

第21期 (2023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/>



目次

I. 第21期決算概要/第22期・第23期業績予想

1. Executive Summary	P.5
2. 第21期（2023年7月期）決算概要	P.6
3. 第21期（2023年7月期）1口当たり分配金の予実差異要因・内訳	P.7
4. 第22期（2024年1月期）・第23期（2024年7月期）業績予想	P.8
5. 中期目標に対する進捗	P.9
6. 外部成長	P.10-12
7. 豊富な手元資金の活用.....	P.13
8. 内部成長	P.14-16
9. 財務	P.17
10. サステナビリティ.....	P.18
11. 第21期（2023年7月期）ポートフォリオ指標.....	P.19
12. コロナ禍における安定成長.....	P.20
13. 安定性と成長性の継続による巡航分配金目標の達成.....	P.21
14. 注記Ⅰ	P.22-23

II. イオンリートの強み

1. イオンリートの強み	P.25
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.26
3. 「地域社会の生活インフラ資産」への目利き力	P.27
4. 生活インフラ資産の安定性 及び 賃料の安定性	P.28
5. 外部成長 ～パイプラインサポートを通じた厳選投資～	P.29
6. 外部成長 ～パイプラインサポートによる更なる成長～	P.30
7. 内部成長 ～運用物件の価値向上のための活性化投資～	P.31
8. 財務方針 ～安定調達～	P.32
9. 財務方針 ～財務運営～	P.33
10. 財務方針 ～LTV及び調達コスト推移～	P.34
11. リスクマネジメント ～自然災害への対応～	P.35
12. 高い手元資金創出力	P.36
13. サステナビリティ	P.37-42
14. マネジメントメッセージ	P.43
15. 注記Ⅱ	P.44-45

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.47
2. ポートフォリオ構築方針	P.48
3. 第21期末ポートフォリオの分散状況と関連数値	P.49
4. イオンリートの保有物件（第21期末）	P.50
5. 上場以降の資産規模の推移及び取組み	P.51
6. 分配金とNAVの進捗	P.52
7. 物件取得時の固都税効果の推移	P.53
8. 保有海外不動産概要 ~リート初海外不動産投資~	P.54
9. 海外不動産取得スキーム	P.55
10. 保有物流施設概要	P.56
11. イオングループ ① ~サポート契約締結会社の拡大~	P.57
12. イオングループ ② ~グループ概要~	P.58
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.59
14. 注記 III	P.60

IV. Appendix 2 データ集

1. 第21期（2023年7月期）貸借対照表	P.62
2. 第21期（2023年7月期）損益計算書	P.63
3. ポートフォリオ一覧	P.64-65
4. 第21期（2023年7月期）保有資産（49物件）データ鑑定評価の概要	P.66-67
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.68
6. 活性化投資事例	P.69
7. ポートフォリオ組入店舗の業績動向	P.70-71
8. 平均キャップレート	P.72
9. 借入金等の状況	P.73-74
10. 投資口価格推移	P.75
11. 投資主の状況	P.76
12. 注記 IV	P.77-78
13. ディスクレーマー	P.79

第21期（2023年7月期）決算説明資料

I. 第21期決算概要/ 第22期・第23期業績予想

Executive Summary

1 安定した運用を継続し、中期目標に向けた分配金成長を実現

第21期実績
(2023年7月期)

3,350円

第20期実績：3,283円

第22期予想
(2024年1月期)

3,350円

第23期予想
(2024年7月期)

3,335円

巡航分配金 (注1)

- ▶ 第21期の1口当たり分配金は前期を上回る3,350円で着地
- ▶ 第23期は固都税効果の剥落により3,335円を予想
- ▶ エンドテナントの第21期末の稼働率は97.8%、売上高は前年同期比108.2% (注2) と好調に推移

2 主なトピックス

- ▶ **外部成長**：「イオンモール和歌山」「イオンモール都城駅前」の2物件を新規取得
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（U.S.M.H）
とパイプラインサポート契約を締結
- ▶ **内部成長**：「物件競争力向上に資するリニューアル・区画拡大工事」を実施し、賃料増額を実現
- ▶ **財務運営**：資産規模の拡大と安定的なキャッシュフローが評価され、長期発行体格付の向上を実現
 - ✓ 日本格付研究所（JCR）：AA-（ポジティブ）⇒ AA（安定的）
- ▶ **サステナビリティ**：第三者認証取得推進による認証取得率目標の達成
環境負荷低減の取組みとして、空調機の電気使用量削減を実現する工事を順次推進

第21期（2023年7月期）決算概要

新規取得資産の組入れが分配金成長に寄与し、前期対比+67円の増配を実現

（単位：百万円）

	第21期（2023年7月期）			第20期（2023年1月期）	
	実績 A	当初予想 B	予想差 A-B	実績 C	前期差 A-C
営業収益	21,008	20,959	① +48	19,987	④ +1,020
営業費用	13,037	13,014	② +23	12,367	⑤ +670
営業利益	7,970	7,945	+25	7,620	+350
経常利益	7,048	7,019	+28	6,713	⑥ +334
特別利益	-	-	-	76	⑦ ▲ 76
特別損失	-	-	-	65	⑧ ▲ 65
当期純利益	7,047	7,019	+28	6,724	+323
配当準備積立金 取崩/繰入(▲)	+65	+96	③ ▲ 31	▲ 10	+76
NOI	14,476	14,533	▲ 56	13,777	+698
1口当たり分配金（円） （注）	3,350	3,350	-	3,283	+67

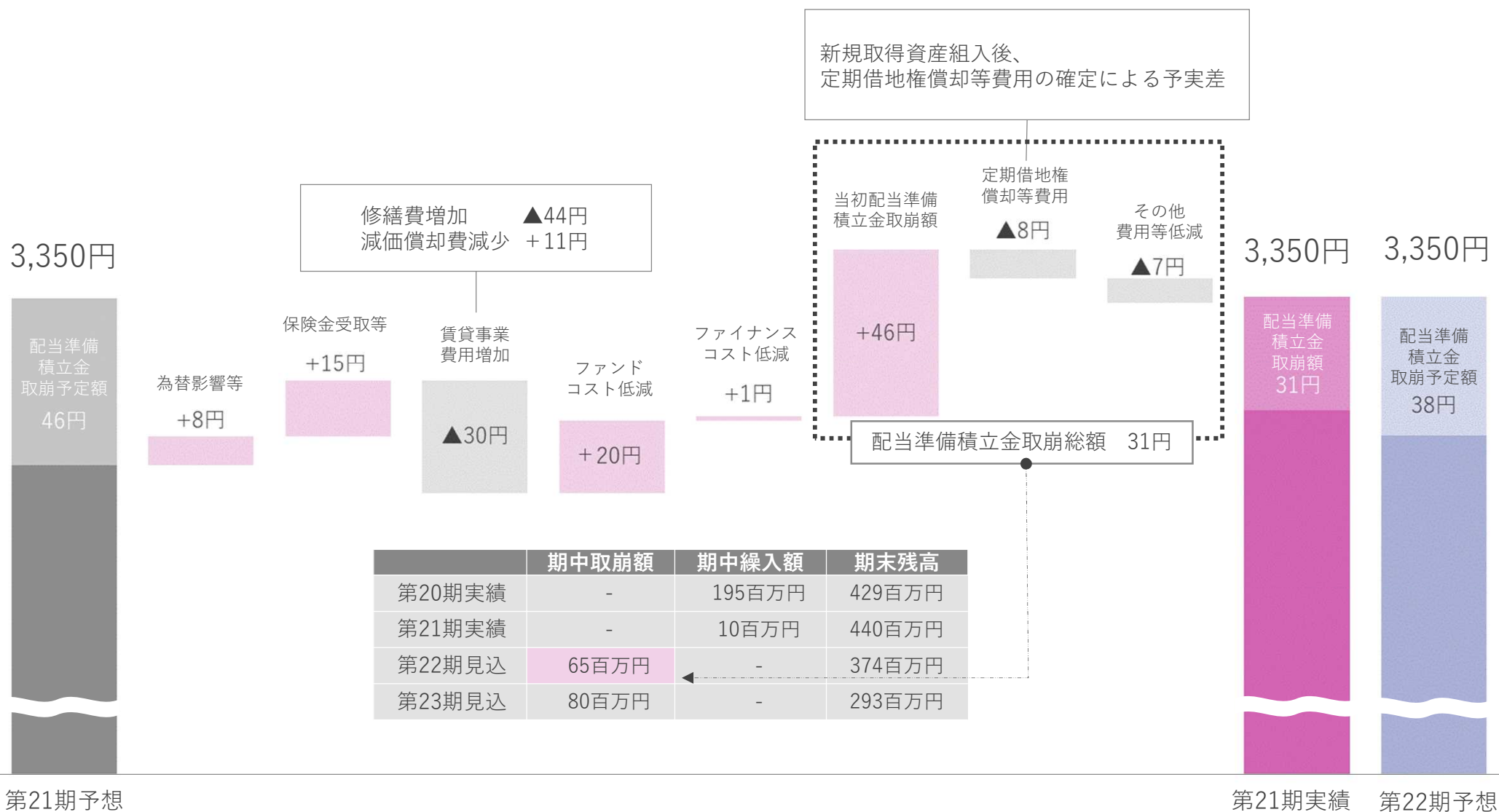
対予想 差異要因（A-B）

項番	主な内訳	金額(百万円)
①	賃料増額及び為替差による配当金増加	+16
	保険金収入	+21
②	修繕費増加	+92
	ファンドコスト減少	▲39
③	減価償却費減少	▲24
	新規取得資産の定期借地権等費用の減少	▲16
	その他費用等減少	▲15

対前期実績 差異要因（A-C）

項番	主な内訳	金額(百万円)
④	新規取得資産組入による賃貸事業収入増加	+992
⑤	新規取得資産組入による賃貸事業費用増加	+494
	修繕費増加	+115
	損害保険料増加	+33
	ファンドコスト増加	+17
⑥	ファイナンスコスト増加	▲16
⑦	2022年9月台風14号 保険金収入の剥落	▲76
⑧	2022年9月台風14号 関連損失の剥落	▲65

第21期（2023年7月期）1口当たり分配金の予実差異要因・内訳



※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。
発行済投資口数 第21期：2,123,952口

第22期（2024年1月期）・第23期（2024年7月期）業績予想

中期目標である巡航分配金3,600円に向けて着実な成長を目指す

（単位：百万円）

	第22期（2024年1月期）			第23期（2024年7月期）		
	今回予想 (2023年9月13日開示)	前回予想 (2023年3月17日開示)	予想差	今回予想 (2023年9月13日開示)	前期差	
	A	B	A-B	C	C-A	
営業収益	20,976	20,957	① +19	20,997	④ +20	
営業費用	12,956	12,959	▲2	12,983	⑤ +26	
営業利益	8,019	7,998	+21	8,013	▲6	
経常利益	7,036	7,020	② +16	7,004	⑥ ▲32	
当期純利益	7,036	7,020	+16	7,004	▲32	
配当準備積立金取崩/繰入(▲)	80	96	③ ▲16	80	+0	
1口当たり分配金（円）	3,350	3,350	-	3,335	▲15	

対前回予想 差異要因 (A-B)

項番	主な内訳	金額(百万円)
①	賃貸事業収入及び配当金受入の増加	+21
②	ファイナンスコスト増加	▲5
③	新規取得資産の定期借地権償却等費用の減少	▲16

対前期予想 差異要因 (C-A)

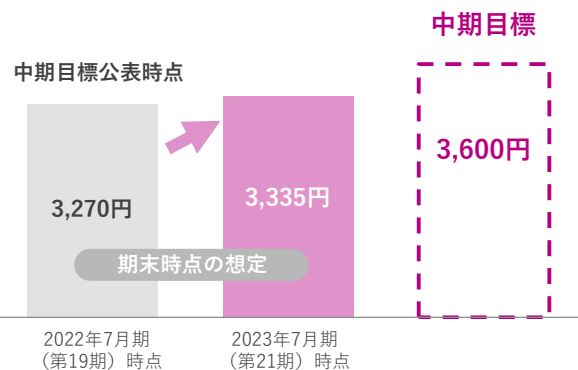
項番	主な内訳	金額(百万円)
④	賃貸事業収入の増加	+19
⑤	2023年取得資産の固都税費用計上開始	+147
	減価償却費減少	▲139
	修繕費増加	+62
	ファンドコスト減少	▲35
⑥	ファイナンスコスト増加	▲25

前提条件：第22期・第23期予想の前提為替レート：1RM=28.00円
第22期・第23期発行済投資口数：2,123,952口

中期目標に対する進捗

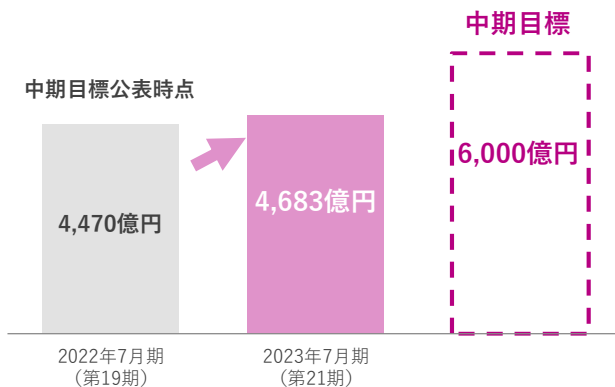
巡航分配金^(注1) ～ 最重要目標 ～

- ▶ 新規物件取得により着実に成長



資産規模 ～ 重要目標 ～

- ▶ 中期目標公表時点より213億円増加



長期発行体格付 (JCR) ～ 重要目標 ～

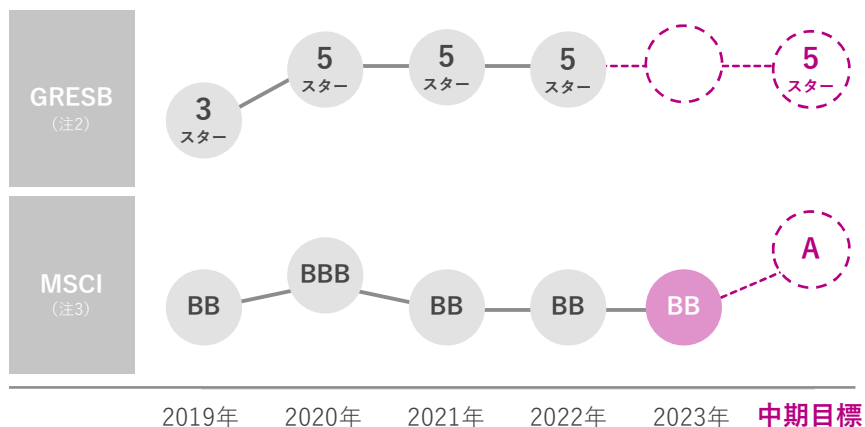
- ▶ 2023年6月、JCR格付変更によりAAに格上げ
- ▶ 中期目標を達成



サステナビリティ ～ 重要目標 ～

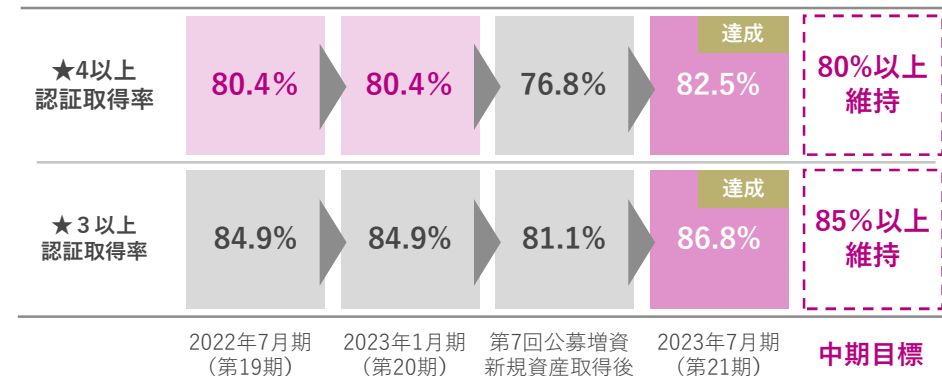
外部評価 (GRESBリアルエステイト評価 MSCI ESG格付け)

- ▶ 評価の維持、向上を目指す



第三者認証取得率^(注4)

- ▶ ★4相当以上、★3相当以上^(注5)いずれも中期目標で掲げた認証取得率を達成
- ▶ 認証取得率、評価の維持を目指す



外部成長① ～ イオングループの総合力を活かした成長 ～

サポート契約先からのパイプラインの確保及び拡充

今期
実績

パイプライン総額 (注) から2物件 (計213億円) を厳選取得

パイプライン総額 約200億円の拡充

パイプライン総額

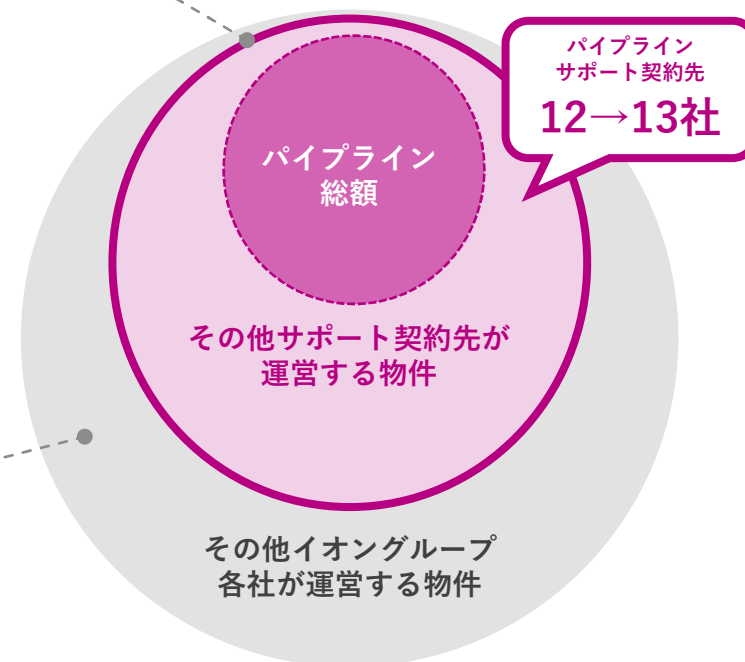
2,600 億円 (2023年7月末時点)

サポート契約先の拡充

今期
実績

U.S.M.Hと新たにパイプラインサポート契約を締結

- ▶ 着実にパイプラインサポート契約先を拡充
- ▶ 質の高い物件の情報が常に得られる仕組みを構築するため、今後もパイプラインサポート契約先を拡充



外部成長② ～ 取組み事例紹介 ～

中期目標の達成に向けて、物件取得およびサポート契約先を拡充

パイプラインからの物件取得

イオンモール和歌山



所在地	和歌山県 和歌山市
取得価額	168億円
取得時 鑑定NOI 利回り	6.0%

成長を続けるニュータウンに所在、
5層からなる和歌山県内最大モール

イオンモール都城駅前



所在地	宮崎県 都城市
取得価額	44億円
取得時 鑑定NOI 利回り	7.1%

多様なニーズに応える地域密着型モール

U.S.M.Hとのサポート契約締結

U.S.M.H会社概要

- ▶ スーパーマーケットを首都圏に展開する(株)マルエツ、(株)カスミ及びマックスバリュ関東(株)の共同持株会社
- ▶ 連結売上高は約6,900億円 (注)
- ▶ グループ運営店舗数は529店舗 (注)



本取組みの意義

- ▶ U.S.M.Hが傘下事業会社の窓口となって流動化ニーズ等を確認
- ▶ 大規模商業施設以外の物件の裾野が拡大



情報提供等

U.S.M.Holdings



KASUMI



物件所有・運営

外部成長③ ～ イオンモール太田増築棟の開発状況 ～

来春のオープンに向け、増築棟の開発は順調に進捗

イオンモール太田 増築棟開発

- ▶ 保有している既存棟を含め、中長期にわたる安定した収益の確保や資産価値の向上を期待

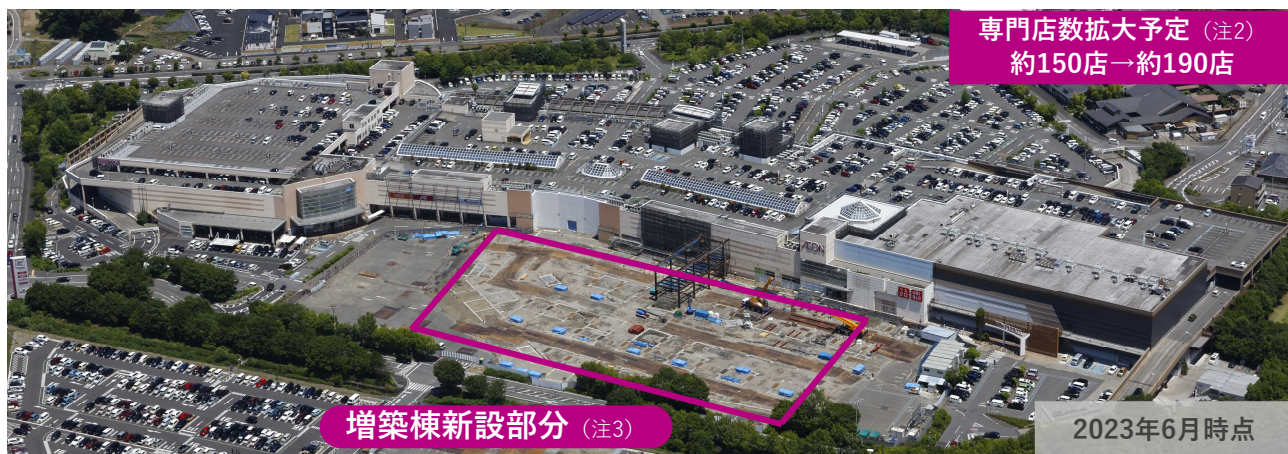
想定スケジュール



開発に関する補足事項

- ▶ イオンモール株式会社との増床開発協定書の締結により、増築棟建設の請負契約上の地位及び権利義務の譲り受けについて優先交渉権(注1)を有する
- ▶ 増築棟開発に伴い費用が発生する場合は、配当準備積立金の取崩し等により分配金の平準化を検討

(イオンモール太田)



