

第19期 (2022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/>



イオンモール伊丹昆陽

目次

I. 第19期決算概要/第20期・第21期業績予想

1. Executive Summary	P.6
2. 第19期運用状況 ～商業施設動向～	P.7
3. 第19期（2022年7月期）決算概要	P.8
4. 第19期（2022年7月期）1口当たり分配金の予実差異要因・内訳	P.9
5. 第19期（2022年7月期）ポートフォリオ指標	P.10
6. 第20期（2023年1月期）・第21期（2023年7月期）業績予想	P.11
7. 注記Ⅰ	P.12

II. 中期目標

1. 中期目標に対する運用実績及び今後のリスク認識	P.14
2. 外部環境リスクへの対応	P.15
3. 新中期目標 ～最重要目標～	P.16
4. 新中期目標 ～重要目標～	P.17
5. 利益超過分配方針	P.18
6. 外部成長 ～外部成長に関する考え方～	P.19
7. 外部成長 ～重点施策～	P.20
8. 内部成長	P.21
9. 財務 ～調達方針～	P.22-23
10. サステナビリティ	P.24
11. キャッシュマネジメント戦略の推進	P.25
12. 注記Ⅱ	P.26

目次

III. イオンリートの強み

1. イオンリートの強み	P.28
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.29
3. 「地域社会の生活インフラ資産」への目利き力	P.30
4. 生活インフラ資産の安定性及び賃料の安定性	P.31
5. 外部成長～パイプラインサポートを通じた厳選投資～	P.32
6. 外部成長～パイプラインサポートによる更なる成長～	P.33
7. 内部成長～運用物件の価値向上のための活性化投資～	P.34
8. 財務方針～安定調達～	P.35
9. 財務方針～財務運営～	P.36
10. 財務方針～LTV及び調達コスト推移～	P.37
11. リスクマネジメント～自然災害への対応～	P.38
12. 豊富な手元資金の活用	P.39
13. サステナビリティ～第19期トピックス～	P.40
14. マネジメントメッセージ	P.41
15. 注記III	P.42-43

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.45
2. ポートフォリオ構築方針	P.46
3. 第19期末ポートフォリオの分散状況と関連数値	P.47
4. イオンリートの保有物件（第19期末）	P.48
5. 上場以降の資産規模の推移及び取組み	P.49
6. 分配金とNAVの進捗	P.50
7. 着実な巡航分配金の成長	P.51
8. 保有海外不動産概要～リート初海外不動産投資～	P.52
9. 海外不動産取得スキーム	P.53
10. 保有物流施設概要	P.54
11. サステナビリティ	P.55-60
12. イオングループ①～サポート契約締結会社の拡大～	P.61
13. イオングループ②～グループ概要～	P.62
14. 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.63
15. 注記IV	P.64-65

目次

Appendix 2 データ集

1. 第19期（2022年7月期）貸借対照表	P.67
2. 第19期（2022年7月期）損益計算書	P.68
3. ポートフォリオ一覧	P.69-70
4. 第19期保有資産（47物件）データ 鑑定評価の概要	P.71-72
5. 賃料増加を伴う活性化投資の主な実績及び今後の予定	P.73
6. 活性化投資事例	P.74
7. ポートフォリオ組入店舗の業績動向	P.75-76
8. 平均キャップレート	P.77
9. 借入金等の状況	P.78-79
10. 投資口価格推移	P.80
11. 投資主の状況	P.81
12. 注記 V	P.82-83
13. ディスクレーマー	P.84

第19期（2022年7月期）決算説明資料

I. 第19期決算概要/ 第20期・第21期業績予想

Executive Summary

1口当たり分配金

第19期
(実績)

3,274円
(当初予想：3,270円)

第20期
(予想)

3,270円

第21期
(予想)

3,270円

主な取組み

外部成長

- ▶ 新たなパイプラインサポート契約等締結
- ▶ イオンモール太田 増床開発協定書締結

内部成長

- ▶ イオンモールかほく 床貼替工事
- ▶ イオンモール大和郡山 駐車場改修工事

財務

- ▶ 193億円リファイナンス実施
- ▶ 長期発行体格付 見直し変更（日本格付研究所）
A A -（安定的） ▶ A A -（ポジティブ）

サステナビリティ

- ▶ サステナビリティレポート発行
- ▶ TCFD（注）定性分析開示

第19期運用状況 ～商業施設動向～

新型コロナウイルス感染症の影響が継続するも、エンドテナント稼働率や売上高は底堅く推移

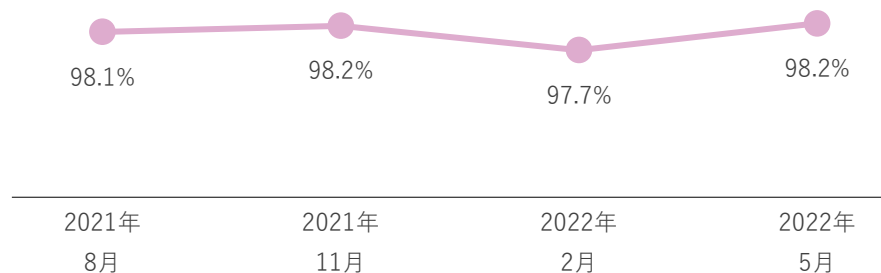
国内及び海外保有商業施設の動向

賃料収入 計画比100%確保

国内	状況（第19期）
	2022年2月、7月：感染者数の増加（オミクロン株） ゴールデンウィークは3年振りに行動規制なし
海外（マレーシア）	保有物件動向
	新型コロナウイルス感染症の流行状況により、 多少の浮き沈みはあるも行動制限もなく、 売上・客数ともに2019年対比でも徐々に回復傾向
海外（マレーシア）	状況（第19期）
	第18期以降、パンデミック段階からエンデミック段階 （一定の周期で繰り返される流行）へ移行 飲食店の営業時間制限や施設の収容人数上限撤廃等の 大幅な規制緩和がスタート
海外（マレーシア）	保有物件動向
	規制緩和が追い風となり、2019年対比でも回復傾向

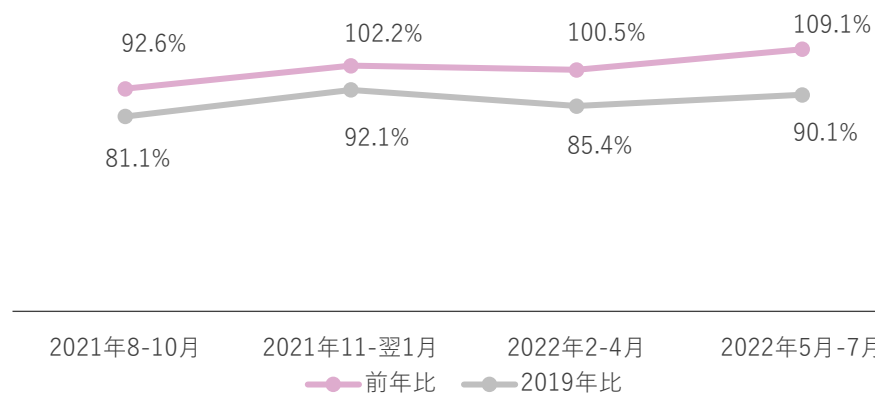
エンドテナント稼働率

高い稼働率を継続



エンドテナント売上高（前年比および2019年同月対比）(注)

2019年同月対比90%程度まで回復



第19期（2022年7月期）決算概要

地震による損失があったものの、当初予想を上回る分配金3,274円を実現

（単位：百万円）

対予想 差異要因 (A-B)

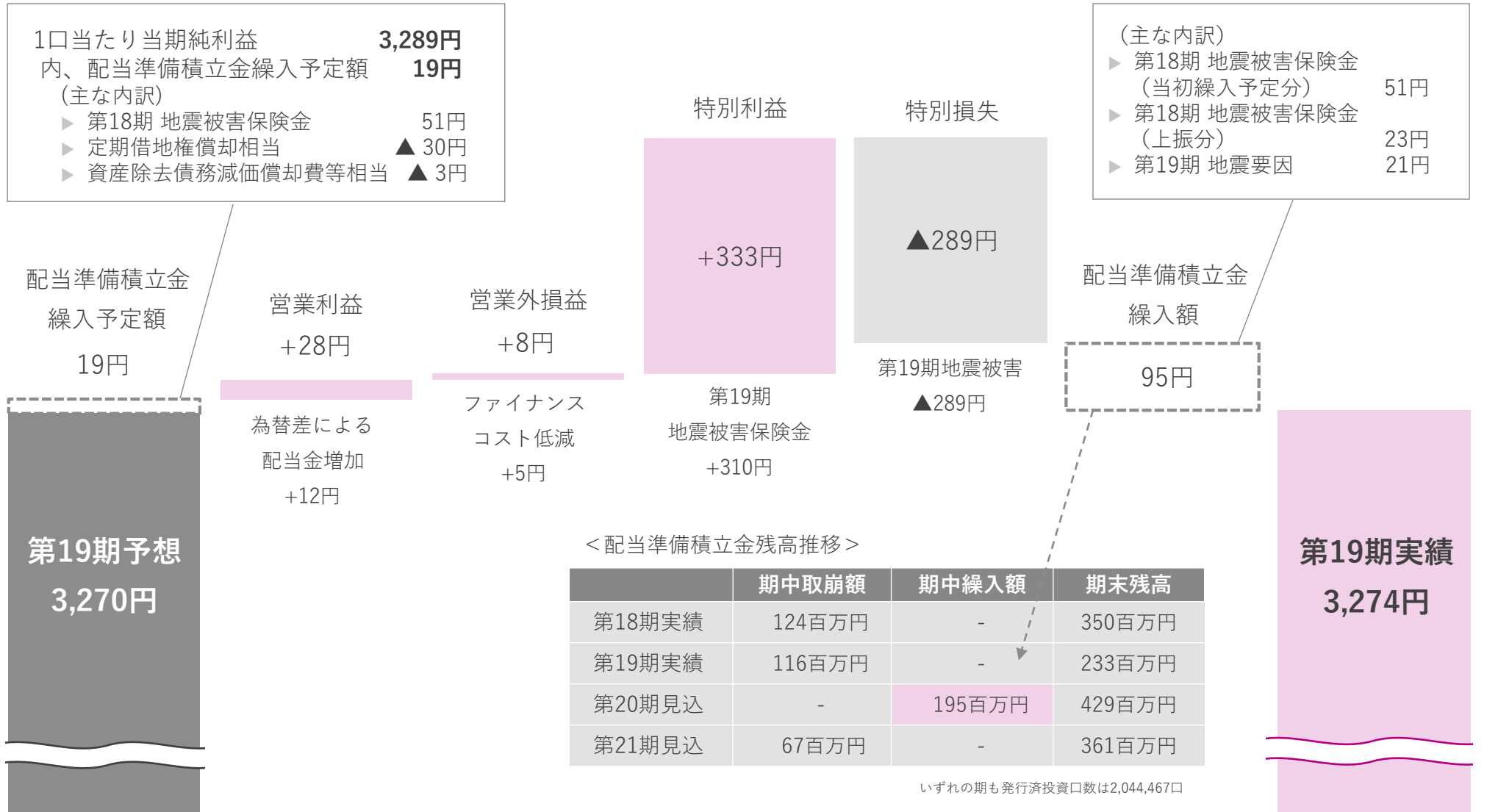
	第19期 (2022年 7月期)			第18期 (2022年 1月期)	
	実績 A	当初予想 B	予想差 A-B	実績 C	前期差 A-C
営業収益	20,121	19,933	① +187	19,928	⑤ +192
営業費用	12,559	12,428	② +130	12,237	⑥ +322
営業利益	7,561	7,505	+56	7,691	▲129
経常利益	6,694	6,621	+73	6,767	⑦ ▲73
特別利益	786	104	③ +681	-	⑧ +786
特別損失	590	-	④ +590	106	⑨ +484
当期純利益	6,889	6,726	+163	6,660	+229
配当準備積立金 取崩/繰入(▲)	▲195	▲37	▲158	116	▲312
NOI	13,725	13,705	+20	13,839	▲113
1口当たり分配金 (円) (注2)	3,274	3,270	+4	3,315	▲41

項番	主な内訳	金額(百万円)
①	その他賃貸事業収入の増加	+156
	上記の内、大和郡山 土地収用補償金 (注1)	+132
	為替差による配当金の増加	+25
②	修繕費の増加	+139
	上記の内、土地収用 (注1) に係るもの	+121
③	第18期千葉県北西部地震 保険金収入上振分	+47
	第19期福島県沖地震 保険金収入	+633
④	第19期福島県沖地震 関連損失	+590

対前期実績 差異要因 (A-C)

項番	主な内訳	金額(百万円)
⑤	大和郡山 土地収用補償金 (注1)	+132
	賃貸事業収入の増加	+35
	為替差による配当金の増加	+16
⑥	2021年取得資産の固都税費用計上開始	+232
	修繕費の増加	+43
	運用報酬の増加	+62
⑦	定期借地権償却等の過去分一括計上の剥落	+86
	調達期間長期化による支払利息の増加	▲31
⑧	第18期千葉県北西部地震 保険金収入	+152
	第19期福島県沖地震 保険金収入	+633
⑨	第18期千葉県北西部地震 関連損失の剥落	▲106
	第19期福島県沖地震 関連損失	+590

第19期（2022年7月期）1口当たり分配金の予実差異要因・内訳



第19期（2022年7月期）ポートフォリオ指標

資産規模（注1）47物件

4,470 億円

ポートフォリオNOI利回り

6.2%

償却後NOI利回り

3.9%

含み益（注2）

+745 億円

（第18期末比 +5億円）

1口当たり分配金

3,274 円

（当初予想 3,270円）

1口当たりNAV

148,721 円

（第18期末比 +251円）

LTV（敷金除く）

41.2%

LTV（敷金込み）

44.5%

第20期(2023年1月期)・第21期(2023年7月期)業績予想

第20期・第21期分配金は3,270円、賃料収入は計画通りを見込む

(単位：百万円)

	第20期 (2023年 1月期)			第21期 (2023年 7月期)	
	今回予想 A	前回予想 B	予想差 A-B	予想 C	前期差 C-A
営業収益	19,961	19,934	① +27	19,976	③ +15
営業費用	12,381	12,346	② +34	12,396	④ +15
営業利益	7,579	7,587	▲7	7,579	▲0
経常利益	6,621	6,621	▲0	6,627	+6
当期純利益	6,620	6,620	▲0	6,627	+6
配当準備積立金取崩/繰入(▲)	67	67	-	67	+0
1口当たり分配金 (円)	3,270	3,270	-	3,270	-

第20期 対前回予想 差異要因

項番	主な内訳	金額(百万円)
①	想定為替レート見直しによる収益増	+18
	賃貸事業収入の増加	+8
②	保険料増加	+47
	修繕費減少	▲29
	ファンドコスト増加	+13

第21期 対前期 差異要因

項番	主な内訳	金額(百万円)
③	賃貸事業収入の増加	+12
	保険料増加	+83
④	修繕費減少	▲76
	減価償却費増加	+10

前提条件：第20期・第21期予想の前提為替レート：1RM=28.00円
第20期・第21期発行済投資口数：2,044,467口

P.6 Executive Summary

(注) TCFDとは、Task Force on Climate-related Financial Disclosures (気候関連財務情報開示タスクフォース) の略称を指します。

P.7 第19期運用状況～商業施設動向～

(注) 「エンドテナント稼働率」および「エンドテナント売上高(前年比および2019年同月対比)」は、本投資法人が2022年7月末日時点で保有する国内商業施設において、2021年8月～2022年7月迄のエンドテナント稼働率および売上高についての指数をパーセンテージで示したものをいいます。2022年6月および2022年7月については、各マスターレッシーへのヒアリングによる速報値で算定しています。

P.8 第19期(2022年7月期) 決算概要

(注1) 土地収用とは国や地方公共団体などが、公共事業のために必要となる土地等を土地収用法に定められた手続に基づいて取得することをいいます。

(注2) 第18期・第19期発行済投資口数：2,044,467口

P.10 第19期(2022年7月期) ポートフォリオ指標

(注1) 当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、租税公課等)を含まない金額である取得価額の合計です。

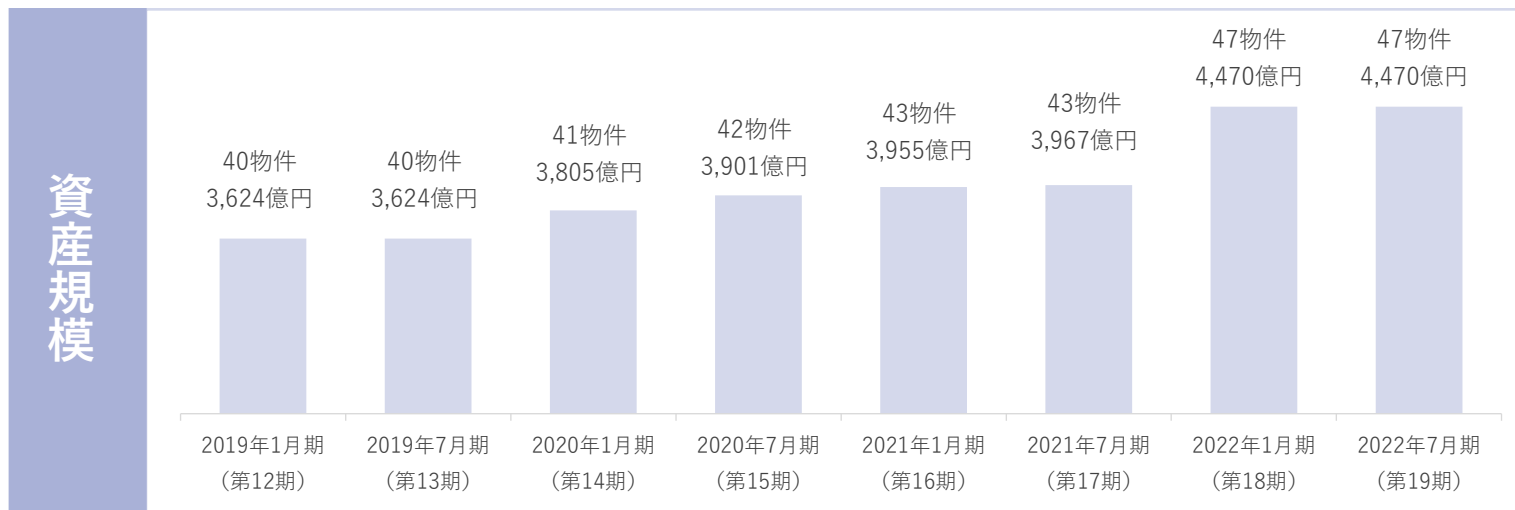
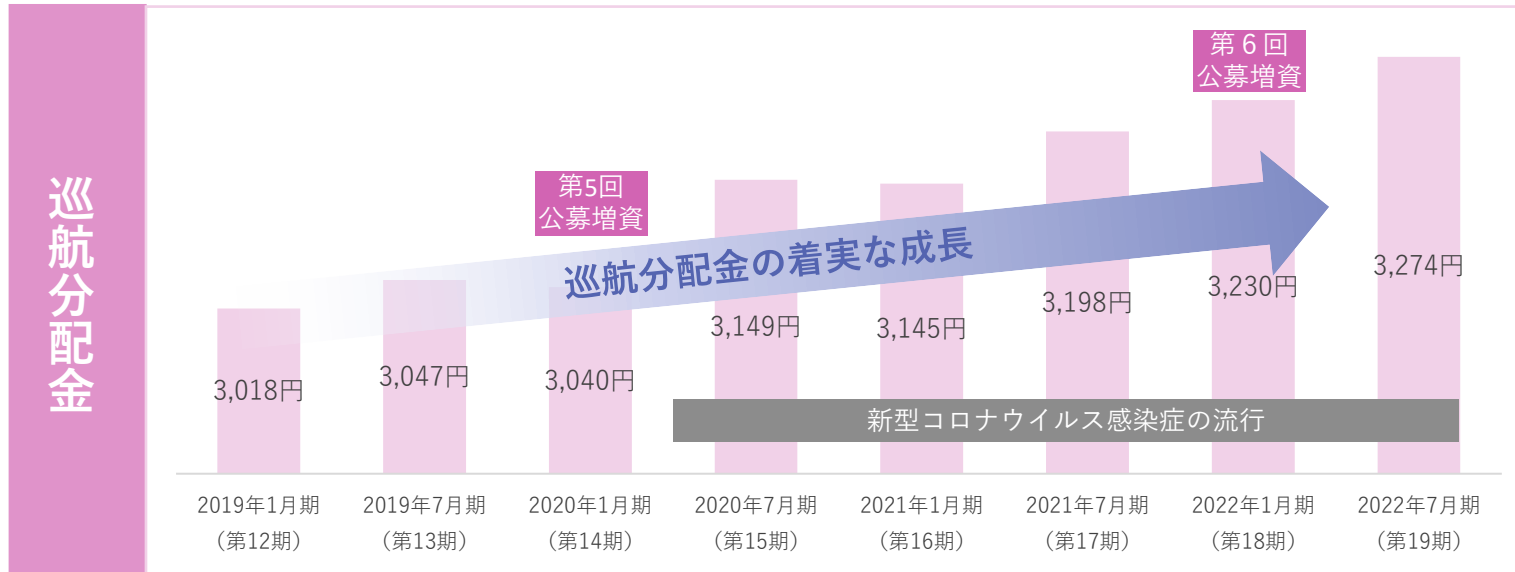
(注2) 含み益は、第19期末の鑑定評価額-第19期末の帳簿価額にて算出しています。

