

# 第17期 (2021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/>



イオンモール成田

# 目次

## I. 第17期決算/第18期・第19期業績予想/今後の成長目標

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| 1. 第16期以降の投資主価値向上への取組み .....      | P.5  |
| 2. 第17期（2021年7月期）決算概要 .....       | P.6  |
| 3. 第17期運用状況 ～商業施設動向～ .....        | P.7  |
| 4. 第18期（2022年1月期）業績予想 .....       | P.8  |
| 5. 第19期（2022年7月期）業績予想 .....       | P.9  |
| 6. 第6回公募増資 .....                  | P.10 |
| 7. 分配金への考え方 .....                 | P.11 |
| 8. キャッシュマネジメント戦略の推進 .....         | P.12 |
| 9. 第17期末（2021年7月期）ポートフォリオ指標 ..... | P.13 |

## II. イオンリートの強み

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| 1. イオンリートの強み .....                 | P.15      |
| 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.16      |
| 3. 「Withコロナにおけるイオングループの取組み .....   | P.17      |
| 4. 「地域社会の生活インフラ資産」への目利き力 .....     | P.18      |
| 5. 生活インフラ資産の安定性及び賃料の安定性 .....      | P.19      |
| 6. 外部成長 ～パイプラインサポートを通じた厳選投資～ ..... | P.20      |
| 7. 外部成長 ～パイプラインサポートによる更なる成長～ ..... | P.21      |
| 8. 内部成長 ～運用物件の価値向上のための活性化投資～ ..... | P.22      |
| 9. 財務方針 ～安定調達～ .....               | P.23      |
| 10. 財務方針 ～財務運営～ .....              | P.24      |
| 11. 財務方針 ～LTV及び調達コスト推移～ .....      | P.25      |
| 12. リスクマネジメント ～自然災害への対応～ .....     | P.26      |
| 13. 成長の原動力となるキャッシュフロー創出力 .....     | P.27      |
| 14. サステナビリティ .....                 | P.28-P.32 |
| 15. マネジメントメッセージ .....              | P.33      |

# 目次

## 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.35      |
| 2. ポートフォリオ構築方針 .....                    | P.36      |
| 3. 第17期末ポートフォリオの分散状況と関連数値.....          | P.37      |
| 4. イオンリートの保有物件（新規取得資産組入後） .....         | P.38      |
| 5. 第6回公募増資 新規取得物件紹介 .....               | P.39-P.42 |
| 6. イオンモール新利府 北館 グランドオープン .....          | P.43      |
| 7. 上場以降の資産規模の推移及び取組み .....              | P.44      |
| 8. 分配金とNAVの進捗 .....                     | P.45      |
| 9. 着実な巡航分配金の成長 .....                    | P.46      |
| 10. 保有海外不動産概要 ~リート初海外不動産投資~ .....       | P.47      |
| 11. 海外不動産取得スキーム .....                   | P.48      |
| 12. 保有物流施設概要 .....                      | P.49      |
| 13. イオングループ① ~サポート契約締結会社の拡大~ .....      | P.50      |
| 14. イオングループ② ~グループ概要~ .....             | P.51      |
| 15. イオングループ③ ~主要な大規模商業施設（開発中を含む）~ ..... | P.52      |

## Appendix 2 データ集

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| 1. 第17期(2021年7月期)貸借対照表 .....       | P.54    |
| 2. 第17期(2021年7月期)損益計算書 .....       | P.55    |
| 3. ポートフォリオ一覧 .....                 | P.56-57 |
| 4. 第17期保有資産（43物件）データ 鑑定評価の概要 ..... | P.58-59 |
| 5. 平均キャップレート .....                 | P.60    |
| 6. 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.61    |
| 7. 活性化投資事例 .....                   | P.62    |
| 8. ポートフォリオ組入店舗の業績動向 .....          | P.63-64 |
| 9. 財務運営 .....                      | P.65    |
| 10. 借入金等の状況 .....                  | P.66-67 |
| 11. 投資口価格推移 .....                  | P.68    |
| 12. 投資主の状況 .....                   | P.69    |
| 13. ディスクレーマー .....                 | P.70    |

第17期（2021年7月期）決算説明資料

# I. 第17期決算/ 第18期・第19期業績予想/ 今後の成長目標

# 第16期以降の投資主価値向上への取組み

|     | 第16期<br>2021年1月期               | 第17期<br>2021年7月期                          |   | 第18期<br>2022年1月期  | 第19期<br>2022年7月期 |
|-----|--------------------------------|---|---|---|------------------|
| 物件  | ●<br>イオン上田SC<br>取得<br><br>53億円 | ● ○<br>イオンモール<br>直方<br>(底地)取得<br><br>13億円 | ○ ○ ●<br>イオンモール<br>新利府 北館<br>賃料変更<br><br>イオンモール<br>新利府 北館<br>グランドオープン | ●<br>イオンモール高崎<br>イオンモール成田<br>イオンモール新小松<br>イオンモール佐賀大和<br>取得<br>502億円 |                  |
| 分配金 | 3,184円<br>(実績)                 | 3,200円<br>(実績)                            |   | 3,315円<br>(予想)  | 3,270円<br>(予想)   |

## 巡航分配金の推移



(注) 「フリーキャッシュフロー」とは、各計算期間の減価償却費から資本的支出（賃料増額を伴う活性化投資を除く）を控除した金額をいい、本資料において「FCF」と記載することがあります。

# 第17期（2021年7月期）決算概要

地震被害や一時的な賃料変更があったものの、配当準備積立金を活用して分配金3,200円を維持

(単位：百万円)

|              | 第17期 (2021年 7月期) |           |            | 第16期 (2021年 1月期) |            |
|--------------|------------------|-----------|------------|------------------|------------|
|              | 実績<br>A          | 当初予想<br>B | 予想差<br>A-B | 実績<br>C          | 前期差<br>A-C |
| 営業収益         | 17,696           | 17,690    | +5         | 17,701           | ▲4         |
| 営業費用         | 10,946           | 10,984    | ① ▲37      | 10,899           | ④ +47      |
| 営業利益         | 6,749            | 6,706     | +43        | 6,802            | ▲52        |
| 経常利益         | 5,988            | 5,934     | +54        | 5,965            | +22        |
| 特別利益         | 385              | -         | ② +385     | -                | ⑤ +385     |
| 特別損失         | 503              | -         | ③ +503     | -                | ⑥ +503     |
| 当期純利益        | 5,869            | 5,933     | ▲64        | 5,965            | ▲96        |
| 配当準備積立金取崩    | (注) 124          | 69        | +54        | -                | +124       |
| NOI          | 12,317           | 12,291    | +25        | 12,338           | ▲21        |
| 発行済投資口数 (口)  | 1,873,317        | 1,873,317 | -          | 1,873,317        | -          |
| 1口当たり分配金 (円) | 3,200            | 3,200     | -          | 3,184            | +16        |

## 対予想 差異要因 (A-B)

| 項番 | 主な内訳   | 金額<br>(百万円) |
|----|--------|-------------|
| ①  | 公租公課   | ▲41         |
|    | 修繕費    | +38         |
| ②  | 保険金収入  | +385        |
| ③  | 地震関連損失 | +503        |

## 対前期実績 差異要因 (A-C)

| 項番 | 主な内訳   | 金額<br>(百万円) |
|----|--------|-------------|
| ④  | 公租公課   | +45         |
|    | 借地借家料  | ▲40         |
|    | 修繕費    | +37         |
| ⑤  | 保険金収入  | +385        |
| ⑥  | 地震関連損失 | +503        |

(注)

| 主な内訳                                      | 金額(百万円) |
|---|---------|
| 福島県沖地震等の被害に係る特別損失から当被害による保険金受入に係る特別利益の差引額 | +118    |
| イオンモール新利府 北館の一時的な賃料変更                     | +69     |
| その他(公租公課等)                                | ▲63     |
| 合計  | +124    |

# 第17期運用状況 ～商業施設動向～

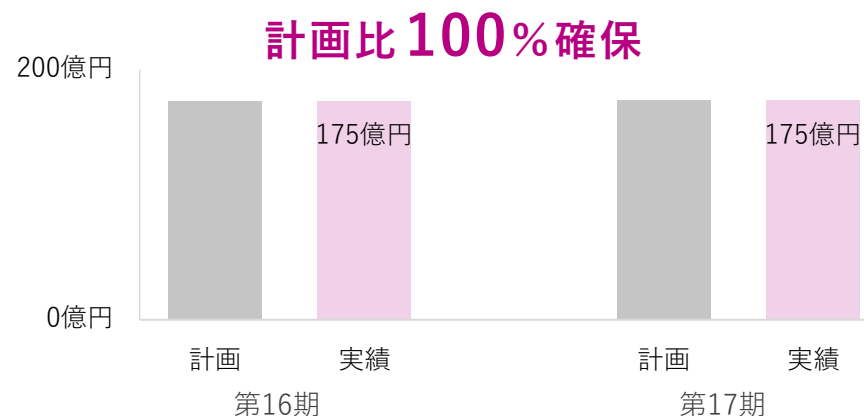
新型コロナウイルスの影響が拡大するも、核店舗を中心に継続的に営業  
マスターリース賃料計画比100%確保、エンドテナント売上高も底堅く推移

## 国内及び海外動向

|               |  |
|---------------|--|
| 国内            | 感染者数増に伴い、大都市を中心に緊急事態宣言発出<br>ワクチン接種率 <sup>(注1)</sup> : 50.0%                    |
| 海外<br>(マレーシア) | 厳しい行動制限を継続するも、感染者数が足元高止まり<br>経済活動の段階的緩和を模索中<br>ワクチン接種率 <sup>(注1)</sup> : 52.0% |

(注1) 2021年9月13日現在、「Our World in Data」より。

## イオンリート 賃料収入収受状況

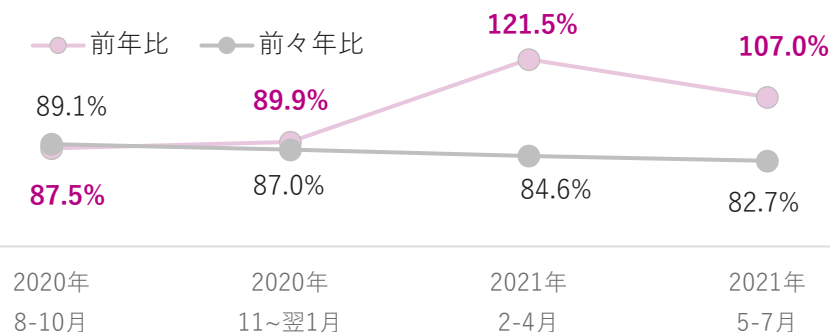


## 国内及び海外保有商業施設の営業状況

|               |   |
|---------------|---|
| 国内            | GMS及び専門店共に100%営業継続  |
| 海外<br>(マレーシア) | GMSを中心にほぼ100%営業継続<br>*SEREMBAN 2はロックダウン期間の7/15-7/23全館営業休止 |

## エンドテナント売上高(前年、前々年比)<sup>(注2)</sup>

前々年比**80%超**で底堅く推移



(注2) 「エンドテナント売上高(前年比、前々年比)」は、本投資法人が2021年7月末日時点で保有する国内商業施設において、2020年8月～2021年7月迄のエンドテナント売上高について、前年及び前々年同月比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。2021年6月及び7月については、各マスターリースへのヒアリングによる速報値で算定しています。

# 第18期（2022年1月期）業績予想

新規物件取得と固都税効果により、分配金3,315円と前回予想を大きく上回る見込み

（単位：百万円）

|             | 第18期（2022年1月期） |           |            | 第17期（2021年7月期） |            |
|-------------|----------------|-----------|------------|----------------|------------|
|             | 今回予想<br>A      | 前回予想<br>B | 予想差<br>A-B | 実績<br>C        | 前期差<br>A-C |
| 営業収益        | 19,890         | 17,762    | ① +2,128   | 17,696         | ⑥ +2,193   |
| 営業費用        | 12,224         | 10,939    | ② +1,285   | 10,946         | ⑦ +1,277   |
| 営業利益        | 7,665          | 6,822     | +842       | 6,749          | +915       |
| 経常利益        | 6,715          | 5,999     | ③ +715     | 5,988          | ⑧ +726     |
| 特別損失        | 79             | -         | ④ +79      | 503            | ⑨ ▲424     |
| 当期純利益       | 6,635          | 5,999     | +635       | 5,869          | +765       |
| 配当準備積立金取崩   | 149            | -         | ⑤ +149     | 124            | +25        |
| NOI         | 13,794         | 12,327    | +1,467     | 12,317         | +1,477     |
| 発行済投資口数(口)  | 2,044,467      | 1,873,317 | +171,150   | 1,873,317      | +171,150   |
| 1口当たり分配金(円) | 3,315          | 3,200     | +115       | 3,200          | +115       |

## 対前回予想 差異要因 (A-B)

| 項番 | 主な内訳                        | 金額(百万円) |
|----|-----------------------------|---------|
| ①  | 新規取得資産組入による賃料収入増            | +2,166  |
| ②  | 新規取得資産組入による費用増              | +935    |
|    | 修繕費                         | +258    |
| ③  | イオンモール新小松等の定期借地権償却等         | +69     |
|    | 第6回公募増資関連費用                 | +115    |
| ④  | 既存定期借地物件の定期借地権償却等の過去分一括計上対応 | +79     |
| ⑤  | 取崩(定期借地権償却等)                | +149    |

## 対前期実績 差異要因 (A-C)

| 項番 | 主な内訳                        | 金額(百万円) |
|----|-----------------------------|---------|
| ⑥  | 新規取得資産組入による賃料収入増            | +2,166  |
| ⑦  | 新規取得資産組入による費用増              | +935    |
|    | 修繕費                         | +262    |
| ⑧  | イオンモール新小松等の定期借地権償却等         | +69     |
|    | 第6回公募増資関連費用                 | +115    |
| ⑨  | 既存定期借地物件の定期借地権償却等の過去分一括計上対応 | +79     |

（注）第18期予想の前提為替レートは、1RM=24.0円



# 第19期（2022年7月期）業績予想

巡航分配金3,270円と中期目標である3,300円に向けて着実に成長

（単位：百万円）

|             | 第19期（2022年7月期） | 第18期（2022年1月期） |            |
|-------------|----------------|----------------|------------|
|             | 予想<br>A        | 今回予想<br>B      | 前期差<br>A-B |
| 営業収益        | 19,918         | 19,890         | ① +28      |
| 営業費用        | 12,356         | 12,224         | ② +132     |
| 営業利益        | 7,561          | 7,665          | ▲103       |
| 経常利益        | 6,621          | 6,715          | ▲93        |
| 当期純利益       | 6,621          | 6,635          | ▲13        |
| 配当準備積立金取崩   | 69             | 149            | ③ ▲79      |
| NOI         | 13,692         | 13,794         | ▲102       |
| 発行済投資口数（口）  | 2,044,467      | 2,044,467      | -          |
| 1口当たり分配金（円） | 3,270          | 3,315          | ▲45        |

（注）第19期予想の前提為替レートは、1RM=24.0円

## 対前期予想 差異要因（A-B）

| 項番 | 主な内訳                              | 金額(百万円) |
|----|-----------------------------------|---------|
| ①  | 新規取得資産の賃料通期寄与                     | +24     |
| ②  | 新規取得資産の固都税費用計上                    | +220    |
|    | 修繕費                               | ▲96     |
| ③  | 既存定期借地物件の定期借地権償却等の過去分一括計上に係る取崩の剥落 | ▲79     |

## 配当準備積立金の活用例・推移

### ・配当準備積立金の活用例

#### 税金不一致対応

- ▶ 定期借地権償却及び資産除去債務の計上に伴う償却等により発生する税金不一致額への対応(毎期69百万円)

#### 突発的事象

- ▶ 除却損・売却損や減損による損失発生
- ▶ 為替変動による収益の減少
- ▶ 天災やそれに起因する想定外の事象
- ▶ 新規投資口発行に伴う分配金の希薄化
- ▶ その他、突発的事象による一時的な費用負担

### ・配当準備積立金の推移

|           |        |
|-----------|--------|
| 第17期末     | 474百万円 |
| 第18期末(見込) | 350百万円 |
| 第19期末(見込) | 200百万円 |

- ▶ 全額取崩後は同様の方針で利益超過分配を実施

# 第6回公募増資

物件取得を通じて着実な分配金成長を継続、資産規模は4,000億円を突破  
成長の源泉となるフリーキャッシュフロー創出力も更に向上

## オファリング概要

|            |                        |
|------------|------------------------|
| オファリング形態   | 国内オファリング<br>(旧臨時報告書方式) |
| 発行決議日      | 2021年8月2日              |
| 条件決定日      | 2021年8月11日             |
| 発行価額総額     | 249億円                  |
| 発行口数       | 171,150口               |
| 新投資口発行後総口数 | 2,044,467口             |

## 新規取得資産

取得価額合計 **502億円** 平均鑑定NOI利回り **6.1%**



**イオンモール高崎**  
増築棟の新設により進化  
北関東最大級の大型モール

取得価額 **171億円**  
鑑定NOI  
利回り **5.8%**



**イオンモール成田**  
オープン以降継続的に  
人口増加が進む地域一番店

取得価額 **140億円**  
鑑定NOI  
利回り **5.6%**



**イオンモール新小松**  
石川県南部で開発が進む  
交通の要衝にある大型モール

取得価額 **153億円**  
鑑定NOI  
利回り **6.9%**



**イオンモール佐賀大和**  
変化するニーズを捉え進化を  
続ける地域密着型モール

取得価額 **37億円**  
鑑定NOI  
利回り **6.6%**

### 資産規模

**3,967**億円(2021年7月期)

▶ **4,470**億円

### 1口当たり巡航分配金

**3,198**円

▶ **3,270**円 (+2.3%)

### 1口当たりNAV<sup>(注)</sup>

**146,432**円(2021年7月期)

▶ **146,847**円

### LTV (敷金込み)

**44.9%**(2021年7月期)

▶ **44.9%**

(注) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の第17期末不動産鑑定評価額は、COVID-19の影響によるマレーシアでの外出等の制限のため、現地での実地調査ができないことから、入手可能な資料等に基づいて不動産鑑定士が評価を行った調査価額となりますが、実地調査以外の手順については不動産鑑定評価基準に則っています。

# 分配金への考え方

配当準備積立金や一時差異等調整引当額を活用した利益超過分配などを駆使し、開示した巡航分配金を維持

## 定期借地権を含む保有物件への対応

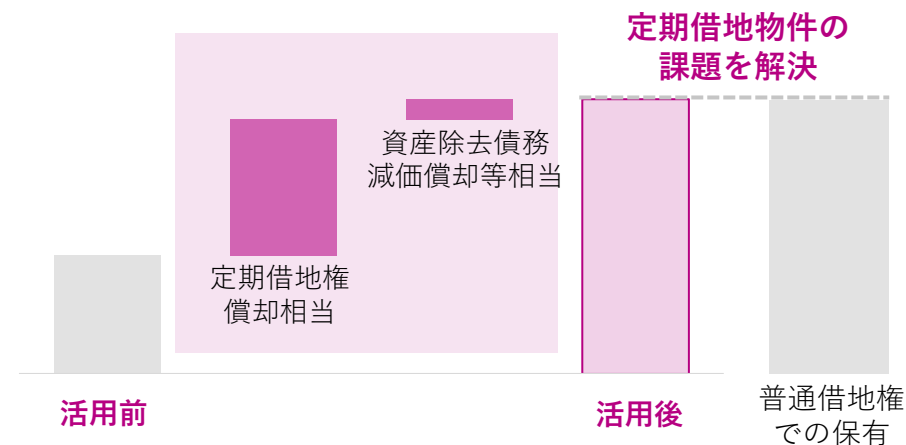
普通借地権の物件と異なり、下記の費用計上に伴い、分配原資が減少

- ▶ 定期借地権償却
- ▶ 資産除去債務に伴う減価償却等

本費用相当額につき、下記制度の活用により、**実質的に当該物件が普通借地権である場合と同等の利回りを実現**

- ▶ (配当準備積立金の残高がある場合) 配当準備積立金の活用
- ▶ (資本の払戻を伴わない) 一時差異等調整引当額の活用

### 分配金効果 イメージ



## 分配金が減少する事象への対応

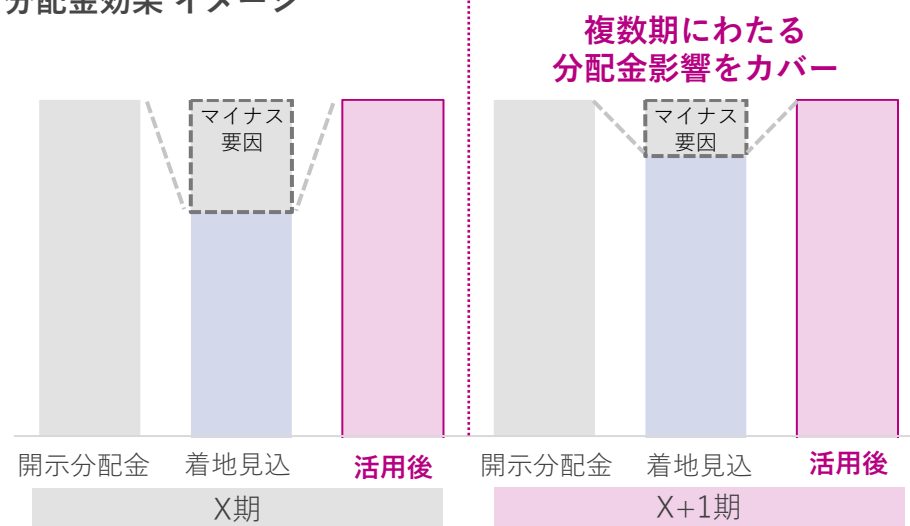
### 配当準備積立金の取崩方針

- ▶ 除却損・売却損や減損による損失発生
- ▶ 為替変動による収益の減少
- ▶ 天災やそれに起因する想定外の事象
- ▶ 新規投資口発行に伴う分配金の希薄化
- ▶ その他、突発的事象による一時的な費用負担
- ▶ 定期借地権償却及び資産除去債務の計上に伴う償却等により発生する費用への対応

配当準備積立金の残高が無くなった場合であっても、複数期にわたる上記のようなマイナス要因に対し、一時的及び継続的利益超過分配による分配金維持が出来るよう明確化

- ▶ **2021年10月21日付投資主総会にて規約変更予定**

### 分配金効果 イメージ



# キャッシュマネジメント戦略の推進

## 巡航分配金

豊富なキャッシュフローを活用し中期的な達成を目指す

3,270円 ▶ **3,300円**

(2021年9月14日現在)

## 資産規模

マーケット環境に応じ  
柔軟な資産規模の拡大を目指す

4,470億円 ▶ **5,000億円**

(2021年9月14日現在)

## フリーキャッシュ活用シミュレーション (78億円試算)

### ①収益力向上

物件取得

活性化投資

NOI利回り 6.3%

償却後利回り 3.9%

物件を取得すると仮定

**分配金 約74円増加**

**LTV 増減なし**

**FCF 1.8億円増**

### ②財務基盤の安定化

LTV  
コントロール

突発的な  
事象への対応

平均金利 0.8%の借入金を

返済すると仮定

**分配金 約15円増加**

**LTV 約1.02%減**

**FCF 増減なし**

### ③資本政策

利益超過分配

自己投資口取得

投資口価格117,145円水準での

自己投資口取得・消却を仮定

・第17期末1口当たりNAV146,432円の0.8倍となる投資口価格水準を前提  
・LTVを一定保持するため、借入金返済を同時に実施することを前提  
・借入金返済額35億円、自己投資口取得・消却額43億円にて試算