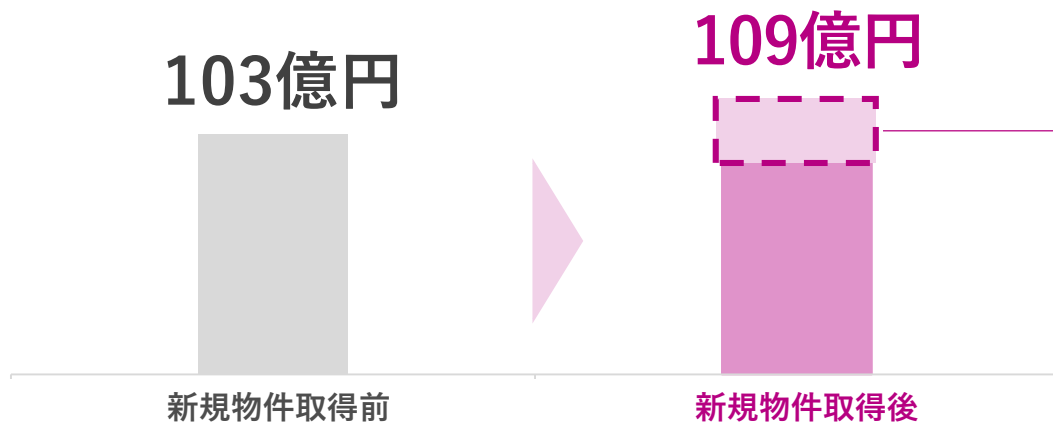
(増築棟イメージ)



豊富な手元資金の活用

減価償却費から創出される豊富な手元資金を環境に応じて柔軟に活用

減価償却費 (新規物件取得前後比較) (注1)



新規物件取得等により
手元資金の原資となる減価償却費が増加



イオンモール和歌山



イオンモール都城駅前

手元資金活用シミュレーション (50億円での試算)

		DPU	LTV	FCF
収益力向上	物件取得 NOI利回り 6.2% 償却後利回り 3.9% 物件を取得すると仮定	約 45円増加	増減なし	1.1億円増
財務基盤の安定化	LTVコントロール 平均金利 0.8%の借入金を返済すると仮定	約 8円増加	約 0.6%減	増減なし
資本政策 (注2・3)	利益超過分配 自己投資口取得 投資口価格120,000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ことを前提	約 39円増加	増減なし	増減なし

内部成長① ～ 第21期トピックス ～

ファミリーニーズを捉えた活性化投資を実施、物件競争力の更なる向上を実現

活性化投資による賃料増額 ～ イオン茅ヶ崎中央SC ～

物件名	工事概要	投資金額	投資金額に対する賃料増加率（年間）
イオン茅ヶ崎中央SC	床張替工事	11百万円	+6.0%

機能向上を目的とした活性化工事

- ▶ マスターレシーにてエントランス及びフードコートを改装、イオンリートでは床材の張替えを実施
- ▶ 耐久性が強くメンテナンスのしやすい床に張替えることにより、より清潔で快適な館内環境を提供



エントランス



フードコート

コンセプトの異なる2つのイオンで地域のあらゆるニーズに対応

- ▶ イオン茅ヶ崎中央SCから徒歩10分圏内には、イオングループが運営する「そよら湘南茅ヶ崎」が立地
- ▶ テナントや商品構成の住み分けを行い、それぞれの特徴を活かすことで、地域のあらゆるニーズに対応



イオン茅ヶ崎中央SCの特徴

- 湘南地域最大級のキッズフロアを展開しファミリーニーズに対応
- 寝具コーナーの拡充や人気インテリアブランドの導入などホームファッションを強化



そよら湘南茅ヶ崎の特徴

- 大型のホームセンターや雑貨店、アウトドア用品店など、専門店が充実
- 病院やジム、美容室、映画館など暮らしに必要なサービスを集約

内部成長② ～ 第21期トピックス ～

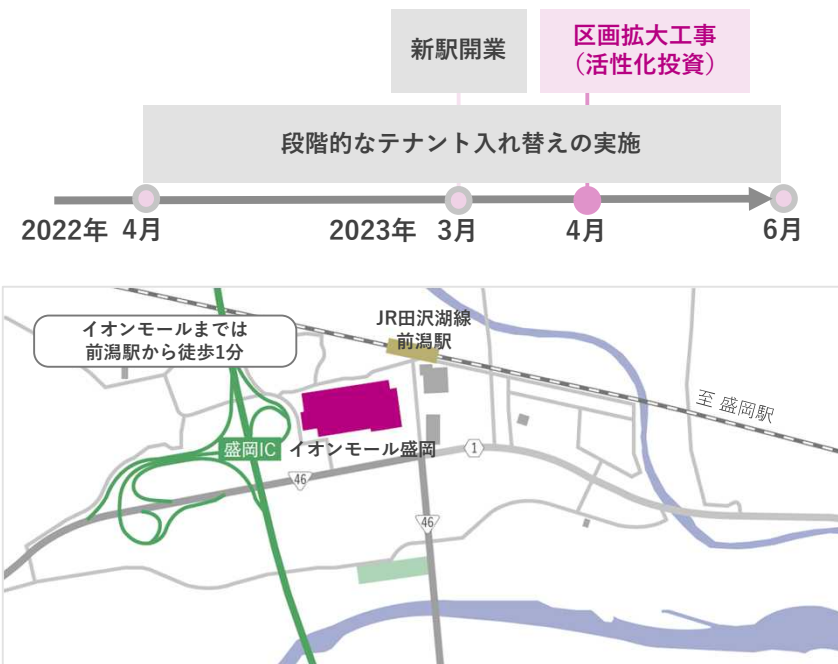
地域の環境変化に合わせ活性化投資を実施、持続可能な地域社会の発展に貢献

活性化投資による賃料増額 ～ イオンモール盛岡 ～

物件名	工事概要	投資金額	投資金額に対する賃料増加率（年間）
イオンモール盛岡	防火シャッター設置工事	38百万円	+8.2%

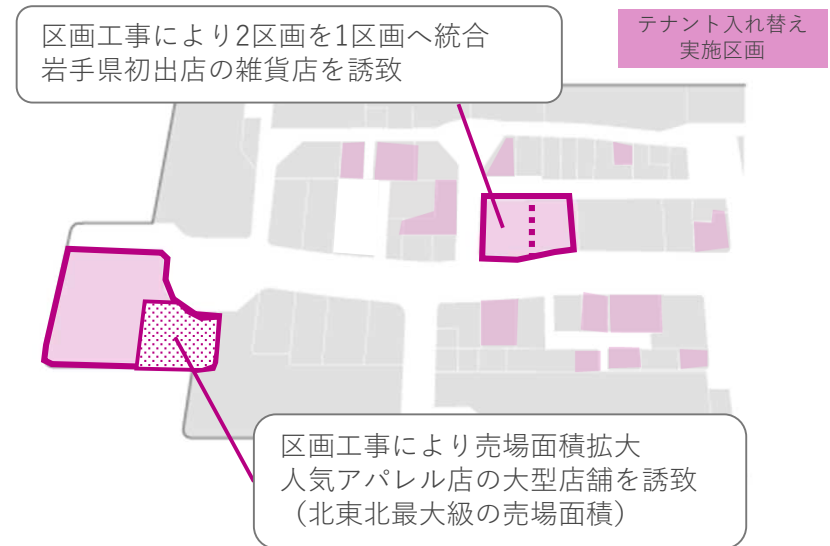
新駅開業に合わせたリニューアルの実施

- ▶ イオンモール盛岡の最寄り駅となる新駅JR田沢湖線前潟駅が3月に開業
- ▶ 約1年前から、新駅開業に合わせたリニューアルを段階的に実施



リニューアル概要

- ▶ マスターレシーにて全体の約2割のテナント入れ替えを実施
- ▶ イオンリートにて、テナント誘致に必要な防火シャッター設置工事を実施



内部成長③ ～ 今後の予定 ～

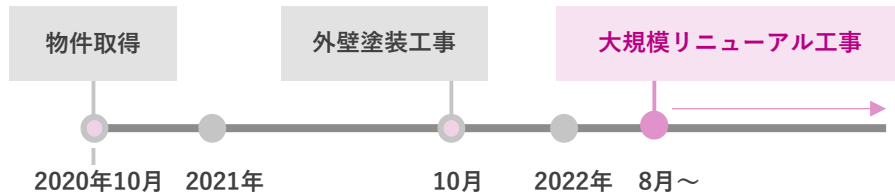
継続的な活性化投資により、物件価値の維持向上及び賃料増額の実現を目指す

活性化投資による賃料増額 ～ イオン上田SC ～

物件名		工事完了時期	工事概要	投資金額	投資金額に対する賃料増加率（年間）
イオン上田SC	実績	第18期	外壁塗装工事	271百万円	+6.5%
	予定	第22期	大規模リニューアル工事	892百万円	+6.5%
合計				1,163百万円	

活性化工事計画

- ▶ 物件取得時の合意に基づき活性化工事に着手、第22期中に完工予定



賃料増加を伴う活性化工事に関する基本合意書締結

(2025年2月迄に実施予定)

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

活性化工事の内容（一例）

- ▶ 買い物の回遊性を高めるため、GMS売場のゾーニング変更や、床の張替え等を実施
- ▶ 誰でもゆったりと過ごせるモール環境にするため、ギャザリングスペースや木育広場を新設



木育広場の設置



視認性の高いデザインの床に張替え

財務 ～ 外部格付の向上 ～

引き続き財務指標の適切なコントロールを行いながら、格付の維持・向上に向け成長を継続
 今回の格付向上を受け、今後、調達コスト維持・改善や更なる資金調達の多様化を検討

長期発行体格付の向上 (各数値は、格付取得時点 (第2期末時点) ▶ 第21期末時点の比較)

投資法人の規模

格付取得後、投資法人の規模は拡大傾向

資産規模	1,583 億円	▶	4,683 億円	物件数	16 物件	▶	49 物件
有利子負債	670 億円	▶	1,884 億円	減価償却費 (注1)	33 億円	▶	109 億円

資産規模が拡大する中で、**財務指標を適切にコントロール**

財務運営

LTV (敷金込み)	43.4 %	▶	44.8 %	借入余力 (注2)	220 億円	▶	470 億円
調達コスト	0.92 %	▶	0.78 %	資金調達先	15 社	▶	26 社
当初残存期間	5.4 年	▶	7.4 年	資金調達の多様化	ローン	+	投資法人債 (ホール・リテール債) 合同金銭信託 グリーンファイナンス サステナビリティファイナンス

上場来の取組みの結果、格付が向上

格付

長期発行体格付 (JCR)

AA-
(安定的)

AA
(安定的)

サステナビリティ ～第21期トピックス～

保有物件の第三者認証

- ▶ 3物件にて新規認証取得、4物件にて再取得
- ▶ イオンモール土浦、福津は前回より1ランク上昇
- ▶ ★4相当以上、★3相当以上 (注1) いずれも認証取得率目標を達成
- ▶ 今後も取得率の維持継続に向けて各種取組みを推進

第21期認証取得物件一覧

認証名	新規/再取得	物件名	評価ランク
DBJ Green Building	新規	イオンモール和歌山	2023★★★★★
		イオンモール都城駅前	2023★★★★★
		イオンモール加西北条	2023★★★★★
	再取得	イオンモール土浦	2022★★★★★
		イオンモール福津	2022★★★★★
		イオンモールかほく	2022★★★★★
CASBEE	再取得	イオンモール鹿児島	Sランク ★★★★★★

認証取得率 (総賃貸可能面積ベース/2023年7月末時点) (注2)

80%以上
中期目標達成

★4相当以上 (注1)

82.5%

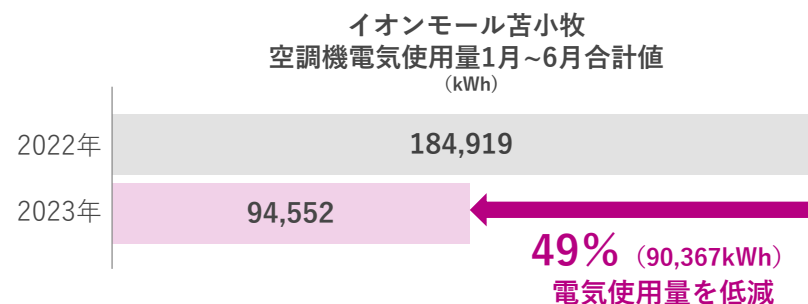
85%以上
中期目標達成

★3相当以上 (注1)

86.8%

環境の取組み推進 ～インバーター盤設置工事～

- ▶ 2022年12月イオンモール苫小牧にてインバーター盤設置工事を実施し、空調機電気使用量**49%低減**(2023年1月-6月)
- ▶ 今期イオンモール札幌平岡にて同工事を実施
- ▶ 他物件へも順次導入を検討



ESG格付け・認証

投資法人

- ▶ 2023年度MSCI ESG 格付け (注3) * :
昨年度同様BB

MSCI
ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA

資産運用会社

- ▶ 2020年度より4年連続で「健康経営優良法人 (中小規模法人部門)」に認定



※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)

第21期 (2023年7月期) ポートフォリオ指標

資産規模 (注1) 49物件

4,683 億円

(第20期末比 +213億円)

ポートフォリオNOI利回り

6.2%

償却後NOI利回り

3.9%

含み益 (注2)

+809 億円

(第20期末比 +42億円)

1口当たり分配金

3,350 円

(当初予想 3,350円)

1口当たりNAV

151,071 円

(第20期末比 +1,299円)

LTV (敷金除く)

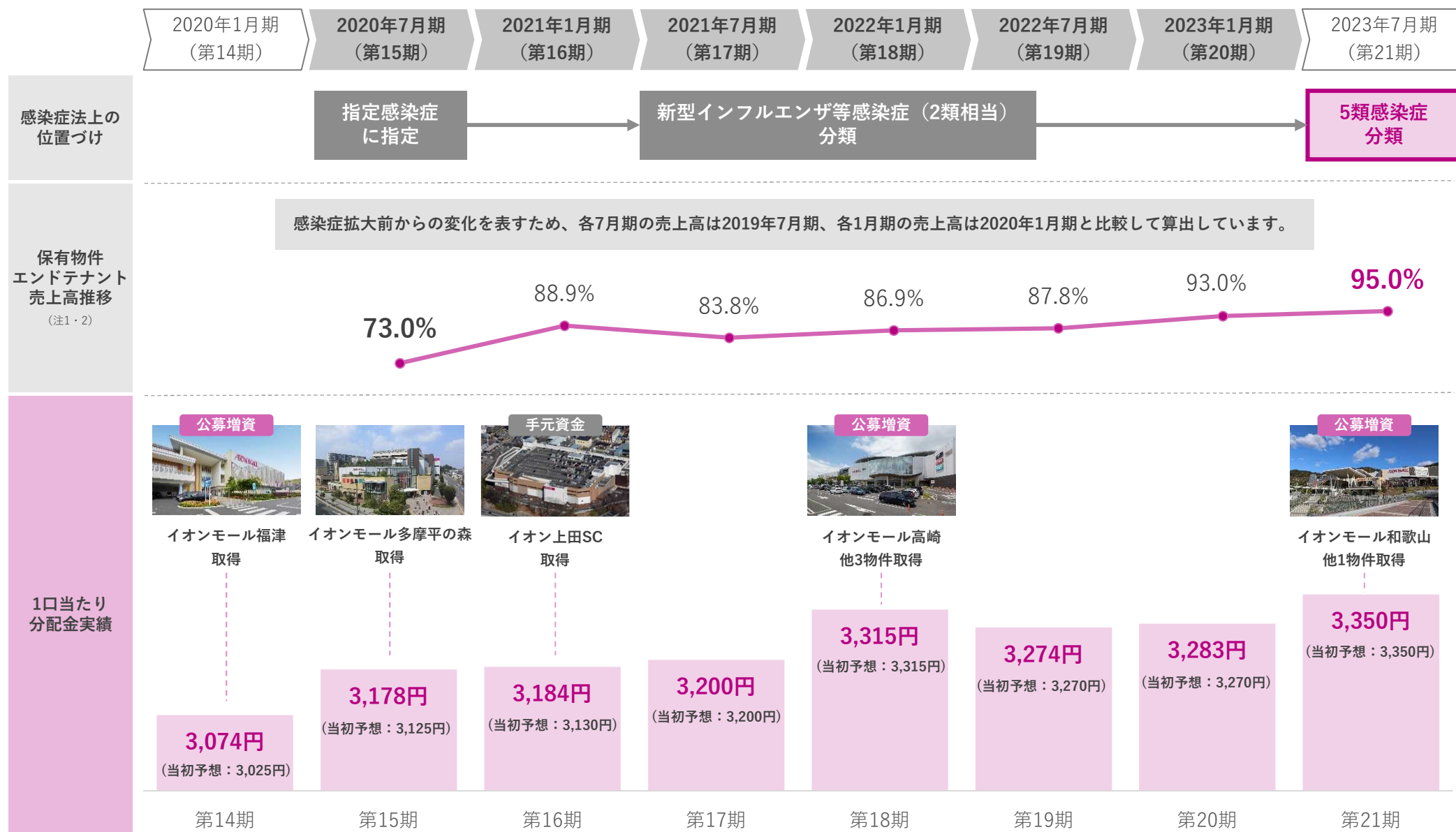
41.6%

LTV (敷金込み)

44.8%

コロナ禍における安定成長

厳しい環境下においても安定性と成長性を両立



安定性と成長性の継続による巡航分配金目標の達成

環境変化がもたらす 運営上の懸念

- ▶ インフレ、エネルギー価格高騰に伴う運営コスト増加
- ▶ 市場金利上昇による資金調達コスト増加
- ▶ エクイティ調達の難易度の高まり

イオンリーの強み

安定性

成長性

マスターリース 賃料スキーム (固定賃料)

- ▶ イオングループ各社との長期・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**
- ▶ 同契約に基づき、イオンリーでは **水道光熱費などの運営コスト負担なし**

資金調達手法 の柔軟な変更

- ▶ 現行方針の長期調達、金利固定化を継続するも環境変化に柔軟に対応
- ▶ 一時的に調達期間の短縮・変動金利での調達を行うことで **資金調達コストを抑制**

配当準備積立金取崩し および利益超過分配の活用

- ▶ 安定分配を企図し配当準備積立金の取崩しおよび利益超過分配を活用
- ▶ 一時的に大きな費用負担が発生した場合でも、 **分配金の安定性を確保**

イオングループの 総合力の活用

- ▶ グループ会社の総合力を活かし、 **パイプラインを確保**
- ▶ 高い水準のエンドテナント稼働率および売上高を維持

分配金成長に資する 手元資金活用

- ▶ 減価償却費を元手に **豊富な手元資金を創出**
- ▶ 環境に応じ柔軟に判断の上、資金を活用

イオンリーの強みを生かし安定性を堅持しながら成長を継続
中期目標である巡航分配金3,600円を目指す

P.5 Executive Summary

- (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。なお、「巡航分配金」は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定される指標ではなく、また、会計監査人の監査を受けたものではありません。
- (注2) 「エンドテナントの稼働率」は、本投資法人が保有する国内商業施設（44物件）について、各マスターレシーから提供を受けた速報値を用いて、総賃貸面積（マスターリース面積）に対する空床面積を控除した実質賃貸面積（サブリース面積）の比率で算定しています（2023年7月末時点）。「売上高」は、第21期（2023年2月1日～2023年7月31日）におけるエンドテナント売上高を前年同期のエンドテナント売上高と比較した数値を記載しており、2023年6月及び2023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.6 第21期（2023年7月期）決算概要

- (注) 第20期発行済投資口数：2,044,467口、第21期発行済投資口数：2,123,952口

P.9 中期目標に対する進捗

- (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（2023年7月末時点）。

P.10 外部成長①～イオングループの総合力を活かした成長～

- (注) 「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.11 外部成長②～取組み事例紹介～

- (注) 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の2023年5月22日付有価証券報告書に基づき記載しています。

P.12 外部成長③～イオンモール太田増築棟の開発状況～

- (注1) 本投資法人が、増築棟建設の請負契約上の地位及び権利義務の譲り受け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。また、本優先交渉権は、本投資法人が、増床開発協定書に基づいて有する権利であり、増築棟建設の請負契約上の地位及び権利義務の譲り受けについて義務を負うものでもありません。
- (注2) イオンモール株式会社の2022年7月29日付プレスリリースに基づき記載しています。
- (注3) 増築棟新設部分はイメージであり、実際の建物の面積や形状を正確に表したものではありません。

注記

P.13 豊富な手元資金の活用

- (注1) 2023年2月1日付新規物件取得前の第19期実績・第20期実績の減価償却費の合算を「新規物件取得前」、第21期実績・第22期予想の減価償却費の合算を「新規物件取得後」としています。
- (注2) 第21期末1口当たりNAV151,071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22.4億円、自己投資口取得・消却額約27.6億円にて試算しています。

P.17 財務 ～外部格付の向上～

- (注1) 減価償却費について、第2期実績・第3期実績の減価償却費の合算と第21期実績・第22期予想の減価償却費の合算をそれぞれ表示しています。
- (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できることを保証または約束するものではありません。

P.18 サステナビリティ ～第21期トピックス～

- (注1) ★4相当以上は「DBJ Green Building認証における4つ星又は5つ星」、「CASBEE不動産評価認証におけるA又はS ランク」「BELSにおける4つ星又は5つ星」をいい、★3相当以上は「DBJ Green Building認証における3つ星、4つ星又は5つ星」、「CASBEE不動産評価認証におけるB+、A又はS ランク」「BELSにおける3つ星、4つ星又は5つ星」をいいます（2023年7月末時点）。
- (注2) 第三者認証取得率は国内保有物件の総賃貸可能面積に占める、認証物件の総賃貸可能面積の割合で算出しており、認証は、DBJ Green Building認証、CASBEE認証及びBELS認証等が対象です。
- (注3) 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。

P.19 第21期（2023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21期末の鑑定評価額-第21期末の帳簿価額にて算出しています。

P.20 コロナ禍における安定成長

- (注1) 「エンドテナント売上高推移」は、本投資法人が2023年1月末日時点で保有する国内商業施設において、各7月期の売上高合計額は2019年7月期、各1月期の売上高合計額は2020年1月期と比較した指数をパーセンテージで示したものをいいます。
- (注2) 2023年6月及び7月の売上高については、各マスターレシーへのヒアリングによる速報値で算定しています。

第21期（2023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

- ▶ **分配金の安定性**
地震保険や配当準備積立金等の活用による自然災害への耐性向上

戦略的キャッシュマネジメント

- ▶ **手元資金の創出力**
減価償却費から創出される手元資金を活用した投資の推進
- ▶ **機動的な手元資金の活用**
様々な局面において最適な選択肢を選択可能

サステナビリティ

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

地域に支持され進化を続ける「地域社会の生活インフラ資産」

生活インフラ 資産とは…

- ▶ 日常利用される多くのテナントを備えた「暮らしのプラットフォーム」
- ▶ 生活ニーズや環境の変化に対応し、将来にわたって継続運営が可能な施設
- ▶ 地域社会のコミュニティを形成する場所となる地域社会に欠かせない施設

環境に配慮した施設

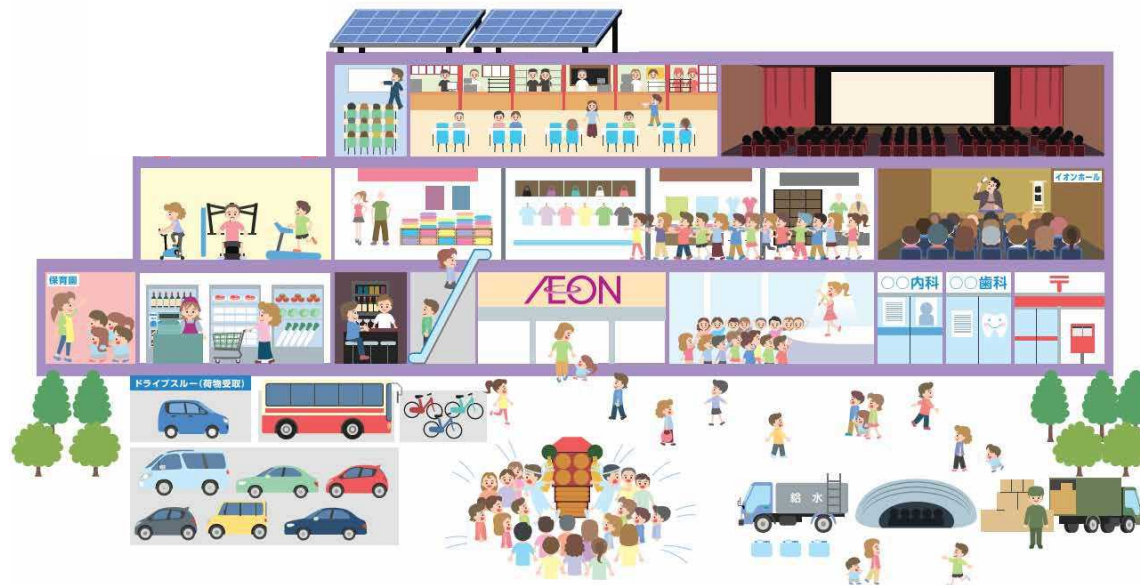


屋上・壁面に太陽光パネルを設置
環境負荷を低減

ドライブピックアップ!