第19期（2022年7月期）決算説明資料

II. 中期目標

中期目標に対する運用実績及び今後のリスク認識

新型コロナウイルス感染症影響下においても着実な成長を実現
 昨今の外部環境による課題に対し、安定性の確保に向けた対応が必要



リートにおける今後の課題

エネルギー価格高騰に伴う
運営コスト増加

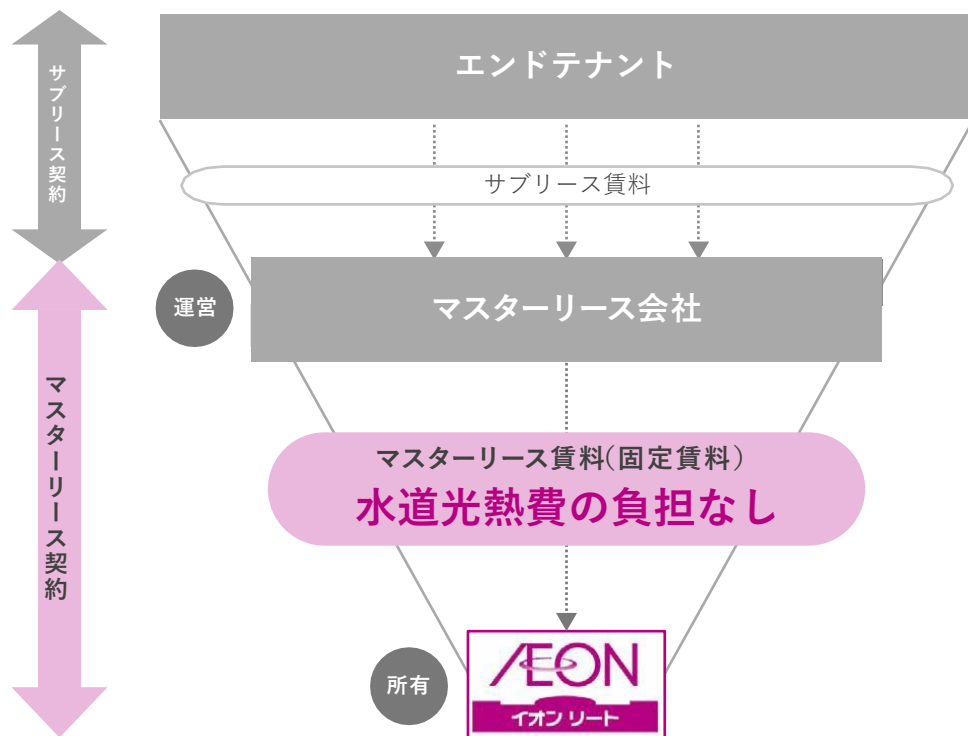
金利上昇傾向による
資金調達コスト増加

外部環境リスクへの対応

足元ではインフレの影響により、水道光熱費等の運営コスト増加や金利上昇に伴う資金調達コスト増加が懸念されるが、イオンリートの特徴を活かしリスクを低減

運営コスト増への対応

- ▶ マスターリーススキームに基づく固定賃料契約により、イオンリートでは水道光熱費などの運営コストの負担なし（注）



資金調達コスト増への対応

金利上昇した場合の対応

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

現行方針

長期調達

金利固定化

一時的
導入調整

調達期間 **短縮**

変動金利

基本調達方針

長期調達

- ▶ マーケットリスクの影響を低減する観点から、5-7年の期間を目安に調達

金利固定化

- ▶ 調達しやすい環境下で、長期・金利固定化を図る

調達状況

当初残存期間

7.9年

金利固定化比率

100%

新中期目標 ～最重要目標～

更なる成長を目指し新たな中期目標を策定

巡航分配金目標

豊富な手元資金の活用含め、巡航分配金水準の向上を目指す

3,274 円

(2022年7月期実績)

(利益超過分配を含まない)

※利益超過分配実績なし

3,600 円

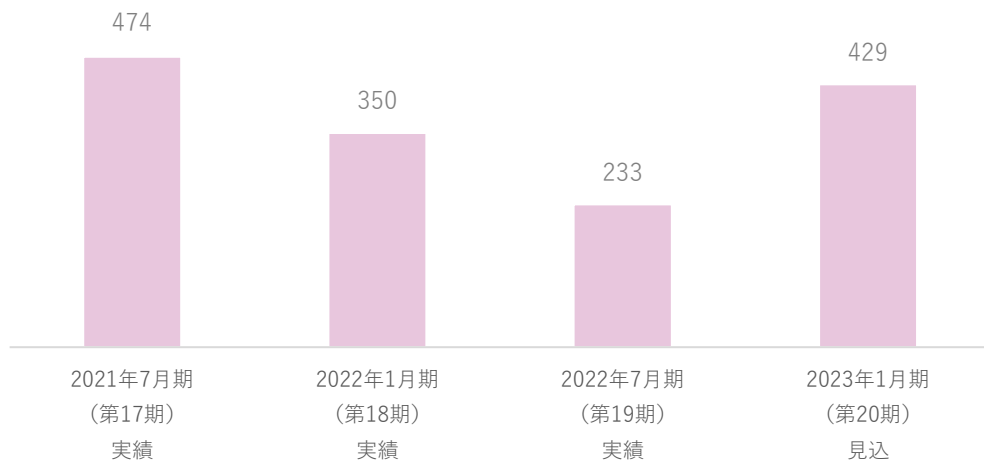
(利益超過分配を含む)

巡航分配金目標の定義変更について

配当準備積立金の全額取崩し後は、新たに設定する利益超過分配方針に則り定義見直しを行うもの

配当準備積立金推移

(単位：百万円)



これまでの配当準備積立金取崩し事例 (一例)

- ▶ 災害発生時の保険免責部分
- ▶ リニューアルのために営業を休止したことによる、一時的な賃料収入減
- ▶ 定期借地権償却、資産除去債務に伴う減価償却等

配当準備積立金全額取崩し後も新たに設定する利益超過分配方針に則り、安定した分配を目指す

新中期目標 ～重要目標～

資産規模目標

マーケット環境に応じた資産規模の拡大を目指す

4,470 億円
(2022年9月14日現在)



6,000 億円

サステナビリティ目標

Jリートトップ水準で評価されるリートを目指す

MSCI ESG
格付け
BB評価
(注1)

GRESB
リアルエステイト
評価
5スター
(注2)

第三者認証取得率
(注3・4)
★4相当以上
80.4%
(★3相当以上84.9%)



MSCI ESG
格付け
A評価

GRESB
リアルエステイト
評価
5スター

第三者認証取得率
★4相当以上
80%以上
(★3相当以上85%以上)

グループと
協働した
CO2排出量削減
の推進

(2022年9月14日現在)

財務目標

より優位な条件での資金調達を目指す

日本格付研究所による長期発行体格付

AA-

(見通し：ポジティブ)

(2022年9月14日現在)



AA

利益超過分配方針

配当準備積立金がなくなった場合を想定し、一時的な利益超過分配を必要に応じて行い、

新たな利益超過分配方針を設定、分配金の安定化を図る

利益超過分配方針の適用時期について

配当準備積立金残高

429 百万円

(2023年1月期見込)

▶ **配当準備積立金を
全額取崩した場合
新たな方針の適用を開始**

新たな利益超過分配の方針 (配当準備積立金全額取崩し後)

追加
方針

- ▶ 物件の競争力の強化や機能維持・向上に資するもので、一時的な費用負担となるもの



既存
方針

- ▶ 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
- ▶ 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

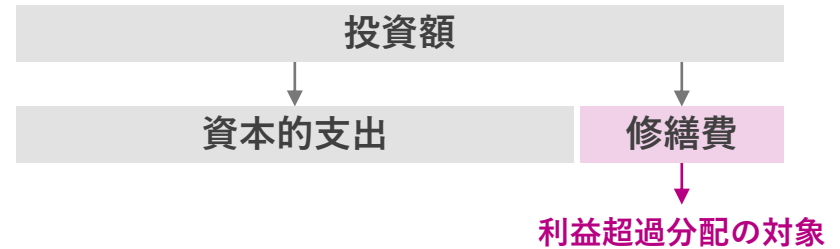
(第17期決算説明資料にて公表)

利益超過分配の活用想定事例

活用想定事例（一例）

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

利益超過分配イメージ（一例）



過去事例に基づく今後の考え方（イオンモール甲府昭和）

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




外部成長 ～外部成長に関する考え方～

投資対象や現在の外部成長方針は堅持し、地域社会の生活インフラ資産への厳選投資を進め、資産規模目標6,000億円の達成を目指す

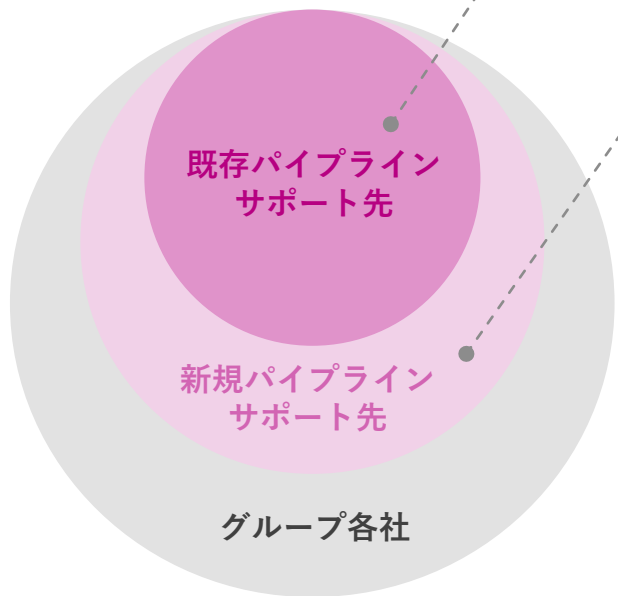
	2022年1月期（第18期）	今後
資産規模目標	5,000 億円	6,000 億円
パイプライン 総額（注1）	2,000 億円	2,600 億円 優先交渉権取得：イオンモール太田 増築棟 他
投資対象	地域社会の生活インフラ資産	（変更なし）
ポートフォリオ 構築方針	大規模商業施設 80%以上 その他の商業施設 20%以下 物流施設 10%以下	（変更なし）
パイプライン サポート契約	9 社	New 10 社 +イオンフードサプライ株式会社

■イオンモール太田 増築棟計画（注2）

スケジュール			内容	増築棟イメージ（注3）
2013年	2022年	2024年春	<ul style="list-style-type: none"> イオンモール株式会社と「増床開発協定書」を締結 上記協定書に基づき、増築棟の優先交渉権を取得 	
物件取得	増床開発協定書締結	リニューアルオープン予定		

外部成長 ～重点施策～

新中期目標達成に向け、2つの重点施策を推進
 グループの強固なサポートを通して、パイプラインの拡大を目指す



1 既存締結先からのパイプライン総額の拡大

パイプライン総額

2,000 億円 ▶ 2,600 億円

- ▶ グループ運営の商業施設や物流施設に係る優先交渉権の取得
- ▶ イオンモール太田における「増床開発協定書」の締結

2 新規パイプラインサポート先の拡充

- ▶ イオンの成長戦略の1つ「サプライチェーン発想での独自価値の創造」において中核を担う **イオンフードサプライ(株)**と新たにパイプラインサポート契約を締結

グループの掲げる成長戦略 (注)

成長戦略	1	デジタルシフトの加速と進化
	2	サプライチェーン発想での独自価値の創造
	3	新たな時代に対応したヘルス & ウェルネスの進化
	4	イオン生活圏の創造
	5	アジアシフトの更なる加速

イオンフードサプライ(株)の役割

- ▶ 生鮮3品（青果、鮮魚、精肉）と生鮮デリカの製造・加工を行い、**グループ各店に商品供給**
- ▶ メニュー企画・商品仕様設計、製造ライン・商品原価設計、工場経営のモデル構築など**グループのR&D機能を担う**



内部成長

地域社会の生活インフラ資産の質を高める投資を積極的に行い、収益の向上を目指す

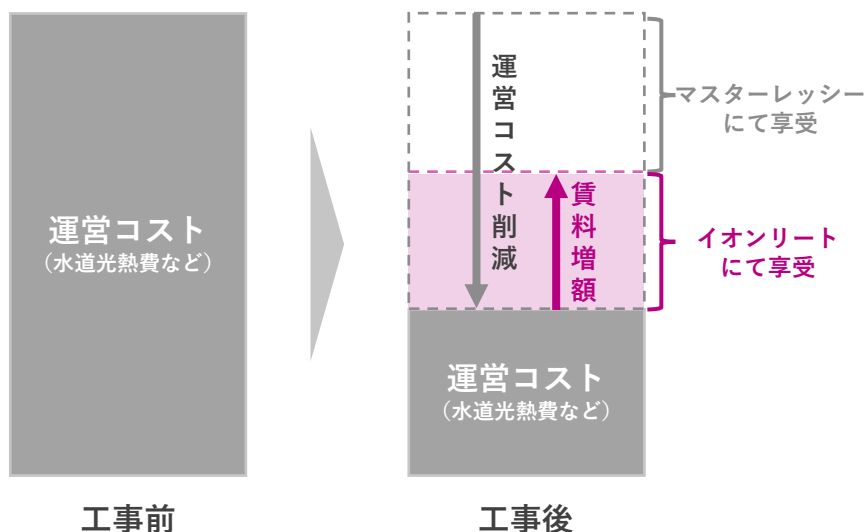
グリーンリースによる賃料増額工事

- ▶ ESG投資により、マスターレシー側のコスト削減に繋がる工事が実現可能な場合、削減コストの一部を賃料増額見合いとして受領することを検討

具体例

- ▶ 空調機器などの設備更新工事により、店舗における使用エネルギーや資源を効率化
- ▶ マスターレシー側は運営コストが削減をでき、イオンリートは賃料増額を実現可能

賃料反映イメージ



物件競争力向上に資する賃料増額工事

- ▶ イオンモール鈴鹿にて、エンドテナントの区画増床工事を実現した事例などを踏まえ、同様の工事提案を実施
- ▶ マスターレシー側と交渉の上、商業施設の競争力が向上する工事の提案・対応を行う

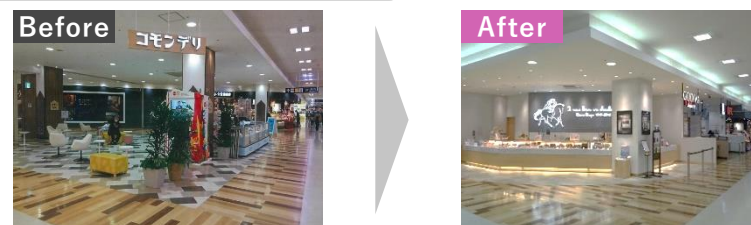
イオンモール鈴鹿の事例

- ▶ 生ゴミ庫移設及び食物販ゾーンの活性化工事を行い、テナント区画として増床
- ▶ 生ゴミ庫移設は環境改善を実現し従業員満足度向上にも寄与

生ゴミ庫移設工事



食物販ゾーン活性化工事



財務 ~調達方針①~

第19期までの取組み

有利子負債の増加に伴い、調達手法の多様化及び調達期限の長期化・分散化を実施し安定的な財務基盤を構築

有利子負債総額

(第2期末) (現在)

670億円 ▶ **1,791億円**

借入余力 (注)

(IPO当時) (現在)

220億円 ▶ **470億円**

投資法人債比率

(IPO当時) (現在)

0% ▶ **28.5%**

調達手段

- ▶ 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

調達期限の長期化・分散化

— 当初残存期間 —

(IPO当時) (現在)

5.3年 ▶ **7.9年**

LTV(敷金込み)

(IPO当時) (現在)

43.4% ▶ **44.5%**

合同金銭信託



ESGファイナンス



財務 ~調達方針②~

今後の調達方針

昨今の調達環境

- ▶ 長期金利の上昇
- ▶ バーゼルⅢの本格適用開始
- ▶ コロナ禍の影響や金融機関の統廃合
- ▶ 本投資法人の資産規模拡大に伴う調達額の増大
- ▶ ESGファイナンス市場の拡大



今後の調達環境次第ではファイナンスの
難易度が上昇する可能性

イオンリートの強み

- ▶ 調達期限の長期分散化によるリファイナンスリスクの低減
- ▶ 知名度を活かした新規デット投資家へのアクセス
- ▶ リテール債活用による大規模調達
- ▶ 保有物件における高い第三者認証取得比率を活かしたESGファイナンス取組体制



知名度を活かしたリテール債等を活用し
安定調達が可能



投資法人債発行方針

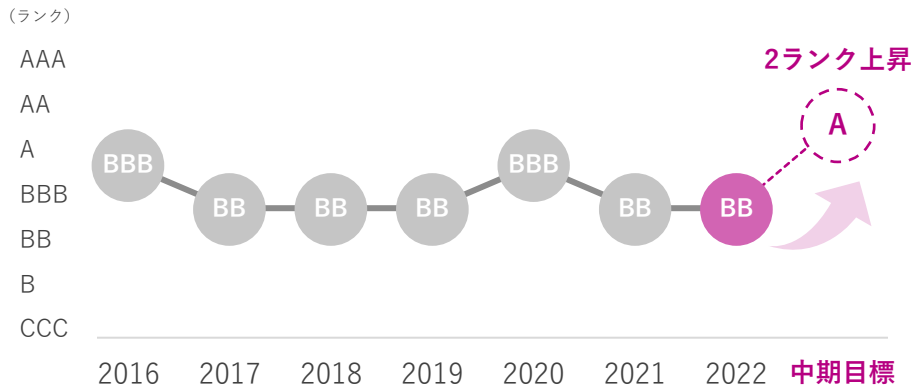
投資法人債の発行は有利子負債総額対比
上限50%迄とし、40%迄の範囲内でコントロール

サステナビリティ

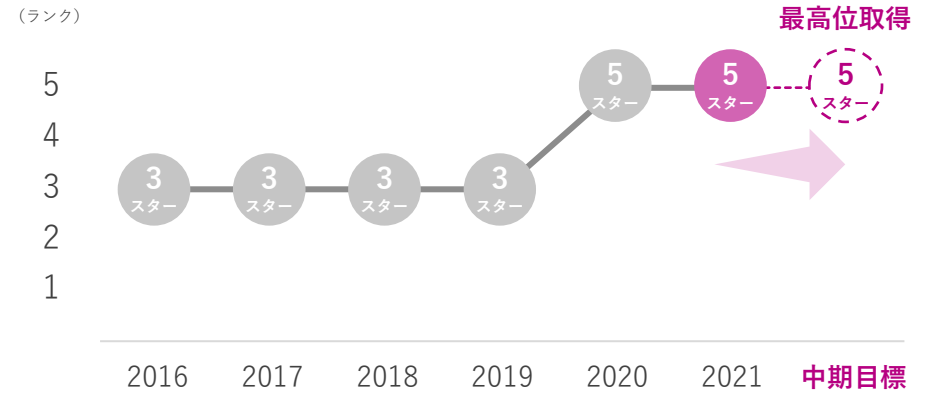
サステナビリティ分野において、Jリートトップ水準で評価されるリートを目指す

外部評価推移

MSCI ESG 格付け

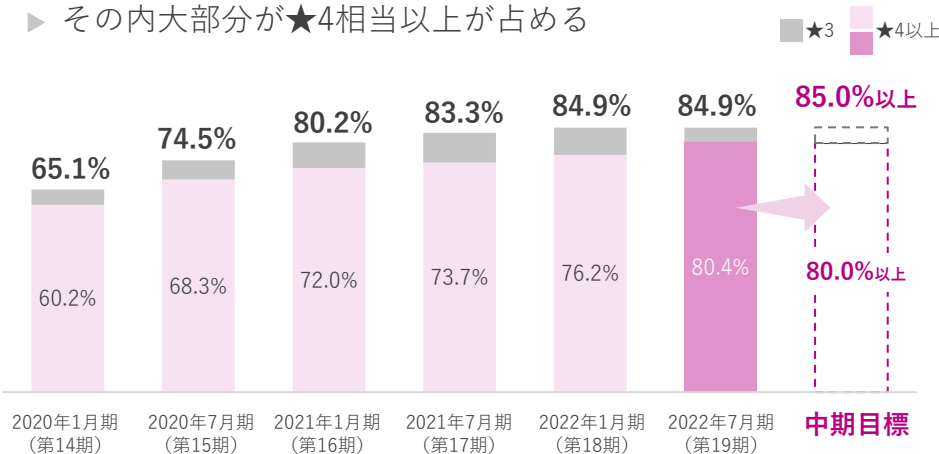


GRESB リアルエステイト評価



第三者認証取得率推移

- ▶ 現状取得済の認証は★3相当以上のもののみ
- ▶ その内大部分が★4相当以上が占める



CO₂排出量削減

- ▶ グループ全体で、店舗使用電力の削減と再エネへの転換にて脱炭素化を推進
- ▶ イオンリートでは足元、**電力削減への取組み**を中心に検討（グリーンリースに基づく活性化投資推進など）



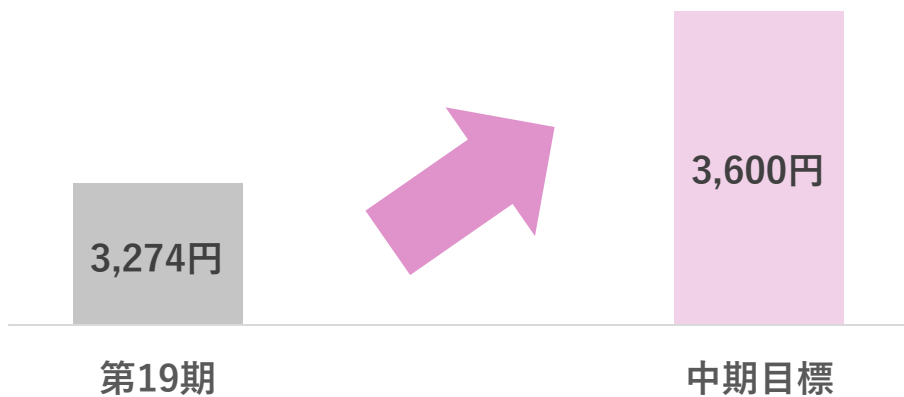
キャッシュマネジメント戦略の推進

巡航分配金目標達成のため、減価償却費から創出される豊富な手元資金を活用

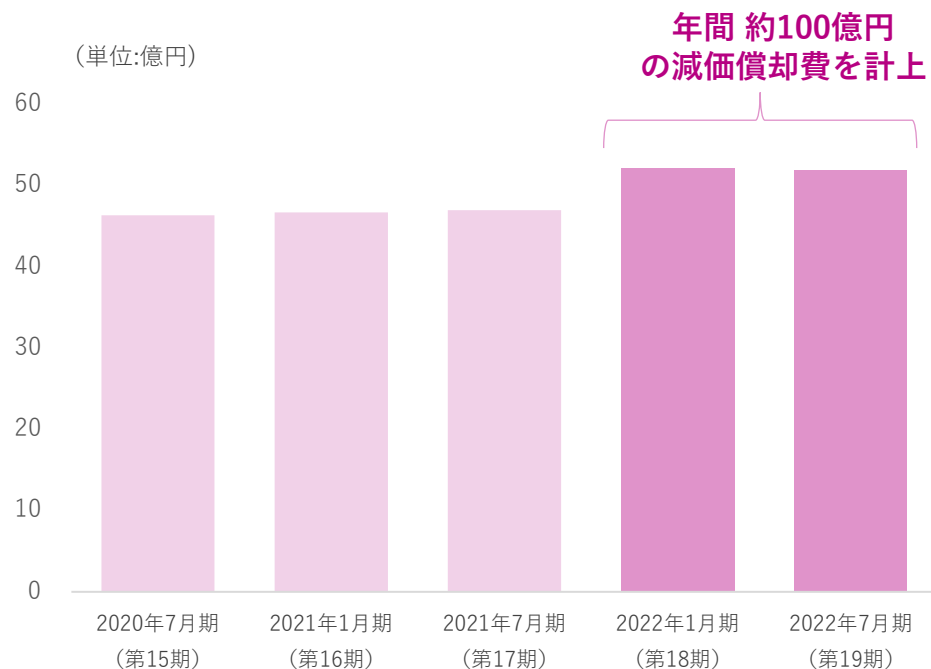
戦略	手法
収益力向上	物件取得
	活性化投資
財務基盤の安定化	LTVコントロール
	突発的な事象への対応
資本政策の推進	利益超過分配
	自己投資口取得