**分配金 約65円増加**

**LTV 増減なし**

**FCF 増減なし**

(注1) 将来の巡航分配金及び資産規模の値は、本資産運用会社が設定する運用目標であり、その実現を保証するものではありません。また、上記の各施策は、その実行を確約するものではありません。

(注2) 上記のFCFの見込額は、2021年1月期(第16期)及び2021年7月期(第17期)に保有していた保有資産に係る減価償却費の合計(93億円)から、2021年1月期(第16期)及び2021年7月期(第17期)における、当該決算期に保有していた保有資産に係る資本的支出のうち、賃料増額を伴わない資本的支出(実績値)を控除したものです。

# 第17期（2021年7月期）ポートフォリオ指標

資産規模<sup>(注1)</sup> 43物件

**3,967**億円

(第16期末比 +12億円)

ポートフォリオNOI利回り

**6.3%**

償却後NOI利回り

**3.9%**

含み益<sup>(注2)</sup> <sup>(注3)</sup>

**+697**億円

(第16期末比 +34億円)

1口当たり分配金

**3,200**円

1口当たりNAV<sup>(注3)</sup>

**146,432**円

(第16期末比 +1,828円)

LTV<sup>(敷金除く)</sup>

**41.4%**

LTV<sup>(敷金込み)</sup>

**44.9%**

(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17期末の鑑定評価額-第17期末の帳簿価額にて算出しています。

(注3) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の第17期末不動産鑑定評価額は、COVID-19の影響によるマレーシアでの外出等の制限のため、現地での実地調査ができないことから、入手可能な資料等に基づいて不動産鑑定士が評価を行った調査価額となりますが、実地調査以外の手順については不動産鑑定評価基準に則っています。

第17期（2021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

### ➤ キャッシュフロー創出力

年間約78億円のフリーキャッシュフロー創出力

### ➤ 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

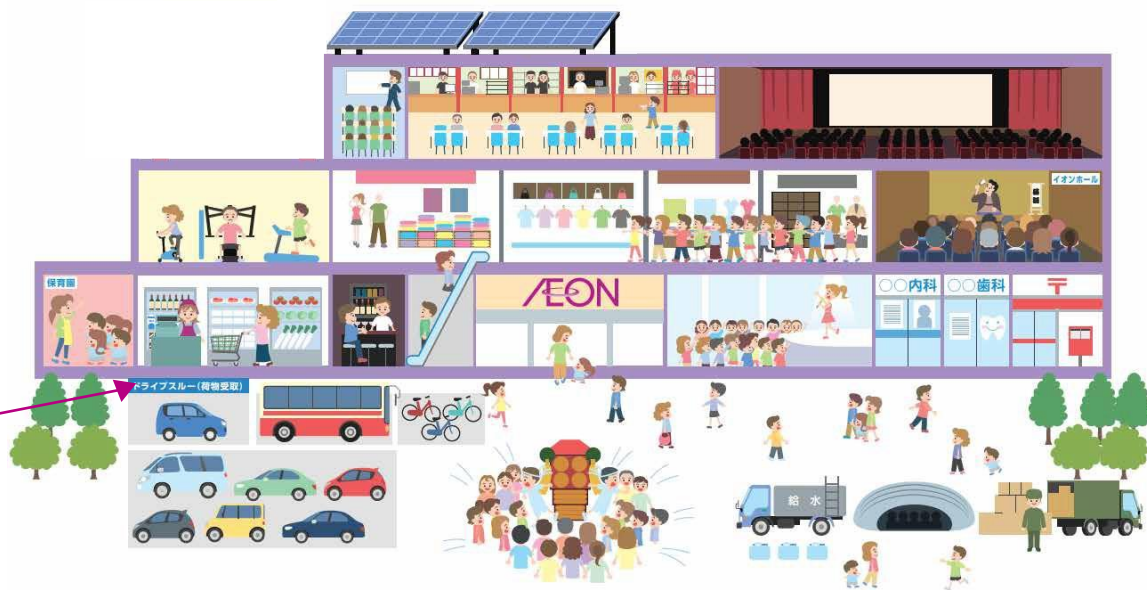


屋上・壁面に太陽光パネルを設置  
環境負荷を低減

### 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

### 店舗と融合するイオンのネットスーパー事業



食品を中心とした、幅広い品  
揃えによる、高い集客力



Webで注文、店内のカウン  
ター・専用ロッカーで受取

### 地域交流・コミュニティの場



モールウォーキング、親子イベント、お祭り、落語等、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」



# Withコロナにおけるイオングループの取組み

生活インフラ資産として、防疫対策を徹底しながら変化を捉えた取組みを実践

## ネットスーパー



## 新しい買い物スタイル



## 安定した日用品の提供



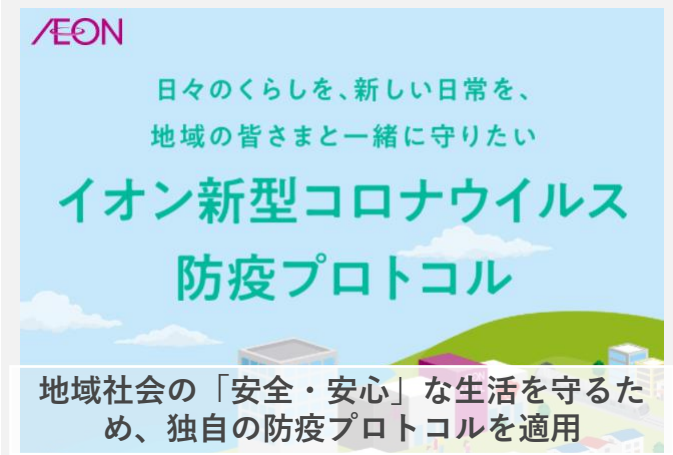
## 密回避の新サービス



## 地域への貢献



## 防疫の徹底



# 「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<sup>(注1)</sup>

約**48万人**  
(10km圏)

交通アクセス

道路交通量<sup>(注2)</sup>  
(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3.0万台)

## 建物設備

駐車場・動線・防災拠点・  
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<sup>(注3)</sup>

約**3,000**  
台超

防災拠点

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  
実質稼働率<sup>(注4)</sup>

約**98%**

リーシング

国内保有商業施設  
総テナント数

約**4,700**  
テナント

(注1) 国内保有SRSC及びRSC34物件のうちマーケットレポートに記載がある30物件にて試算。

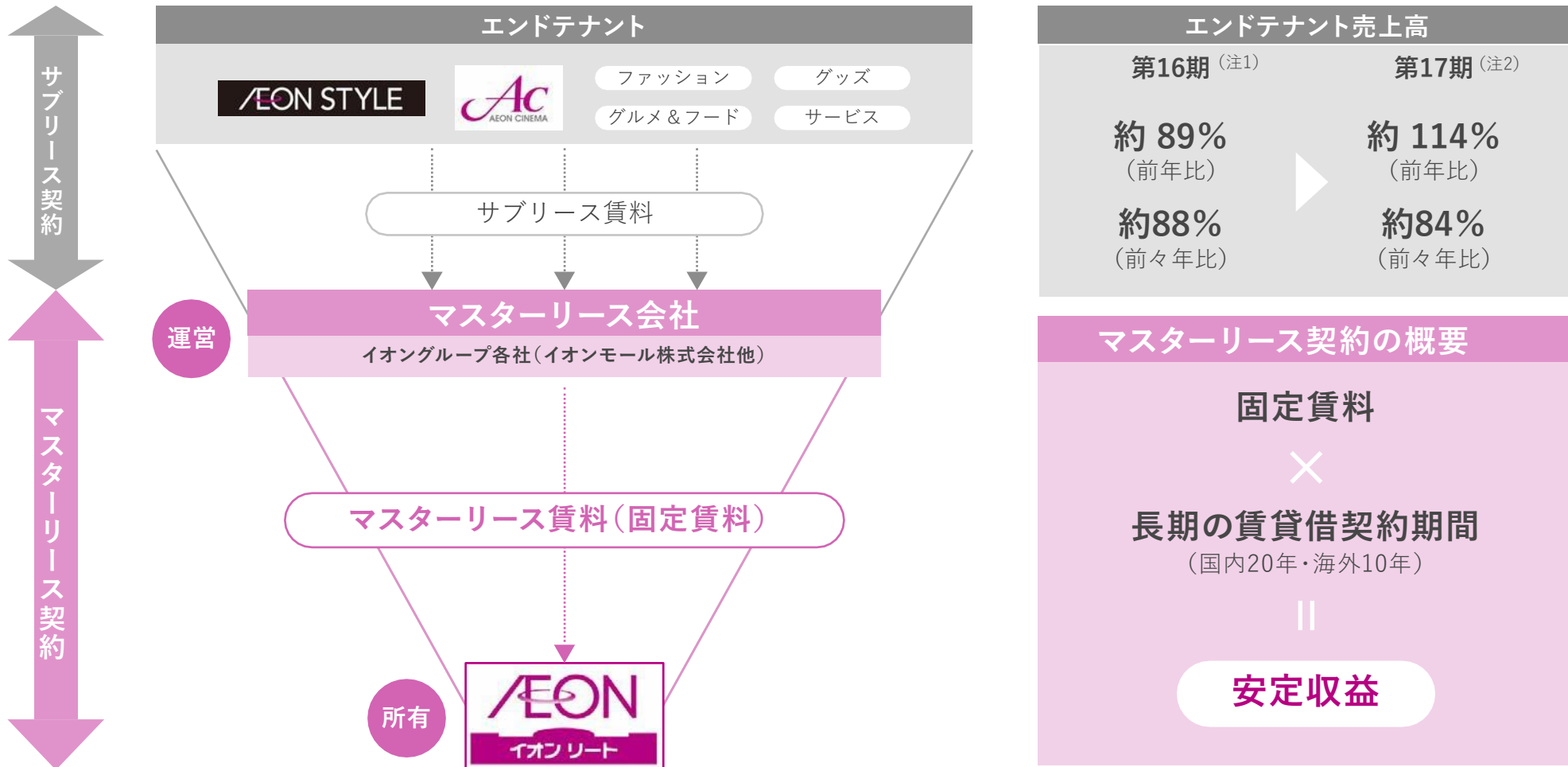
(注3) 国内保有SRSC及びRSC34物件にて試算。

(注2) 平成27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4) 本投資法人が保有する国内商業施設(38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)の比率で算定(2021年5月末時点)

# 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



(注1) 「エンドテナント売上高(第16期)」は、本投資法人が2021年1月末日時点で保有する国内商業施設において、2020年8月～2021年1月迄のエンドテナント売上高合計額について、前年および前々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(第17期)」は、本投資法人が2021年7月末日時点で保有する国内商業施設において、2021年2月～2021年7月迄のエンドテナント売上高合計額について、前年および前々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。2021年6月及び2021年7月については、各マスターリースへのヒアリングによる速報値で算定しています。

# 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

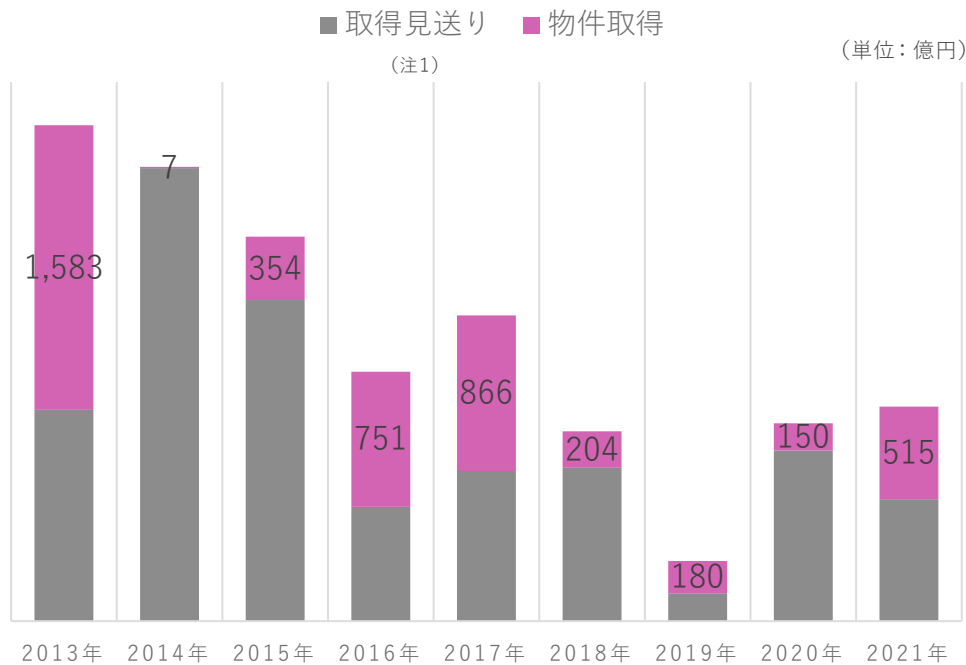
約**3割**

## 厳選投資の実績～適正な条件～

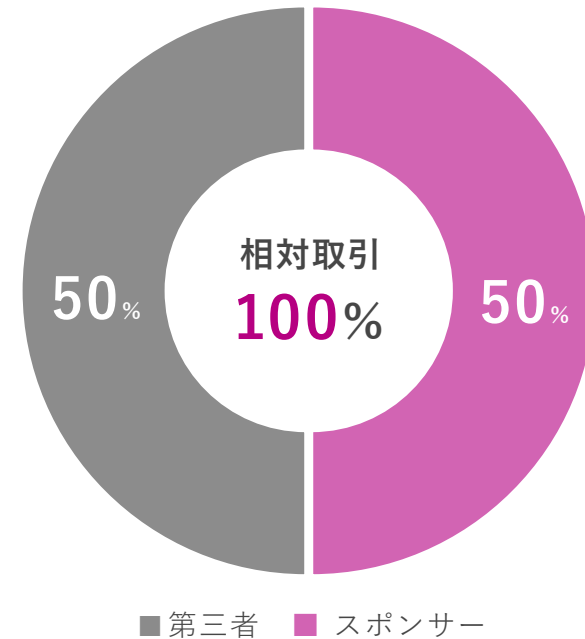
相対取引による物件取得比率

**100%**

## 物件取得の検討結果



## 相対取引による物件取得 (注2)



(注1) 「取得見送り」とは当該期において、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期に取得をしなかった物件群のことを指します。

(注2) 2021年8月末時点の保有資産（2021年8月新規取得資産を含む）を対象に、取引件数ベースにて集計しています。

# 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物件取得が可能

## 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                                  | ▶ 167sc                              |
|    | イオンタウン株式会社                                  | ▶ 148sc                              |
|    | イオンリテール株式会社<br>イオン北海道株式会社<br>イオン九州株式会社      | ▶ 1,160店舗 (注4)<br>(GMS・SM・DS・HC・SuC) |
|    | イオン琉球株式会社<br>株式会社ダイエー<br>イオン東北株式会社          |                                      |
|    | イオングローバルSCM株式会社                             | ▶ 60施設                               |
| 海外 | イオンモール株式会社                                  | ▶ 32sc                               |
|    | AEON CO. (M) BHD.<br>AEON BIG (M) SDN. BHD. | ▶ 65店舗 (GMS・SM・DSのみ)                 |



パイプライン総額 (注5)

2,000億円

(注1) 2021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及びイオングローバルSCM株式会社を除きます。）、各社HP（イオンモール株式会社及びイオンタウン株式会社）及びイオングローバルSCM株式会社より提供されたデータ（2021年7月期）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、過去にイオンリート投資法人が買付意向証明書等を提出し、有効期限を越えていない物件の総額を記載しています。

# 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
- 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
  - ・ 地震による被害の抑制や最小化
  - ・ 営業の早期復旧

### 防煙垂れ壁工事(注2)

18期予定工事を含めた工事進捗率

**約97%** (37物件/38物件)

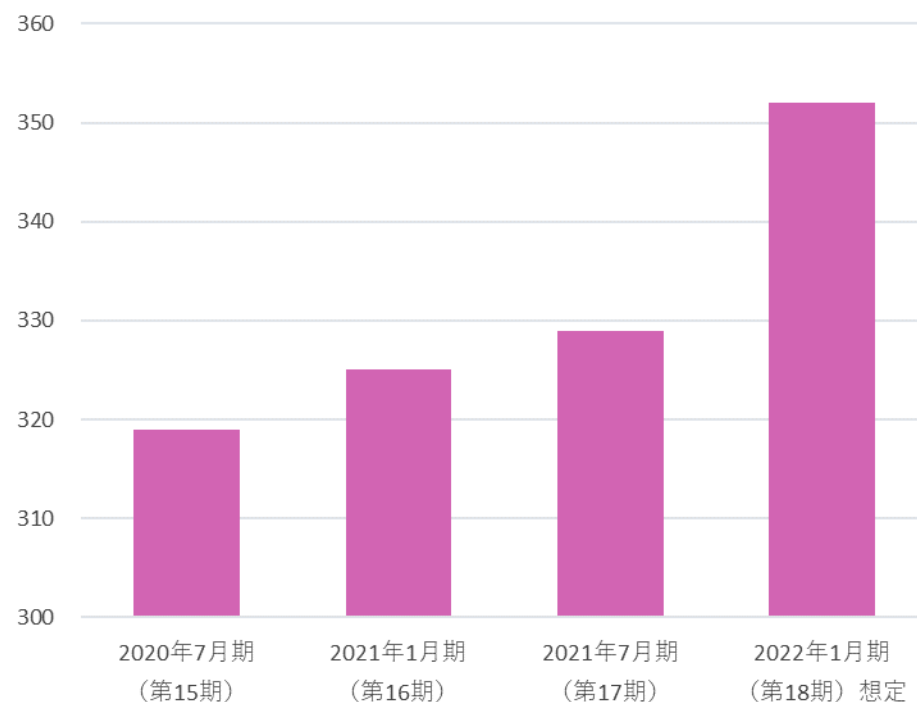


## 賃料増加を伴う活性化投資の累計額

**51.2億円** (2021年7月現在)

## 活性化投資により増加した年間賃料の累計額(注3)

(単位：百万円)



(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) 「防煙垂れ壁」は火災時において煙の流れを遅くするために設置が義務づけられているもので、この素材をガラスから不燃フィルム等に改修し、より安全な施設となるよう努めています。

(注3) 2021年7月期(第17期)末時点の保有資産を集計対象としています。

# 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

### 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に入れ、イオングループの知名度を活かした投資法人債など多様な手段での調達を実施

#### 資金調達先の多様化

(IPO当時) (現在)  
**15社 ▶ 22社**

#### 金融機関との取引拡大

(IPO当時) (現在)  
ローン 100% ▶  
ローン  
ホール債  
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

### 調達コストの安定化

- ▶ アレンジャーを主体としたシンジケートローンでの調達を重視
- ▶ 長期・低利回りで投資法人債によるコスト低減を目指す

#### 調達コスト改善

(IPO当時) (現在)  
**0.90% ▶ 0.77%**

#### 投資法人債比率

**31.9%**  
(直近起債時利回り) **0.992%**  
(180億円 期間10年)

### LTVコントロール

- ▶ 43-47%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

#### LTV

(敷金除く) (敷金込み)  
**41.4% 44.9%**

#### 借入余力 (LTV50%まで)

(IPO当時) (現在)  
**220億円 ▶ 390億円**

### 返済期限の分散化

- ▶ 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

#### 当初残存期間

(IPO当時) (現在)  
**5.3年 ▶ 7.9年**

#### 長期比率

**100%**

#### 金利固定化比率

**100%**

# 財務方針 ～財務運営～

## 財務運営

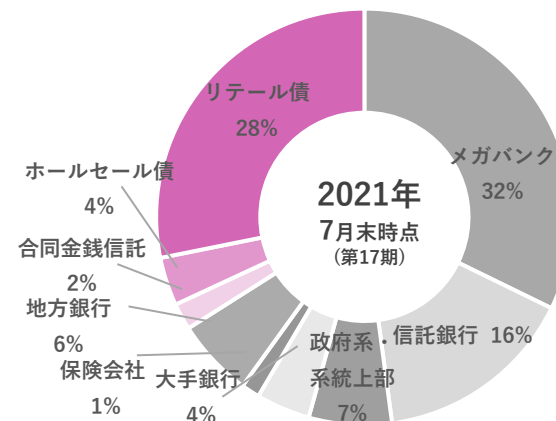
|              | 2021/1月期<br>(第16期) | 2021/7月期<br>(第17期) |
|--------------|--------------------|--------------------|
| 新規調達金額(注1)   | 318億円              | —                  |
| 有利子負債残高      | 1,598億円            | 1,598億円            |
| うち投資法人債残高    | 510億円              | 510億円              |
| 当初残存期間       | 7.9年               | 7.9年               |
| 平均残存期間       | 4.9年               | 4.4年               |
| 平均有利子負債コスト   | 0.77%              | 0.77%              |
| 長短比率         | 100.0%             | 100%               |
| 固定金利比率       | 100.0%             | 100%               |
| LTV (敷金込)    | 44.8%              | 44.9%              |
| 借入余力 (上限50%) | 約390億円             | 約390億円             |

(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。

## 格付の状況

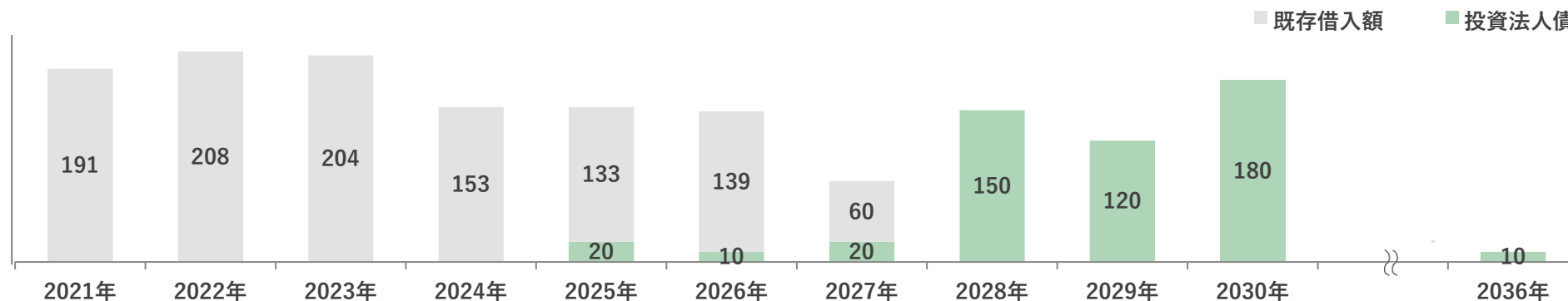
| 信用格付業者           | 格付対象    | 格付  | 格付の見通し |
|------------------|---------|-----|--------|
| 日本格付研究所<br>(JCR) | 長期発行体格付 | AA- | 安定的    |

