31百万円	2百万円	7.9%
実績	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%
実績	イオンレイクタウンkaze	2024年3月	風除室新設工事	21百万円	1百万円	6.0%
実績	イオンレイクタウンkaze	2024年4月	風除室追加工事	2百万円	0.1百万円	6.0%
実績	イオンモール鈴鹿	2024年6月	活性化工事	199百万円	15百万円	7.9%
予定	イオンモール明和	2024年8月	LED増灯工事	6百万円	0.5百万円	8.4%
予定	イオンレイクタウンmori	2024年9月	活性化工事	32百万円	1百万円	5.2%
予定	イオンモール札幌平岡	2024年10月	外部照明更新工事	4百万円	0.7百万円	17.5%
予定	イオンモール太田	2024年11月	増床活性化追加工事	12百万円	0.7百万円	6.3%
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



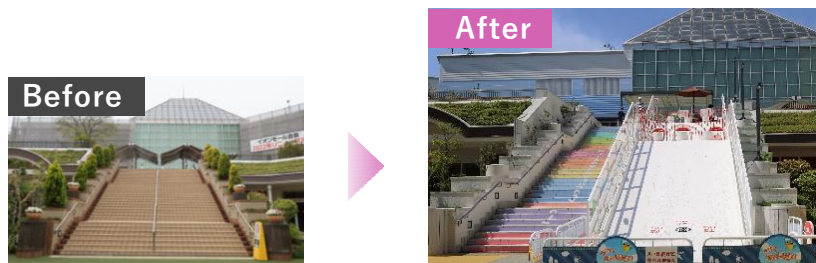
## イオン上田ショッピングセンター 外壁塗装工事 (2021年12月実施)

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



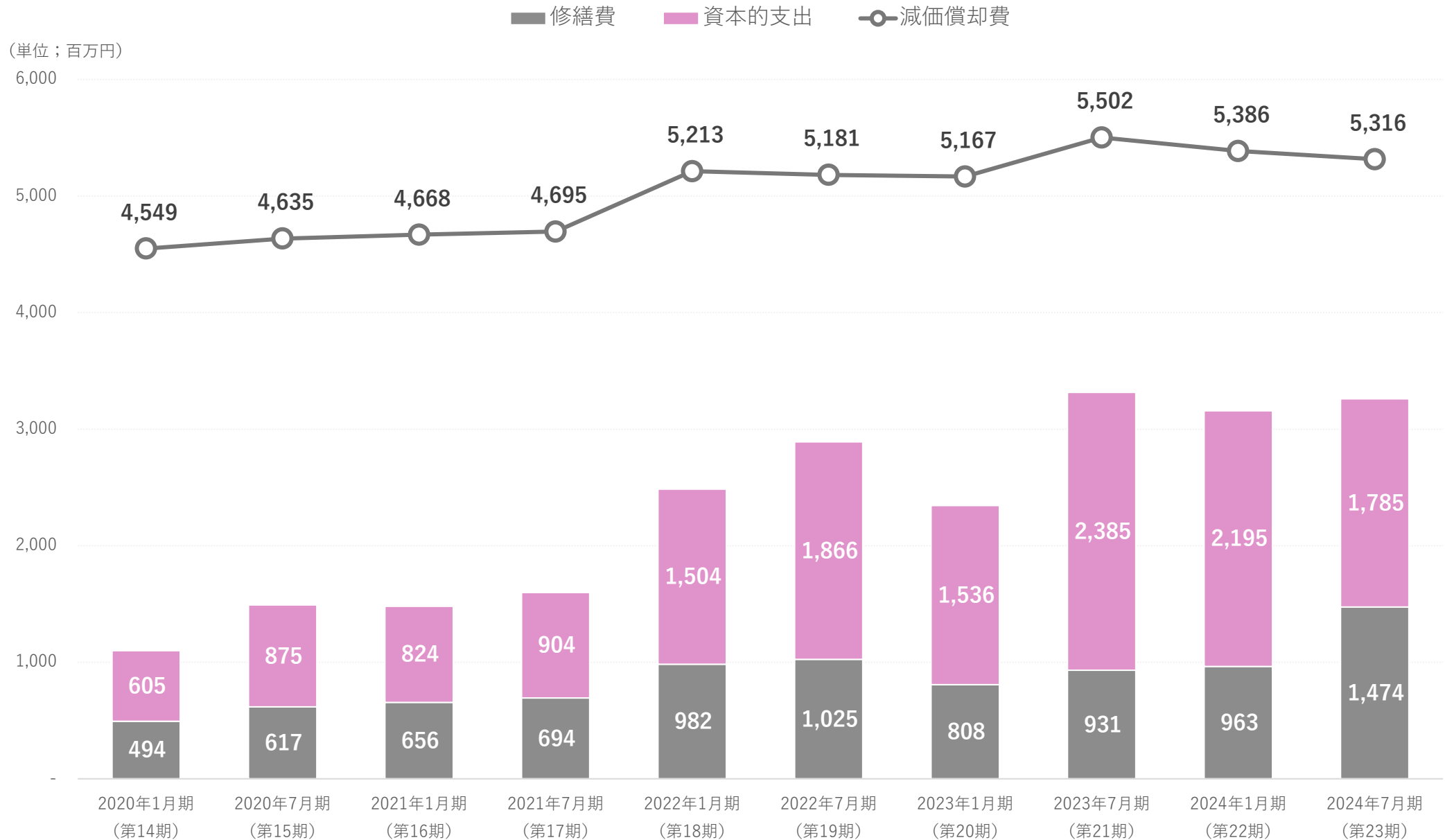
## イオンモール太田 活性化工事 (2024年4月実施)