敷地内にWebで注文した商品を
車で受取できるレーンを整備



日常利用される多彩なテナント



シネマ、フードコート等、幅広い
ニーズに応える専門店

公共的テナント



郵便局、保育園、クリニック等、公
共的テナント

ライフスタイルに合ったサービスの提供



レジ待ちがない非対面での
お買い物「レジゴー」



アプリ「iAEON」を通し
たスムーズなお会計

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



堅固さ、利便性の高さ

例

駐車場

保有1商業施設平均
駐車場台数 (注3)

約 **3,000**
台超

防災機能

自治体との
包括連携協定

協定
締結 **100%**
(国内保有商業施設)

運営力

集客力・業績・リーシング・
テナントミックス・公共的機能



来店動機の豊富さ

例

稼働率

エンドテナント
稼働率 (注4)

約 **98%**

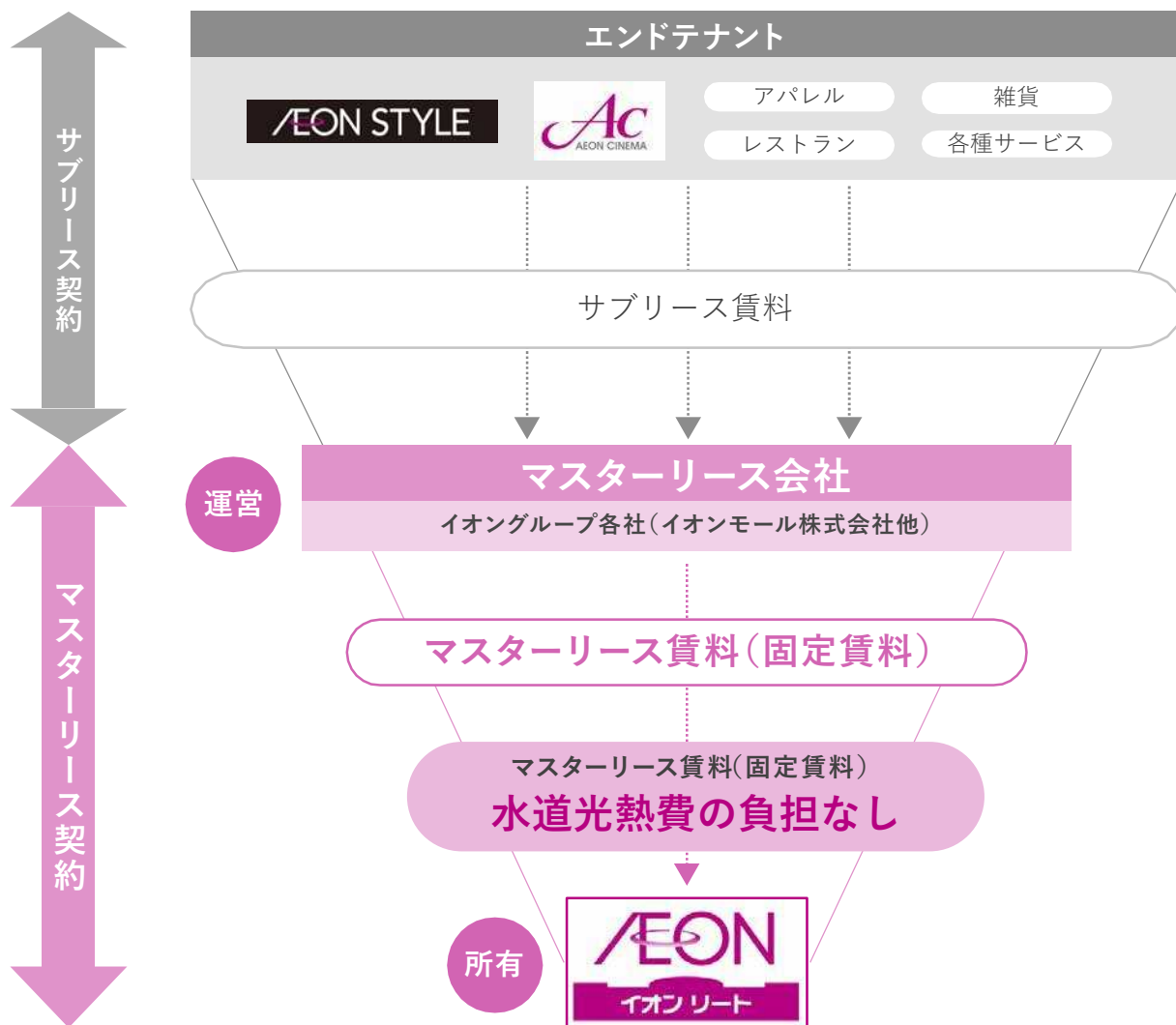
リーシング

国内保有商業施設
総テナント数

約 **5,800**
テナント

生活インフラ資産の安定性 及び 賃料の安定性

豊富な足元商圈があり、環境変化に対応し、安定収益が見込まれる地域一番店を取得
イオングループ各社との固定賃料を基本としたマスターリース契約により安定賃料を確保



エンドテナント売上高	
2023年1月期 (第20期) (注1)	2023年7月期 (第21期) (注2)
約 107% (前年比)	約 108% (前年比)
約 93% (2019年対比)	約 95% (2019年対比)

マスターリース契約の概要

固定賃料

×

長期の賃貸借契約期間

(国内20年・海外10年)

||

安定収益

外部成長 ～ パイプラインサポートを通じた厳選投資 ～

パイプラインサポートを通じた厳選投資により物件クオリティを維持しつつ適正な条件での取得を実現

厳選投資の実績～物件クオリティ～

取得検討による物件取得比率

約 **3** 割

厳選投資の実績～適正な条件～

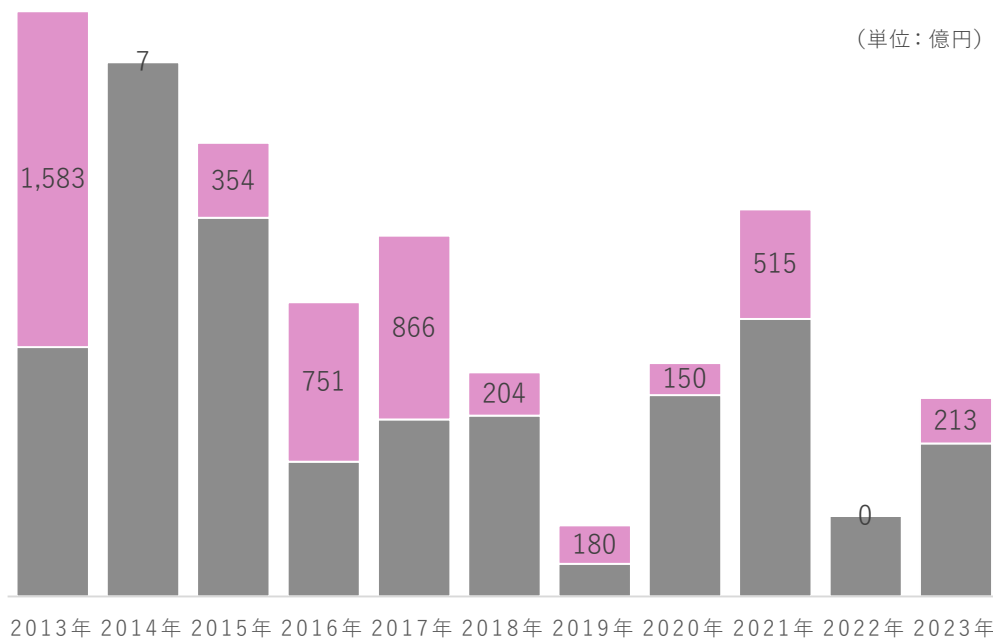
相対取引による物件取得比率

100%

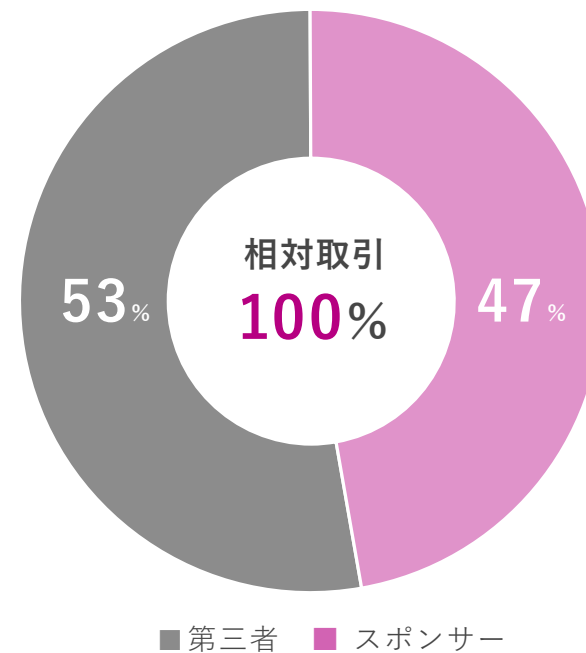
物件取得の検討結果

■ 取得見送り ■ 物件取得
(注1)

(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	166 sc
	イオンタウン株式会社	155 sc
	イオンリテール株式会社 イオン北海道株式会社 イオン九州株式会社 NEW 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	1,679 店舗 (注4) (GMS・SM・DS・HC・SuC)
	イオン琉球株式会社 株式会社ダイエー イオン東北株式会社	
	イオングローバルSCM株式会社 イオンフードサプライ株式会社	83 施設
海外	イオンモール株式会社	34 sc
	AEON CO. (M) BHD. AEON BIG (M) SDN. BHD.	63 店舗 (GMS・SM・DSのみ)

パイプライン総額 (注5)

2,600 億円

内部成長 ～ 運用物件の価値向上のための活性化投資 ～

目的に合わせた投資を継続的に行い資産価値の向上・賃料増額を実現

物件の競争力強化

大規模リニューアル

- ▶ 商圈の変化に応じたテナント大幅入れ替え

増床

- ▶ テナント数増加による来店動機の向上



物件の機能維持・向上

設備更新工事

- ▶ 最新設備導入によるエネルギー効率向上
- ▶ お客さまの快適性向上

外壁工事

- ▶ 外観リニューアルによる物件イメージの向上

防災・減災工事

- ▶ 災害による被害の抑制や最小化
- ▶ 営業の早期復旧



床張替工事



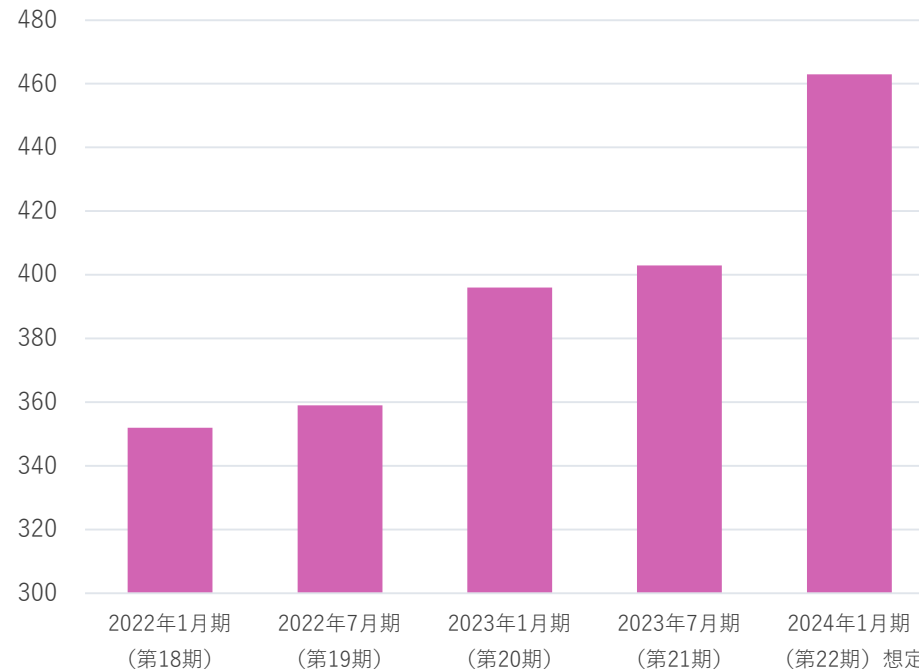
外壁塗装工事

賃料増加を伴う活性化投資（注1）の累計額

62.0億円（2023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）

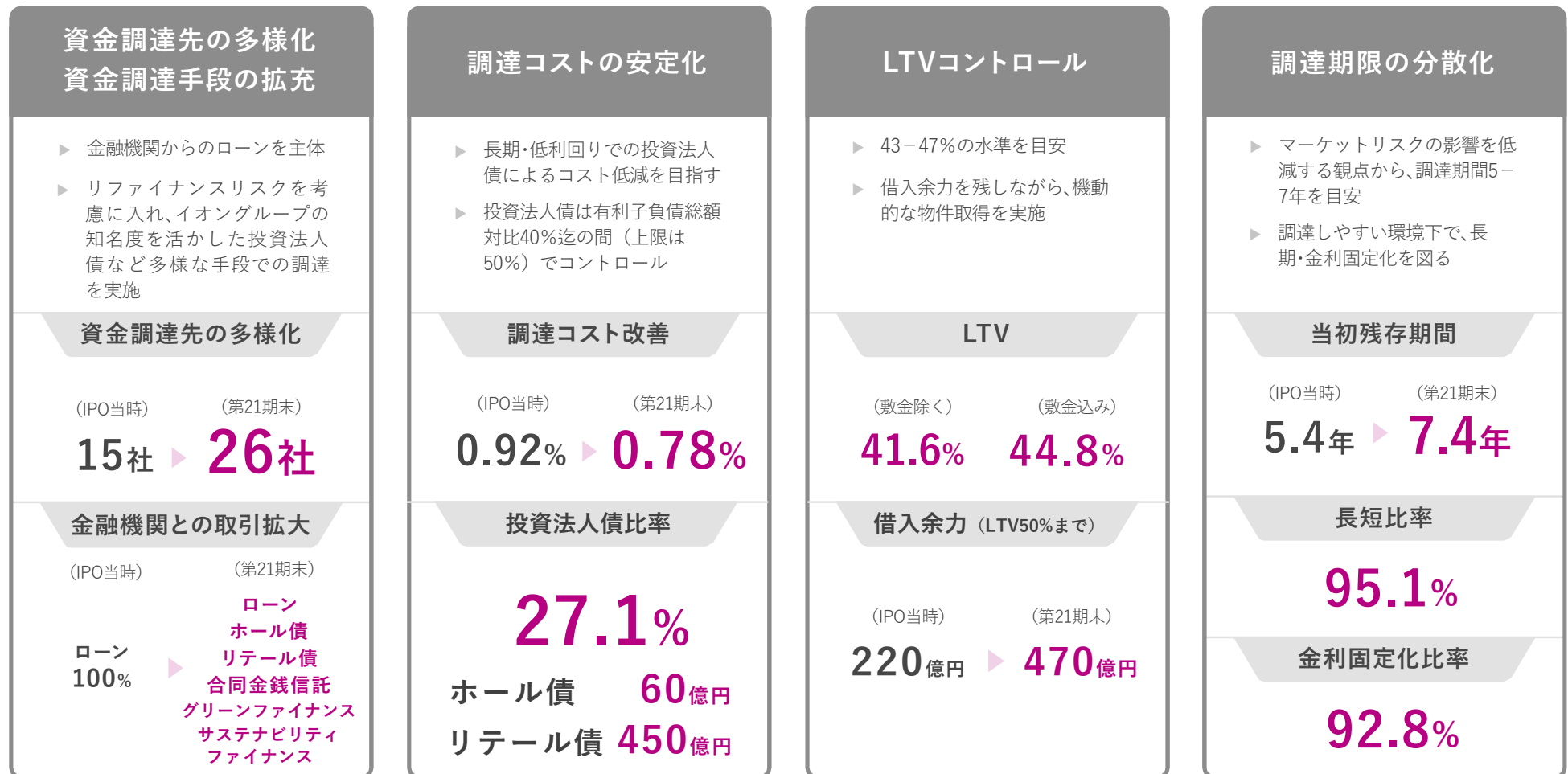
（単位：百万円）



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

安定調達 (=常に調達が可能な体制の構築) の4つの柱



財務方針 ～ 財務運営 ～

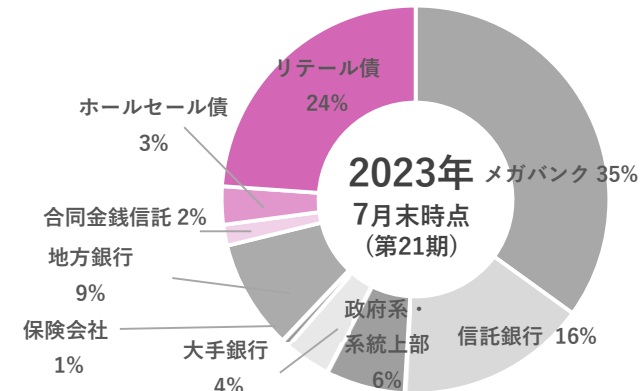
財務運営

	2023/1月期 (第20期)	2023/7月期 (第21期)
新規調達金額 (注)	208億円	93億円
有利子負債残高	1,791億円	1,884億円
うち投資法人債残高	510億円	510億円
当初残存期間	7.8年	7.4年
平均残存期間	4.4年	3.7年
平均有利子負債コスト	0.81%	0.78%
長短比率	100.0%	95.1%
金利固定化比率	97.7%	92.8%
LTV (敷金込)	44.6%	44.8%
借入余力 (上限50%)	約460億円	約470億円

格付の状況

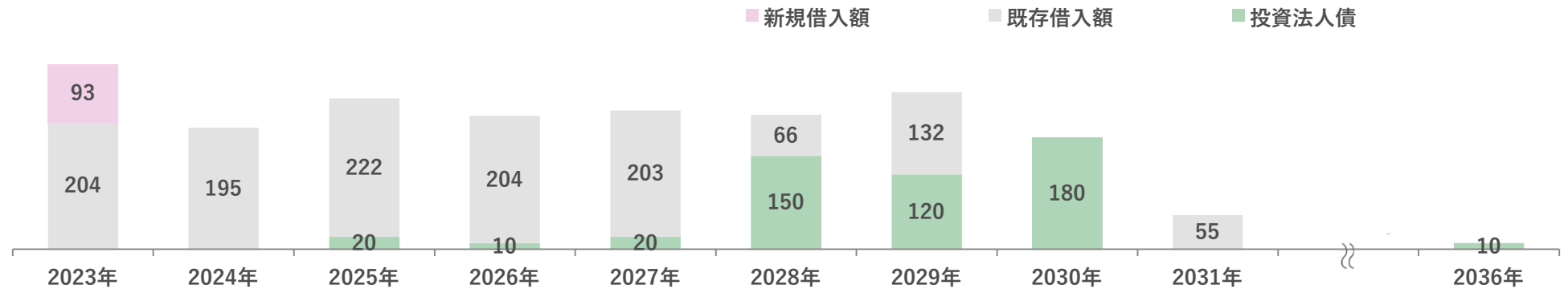
信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA	安定的

有利子負債の内訳



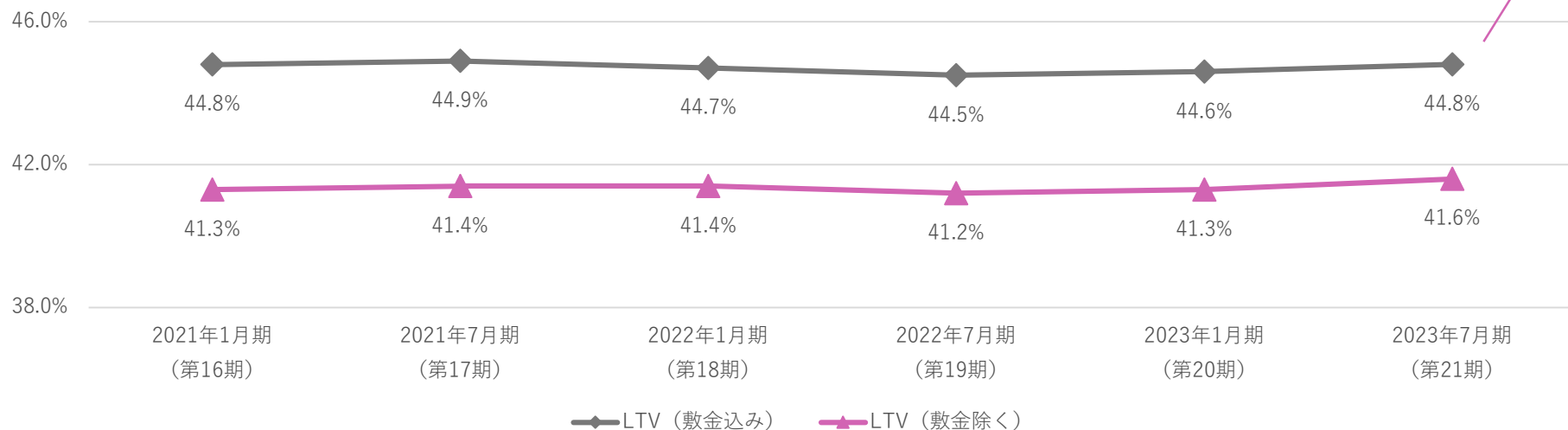
返済期限の分散化 (2023年7月期(第21期)時点)