## 有利子負債の内訳 (2021年7月期(第17期)時点)



## 返済期限の分散化 (2021年7月期(第17期)時点)

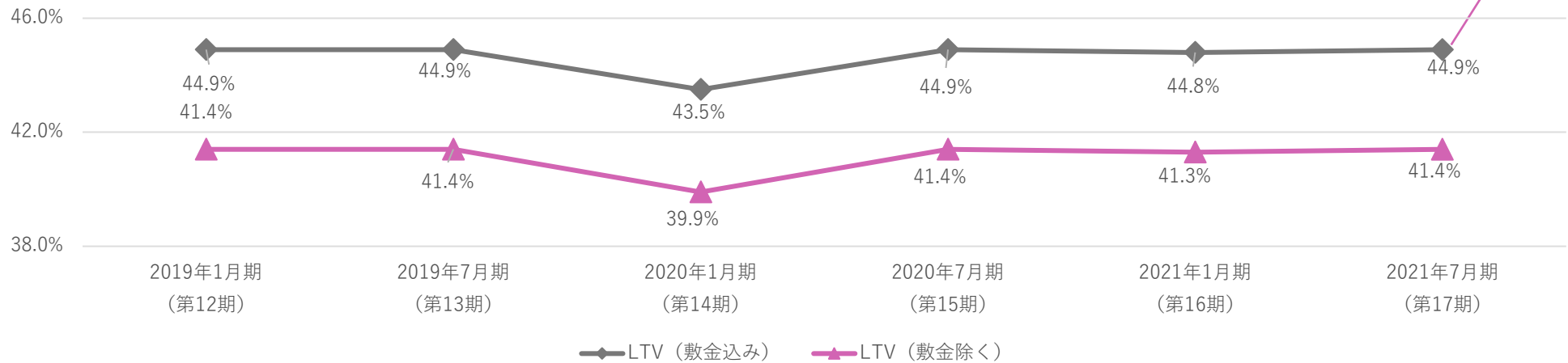
(単位:億円)





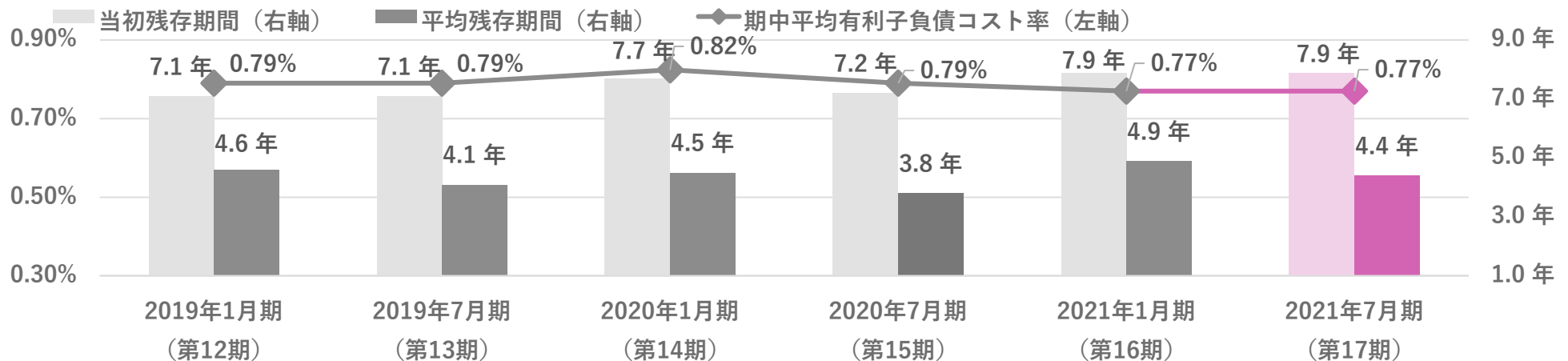
# 財務方針 ～LTV及び調達コスト推移～

## LTVの推移



(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できることを保証又は約束するものではありません。

## 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

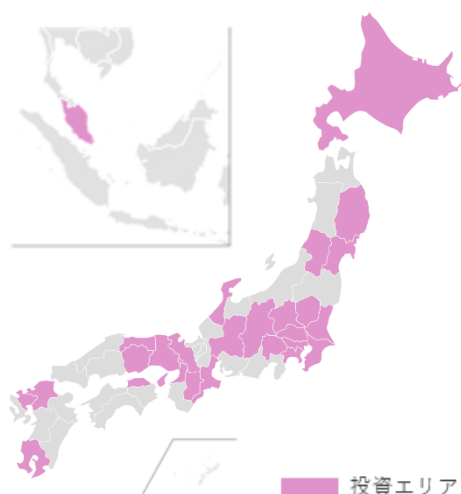
▶ 投資エリア及び1物件当たりの取得価額の分散

26都道府県 (注1)

(第2期末：14県)

+

マレーシア



(注1) 2021年9月14日時点

## 潤沢なキャッシュフロー

▶ 年間約**78億円**のフリーキャッシュフロー (注2) をもとに、自然災害等にも活用可能

(注2) フリーキャッシュフローは、減価償却費－資本的支出（賃料増額を伴う活性化投資を除く）にて算出。第16期・第17期末の数値の合計値。

## 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を付保
- ▶ 地震保険の保険金額：**30億円**（免責1億円）
- ▶ 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

| <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 | 1.2%    | 約 <b>48億円</b> |
| <地震リスクの状況>   |         |               |
| 対象物件、国内保有物件  |         | <b>45物件</b>   |
| 支払限度額（免責1億円） |         | <b>30億円</b>   |
| 保険料（年額）      |         | <b>2.3億円</b>  |

2021年9月14日時点

## 配当準備積立金の積立て

- ▶ 第18期末時点の配当準備積立金残高：**350百万円**（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

<過去の活用事例>

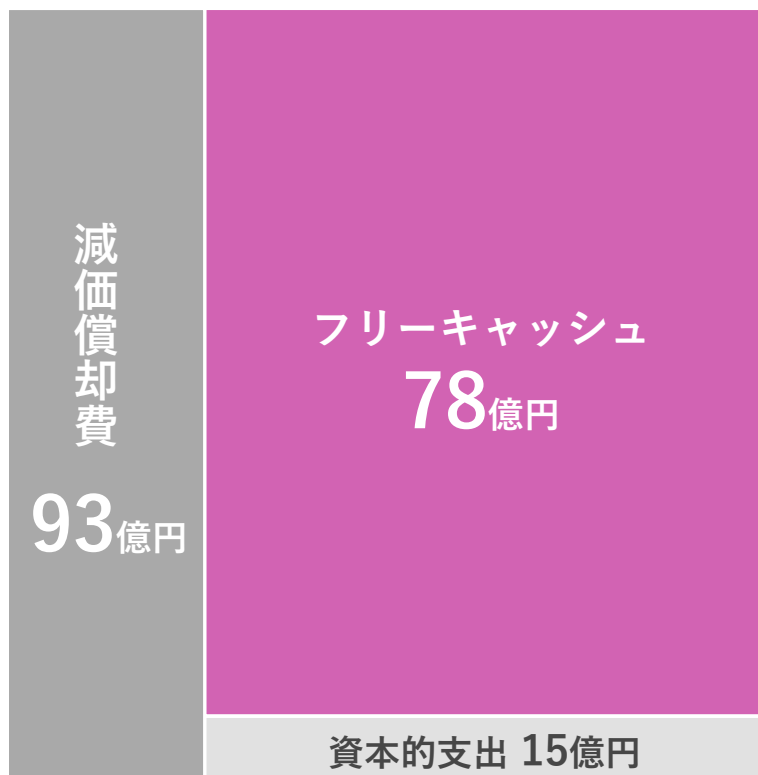
北海道胆振東部地震による被害対応 **46百万円**

# 成長の原動力となるキャッシュフロー創出力

JリートNo.1のキャッシュフロー創出力による豊富な手元資金 <sup>(注1)(注2)</sup>

## 創出実績 <sup>(注3)</sup>

第16期・第17期 実績合計



## 過去の投資実績

外部成長 新規物件取得 53億円



外部成長 増築棟の取得 71億円



外部成長 土地の追加取得 13億円



内部成長 増床リニューアル 7.9億円



(注1) 2021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を対象に、本資産運用会社にて計算。

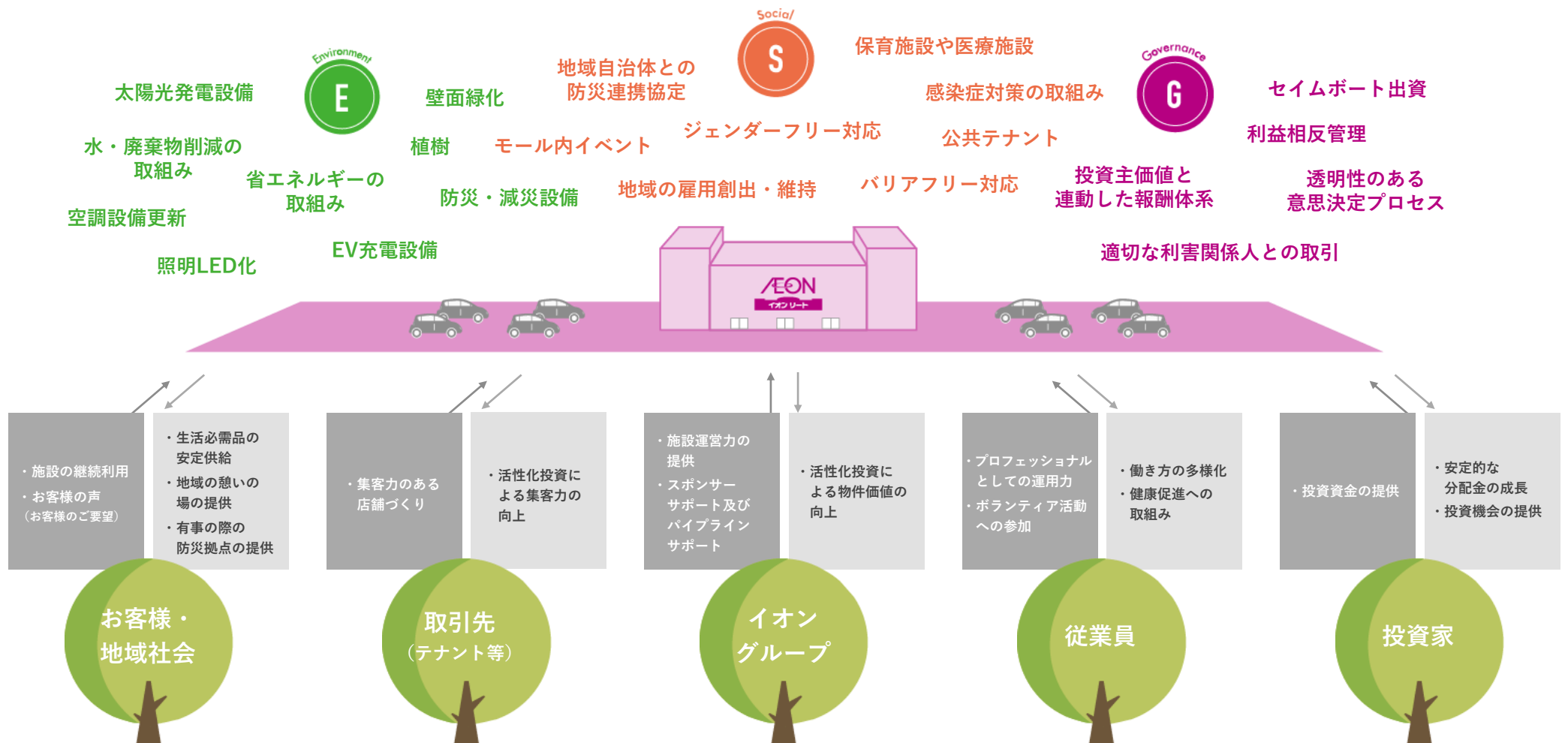
(注2) 減価償却費÷総資産（年率）にて算出。

(注3) フリーキャッシュフローは、減価償却費－資本的支出（賃料増額を伴う活性化投資を除く）にて算出。

# 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

2020年 GRESBリアルエステイト評価にて **5 Stars** (最上位評価) を取得



# 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CO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>排出原単位の低減を目指します。

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

## 環境評価認証

環境認証取得率 **83.3%** <sup>(注2)</sup>

(物件総賃貸可能面積ベース/2021年7月末時点)

### DBJ Green Building認証



DBJ Green Building

**24物件**取得



2021年1月  
イオンモールKYOTO  
★★★★★取得

### CASBEE不動産評価認証



**Sランク 4物件**  
(最高評価)



2020年7月  
イオンモール多摩平の森  
(その他3物件)

### BELS評価



★★★ **1物件**



2020年2月  
イオン南大阪RDC

(注1) 上図は、本投資法人、本資産運用会社及びイオングループのESGへの取り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。

(注2) 「環境認証取得率」は、本投資法人が2021年7月末日時点で保有する国内商業施設および国内物流施設（計41物件）のうち、第三者評価により環境認証を取得した物件の賃貸可能面積と41物件総賃貸面積算により算出したものです。

# 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



コロナ禍でも営業を継続し地域の雇用維持に貢献

### 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

### 従業員への取り組み

#### 働きやすい環境の整備



健康経営優良法人  
Health and productivity

経済産業省2021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協定順守の徹底による残業の削減
- ▶ 社内通報制度の設置

#### パンデミック対応



- ▶ 以前よりインフルエンザ対策としてマスク・消毒液を全役職員へ配布
- ▶ テレワーク・時差出勤の推進
- ▶ テレワーク率69.4%（2021年1月～2021年7月）

### 人材育成、従業員教育、資格取得支援

| 資格名               | 保有者数 | 研修の種類      | 回数  |
|-------------------|------|------------|-----|
| 宅地建物取引士           | 14名  | コンプライアンス研修 | 13回 |
| ARESマスター          | 9名   | 業務研修       | 19回 |
| 公認不動産コンサルティングマスター | 2名   | 合計         | 32回 |

(2021年7月末日時点)

(2020年2月から2021年1月末)

(注) 上図は、本投資法人、本資産運用会社及びイオングループのESGへの取り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。

# サステナビリティ ～ガバナンス・その他の取組み～

Governance  
**G**

## ガバナンス

透明性のある意思決定プロセス

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 **17.2%** 保有

(2021年9月時点)

## GRESB リアルエステイト評価



最上位  
評価

**5 Stars**取得

5年  
連続

**Green Star**取得

## サステナブル ファイナンス

サステナビリティファイナンス

グリーンファイナンス

最上位 **SU1** 取得 (JCR)

最上位 **Green1** 取得 (JCR)

サステナビリティ  
ボンド (リテール)

**180**億円

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

## 2020年度インパクト・レポート (注)

| 分類                              |     |       |     | 電気<br>(kWh, kWh/m <sup>2</sup> ) | ガス<br>(m <sup>3</sup> , m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) | 温室効果ガス<br>(t-CO <sub>2</sub> , t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------|-----|-------|-----|----------------------------------|--|--|
| サステナビリティ<br>適格資産・グリーン<br>適格資産   | 物件数 | 29    | 総量  | 436,388,911                      | 1,625,302  | 190,447  |
|                                 | 比率  | 74.4% | 原単位 | 147                              | 0.5  | 0.0643   |
| 非サステナビリティ<br>適格資産・非グリーン<br>適格資産 | 物件数 | 10    | 総量  | 94,929,275                       | 2,113,050  | 47,318   |
|                                 | 比率  | 25.6% | 原単位 | 204                              | 4.5  | 0.1015   |

(注) 2020年度の計算期間は、2020年3月から2021年2月までです。

# 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2050

2030年  
**35%削減**  
(2010年対比)

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。

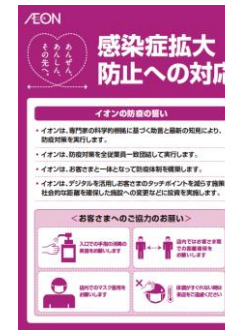
|          |   |
|----------|---|
| 店舗       | 店舗で排出するCO <sub>2</sub> 等を2050年までに総量でゼロにします。 |
| 商品・物流    | 事業の過程で発生するCO <sub>2</sub> 等をゼロにする努力を続けます。   |
| お客さまとともに | すべてのお客さまとともに、脱炭素社会の実現に努めます。                 |

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

省エネ  
再エネ

## 防疫体制の構築



- ▶ グループとして  
「新しい生活様式」確立をリード
- ▶ お客さまへ  
「安全・安心」を提供し続ける

## BCM (事業継続マネジメント)

- ▶ 自衛隊・日本航空と連携
- ▶ 目標 防災拠点100店舗



## ダイバーシティ

目標

- ▶ 女性管理職  
**50%** (2019年度 27%)
- ▶ 障がい者雇用率  
**3.0% 1万人**  
(2019年2月末時点 2.6% 8,412人)



(注) 上図は、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。



# マネジメントメッセージ

## MANAGEMENT MESSAGE

代表取締役社長  
関 延明



2021年8月、イオンリートは上場来6回目となる公募増資を実施し、新たに「地域社会の生活インフラ資産」である4物件を取得しました。これにより、資産規模は4,000億円を突破し、運用の安定性が更に向上、中期目標である1口当たり巡航分配金3,300円の達成に向けて着実に成長を続けております。

新型コロナウイルス感染症拡大による社会経済への影響が続いておりますが、イオンリートは従前より取り組んできた「長期固定賃料のマスターリース契約」による安定的な資産運用に加え、「豊富なパイプライン」による継続的な外部成長を目指してまいります。また、サステナビリティへの取組みもこれまで以上に注力、推進しており、多くの第三者評価・認証をいただいております。

今後も投資運用を通じて、ステークホルダーのみなさまと共に「持続可能な成長」を実現すべく、取り組んでまいります。

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トの設立にも深く寄与。イオンリート(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。



常務取締役  
井戸坂 智祐

### 略歴

1995年共栄火災海上保険(相)入社。  
1996年ジャスコ(株)(現イオン(株))入社、2008年より同社戦略部において、グループ中期経営計画策定、投資委員会設立等に従事。  
2011年同社コーポレート・コミュニケーション部長に就任し、グループ広報・IR・SR業務を統括。  
2016年イオンペット(株)専務取締役経営戦略最高責任者就任。2020年5月当社取締役。  
2021年5月より当社常務取締役 経理・管理管掌。



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年よりイオン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  
櫻村 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。

第17期（2021年7月期）決算説明資料

# Appendix 1

## イオンリート投資法人の特徴

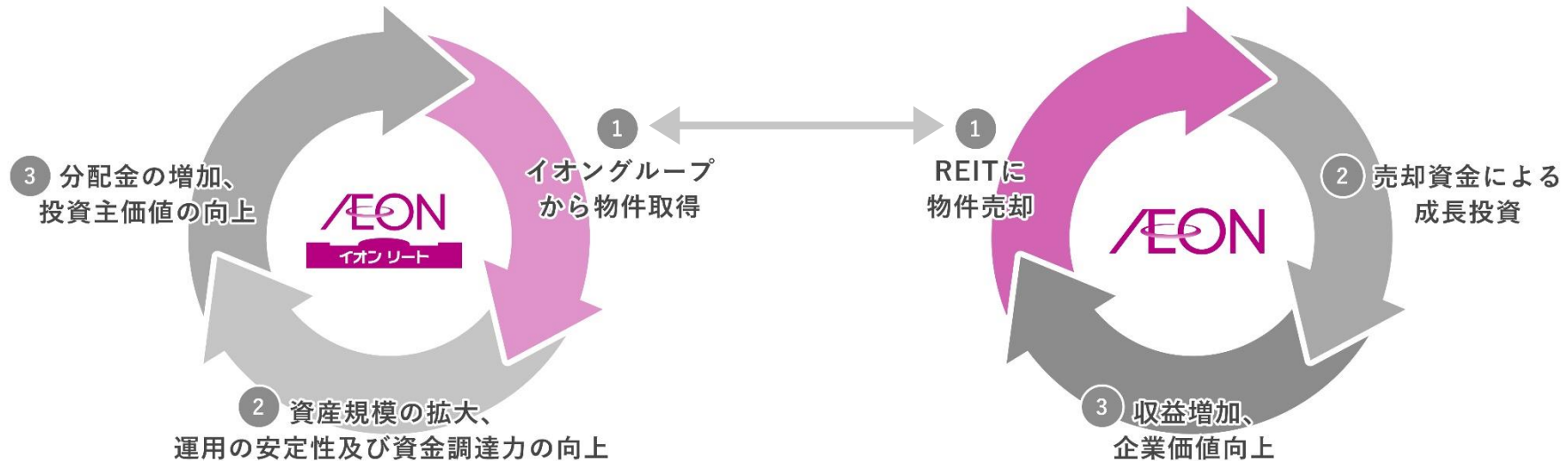
# 基本理念・基本方針

## 基本理念

- ▶ 地域社会の豊かな暮らしを支える商業施設等<sup>(注1)</sup>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<sup>(注2)</sup>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。



(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287社の連結子会社及び27社の持分法適用関連会社(2021年2月時点)にて構成されるグループをいいます。

# 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 <sup>(注1)</sup> |
|-----------------|---|----------------------|
| 大規模商業施設         | ① 超広域商圈型ショッピングセンター (SRSC)<br>複数の核テナント + 専門店200店超                                      | 80%以上                |
|                 | ② 広域商圈型ショッピングセンター (RSC)<br>大型GMS等 + 専門店50店以上  |                      |
|                 | ③ コミュニティ型商業施設 (CSC)<br>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) | ネイバーフード型 (NSC) : 食品スーパー等 + 専門店10~30店<br>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**

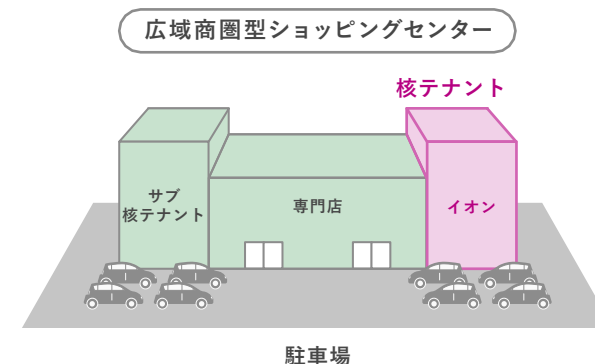
海外

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

(注1) 取得価額ベースにて算出しています。

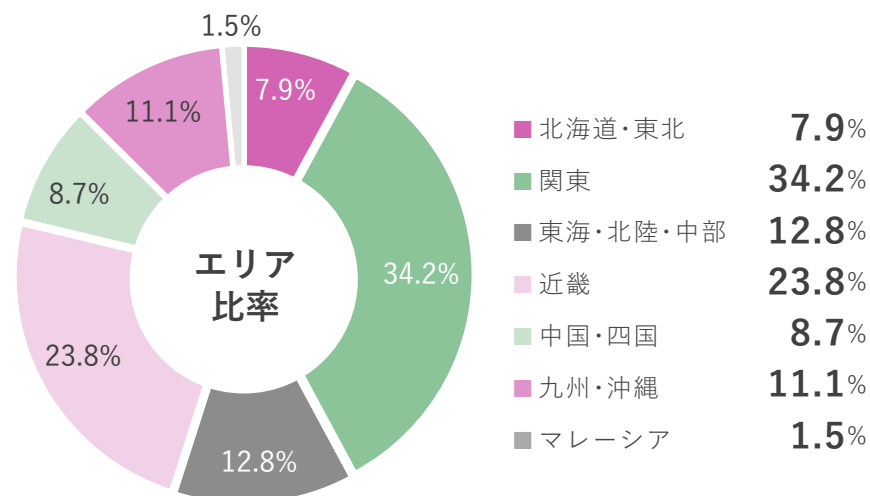
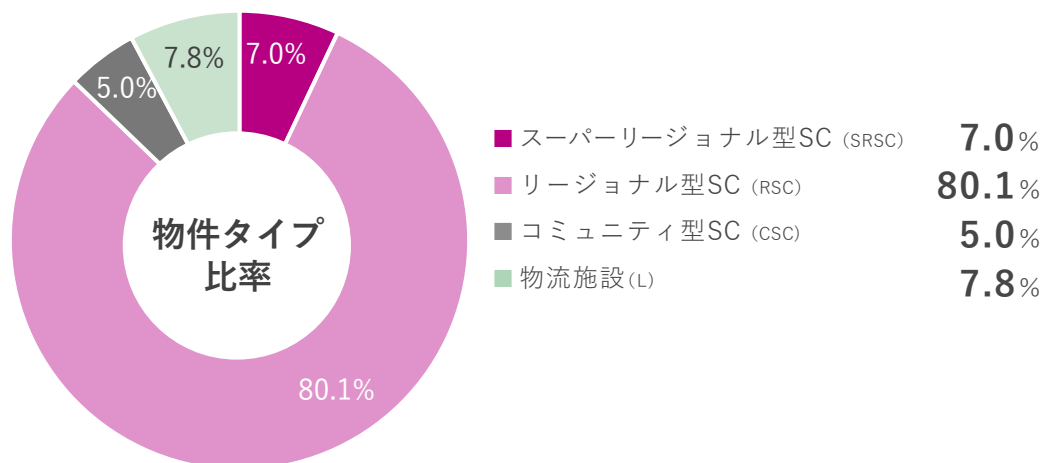
(注2) マレーシアなどのアセアン地域、中国などをいいます。