大規模な増築棟新設 既存棟リニューアル





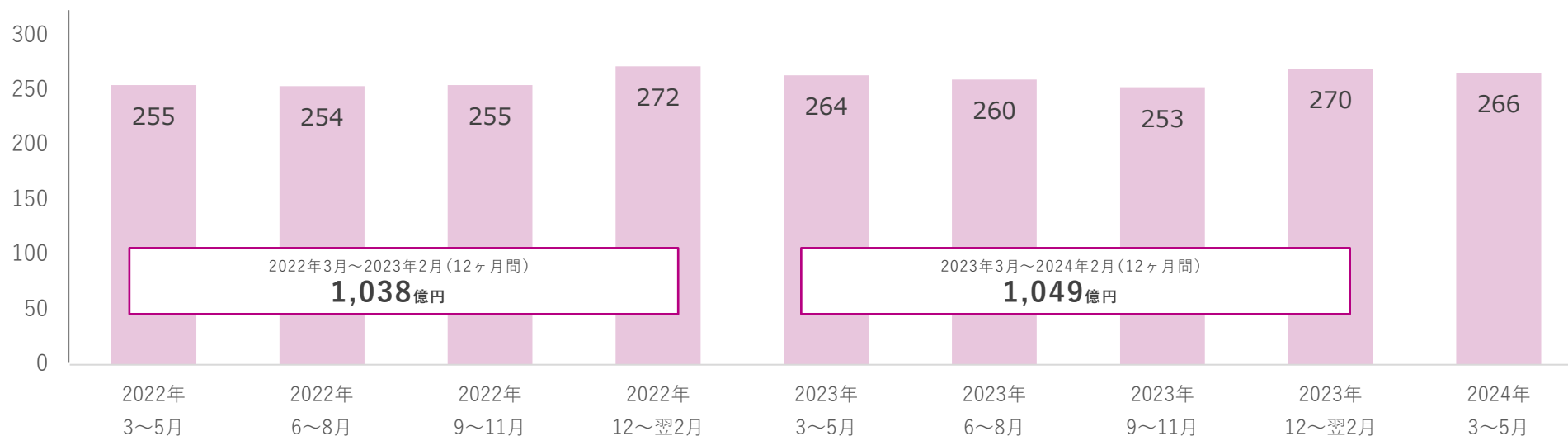
# 修繕費・資本的支出の推移



# ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ①