以上の3つの戦略を推進
環境に応じて手法を柔軟に選択し手元資金を活用

巡航分配金目標



成長の原動力となる手元資金 ～減価償却費推移～



手元資金活用事例 ～イオン上田ショッピングセンター取得～

取得金額
5,350百万円

取得時償却後NOI利回り
4.6%



注記 II

P.15 外部環境リスクへの対応

(注) 本投資法人保有物件のうち、ダイエー川崎プロセスセンターのみ、水道費を本投資法人が一時的に立て替え、後に同額をテナントから受領している為、損益計算書上、水道費を計上していますが、実質的な水道料金の負担はありません。

P.17 新中期目標～重要目標～

- (注1) MSCI は、米国・ニューヨークに拠点を置く金融サービス事業者。資産運用会社・ヘッジファンド・年金基金を含む世界中の機関投資家に対し、投資の意思決定をサポートする様々なツールを提供しています。MSCI ESG格付けは、企業が環境（Environment）社会（Social）ガバナンス（Governance）リスクをどの程度管理できているかを分析し、最上位ランクのAAAから最下位ランクのCCCまで7段階で格付けされる評価指標です。
- (注2) GRESB は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称。GRESBリアルエステイト評価では、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されます。
- (注3) 第三者認証取得率は国内保有物件の総賃貸可能面積に占める、認証物件の総賃貸可能面積の割合で算出しており、認証は、DBJ Green Building認証、CASBEE認証及びBELS認証等が対象です。
- (注4) ★4相当以上は「DBJ Green Building認証における4つ星又は5つ星」、「CASBEE不動産評価認証におけるA又はS ランク」「BELSにおける4つ星又は5つ星」をいい、★3相当以上は「DBJ Green Building認証における3つ星、4つ星又は5つ星」、「CASBEE不動産評価認証におけるB+、A又はS ランク」「BELSにおける3つ星、4つ星又は5つ星」をいいます（2022年7月末時点）。

P.19 外部成長～外部成長に関する考え方～

- (注1) 「パイプライン総額」とは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、有効期限を経過していない物件の総額を記載しています。
- (注2) 本投資法人は、2022年9月14日現在、増築棟について取得の決定をしているものではなく、必ず取得できるという保証はありません。
- (注3) 本イメージは、竣工予定の建物を想定して作成したものであり、実際の建物とは異なる場合があります。

P.20 外部成長～重点施策～

(注) イオン株式会社「2021～2025年度 中期経営計画」（2021年4月9日公表）をもとに、本資産運用会社にて作成。

P.22 財務～調達方針①～

(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。

P.24 サステナビリティ

- (注1) イオン株式会社発行「AEON SUSTAINABILITY DATA BOOK 2021」P.18-19 記載内容に基づき、本資産運用会社にて作成しています。
- (注2) 2021年7月時点の屋号が「イオンモール」、「イオンタウン」であるSC（ショッピングセンター）および屋号が「イオン」、「イオンスタイル」であるGMS（総合スーパー）が対象です。

第19期（2022年7月期）決算説明資料

Ⅲ. イオンリートの強み

イオンリートの強み

外部成長

- ▶ **地域社会の生活インフラ資産へ投資**
変化に対応し、将来に渡り支持され続ける「地域社会の生活インフラ資産」
- ▶ **パイプラインの強み**
豊富なパイプラインより相対にて取得できる優位性

内部成長

- ▶ **強固なマスターリース**
長期・固定のマスターリース、契約による安定した賃料収入
- ▶ **効果的な増床・活性化**
競争力強化、機能維持・向上を目的とした多様な施策

財務方針

- ▶ **資金調達の安定性**
サステナビリティファイナンス、リテール債等、多様な調達手段の実現

リスクマネジメント

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

戦略的キャッシュマネジメント

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

サステナビリティ

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

地域に支持され進化を続ける「地域社会の生活インフラ資産」

生活インフラ 資産とは…

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

環境に配慮した施設

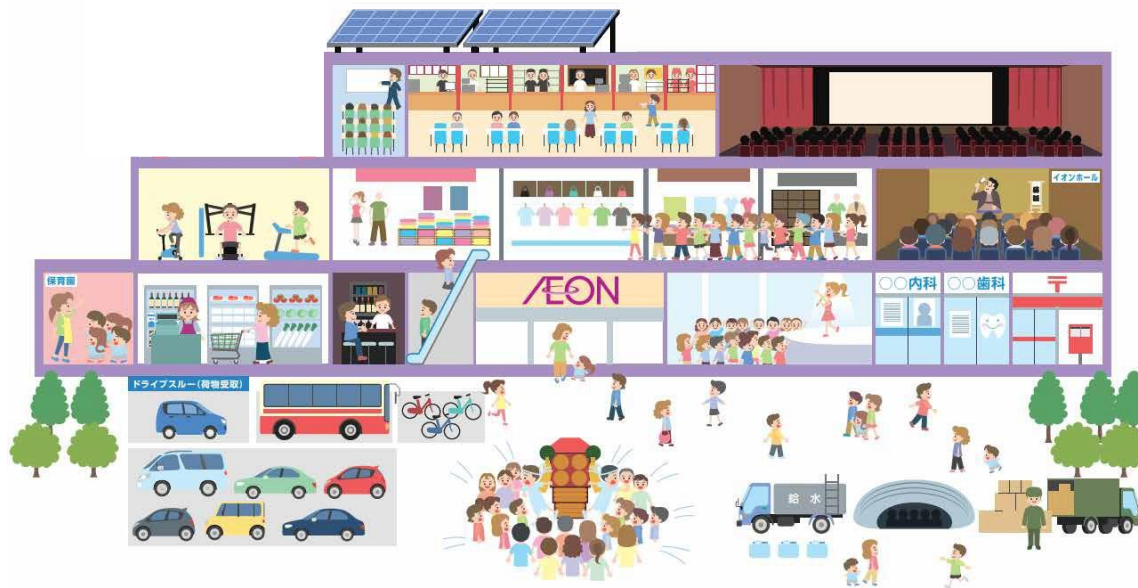


屋上・壁面に太陽光パネルを設置
環境負荷を低減

ドライブピックアップ!



敷地内にWebで注文した商品を
車で受取できるレーンを整備



日常利用される多彩なテナント



シネマ、フードコート等、幅広い
ニーズに応える専門店

公共的テナント



郵便局、保育園、クリニック等、公
共的テナント

ライフスタイルに合ったサービスの提供

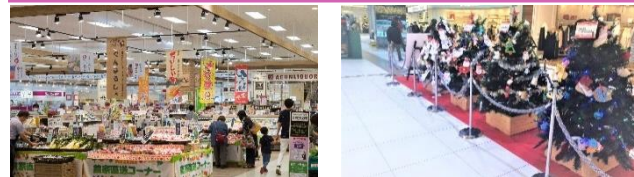


レジ待ちがない非対面での
お買い物「レジゴー」



アプリ「iAEON」を通し
たスムーズなお会計

地域との共生・コミュニティの場



地元生産品の販売、地域住民参加行事、ワークショップ、
モールウォーキング等、様々なイベントを開催

防災拠点としてのイオン



陸上自衛隊、日本航空と災害
時の連携協定を締結



被災時の避難スペース
「バルーンシェルター」

「地域社会の生活インフラ資産」への目利き力

立地

人口動態・商圈・交通アクセス・
競合環境・開発計画



商圈の厚さ

例

商圈

保有物件
商圈人口 (注1)

約 **45万人**
(10km圏)

交通アクセス

道路交通量 (注2)
(イオンモール福津の場合)

約 **4.3万台**
(中央自動車道 八王子IC 約3.0万台)

建物設備

駐車場・動線・防災機能・
人や環境に配慮した設備



堅固さ、利便性の高さ

例

駐車場

保有1商業施設平均
駐車場台数 (注3)

約 **3,000**
台超

防災機能

自治体との
包括連携協定

協定
締結 **100%**
(国内保有商業施設)

運営力

集客力・業績・リーシング・
テナントミックス・公共的機能



来店動機の豊富さ

例

稼働率

エンドテナント
実質稼働率 (注4)

約 **98%**

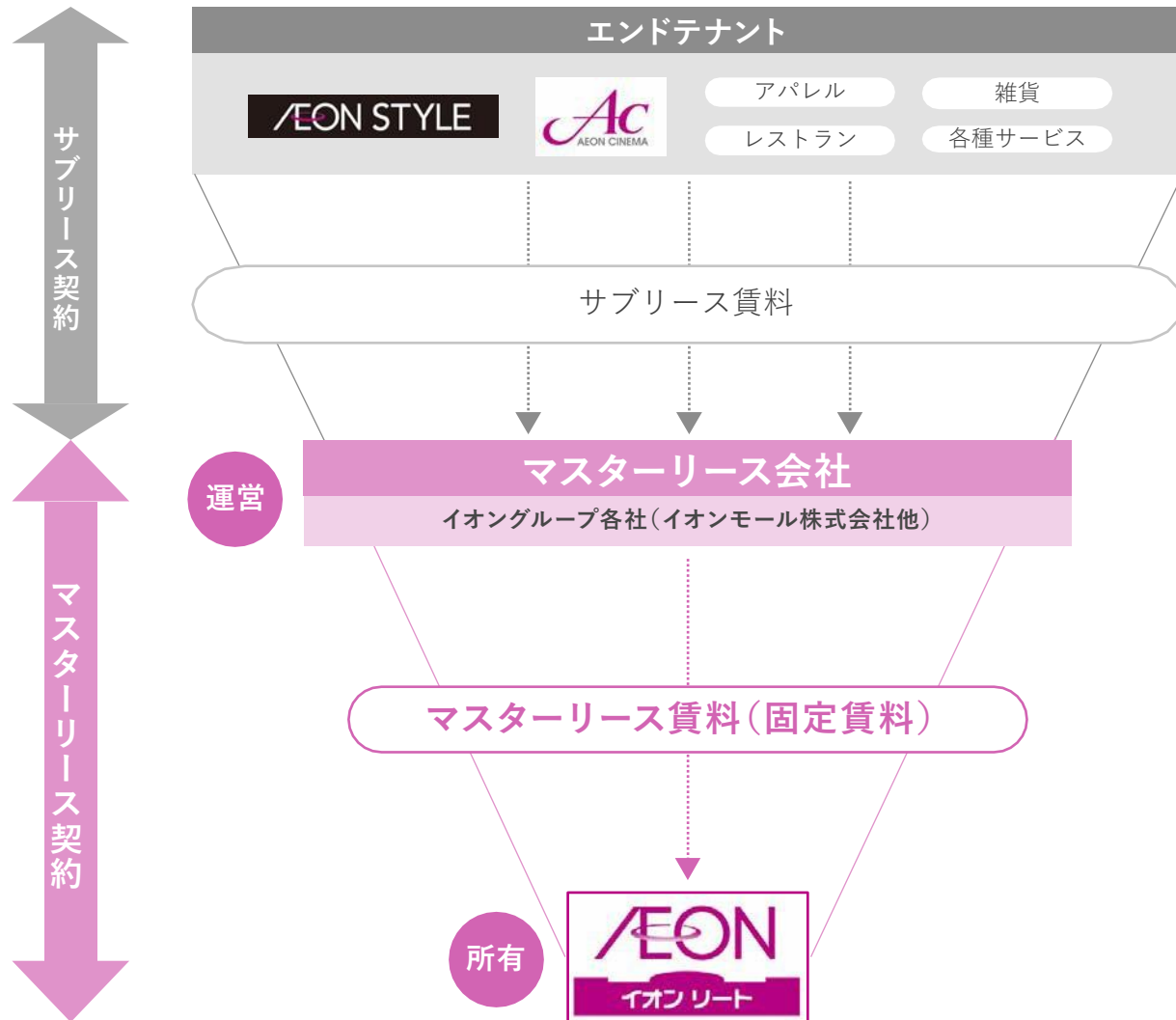
リーシング

国内保有商業施設
総テナント数

約 **5,600**
テナント

生活インフラ資産の安定性 及び 賃料の安定性

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



エンドテナント売上高	
2022年1月期 (第18期) (注1)	2022年7月期 (第19期) (注2)
約 98% (前年比)	約 105% (前年比)
約 87% (2019年対比)	約 88% (2019年対比)

マスターリース契約の概要

固定賃料
×
長期の賃貸借契約期間
(国内20年・海外10年)
||
安定収益

外部成長 ～パイプラインサポートを通じた厳選投資～

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

厳選投資の実績～物件クオリティ～

取得検討による物件取得比率

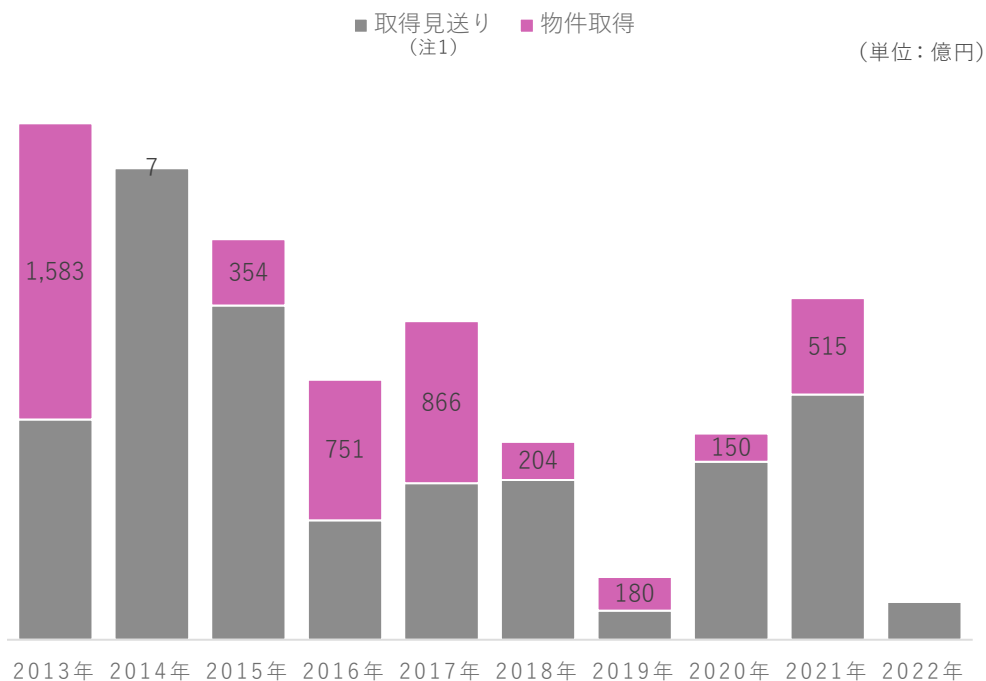
約**3割**

厳選投資の実績～適正な条件～

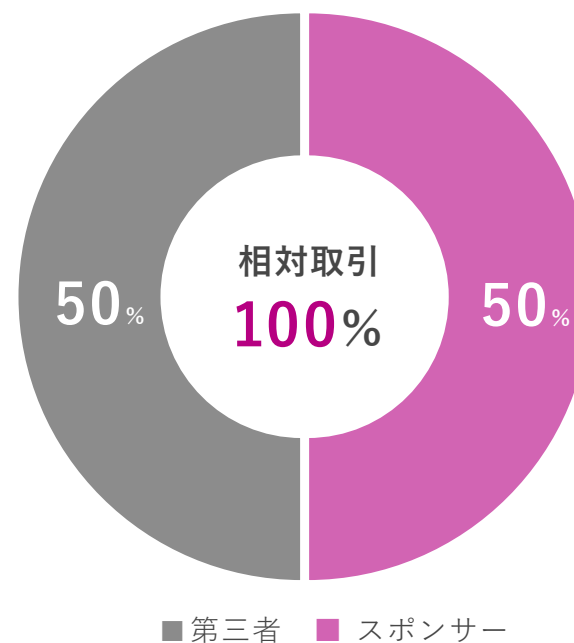
相対取引による物件取得比率

100%

物件取得の検討結果



相対取引による物件取得 (注2)



外部成長 ～パイプラインサポートによる更なる成長～

イオングループの豊富な物件を継続的に物件取得が可能

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	▶ 163 _{SC}
	イオンタウン株式会社	▶ 151 _{SC}
	イオンリテール株式会社 イオン北海道株式会社 イオン九州株式会社	▶ 1,133 _{店舗} (注4) (GMS・SM・DS・HC・SuC)
	イオン琉球株式会社 株式会社ダイエー イオン東北株式会社	
	イオングローバルSCM株式会社 株式会社ダイエー New イオンフードサプライ株式会社	▶ 83 _{施設}
海外	イオンモール株式会社	▶ 34 _{SC}
	AEON CO. (M) BHD. AEON BIG (M) SDN. BHD.	▶ 63 _{店舗} (GMS・SM・DSのみ)



パイプライン総額

2,600 億円

内部成長 ～運用物件の価値向上のための活性化投資～

目的に合わせた投資を継続的に行い資産価値の向上・賃料増額を実現

物件の競争力強化

大規模リニューアル

- ▶ 商圈の変化に応じたテナント大幅入れ替え

増床

- ▶ テナント数増加による来店動機の向上



物件の機能維持・向上

設備更新工事

- ▶ 最新設備導入によるエネルギー効率向上
- ▶ お客さまの快適性向上

外壁工事

- ▶ 外観リニューアルによる物件イメージの向上

防災・減災工事

- ▶ 災害による被害の抑制や最小化
- ▶ 営業の早期復旧



床張替工事



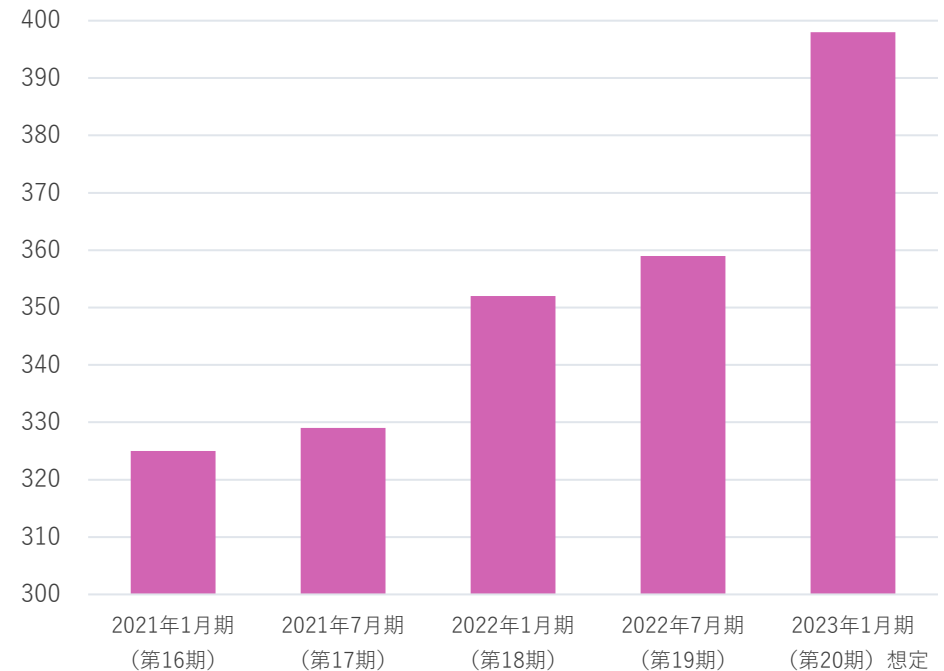
外壁塗装工事

賃料増加を伴う活性化投資の累計額 (注1)

55.5億円 (2022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2)