(単位:億円)



財務方針 ～ LTV及び調達コスト推移 ～

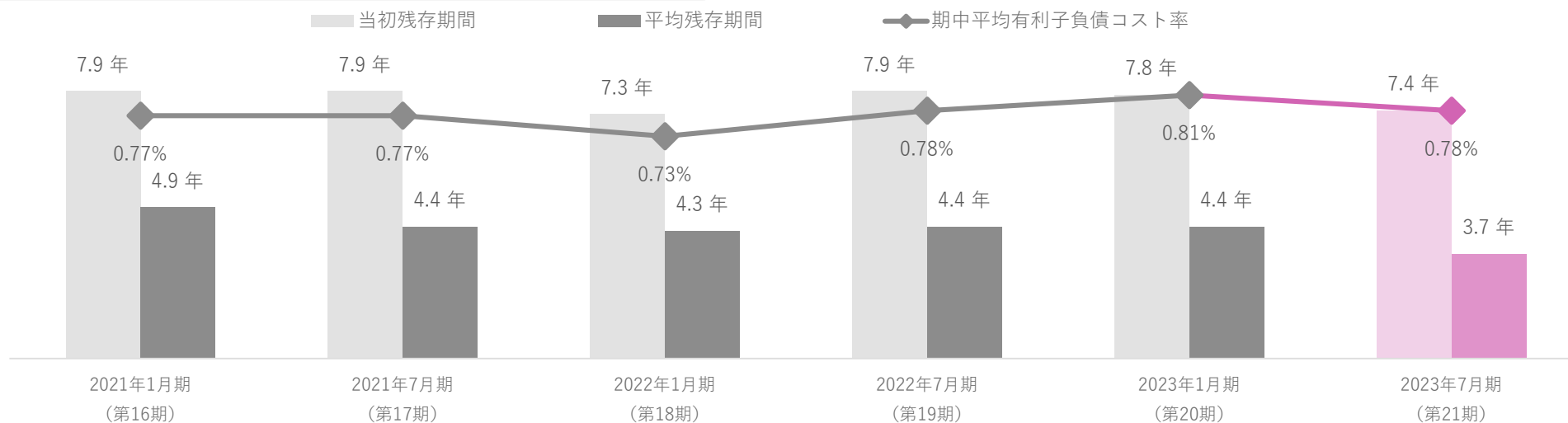
LTVの推移



借入余力 (注)

約470億円

有利子負債 平均調達期間及びコスト推移



リスクマネジメント ～ 自然災害への対応 ～

突発的な災害に対して耐性の強いリートへと成長

分散投資

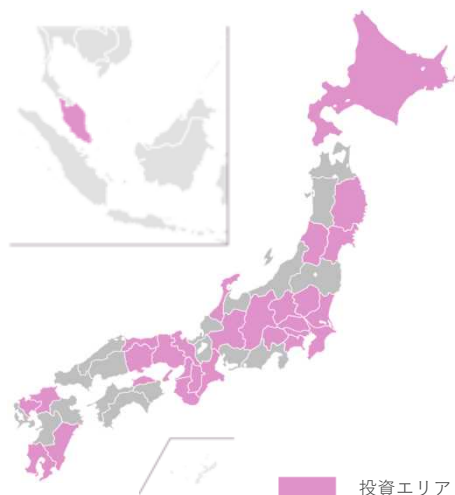
- ▶ 投資エリア及び1物件当たりの取得価額の分散

28都道府県

+

マレーシア

(2023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（2022年更改分内容）を付保
- ▶ 地震保険の保険金額：**20億円**（免責金額^(注2)：0.5億円）
- ▶ 火災保険は台風や豪雨などの風水害も保険対象
- ▶ 施設賠償責任保険は営業補償も保険対象

(2023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 ^(注3)	1.3%	約 52億円

<地震保険の状況>

対象物件（国内保有物件）	47物件
支払限度額（免責金額 ^(注2) ：0.5億円）	20億円
保険料（年額）	4.3億円

豊富な手元資金

- ▶ 年間^(注1) 約**109億円**の減価償却費から創出される手元資金をもとに、自然災害等にも活用可能

配当準備積立金の積立て

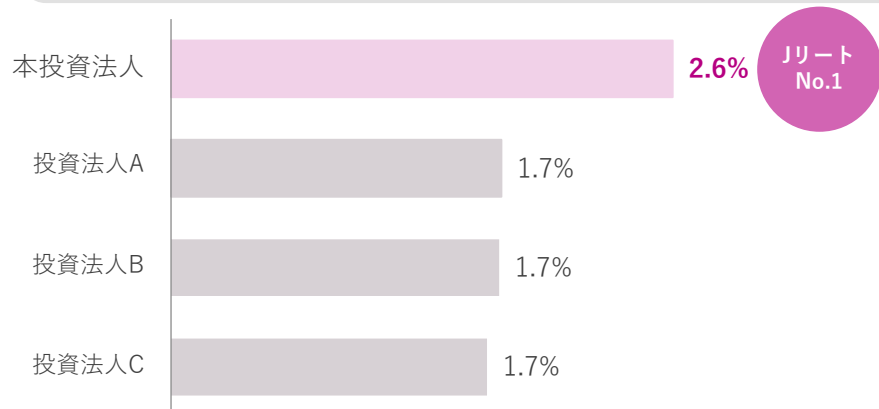
- ▶ 第22期末時点の配当準備積立金残高**374百万円**（見込）
- ▶ 自然災害をはじめとした一時的な収益減少の際に、分配金の安定性を維持するために活用していく方針

高い手元資金創出力

減価償却費から創出される豊富な手元資金を活用し、成長を実現

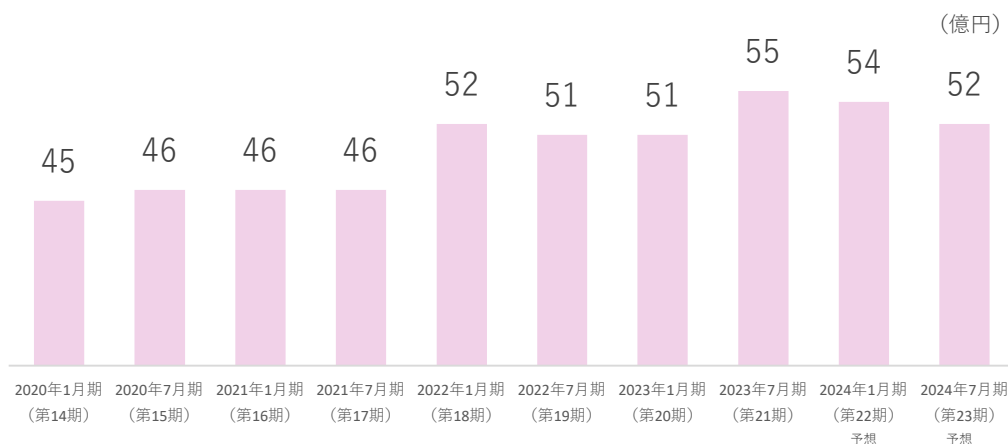
手元資金の原資となる減価償却費

物件簿価に占める減価償却費の割合 (注)



出典：2023年7月末日時点における上場投資法人の開示資料を基に、本資産運用会社において作成。

減価償却費推移



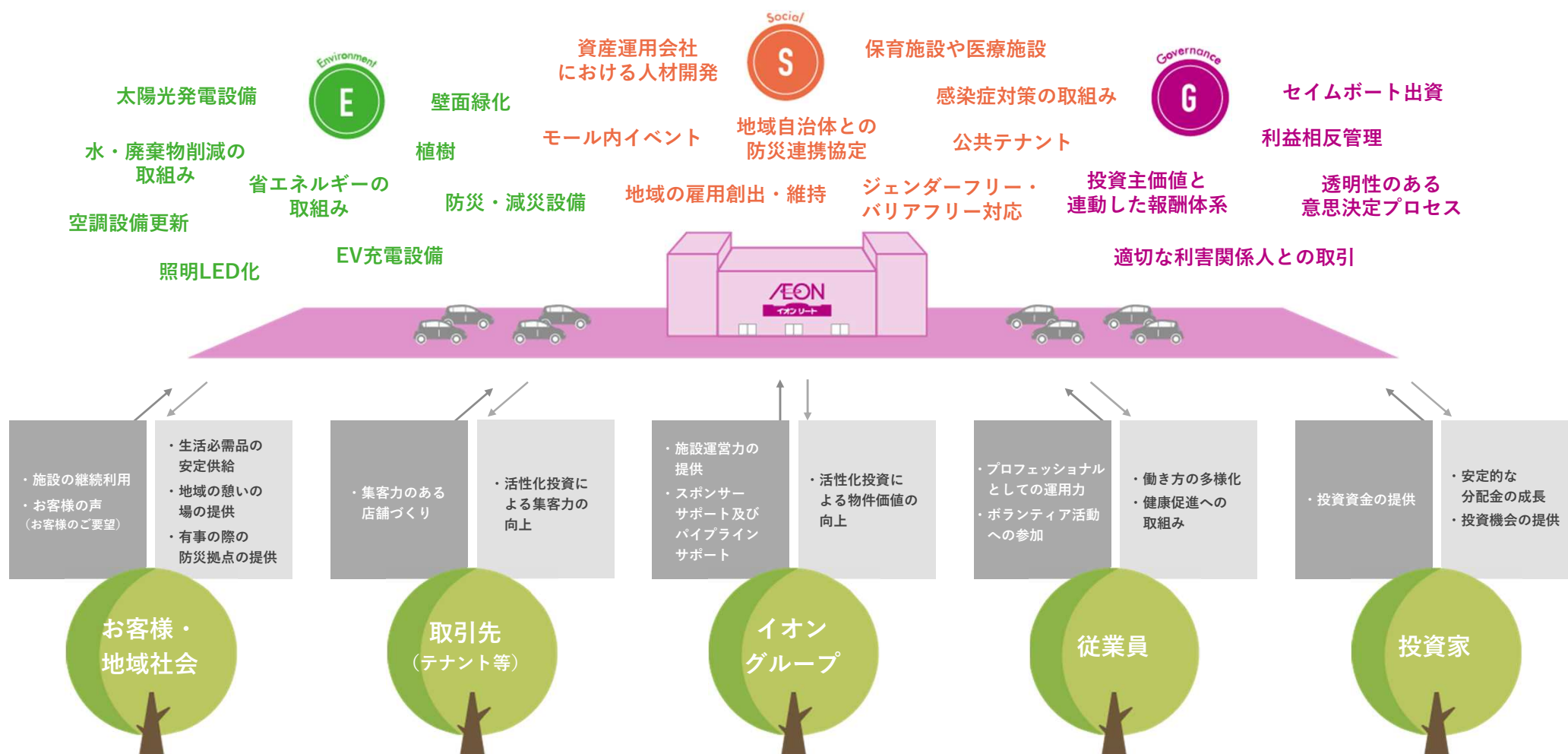
手元資金活用の主な事例



サステナビリティ ～イオンリート～

ステークホルダーと共存・共栄しサステナブル経営を推進

2022年 GRESBリアルエステイト評価^(注)にて**5スター**（最上位評価）を取得

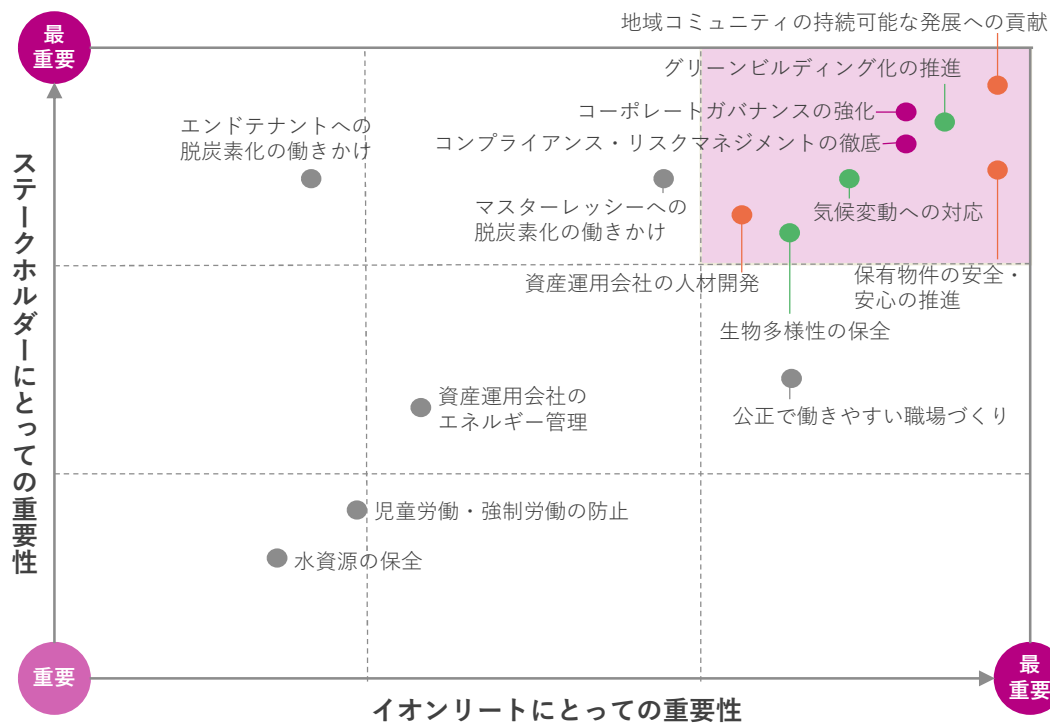


サステナビリティ ～マテリアリティ～

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
- ▶ 今後は優先テーマに重点を置き、具体的な施策やKPIの設定を検討していく

マテリアリティ・マトリックス (注2)



優先テーマ



サステナビリティ ～環境への取り組み～

Environment

E

エネルギー消費量及びCO₂排出量に関する削減目標

ポートフォリオ全体および個別物件において、中長期的に見て年平均1%のエネルギー消費原単位及びCO₂排出原単位の低減を目指します。また、2019年度目標として、2020年度－2024年度の5年間で2019年度対比5%削減を設定しています。

Environment

E

エネルギー効率化への取り組み事例

イオンモール倉敷 ～集客と環境への配慮の両立～



太陽光パネル



植樹



壁面緑化



ガーデンミスト

Environment

E

第三者認証の取得

第三者認証取得率 ^(注) **86.8%**
(総賃貸可能面積ベース/2023年7月末時点)

DBJ Green Building認証



DBJ Green Building

31物件取得



2023年6月

イオンモール和歌山

★★★★★新規取得

CASBEE不動産評価認証



Sランク 4物件

(最高評価)



2023年3月

イオンモール鹿児島

BELS評価



★★★★ **1物件**



2020年2月

イオン南大阪RDC

サステナビリティ ～ 社会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



経済産業省2023年認定（資産運用会社）

- ▶ 健康増進に向けた各種政策（食事・栄養セミナー/睡眠セミナー等）
- ▶ 従業員満足度調査
- ▶ ウォーキングイベントの実施
- ▶ ストレスチェックやメンタルヘルス研修の実施
- ▶ 36協定順守による残業の削減
- ▶ 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

人材開発への取り組み

- ▶ 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	9回	宅地建物取引士	17名
業務研修	6回	不動産証券化協会認定 マスター	12名
労働安全衛生関連研修	7回		
システム研修他	15回	公認不動産コンサル ティングマスター	3名
その他	3回		
合計	40回		

(2023年7月末日時点)

(2022年度：2022年3月から2023年2月末まで)

地域社会貢献活動

- ▶ 地域コミュニティの活性化を目的とした地域清掃プログラムの実施
- ▶ イオングループの各種募金活動への参加に加え「イオンワンパーセントクラブ」(注)への寄付を実施（2023年度寄付実績：1,350万円）

サステナビリティ ～ガバナンス・その他の取組み～



ガバナンス

強固な体制・透明性のある意思決定プロセス

- ▶ イオンリート投資法人役員数**4名**体制 (2021年10月29日より)
- ▶ 決議成立には**外部委員の出席・賛成**必須



投資委員会



コンプライアンス委員会

投資主価値と連動した運用報酬体系

運用報酬Ⅰ

総資産額 × **0.3%** (上限料率、年限)

+

運用報酬Ⅱ

控除前一口当たり**分配金**
× **NOI** × **0.001%** (上限料率)

イオングループによるセიმポート出資

本投資法人発行済投資口数

約 **17.3%** 保有
(2023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
トラストローン **33**億円

2021年度 インパクト・レポート

1. エネルギー消費 (電気・ガス) および温室効果ガスの総量・原単位

分類				電気 (kWh, kWh/m ²)	ガス (m ³ , m ³ /m ²)	温室効果ガス (t-CO ₂ , t-CO ₂ /m ²)
サステナビリティ 適格資産・グリーン 適格資産	物件数	29	総量	447,966,601	1,716,276	189,191
	比率	72.5%	原単位	151	0.6	0.0639
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	11	総量	102,520,051	2,363,400	49,346
	比率	27.5%	原単位	194	4.5	0.0936

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1,400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3,490人	有
イオンモール新小松		約2,300人	有

サステナビリティ ～イオングループ～

「お客さまを原点に平和を追求し、人間を尊重し、地域社会に貢献する」という

基本理念のもと、「持続可能な社会の実現」と「グループの成長」の両立を目指します

イオン脱炭素ビジョン

2030年
店舗使用電力
再エネ使用率
50%切り替え

イオンは3つの視点で温室効果ガス(以下CO₂等)排出削減に取り組み、脱炭素社会の実現に貢献します。

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

省エネ
再エネ

各分野における明確な方針の制定

社会的要請等を踏まえ各分野毎にグループ基本方針を制定しています。

持続可能な調達方針

人権基本方針

情報セキュリティ基本方針

健康経営宣言

食品廃棄物削減目標

プラスチック利用方針

生物多様性方針

地域包括連携協定

新型コロナウイルス
防疫プロトコル

BCM（事業継続マネジメント）・防災協定

- ▶ 自衛隊・日本航空と連携
- ▶ 目標 防災拠点**100ヵ所**（2022年2月末時点65ヵ所）



ダイバーシティ

2025年
目標

女性管理職

50%（2023年2月末時点 26,2%）



マネジメントメッセージ

MANAGEMENT MESSAGE

代表取締役社長
関 延明



金利上昇だけでなく、様々な運営コストを取り巻く環境が厳しく推移しておりますが、強みである「分配金の安定性」と「グループの総合力を活かした成長性」により、イオンリート投資法人は第21期目となる決算を迎えることができました。

昨年（2022年9月）公表しました中期目標に対しては「イオンモール和歌山」と「イオンモール都城駅前」の2つの物件を取得したことにより、巡航分配金及び資産規模は目標達成に向けて一步を踏み出すことができました。

加えて、財務面の重要目標である日本格付研究所の長期発行体格付については、これまでの実績が評価されAA-（ポジティブ）からAA（安定的）に改善し目標に達成、サステナビリティについても保有物件で新たに認証の取得を行い、第三者認証取得率の目標を達成しました。

これからも中期目標達成に向けて着実に進捗していることをお示しし、投資主の皆さまにご評価いただけるよう取組んでまいります。

引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

略歴

1988年ジャスコ(株)(現イオン(株))入社
1995年JAYA JUSCO STORES (現イオンマレーシア) 出向、2000年よりジャスコ(株)(現イオン(株))にてグループ海外企業管理やアジア事業、ディベロッパー事業戦略に関する業務に従事する傍ら、2012年 当社監査役、2013年当社取締役としてイオンリー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

榎村 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.27 「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、投資法人が保有する国内商業施設（44物件）について、各マスターレシーから提供を受けた速報値を用いて、総賃貸面積（マスターリース面積）に対する空床面積を控除した実質賃貸面積（サブリース面積）の比率で算定しています（2023年7月末時点）。

P.28 生活インフラ資産の安定性及び賃料の安定性

- (注1) 「エンドテナント売上高 2023年1月期（第20期）」は、本投資法人が2023年1月末日時点で保有する国内商業施設において、2022年8月～2023年1月迄のエンドテナント売上高合計額について、前年および2019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 2023年7月期（第21期）」は、本投資法人が2023年1月末日時点で保有する国内商業施設において、2023年2月～2023年7月迄のエンドテナント売上高合計額について、前年および2019年同期比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。2023年6月及び2023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.29 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) 2023年7月末時点の保有資産を対象に、取引件数ベースにて集計しています。

P.30 外部成長～パイプラインサポートによる更なる成長～

- (注1) 2023年2月期イオン株式会社決算補足資料（イオンモール株式会社、イオンタウン株式会社、イオングローバルSCM株式会社、イオンフードサプライ株式会社及びユニテッド・スーパーマーケット・ホールディングス株式会社を除きます。）、各社HP（イオンモール株式会社、イオンタウン株式会社、イオンフードサプライ株式会社、ユニテッド・スーパーマーケット・ホールディングス株式会社）、イオングローバルSCM株式会社より提供されたデータ（2023年7月末時点）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.31 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) 2023年7月期（第21期）末時点の保有資産を集計対象としています。

P.33 財務方針～財務運営～

- (注) ブリッジローンを除くリファイナンス、及び新規物件取得に係るデット調達を含みます。

P.34 財務方針～LTV及び調達コスト推移～

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

注記 II

P.35 リスクマネジメント ～自然災害への対応～

(注1) 2023年7月期(第21期)実績と2024年1月期(第22期)に想定される減価償却費予想の合計値を示しています。

(注2) 地震保険の対象である保有物件のうち、イオンレイクタウンmori、イオンレイクタウンkazeの2物件については免責金額を0.3億円に設定しています。

(注3) PML値は、東京海上ディーアール株式会社作成の2022年12月付「48物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

P.36 高い手元資金創出力

(注) 2023年7月末日時点で公表済みの各上場投資法人の直近決算期における総資産額が1,000億円以上の上場投資法人のうち、当該直近決算期における減価償却費の実績を無形固定資産+有形固定資産で除した比率(年率換算)の上位4投資法人を記載しています。