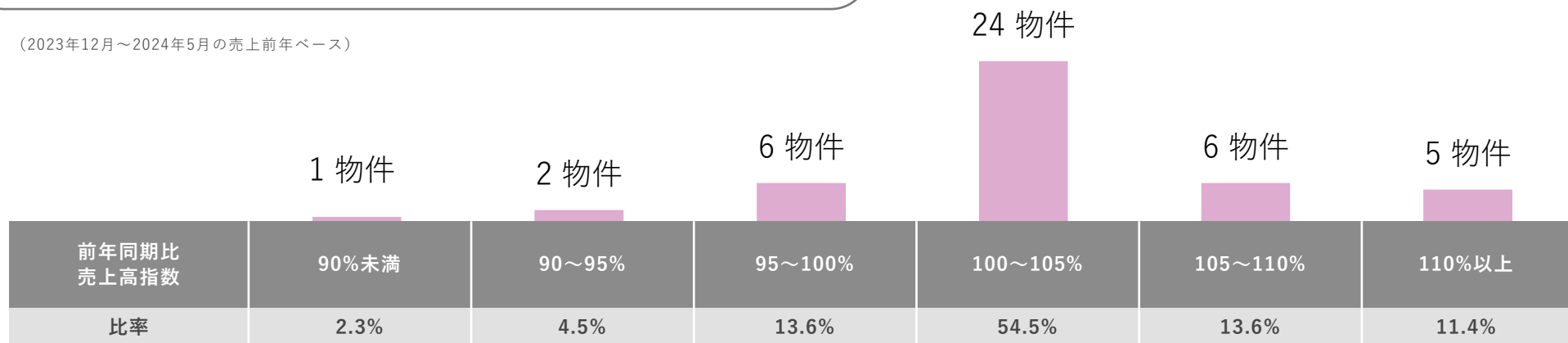
## マスターリース会社の営業収益推移 (注1)

(単位:億円)



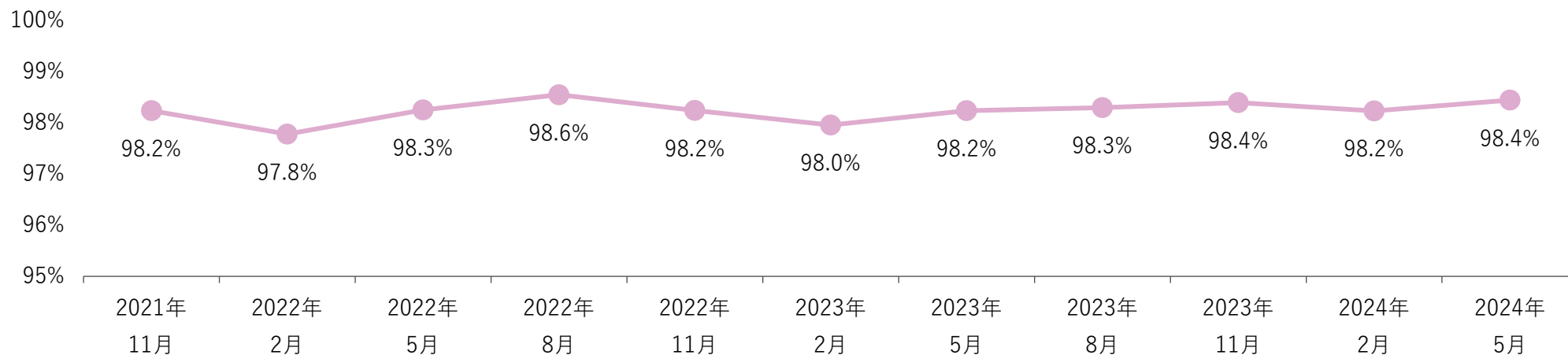
## 店舗別 前年同期比売上高の指数分布 (注2・3)

(2023年12月～2024年5月の売上前年ベース)