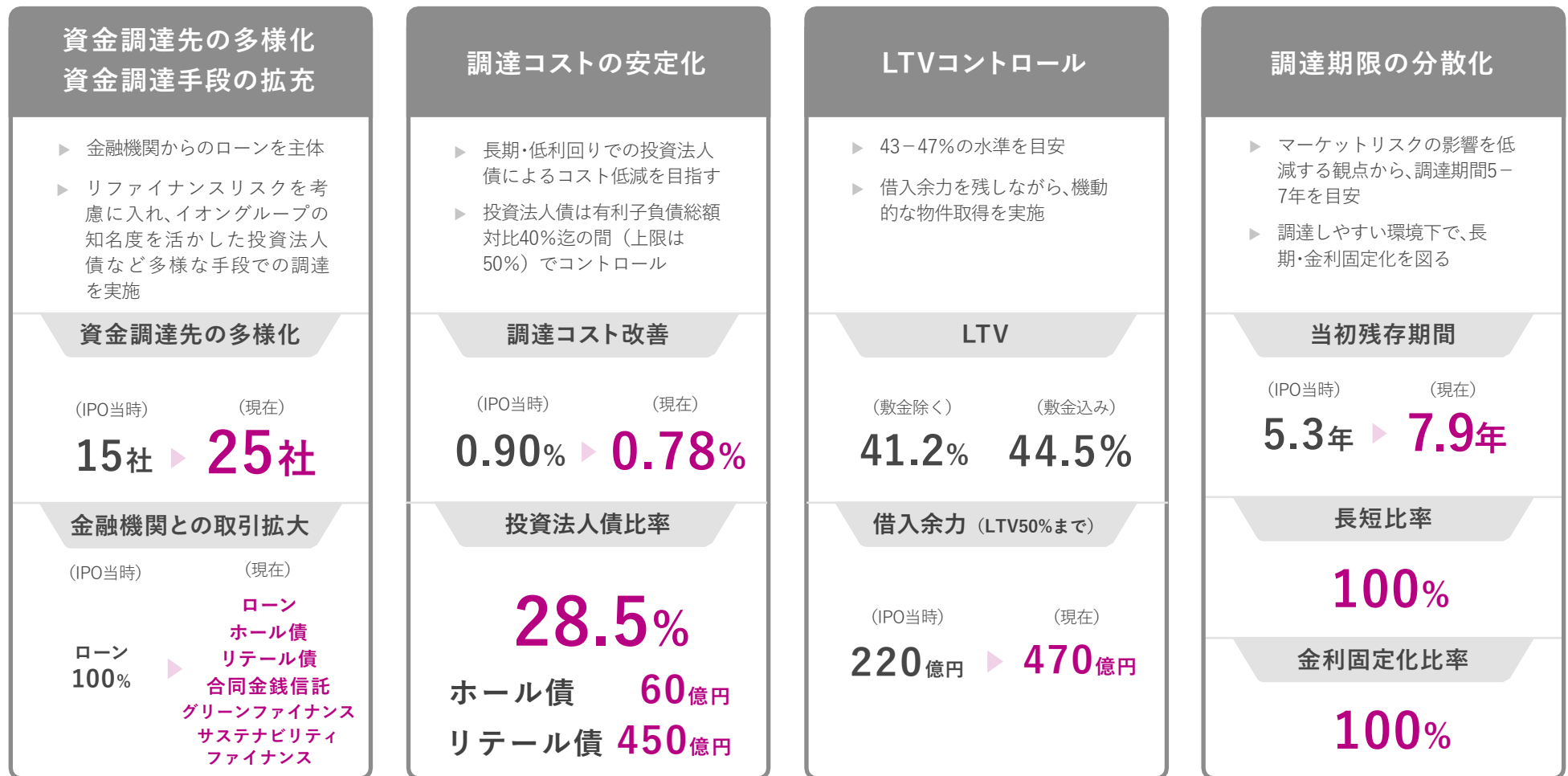
(単位：百万円)



財務方針 ～安定調達～

今後の環境変化にも耐えうるように、安定調達に向けた取組みを着実に実施

安定調達 (=常に調達が可能な体制の構築) の4つの柱



財務方針 ～財務運営～

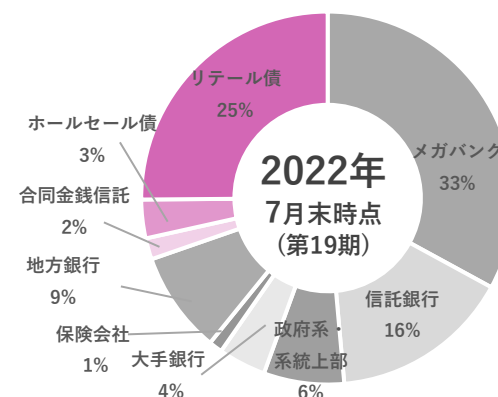
財務運営

	2022/1月期 (第18期)	2022/7月期 (第19期)
新規調達金額 (注)	384億円	193億円
有利子負債残高	1,791億円	1,791億円
うち投資法人債残高	510億円	510億円
当初残存期間	7.3年	7.9年
平均残存期間	4.3年	4.4年
平均有利子負債コスト	0.73%	0.78%
長短比率	100.0%	100.0%
金利固定化比率	89.2%	100.0%
LTV (敷金込)	44.7%	44.5%
借入余力 (上限50%)	約450億円	約470億円

格付の状況

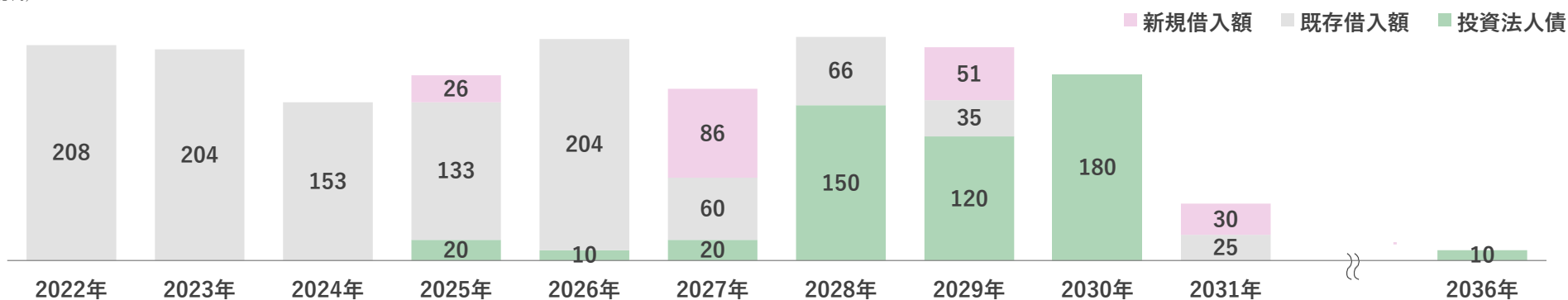
信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA-	ポジティブ

有利子負債の内訳



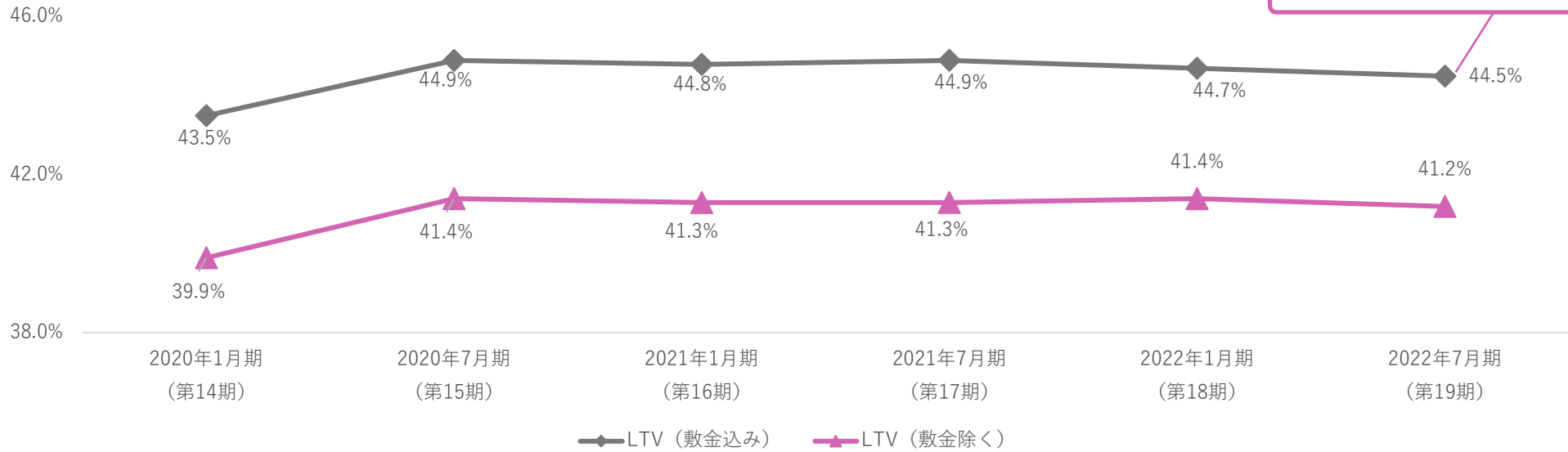
返済期限の分散化 (2022年7月期 (第19期) 時点)

(単位:億円)

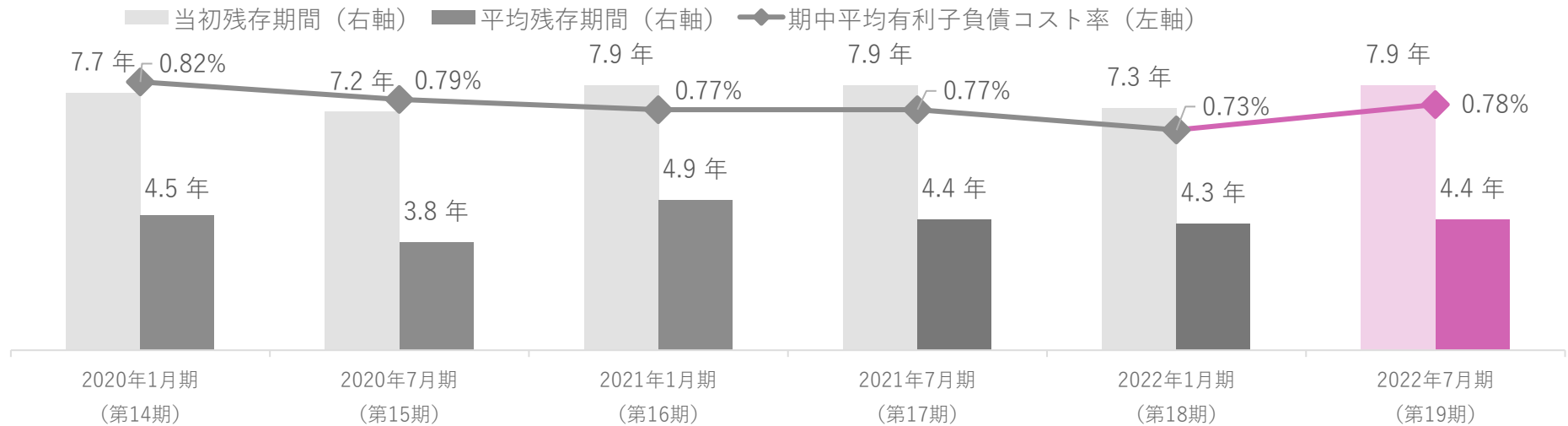


財務方針 ～LTV及び調達コスト推移～

LTVの推移



有利子負債 平均調達期間及びコスト推移



リスクマネジメント ～自然災害への対応～

突発的な災害に対して耐性の強いリートへと成長

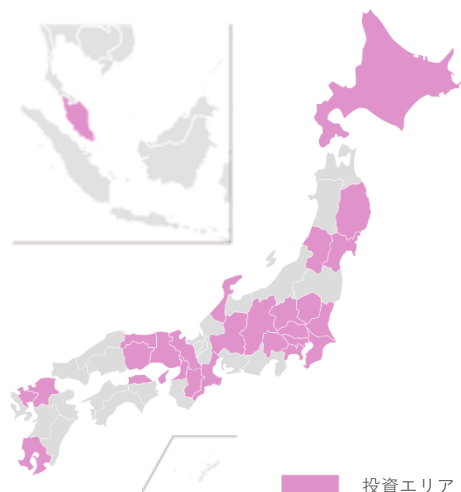
分散投資

- ▶ 投資エリア及び1物件当たりの取得価額の分散

26都道府県

+

マレーシア



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（2021年更改分内容）を付保
- ▶ 地震保険の保険金額：**30億円**（免責金額^(注)：0.5億円）
- ▶ 火災保険は台風や豪雨などの風水害も保険対象
- ▶ 施設賠償責任保険は営業補償も保険対象

<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 48億円

<地震リスクの状況>	
対象物件（国内保有物件）	45 物件
支払限度額（免責金額 ^(注) ：0.5億円）	30 億円
保険料（年額）	2.8 億円

豊富な手元資金

- ▶ 年間約**100億円**の減価償却費から創出される手元資金をもとに、自然災害等にも活用可能

配当準備積立金の積立て

- ▶ 第20期末時点の配当準備積立金残高：**429**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

豊富な手元資金の活用

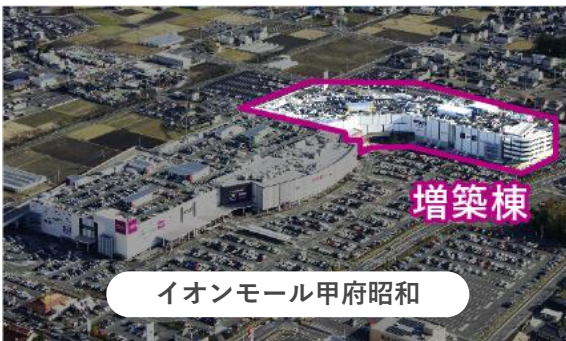
減価償却費から創出された豊富な手元資金で多くの投資を実現

手元資金活用シミュレーション (1期あたり減価償却費の一部における約50億円での試算)

		DPU	LTV	FCF
収益力向上	物件取得 活性化投資 NOI利回り 6.2% 償却後利回り3.9% 物件を取得すると仮定	約47円増加	増減なし	1.1億円増
	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	約9円増加	約0.7%減	増減なし
資本政策 <small>(注1・2)</small>	利益超過分配 自己投資口取得 投資口価格118,976円水準での自己投資口取得・消却を仮定 LTVを保持するため、借入金返済を同時に行うことを前提	約40円増加	約0.3%増	増減なし

過去の投資実績

外部成長 増築棟の取得 **71億円**



内部成長 増床リニューアル **7.9億円**



外部成長 土地の追加取得 **13億円**



サステナビリティ ～第19期トピックス～

サステナビリティレポートの発行

- ▶ 2022年4月、イオンリート初となるサステナビリティレポートを発行



TCFD定性分析の開示

- ▶ 2022年8月、HP上に気候変動ページを公開
- ▶ TCFD提言に沿い、定性分析を開示



第三者認証取得（再取得）

- ▶ 2022年3月および2022年7月、合計7件第三者認証を取得（全件再取得）
- ▶ 高取得率に加え高評価を維持：

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

CASBEE不動産評価認証



イオンモール大和郡山

Sランク

DBJ Green Building認証



DBJ Green Building



イオンモール伊丹昆陽
 その他1件

★★★★★



イオンモール京都五条
 その他3件

★★★★★

イオンモール京都五条は
 2019年評価（★★★★）
 より**ワンランク上昇**

マネジメントメッセージ

MANAGEMENT MESSAGE

代表取締役社長
関 延明



イオンリート投資法人は2013年11月に上場し、おかげさまで第19期の決算を迎えることができました。

引き続き収束とはいえない新型コロナウイルス感染症や、エネルギー価格の高騰など、運用を進めていく中での外部環境は日々大きく変化しています。イオンリートの特長である賃料固定の安定した収益を確保できるマスターリーススキーム、手元資金の活用によるキャッシュマネジメント戦略の推進により、環境の変化に対応しながら、安定性と成長性をお示していきたいと思っています。

今回、新たな中期目標を掲げています。これまでの運用を通じて積上げた実績を踏まえつつも、昨今の厳しい外部環境を認識した上で、より高い目標を設定し、投資主価値の更なる向上を目指していきます。

今後も投資運用を通じて、ステークホルダーのみならず「持続可能な成長」を実現し、投資主の皆さまにご評価いただけるよう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。イオンリテール(株)執行役員ディベロッパー本部長兼社長室長等を経て、2018年当社取締役。2019年5月より当社代表取締役社長。2019年10月よりイオンリート投資法人執行役員。



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年より当社戦略部において、グループ中期経営計画策定、投資委員会設立等に従事。
2011年当社コーポレート・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 財経・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年当社財務部、2011年イオンCRE PT (イオンリート立ち上げプロジェクト) に参画。
2012年当社財務企画部財務グループマネージャーとして、上場前より財務全般を担当。
2018年当社財務企画部長、2019年より当社取締役。
2021年5月より投資運用・資産管理管掌。



取締役

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。

注記 Ⅲ

P.30 「地域社会の生活インフラ資産」への目利き力

- (注1) 国内保有SRSC及びRSC38物件のうちマーケットレポートに記載がある34物件で試算。
- (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3) 国内保有SRSC及びRSC38物件にて試算。
- (注4) 本投資法人が保有する国内商業施設(42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(2022年5月末時点)

P.31 生活インフラ資産の安定性及び賃料の安定性

- (注1) 「エンドテナント売上高 2022年1月期(第18期)」は、本投資法人が2022年1月末日時点で保有する国内商業施設において、2021年8月～2022年1月迄のエンドテナント売上高合計額について、前年および2019年同月比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。
- (注2) 「エンドテナント売上高 2022年7月期(第19期)」は、本投資法人が2022年7月末日時点で保有する国内商業施設において、2022年2月～2022年7月迄のエンドテナント売上高合計額について、前年および2019年同月比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。2022年6月及び2022年7月については、各マスターレシーへのヒアリングによる速報値で算定しています。

P.32 外部成長～パイプラインサポートを通じた厳選投資～

- (注1) 「取得見送り」とは当該年において、売主側と具体的な価格水準・経済条件をもって検討した物件のうち、価格水準や経済条件、ファイナンスのタイミングなど様々な要因から当該期に取得をしなかった物件群のことを指します。
- (注2) 2022年7月末時点の保有資産を対象に、取引件数ベースにて集計しています。

P.33 外部成長～パイプラインサポートによる更なる成長～

- (注1) 2022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。株式会社ダイエーは一部聞き取り。)、各社HP(イオンモール株式会社、イオンタウン株式会社、イオンフードサプライ株式会社)、イオングローバルSCM株式会社より提供されたデータ(2022年7月時点)より抜粋しています。
- (注2) 「SC」とはShopping Center、「GMS」とはGeneral Merchandise Store、「SM」とはSupermarket、「DS」とはDiscount Store、「HC」とはHome Center、「SuC」とはSupercenterの略です。
- (注3) 現時点で、本投資法人が取得を予定しているものではありません。
- (注4) 本店舗のうち一部はイオンモール株式会社及びイオンタウン株式会社のSCへテナント入居しています。

P.34 内部成長～運用物件の価値向上のための活性化投資～

- (注1) 「活性化投資」とは運用物件の価値向上のための工事をいいます。
- (注2) 2022年7月期(第19期)末時点の保有資産を集計対象としています。

P.36 財務方針～財務運営～

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

P.37 財務方針～LTV及び調達コスト推移～

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

注記 III

P.38 リスクマネジメント ～自然災害への対応～

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

P.39 豊富な手元資金の活用

(注1) 第19期末1口当たりNAV148,721円の0.8倍となる投資口価格水準を前提

(注2) 借入金返済額約22億円、自己投資口取得・消却額約28億円にて試算

第19期（2022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

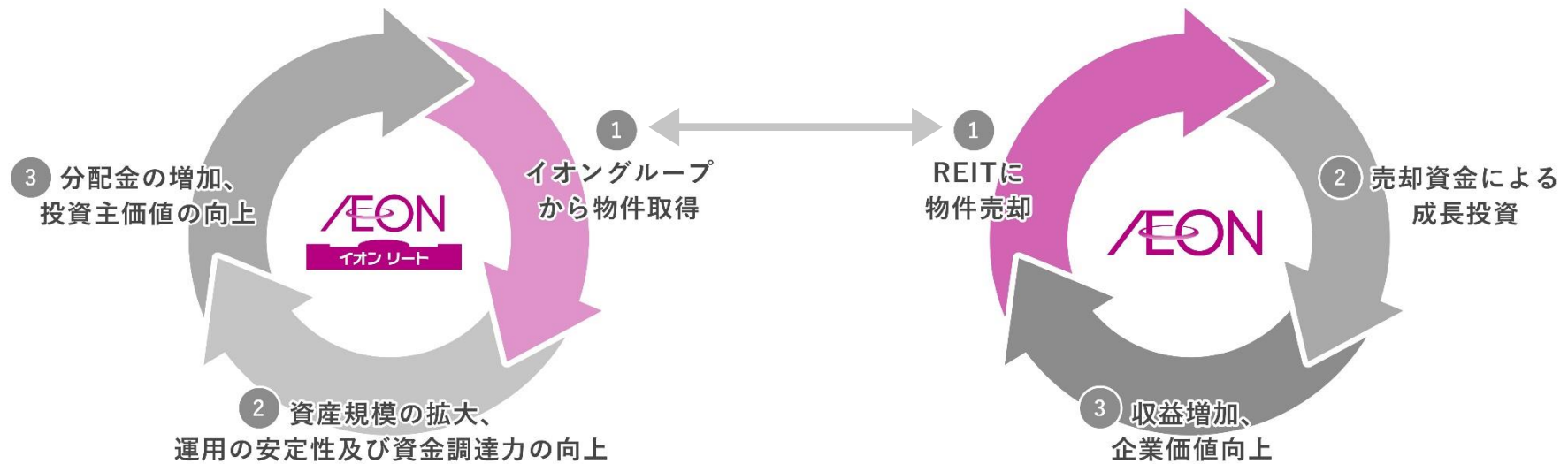
基本理念・基本方針

基本理念

- ▶ 地域社会の豊かな暮らしを支える商業施設等（注1）を「**地域社会の生活インフラ資産**」と位置づけ、投資します。
- ▶ 投資を通じて「**人々の豊かな暮らしの実現**」、「**地域社会への貢献**」を目指し、中長期に亘る安定した資産運用を実現します。

基本方針

- ▶ イオングループ（注2）とのWIN-WINの関係に基づく成長戦略を実行し、投資主価値の最大化を目指します。



ポートフォリオ構築方針

投資対象別投資比率

	類型	投資比率 <small>(注1)</small>
大規模商業施設	<ol style="list-style-type: none"> 1 超広域商圏型ショッピングセンター (SRSC) 複数の核テナント + 専門店200店超 2 広域商圏型ショッピングセンター (RSC) 大型GMS等 + 専門店50店以上 3 コミュニティ型商業施設 (CSC) GMS、ディスカウントストア、大型食品スーパー + 専門店20~50店 	80%以上
その他の商業施設 (中小規模)	<p>ネイバーフッド型 (NSC) : 食品スーパー等 + 専門店10~30店</p> <p>スーパーマーケット (SM) : 食料品や日用品等の購買頻度の高い商品が主力の食品スーパー</p>	20%以下
物流施設	小売業を支えるサプライチェーンを担う物流施設	10%以下