P.37 サステナビリティ ～イオンリート～

(注) GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称。GRESBリアルエステイト評価では、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されます。

P.38 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.39 サステナビリティ ～環境への取組み～

(注) 第三者認証取得率は国内保有物件の総賃貸可能面積に占める、認証物件の総賃貸可能面積の割合で算出しており、認証は、DBJ Green Building認証、CASBEE認証及びBELS認証等が対象です。

P.40 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.39 サステナビリティ ～環境への取組み～

P.40 サステナビリティ ～社会的課題解決への取組み～

P.42 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21期（2023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

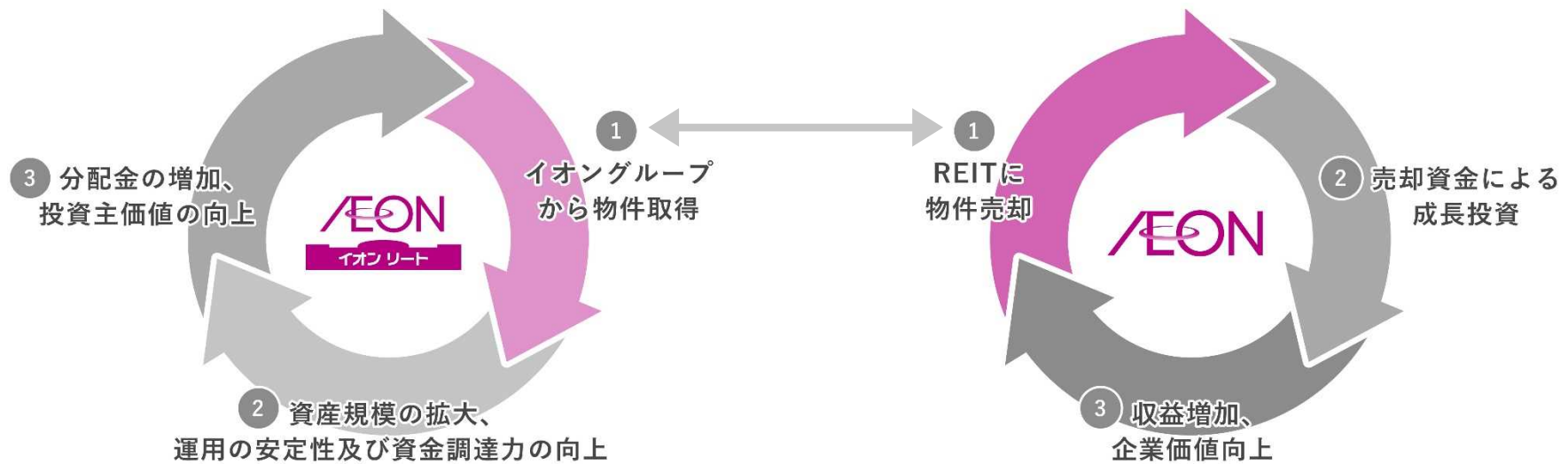
基本理念・基本方針

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	① 超広域商圏型ショッピングセンター (SRSC) 複数の核テナント + 専門店200店超	80%以上
	② 広域商圏型ショッピングセンター (RSC) 大型GMS等 + 専門店50店以上	
	③ コミュニティ型商業施設 (CSC) GMS、ディスカウントストア、大型食品スーパー + 専門店20~50店	
その他の 商業施設 (中小規模)	ネイバーフッド型 (NSC) : 食品スーパー等 + 専門店10~30店 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	20%以下
物流施設	小売業を支えるサプライチェーンを担う物流施設	10%以下

地域別投資比率

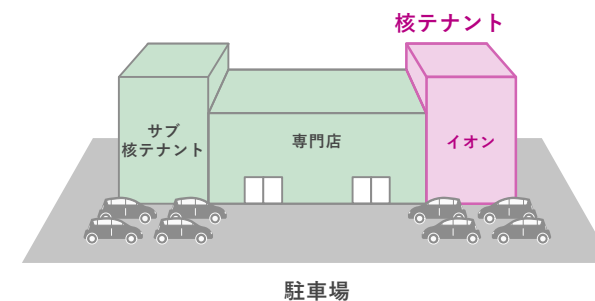
国内

投資比率：
85%以上

海外

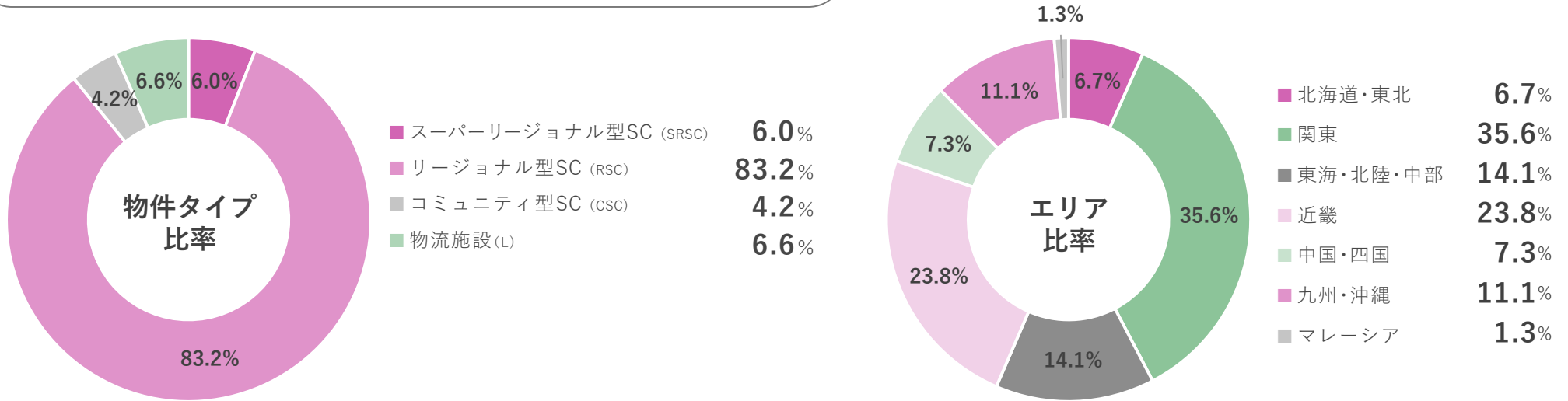
投資比率：
15%以下
(中長期的に経済発展が見込める国・地域 (注2・3))

広域商圏型ショッピングセンター



第21期末ポートフォリオの分散状況と関連数値

ポートフォリオの分散状況 (取得価額ベース)



ポートフォリオの概要

物件数	49 物件 (内、国内47物件、海外2物件)
取得価額合計	4,683 億円
NOI利回り	6.2 %
償却後NOI利回り	3.9 %
残存賃貸借契約期間	13.1 年
築年数	18.0 年

イオンリートの保有物件（第21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）



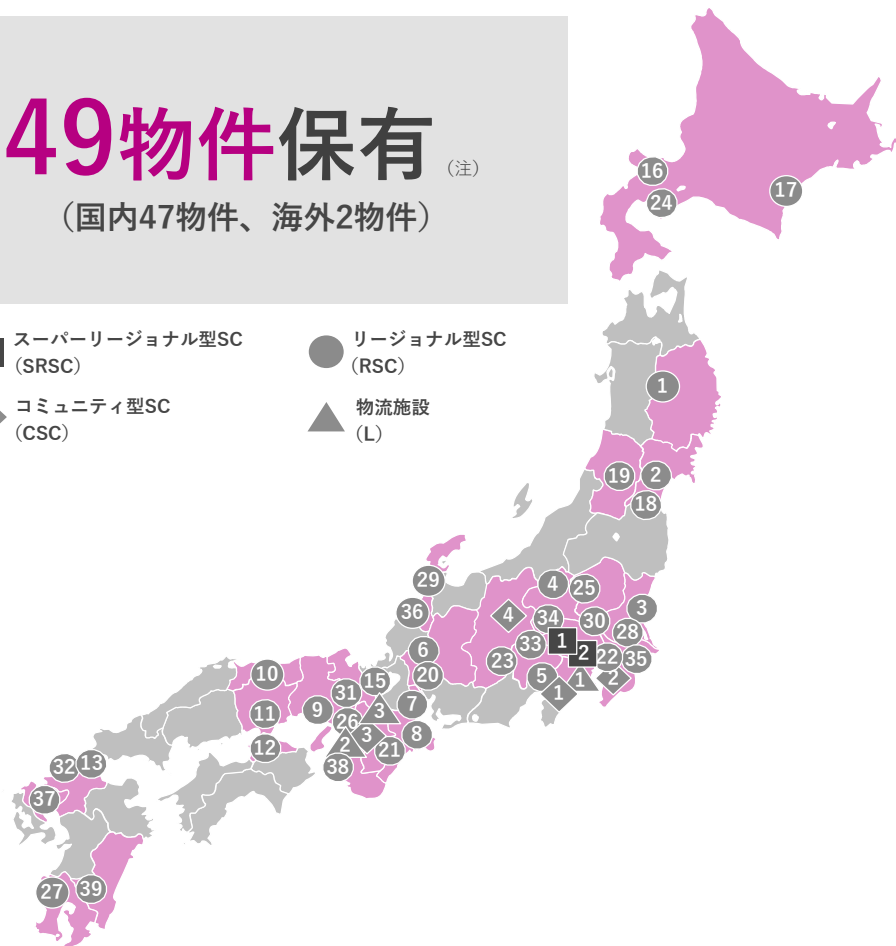
マレーシア 2物件



- 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（ヌグリスンビラン州）

49物件保有 (注)
(国内47物件、海外2物件)

- スーパーリージョナル型SC (SRSC)
- リージョナル型SC (RSC)
- ◆ コミュニティ型SC (CSC)
- ▲ 物流施設 (L)



北海道・東北 7物件

- 1 イオンモール盛岡（岩手県盛岡市）
- 2 イオンモール石巻（宮城県石巻市）
- 16 イオンモール札幌平岡（北海道札幌市）
- 17 イオンモール釧路昭和（北海道釧路市）
- 18 イオンモール新利府 北館（宮城県宮城郡）
- 19 イオンモール山形南（山形県山形市）
- 24 イオンモール苫小牧（北海道苫小牧市）

関東 15物件

- 1 イオンレイクタウンmori（埼玉県越谷市）
- 2 イオンレイクタウンkaze（埼玉県越谷市）
- 3 イオンモール水戸内原（茨城県水戸市）
- 4 イオンモール太田（群馬県太田市）
- 5 イオン相模原ショッピングセンター（神奈川県相模原市）
- 22 イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）（千葉県印西市）
- 25 イオンモール小山（栃木県小山市）
- 28 イオンモール土浦（茨城県土浦市）
- 30 イオンモール下妻（茨城県下妻市）
- 33 イオンモール多摩平の森（東京都日野市）
- 1 イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター（神奈川県茅ヶ崎市）
- 2 イオンスタイル検見川浜（千葉県千葉市）
- 1 ダイエー川崎プロセスセンター（神奈川県川崎市）
- 34 イオンモール高崎（群馬県高崎市）
- 35 イオンモール成田（千葉県成田市）

近畿・中国・四国 12物件

- 9 イオンモール加西北条（兵庫県加西市）
- 10 イオンモール日吉津（鳥取県西伯郡）
- 11 イオンモール倉敷（岡山県倉敷市）
- 12 イオンモール綾川（香川県綾歌郡）
- 15 イオンモールKYOTO（京都府京都市）
- 21 イオンモール大和郡山（奈良県大和郡山市）
- 26 イオンモール伊丹昆陽（兵庫県伊丹市）
- 31 イオンモール京都五条（京都府京都市）
- 3 イオン喜連瓜破ショッピングセンター（大阪府大阪市）
- 2 イオン南大阪RDC（大阪府堺市）
- 3 ダイエー茨木プロセスセンター（大阪府茨木市）
- 38 イオンモール和歌山（和歌山県和歌山市）



上場以降の資産規模の推移及び取組み

第6回 公募増資



イオンモール高崎
(取得価額**171**億円)



イオンモール成田
(取得価額**140**億円)



イオンモール新小松
(取得価額**153**億円)



イオンモール佐賀大和
(取得価額**37**億円)

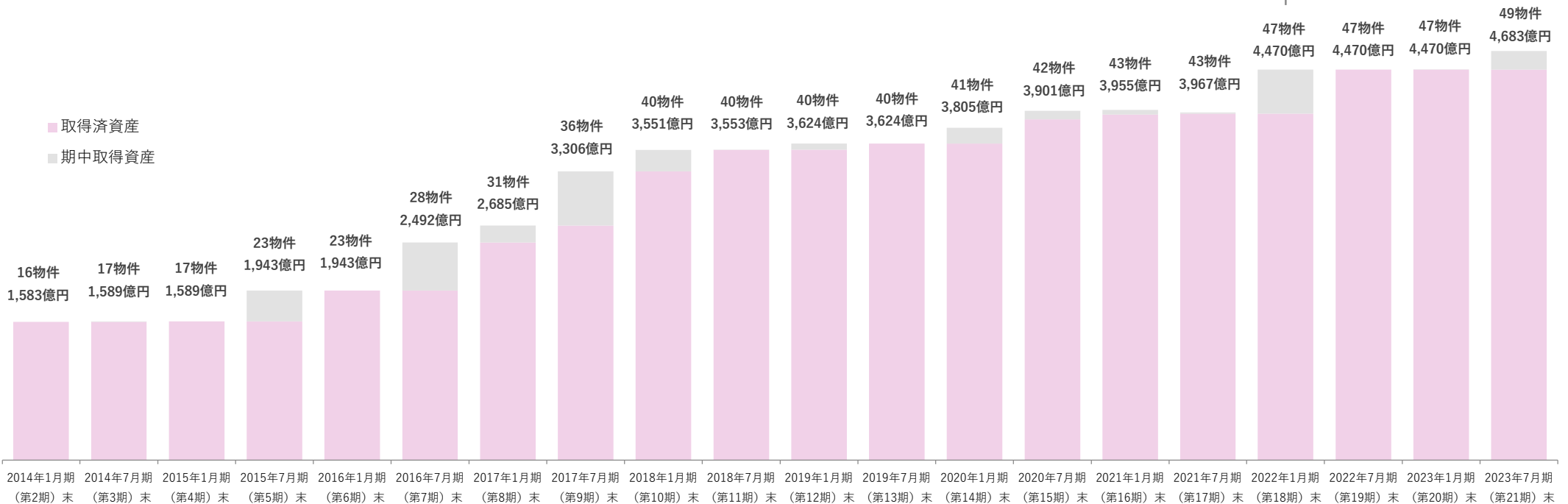
第7回 公募増資



イオンモール和歌山
(取得価額**168**億円)

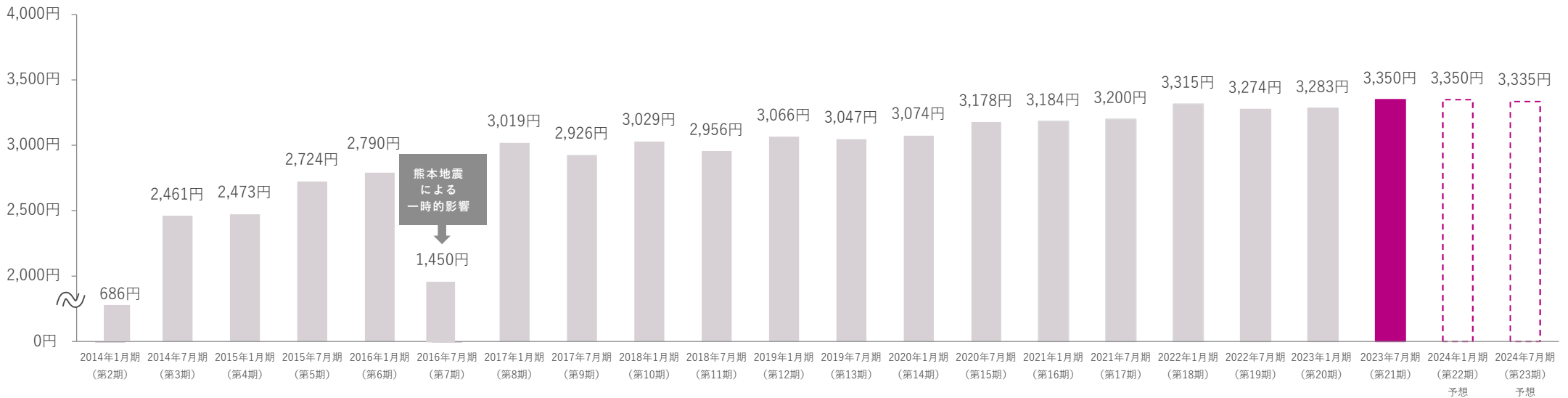


イオンモール都城駅前
(取得価額**44**億円)

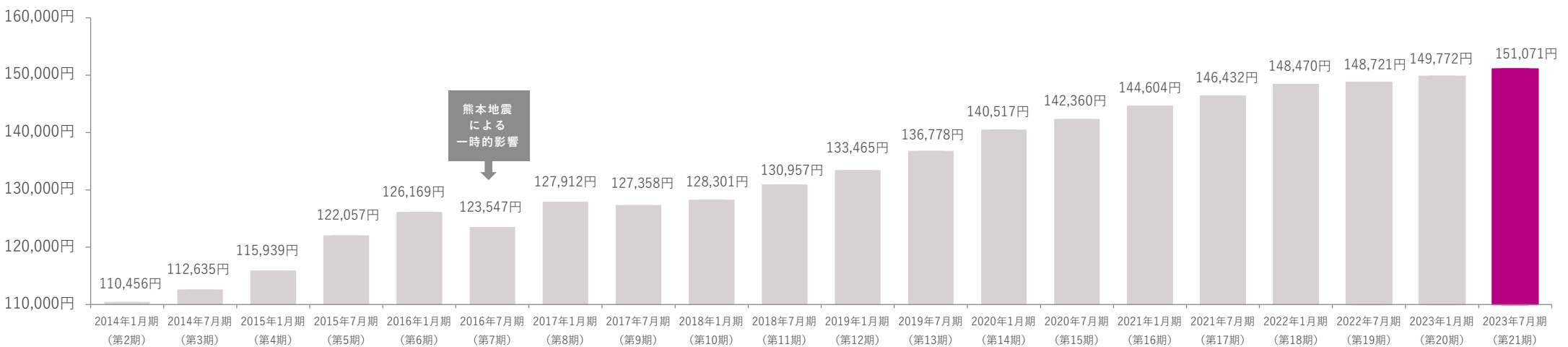


分配金とNAVの進捗

1口当たり分配金推移

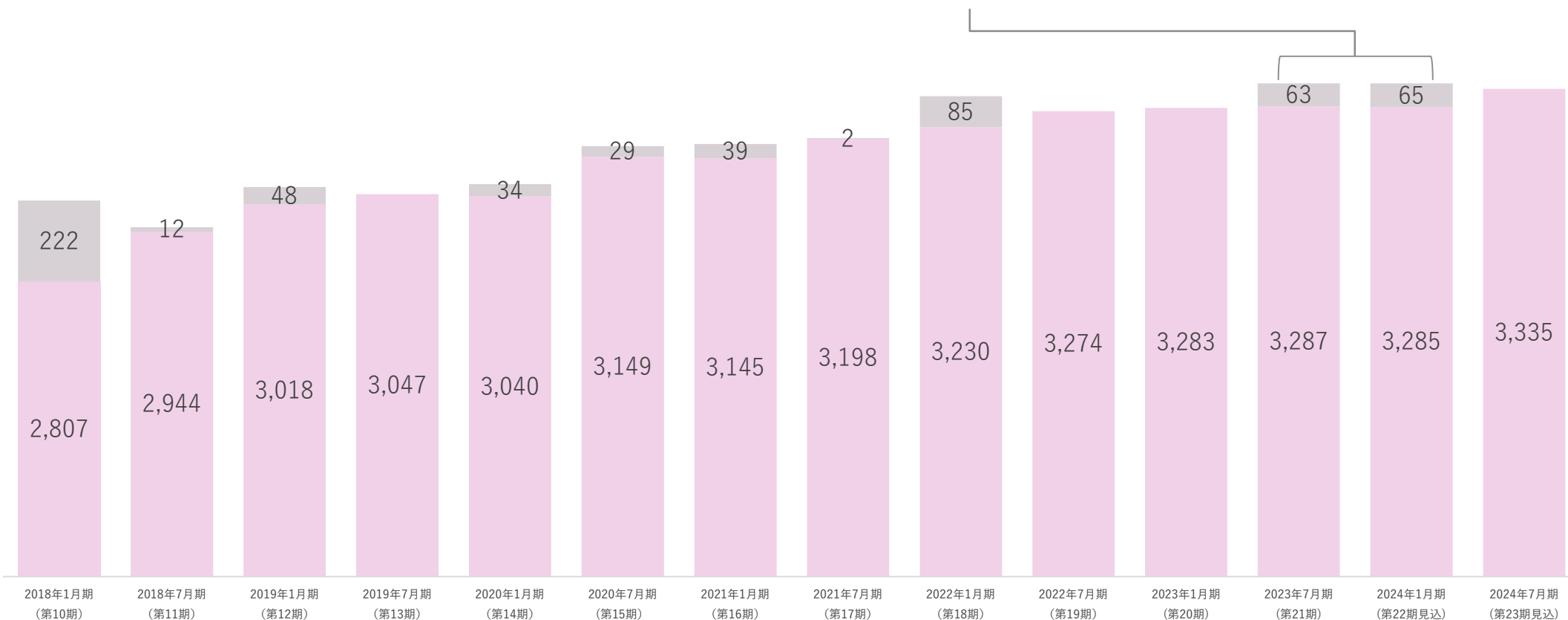


1口当たりNAV推移



物件取得時の固都税効果の推移

■ 固都税効果を除く分配金 (注) ■ 固都税効果



物件取得による固都税効果



イオンモール和歌山
(取得価額168億円)



イオンモール都城駅前
(取得価額44億円)

(単位：円)

「固都税効果」について

- ▶ 固都税とは1月1日時点の**不動産所有者へ課される税金**。売買が行われた年の保有期間に応じて売主・買主双方で負担
- ▶ 買主負担の税金は、売買が行われた年に資産計上され、費用計上されないため、**分配金が増加**。翌年の納付時期より費用計上される