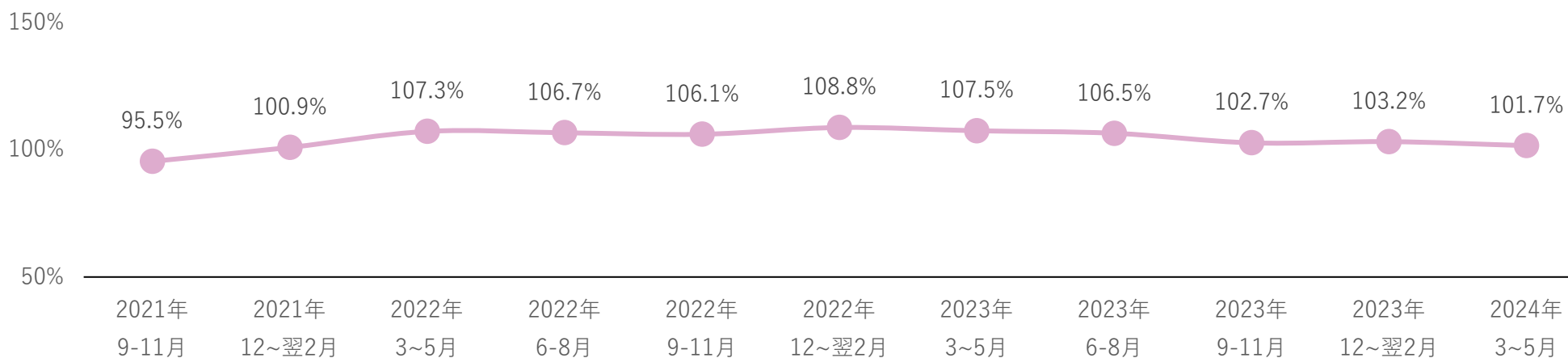


# ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ②

## エンドテナント稼働率 (注1)

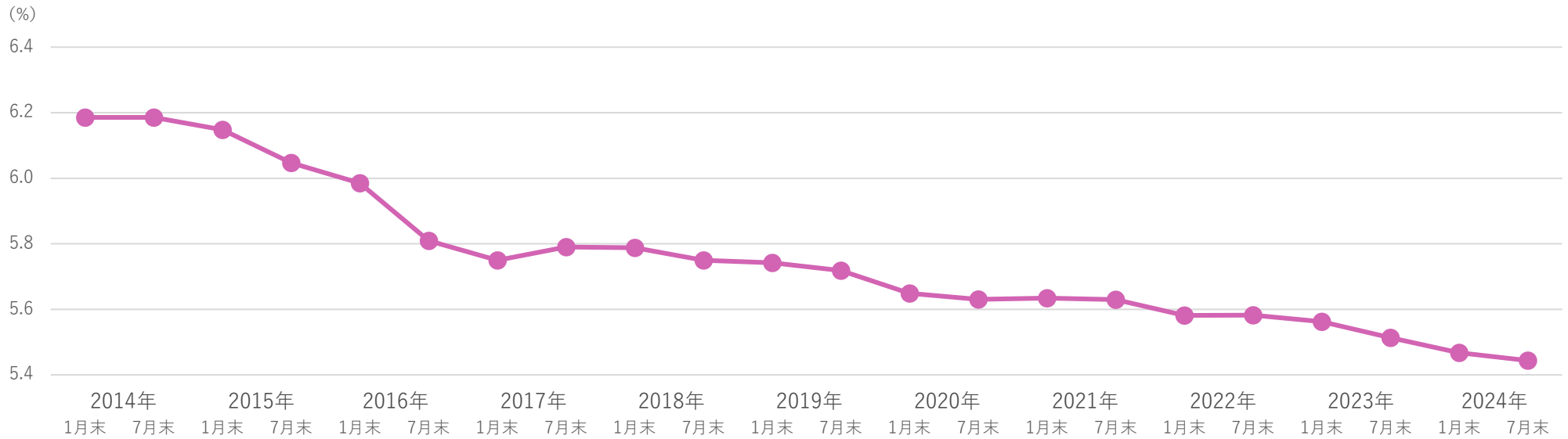