地域別投資比率

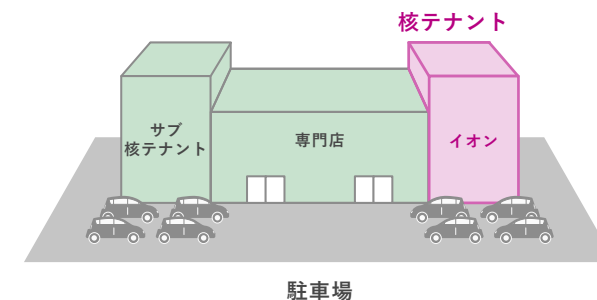
国内

投資比率：
85%以上

海外

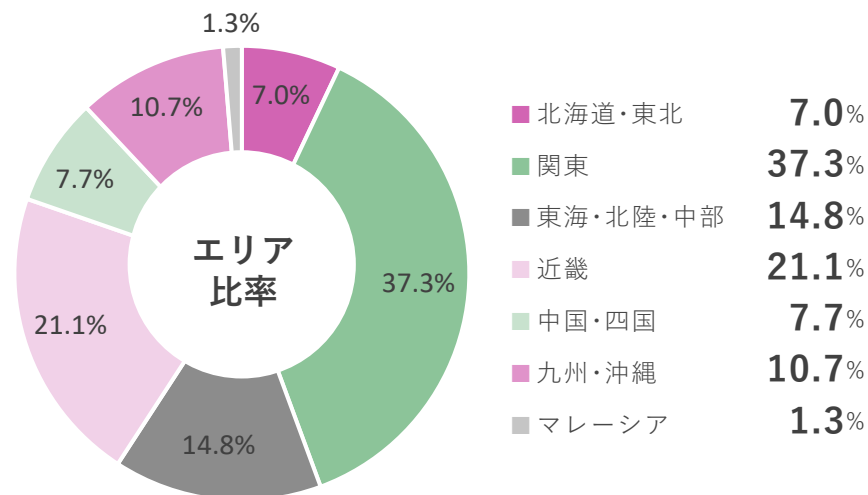
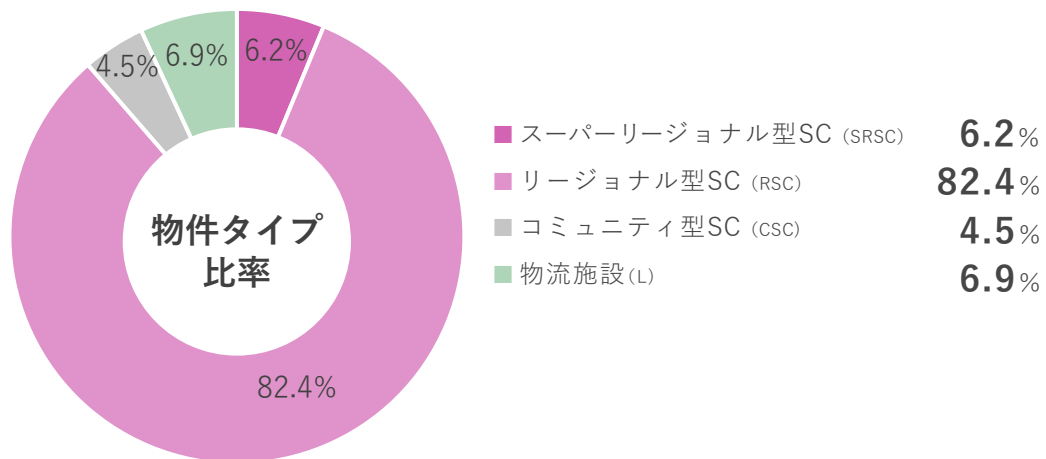
投資比率：
15%以下
(中長期的に経済発展が見込める国・地域 (注2・3))

広域商圏型ショッピングセンター



第19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	47 物件 (内、国内45物件、海外2物件)
取得価額合計	4,470 億円
NOI利回り	6.2%
償却後NOI利回り	3.9%
残存賃貸借契約期間	13.8年
築年数	17.3年

イオンリートの保有物件（第19期末）

東海・中部・北陸 8物件

- ⑥ イオンモール大垣（岐阜県大垣市）
- ⑦ イオンモール鈴鹿（三重県鈴鹿市）
- ⑧ イオンモール明和（三重県多気郡）
- ⑳ イオンモール四日市北（三重県四日市市）
- ㉓ イオンモール甲府昭和（山梨県中巨摩郡）
- 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）
- ⑩ 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）
- ⑳ イオンモール鹿児島（鹿児島県鹿児島市）
- ⑩ イオンモール福津（福岡県福津市）
- ⑩ イオンモール佐賀大和（佐賀県佐賀市）



マレーシア 2物件

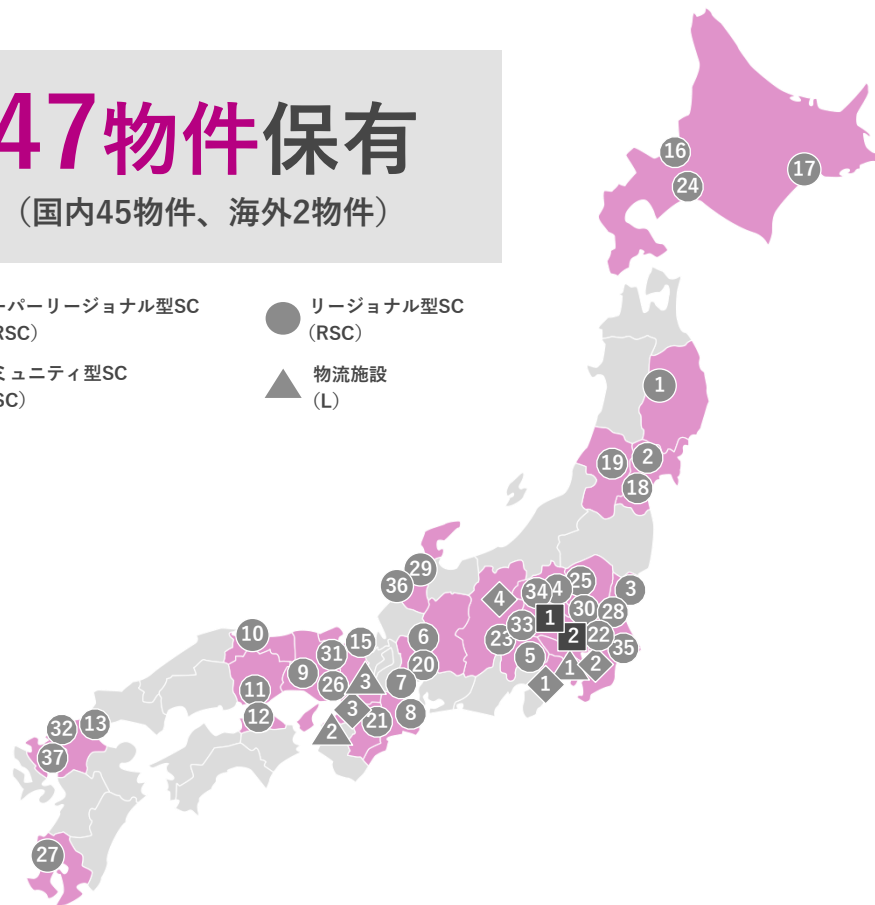


- M-1 イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピングセンター（ジョホール州）
- M-2 イオンモールセレンバン2（ヌグリスンピラン州）

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）
- ⑩ イオンモール札幌平岡（北海道札幌市）
- ⑩ イオンモール釧路昭和（北海道釧路市）
- ⑩ イオンモール新利府 北館（宮城県宮城郡）
- ⑩ イオンモール山形南（山形県山形市）
- ⑩ 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）
- ⑩ 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）
- ⑩ イオンモール小山（栃木県小山市）
- ⑩ イオンモール土浦（茨城県土浦市）
- ⑩ イオンモール下妻（茨城県下妻市）
- ⑩ イオンモール多摩平の森（東京都日野市）
- ◆ 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）
- ◆ イオンスタイル検見川浜（千葉県千葉市）
- ▲ ダイエー川崎プロセスセンター（神奈川県川崎市）
- ⑩ イオンモール高崎（群馬県高崎市）



- ⑩ 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）
- ⑩ イオンモール倉敷（岡山県倉敷市）
- ⑩ イオンモール伊丹昆陽（兵庫県伊丹市）
- ⑩ イオンモール京都五条（京都府京都市）
- ⑩ イオンモール綾川（香川県綾歌郡）
- ⑩ イオンモールKYOTO（京都府京都市）
- ⑩ イオンモール大和郡山（奈良県大和郡山市）
- ◆ イオン喜連瓜破ショッピングセンター（大阪府大阪市）
- ▲ イオン南大阪RDC（大阪府堺市）
- ▲ ダイエー茨木プロセスセンター（大阪府茨木市）

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)



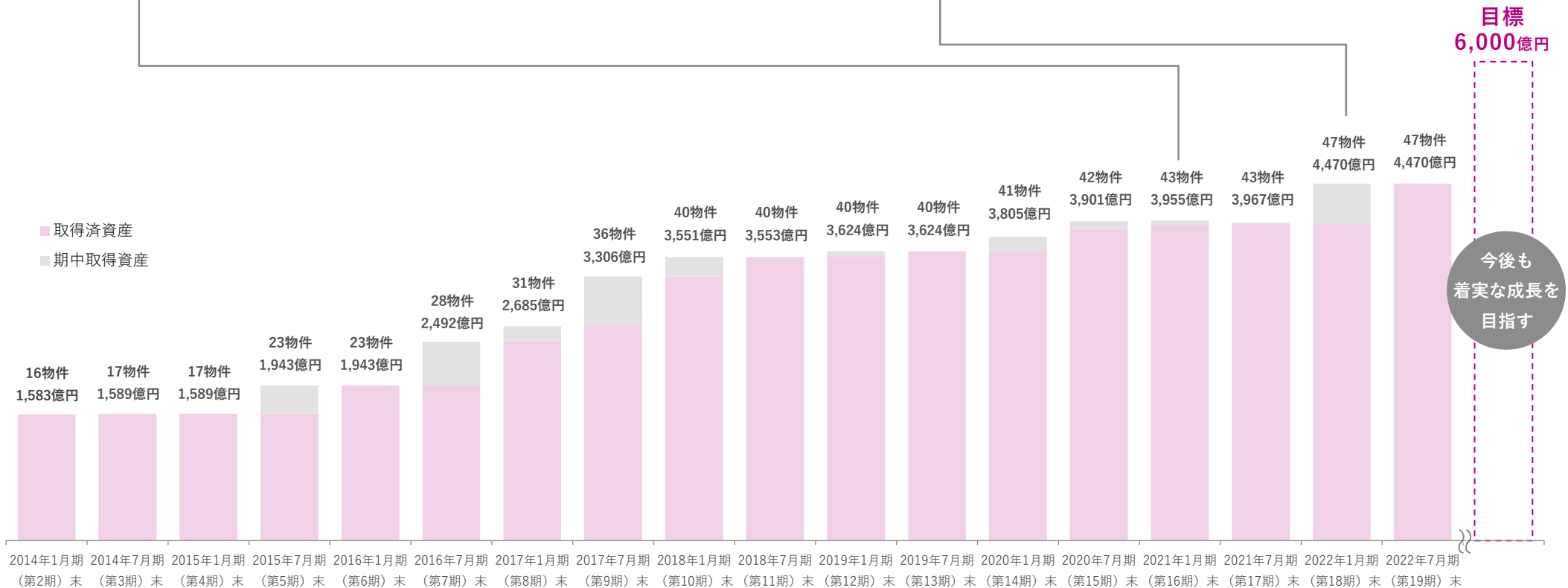
イオンモール成田
(取得価額**140**億円)



イオンモール新小松
(取得価額**153**億円)

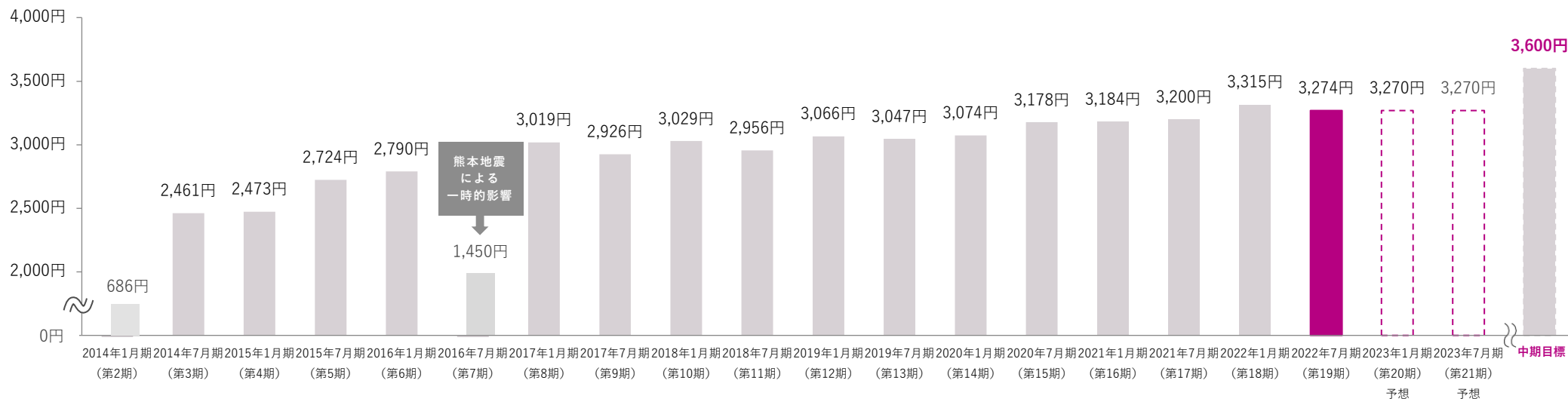


イオンモール佐賀大和
(取得価額**37**億円)

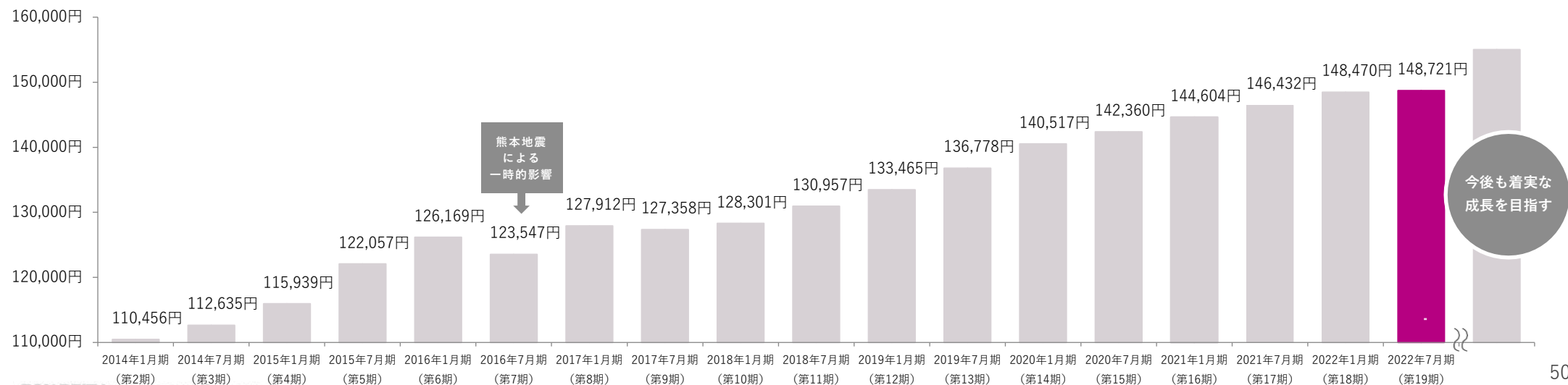


分配金とNAVの進捗

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

+ 物件取得による固都税効果

イオンモール高崎
イオンモール成田
イオンモール新小松
イオンモール佐賀大和
イオンモール直方（一部底地）

■ 巡航分配金(注) ■ 固都税効果

(単位：円)



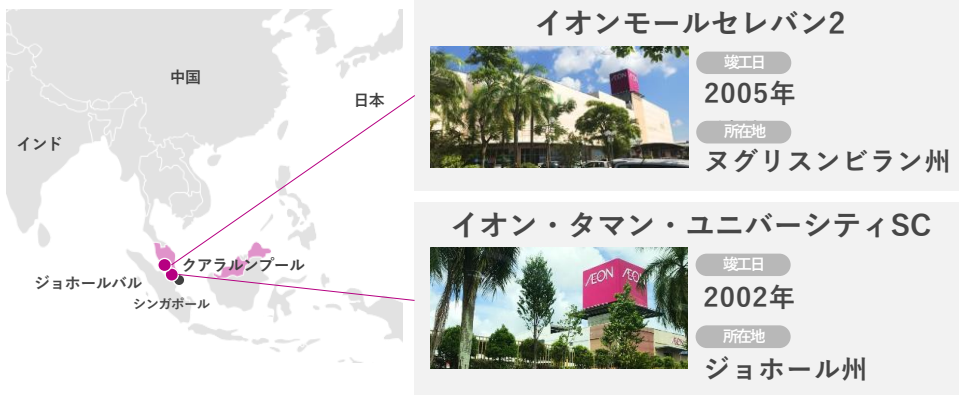
「固都税効果」について

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

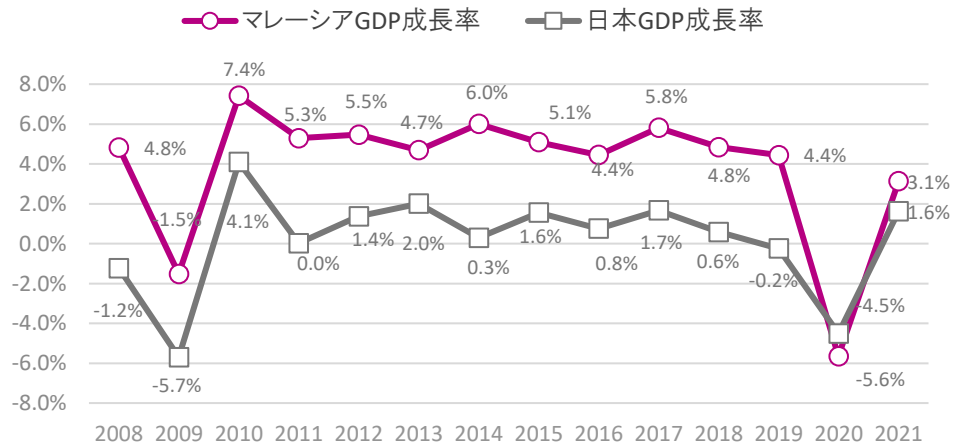
保有海外不動産概要 ~Jリート初海外不動産投資~

業歴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



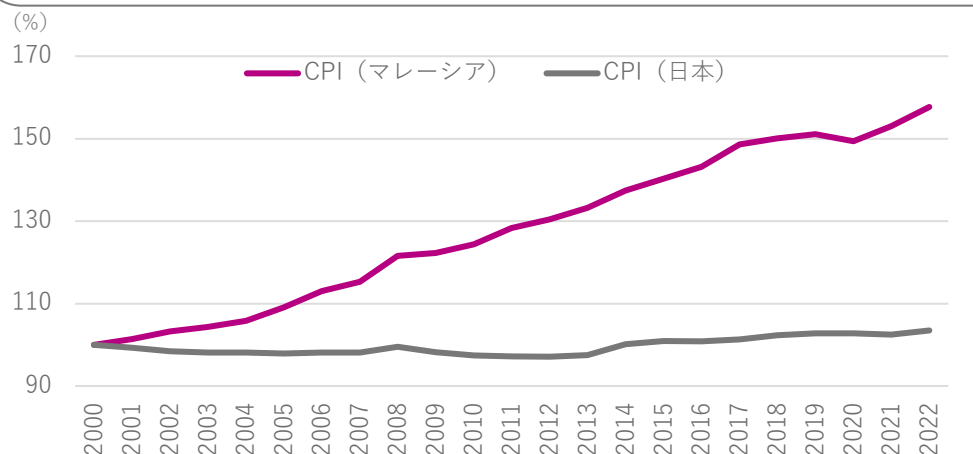
日本・マレーシアGDP成長率の推移 (注2)



マスターリース契約概要



日本・マレーシア消費者物価指数 (CPI) の推移 (注3)



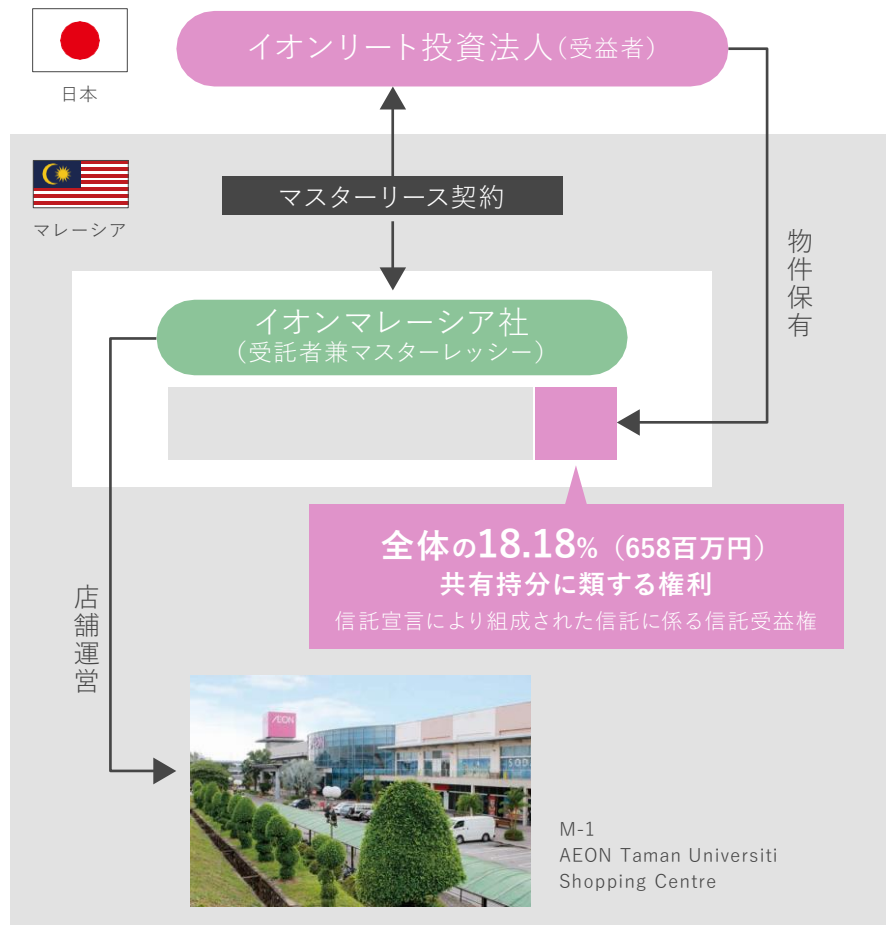
イオンマレーシア社 (AEON Co. (M) BHD) 概要

- ▶ 1984年設立、現地で**30年**を超える実績
- ▶ 1996年クアラルンプール証券取引所に**上場**
- ▶ 28モールを運営、営業収益**3,630mil RM** (1,001億円, 1RM=27.59円) (注1)