(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。



# 第17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       | 43物件 (内、国内41物件、海外2物件) |
| 取得価額合計    | 3,967億円               |
| NOI利回り    | 6.3%                  |
| 償却後NOI利回り | 3.9%                  |
| 残存賃貸借契約期間 | 14.2年                 |
| 築年数       | 16.6年                 |

# イオンリートの保有物件（新規取得資産組入後）

## 東海・中部・北陸 8物件

- ⑥ イオンモール大垣（岐阜県大垣市）
- ⑦ イオンモール鈴鹿（三重県鈴鹿市）
- ⑧ イオンモール明和（三重県多気郡）
- ⑳ イオンモール四日市北（三重県四日市市）
- ㉓ イオンモール甲府昭和（山梨県中巨摩郡）
- ㉑ 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 4物件

- ⑬ イオンモール直方（福岡県直方市）
- ⑲ イオンモール鹿児島（鹿児島県鹿児島市）
- ⑳ 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）**



## マレーシア 2物件

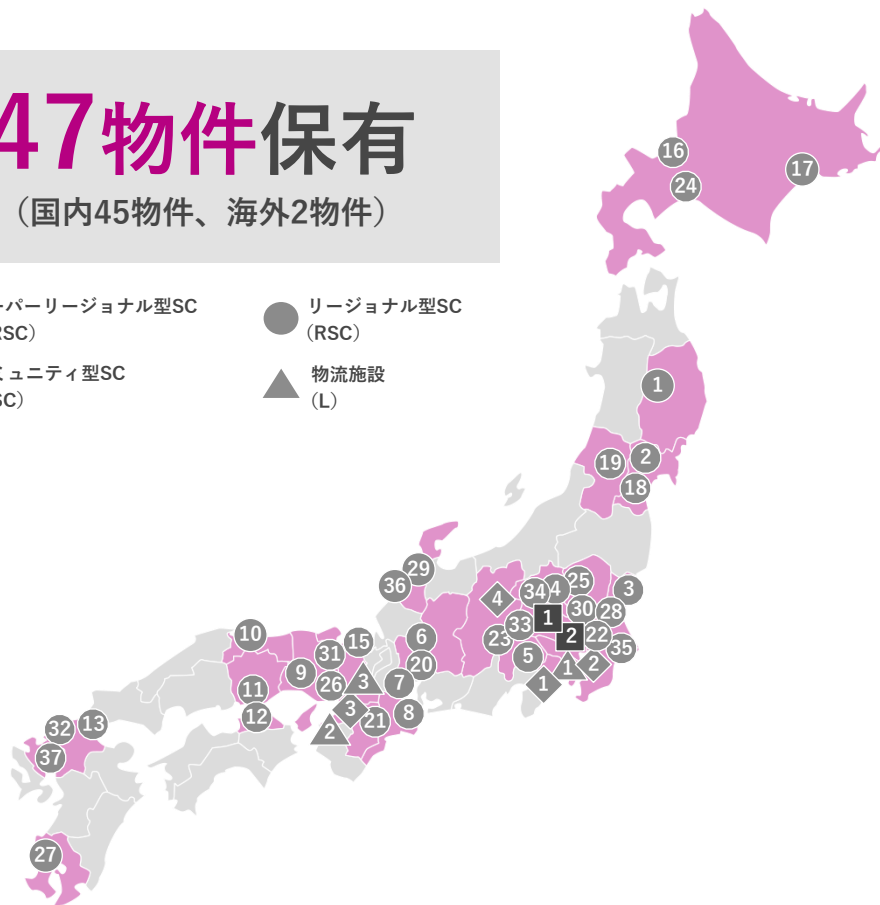


- M-1 イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピングセンター（ジョホール州）
- M-2 イオンモールセレンバン2（ヌグリスンピラン州）

# 47物件保有

（国内45物件、海外2物件）

- スーパーリージョナル型SC (SRSC)
- ◆ コミュニティ型SC (CSC)
- リージョナル型SC (RSC)
- ▲ 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）
- ⑱ イオンモール札幌平岡（北海道札幌市）
- ⑲ イオンモール釧路昭和（北海道釧路市）
- ⑳ イオンモール新利府 北館（宮城県宮城郡）
- ㉑ イオンモール山形南（山形県山形市）
- ㉒ 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）
- ⑲ イオンモール小山（栃木県小山市）
- ⑳ イオンモール土浦（茨城県土浦市）
- ㉓ イオンモール下妻（茨城県下妻市）
- ㉑ イオンモール多摩平の森（東京都日野市）
- ④ 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 11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）
- ⑲ イオンモール伊丹昆陽（兵庫県伊丹市）
- ⑳ イオンモール京都五条（京都府京都市）
- ㉑ イオンモール綾川（香川県綾歌郡）
- ⑲ 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）
- ④ 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）

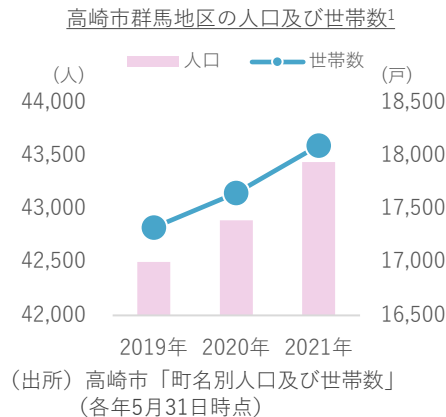
# イオンモール高崎 ~増築棟の新設により進化した北関東最大級の大型モール~



|       |          |       |  |
|-------|----------|-------|--|
| 取得価額  | 171億円    | 竣工年月  | 2006年10月<br>2020年4月増築                        |
| 鑑定評価額 | 175億円    | 駐車場台数 | 4,000台                                       |
| 所在地   | 群馬県高崎市   | 商圏人口  | 3km圏 約5.3万人<br>5km圏 約16.7万人<br>10km圏 約57.4万人 |
| 敷地面積  | 138,590㎡ |       |  |
| 延床面積  | 126,348㎡ |       |  |

## 立地 ~高崎市及び前橋市からの良好なアクセス、足元は人口流入が継続~

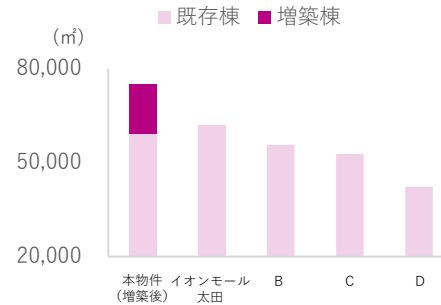
- JR高崎駅から北に7km程度、南側の高崎市街地を主たる商圏とする好立地
- 南北道路は国道17号から分岐する県道25号、東西道路は県道127号に接道し前橋市も商圏としてカバー



## 建物設備 ~2020年6月 増築棟の新設を伴う大規模リニューアルを実施~

- 2020年6月の増築により、ショッピングセンター面積は約57,000㎡から約79,000㎡となり、本格的モールへ進化
- 専門店数は170から210へと増加し群馬県内において圧倒的な地域一番店としての地位を確保
- 県道25号をはさみ増築棟と平面駐車場を約40mの天井のある横断橋で接続し、利便性を向上

群馬県内のショッピングセンター面積ランキング<sup>2</sup>



(出所) 一般社団法人日本ショッピングセンター協会及びイオンモール株式会社作成のニュースリリース

## 運営力 ~地域一番店としてのテナントミックスを実現~

- 増築棟新設と同時に約50%となる106の専門店をリニューアルし回遊性、来店頻度の向上を実現
- 高崎市に本社を構える話題の洋菓子店「ガトーフェスタ ハラダ」を誘致するなど、各専門店における旗艦店の出店先としても期待される、地域一番店としての運営力
- 三世代ファミリー・子育て世代を応援すべく、子供向けの専門店の導入に加え、フードコート内に子供専用の飲食スペースを設けたファミリーゾーンや木育をテーマとした遊び場を新たに設置
- 保有資産である「イオンモール太田」とあわせて群馬県内でのイオングループ<sup>3</sup>のプレゼンスを向上



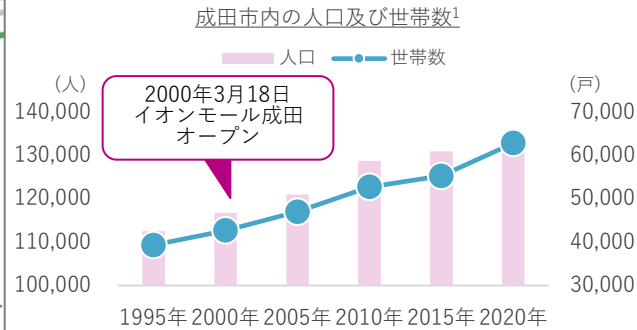
# イオンモール成田 ~オープン以降、継続的に周辺人口の増加が進む地域一番店~



|       |          |       |               |
|-------|----------|-------|---------------|
| 取得価額  | 140億円    | 竣工年月  | ①2000年3月      |
| 鑑定評価額 | 142億円    |       | ②2006年5月      |
| 所在地   | 千葉県成田市   | 駐車場台数 | 4,000台        |
| 敷地面積  | 109,321㎡ | 商圏人口  | 3km圏 約4.7万人   |
| 延床面積  | ①87,358㎡ |       | 5km圏 約10.1万人  |
|       | ②35,299㎡ |       | 10km圏 約22.0万人 |

## 立地 ~人口増加が進む成田市に立地、車・バス・電車でのアクセス良好~

- 地元住民、成田国際空港の関係会社の従業員及び乗降客からも利用されるアクセシビリティ
- 国道408号に接道し、成田国際空港へのアクセス整備が進められた広域道路に恵まれたロケーション



(出所) 「国勢調査」及び成田市「成田市字別人口表(総数)」  
(各年5月末日時点、2020年は9月末日時点)

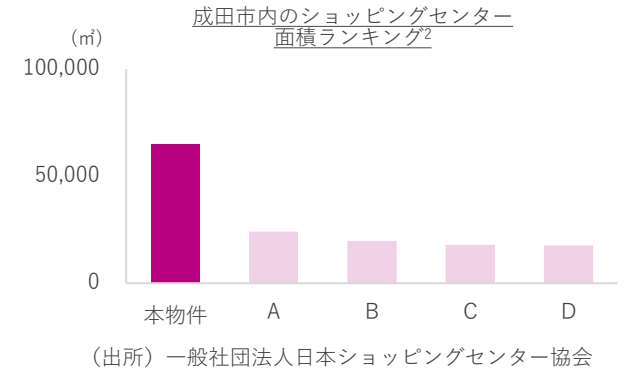
## 建物設備 ~大規模リニューアルにより競争力を向上、成田市内の地域一番店~

- 2000年3月「土屋土地区画整理事業」の中核施設として開業
- 2006年9月には増築を伴う全館リニューアルを実施
- 成田市内において、最大規模の店舗面積となるショッピングセンター。周辺地における商業集積が進むことにより、更に商圏を拡大し集客力が増加
- 建物北側に立体駐車場、南側に平面駐車場及び屋上駐車場と合計4,000台分を配置

### 土地区画整理事業施行前



### 土地区画整理事業施行後



## 運営力 ~変化するニーズを捉えたテナントミックス、地域社会との連携を推進~

- 2012年に全体の約70%の専門店が入替となる120店舗の大改装を実施
- 2019年の2回にわたる大規模リニューアルでは、食物販ゾーンの充実や様々な専門店の導入により、幅広い顧客層に対応
- フードコート「満福参道」や「Food Forest」など家族で楽しめるコト消費空間の提供に加え、イオンネットスーパーに対応。テイクアウト対応可の店舗多数
- 2018年には成田市と地域連携協定を締結。ちばの子育て家庭応援優待カード「チーパス」への対応や独自のWAONカードを導入し、地域社会との連携を推進





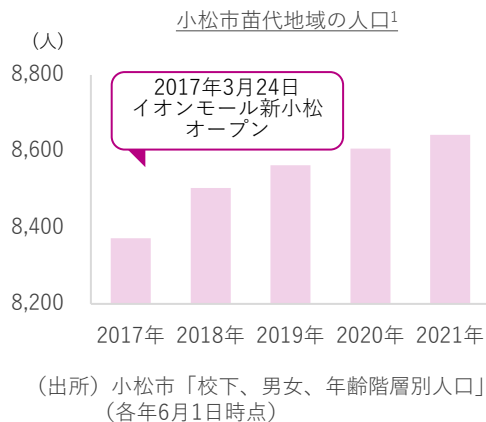
# イオンモール新小松 ~石川県南部で開発が進む交通の要衝に位置する大型モール~



|       |          |      |   |
|-------|----------|------|---|
| 取得価額  | 153億円    | 竣工年月 | 2017年2月                                       |
| 鑑定評価額 | 157億円    | 駐車台数 | 3,400台  |
| 所在地   | 石川県小松市   | 商圏人口 | 5km圏 約8.1万人<br>10km圏 約16.0万人<br>20km圏 約39.3万人 |
| 敷地面積  | 124,027㎡ |      |   |
| 延床面積  | 79,509㎡  |      |   |

## 立地 ~土地区画整理事業地に整備された計画道路に接道、周辺人口も増加傾向~

- 視認性の高い交差点に立地、国道8号及び国道305号により、金沢・福井両方面からの集客が可能
- 2024年春頃開業予定の北陸新幹線小松駅から2km、小松空港から5kmの交通の要衝に所在



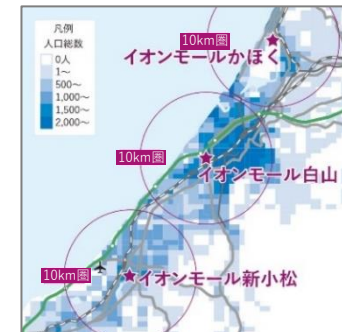
## 建物設備 ~人と環境に配慮したモールの実現~

- 空冷式熱源を採用、熱源機器のモジュール化により水資源の節約を実現
- 館内共用部、外部サイン及び核店舗「イオンスタイル新小松」では、100%LED化により、従来比で約40%の照明消費電力の削減、二酸化炭素排出抑制を実現
- 各方面からのアクセスに対応すべく5か所に分かれた駐車場を有し、計3,400台の収容が可能
- ドライブピックアップ拠点やEV充電ステーションを備え、最新のニーズにも応える施設設計



## 運営力 ~地域の特徴を活かした多様なニーズに応えるテナントミックス~

- ニトリから生まれたインテリア雑貨ブランド「DECO HOME」が北陸初出店  
敷地北側の「小松ソフィア病院」が運営し健康相談などに応じる「ソフィアテラス」も出店
- 地元の名産品である九谷焼を用いた「九谷五彩荘」、日本3大名山の一つである白山を一望できる「白山 Terrace」を設置するなど、小松市の特色を活用
- 保有資産である「イオンモールかほく」及び2021年7月開業の「イオンモール白山」とともに石川県内をカバーすることにより、北陸エリアにおけるイオングループのプレゼンスを向上



(出所) 総務省統計局「平成27国勢調査」の1kmメッシュ集計の情報を基に、本資産運用会社が作成 41

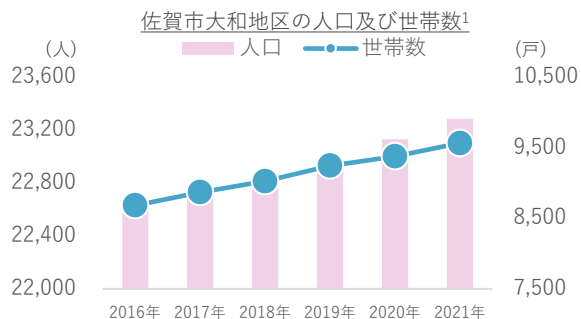
# イオンモール佐賀大和 ~変化するニーズを捉え進化を続ける地域密着型モール~



|       |         |       |               |
|-------|---------|-------|---------------|
| 取得価額  | 37億円    | 竣工年月  | 2000年9月       |
| 鑑定評価額 | 38億円    |       | 2006年10月増築    |
| 所在地   | 佐賀県佐賀市  | 駐車場台数 | 2,600台        |
| 敷地面積  | 58,085㎡ | 商圏人口  | 3km圏 約4.2万人   |
| 延床面積  | 68,942㎡ |       | 5km圏 約9.6万人   |
|       |         |       | 10km圏 約26.2万人 |

## 立地 ~IC近くの利便性の高いエリアに立地し、周囲の人口は増加傾向~

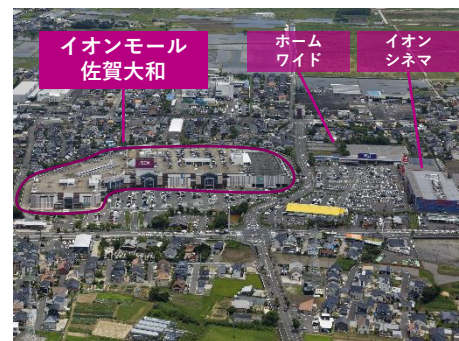
- 佐賀大和IC付近、佐賀市中心部を結ぶ国道263号沿いの交通至便なロケーション  
佐賀駅バスセンターと本物件を結ぶバスの運行もあり、車・バスによる高いアクセシビリティ
- 本物件の所在する佐賀市大和地区の人口及び世帯数は増加傾向



(出所) 佐賀市「町・丁目・大字別人口統計表」  
(各年5月末時点)

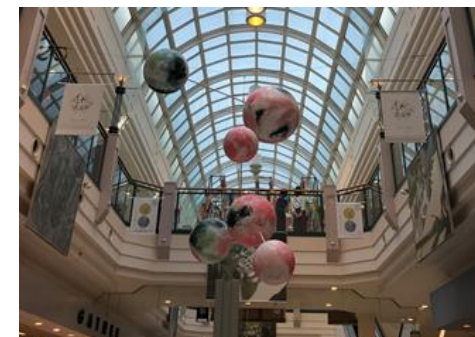
## 建物設備 ~増築及びリニューアルによる競争力向上~

- 2000年9月「イオンショッピングタウン大和」として開業し、翌年には南側隣接地にイオンシネマ等が開業
- 2006年増築、2011年には「イオンモール佐賀大和」へ名称変更
- 2021年3月に大規模リニューアルを実施。アフターコロナの生活を意識した環境づくりに加え、地域の人々の交流の場となるショッピングセンターへ進化
- 平面駐車場を十分に確保しており、ショートタイムショッピングの利便性を高めている
- イオン九州の取組みとして、佐賀県内店舗で初めて「ドライブ受け取り」「ロッカー受け取り」を導入、新しい生活スタイルに対応



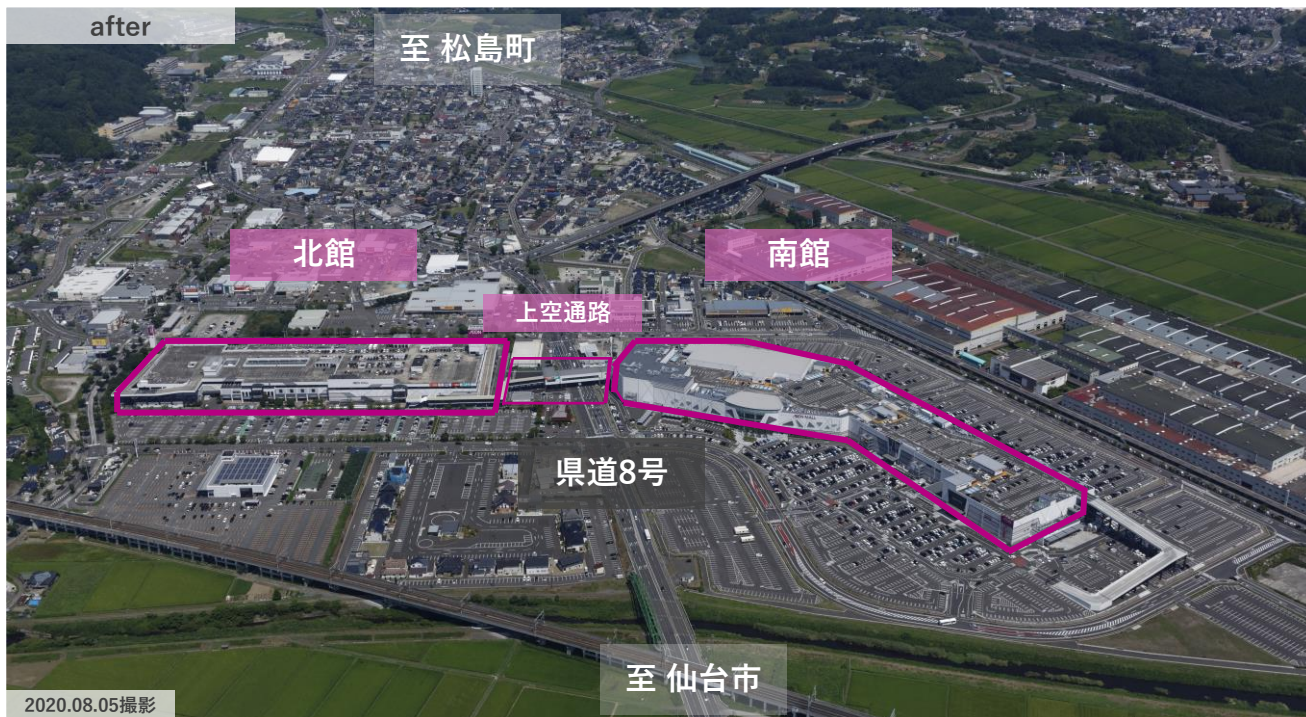
## 運営力 ~アフターコロナを見据えた地域密着型テナントミックスの追求~

- コロナ禍での巣ごもり消費需要を背景に堅調な「ニトリ」やART×FASHIONが楽しめる「MUSEUM」等、エンターテインメント要素の高いテナントを誘致
- 館内スペースを地元佐賀出身のアーティストやミュージシャンの展示場として利用  
2Fのカルチャータウンでは、子供から大人まで幅広い世代に向けた多種多様な講座を開催