## エンドテナントの売上状況 (3ヵ月毎売上高前年同期比) (注2)

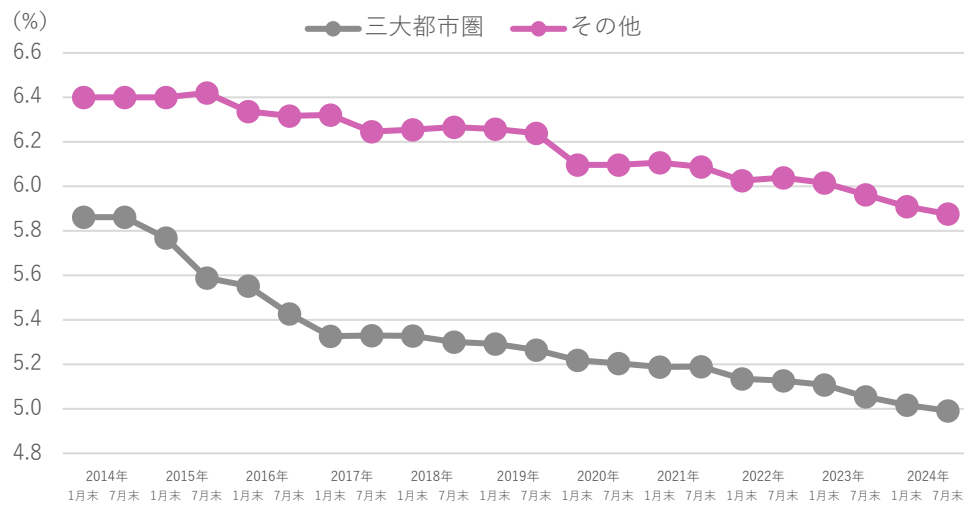


# 平均キャップレート

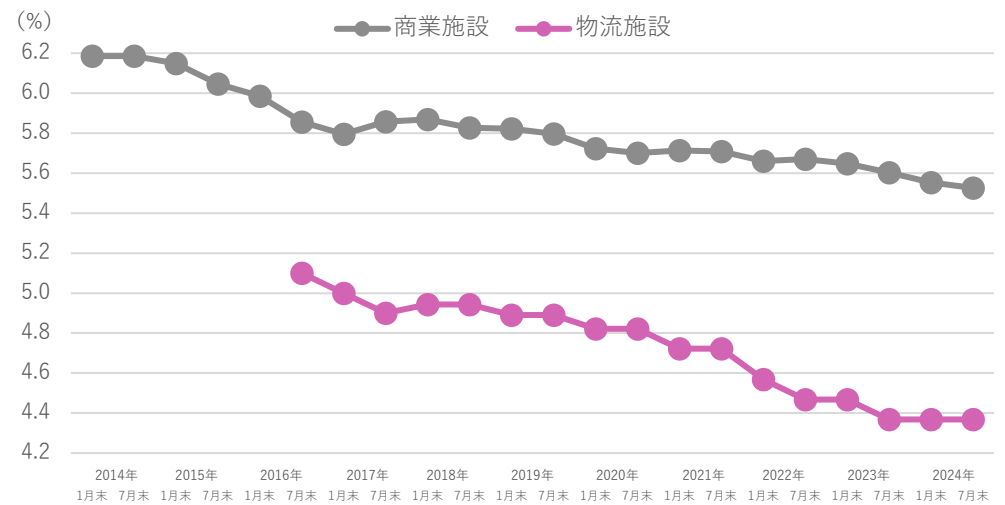
## ポートフォリオ全体 (注1)