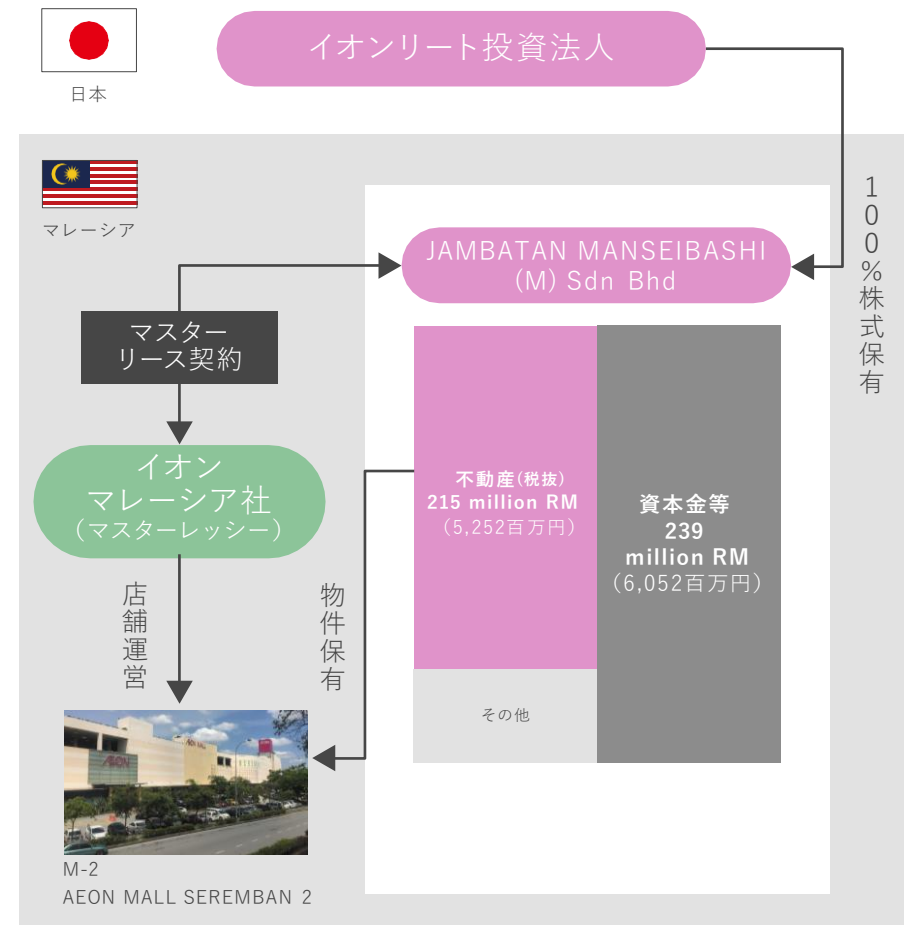
海外不動産取得スキーム

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

自己信託スキーム (2014年6月取得完了)

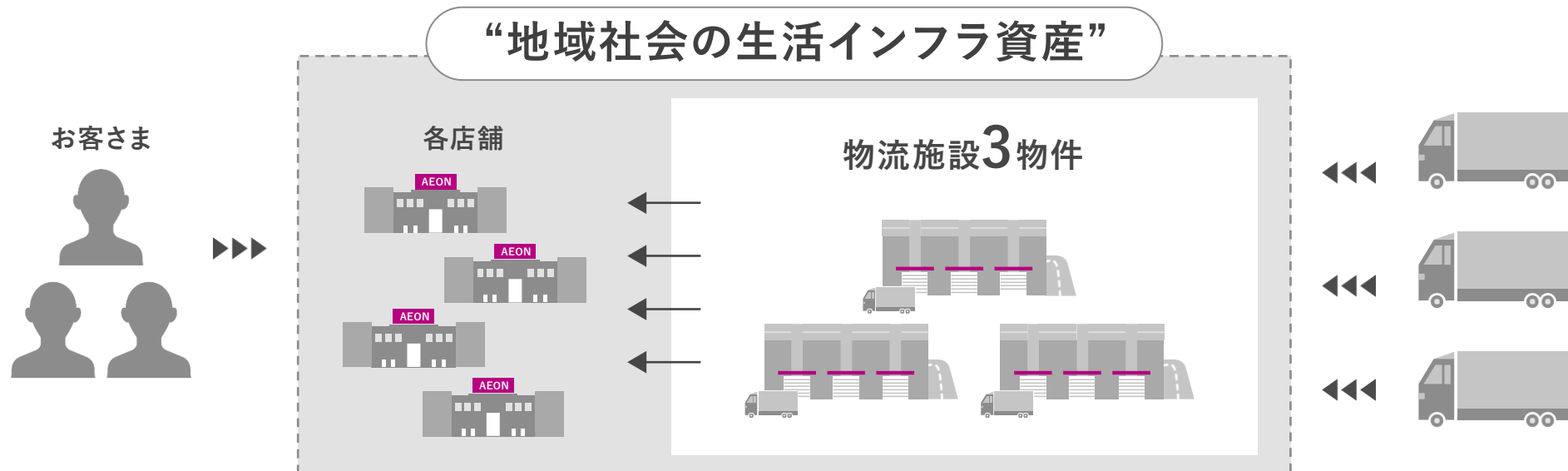





海外SPCスキーム (2016年9月取得完了)



保有物流施設概要

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

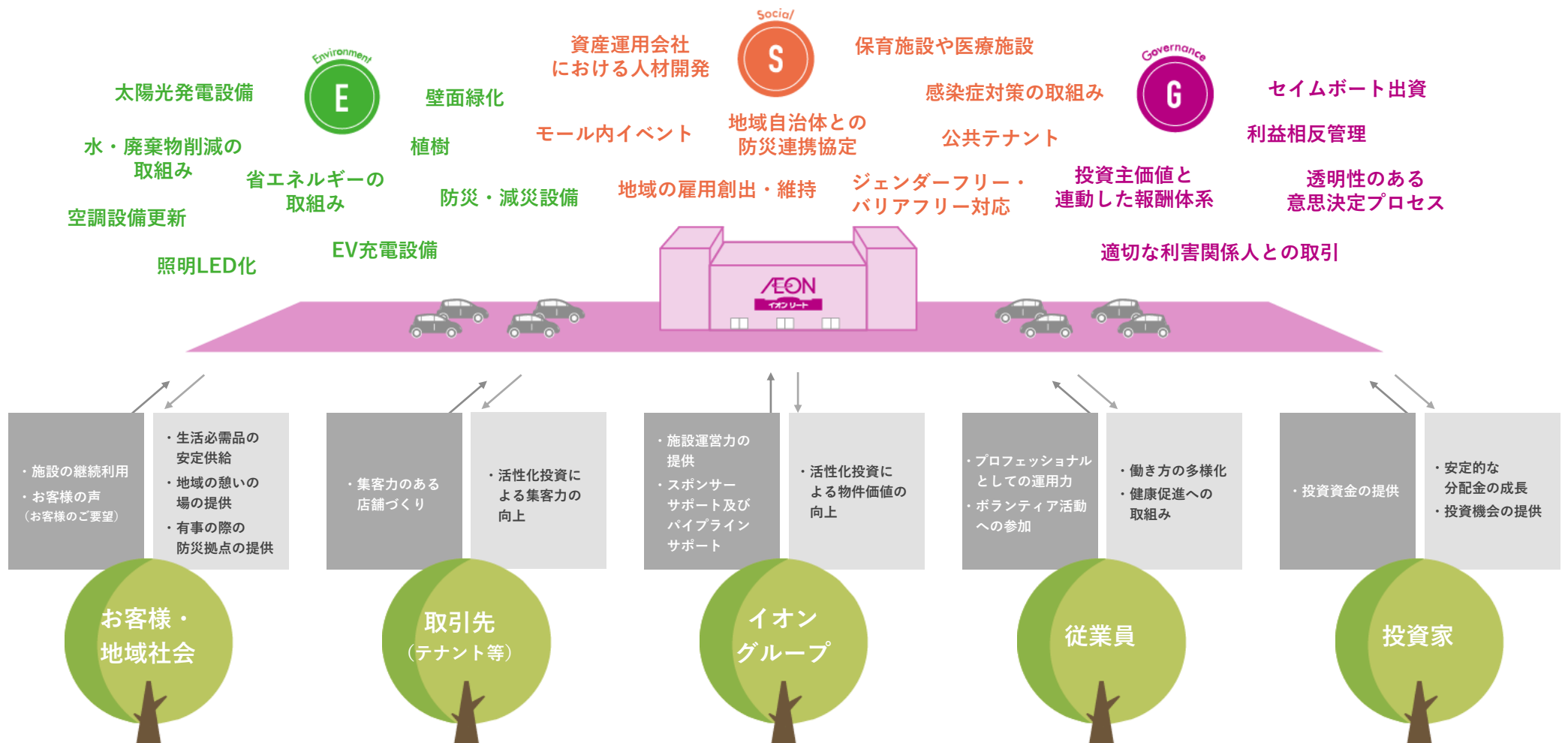


施設タイプ	主な対象商品	イオングループにおける機能・役割	関東圏	関西圏
プロセスセンター(PC)	生鮮加工食品	■ 生鮮食品加工センター 各店舗内に代わって生鮮食品の製造・加工や、各店舗で調理するための原料を供給	 ダイエー川崎プロセスセンター	 ダイエー茨木プロセスセンター
リージョナル・ディストリビューション・センター(RDC)	高回転商品	■ 在庫保管拠点 主に常温施設として、各店舗で頻繁に補充される商品の一時的な保管・供給を担う		 イオン南大阪RDC

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

2021年 GRESBリアルエステイト評価にて **5 スター**（最上位評価）を取得

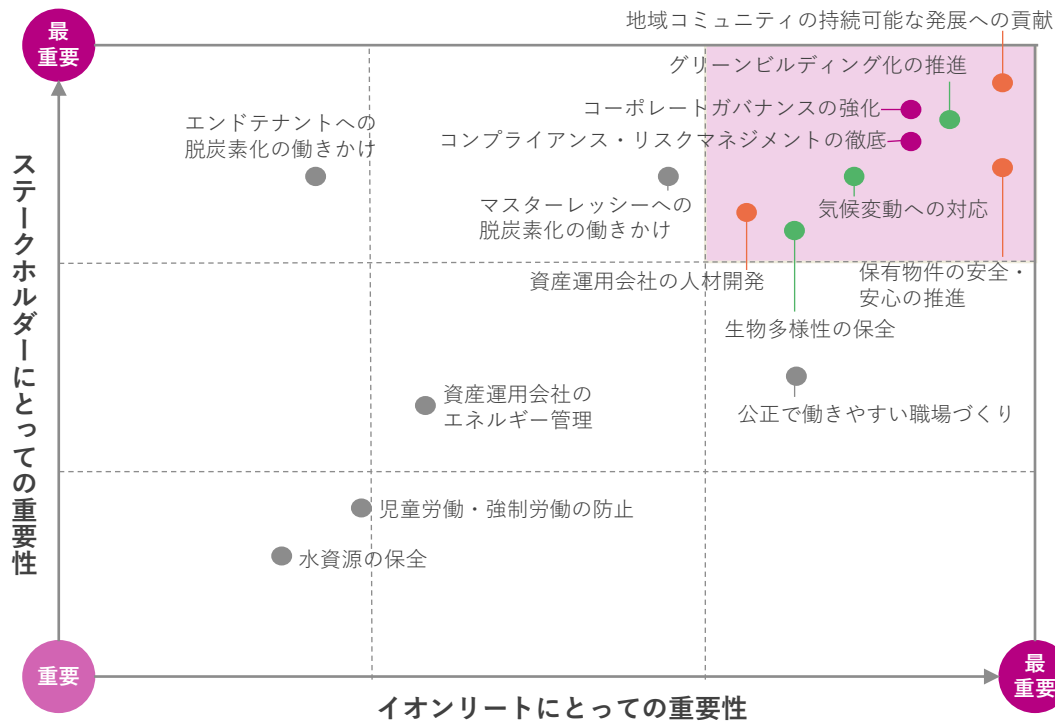


サステナビリティ ～マテリアリティ～

マテリアリティ（注1）の設定

- ▶ サステナビリティにおけるイオンリートのマテリアリティを **14**課題特定し、その内 **8**課題を**優先テーマ**と整理
- ▶ 今後は優先テーマに重点を置き、具体的な施策やKPIの設定を検討していく

マテリアリティ・マトリックス（注2）



優先テーマ

E Environment

グリーンビルディング化の推進

気候変動への対応

生物多様性の保全

S Social

地域コミュニティの持続可能な発展への貢献

保有物件の安全・安心の推進

資産運用会社の人材開発

G Governance

コーポレートガバナンスの強化

コンプライアンス・リスクマネジメントの徹底

サステナビリティ ～環境への取り組み～

Environment

E

エネルギー消費量及びCO₂排出量に関する削減目標

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

Environment

E

エネルギー効率化への取り組み事例

イオンモール倉敷 ～集客と環境への配慮の両立～



太陽光パネル



植樹



壁面緑化



ガーデンミスト

Environment

E

第三者認証の取得

第三者認証取得率 **84.9%**

(総賃貸可能面積ベース/2022年7月末時点)

DBJ Green Building認証



DBJ Green Building

28物件取得



2022年7月

イオンモール伊丹昆陽

★★★★★再取得

CASBEE不動産評価認証



Sランク 4物件

(最高評価)



2022年3月

イオンモール大和郡山

(その他3物件)

BELS評価



★★★★ **1物件**



2020年2月

イオン南大阪RDC

サステナビリティ ～社会的課題解決への取り組み～

Social

S

保有物件での取り組み

雇用の維持



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

働きやすい環境の整備



経済産業省2022年認定（資産運用会社）

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

感染症予防対策



- ▶ 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 52.7%
(2022年2月～2022年7月)

資格取得支援

資格名	保有者数
宅地建物取引士	15名
ARESマスター	11名
公認不動産コンサルティングマスター	3名

(2022年7月末日時点)

研修実績

研修の種類	回数
コンプライアンス研修	11回
業務研修	6回
労働安全衛生関連研修	6回
システム研修他	17回
合計	40回

(2021年度：2021年3月から2022年2月末まで)

サステナビリティ ～ガバナンス・その他の取組み～



ガバナンス

強固な体制・透明性のある意思決定プロセス

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



投資委員会



コンプライアンス委員会

投資主価値と連動した運用報酬体系

運用報酬Ⅰ

総資産額 × **0.3%** (上限料率、年限)

+

運用報酬Ⅱ

控除前一口当たり**分配金**

× **NOI** × **0.001%** (上限料率)

イオングループによるセიმポート出資

本投資法人発行済投資口数

約 **17.2%** 保有

(2022年7月末時点)

サステナブル ファイナンス

サステナビリティファイナンス

最上位 **SU1** 取得 (JCR)

サステナビリティ
ボンド (リテール) **180**億円

サステナビリティ
ローン (サステナビリティ
デリバティブ含む) **51**億円

グリーンファイナンス

最上位 **Green1** 取得 (JCR)

グリーンボンド
(リテール) **120**億円

グリーン
トラストラローン **33**億円

2020年度 インパクト・レポート

1. エネルギー消費 (電気・ガス) および温室効果ガスの総量・原単位

分類				電気 (kWh, kWh/m ²)	ガス (m ³ , m ³ /m ²)	温室効果ガス (t-CO ₂ , t-CO ₂ /m ²)
サステナビリティ 適格資産・グリーン 適格資産	物件数	29	総量	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 適格資産・非グリーン 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

2. サステナビリティファイナンス対象物件および該当ソーシャルプロジェクト

ファイナンス対象物件	該当ソーシャルプロジェクト	①(a) 総従業員数	②(b) 地域自治体との 防災協定締結有無
イオンモール石巻	①(a) 地域の雇用を十分に創出している施設 ②(b) 自治体と防災協定を結んでおり、災害時に必要な物資、避難場所を供給できる施設	約1,300人	有
イオンモール水戸内原		約3,100人	有

サステナビリティ ～イオングループ～

「お客さまを原点に平和を追求し、人間を尊重し、地域社会に貢献する」という

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

イオン脱炭素ビジョン

2030年
店舗使用電力
再生エネルギー
50%切り替え

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

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

省エネ
再生エ

各分野における明確な方針の制定

社会的要請等を踏まえ各分野毎にグループ基本方針を制定しています。

持続可能な調達方針

人権基本方針

情報セキュリティ基本方針

健康経営宣言

食品廃棄物削減目標

プラスチック利用方針

生物多様性方針

地域包括連携協定

新型コロナウイルス
防疫プロトコル

BCM（事業継続マネジメント）・防災協定

- ▶ 自衛隊・日本航空と連携
- ▶ 目標 防災拠点100ヵ所（2021年2月末時点60ヵ所）



ダイバーシティ

2025年
目標

女性管理職

50%（2022年2月末時点 26%）



イオングループ ① ～サポート契約締結会社の拡大～

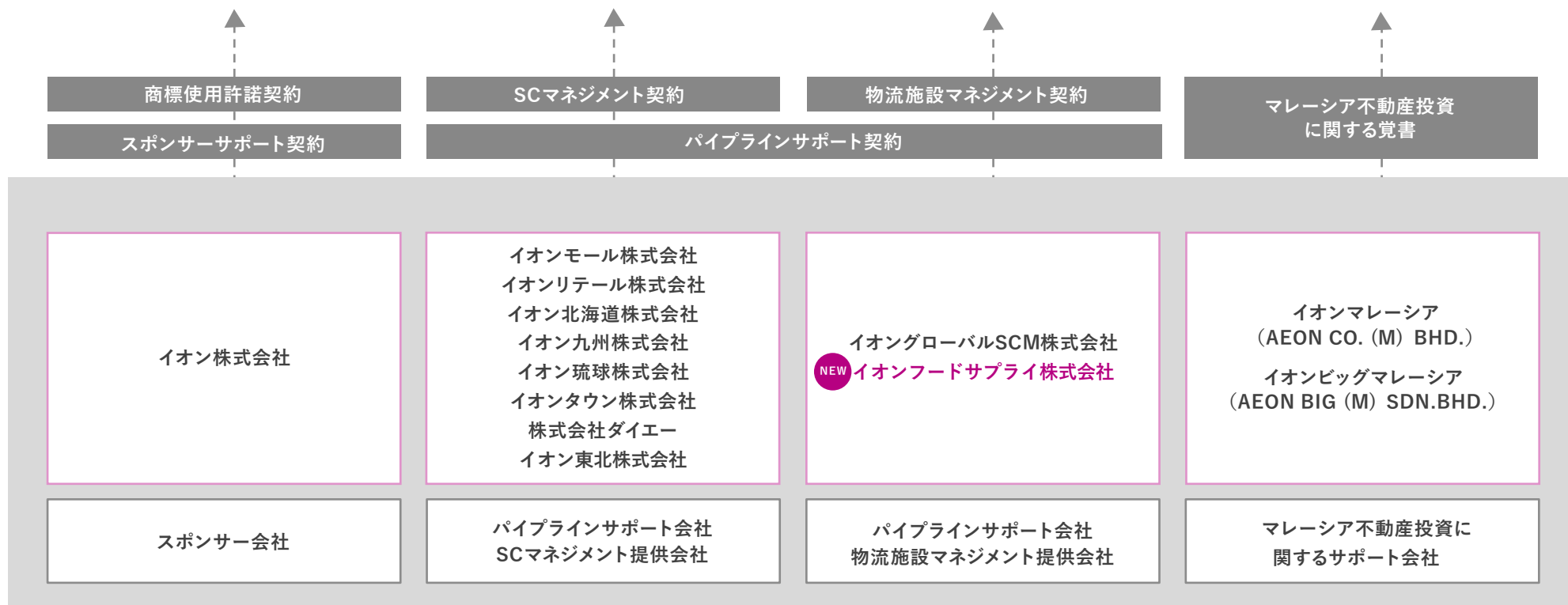
イオングループ13社とサポート契約を締結、グループ総合力を活用

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

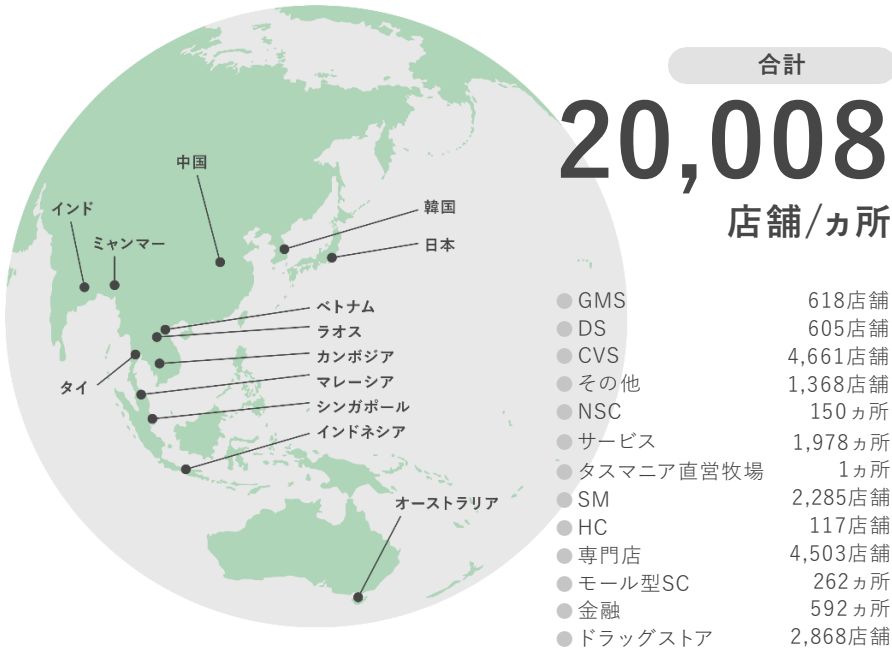


イオンリート投資法人 / イオン・リートマネジメント株式会社



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 **8兆7,159**億円

グループ従業員 **56**万人
連結カード会員数 **4,732**万人
イオン・フィナンシャルサービス(株)