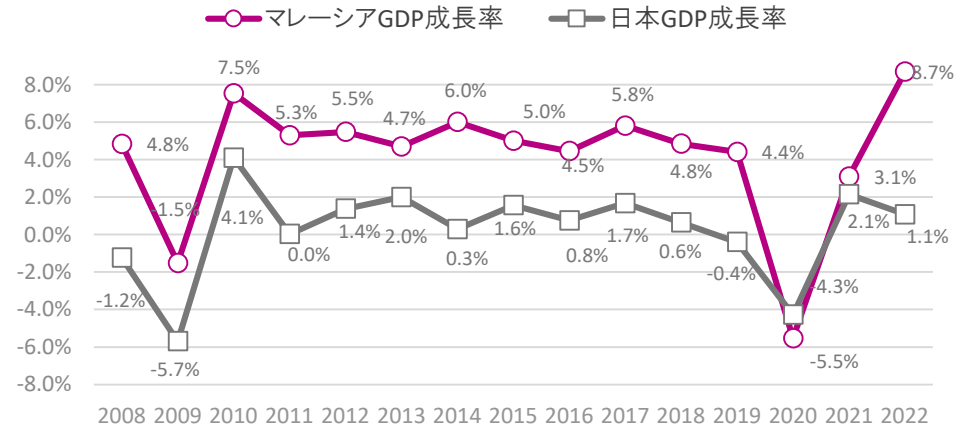
保有海外不動産概要 ～ Jリート初海外不動産投資 ～

業歴約40年のイオンマレーシア社より物件取得、CPI連動契約を締結

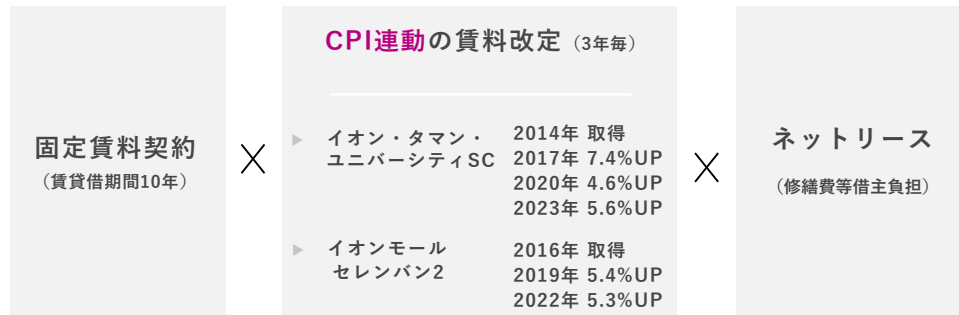
保有物件概要



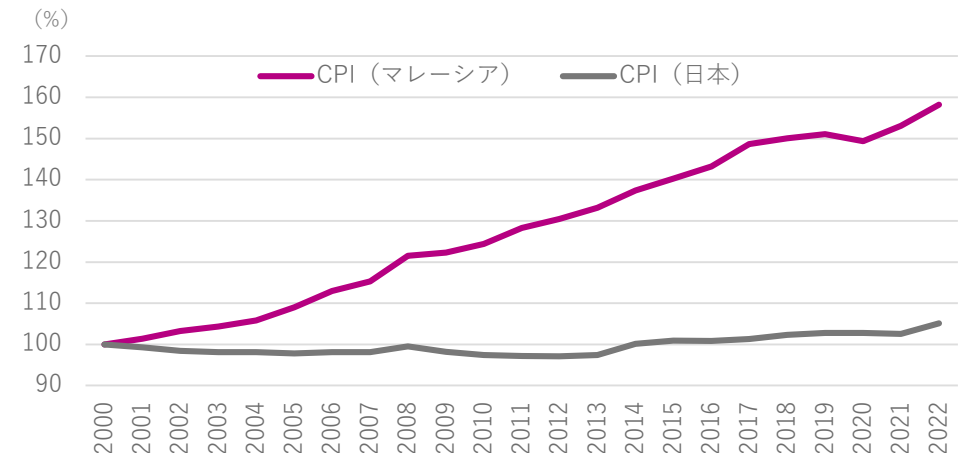
日本・マレーシアGDP成長率の推移 (注2)



マスターリース契約概要



日本・マレーシア消費者物価指数 (CPI) の推移 (注3)



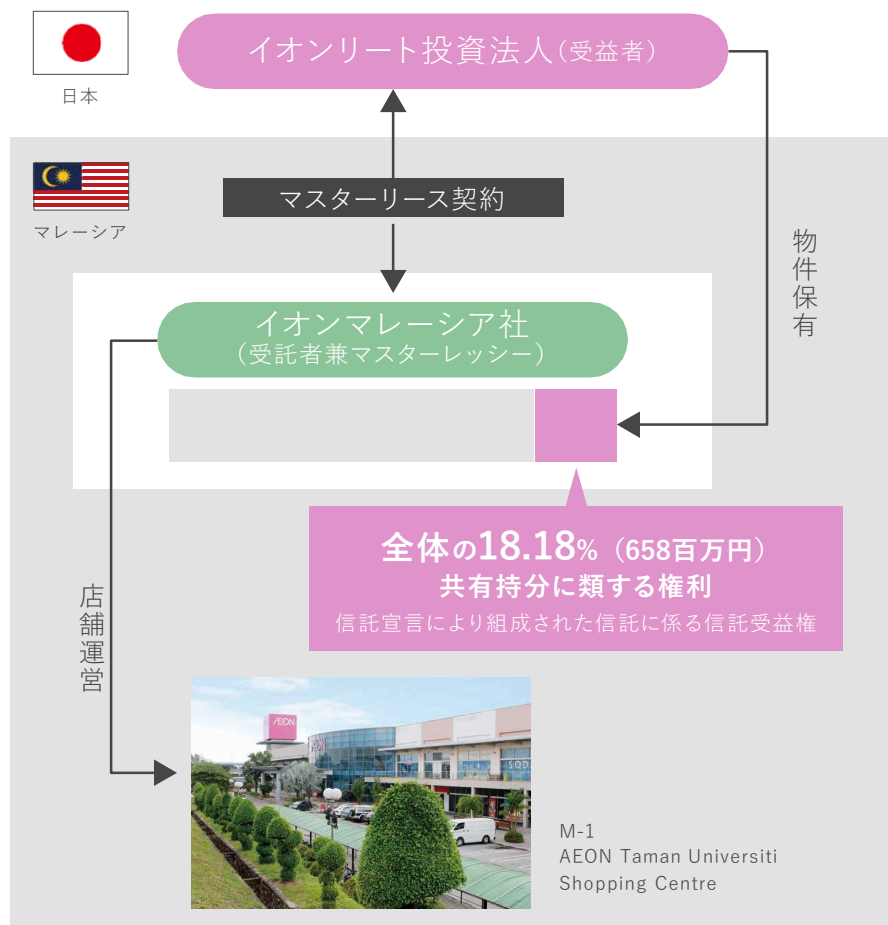
イオンマレーシア社 (AEON Co. (M) BHD) 概要

- ▶ 1984年設立、現地で約40年の実績
- ▶ 1996年クアラルンプール証券取引所に上場
- ▶ 28モールを運営、営業収益4,141mil RM (1,142億円, 1RM=27.59円) (注1)

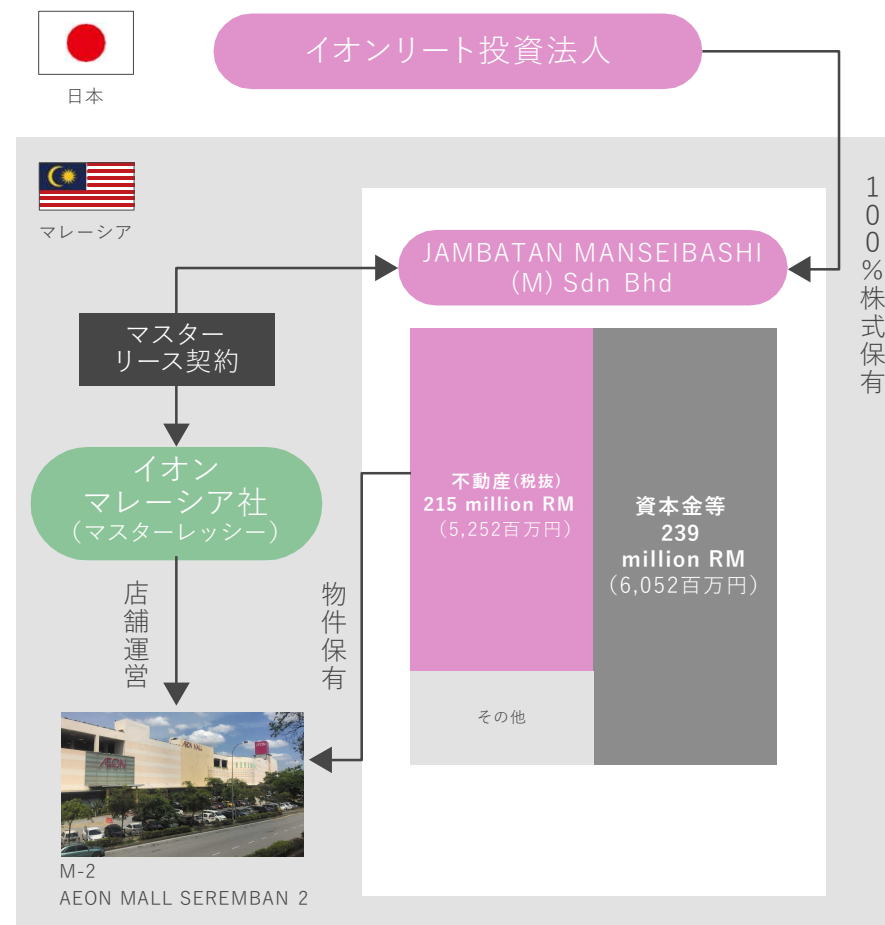
海外不動産取得スキーム

2014年6月Jリート初の海外不動産取得は自己信託スキームを活用
 2件目となる海外不動産取得はJリート初の海外SPCスキームを活用

自己信託スキーム (2014年6月取得完了)

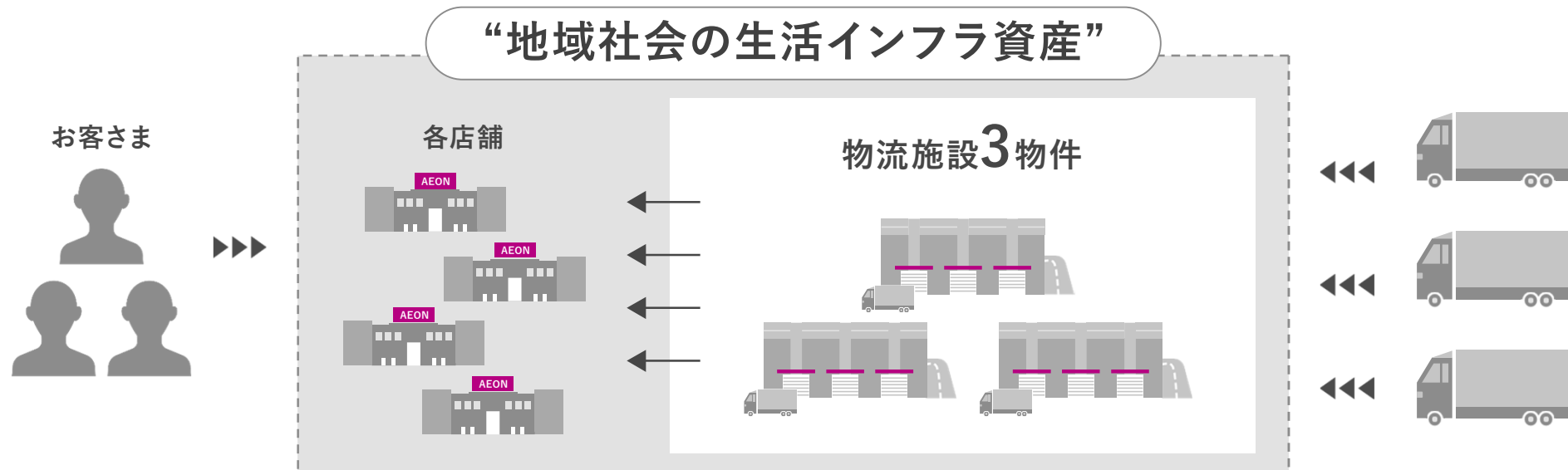





海外SPCスキーム (2016年9月取得完了)



保有物流施設概要

商流を支える物流施設へも投資、現在3物件保有
グループのサプライチェーン全体の成長力・収益性を取り込む



施設タイプ	主な対象商品	イオングループにおける機能・役割	関東圏	関西圏
プロセスセンター(PC)	生鮮加工食品	■ 生鮮食品加工センター 各店舗内に代わって生鮮食品の製造・加工や、各店舗で調理するための原料を供給	 ダイエー川崎プロセスセンター	 ダイエー茨木プロセスセンター
リージョナル・ディストリビューション・センター(RDC)	高回転商品	■ 在庫保管拠点 主に常温施設として、各店舗で頻繁に補充される商品の一時的な保管・供給を担う		 イオン南大阪RDC

イオングループ ① ～ サポート契約締結会社の拡大 ～

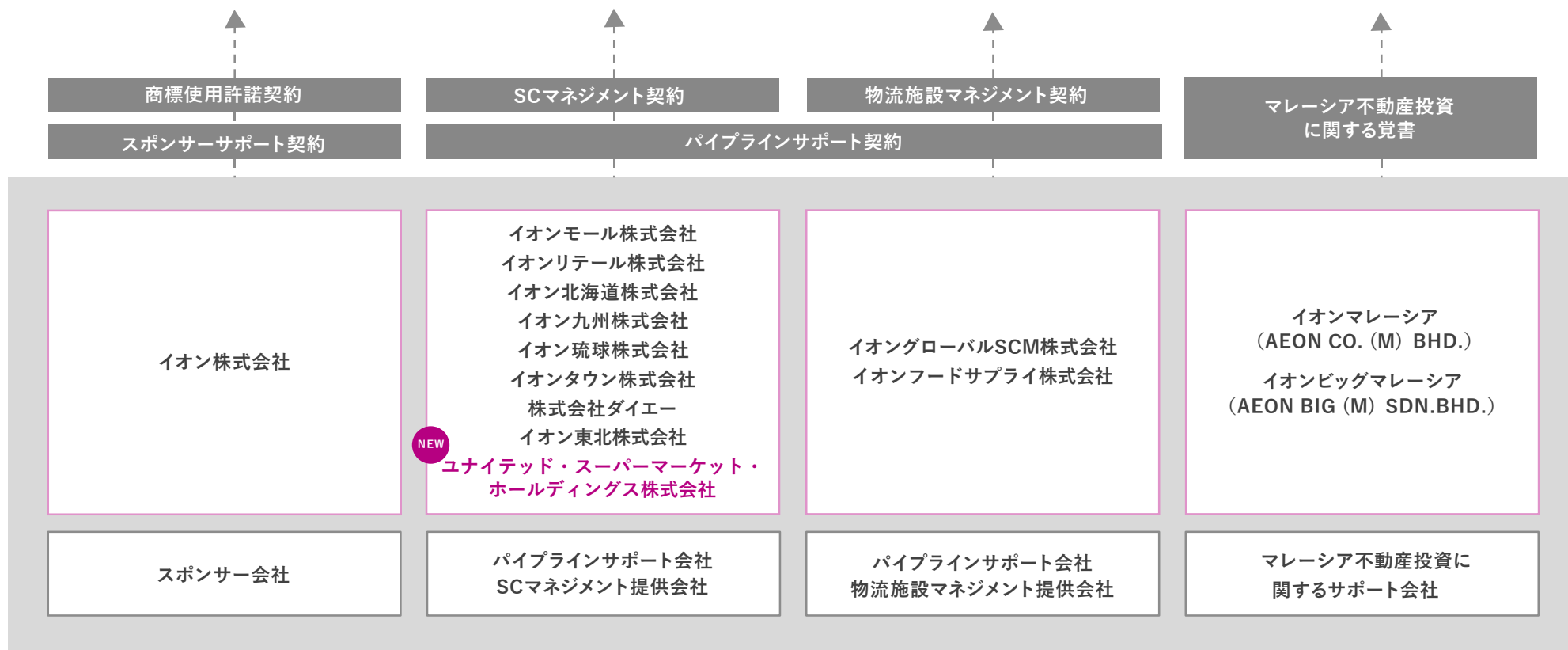
イオングループ14社とサポート契約を締結、グループ総合力を活用

主なサポート内容

- ▶ 保有物件の情報提供
- ▶ イオングループ運営の商業施設などに係る優先交渉権の付与
- ▶ 第三者保有物件の売却情報の提供

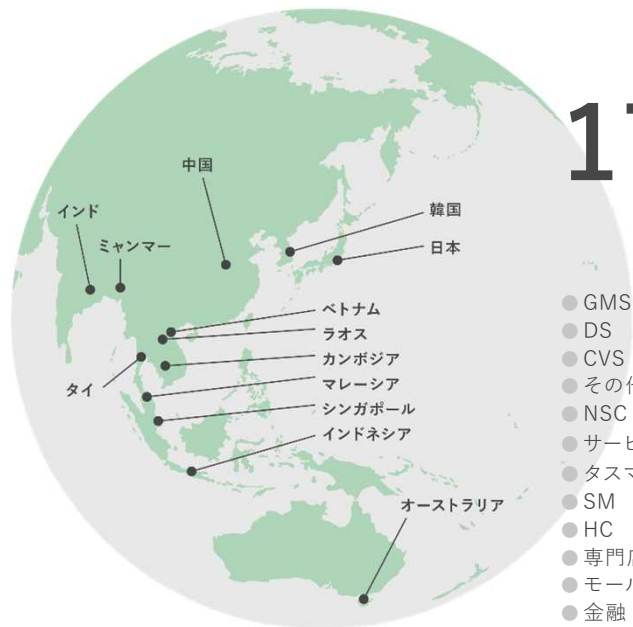


イオンリート投資法人 / イオン・リートマネジメント株式会社



イオングループ ② ～グループ概要～

世界へ広がるイオングループ (注1)



合計
17,817
店舗/カ所

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

連結営業収益 **9兆1,168**億円

グループ従業員 **57**万人
連結カード会員数 **4,824**万人
イオン・フィナンシャルサービス(株)

日々の暮らしを支えるイオンの事業



イオングループのポジショニング (注3)

順位	企業名	本社	売上高 (百万ドル)
1	ウォルマート・ストアーズ	アメリカ	572,754
2	アマゾン・ドット・コム	アメリカ	469,822
3	CVSヘルス	アメリカ	292,111
4	コストコ	アメリカ	195,929
5	シュバルツグループ	ドイツ	156,209
17	イオン	日本	78,155
18	LVMH モエ・ヘネシー・ルイ・ヴィトン	フランス	75,920

イオングループ ③ ~ 主要な大規模商業施設 (開発中を含む) ~

● 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

THE OUTLETS SHONAN HIRATSUKA



イオンモール豊川

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
- イオンモール名古屋茶屋 愛知県名古屋
- イオンモール Nagoya Noritake Garden 愛知県名古屋
- イオンモール扶桑 愛知県丹羽郡
- イオンモール常滑 愛知県常滑市
- イオンモール長久手 愛知県長久手市
- イオンモール東員 三重県東員郡
- イオンモール津南 三重県津市

北海道・東北

- イオンモール旭川駅前 北海道旭川市
- イオンモール下田 青森県上北郡
- イオンモール盛岡南 岩手県盛岡市
- イオンモール名取 宮城県名取市
- イオンモール新利府 南館 宮城県利府町
- イオンモール秋田 秋田県秋田市
- イオンモール天童 山形県天童市
- イオンモールいわき小名浜 福島県いわき市
- (仮称)イオンモール北福島 福島県伊達市

関東・甲信越

- イオンモールつくば 茨城県つくば市
- イオンモール佐野新都心 栃木県佐野市
- イオンモール浦和美園 埼玉県さいたま市
- イオンモール羽生 埼玉県羽生市
- イオンモール春日部 埼玉県春日部市
- イオンモール与野 埼玉県さいたま市
- イオンモール上尾 埼玉県上尾市
- イオンモール川口 埼玉県川口市
- イオンモール幕張新都心 千葉県千葉市
- イオンモール木更津 千葉県木更津市
- (仮称)八王子インターチェンジ北 東京都八王子市
- イオンモール日の出 東京都西多摩郡
- JIYUGAOKA de aone 東京都目黒区
- イオン秦野ショッピングセンター 神奈川県秦野市
- イオンモール座間 神奈川県座間市
- THE OUTLETS SHONAN HIRATSUKA 神奈川県平塚市
- (仮称)イオンモール横浜西口 神奈川県横浜市
- イオンモール新潟南 新潟県新潟市
- イオンモール佐久平 長野県佐久市
- イオンモール松本 長野県松本市
- (仮称)イオンモール須坂 長野県須坂市

注記 III

P.47 基本理念・基本方針

- (注1) 商業施設及び物流施設並びにこれらの関連施設をいいます。このうち、商業施設とは、小売業その他の物品販売業、遊興娯楽施設その他の集客施設（駐車場や物流のための設備装置等を含みます。）を備えた施設をいい、物流施設とは、商品その他の物品の流通及び運搬の用に供される倉庫その他の貯蔵施設をいいます。
- (注2) 純粋持株会社であるイオン（株）並びに301社の連結子会社及び27社の持分法適用関連会社（2023年2月末時点）にて構成されるグループをいいます。

P.48 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.50 イオンリートの保有物件（第21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.53 物件取得時の固都税効果の推移

- (注) 「固都税効果を除く分配金」とは、1口当たり分配金実績から固都税効果を除いた数値で、一部配当準備積立金が含まれています。
- 2023年7月期（第21期）、2024年1月期（第22期）の「固都税効果を除く分配金」は、1口当たり分配金実績から、新規取得物件の該当期間における固都税効果を発行済投資口数で割ったものを控除して計算しています。
- 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.54 保有海外不動産概要 ～Jリート初海外不動産投資～

- (注1) イオンマレーシア「Annual Report 2022」をもとに、本資産運用会社にて作成。
- (注2) IMF 「World Economic Outlook Databases」をもとに、本資産運用会社にて作成。
- (注3) IMF 「World Economic Outlook Databases」をもとに、本資産運用会社にて作成（2000年を100とした場合の指数の推移を記載しております）。

P.58 イオングループ② ～グループ概要～

- (注1) 「AEON COMPANY PROFILE 2023-2024 会社案内」を基に本資産運用会社にて作成。
- (注2) イオン株式会社2023年5月29日付の有価証券報告書に基づき記載しています。
- (注3) 各社2021年度売上データに基づき本資産運用会社が作成。

P.59 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（2023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21期（2023年7月期）決算説明資料