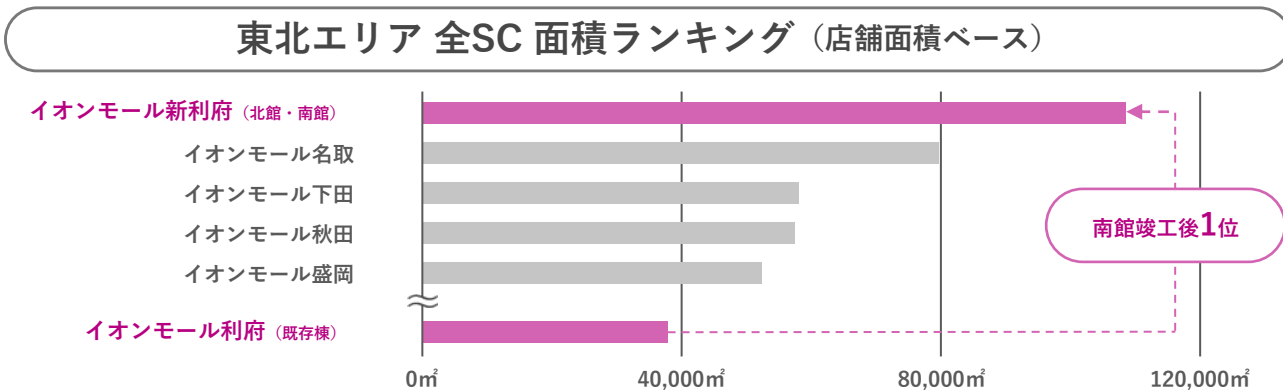


# イオンモール新利府 北館 グランドオープン

南館と併せ、東北地方でNo.1の商業施設へ



| 概要       | 北館<br>(保有物件)                        | 南館                                       |
|----------|-------------------------------------|--|
| コンセプト    | ワンストップショッピングの快適性や利便性を意識した来店頻度の高いモール | 都会的感性あふれる新しい体験や文化の情報発信拠点となるエンターテインメントモール |
| 商圈       | 足元商圈                                | 広域商圈                                     |
| 総賃貸面積    | 約33,000㎡                            | 約69,000㎡                                 |
| エンドテナント数 | 約80店                                | 約170店                                    |



# 上場以降の資産規模の推移及び取組み

## 手元資金での取得



イオン上田ショッピングセンター  
(取得価額**53**億円)

## 第6回 公募増資



イオンモール高崎  
(取得価額**171**億円)



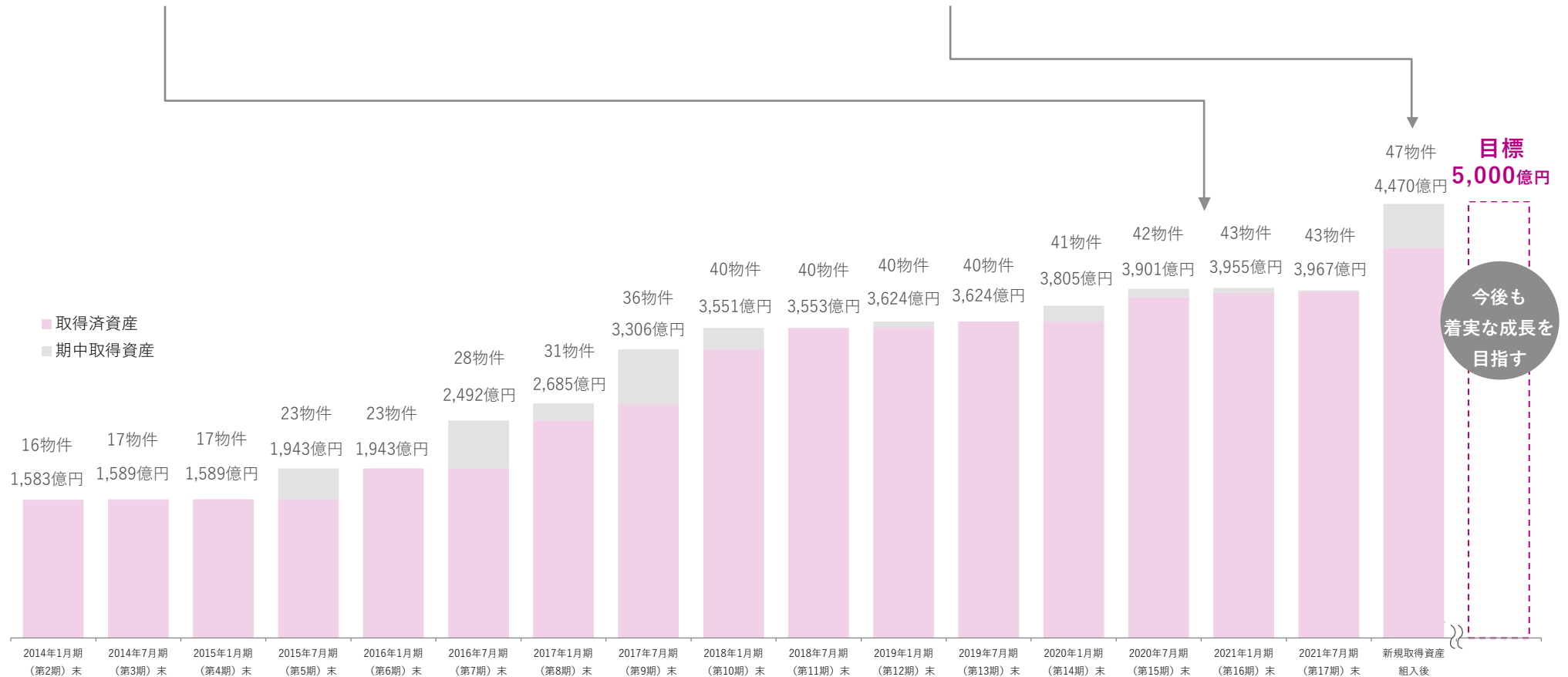
イオンモール成田  
(取得価額**140**億円)



イオンモール新小松  
(取得価額**153**億円)

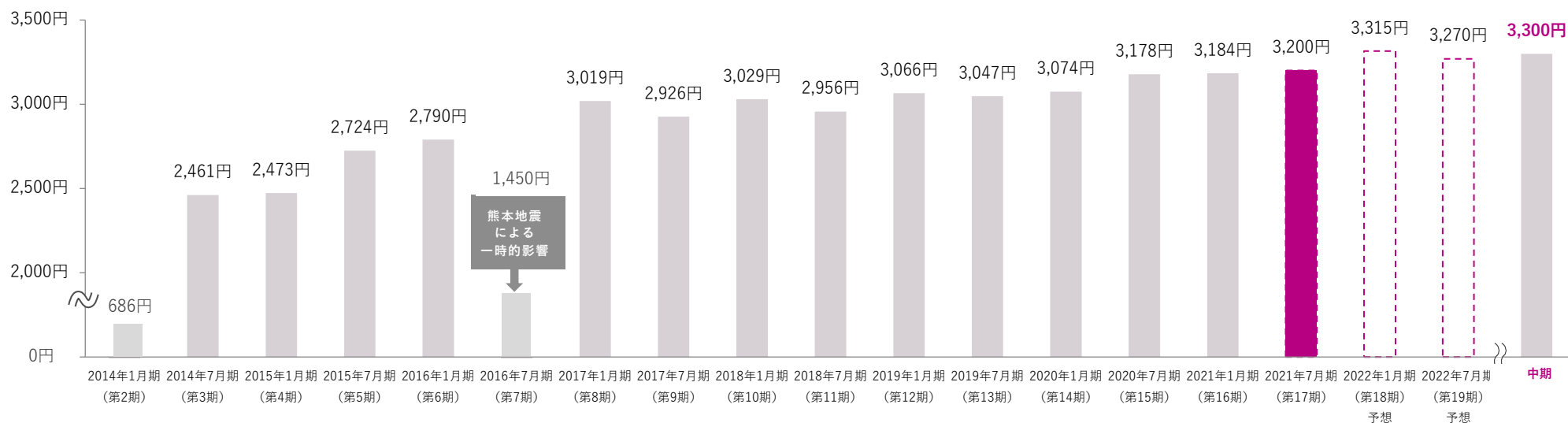


イオンモール佐賀大和  
(取得価額**37**億円)

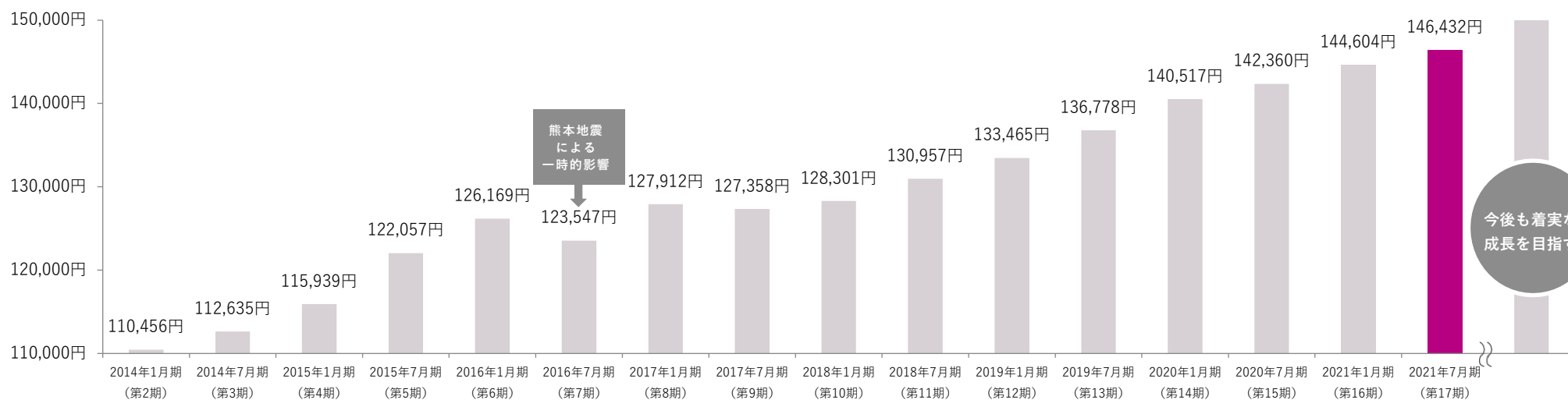


# 分配金とNAVの進捗

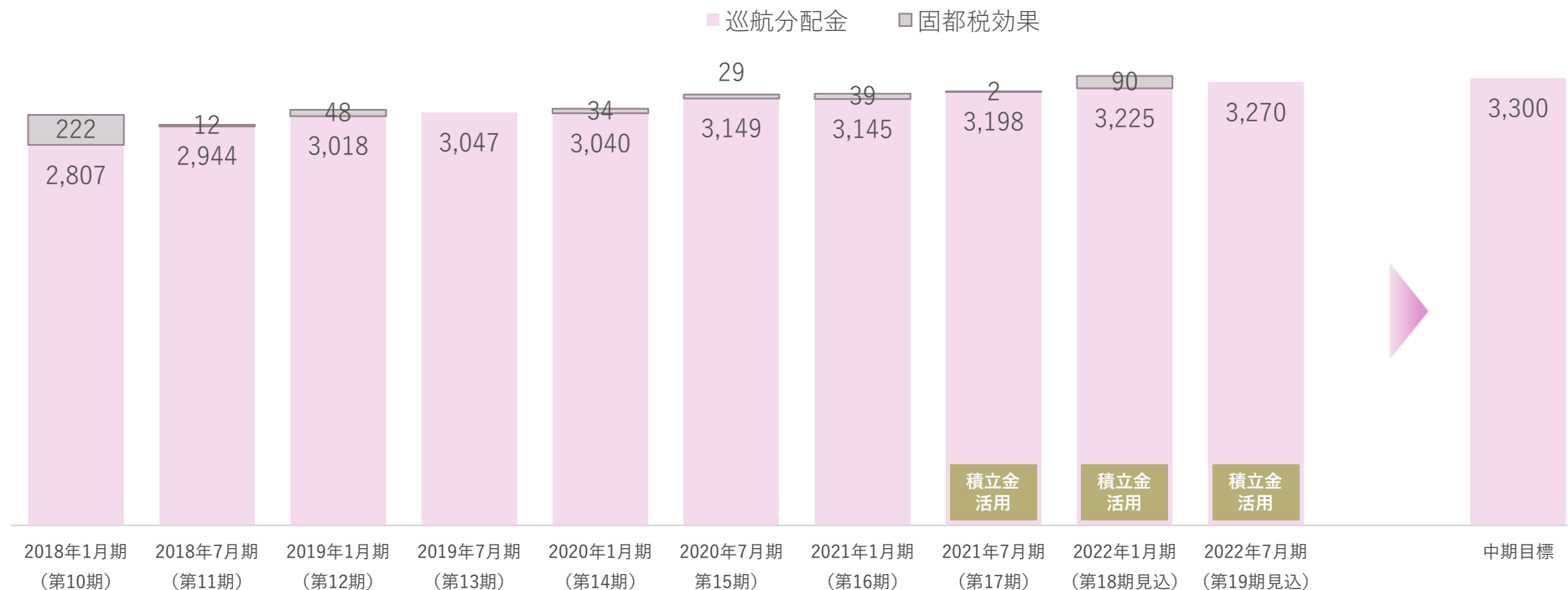
## 1口当たり分配金推移



## 1口当たりNAV推移



# 着実な巡航分配金の成長



## 「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。

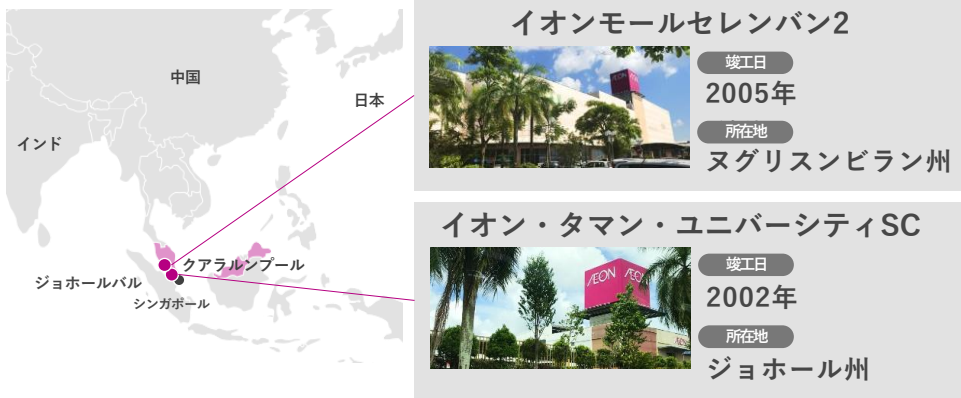
(注) 「巡航分配金」とは、1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)の実績額に対して、固定資産税及び都市計画税等(本頁においては「固都税」とします。)の公租公課(以下、本注記において「公租公課」といいます。)の会計処理により生じる以下の一時的な費用の変動の調整を行って算出された1口当たり分配金の試算額をいいます。公租公課が取得原価に算入され、また、取得時点において公租公課の賦課決定がされないことから公租公課が費用化されなかった各営業期間に、公租公課が各運用資産の取得時から賃貸事業費用として計上されたものとして試算。第17期(2021年7月期)の「1口当たり巡航分配金」は、地震による伴う災害損失やイオンモール新利府北館においてリニューアル工事のため一時的に営業を休止したことによる一時的な賃料収入減少額等を補うため活用した配当準備積立金124百万円を加算のうえ計算しています。2022年1月期(第18期)以降計上する定期借地権物件の借地権償却等についても配当準備積立金の活用を予定しており、「1口当たり巡航分配金」について、第18期(2022年1月期)は149百万円、第19期(2022年7月期)は69百万円の配当準備積立金取崩を前提として計算しています。

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。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、「巡航分配金」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。

# 保有海外不動産概要 ~Jリート初海外不動産投資~

業歴30年超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



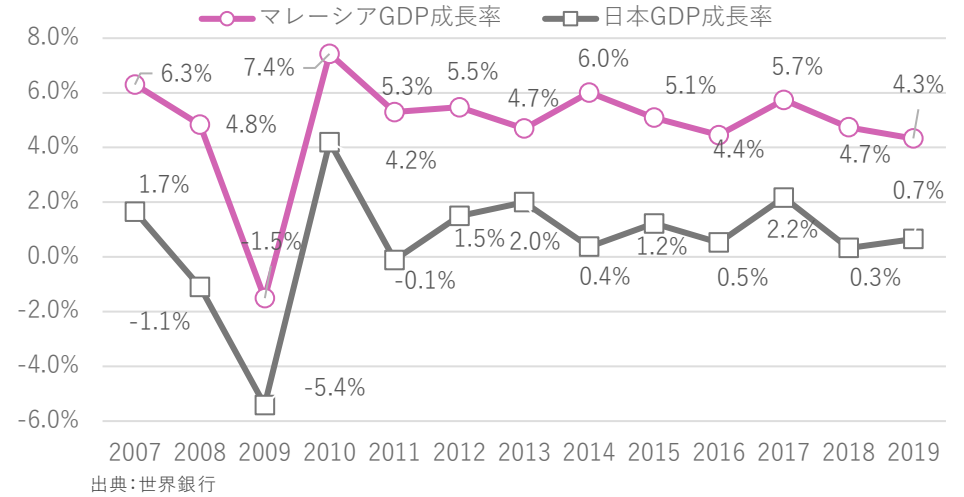
## マスターリース契約概要



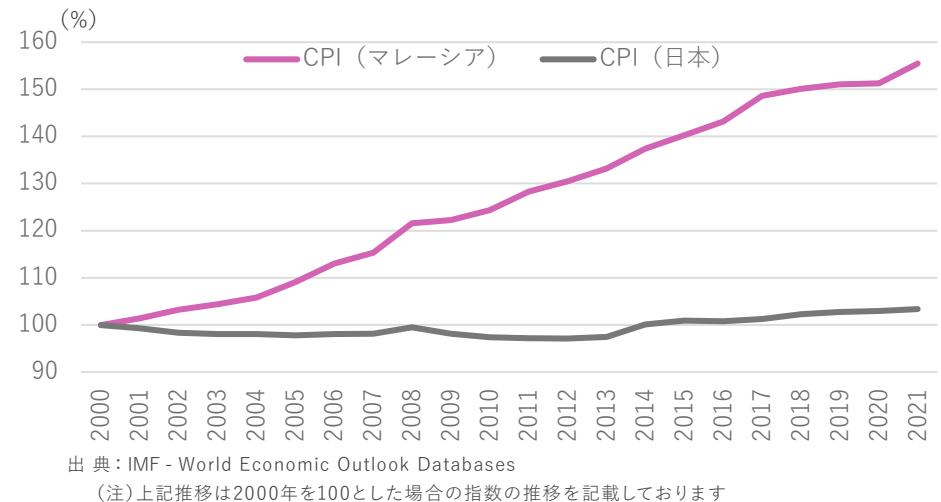
## イオンマレーシア社 (AEON Co. (M) BHD) 概要

- ▶ 1984年設立、現地で**30年**を超える実績
- ▶ 1996年クアラランプール証券取引所に**上場**
- ▶ 28モールを運営、**営業収益4,051mil RM**(972億円, 1RM=24.0円)  
(Annual Report 2020)

## 日本・マレーシアGDP成長率の推移



## 日本・マレーシア消費者物価指数 (CPI) の推移

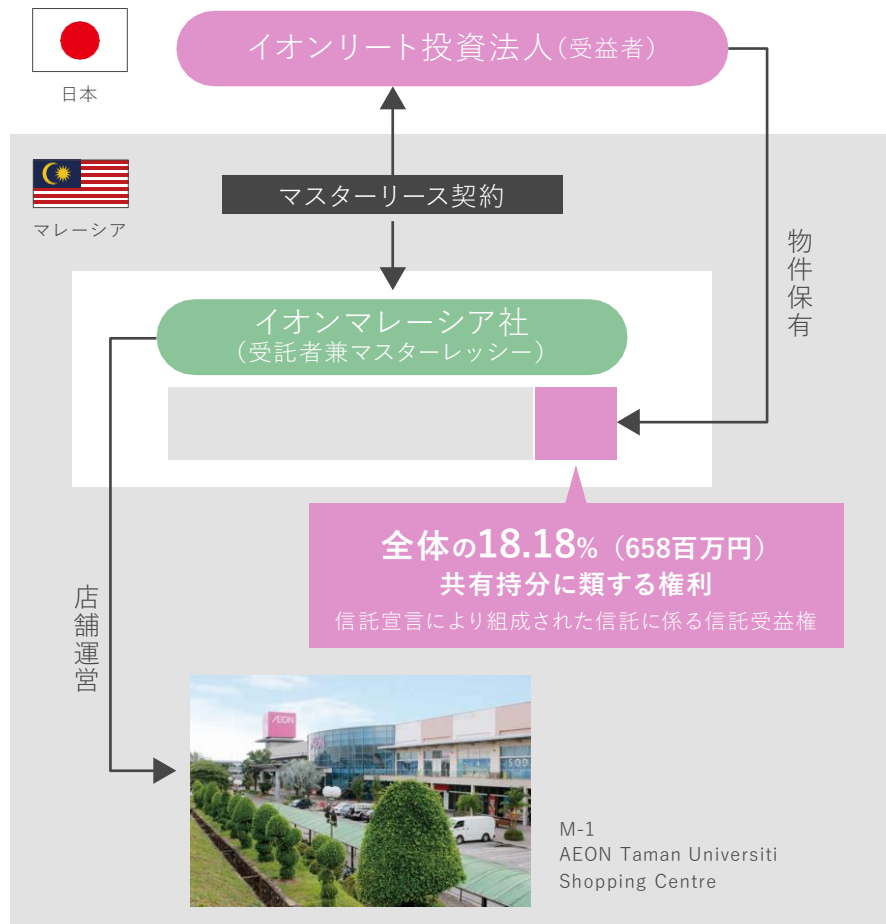


# 海外不動産取得スキーム

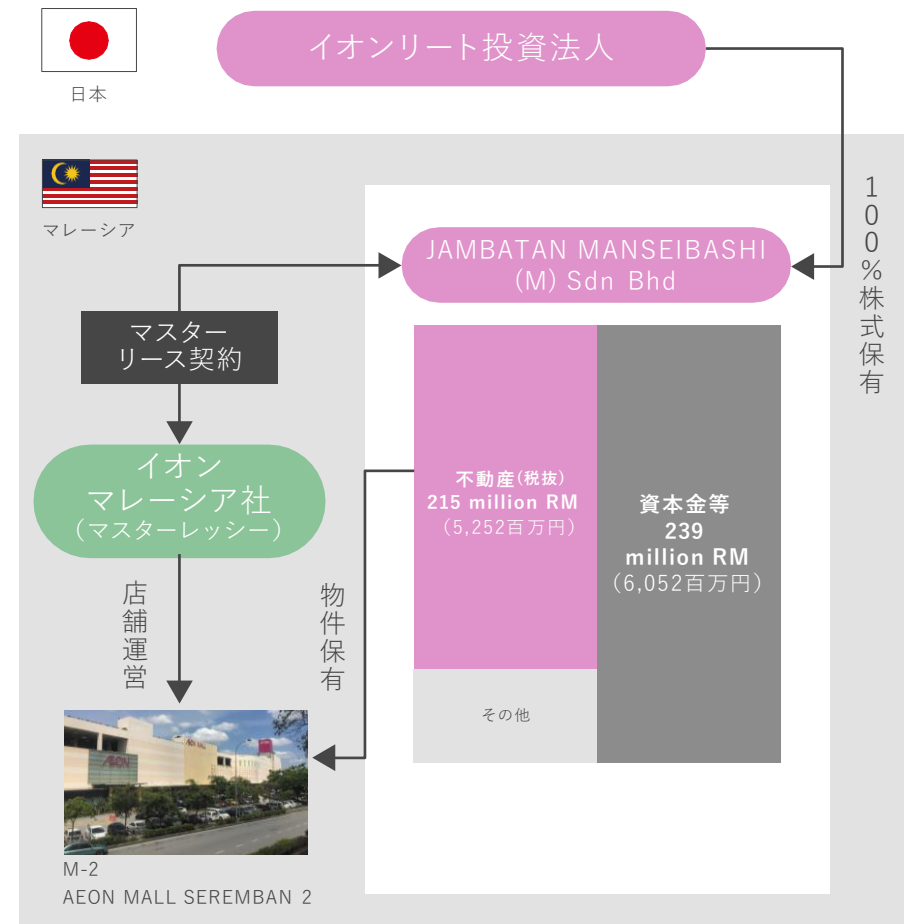
2014年6月J-REIT初の海外不動産取得は自己信託スキームを活用

2件目となる海外不動産取得はJ-REIT初の海外SPCスキームを活用

## 自己信託スキーム (2014年6月取得完了)



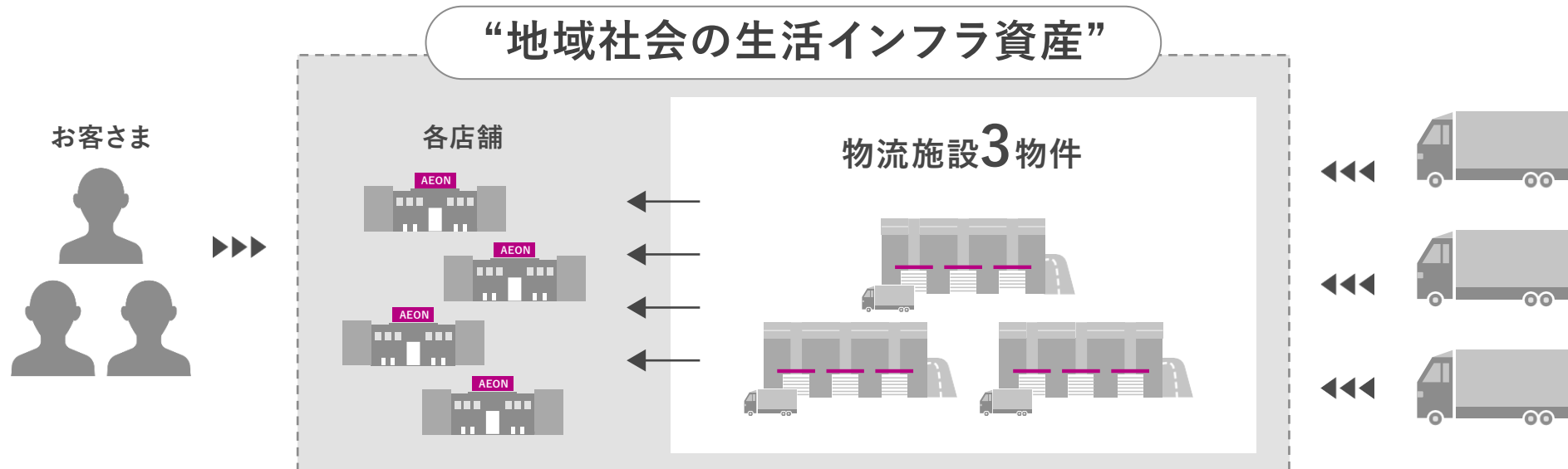
## 海外SPCスキーム (2016年9月取得完了)