日々の暮らしを支えるイオンの事業



イオングループのポジショニング^(注3)

順位	企業名	本社	売上高 (百万ドル)
1	ウォルマート・ストアーズ	アメリカ	559,151
2	アマゾン・ドット・コム	アメリカ	386,064
3	CVSヘルス	アメリカ	268,706
4	コストコ	アメリカ	166,761
5	シュバルツグループ	ドイツ	145,064
14	イオン	日本	81,204
15	レーベグループ	ドイツ	77,761

イオングループ ③ ~主要な大規模商業施設 (開発中を含む) ~

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

中国・四国

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

九州・沖縄

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

近畿

- イオンモール和歌山 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

THE OUTLETS KITAKYUSHU



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
- 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心 栃木県佐野市
- イオンモール浦和美園 埼玉県さいたま市
- イオンモール羽生 埼玉県羽生市
- イオンモール春日部 埼玉県春日部市
- イオンモール与野 埼玉県さいたま市
- イオンモール上尾 埼玉県上尾市
- イオンモール川口 埼玉県川口市
- イオンモール幕張新都心 千葉県千葉市
- イオンモール木更津 千葉県木更津市
- 八王子インターチェンジ北 東京都八王子市
- イオンモール日の出 東京都西多摩郡
- (仮称)自由が丘二丁目計画 東京都目黒区
- イオン秦野ショッピングセンター 神奈川県秦野市
- イオンモール座間 神奈川県座間市
- (仮称)平塚プロジェクト 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
- イオンモール新潟南 新潟県新潟市
- イオンモール佐久平 長野県佐久市
- イオンモール松本 長野県松本市
- イオンモール須坂 長野県須坂市

注記 IV

P.45 基本理念・基本方針

- (注1) 商業施設及び物流施設並びにこれらの関連施設をいいます。このうち、商業施設とは、小売業その他の物品販売業、遊興娯楽施設その他の集客施設（駐車場や物流のための設備装置等を含みます。）を備えた施設をいい、物流施設とは、商品その他の物品の流通及び運搬の用に供される倉庫その他の貯蔵施設をいいます。
- (注2) 純粋持株会社であるイオン（株）並びに286社の連結子会社及び26社の持分法適用関連会社（2022年2月時点）にて構成されるグループをいいます。

P.46 ポートフォリオ構築方針

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

P.51 着実な巡航分配金の成長

- (注) 「巡航分配金」とは、の実績1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）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。2022年7月期（第19期）までは1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）での試算額をいいます。2023年1月期（第20期）からは定義見直しに伴い、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）で算出した試算額をいいます。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。2022年1月期（第18期）の「1口当たり巡航分配金」は、地震による災害損失や定期借地権物件の借地権償却等を補うため配当準備積立金116百万円を加算のうえ計算しています。2023年1月期（第20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、2023年1月期（第20期）及び2023年7月期（第21期）は共に67百万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。

P.52 保有海外不動産概要 ～Jリート初海外不動産投資～

- (注1) イオンマレーシア「Annual Report 2021」をもとに、本資産運用会社にて作成。
- (注2) 世界銀行「World Development Indicators」をもとに、本資産運用会社にて作成。
- (注3) IMF「World Economic Outlook Databases」をもとに、本資産運用会社にて作成（2000年を100とした場合の指数の推移を記載しております）。

P.56 サステナビリティ ～マテリアリティ～

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

P.57 サステナビリティ ～環境への取組み～

P.58 サステナビリティ ～社会的課題解決への取組み～

P.60 サステナビリティ ～イオングループ～

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

注記 IV

P.62 イオングループ②～グループ概要～

- (注1) イオン会社案内2022を基に本資産運用会社にて作成。
- (注2) イオン株式会社2022年5月26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2020年度売上データに基づき本資産運用会社が作成。

P.63 イオングループ③～主要な大規模商業施設（開発中を含む）～

- (注1) イオン株式会社及びイオンモール株式会社提供の情報を基に、本資産運用会社において作成（2022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19期（2022年7月期）決算説明資料

Appendix 2

データ集

第19期（2022年7月期）貸借対照表

区 分	第18期 2022年1月31日現在		第19期 2022年7月31日現在	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
資産の部				
I 流動資産	26,245,471	6.1%	31,393,497	7.2%
現金及び預金	13,989,226	3.2%	21,399,253	4.9%
信託現金及び信託預金	9,492,028	2.2%	8,902,646	2.0%
前払費用	654,433	0.2%	448,556	0.1%
未収還付法人税等	18	0.0%	18	0.0%
未収消費税等	2,071,557	0.5%	-	-
その他	38,207	0.0%	643,021	0.1%
II 固定資産	406,107,828	93.9%	402,927,462	92.7%
有形固定資産	325,779,474	75.3%	322,536,062	74.2%
土地	108,463	0.0%	108,463	0.0%
信託建物	183,762,888	42.5%	180,516,040	41.5%
信託構築物	805,612	0.2%	810,774	0.2%
信託工具、器具及び備品	15,652	0.0%	13,927	0.0%
信託土地	141,086,856	32.6%	141,086,856	32.5%
信託建設仮勘定	-	-	-	-
無形固定資産	73,612,539	17.0%	73,551,636	16.9%
信託借地権	73,612,539	17.0%	73,551,636	16.9%
投資その他の資産	6,715,815	1.6%	6,839,763	1.6%
関係会社株式	6,078,453	1.4%	6,078,453	1.4%
長期前払費用	626,900	0.1%	750,849	0.2%
差入敷金及び保証金	10,460	0.0%	10,460	0.0%
III 繰延資産	349,377	0.1%	314,031	0.1%
投資口交付費	55,228	0.0%	39,344	0.0%
投資法人債発行費	294,148	0.1%	274,686	0.1%
資産合計	432,702,678	100.0%	434,634,991	100.0%
負債の部				
I 流動負債	42,430,055	9.8%	24,948,018	5.7%
営業未払金	1,417,271	0.3%	1,866,229	0.4%
短期借入金	-	-	-	-
1年以内返済予定の長期借入金	40,100,000	9.3%	20,800,000	4.8%
未払金	473,294	0.1%	472,598	0.1%
未払費用	104,429	0.0%	106,100	0.0%
未払法人税等	605	0.0%	605	0.0%
未払消費税等	-	-	1,473,079	0.3%
災害損失引当金	49,456	0.0%	37,084	0.0%
その他	284,998	0.1%	192,321	0.0%
II 固定負債	153,777,252	35.5%	173,079,074	39.8%
投資法人債	51,000,000	11.8%	51,000,000	11.7%
長期借入金	88,000,000	20.3%	107,300,000	24.7%
預り敷金及び保証金	2,628	0.0%	2,628	0.0%
信託預り敷金及び保証金	14,320,296	3.3%	14,320,296	3.3%
資産除去債務	454,327	0.1%	456,149	0.1%
負債合計	196,207,307	45.3%	198,027,092	45.6%
純資産の部				
I 投資主資本	236,495,370	54.7%	236,607,898	54.4%
出資総額（純額）	229,484,384	53.0%	229,484,384	52.8%
出資総額	233,010,081	53.8%	233,010,081	53.6%
出資総額控除額	▲ 3,525,697	▲ 0.8%	▲ 3,525,697	▲ 0.8%
剰余金	7,010,985	1.6%	7,123,514	1.6%
任意積立金	350,316	0.1%	233,577	0.1%
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,660,669	1.5%	6,889,936	1.6%
純資産合計	236,495,370	54.7%	236,607,898	54.4%
負債純資産合計	432,702,678	100.0%	434,634,991	100.0%

第19期（2022年7月期）損益計算書

（損益計算書）

区 分	第18期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日		第19期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
営業収益	19,928,901	100.0%	20,121,459	100.0%
貸貸事業収入	19,789,824	99.3%	19,966,322	99.2%
受取配当金	139,076	0.7%	155,137	0.8%
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	12,237,248	61.4%	12,559,605	62.4%
貸貸事業費用	11,163,686	56.0%	11,421,596	56.8%
（内、減価償却費）	(5,213,564)	(26.2%)	(5,181,192)	(25.7%)
資産運用報酬	860,291	4.3%	922,851	4.6%
資産保管手数料	22,152	0.1%	22,378	0.1%
一般事務委託手数料	65,335	0.3%	63,247	0.3%
役員報酬	4,500	0.0%	5,400	0.0%
租税公課	7,118	0.0%	7,429	0.0%
その他営業費用	114,164	0.6%	116,701	0.6%
I 営業利益	7,691,652	38.6%	7,561,854	37.6%
営業外収益	1,579	0.0%	5,372	0.0%
受取利息	121	0.0%	122	0.0%
未払分配金戻入	973	0.0%	1,062	0.0%
その他	484	0.0%	4,186	0.0%
営業外費用	925,302	4.6%	872,297	4.3%
支払利息	447,298	2.2%	468,449	2.3%
投資法人債利息	217,522	1.1%	215,139	1.1%
投資口交付費償却	15,883	0.1%	15,883	0.1%
投資法人債発行費償却	19,461	0.1%	19,461	0.1%
投資法人債発行費	-	-	-	-
融資関連費用	136,085	0.7%	153,362	0.8%
その他	89,051	0.4%	-	-
II 経常利益	6,767,929	34.0%	6,694,928	33.3%
III 特別利益	-	-	786,528	3.9%
その他の特別利益	-	-	786,528	3.9%
III 特別損失	106,654	0.5%	590,915	2.9%
災害による損失	57,198	0.3%	565,672	2.8%
災害損失引当金繰入額	49,456	0.2%	25,243	0.1%
IV 税引前当期純利益又は当期純損失(△)	6,661,274	33.4%	6,890,541	34.2%
法人税、住民税及び事業税	605	0.0%	605	0.0%
V 当期純利益又は当期純損失(△)	6,660,669	33.4%	6,889,936	34.2%
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	-	-	-	-
VI 当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,660,669	33.4%	6,889,936	34.2%

（貸貸事業損益の内訳とNOI）

区 分	第18期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日		第19期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
貸貸事業収入	19,789,824	100.0%	19,966,322	100.0%
賃料収入	19,727,043	99.7%	19,762,138	99.0%
その他貸貸事業収入	62,781	0.3%	204,183	1.0%
貸貸事業費用	11,163,686	56.4%	11,421,596	57.2%
管理業務費	49,326	0.2%	49,393	0.2%
修繕費	982,724	5.0%	1,025,856	5.1%
保険料	215,505	1.1%	227,837	1.1%
信託報酬	24,193	0.1%	24,242	0.1%
支払地代	2,591,994	13.1%	2,596,743	13.0%
租税公課	2,024,931	10.2%	2,259,573	11.3%
減価償却費	5,213,564	26.3%	5,181,192	25.9%
水道料	45,953	0.2%	47,226	0.2%
その他貸貸事業費用	15,492	0.1%	9,530	0.0%
NOI	13,839,703	-	13,725,917	-
貸貸事業収入（+）	19,789,824	-	19,966,322	-
貸貸事業費用（▲）	▲ 11,163,686	-	▲ 11,421,596	-
減価償却費（+）	5,213,564	-	5,181,192	-

ポートフォリオ一覧 ①

物件番号	物件名称	所在地	取得年月	築年数	総賃貸可能面積 (㎡)	取得価額 (百万円)	PML (%) (注1)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (持分40%) (注2)	埼玉県越谷市	2013年11月	13.9年	205,711.70	21,190	2.0
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (持分40%) (注2)	埼玉県越谷市	2013年11月	13.9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	19.0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	15.4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	16.7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	18.7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	29.0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	15.4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	25.7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	21.0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	13.8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	23.4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	22.9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	14.0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	17.3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	12.6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	21.7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	21.9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	22.3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	21.7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	21.5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	12.5年	105,230.88	14,452	12.0
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟)	千葉県印西市	2016年3月	16.3年	107,425.97	12,190	2.7
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注3)	山梨県中巨摩郡	2016年2月	11.4年/4.7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	17.3年	71,308.33	7,840	2.9

ポートフォリオ一覧 ②

物件番号	物件名称	所在地	取得年月	築年数	総賃貸可能面積 (㎡)	取得価額 (百万円)	PML (%) (注1)
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	2016年8月	25.3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	11.5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	14.9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	13.2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	13.8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	24.7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	18.5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	10.3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	7.7年	66,575.54	9,667	7.0
RSC-34	イオンモール高崎	群馬県高崎市	2021年8月	15.8年	126,403.58	17,164	4.0
RSC-35	イオンモール成田	千葉県成田市	2021年8月	22.4年	122,785.62	14,001	5.0
RSC-36	イオンモール新小松	石川県小松市	2021年8月	5.4年	79,509.27	15,350	6.7
RSC-37	イオンモール佐賀大和	佐賀県佐賀市	2021年8月	21.9年	68,942.36	3,720	8.6
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	21.8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	30.7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	16.7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	18.1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	25.3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	27.3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	45.2年	50,783.58	6,810	12.6
M-1	イオン・タマン・ユニバーシティ・ ショッピング・センター	マレーシア国 ジョホール州	2014年6月	20.2年	22,870.00	658 (20百万RM)	0.8
M-2	イオンモールセレンバン 2 (注4)	マレーシア国 ヌグリスンビラン州	2016年9月	17.6年	81,135.00	5,252 (215百万RM)	4.0
合計 (2022年7月31日現在、47物件)				17.3年	4,056,102.68	447,023	1.2

第19期保有資産（47物件）データ 鑑定評価の概要 ①

物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末帳簿価格 (百万円) (注1)	含み益 (百万円) (注2)	不動産鑑定評価額（百万円）			直接還元法による還元利回り（%）		
					第18期末 (2022年1月末)	第19期末 (2022年7月末)	差異	第18期末 (2022年1月末)	第19期末 (2022年7月末)	差異
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (注3)	21,190	17,737	5,962	23,700	23,700	-	4.7	4.7	-
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注3)	6,730	5,436	2,363	7,800	7,800	-	5.1	5.1	-
RSC-1	イオンモール盛岡	5,340	5,016	1,933	6,950	6,950	-	6.5	6.5	-
RSC-2	イオンモール石巻	6,680	5,536	1,453	7,110	6,990	▲120	6.1	6.2	0.1
RSC-3	イオンモール水戸内原	16,460	12,918	4,681	17,600	17,600	-	5.9	5.9	-
	イオンモール水戸内原（土地）	105	108	7	115	116	1	-	-	-
RSC-4	イオンモール太田	6,860	6,009	2,200	8,210	8,210	-	6.3	6.3	-
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	10,220	9,480	1,519	11,300	11,000	▲300	5.1	5.2	0.1
RSC-6	イオンモール大垣	4,950	3,209	1,670	4,880	4,880	-	7.1	7.1	-
RSC-7	イオンモール鈴鹿	9,660	9,045	1,454	10,500	10,500	-	6.1	6.1	-
RSC-8	イオンモール明和	3,290	3,125	794	3,930	3,920	▲10	6.4	6.4	-
RSC-9	イオンモール加西北条	7,230	5,574	2,145	7,720	7,720	-	6.7	6.7	-
RSC-10	イオンモール日吉津	7,780	6,143	2,286	8,430	8,430	-	6.7	6.7	-
RSC-11	イオンモール倉敷	17,890	16,192	3,707	19,800	19,900	100	6.0	6.0	-
RSC-12	イオンモール綾川	8,740	5,727	3,122	8,850	8,850	-	6.4	6.4	-
RSC-13	イオンモール直方	12,546	10,237	3,962	14,200	14,200	-	6.1	6.1	-
RSC-15	イオンモールKYOTO	21,470	19,019	3,280	23,100	22,300	▲800	4.7	4.7	-
RSC-16	イオンモール札幌平岡	5,900	5,014	1,185	6,170	6,200	30	6.1	6.1	-
RSC-17	イオンモール釧路昭和	1,780	1,736	153	1,890	1,890	-	6.7	6.7	-
RSC-18	イオンモール新利府 北館	2,560	2,810	▲530	2,280	2,280	-	6.3	6.3	-
RSC-19	イオンモール山形南	1,350	1,200	279	1,480	1,480	-	6.5	6.5	-
RSC-20	イオンモール四日市北	2,210	2,173	266	2,440	2,440	-	6.1	6.1	-
RSC-21	イオンモール大和郡山	14,452	12,472	2,227	14,600	14,700	100	5.6	5.6	-
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟)	12,190	11,113	786	12,600	11,900	▲700	4.8	4.8	-
RSC-23	イオンモール甲府昭和 (注4)	15,489	13,938	3,261	17,200	17,200	-	5.6	5.6	-
RSC-24	イオンモール苫小牧	7,840	6,984	1,195	8,160	8,180	20	5.8	5.8	-

第19期保有資産（47物件）データ 鑑定評価の概要 ②

物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	期末帳簿価格 (百万円) (注1)	含み益 (百万円) (注2)	不動産鑑定評価額 (百万円)			直接還元法による還元利回り (%)		
					第18期末 (2022年1月末)	第19期末 (2022年7月末)	差異	第18期末 (2022年1月末)	第19期末 (2022年7月末)	差異
RSC-25	イオンモール小山	6,280	5,449	770	6,550	6,220	▲330	6.6	6.6	-
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	16,860	15,049	2,550	17,600	17,600	-	5.6	5.6	-
RSC-27	イオンモール鹿児島	13,400	12,007	1,392	14,200	13,400	▲800	5.9	5.9	-
RSC-28	イオンモール土浦	12,030	10,473	2,126	12,600	12,600	-	6.2	6.2	-
RSC-29	イオンモールかほく	9,940	8,131	2,668	10,800	10,800	-	6.8	6.8	-
RSC-30	イオンモール下妻	9,552	8,518	1,481	9,980	10,000	20	6.3	6.5	0.2
RSC-31	イオンモール京都五条	13,333	12,827	1,072	13,900	13,900	-	4.8	4.8	-
RSC-32	イオンモール福津	18,040	17,300	999	18,300	18,300	-	5.4	5.4	-
RSC-33	イオンモール多摩平の森	9,667	9,355	844	10,200	10,200	-	4.9	4.9	-
RSC-34	イオンモール高崎	17,164	16,913	586	17,500	17,500	-	5.3	5.3	-
RSC-35	イオンモール成田	14,001	13,968	231	14,200	14,200	-	4.7	4.7	-
RSC-36	イオンモール新小松	15,350	15,259	340	15,700	15,600	▲100	6.4	6.4	-
RSC-37	イオンモール佐賀大和	3,720	3,692	137	3,830	3,830	-	6.2	6.2	-
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	6,410	6,496	83	6,620	6,580	▲40	5.0	5.0	-
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	3,748	3,268	651	3,920	3,920	-	6.1	6.1	-
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	4,394	4,141	618	4,760	4,760	-	5.1	5.1	-
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	5,350	5,398	441	5,840	5,840	-	6.5	6.5	-
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	14,280	13,279	2,520	16,100	15,800	▲300	4.6	4.5	▲0.1
L-2	イオン南大阪RDC	9,870	9,244	2,255	11,300	11,500	200	4.5	4.4	▲0.1
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	6,810	6,751	1,388	7,960	8,140	180	4.6	4.5	▲0.1
M-1	イオン・タマン・ユニバーシティ・ ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注5・6)	658 (20百万RM)	596 (18百万RM)	36 (2百万RM)	576 (20.9百万RM)	632 (20.9百万RM)	-	-	-	-
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL Seremban 2) (注6)	5,252 (215百万RM)	-	-	6,536 (237百万RM)	7,173 (237百万RM)	-	-	-	-
合計 (2022年7月31日時点保有資産)		447,023	-	74,570	479,987	477,832	-	-	-	-

賃料増加を伴う活性化投資の主な実績及び今後の予定

実績/予定	物件名称	賃料改定 実績/予定	活性化内容	活性化 投資金額 (注1・2)	活性化投資による効果(年換算)	
					賃料増加額	活性化投資金額に 対する賃料増額率
実績	イオンモール直方	2014年3月	外壁塗装工事	109百万円	8百万円	7.4%
実績	イオンモール日吉津	2015年4月	大規模リニューアル工事	105百万円	8百万円	7.7%
実績	イオンレイクタウンkaze	2015年4月	大規模リニューアル工事	312百万円	21百万円	6.8%
実績	イオンモール盛岡	2016年4月	増床リニューアル工事	790百万円	57百万円	7.3%
実績	イオンモール直方(注3)	2017年3月	照明LED化工事	79百万円	7百万円	10.0%
実績	イオンモール四日市北	2017年7月	フードコートリニューアル工事	113百万円	9百万円	8.5%
実績	イオンモール太田	2017年7月	エスカレーター新設工事	199百万円	14百万円	7.3%
実績	イオンモール苫小牧(注4)	2017年8月	外壁塗装工事	226百万円	5百万円	2.2%
実績	イオンモール盛岡	2017年10月	排水除害施設工事	99百万円	7百万円	7.6%
実績	イオンモール鈴鹿	2017年11月	大規模リニューアル工事	296百万円	22百万円	7.7%
実績	イオンモール倉敷	2017年12月	大規模リニューアル工事	132百万円	9百万円	7.5%
実績	イオン喜連瓜破SC	2018年3月	外壁塗装工事	129百万円	6百万円	5.1%
実績	イオンモール倉敷	2018年8月	食物販エリア新設工事	82百万円	6百万円	7.5%
実績	イオンモール甲府昭和	2018年9月	増築に伴う既存棟への工事	781百万円	50百万円	6.5%
実績	イオンモール鈴鹿	2019年3月	公共下水道接続工事	88百万円	6百万円	7.3%
実績	イオンモール明和	2019年11月	大規模リニューアル工事	162百万円	13百万円	8.3%
実績	イオンモール直方	2020年12月	防煙垂れ壁工事	98百万円	2百万円	3.0%
実績	イオン上田SC	2021年12月	外壁塗装工事	271百万円	17百万円	6.5%
実績	イオンモール大和郡山	2022年4月	駐車場改修工事	78百万円	5百万円	6.6%
実績	イオンモールかほく	2022年4月	床貼替工事	24百万円	1百万円	7.6%
予定	イオンモール下妻	2022年8月	トイレ美化・洋式化工事	18百万円	1百万円	6.5%
予定	イオンモール倉敷	2022年8月	託児所新設区画工事	61百万円	4百万円	7.0%
予定	イオンモール札幌平岡	2022年10月	トイレ美化・洋式化工事	14百万円	1百万円	7.8%
予定	イオンモール倉敷	2022年10月	活性化工事	39百万円	2百万円	6.4%
予定	イオンモール倉敷	2022年10月	防災シャッター設置工事	42百万円	2百万円	7.0%
予定	イオンモール札幌平岡	2022年11月	空調機工事	20百万円	1百万円	7.8%
予定	イオンモール下妻	2022年12月	外壁塗装工事	360百万円	23百万円	6.5%
予定	イオンモール苫小牧	2022年12月	空調機工事	28百万円	2百万円	7.1%