IV. Appendix 2

データ集

第21期（2023年7月期）貸借対照表

区 分	第20期 2023年1月31日現在		第21期 2023年7月31日現在	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
資産の部				
I 流動資産	33,763,079	7.8%	34,298,007	7.6%
現金及び預金	23,912,320	5.5%	23,939,480	5.3%
信託現金及び信託預金	8,947,261	2.1%	9,121,487	2.0%
前払費用	807,615	0.2%	501,357	0.1%
未収還付法人税等	20	0.0%	23	0.0%
未収消費税等	-	-	728,225	0.2%
その他	95,861	0.0%	7,433	0.0%
II 固定資産	399,348,886	92.1%	417,903,475	92.4%
有形固定資産	318,982,318	73.6%	336,688,959	74.4%
土地	108,463	0.0%	108,463	0.0%
信託建物	176,947,701	40.8%	186,831,453	41.3%
信託構築物	802,009	0.2%	733,117	0.2%
信託工具、器具及び備品	22,721	0.0%	18,996	0.0%
信託土地	141,100,504	32.6%	148,996,928	32.9%
信託建設仮勘定	917	0.0%	-	-
無形固定資産	73,490,733	17.0%	74,469,416	16.5%
信託借地権	73,490,733	17.0%	74,469,416	16.5%
投資その他の資産	6,875,833	1.6%	6,745,099	1.5%
関係会社株式	6,078,453	1.4%	6,078,453	1.3%
長期前払費用	787,379	0.2%	656,645	0.1%
差入敷金及び保証金	10,000	0.0%	10,000	0.0%
III 繰延資産	283,945	0.1%	284,172	0.1%
投資口交付費	28,719	0.0%	48,408	0.0%
投資法人債発行費	255,225	0.1%	235,763	0.1%
資産合計	433,395,910	100.0%	452,485,655	100.0%

区 分	第20期 2023年1月31日現在		第21期 2023年7月31日現在	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
負債の部				
I 流動負債	23,276,535	5.4%	31,514,025	7.0%
営業未払金	1,436,040	0.3%	1,009,143	0.2%
短期借入金	-	-	9,300,000	2.1%
1年以内返済予定の長期借入金	20,400,000	4.7%	20,400,000	4.5%
未払金	474,250	0.1%	499,196	0.1%
未払費用	109,239	0.0%	108,934	0.0%
未払法人税等	605	0.0%	605	0.0%
未払消費税等	608,287	0.1%	-	-
災害損失引当金	48,032	0.0%	-	-
その他	200,080	0.0%	196,145	0.0%
II 固定負債	173,480,903	40.0%	173,578,760	38.4%
投資法人債	51,000,000	11.8%	51,000,000	11.3%
長期借入金	107,700,000	24.9%	107,700,000	23.8%
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	3.3%	14,320,296	3.2%
資産除去債務	457,977	0.1%	555,835	0.1%
負債合計	196,757,438	45.4%	205,092,785	45.3%
純資産の部				
I 投資主資本	236,638,471	54.6%	247,392,870	54.7%
出資総額（純額）	229,484,384	53.0%	239,903,198	53.0%
出資総額	233,010,081	53.8%	243,428,896	53.8%
出資総額控除額	▲ 3,525,697	▲ 0.8%	▲ 3,525,697	▲ 0.8%
剰余金	7,154,087	1.7%	7,489,671	1.7%
任意積立金	429,190	0.1%	440,101	0.1%
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	6,724,896	1.6%	7,049,570	1.6%
純資産合計	236,638,471	54.6%	247,392,870	54.7%
負債純資産合計	433,395,910	100.0%	452,485,655	100.0%

第21期（2023年7月期）損益計算書

（損益計算書）

区 分	第20期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日		第21期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
営業収益	19,987,482	100.0%	21,008,316	100.0%
貸貸事業収入	19,826,986	99.2%	20,844,445	99.2%
受取配当金	160,496	0.8%	163,870	0.8%
営業費用	12,367,105	61.9%	13,037,455	62.1%
貸貸事業費用	11,217,082	56.1%	11,870,427	56.5%
（内、減価償却費）	(5,167,847)	(25.9%)	(5,502,443)	(26.2%)
資産運用報酬	928,873	4.6%	938,765	4.5%
資産保管手数料	22,176	0.1%	23,053	0.1%
一般事務委託手数料	62,358	0.3%	64,543	0.3%
役員報酬	5,400	0.0%	5,400	0.0%
租税公課	8,754	0.0%	6,270	0.0%
その他営業費用	122,460	0.6%	128,994	0.6%
I 営業利益	7,620,377	38.1%	7,970,860	37.9%
営業外収益	1,168	0.0%	1,151	0.0%
受取利息	132	0.0%	152	0.0%
未払分配金戻入	1,035	0.0%	878	0.0%
その他	-	-	120	0.0%
営業外費用	907,693	4.5%	923,837	4.4%
支払利息	500,535	2.5%	515,866	2.5%
投資法人債利息	217,999	1.1%	215,139	1.0%
投資口交付費償却	10,625	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	158,491	0.8%	157,944	0.8%
為替差損	580	0.0%	-	-
II 経常利益	6,713,852	33.6%	7,048,174	33.5%
III 特別利益	76,335	0.4%	-	-
その他の特別利益	76,335	0.4%	-	-
III 特別損失	65,424	0.3%	-	-
災害による損失	23,879	0.1%	-	-
災害損失引当金繰入額	41,545	0.2%	-	-
IV 税引前当期純利益又は当期純損失(△)	6,724,762	33.6%	7,048,174	33.5%
法人税、住民税及び事業税	605	0.0%	605	0.0%
V 当期純利益又は当期純損失(△)	6,724,157	33.6%	7,047,569	33.5%
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	738	0.0%	2,000	0.0%
VI 当期末処分利益又は当期末処理損失	6,724,896	33.6%	7,049,570	33.6%

（貸貸事業損益の内訳とNOI）

区 分	第20期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日		第21期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
貸貸事業収入	19,826,986	100.0%	20,844,445	100.0%
賃料収入	19,771,845	99.7%	20,768,288	99.6%
その他貸貸事業収入	55,140	0.3%	76,156	0.4%
貸貸事業費用	11,217,082	56.6%	11,870,427	56.9%
管理業務費	49,401	0.2%	51,139	0.2%
修繕費	808,009	4.1%	931,978	4.5%
保険料	260,085	1.3%	309,562	1.5%
信託報酬	24,768	0.1%	25,271	0.1%
支払地代	2,596,579	13.1%	2,740,708	13.1%
租税公課	2,259,425	11.4%	2,262,558	10.9%
減価償却費	5,167,847	26.1%	5,502,443	26.4%
水道料	43,679	0.2%	37,876	0.2%
その他貸貸事業費用	7,285	0.0%	8,888	0.0%
NOI	13,777,751	-	14,476,461	-
貸貸事業収入（+）	19,826,986	-	20,844,445	-
貸貸事業費用（▲）	▲ 11,217,082	-	▲ 11,870,427	-
減価償却費（+）	5,167,847	-	5,502,443	-

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	14.9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	14.9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	20.0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	16.4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	17.7年	159,997.49	16,565	0.7
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	2013年11月	19.7年	93,165.27	6,860	4.8
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	2013年11月	30.0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	16.4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	26.7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	22.0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	14.8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	24.4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	23.9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	15.0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	18.3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	13.6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	22.7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	22.9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	23.3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	22.7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	22.5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	13.5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3)	千葉県印西市	2016年3月	17.3年	107,425.97	12,198	2.7
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注4)	山梨県中巨摩郡	2016年2月	12.4年/5.7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	18.3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	26.3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	12.5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	15.9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	14.2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	14.8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	25.7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	19.5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	11.3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	8.7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	16.8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	23.4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	6.4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	22.9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	9.5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	14.7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	22.8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	31.7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	17.7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	19.1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	26.3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	28.3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	46.2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5)	マレーシア国 ジョホール州	2014年6月	21.2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 ヌグリスンビラン州	2016年9月	18.6年	81,135.00	5,252 (215百万RM)	4.0
合計 (2023年7月31日現在、49物件)				18.0年	4,241,745.30	468,332	1.3

第21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)	期末帳簿価格 (百万円) (注1)	含み益 (百万円) (注2)	不動産鑑定評価額 (百万円)			直接還元法による還元利回り (%)		
					第20期末 (2023年1月末)	第21期末 (2023年7月末)	差異	第20期末 (2023年1月末)	第21期末 (2023年7月末)	差異
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注3)	21,190	17,332	6,867	24,200	24,200	-	4.6	4.6	-
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注3)	6,730	5,295	2,654	7,940	7,950	10	5.0	5.0	-
RSC-1	イオンモール盛岡	5,340	5,009	2,050	6,950	7,060	110	6.5	6.4	▲0.1
RSC-2	イオンモール石巻	6,680	5,436	1,633	7,070	7,070	-	6.2	6.2	-
RSC-3	イオンモール水戸内原	16,460	12,741	4,958	17,700	17,700	-	5.8	5.8	-
	イオンモール水戸内原 (土地)	105	108	9	117	118	1	-	-	-
RSC-4	イオンモール太田	6,860	6,041	2,168	8,210	8,210	-	6.3	6.3	-
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	10,220	9,288	1,111	10,400	10,400	-	5.2	5.2	-
RSC-6	イオンモール大垣	4,950	3,092	1,547	4,840	4,640	▲200	7.2	7.2	-
RSC-7	イオンモール鈴鹿	9,660	8,908	1,791	10,700	10,700	-	6.0	6.0	-
RSC-8	イオンモール明和	3,290	3,114	545	3,660	3,660	-	6.3	6.3	-
RSC-9	イオンモール加西北条	7,230	5,383	2,326	7,720	7,710	▲10	6.7	6.6	▲0.1
RSC-10	イオンモール日吉津	7,780	5,902	1,567	7,480	7,470	▲10	6.7	6.7	-
RSC-11	イオンモール倉敷	17,890	16,691	2,308	20,000	19,000	▲1,000	6.0	5.9	▲0.1
RSC-12	イオンモール綾川	8,740	5,395	3,554	8,850	8,950	100	6.4	6.3	▲0.1
RSC-13	イオンモール直方	12,546	10,228	4,171	14,400	14,400	-	6.0	6.0	-
RSC-15	イオンモールKYOTO	21,470	18,692	4,007	22,300	22,700	400	4.7	4.6	▲0.1
RSC-16	イオンモール札幌平岡	5,900	4,898	1,321	6,220	6,220	-	6.1	6.1	-
RSC-17	イオンモール釧路昭和	1,780	1,742	147	1,890	1,890	-	6.7	6.7	-
RSC-18	イオンモール新利府 北館	2,560	3,257	▲977	2,280	2,280	-	6.3	6.3	-
RSC-19	イオンモール山形南	1,350	1,173	306	1,480	1,480	-	6.5	6.5	-
RSC-20	イオンモール四日市北	2,210	2,172	327	2,480	2,500	20	6.0	6.0	-
RSC-21	イオンモール大和郡山	14,452	12,110	2,789	14,700	14,900	200	5.6	5.5	▲0.1
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟) (注4)	12,198	10,965	1,134	11,900	12,100	200	4.8	4.7	▲0.1
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注5)	15,489	13,417	3,782	17,200	17,200	-	5.6	5.6	-
RSC-24	イオンモール苫小牧	7,840	6,910	1,269	8,180	8,180	-	5.8	5.8	-

第21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)	期末帳簿価格 (百万円) (注1)	含み益 (百万円) (注2)	不動産鑑定評価額（百万円）			直接還元法による還元利回り（%）		
					第20期末 (2023年1月末)	第21期末 (2023年7月末)	差異	第20期末 (2023年1月末)	第21期末 (2023年7月末)	差異
RSC-25	イオンモール小山	6,280	5,279	1,030	6,210	6,310	100	6.6	6.5	▲0.1
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	16,860	14,684	2,915	17,300	17,600	300	5.6	5.5	▲0.1
RSC-27	イオンモール鹿児島	13,400	11,700	1,899	13,400	13,600	200	5.9	5.8	▲0.1
RSC-28	イオンモール土浦	12,030	10,164	1,935	11,900	12,100	200	6.2	6.1	▲0.1
RSC-29	イオンモールかほく	9,940	7,805	2,794	10,500	10,600	100	6.8	6.7	▲0.1
RSC-30	イオンモール下妻	9,552	8,533	2,066	10,400	10,600	200	6.3	6.2	▲0.1
RSC-31	イオンモール京都五条	13,333	12,702	1,197	13,900	13,900	-	4.8	4.8	-
RSC-32	イオンモール福津	18,040	17,007	1,592	18,300	18,600	300	5.4	5.3	▲0.1
RSC-33	イオンモール多摩平の森	9,667	9,166	1,033	10,200	10,200	-	4.9	4.9	-
RSC-34	イオンモール高崎	17,164	16,577	922	17,500	17,500	-	5.3	5.3	-
RSC-35	イオンモール成田	14,001	13,869	330	14,200	14,200	-	4.7	4.7	-
RSC-36	イオンモール新小松	15,350	14,683	816	15,500	15,500	-	-	-	-
RSC-37	イオンモール佐賀大和	3,720	3,585	244	3,830	3,830	-	6.2	6.2	-
RSC-38	イオンモール和歌山	16,840	16,959	▲159	-	16,800	-	-	-	-
RSC-39	イオンモール都城駅前	4,460	4,519	▲9	-	4,510	-	-	5.7	-
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	6,410	6,534	155	6,580	6,690	110	5.0	4.9	▲0.1
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	3,748	3,181	588	3,920	3,770	▲150	6.1	6.0	▲0.1
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	4,394	4,081	668	4,760	4,750	▲10	5.1	5.1	-
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	5,350	5,267	572	5,840	5,840	-	6.5	6.5	-
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	14,280	13,114	3,085	15,800	16,200	400	4.5	4.4	▲0.1
L-2	イオン南大阪RDC	9,870	9,109	2,590	11,500	11,700	200	4.4	4.3	▲0.1
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	6,810	6,722	1,277	8,150	8,000	▲150	4.5	4.4	▲0.1
M-1	イオン・タマン・ユニバーシティ・ ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注6・7)	658 (20百万RM)	595 (18百万RM)	40 (2百万RM)	636 (20.7百万RM)	635 (20.5百万RM)	-	-	-	-
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL Seremban 2) (注7)	5,252 (215百万RM)	-	-	7,405 (241百万RM)	7,475 (241百万RM)	-	-	-	-
合計（2023年7月31日時点保有資産）		468,332	-	80,965	476,599	499,599	-	-	-	-

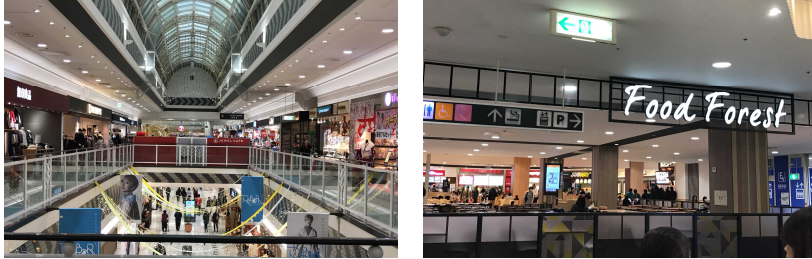
賃料増加を伴う活性化投資の主な実績及び今後の予定

実績/予定	物件名称	賃料改定 実績/予定	活性化内容	活性化 投資金額 (注1・2)	活性化投資による効果(年換算)	
					賃料増加額	活性化投資金額に 対する賃料増額率
実績	イオンモール直方	2014年3月	外壁塗装工事	109百万円	8百万円	7.4%
実績	イオンモール日吉津	2015年4月	大規模リニューアル工事	105百万円	8百万円	7.7%
実績	イオンレイクタウンkaze	2015年4月	大規模リニューアル工事	312百万円	21百万円	6.8%
実績	イオンモール盛岡	2016年4月	増床リニューアル工事	790百万円	57百万円	7.3%
実績	イオンモール四日市北	2017年7月	フードコートリニューアル工事	113百万円	9百万円	8.5%
実績	イオンモール太田	2017年7月	エスカレーター新設工事	199百万円	14百万円	7.3%
実績	イオンモール苫小牧 ^(注3)	2017年8月	外壁塗装工事	226百万円	5百万円	2.2%
実績	イオンモール鈴鹿	2017年11月	大規模リニューアル工事	296百万円	22百万円	7.7%
実績	イオンモール倉敷	2017年12月	大規模リニューアル工事	132百万円	9百万円	7.5%
実績	イオン喜連瓜破SC	2018年3月	外壁塗装工事	129百万円	6百万円	5.1%
実績	イオンモール甲府昭和	2018年9月	増築に伴う既存棟への工事	781百万円	50百万円	6.5%
実績	イオンモール明和	2019年11月	大規模リニューアル工事	162百万円	13百万円	8.3%
実績	イオン上田SC	2021年12月	外壁塗装工事	271百万円	17百万円	6.5%
実績	イオンモール下妻	2022年12月	外壁塗装工事	360百万円	23百万円	6.5%
実績	イオンモール札幌平岡	2023年2月	インバーター盤設置工事	20百万円	1百万円	7.8%
実績	イオンモール下妻	2023年3月	床張替工事	14百万円	1百万円	6.7%
実績	イオン茅ヶ崎中央SC	2023年4月	床張替工事	11百万円	0.6百万円	6.0%
実績	イオンモール盛岡	2023年5月	防火シャッター設置工事	38百万円	3百万円	8.2%
予定	イオンモール四日市北	2023年10月	仕切り壁改修工事	9百万円	0.8百万円	9.3%
予定	イオンモール盛岡	2023年12月	排水設備増強工事	20百万円	1百万円	8.2%
予定	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%

活性化投資事例

イオンモール鈴鹿 活性化工事 (2017年11月実施)

2017年11月約80区画のリニューアルOPENに向けた活性化工事



イオン喜連瓜破SC 外壁塗装工事 (2018年3月実施)

物件価値向上に向けた外壁リニューアル



イオンモール甲府昭和 増床 (2017年11月増築、2018年9月取得)

大規模な増築棟新設 既存棟リニューアル



イオンモール明和 活性化工事 (2019年11月実施)

利便性向上に向けたフードコートリニューアル



イオン上田ショッピングセンター 外壁塗装工事 (2021年12月実施)

物件価値向上に向けた外壁リニューアル



イオンモール倉敷 活性化工事 (2022年10月実施)

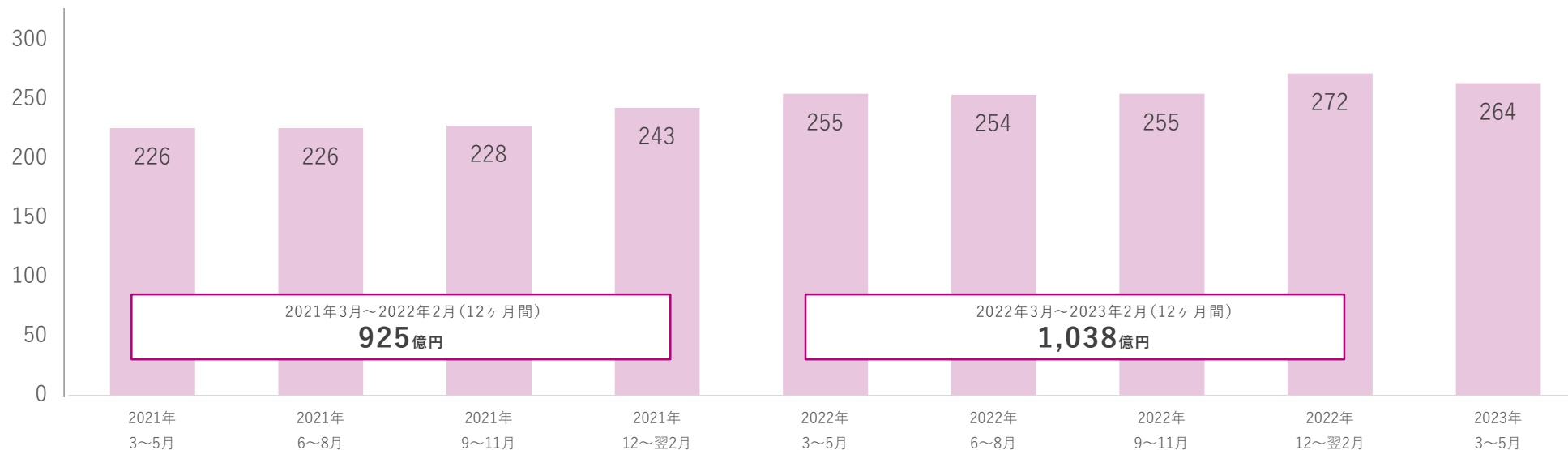
2022年10月のリニューアルに向けた活性化工事



ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ①

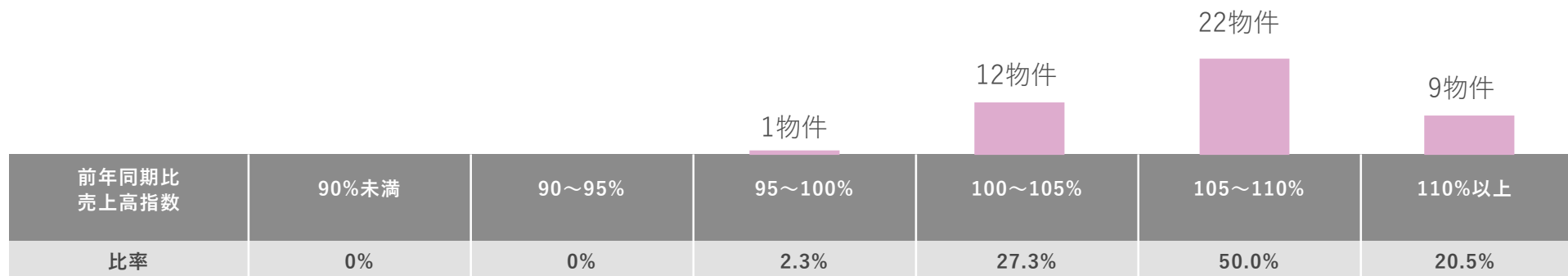
マスターリース会社の営業収益推移 (注1)

(単位:億円)