## エリア別 (注1・2)



## 商業／物流施設別 (注1)



# 借入金等の状況 ① ～借入明細及び借入先内訳～

## 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

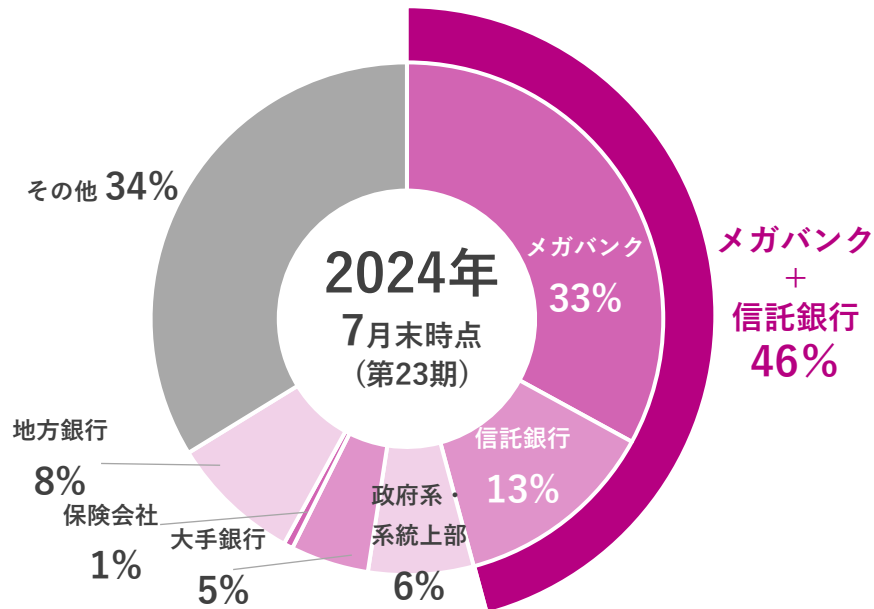
取引金融機関 24社 (前期比±0社)		
みずほ銀行	232億円	16.9%
三井住友銀行	189億円	13.8%
三井住友信託銀行	174億円	12.7%
三菱UFJ銀行	200億円	14.6%
農林中央金庫	80億円	5.8%
みずほ信託銀行	63億円	4.6%
三菱UFJ信託銀行(注3)	5億円	0.4%
りそな銀行	12億円	0.9%
イオン銀行	39億円	2.8%
日本政策投資銀行	45億円	3.3%
百五銀行	21億円	1.5%
広島銀行	20億円	1.5%
三十三銀行(注4)	46億円	3.3%
七十七銀行	10億円	0.7%
千葉銀行	3億円	0.2%
日本生命	3億円	0.2%
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 ～投資法人債明細及び調達先・調達手法内訳～