# 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><br>各店舗内では加工できない生鮮食品の製造・加工や、各店舗で調理するための原料を供給 | <br>ダイエー川崎プロセスセンター | <br>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><br>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        |   | <br>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~

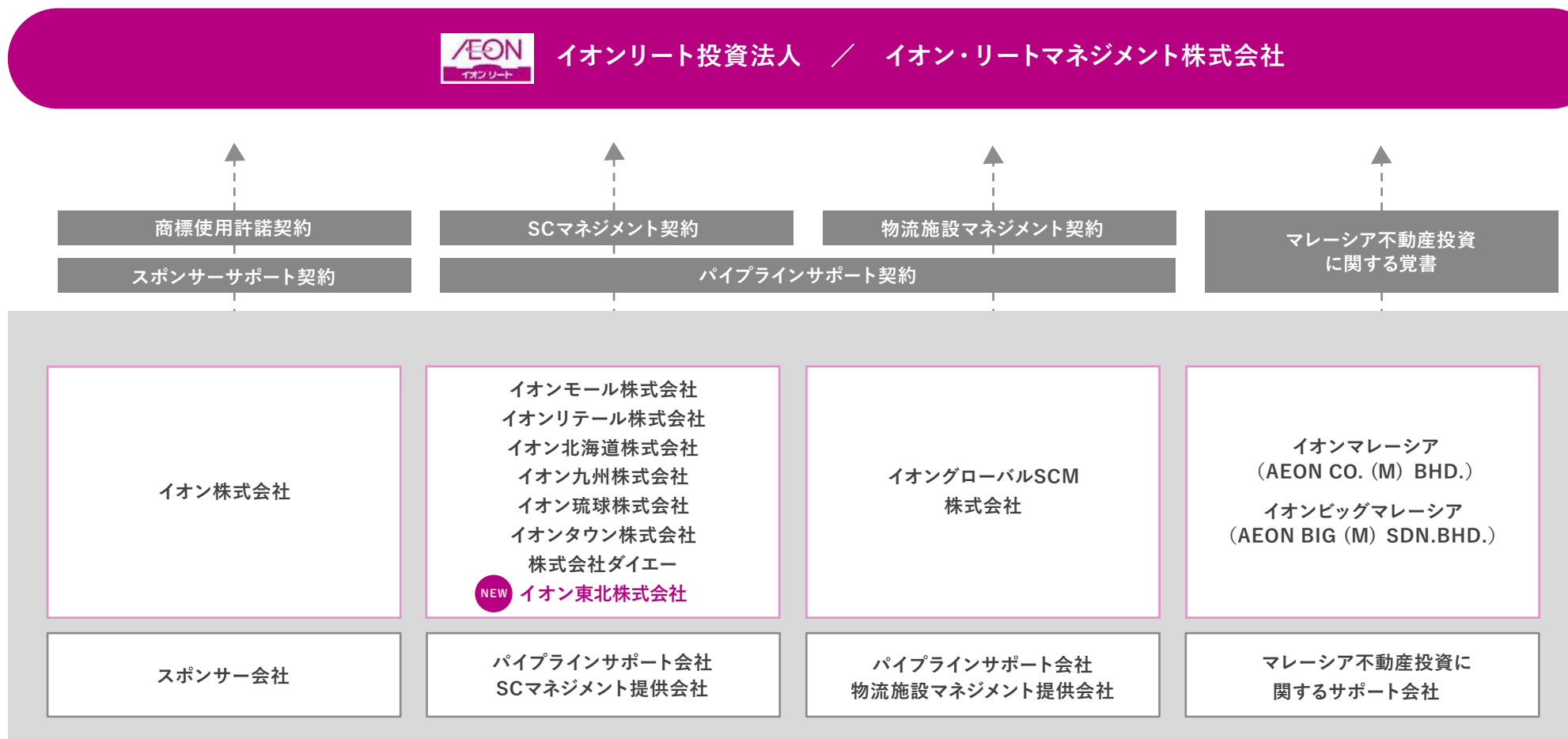
イオングループ12社とサポート契約を締結、グループ総合力を活用

## 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

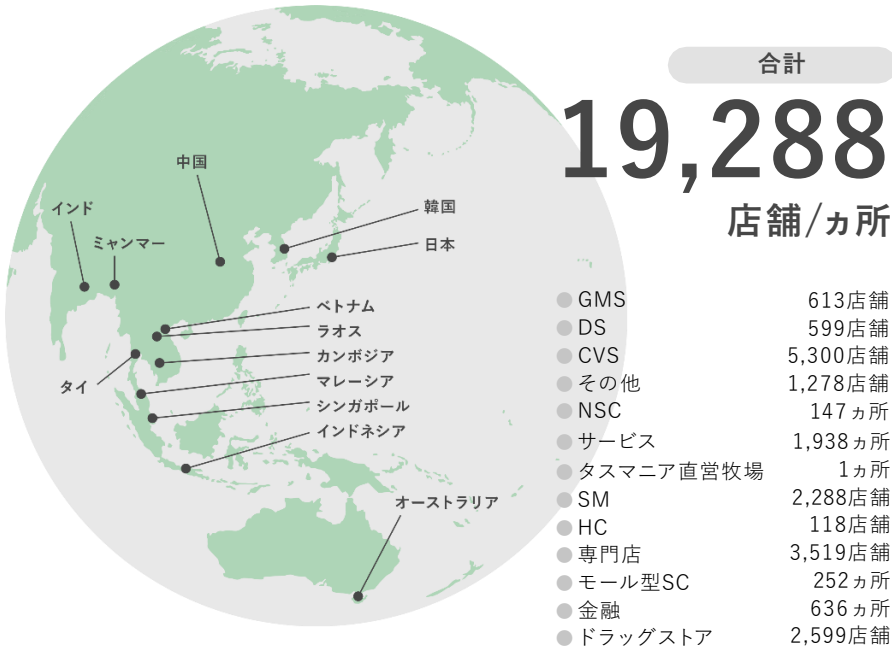


イオンリート投資法人 / イオン・リートマネジメント株式会社



# 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)



連結営業収益 **8兆6,039**億円

グループ従業員 **57**万人  
連結カード会員数 **4,613**万人  
イオン・フィナンシャルサービス㈱

(注1) イオン会社案内2021を基に本資産運用会社にて作成。

## 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           |
|-----------|--------------------|-----------|---------------|
| 1         | ウォルマート・ストアーズ       | アメリカ      | 523,964       |
| 2         | アマゾン・ドット・コム        | アメリカ      | 280,522       |
| 3         | CVSヘルス             | アメリカ      | 256,776       |
| 4         | コストコ               | アメリカ      | 152,703       |
| 5         | ウォルグリーン・ブーツ・アライアンス | アメリカ      | 136,866       |
| <b>12</b> | <b>イオン</b>         | <b>日本</b> | <b>78,922</b> |
| 13        | ターゲット・コーポレーション     | アメリカ      | 78,112        |

(注2) イオン株式会社2021年5月27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2019年度売上データに基づき本資産運用会社が作成。単位は100万ドル。

# 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

- (仮称)八幡東田プロジェクト 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

- イオンモール和歌山 和歌山県和歌山市
- 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

### イオンモール白山



### イオンモール川口



### イオンモール新利府南館



### 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
- (仮称)イオンモール土岐 岐阜県土岐市
- イオンモール浜松市野 静岡県浜松市
- (仮称)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 三重県員弁郡
- 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市 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
- イオンモール日の出 東京都西多摩郡
- イオン秦野ショッピングセンター 神奈川県秦野市
- イオンモール座間 神奈川県座間市
- (仮称)イオンモール平塚 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

(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(2021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17期（2021年7月期）決算説明資料

# Appendix 2

## データ集

# 第17期 (2021年7月期) 貸借対照表

| 区 分             | 第16期<br>2021年1月31日現在 |               | 第17期<br>2021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>25,004,432</b>    | <b>6.5%</b>   | <b>27,085,429</b>    | <b>7.0%</b>   |
| 現金及び預金          | 16,217,497           | 4.2%          | 18,185,810           | 4.7%          |
| 信託現金及び信託預金      | 8,195,175            | 2.1%          | 8,482,986            | 2.2%          |
| 前払費用            | 584,140              | 0.2%          | 381,772              | 0.1%          |
| 未収還付法人税等        | 51                   | 0.0%          | 18                   | 0.0%          |
| その他             | 7,567                | 0.0%          | 34,841               | 0.0%          |
| <b>II 固定資産</b>  | <b>361,172,694</b>   | <b>93.4%</b>  | <b>358,569,857</b>   | <b>92.9%</b>  |
| 有形固定資産          | 299,221,667          | 77.4%         | 297,432,288          | 77.1%         |
| 土地              | 108,463              | 0.0%          | 108,463              | 0.0%          |
| 信託建物            | 164,429,002          | 42.5%         | 160,673,740          | 41.6%         |
| 信託構築物           | 408,788              | 0.1%          | 365,633              | 0.1%          |
| 信託工具、器具及び備品     | 10,554               | 0.0%          | 18,176               | 0.0%          |
| 信託土地            | 134,264,615          | 34.7%         | 136,266,032          | 35.3%         |
| 信託建設仮勘定         | 242                  | 0.0%          | 242                  | 0.0%          |
| 無形固定資産          | 55,246,917           | 14.3%         | 54,532,516           | 14.1%         |
| 信託借地権           | 55,246,917           | 14.3%         | 54,532,516           | 14.1%         |
| 投資その他の資産        | 6,704,109            | 1.7%          | 6,605,052            | 1.7%          |
| 関係会社株式          | 6,078,453            | 1.6%          | 6,078,453            | 1.6%          |
| 長期前払費用          | 615,194              | 0.2%          | 516,138              | 0.1%          |
| 差入敷金及び保証金       | 10,460               | 0.0%          | 10,460               | 0.0%          |
| <b>III 繰延資産</b> | <b>353,054</b>       | <b>0.1%</b>   | <b>327,282</b>       | <b>0.1%</b>   |
| 投資口交付費          | 19,983               | 0.0%          | 13,672               | 0.0%          |
| 投資法人債発行費        | 333,071              | 0.1%          | 313,609              | 0.1%          |
| <b>資産合計</b>     | <b>386,530,182</b>   | <b>100.0%</b> | <b>385,982,569</b>   | <b>100.0%</b> |

| 区 分                 | 第16期<br>2021年1月31日現在 |               | 第17期<br>2021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>21,327,060</b>    | <b>5.5%</b>   | <b>20,874,742</b>    | <b>5.4%</b>   |
| 営業未払金               | 1,029,695            | 0.3%          | 333,281              | 0.1%          |
| 短期借入金               | —                    | —             | —                    | —             |
| 1年以内返済予定の長期借入金      | 19,100,000           | 4.9%          | 19,100,000           | 4.9%          |
| 未払金                 | 400,266              | 0.1%          | 394,355              | 0.1%          |
| 未払費用                | 101,071              | 0.0%          | 100,363              | 0.0%          |
| 未払法人税等              | 605                  | 0.0%          | 605                  | 0.0%          |
| 未払消費税等              | 473,580              | 0.1%          | 652,815              | 0.2%          |
| 災害損失引当金             | 26,429               | 0.01%         | 4,326                | 0.0%          |
| その他                 | 195,412              | 0.1%          | 288,996              | 0.1%          |
| <b>II 固定負債</b>      | <b>154,194,700</b>   | <b>39.9%</b>  | <b>154,194,700</b>   | <b>39.9%</b>  |
| 投資法人債               | 51,000,000           | 13.2%         | 51,000,000           | 13.2%         |
| 長期借入金               | 89,700,000           | 23.2%         | 89,700,000           | 23.2%         |
| 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         | 13,492,071           | 3.5%          | 13,492,071           | 3.5%          |
| <b>負債合計</b>         | <b>175,521,760</b>   | <b>45.4%</b>  | <b>175,069,443</b>   | <b>45.4%</b>  |
| <b>純資産の部</b>        |                      |               |                      |               |
| <b>I 投資主資本</b>      | <b>211,008,421</b>   | <b>54.6%</b>  | <b>210,913,126</b>   | <b>54.6%</b>  |
| 出資総額(純額)            | 204,568,196          | 52.9%         | 204,568,196          | 53.0%         |
| 出資総額                | 208,093,893          | 53.8%         | 208,093,893          | 53.9%         |
| 出資総額控除額             | △ 3,525,697          | △0.9%         | △ 3,525,697          | △0.9%         |
| 剰余金                 | 6,440,224            | 1.7%          | 6,344,930            | 1.6%          |
| 任意積立金               | 474,397              | 0.1%          | 474,397              | 0.1%          |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 5,965,827            | 1.5%          | 5,870,533            | 1.5%          |
| <b>純資産合計</b>        | <b>211,008,421</b>   | <b>54.6%</b>  | <b>210,913,126</b>   | <b>54.6%</b>  |
| <b>負債純資産合計</b>      | <b>386,530,182</b>   | <b>100.0%</b> | <b>385,982,569</b>   | <b>100.0%</b> |

# 第17期 (2021年7月期) 損益計算書

## (損益計算書)

| 区 分                          | 第16期<br>自 2020年8月1日 至 2021年1月31日 |               | 第17期<br>自 2021年2月1日 至 2021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>17,701,529</b>                | <b>100.0%</b> | <b>17,696,599</b>                | <b>100.0%</b> |
| 貸貸事業収入                       | 17,568,111                       | 99.2%         | 17,578,907                       | 99.3%         |
| 受取配当金                        | 133,418                          | 0.8%          | 114,950                          | 0.6%          |
| 不動産等売却益                      | -                                | -             | 2,741                            | 0.0%          |
| <b>営業費用</b>                  | <b>10,899,037</b>                | <b>61.6%</b>  | <b>10,946,806</b>                | <b>61.9%</b>  |
| 貸貸事業費用                       | 9,897,925                        | 55.9%         | 9,957,511                        | 56.3%         |
| (内、減価償却費)                    | (4,668,242)                      | (26.4%)       | (4,695,625)                      | (26.5%)       |
| 資産運用報酬                       | 815,802                          | 4.6%          | 803,787                          | 4.5%          |
| 資産保管手数料                      | 19,910                           | 0.1%          | 19,907                           | 0.1%          |
| 一般事務委託手数料                    | 57,971                           | 0.3%          | 57,753                           | 0.3%          |
| 役員報酬                         | 3,600                            | 0.0%          | 3,600                            | 0.0%          |
| 租税公課                         | 5,901                            | 0.0%          | 5,299                            | 0.0%          |
| その他営業費用                      | 97,926                           | 0.6%          | 98,945                           | 0.6%          |
| <b>I 営業利益</b>                | <b>6,802,491</b>                 | <b>38.4%</b>  | <b>6,749,792</b>                 | <b>38.1%</b>  |
| <b>営業外収益</b>                 | <b>1,696</b>                     | <b>0.0%</b>   | <b>40,185</b>                    | <b>0.2%</b>   |
| 受取利息                         | 255                              | 0.0%          | 122                              | 0.0%          |
| 未払分配金戻入                      | 987                              | 0.0%          | 885                              | 0.0%          |
| その他                          | -                                | -             | 39,177                           | 0.2%          |
| <b>営業外費用</b>                 | <b>838,223</b>                   | <b>4.7%</b>   | <b>801,549</b>                   | <b>4.5%</b>   |
| 支払利息                         | 456,246                          | 2.6%          | 393,751                          | 2.2%          |
| 投資法人債利息                      | 156,604                          | 0.9%          | 215,617                          | 1.2%          |
| 投資口交付費償却                     | 7,593                            | 0.0%          | 6,310                            | 0.0%          |
| 投資法人債発行費償却                   | 15,351                           | 0.1%          | 19,461                           | 0.1%          |
| 投資法人債発行費                     | 21,367                           | 0.1%          | -                                | -             |
| 融資関連費用                       | 154,630                          | 0.9%          | 138,436                          | 0.8%          |
| その他                          | 26,429                           | 0.1%          | 27,740                           | 0.2%          |
| <b>II 経常利益</b>               | <b>5,965,964</b>                 | <b>33.7%</b>  | <b>5,988,428</b>                 | <b>33.8%</b>  |
| <b>III 特別利益</b>              | <b>-</b>                         | <b>-</b>      | <b>385,495</b>                   | <b>2.2%</b>   |
| その他の特別利益                     | -                                | -             | 385,495                          | 2.2%          |
| <b>III 特別損失</b>              | <b>-</b>                         | <b>-</b>      | <b>503,972</b>                   | <b>2.8%</b>   |
| 災害による損失                      | -                                | -             | 502,835                          | 2.8%          |
| 災害損失引当金繰入額                   | -                                | -             | 1,137                            | 0.0%          |
| <b>IV 税引前当期純利益又は当期純損失(△)</b> | <b>5,965,964</b>                 | <b>33.7%</b>  | <b>5,869,952</b>                 | <b>33.2%</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>5,965,359</b>                 | <b>33.7%</b>  | <b>5,869,347</b>                 | <b>33.2%</b>  |
| 前期繰越利益又は前期繰越損失(△)            | 468                              | 0.0%          | 1,186                            | 0.0%          |
| <b>VI 当期未処分利益又は当期未処理損失</b>   | <b>5,965,827</b>                 | <b>33.7%</b>  | <b>5,870,533</b>                 | <b>33.2%</b>  |

## (貸貸事業損益の内訳とNOI)

| 区 分           | 第16期<br>自 2020年8月1日 至 2021年1月31日 |               | 第17期<br>自 2021年2月1日 至 2021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>17,568,111</b>                | <b>100.0%</b> | <b>17,578,907</b>                | <b>100.0%</b> |
| 賃料収入          | 17,507,008                       | 99.7%         | 17,513,099                       | 99.6%         |
| その他貸貸事業収入     | 61,102                           | 0.3%          | 65,807                           | 0.4%          |
| <b>貸貸事業費用</b> | <b>9,897,925</b>                 | <b>56.3%</b>  | <b>9,957,511</b>                 | <b>56.6%</b>  |
| 管理業務費         | 45,293                           | 0.3%          | 45,664                           | 0.3%          |
| 修繕費           | 656,826                          | 3.7%          | 694,106                          | 3.9%          |
| 保険料           | 185,816                          | 1.1%          | 179,598                          | 1.0%          |
| 信託報酬          | 22,000                           | 0.1%          | 23,013                           | 0.1%          |
| 支払地代          | 2,283,162                        | 13.0%         | 2,240,910                        | 12.7%         |
| 租税公課          | 1,979,637                        | 11.3%         | 2,025,214                        | 11.5%         |
| 減価償却費         | 4,668,242                        | 26.6%         | 4,695,625                        | 26.7%         |
| 水道料           | 49,422                           | 0.3%          | 44,544                           | 0.3%          |
| その他貸貸事業費用     | 7,522                            | 0.0%          | 8,834                            | 0.1%          |
| <b>NOI</b>    | <b>12,338,428</b>                | <b>-</b>      | <b>12,317,021</b>                | <b>-</b>      |
| 貸貸事業収入 (+)    | 17,568,111                       | -             | 17,578,907                       | -             |
| 貸貸事業費用 (▲)    | ▲ 9,897,925                      | -             | ▲ 9,957,511                      | -             |
| 減価償却費 (+)     | 4,668,242                        | -             | 4,695,625                        | -             |

# 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<br>(㎡) | 取得価額<br>(百万円単位) | PML<br>(%) |
|--------|------------------------------------|----------|----------|------------|----------------|-----------------|------------|
| SRSC-1 | イオンレイクタウンmori (持分40%)              | 埼玉県越谷市   | 2013年11月 | 12.9年      | 205,711.70     | 21,190          | 2.0        |
| SRSC-2 | イオンレイクタウンkaze (持分40%)              | 埼玉県越谷市   | 2013年11月 | 12.9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 | 18.0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 | 14.4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 | 15.7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 | 17.7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 | 28.0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 | 14.4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 | 24.7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 | 20.0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 | 12.8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 | 22.4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 | 21.9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 | 13.0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 | 16.3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  | 11.6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  | 20.7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  | 20.9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  | 21.3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  | 20.7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  | 20.5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  | 11.5年      | 105,230.88     | 14,452          | 12.0       |
| RSC-22 | イオンモール千葉ニュータウン<br>(モール棟、シネマ・スポーツ棟) | 千葉県印西市   | 2016年3月  | 15.3年      | 107,425.97     | 12,190          | 2.7        |
| RSC-23 | イオンモール甲府昭和                         | 山梨県中巨摩郡  | 2016年2月  | 10.4年/3.7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  | 16.3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<br>(㎡) | 取得価額<br>(百万円単位)    | PML<br>(%) |
|------------------------|---------------------------------|---------------------|----------|-------|----------------|--------------------|------------|
| RSC-25                 | イオンモール小山                        | 栃木県小山市              | 2016年8月  | 24.3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  | 10.5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  | 13.9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  | 12.2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  | 12.8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  | 23.7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  | 17.5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  | 9.3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  | 6.7年  | 66,575.54      | 9,667              | 7.0        |
| 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  | 20.8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 | 29.7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  | 15.7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 | 17.1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  | 24.3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  | 26.3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 | 44.2年 | 50,783.58      | 6,810              | 12.6       |
| M-1                    | イオン・タマン・ユニバーシティ・<br>ショッピング・センター | マレーシア国<br>ジョホール州    | 2014年6月  | 19.2年 | 22,870.00      | 658<br>(20百万RM)    | 0.8        |
| M-2                    | イオンモールセレンバン 2                   | マレーシア国<br>ヌグリスンビラン州 | 2016年9月  | 16.6年 | 81,135.00      | 5,252<br>(215百万RM) | 4.0        |
| 合計 (2021年7月31日現在、43物件) |                                 |                     |          | 16.6年 | 3,658,461.85   | 396,788            | 1.4        |