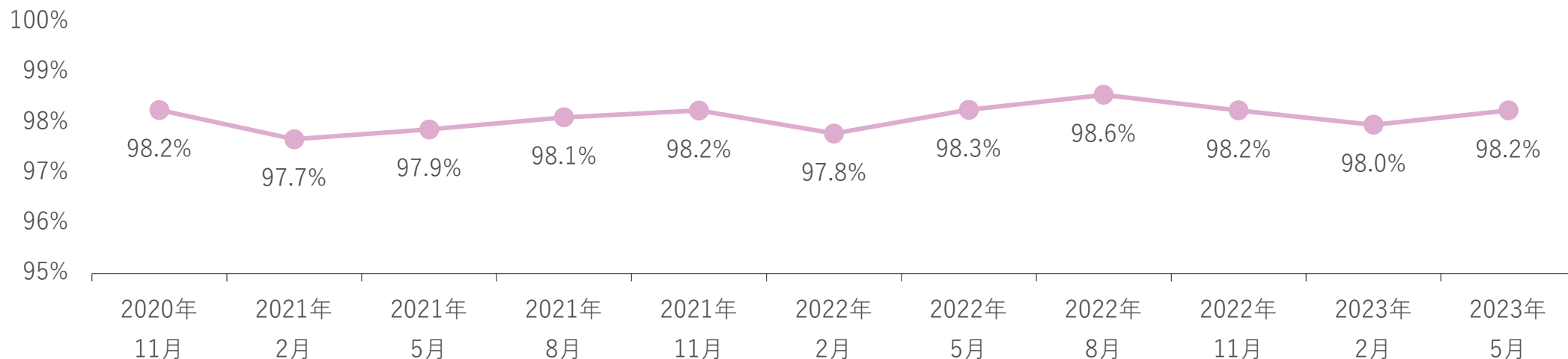
店舗別 前年同期比売上高の指数分布 (注2・3)

(2022年12月～2023年5月の売上前年ベース)

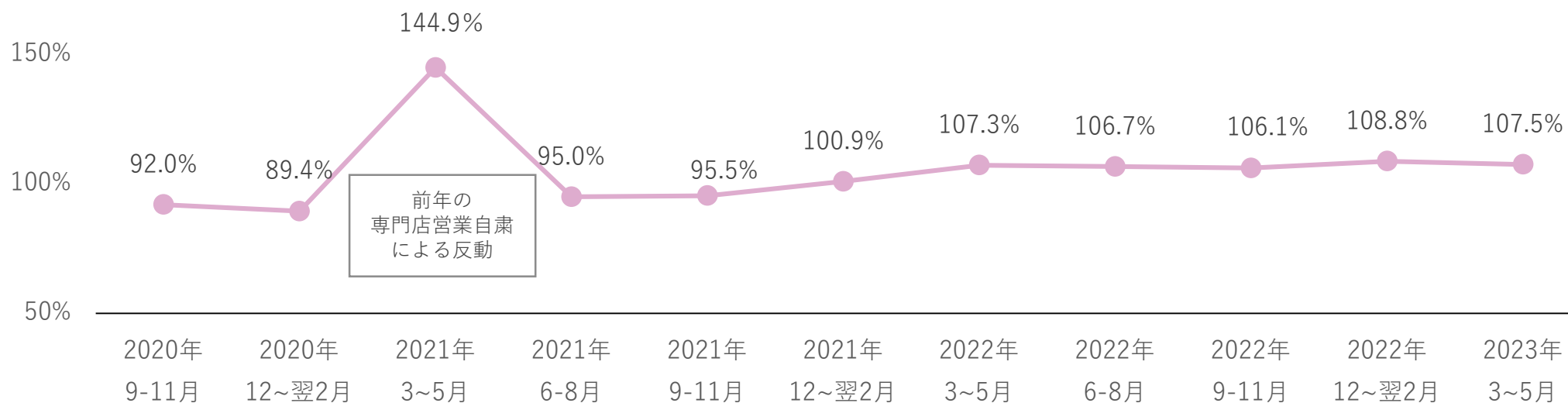


ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ②

エンドテナント稼働率 (注1)

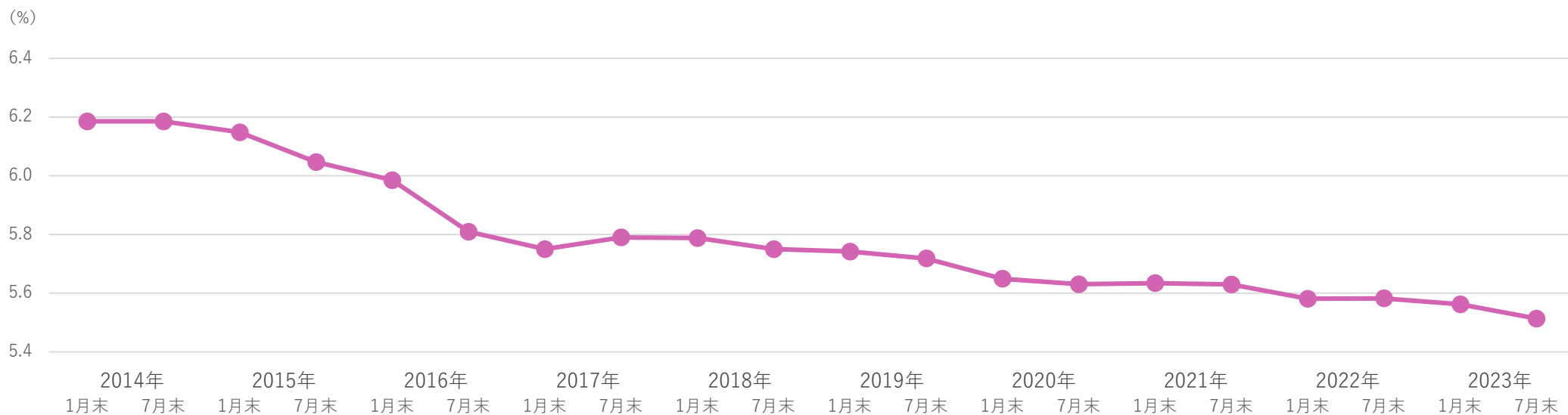


エンドテナントの売上状況 (3ヵ月毎売上高前年同期比) (注2)

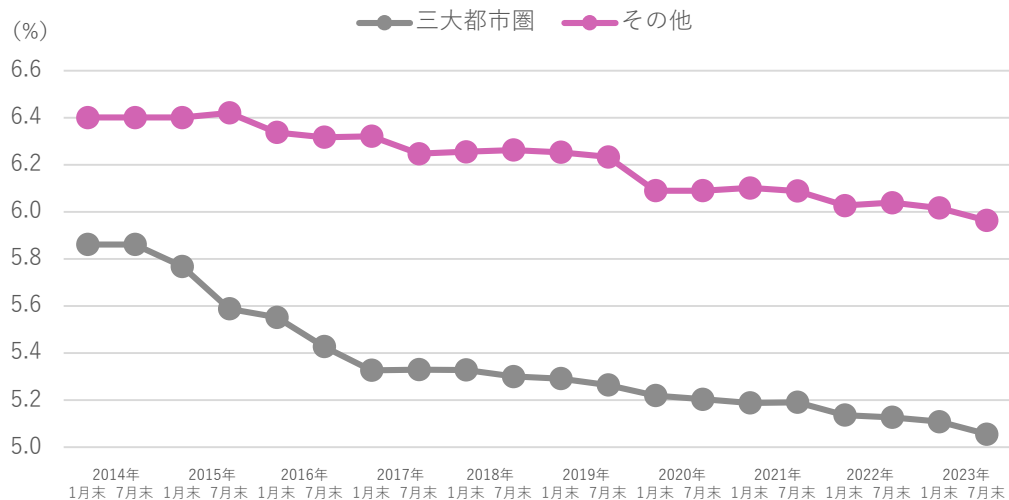


平均キャップレート

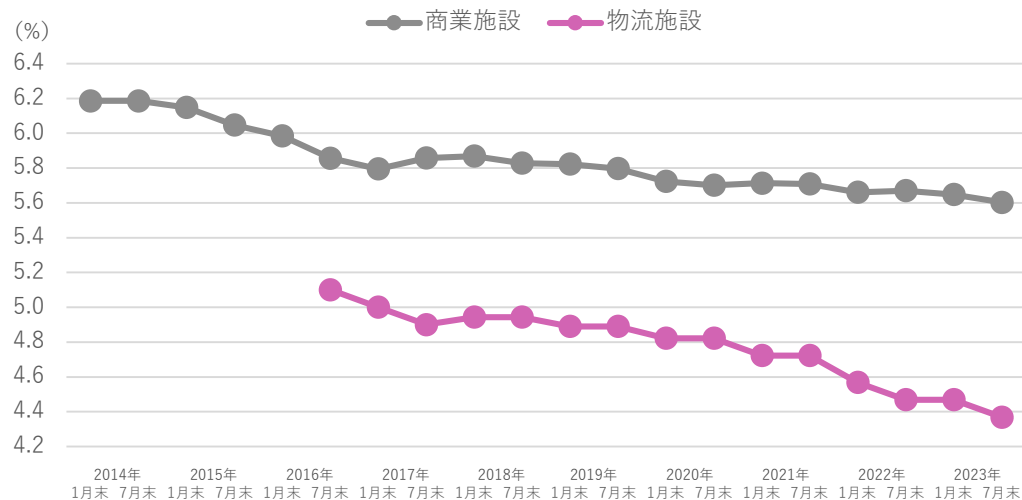
ポートフォリオ全体 (注1)



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

区分	借入額	借入日	返済期限	変動/固定 (注1)	利率 (注2)
短期	93億円	2023/2/1	2024/2/1	変動金利	基準金利 +0.22000%
短期合計	93億円				
長期	50億円	2013/11/25	2023/10/20	実質固定金利	1.76375%
長期	45億円	2015/2/27	2024/10/21	実質固定金利	1.40390%
長期	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	67億円	2016/10/20	2023/10/20	実質固定金利	0.61375%
長期	27億円	2016/10/20	2025/10/20	実質固定金利	0.87250%
長期	41億円	2016/10/20	2026/10/20	実質固定金利	1.00300%
長期	68億円	2017/3/28	2024/10/21	実質固定金利	0.83800%
長期	50億円	2017/3/28	2026/10/20	実質固定金利	1.09710%
長期	34億円	2017/12/27	2023/10/20	実質固定金利	0.52270%
長期	3億円	2017/12/27	2023/10/20	固定金利	0.60000%
長期	46億円	2018/11/22	2023/10/20	実質固定金利	0.59700%
長期	4億円	2018/11/22	2023/10/20	固定金利	0.64000%
長期	40億円	2018/11/22	2025/10/20	実質固定金利	0.85100%
長期	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%
長期合計	1,281億円				
長短合計	1,374億円				

借入先の内訳

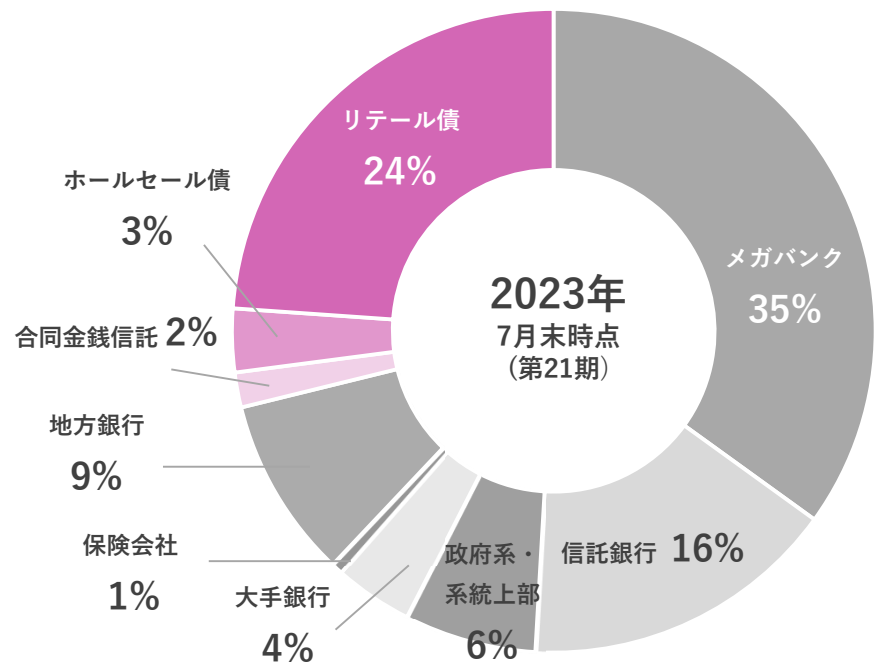
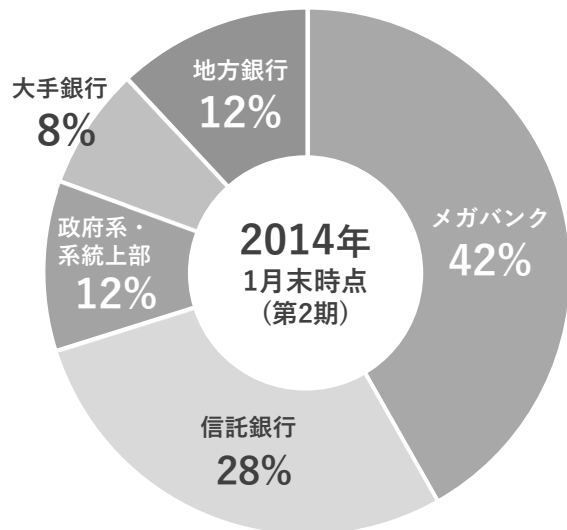
取引金融機関 26社 (前期比±0社)		
みずほ銀行	264億円	19.2%
三井住友銀行	221億円	16.1%
三井住友信託銀行	206億円	15.0%
三菱UFJ銀行	174億円	12.7%
農林中央金庫	80億円	5.8%
みずほ信託銀行	63億円	4.6%
三菱UFJ信託銀行 (注3)	31億円	2.3%
りそな銀行	12億円	0.9%
イオン銀行	39億円	2.8%
日本政策投資銀行	45億円	3.3%
百五銀行	21億円	1.5%
広島銀行	20億円	1.5%
三十三銀行 (注4)	46億円	3.3%
七十七銀行	10億円	0.7%
千葉銀行	3億円	0.2%
日本生命	3億円	0.2%
明治安田生命	8億円	0.6%
新生銀行	23億円	1.7%
十六銀行	3億円	0.2%
もみじ銀行	3億円	0.2%
群馬銀行	15億円	1.1%
山口銀行	14億円	1.0%
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	16億円	1.2%
紀陽銀行	4億円	0.3%
三井住友信託銀行 (信託口)	33億円	2.4%
合計	1,374億円	100.0%

借入金等の状況 ②

投資法人債

回号	発行額	投資家区分	利率	条件決定日	償還日	年限	摘要	格付	外部認証	主幹事
								JCR	JCR	
1回	20億円	機関投資家向け	0.961%	2015/10/6	2025/10/10	10年	無担保・無保証	AA-	—	大和証券/SMBC日興証券
2回	10億円	機関投資家向け	0.470%	2016/10/13	2026/10/20	10年	無担保・無保証	AA-	—	SMBC日興証券/みずほ証券/三菱UFJMS証券
3回	10億円	機関投資家向け	1.200%	2016/10/13	2036/10/20	20年	無担保・無保証	AA-	—	SMBC日興証券/みずほ証券/三菱UFJMS証券
4回	20億円	機関投資家向け	0.680%	2017/11/28	2027/12/8	10年	無担保・無保証	AA-	—	SMBC日興証券/みずほ証券/大和証券
5回	150億円	個人投資家向け	0.783%	2018/11/16	2028/12/7	10年	無担保・無保証	AA-	—	SMBC日興証券/大和証券/みずほ証券
6回	120億円	個人投資家向け	0.726%	2019/11/15	2029/12/6	10年	無担保・無保証	AA-	Green1	SMBC日興証券/大和証券/みずほ証券
7回	180億円	個人投資家向け	0.992%	2020/11/13	2030/12/4	10年	無担保・無保証	AA-	SU1	SMBC日興証券/大和証券/みずほ証券/岡三証券
510億円										

調達先の内訳



投資口価格推移



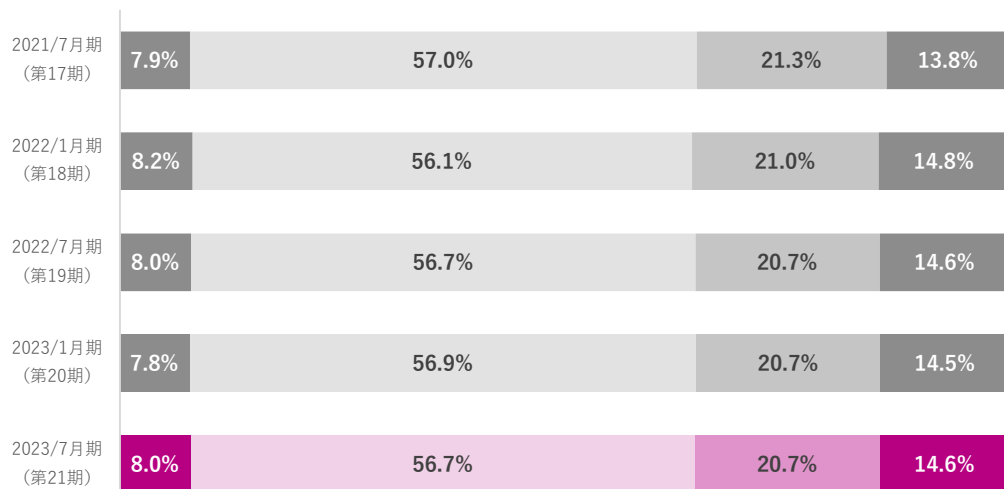
	2018/7月期末 (第11期)	2019/1月期末 (第12期)	2019/7月期末 (第13期)	2020/1月期末 (第14期)	2020/7月期末 (第15期)	2021/1月期末 (第16期)	2021/7月期末 (第17期)	2022/1月期末 (第18期)	2022/7月期末 (第19期)	2023/1月期末 (第20期)	2023/7月期末 (第21期)
分配金	2,956円	3,066円	3,047円	3,074円	3,178円	3,184円	3,200円	3,315円	3,274円	3,283円	3,350円
1口当たりNAV	130,957円	133,465円	136,778円	140,517円	142,360円	144,604円	146,432円	148,470円	148,721円	149,772円	151,071円
1口当たり純資産	111,372円	111,413円	111,437円	112,528円	112,632円	112,638円	112,588円	115,675円	115,730円	115,745円	116,477円
減価償却費	43億円	44億円	44億円	45億円	46億円	46億円	46億円	52億円	51億円	51億円	55億円

投資主の状況

所有者別投資口数・投資主数

	投資口数				投資主数（人）			
	2023年1月期末 （第20期末）		2023年7月期末 （第21期末）		2023年1月期末 （第20期末）		2023年7月期末 （第21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	160,121	7.8%	168,866	8.0%	23,442	96.3%	23,979	96.3%
金融機関（金融商品取引業者含む）	1,164,319	56.9%	1,205,013	56.7%	172	0.7%	180	0.7%
その他国内法人	423,673	20.7%	439,920	20.7%	404	1.7%	405	1.6%
外国法人等	296,354	14.5%	310,153	14.6%	336	1.4%	341	1.4%
合計	2,044,467	100.0%	2,123,952	100.0%	24,354	100.0%	24,905	100.0%

所有者別投資口保有割合



■ 個人・その他 ■ 金融機関（金融商品取引業者含む） ■ その他国内法人 ■ 外国法人等

投資主上位10名一覧（2023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）	419,876	19.8%
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）	324,929	15.3%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	81,633	3.8%
5	SMBC日興証券株式会社	55,332	2.6%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	28,052	1.3%
7	三井住友信託銀行株式会社	27,150	1.3%
8	SSBTC CLIENT OMNIB US ACCOUNT	23,869	1.1%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	23,687	1.1%
10	全国信用協同組合連合会	22,797	1.1%
	合計	1,375,494	64.8%

注記 IV

P.64-65 ポートフォリオ一覧

- (注1) 各物件に係る地震リスク評価書に記載された再現期間475年の地震被害に対する対象建物の予想損失率を記載しています。なお、「合計」の数値は、2022年12月付「48物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づきます。「合計」は平均値ではなく、国内のポートフォリオ全体のPML値になります。
- (注2) 「イオンレイクタウンmori」、「イオンレイクタウンkaze」の取得価額は、信託受益金の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。
- (注3) 「イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）」の取得価額は、2022年10月27日に追加取得した土地の追加取得の金額を含みます。
- (注4) 「イオンモール甲府昭和」の取得価額は、2018年9月3日に追加取得した増築棟の追加取得の金額を含みます。
「イオンモール甲府昭和」のPML値は、増築棟取得時に算出していることから「既存棟」は2.5%、「増築棟」は3.1%となっています。
- (注5) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の取得価額は、物件全体を所有するイオンマレーシア社から権利移転された共有持分に類する権利の割合（全体の18.18%）に相当する金額を記載しています。

P.66-67 第21期保有資産（49物件）データ 鑑定評価の概要

- (注1) 取得価額、期末帳簿価格における価格時点は、2023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) 「イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）」の取得価額は、2022年10月27日に追加取得した土地の追加取得の金額を含みます。
- (注5) イオンモール甲府昭和の増築棟7,100百万円分を2018年9月3日付で取得しており、上記の鑑定評価額は、既存棟と増築棟を一体とした鑑定評価を参照しています。
- (注6) 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7) マレーシア・リングットの円貨換算は、第20期末が2023年1月31日（1RM=30.73円（小数点第3位を切り捨て））、第21期末が2023年7月31日（1RM=31.02円（小数点第3位を切り捨て））の為替相場を用いています。

P.68 賃料増加を伴う活性化投資の主な実績及び今後の予定

- (注1) 「活性化投資額」とは、運用物件の価値向上のための工事の請負代金額をいいます。
- (注2) 上表の実績（2023年1月迄）については、上場以降に実施した投資額100百万円以上の賃料増額を伴う活性化投資を、2023年2月-2023年7月（第21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.70 ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ①

- (注1) 2023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) 2023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、2022年12月～2023年5月における売上高について、前年同期間（2021年12月～2022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.71 ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ②

(注1) 2023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) 2023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.72 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.73 借入金等の状況 ①

(注1) 実質固定金利は、変動金利による借入ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率をいいます。

(注2) 基準金利とは全国銀行協会が公表する日本円Tiborをいいます。但し、対応する期間が存在しない場合、線形按分の方法によりエージェントが合理的に定めた利率をいいます。

(注3) 2018年4月16日付で三菱UFJ信託銀行株式会社の法人貸出等業務が、会社分割方式により株式会社三菱UFJ銀行に移管されたことに伴い、三菱UFJ信託銀行株式会社の貸付債権は、同日付で株式会社三菱UFJ銀行へ承継されています。

(注4) 2021年5月1日付で三重銀行と第三銀行が合併し、三十三銀行となりました。

ディスクレームー

- 本資料には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。これらの将来に関する記述は、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、将来予想に関する本資料の記述を更新して公表する義務を負うものではありません。
- 本資料は、本投資法人の概要及び運用戦略の説明等に関する資料であり、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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