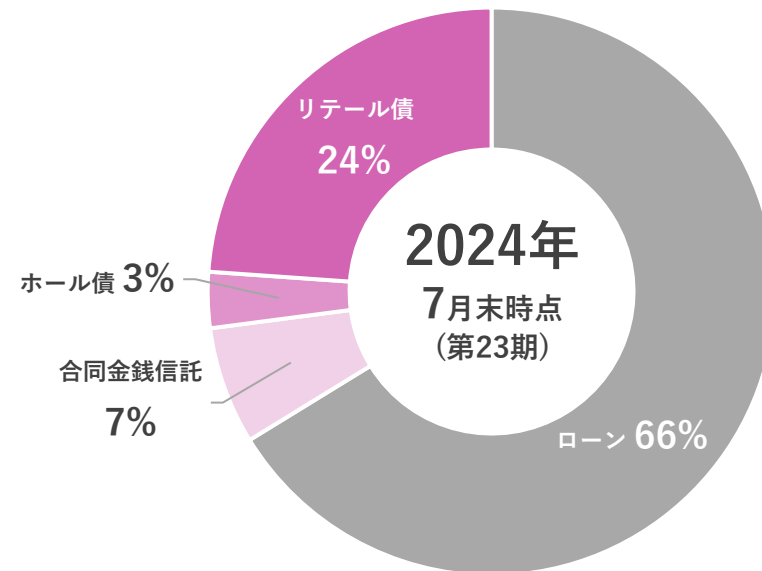
## 投資法人債明細

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



## 調達手法の内訳

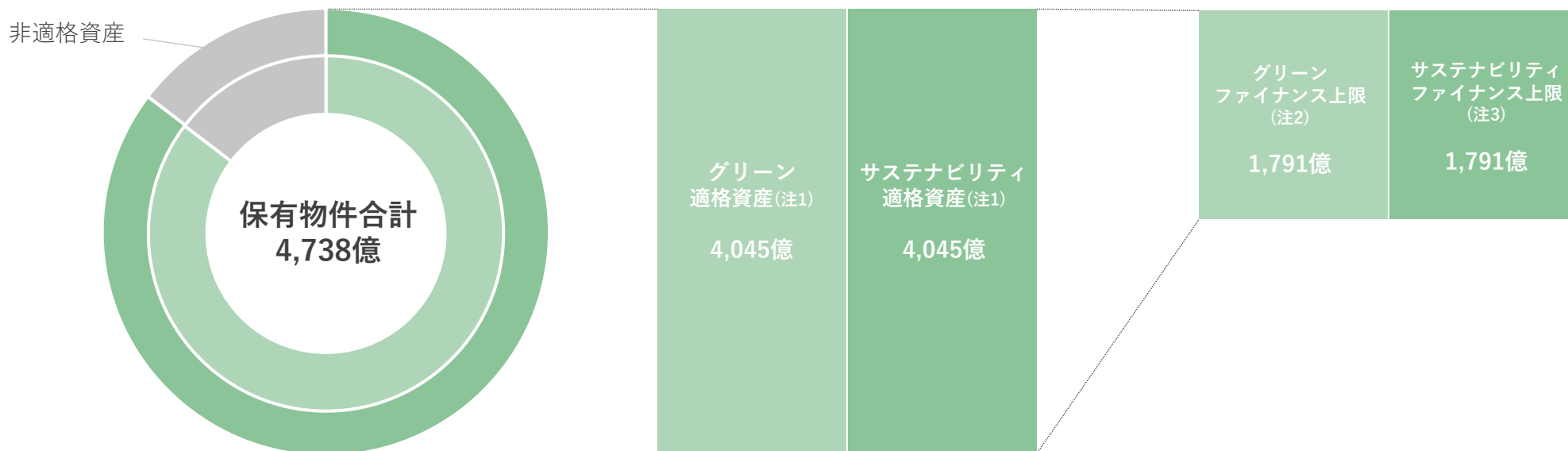


# 借入金等の状況 ③ ～サステナビリティファイナンス～

## サステナビリティファイナンス

	調達金額	現在残高	調達時期	返済・償還時期	年限	充当状況	取得格付	外部認証	当初資金用途
							JCR	JCR	
グリーンローン	33億円	0	2019/10/21	2022/10/20	3年	充当済		Green1	イオンモール甲府昭和（既存棟）取得資金 イオンモール鹿児島取得資金
グリーンローン	33億円	33億円	2022/10/20	2025/10/20	3年	充当済		SU1	イオンモール甲府昭和（既存棟）取得資金 イオンモール鹿児島取得資金
グリーンローン	53億円	53億円	2023/10/20	2030/10/21	7年	充当済		Green1	イオンモール和歌山取得資金
グリーンローン	40億円	40億円	2023/10/20	2031/10/20	8年	充当済		Green1	イオンモール和歌山取得資金
グリーンボンド	120億円	120億円	2019/12/6	2029/12/6	10年	充当済	AA-	Green1	イオンモール甲府昭和（既存棟）取得資金 イオンモール鹿児島取得資金
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	51億円	2022/3/22	2029/10/22	7.6年	充当済		SU1	イオンモール新小松取得資金
サステナビリティボンド	180億円	180億円	2020/12/4	2030/12/4	10年	充当済	AA-	SU1	イオンモール水戸内原 取得資金 イオンモール石巻 取得資金
	510億円	477億円							

## スキーム毎のファイナンス上限



# 投資口価格推移



	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)	2024/7月期末 (第23期)
分配金	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	3,340円
1口当たりNAV	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	154,493円
1口当たり純資産	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	116,175円
減価償却費	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	53億円