(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、2020年10月付「42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) 「イオンモール水戸内原」の取得価額は、2015年4月28日に追加取得した隣地土地部分の金額を含みます。

(注3) 「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) 「イオンモール直方」については敷地の一部を譲渡したことにより、それぞれ取得時より取得価額が減少しています。

(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。

# 第17期保有資産（43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<br>(百万円) | 期末帳簿価格<br>(百万円) | 含み益<br>(百万円) | 不動産鑑定評価額（百万円）       |                     |       | 直接還元法による還元利回り（%）    |                     |       |
|--------|------------------------------------|---------------|-----------------|--------------|---------------------|---------------------|-------|---------------------|---------------------|-------|
|        |                                    |               |                 |              | 第16期末<br>(2021年1月末) | 第17期末<br>(2021年7月末) | 差異    | 第16期末<br>(2021年1月末) | 第17期末<br>(2021年7月末) | 差異    |
| SRSC-1 | イオンレイクタウンmori（注3）                  | 21,190        | 18,151          | 5,548        | 24,200              | 23,700              | ▲ 500 | 4.7                 | 4.7                 | 0.0   |
| SRSC-2 | イオンレイクタウンkaze（注3）                  | 6,730         | 5,599           | 2,210        | 8,050               | 7,810               | ▲ 240 | 5.1                 | 5.1                 | 0.0   |
| RSC-1  | イオンモール盛岡                           | 5,340         | 5,072           | 1,877        | 6,950               | 6,950               | -     | 6.5                 | 6.5                 | 0.0   |
| RSC-2  | イオンモール石巻                           | 6,680         | 5,697           | 1,412        | 7,110               | 7,110               | -     | 6.1                 | 6.1                 | 0.0   |
| RSC-3  | イオンモール水戸内原                         | 16,460        | 13,214          | 4,385        | 17,600              | 17,600              | -     | 5.9                 | 5.9                 | 0.0   |
|        | イオンモール水戸内原（土地）                     | 105           | 108             | 6            | 115                 | 115                 | -     | -                   | -                   | -     |
| RSC-4  | イオンモール太田                           | 6,860         | 5,884           | 2,325        | 8,210               | 8,210               | -     | 6.3                 | 6.3                 | 0.0   |
| RSC-5  | イオン相模原ショッピングセンター                   | 10,220        | 9,386           | 1,913        | 11,300              | 11,300              | -     | 5.1                 | 5.1                 | 0.0   |
| RSC-6  | イオンモール大垣                           | 4,950         | 3,361           | 1,538        | 4,950               | 4,900               | ▲ 50  | 7.0                 | 7.1                 | 0.1   |
| RSC-7  | イオンモール鈴鹿                           | 9,660         | 9,117           | 1,282        | 10,400              | 10,400              | -     | 6.1                 | 6.1                 | 0.0   |
| RSC-8  | イオンモール明和                           | 3,290         | 3,208           | 721          | 3,930               | 3,930               | -     | 6.4                 | 6.4                 | 0.0   |
| RSC-9  | イオンモール加西北条                         | 7,230         | 5,765           | 1,954        | 7,720               | 7,720               | -     | 6.7                 | 6.7                 | 0.0   |
| RSC-10 | イオンモール日吉津                          | 7,780         | 6,370           | 2,059        | 8,430               | 8,430               | -     | 6.7                 | 6.7                 | 0.0   |
| RSC-11 | イオンモール倉敷                           | 17,890        | 16,128          | 3,671        | 19,800              | 19,800              | -     | 6.0                 | 6.0                 | 0.0   |
| RSC-12 | イオンモール綾川                           | 8,740         | 6,096           | 2,753        | 8,850               | 8,850               | -     | 6.4                 | 6.4                 | 0.0   |
| RSC-13 | イオンモール直方                           | 12,546        | 10,308          | 3,891        | 12,900              | 14,200              | 1,300 | 6.3                 | 6.1                 | ▲ 0.2 |
| RSC-15 | イオンモールKYOTO                        | 21,470        | 19,378          | 3,721        | 23,100              | 23,100              | -     | 4.7                 | 4.7                 | 0.0   |
| RSC-16 | イオンモール札幌平岡                         | 5,900         | 5,111           | 1,068        | 6,180               | 6,180               | -     | 6.1                 | 6.1                 | 0.0   |
| RSC-17 | イオンモール釧路昭和                         | 1,780         | 1,740           | 149          | 1,890               | 1,890               | -     | 6.7                 | 6.7                 | 0.0   |
| RSC-18 | イオンモール新利府 北館                       | 2,560         | 2,488           | ▲ 208        | 2,230               | 2,280               | 50    | 6.3                 | 6.3                 | 0.0   |
| RSC-19 | イオンモール山形南                          | 1,350         | 1,231           | 258          | 1,490               | 1,490               | -     | 6.5                 | 6.5                 | 0.0   |
| RSC-20 | イオンモール四日市北                         | 2,210         | 2,197           | 242          | 2,440               | 2,440               | -     | 6.1                 | 6.1                 | 0.0   |
| RSC-21 | イオンモール大和郡山                         | 14,452        | 12,728          | 2,371        | 14,800              | 15,100              | 300   | 5.6                 | 5.6                 | 0.0   |
| RSC-22 | イオンモール千葉ニュータウン<br>(モール棟、シネマ・スポーツ棟) | 12,190        | 11,312          | 1,287        | 12,600              | 12,600              | -     | 4.8                 | 4.8                 | 0.0   |
| RSC-23 | イオンモール甲府昭和（注4）                     | 15,489        | 14,453          | 2,746        | 17,600              | 17,200              | ▲ 400 | 5.6                 | 5.6                 | 0.0   |
| RSC-24 | イオンモール苫小牧                          | 7,840         | 7,098           | 1,251        | 8,350               | 8,350               | -     | 5.8                 | 5.8                 | 0.0   |

# 第17期保有資産（43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<br>(百万円)      | 期末帳簿価格<br>(百万円) | 含み益<br>(百万円)   | 不動産鑑定評価額（百万円）       |                     |     | 直接還元法による還元利回り（%）    |                     |      |
|--------|--|--------------------|-----------------|----------------|---------------------|---------------------|-----|---------------------|---------------------|------|
|        |  |                    |                 |                | 第16期末<br>(2021年1月末) | 第17期末<br>(2021年7月末) | 差異  | 第16期末<br>(2021年1月末) | 第17期末<br>(2021年7月末) | 差異   |
| RSC-25 | イオンモール小山   | 6,280              | 5,600           | 949            | 6,550               | 6,550               | -   | 6.6                 | 6.6                 | 0.0  |
| RSC-26 | イオンモール伊丹昆陽   | 16,860             | 15,428          | 2,171          | 17,600              | 17,600              | -   | 5.6                 | 5.6                 | 0.0  |
| RSC-27 | イオンモール鹿児島  | 13,400             | 12,349          | 1,850          | 14,200              | 14,200              | -   | 5.9                 | 5.9                 | 0.0  |
| RSC-28 | イオンモール土浦   | 12,030             | 10,761          | 1,838          | 12,600              | 12,600              | -   | 6.2                 | 6.2                 | 0.0  |
| RSC-29 | イオンモールかほく  | 9,940              | 8,442           | 2,357          | 10,800              | 10,800              | -   | 6.8                 | 6.8                 | 0.0  |
| RSC-30 | イオンモール下妻   | 9,552              | 8,752           | 1,227          | 9,960               | 9,980               | 20  | 6.3                 | 6.3                 | 0.0  |
| RSC-31 | イオンモール京都五条   | 13,333             | 12,957          | 942            | 13,900              | 13,900              | -   | 4.8                 | 4.8                 | 0.0  |
| RSC-32 | イオンモール福津   | 18,040             | 17,605          | 694            | 18,300              | 18,300              | -   | 5.4                 | 5.4                 | 0.0  |
| RSC-33 | イオンモール多摩平の森  | 9,667              | 9,545           | 654            | 10,200              | 10,200              | -   | 4.9                 | 4.9                 | 0.0  |
| CSC-1  | イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター   | 6,410              | 6,165           | 454            | 6,600               | 6,620               | 20  | 5.0                 | 5.0                 | 0.0  |
| CSC-2  | イオンスタイル検見川浜  | 3,748              | 3,367           | 552            | 3,920               | 3,920               | -   | 6.1                 | 6.1                 | 0.0  |
| CSC-3  | イオン喜連瓜破ショッピングセンター  | 4,394              | 4,226           | 533            | 4,760               | 4,760               | -   | 5.1                 | 5.1                 | 0.0  |
| CSC-4  | イオン上田ショッピングセンター  | 5,350              | 5,303           | 276            | 5,570               | 5,580               | 10  | 6.5                 | 6.5                 | 0.0  |
| L-1    | ダイエー川崎プロセスセンター   | 14,280             | 13,468          | 2,231          | 15,700              | 15,700              | -   | 4.7                 | 4.7                 | 0.0  |
| L-2    | イオン南大阪RDC  | 9,870              | 9,378           | 1,621          | 10,800              | 11,000              | 200 | 4.7                 | 4.6                 | ▲0.1 |
| L-3    | ダイエー茨木プロセスセンター   | 6,810              | 6,790           | 1,009          | 7,590               | 7,800               | 210 | 4.8                 | 4.7                 | ▲0.1 |
| M-1    | イオン・タマン・ユニバーシティ・<br>ショッピング・センター<br>(AEON Taman Universiti Shopping<br>Centre) (注5) (注6) (注7) | 658<br>(20百万RM)    | 608<br>(18百万RM) | ▲63<br>(2百万RM) | 544<br>(21.1百万RM)   | 545<br>(21.1百万RM)   | -   | -                   | -                   | -    |
| M-2    | イオンモール セレンバン 2<br>(AEON MALL Seremban 2) (注6) (注7)   | 5,252<br>(215百万RM) | -               | -              | 6,114<br>(237百万RM)  | 6,131<br>(237百万RM)  | -   | -                   | -                   | -    |
|        | 合計（2021年7月31日時点保有資産）   | 396,788            | -               | 69,746         | 426,903             | 427,842             | -   | -                   | -                   | -    |

(注1) 取得価格、期末帳簿価格、不動産鑑定評価における価格時点は、2021年7月31日です。

(注2) 含み損益は、鑑定評価額－期末帳簿価格で算出しています。

(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。

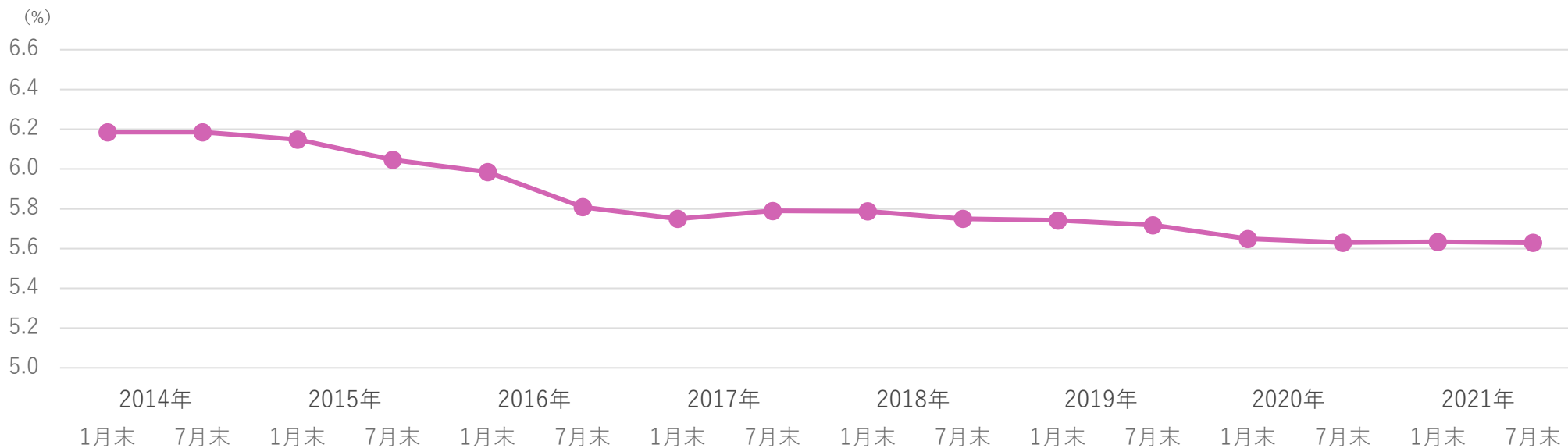
(注5) 不動産鑑定評価額は、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する金額を記載しています。

(注6) マレーシア・リングットの円貨換算は、第16期末が2021年1月29日（2021年1月31日が営業日でないため前営業日。1RM=25.80円（小数点第3位を切り捨て））、第17期末が2021年7月30日（2021年7月31日が営業日でないため前営業日。1RM=25.87円（小数点第3位を切り捨て））の為替相場を用いています。

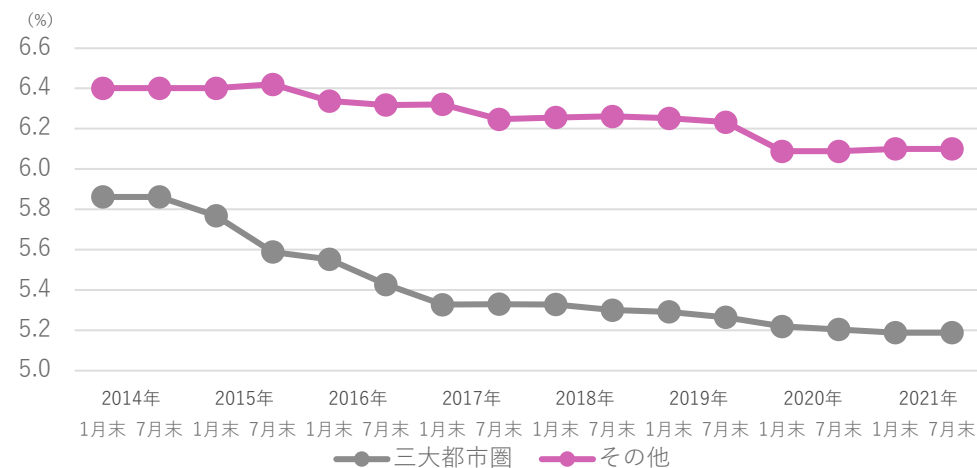
(注7) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」および「イオンモールセレンバン2」の第17期末不動産鑑定評価額は、COVID-19の影響によるマレーシアでの外出等の制限のため、現地での実地調査ができないことから、入手可能な資料等に基づいて不動産鑑定士が評価を行った調査価額となりますが、実地調査以外の手順については不動産鑑定評価基準に則っています。

# 平均キャップレート

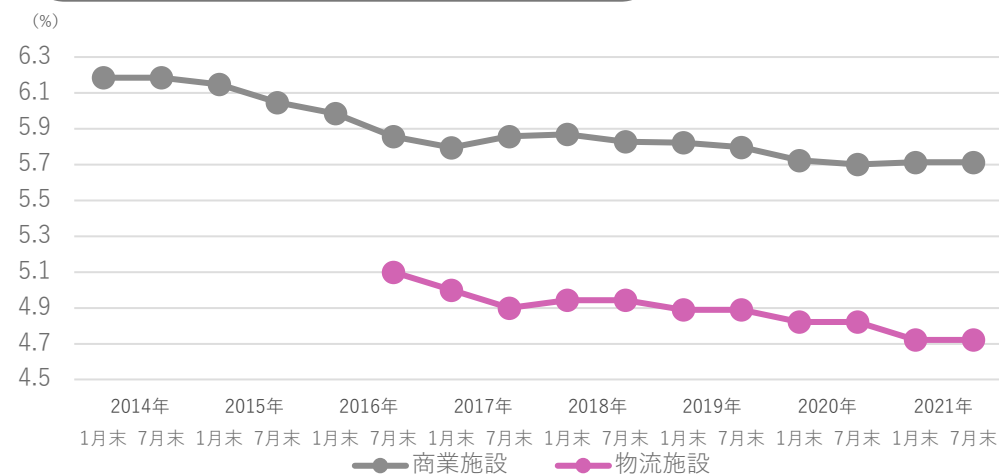
## ポートフォリオ全体 (注1)



## エリア別 (注1)(注2)



## 商業/物流施設別 (注1)



(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。

# 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<br>実績/予定 | 活性化内容        | 活性化<br>投資額<br>(注1)(注2) | 活性化投資による効果(年換算) |              |
|-------|---------------------------|---------------|--------------|------------------------|-----------------|--------------|
|       |                           |               |              |                        | 賃料増加額           | 投資額に対する賃料増額率 |
| 実績    | イオンモール直方                  | 2014年3月       | 外壁補修等工事      | 109百万円                 | 8百万円            | 7.40%        |
| 実績    | イオンモール水戸内原                | 2014年4月       | 汚水処理設備増設等    | 74百万円                  | 5百万円            | 7.70%        |
| 実績    | イオンモール日吉津                 | 2015年4月       | 大規模リニューアル    | 105百万円                 | 8百万円            | 7.70%        |
| 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    | 312百万円                 | 21百万円           | 6.80%        |
| 実績    | イオンモール盛岡                  | 2016年4月       | 増床リニューアル     | 790百万円                 | 57百万円           | 7.30%        |
| 実績    | イオンモール直方 <sup>(注3)</sup>  | 2017年3月       | 照明LED化工事     | 79百万円                  | 7百万円            | 10.00%       |
| 実績    | イオンモール日吉津                 | 2017年7月       | 防煙垂壁設置工事     | 55百万円                  | 1百万円            | 3.00%        |
| 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 | 113百万円                 | 9百万円            | 8.50%        |
| 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           | 7.30%        |
| 実績    | イオンモール苫小牧 <sup>(注4)</sup> | 2017年8月       | 外壁塗装         | 226百万円                 | 5百万円            | 2.20%        |
| 実績    | イオンモール盛岡                  | 2017年10月      | 排水除害施設       | 99百万円                  | 7百万円            | 7.60%        |
| 実績    | イオンモール鈴鹿                  | 2017年11月      | 大規模リニューアル    | 296百万円                 | 22百万円           | 7.70%        |
| 実績    | イオンモール倉敷                  | 2017年12月      | 大規模リニューアル    | 132百万円                 | 9百万円            | 7.50%        |
| 実績    | イオンモール直方 <sup>(注3)</sup>  | 2018年2月       | 照明LED化工事     | 69百万円                  | 6百万円            | 10.00%       |
| 実績    | イオン喜連瓜破SC                 | 2018年3月       | 外壁塗装         | 129百万円                 | 6百万円            | 5.10%        |
| 実績    | イオンモール日吉津                 | 2018年7月       | 出入口新設工事      | 58百万円                  | 5百万円            | 8.60%        |
| 実績    | イオンモール直方 <sup>(注3)</sup>  | 2018年8月       | 照明LED化工事     | 71百万円                  | 7百万円            | 10.00%       |
| 実績    | イオンモール倉敷                  | 2018年8月       | 食物販エリア新設     | 82百万円                  | 6百万円            | 7.50%        |
| 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           | 6.50%        |
| 実績    | イオンモール鹿児島                 | 2018年12月      | 防煙垂れ壁        | 72百万円                  | 2百万円            | 3.00%        |
| 実績    | イオンモール鈴鹿                  | 2019年3月       | 公共下水道接続工事    | 88百万円                  | 6百万円            | 7.30%        |
| 実績    | イオンモール明和                  | 2019年11月      | 大規模リニューアル    | 162百万円                 | 13百万円           | 8.30%        |
| 実績    | イオンモール直方                  | 2020年12月      | 防煙垂れ壁        | 98百万円                  | 2.9百万円          | 3.00%        |
| 実績    | イオンモール鈴鹿                  | 2021年7月       | 生ゴミ庫新設       | 45百万円                  | 3.6百万円          | 8.00%        |
| 実績    | イオンモール京都五条                | 2021年7月       | LED更新工事      | 6百万円                   | 0.3百万円          | 5.80%        |
| 実績    | イオンモール新利府 北館              | 2021年7月       | 防煙垂れ壁工事      | 4百万円                   | 0.1百万円          | 3.00%        |
| 予定    | イオンモール鈴鹿                  | 2021年8月       | 食物販ゾーン活性化工事  | 63百万円                  | 5.1百万円          | 8.10%        |
| 予定    | イオン上田SC                   | 2021年12月      | 外壁塗装         | 271百万円                 | 17.6百万円         | 6.50%        |

(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(2021年1月迄)については投資額50百万円以上の賃料増額を伴う活性化投資を、2021年2月-2021年7月(第17期)実績及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10年間です。

(注4) 賃料増額期間は20年間です。

# 活性化投資事例

## イオンモール盛岡 増床 (2016年3月実施)

駐車場をテナントゾーンに改装 新たに**28テナント増加**



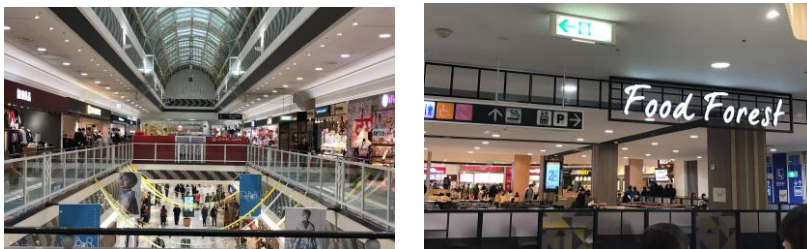
## イオンモール倉敷 活性化工事 (2017年11月実施)

2017年11月リニューアルOPENに向けた**活性化工事**



## 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**



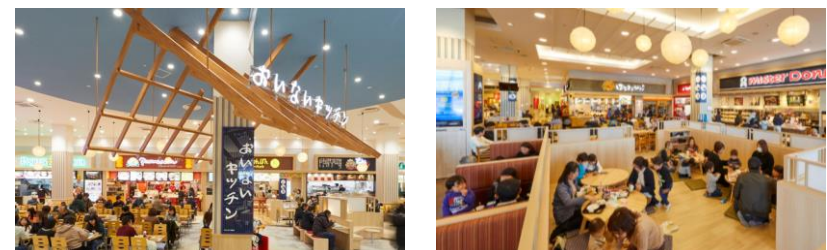
## イオンモール甲府昭和 増床 (2017年11月増築、2018年9月取得)

大規模な増築棟新設 **既存棟リニューアル**



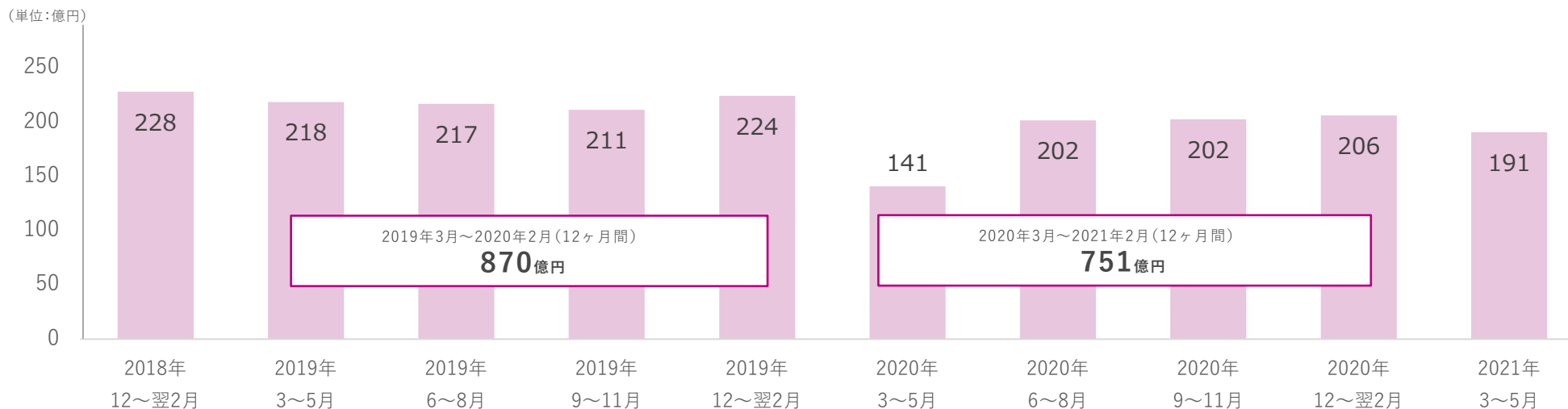
## イオンモール明和 活性化工事 (2019年11月実施)

利便性向上に向けた**フードコートリニューアル**



# 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

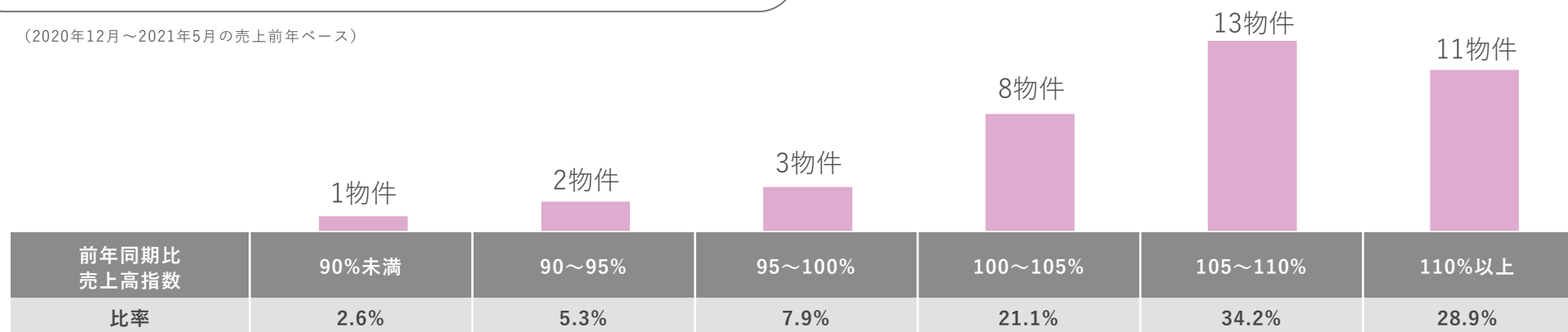


(注1) 上記のグラフは、2021年7月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設(38物件)について、マスターリース会社のエンドテナントからの賃料収入、付帯収入等の収益を示しています。

(注2) マスターリース会社からのヒアリングに基づくデータをもとに記載しています。

## 店舗別 前年同期比売上高の指数分布

(2020年12月～2021年5月の売上前年ベース)



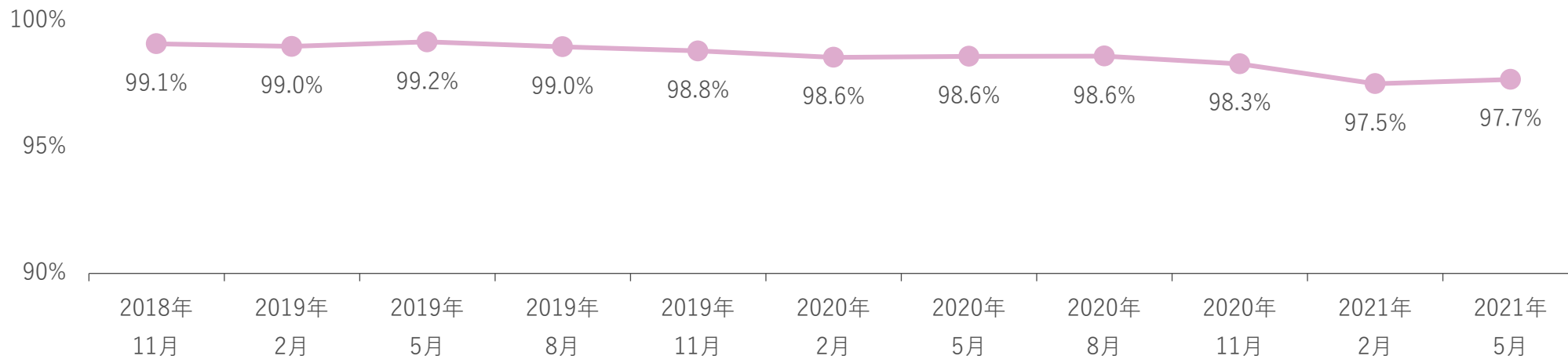
(注3) 上記のグラフは、2021年7月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設(38物件)の、2020年12月～2021年5月における売上高について、前年同期間(2019年12月～2020年5月)対比の指数分布を示しています。

(注4) マスターリース会社からのヒアリングに基づくデータをもとに記載しています。

(注5) 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。

# ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ②

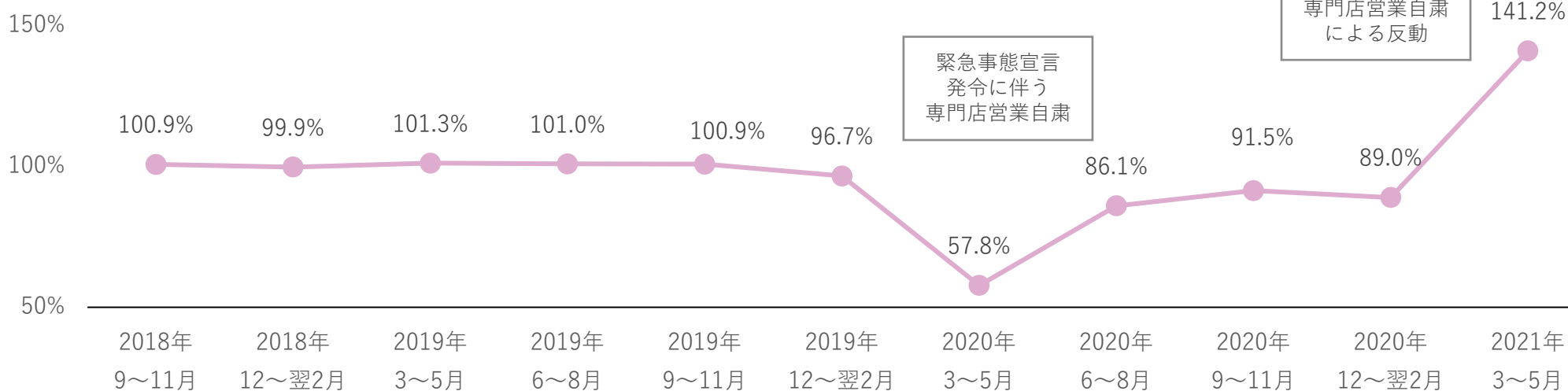
## エンドテナント実質稼働率



(注1) 上記のグラフは、2021年7月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（38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) マスターリース会社からのヒアリングに基づくデータを掲載しています。

## 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3) 上記のグラフは、2021年7月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（38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。

(注4) マスターリース会社からのヒアリングに基づくデータを掲載しています。



# 財務運営

|            | 2019年1月末<br>(第12期末) | 2019年7月末<br>(第13期末) | 2020年1月末<br>(第14期末) | 2020年7月末<br>(第15期末) | 2021年1月末<br>(第16期末) |
|------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 短期借入金      | —                   | —                   | —                   | 9,800百万円            | —                   |
| 長期借入金      | 129,000百万円          | 129,000百万円          | 129,000百万円          | 117,000百万円          | 108,800百万円          |
| 投資法人債      | 21,000百万円           | 21,000百万円           | 21,000百万円           | 33,000百万円           | 51,000百万円           |
| 敷金保証金      | 12,581百万円           | 12,581百万円           | 12,581百万円           | 13,494百万円           | 13,494百万円           |
| 負債残高       | 164,276百万円          | 164,354百万円          | 164,354百万円          | 174,781百万円          | 175,521百万円          |
| LTV (敷金込み) | 44.9%               | 44.9%               | 43.5%               | 44.9%               | 44.8%               |
| LTV (敷金除く) | 41.4%               | 41.4%               | 39.9%               | 41.4%               | 41.3%               |
| 長期負債比率     | 100.0%              | 100.0%              | 100.0%              | 93.9%               | 100.0%              |
| 固定金利比率     | 95.7%               | 95.7%               | 100.0%              | 93.9%               | 100.0%              |
| 平均残存期間     | 4.6年                | 4.1年                | 4.5年                | 3.8年                | 4.9年                |
| 平均調達金利     | 0.79%               | 0.79%               | 0.82%               | 0.79%               | 0.77%               |

| 2021年7月末<br>(第17期末) |
|---------------------|
| —                   |
| 108,800百万円          |
| 51,000百万円           |
| 13,494百万円           |
| 175,069百万円          |
| 44.9%               |
| 41.4%               |
| 100.0%              |
| 100.0%              |
| 4.4年                |
| 0.77%               |

# 借入金等の状況①

## 借入

| 区分   | 借入額     | 借入日        | 返済期限       | 変動/固定                  | 利率       |
|------|---------|------------|------------|------------------------|----------|
| 長期   | 50億円    | 2013/11/25 | 2023/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 1.76375% |
| 長期   | 40億円    | 2015/2/27  | 2021/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 0.88915% |
| 長期   | 45億円    | 2015/2/27  | 2024/10/21 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 1.40390% |
| 長期   | 60億円    | 2016/3/29  | 2021/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 0.35125% |
| 長期   | 58億円    | 2016/3/29  | 2022/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 0.54100% |
| 長期   | 66億円    | 2016/5/31  | 2025/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 0.99100% |
| 長期   | 10億円    | 2016/2/29  | 2027/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 1.40730% |
| 長期   | 48億円    | 2016/10/20 | 2022/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 0.48750% |
| 長期   | 12億円    | 2016/10/20 | 2022/10/20 | 固定金利                   | 0.55000% |
| 長期   | 67億円    | 2016/10/20 | 2023/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 0.61375% |
| 長期   | 27億円    | 2016/10/20 | 2025/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 0.87250% |
| 長期   | 41億円    | 2016/10/20 | 2026/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 1.00300% |
| 長期   | 61億円    | 2017/3/28  | 2021/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 0.43200% |
| 長期   | 52億円    | 2017/3/28  | 2022/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 0.52800% |
| 長期   | 2億円     | 2017/3/28  | 2022/10/20 | 固定金利                   | 0.63000% |
| 長期   | 68億円    | 2017/3/28  | 2024/10/21 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 0.83800% |
| 長期   | 50億円    | 2017/3/28  | 2026/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 1.09710% |
| 長期   | 34億円    | 2017/12/27 | 2023/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 0.52270% |
| 長期   | 3億円     | 2017/12/27 | 2023/10/20 | 固定金利                   | 0.60000% |
| 長期   | 30億円    | 2018/11/22 | 2021/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 0.37850% |
| 長期   | 46億円    | 2018/11/22 | 2023/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 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 <sup>(注2)</sup> | 0.85100% |
| 長期   | 33億円    | 2019/11/21 | 2022/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 0.21500% |
| 長期   | 3億円     | 2019/11/21 | 2022/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 0.21500% |
| 長期   | 40億円    | 2020/10/20 | 2024/10/21 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 0.35900% |
| 長期   | 48億円    | 2020/10/20 | 2026/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 0.51400% |
| 長期   | 50億円    | 2020/10/20 | 2027/10/20 | 実質固定金利 <sup>(注2)</sup> | 0.61400% |
| 長期合計 | 1,088億円 |            |            |                        |          |
| 長短合計 | 1,088億円 |            |            |                        |          |

## 借入先の内訳

| 取引金融機関 22社                |         |        |
|---------------------------|---------|--------|
| みずほ銀行                     | 204億円   | 18.8%  |
| 三井住友銀行                    | 167億円   | 15.3%  |
| 三井住友信託銀行                  | 154億円   | 14.2%  |
| 三菱UFJ銀行                   | 144億円   | 13.2%  |
| 農林中央金庫                    | 65億円    | 6.0%   |
| みずほ信託銀行                   | 54億円    | 5.0%   |
| 三菱UFJ信託銀行 <sup>(注3)</sup> | 42億円    | 3.9%   |
| りそな銀行                     | 21億円    | 1.9%   |
| イオン銀行                     | 33億円    | 3.0%   |
| 日本政策投資銀行                  | 38億円    | 3.5%   |
| 百五銀行                      | 18億円    | 1.7%   |
| 広島銀行                      | 14億円    | 1.3%   |
| 三十三銀行 <sup>(注4)</sup>     | 39億円    | 3.6%   |
| 七十七銀行                     | 7億円     | 0.6%   |
| 千葉銀行                      | 3億円     | 0.3%   |
| 日本生命                      | 10億円    | 0.9%   |
| 明治安田生命                    | 13億円    | 1.2%   |
| 新生銀行                      | 13億円    | 1.2%   |
| 十六銀行                      | 3億円     | 0.3%   |
| もみじ銀行                     | 3億円     | 0.3%   |
| 群馬銀行                      | 5億円     | 0.5%   |
| 山口銀行                      | 5億円     | 0.5%   |
| 三井住友信託銀行(信託口)             | 33億円    | 3.0%   |
| 合計                        | 1,088億円 | 100.0% |

(注1) 短期借入金における変動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2) 変動金利による借入ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率をいいます。

(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。

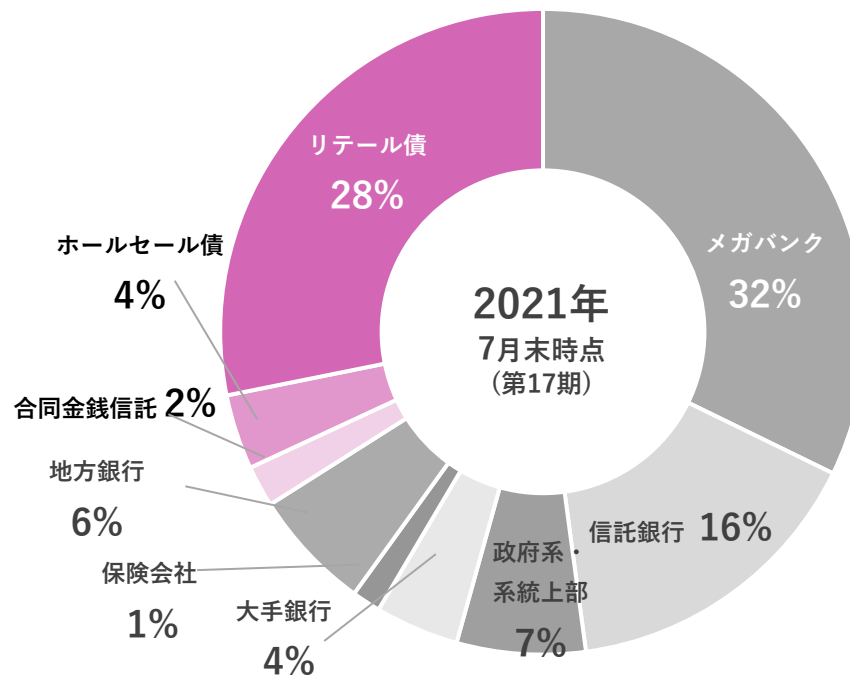
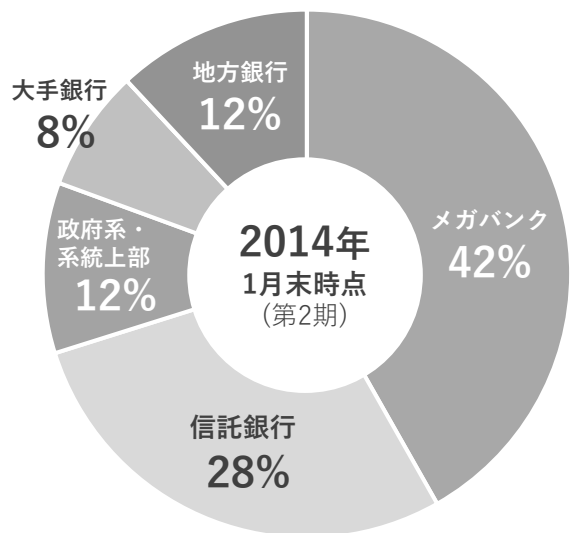
(注4) 2021年5月1日付で三重銀行と第三銀行が合併し、三十三銀行となりました。

# 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



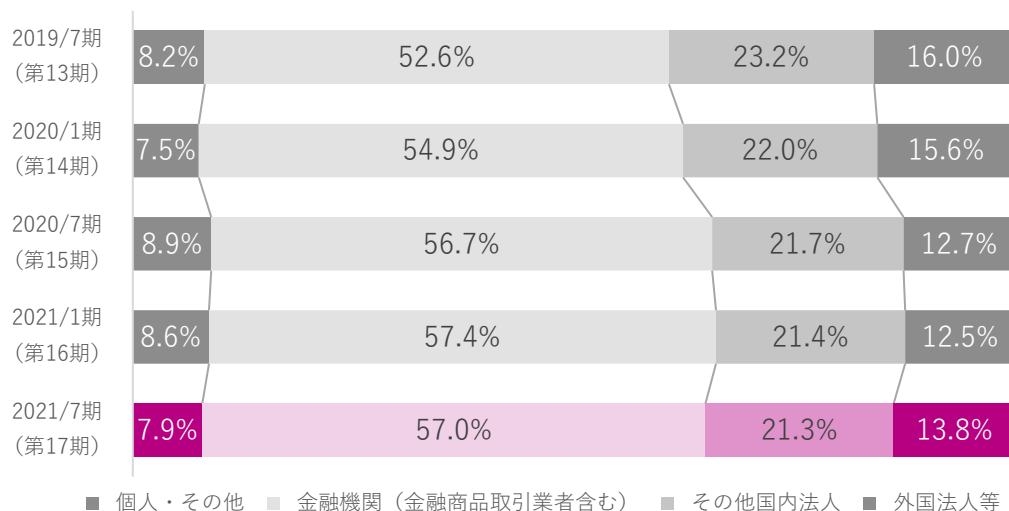
|              | 2014/1月期末<br>(第2期) | 2014/7月期末<br>(第3期) | 2015/1月期末<br>(第4期) | 2015/7月期末<br>(第5期) | 2016/1月期末<br>(第6期) | 2016/7月期末<br>(第7期) | 2017/1月期末<br>(第8期) | 2017/7月期末<br>(第9期) | 2018/1月期末<br>(第10期) | 2018/7月期末<br>(第11期) | 2019/1月期末<br>(第12期) | 2019/7月期末<br>(第13期) | 2020/1月期末<br>(第14期) | 2020/7月期末<br>(第15期) | 2021/1月期末<br>(第16期) | 2021/7月期末<br>(第17期) |
|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 分配金          | 686円               | 2,461円             | 2,473円             | 2,724円             | 2,790円             | 1,450円             | 3,019円             | 2,926円             | 3,029円              | 2,956円              | 3,066円              | 3,047円              | 3,074円              | 3,178円              | 3,184円              | 3,200円              |
| 1口当たり<br>NAV | 110,456円           | 112,635円           | 115,939円           | 122,057円           | 126,169円           | 123,547円           | 127,912円           | 127,358円           | 128,301円            | 130,957円            | 133,465円            | 136,778円            | 140,517円            | 142,360円            | 144,604円            | 146,432円            |
| 1口当たり<br>純資産 | 102,108円           | 103,883円           | 103,896円           | 109,536円           | 109,603円           | 107,959円           | 109,528円           | 111,457円           | 111,445円            | 111,372円            | 111,413円            | 111,437円            | 112,528円            | 112,632円            | 112,638円            | 112,588円            |
| 減価償却費        | 11億円               | 22億円               | 22億円               | 26億円               | 26億円               | 31億円               | 33億円               | 41億円               | 43億円                | 43億円                | 44億円                | 44億円                | 45億円                | 46億円                | 46億円                | 46億円                |

# 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)             |        |                      |        |
|-------------------|----------------------|--------|----------------------|--------|----------------------|--------|----------------------|--------|
|                   | 2021年1月期末<br>(第16期末) |        | 2021年7月期末<br>(第17期末) |        | 2021年1月期末<br>(第16期末) |        | 2021年7月期末<br>(第17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            | 161,716              | 8.6%   | 147,456              | 7.9%   | 22,993               | 96.5%  | 21,873               | 96.4%  |
| 金融機関 (金融商品取引業者含む) | 1,076,050            | 57.4%  | 1,067,059            | 57.0%  | 167                  | 0.7%   | 165                  | 0.7%   |
| その他国内法人           | 401,705              | 21.4%  | 399,852              | 21.3%  | 374                  | 1.6%   | 361                  | 1.6%   |
| 外国法人等             | 233,846              | 12.5%  | 258,950              | 13.8%  | 304                  | 1.3%   | 296                  | 1.3%   |
| 合計                | 1,873,317            | 100.0% | 1,873,317            | 100.0% | 23,910               | 100.0% | 22,695               | 100.0% |

## 所有者別投資口保有割合



## 投資主上位10名一覧 (2021年7月末現在)

| 投資主名  | 所有口数      | 割合    |
|---|-----------|-------|
| 1 イオン株式会社                                       | 352,351   | 18.8% |
| 2 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)                           | 284,190   | 15.2% |
| 3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)                      | 272,080   | 14.5% |
| 4 野村信託銀行株式会社 (投信口)                              | 69,381    | 3.7%  |
| 5 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)                       | 64,248    | 3.4%  |
| 6 SMBC日興証券株式会社                                  | 37,391    | 2.0%  |
| 7 三井住友信託銀行株式会社                                  | 27,150    | 1.4%  |
| 8 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 | 22,960    | 1.2%  |
| 9 みずほ証券株式会社                                     | 21,981    | 1.2%  |
| 10 全国信用協同組合連合会                                  | 20,529    | 1.1%  |
| 合計  | 1,172,261 | 62.6% |

# ディスクレームー

- 本資料には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。これらの将来に関する記述は、将来の事象や事業環境に関する現時点での一定の仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提には既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性、公正性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 本資料には、本投資法人及びイオン・リートマネジメント株式会社の現時点での情報に基づく分析、判断、その他の見解が含まれています。そのため、実際の業績はこれらと異なることがあります。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及びイオン・リートマネジメント株式会社が将来その見解を変更する可能性があります。なお、イオン・リートマネジメント株式会社は、将来予想に関する本書の記述を更新して公表する義務を負うものではありません。
- 本資料は、本投資法人の概要及び運用戦略の説明等に関する資料であり、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資産運用会社： イオン・リートマネジメント株式会社

(金融商品取引業者関東財務局長（金商）第2668号、一般社団法人投資信託協会会員)

お問い合わせ

本件に関するお問い合わせは、以下までお願いします。

イオン・リートマネジメント株式会社 財務企画部

TEL:03-5283-6361