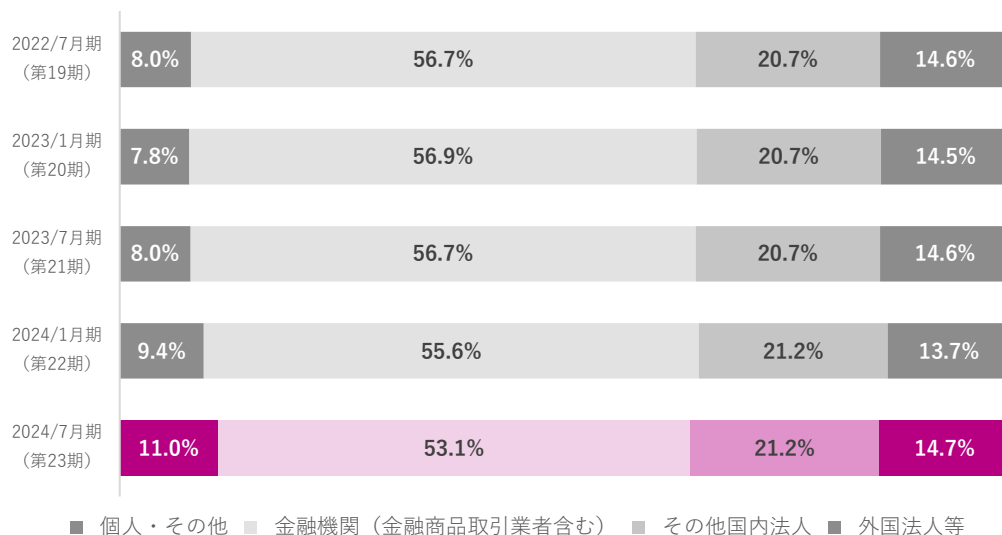


# 投資主の状況

## 所有者別投資口数・投資主数

	投資口数				投資主数 (人)			
	2024年1月期末 (第22期末)		2024年7月期末 (第23期末)		2024年1月期末 (第22期末)		2024年7月期末 (第23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	200,653	9.4%	234,001	11.0%	26,513	96.5%	32,901	96.9%
金融機関 (金融商品取引業者含む)	1,180,715	55.6%	1,126,909	53.1%	176	0.6%	177	0.5%
その他国内法人	450,774	21.2%	450,542	21.2%	427	1.6%	483	1.4%
外国法人等	291,810	13.7%	312,500	14.7%	366	1.3%	392	1.2%
合計	2,123,952	100.0%	2,123,952	100.0%	27,482	100.0%	33,953	100.0%

## 所有者別投資口保有割合



## 投資主上位10名一覧 (2024年7月期末現在)

投資主名	所有口数	割合
1 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	395,216	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)	291,135	13.7%
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	94,214	4.4%
5 THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	34,594	1.6%
6 SMBC日興証券株式会社	30,472	1.4%
7 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	29,478	1.4%
8 三井住友信託銀行株式会社	27,150	1.3%
9 全国信用協同組合連合会	22,627	1.1%
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY - 505001	20,964	1.0%
合計	1,314,019	61.9%

# 注記 IV

## P.67-68 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、2024年4月付「49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) 「イオンモール太田」の取得価額は、2024年4月17日に追加取得した増築棟の追加取得の金額を含みます。「イオンモール太田」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4.8%、「増築棟」は2.0%となっています。
- (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6) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の取得価額は、物件全体を所有するイオンマレーシア社から権利移転された共有持分に類する権利の割合（全体の18.18%）に相当する金額を記載しています。

## P.69-70 第23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7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) イオンモール太田については2024年4月17日付で追加取得した増築棟を含めた価額及び数値を記載しています。第23期末（2024年7月末）の不動産鑑定評価額は既存棟と増築棟を一体とした金額を記載しています。
- (注5) 「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6) イオンモール甲府昭和の増築棟を2018年9月3日付で追加取得しており、不動産鑑定評価額は既存棟と増築棟を一体とした金額を記載しています。
- (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））、第23期末が2024年7月31日（1RM=33.05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.71 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（2024年1月迄）については、上場以降に実施した投資額110百万円以上の賃料増額を伴う活性化投資を、2024年2月-2024年7月（第23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.74 ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ①

- (注1) 2024年7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7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12月～2024年5月における売上高について、前年同期間（2022年12月～2023年5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.75 ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ②

- (注1) 2024年7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7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.76 平均キャップレート

- (注1) 海外物件は直接還元法による還元利回りが算出されていないため、これらを除いて計算しています。
- (注2) エリア別の三大都市圏とは、首都圏、中部圏及び近畿圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をそれぞれいいます。

## P.77 借入金等の状況 ①

- (注1) 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。

## P.79 借入金等の状況 ③

- (注1) 2024年4月に取得したイオンモール太田増築棟は含みません。
- (注2) グリーンファイナンス上限 = グリーン適格資産 × LTV（敷金込み）（小数点以下切り捨て）
- (注3) サステナビリティファイナンス上限 = サステナビリティ適格資産 × LTV（敷金込み）（小数点以下切り捨て）

# 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、本資料の作成時点において本投資法人及びイオン・リートマネジメント株式会社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、これらの記述には既知又は未知のリスク及び不確実性が内在しており、これらのリスク及び不確実性並びにその他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、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、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。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または約束するものではありません。
- 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が第三者から提供された情報また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。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、本資料の記述（将来予想に関する記述を含みます。）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。なお、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・転用を行うことを禁止します。

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