活性化投資事例

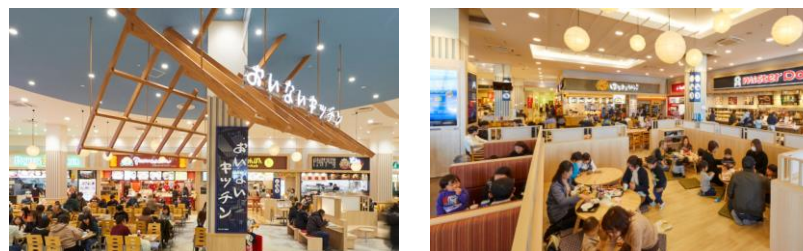
イオン上田ショッピングセンター 外壁塗装工事 (2021年12月実施)

物件価値向上に向けた外壁リニューアル



イオンモール明和 活性化工事 (2019年11月実施)

利便性向上に向けたフードコートリニューアル



イオンモール甲府昭和 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



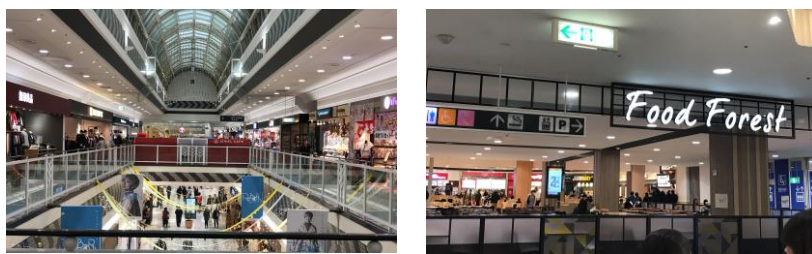
イオン喜連瓜破SC 外壁塗装工事 (2018年3月実施)

物件価値向上に向けた外壁リニューアル



イオンモール鈴鹿 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)

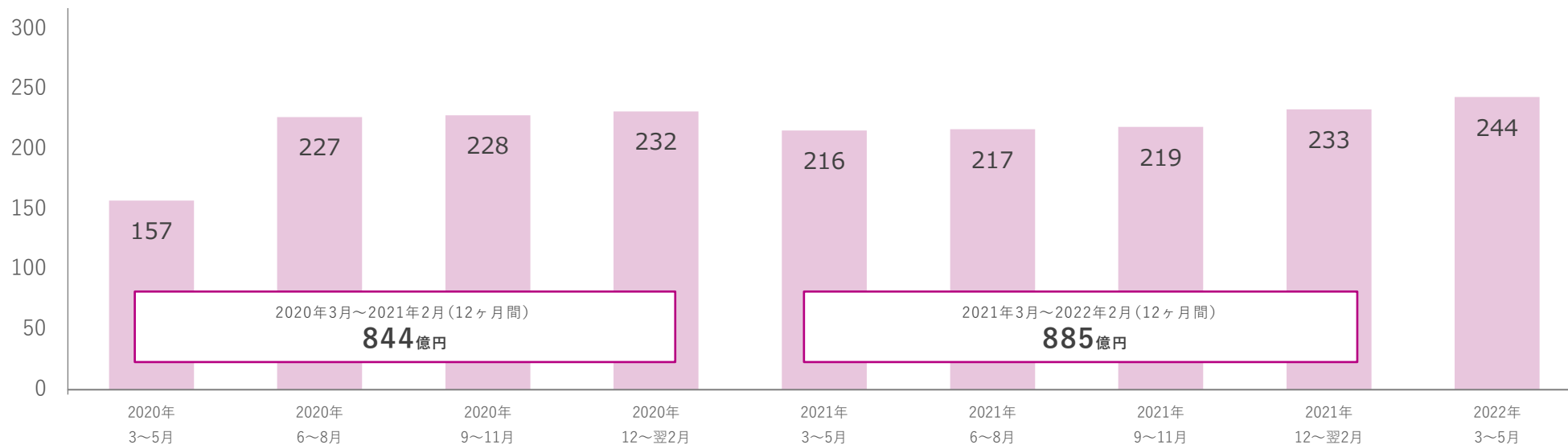
2017年11月リニューアルOPENに向けた活性化工事



ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ①

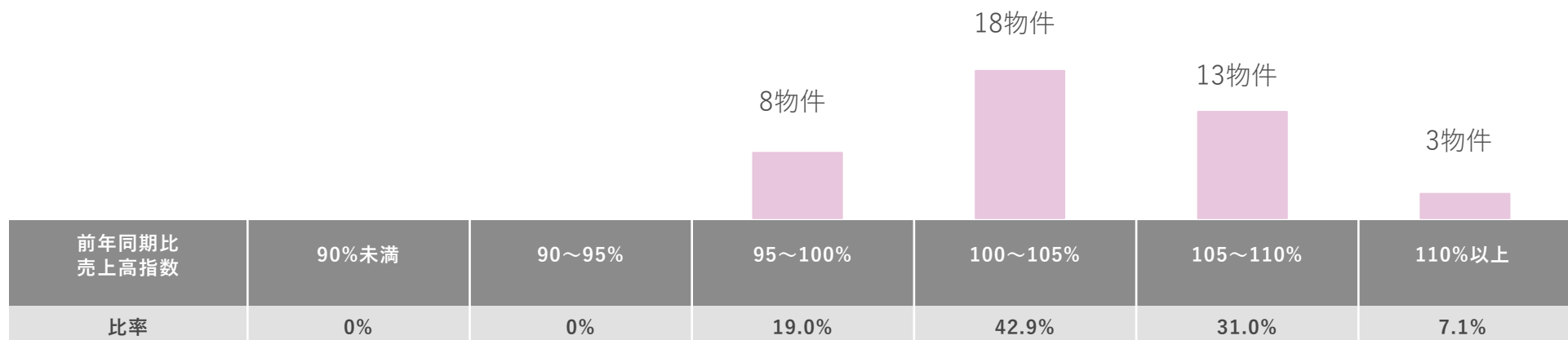
マスターリース会社の営業収益推移 (注1・2)

(単位:億円)



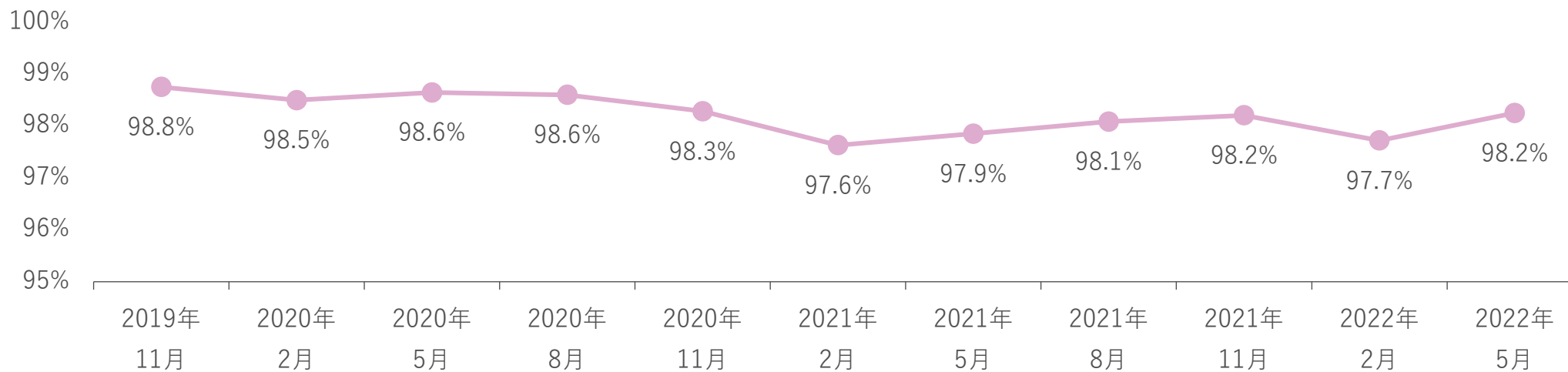
店舗別 前年同期比売上高の指数分布 (注3・4・5)

(2021年12月～2022年5月の売上前年ベース)

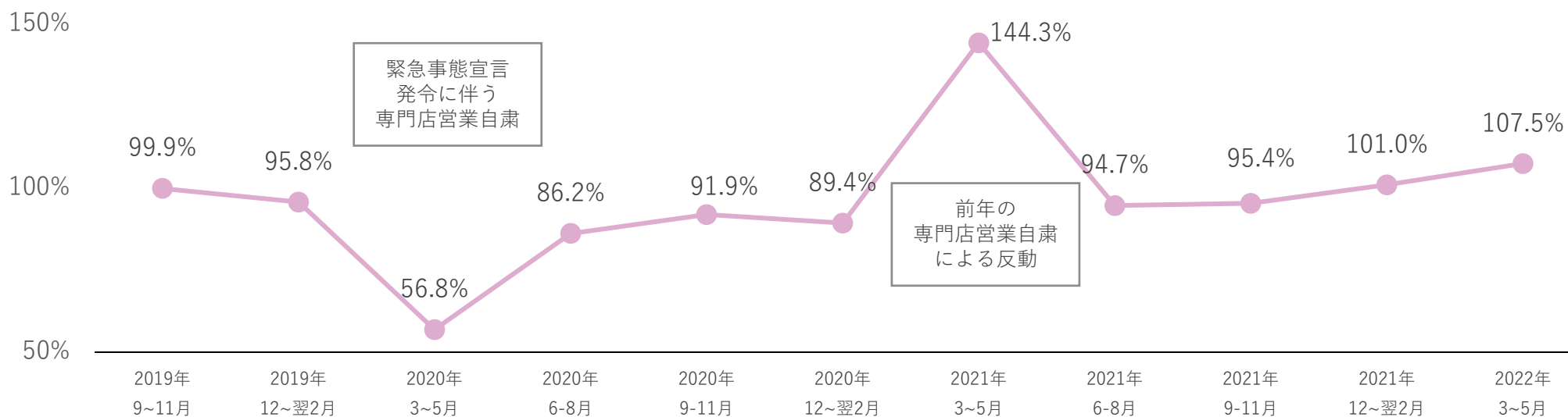


ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ②

エンドテナント実質稼働率 (注1・2)

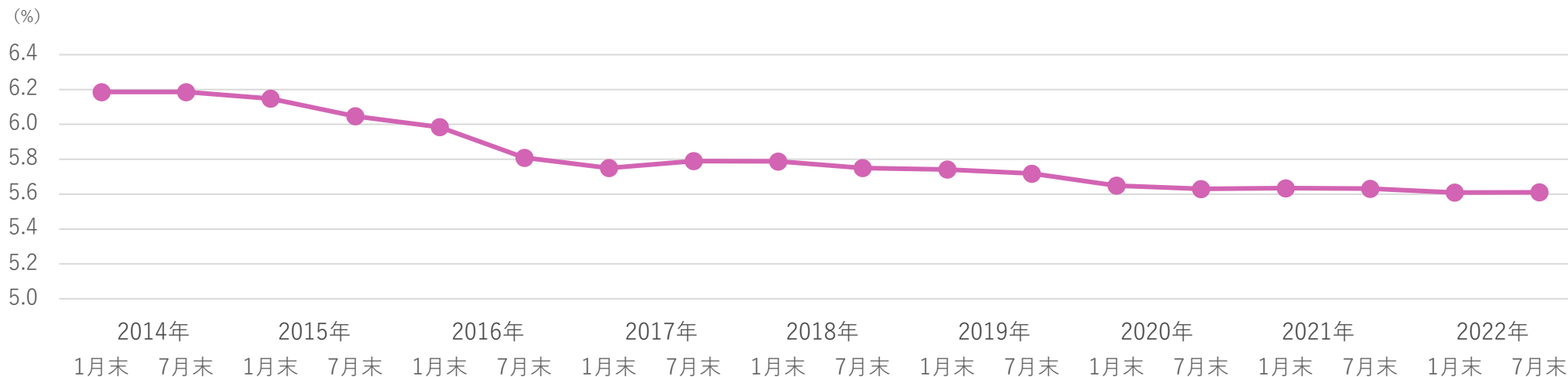


エンドテナントの売上状況 (3ヵ月毎売上高前年同期比) (注3・4)

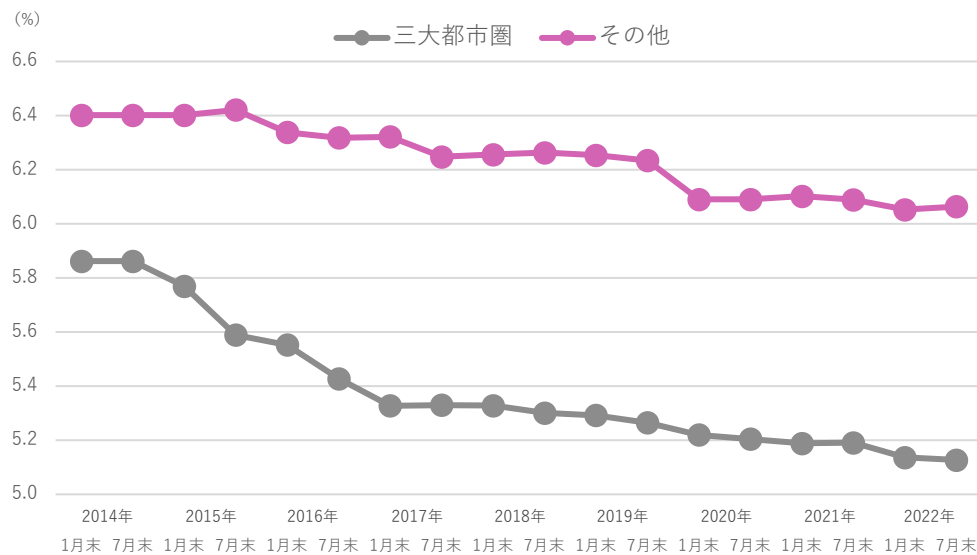


平均キャップレート

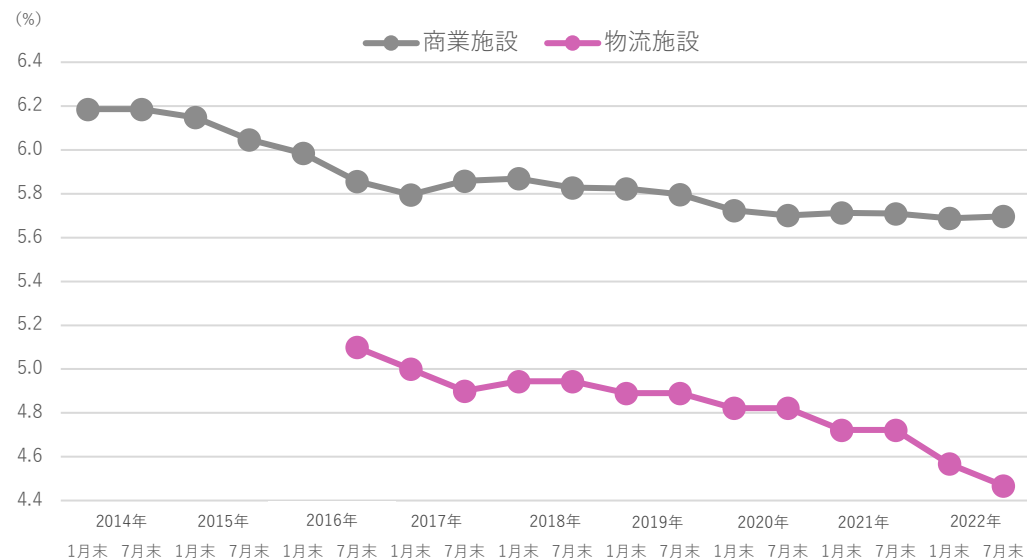
ポートフォリオ全体 (注1)



エリア別 (注1・2)



商業／物流施設別 (注1)



借入金等の状況 ①

借入

区分	借入額	借入日	返済期限	変動/固定 (注1・注2)	利率
長期	50億円	2013/11/25	2023/10/20	実質固定金利	1.76375%
長期	45億円	2015/2/27	2024/10/21	実質固定金利	1.40390%
長期	58億円	2016/3/29	2022/10/20	実質固定金利	0.54100%
長期	66億円	2016/5/31	2025/10/20	実質固定金利	0.99100%
長期	10億円	2016/2/29	2027/10/20	実質固定金利	1.40730%
長期	48億円	2016/10/20	2022/10/20	実質固定金利	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	0.61375%
長期	27億円	2016/10/20	2025/10/20	実質固定金利	0.87250%
長期	41億円	2016/10/20	2026/10/20	実質固定金利	1.00300%
長期	52億円	2017/3/28	2022/10/20	実質固定金利	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	0.83800%
長期	50億円	2017/3/28	2026/10/20	実質固定金利	1.09710%
長期	34億円	2017/12/27	2023/10/20	実質固定金利	0.52270%
長期	3億円	2017/12/27	2023/10/20	固定金利	0.60000%
長期	46億円	2018/10/22	2023/10/20	実質固定金利	0.59700%
長期	4億円	2018/10/22	2023/10/20	固定金利	0.64000%
長期	40億円	2018/10/22	2025/10/20	実質固定金利	0.85100%
長期	33億円	2019/10/21	2022/10/20	実質固定金利	0.21500%
長期	3億円	2019/10/21	2022/10/20	実質固定金利	0.21500%
長期	40億円	2020/10/20	2024/10/21	実質固定金利	0.35900%
長期	48億円	2020/10/20	2026/10/20	実質固定金利	0.51400%
長期	50億円	2020/10/20	2027/10/20	実質固定金利	0.61400%
長期	65億円	2021/10/20	2026/10/20	実質固定金利	0.46000%
長期	66億円	2021/10/20	2028/10/20	実質固定金利	0.64900%
長期	35億円	2021/10/20	2029/10/22	実質固定金利	0.76900%
長期	25億円	2021/10/20	2031/10/20	実質固定金利	0.99700%
長期	26億円	2022/3/22	2025/10/20	実質固定金利	0.42150%
長期	86億円	2022/3/22	2027/10/20	実質固定金利	0.62050%
長期	51億円	2022/3/22	2029/10/22	実質固定金利	0.89600%
長期	30億円	2022/3/22	2031/10/20	実質固定金利	1.13010%
長期合計	1,281億円				
長短合計	1,281億円				

借入先の内訳

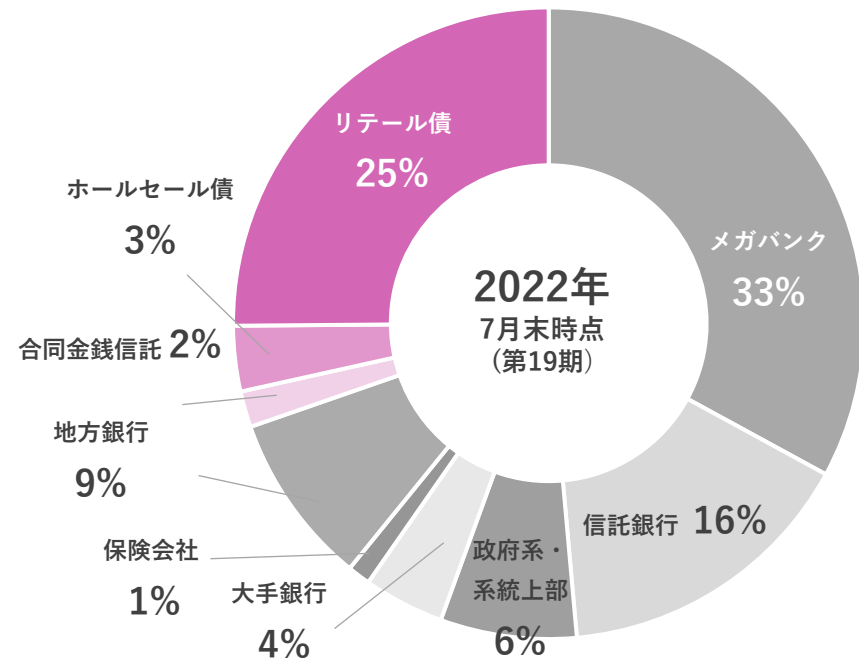
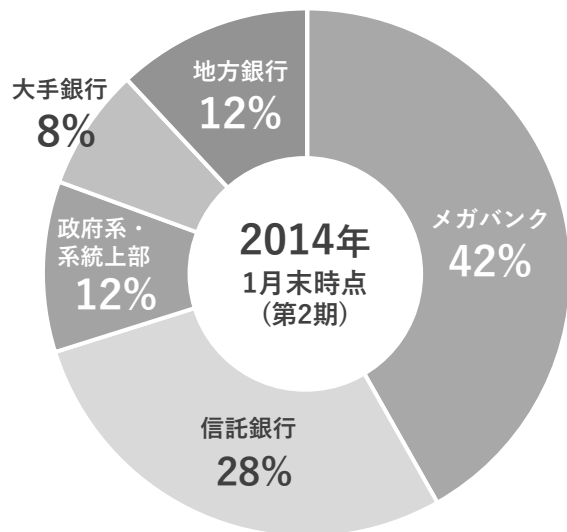
取引金融機関	25社 (前期比+1社)	
みずほ銀行	234億円	18.3%
三井住友銀行	191億円	14.9%
三井住友信託銀行	176億円	13.7%
三菱UFJ銀行	165億円	12.9%
農林中央金庫	80億円	6.2%
みずほ信託銀行	63億円	4.9%
三菱UFJ信託銀行 (注3)	41億円	3.2%
りそな銀行	12億円	0.9%
イオン銀行	39億円	3.0%
日本政策投資銀行	45億円	3.5%
百五銀行	21億円	1.6%
広島銀行	20億円	1.6%
三十三銀行 (注4)	46億円	3.6%
七十七銀行	10億円	0.8%
千葉銀行	3億円	0.2%
日本生命	8億円	0.6%
明治安田生命	13億円	1.0%
新生銀行	23億円	1.8%
十六銀行	3億円	0.2%
もみじ銀行	3億円	0.2%
群馬銀行	15億円	1.2%
山口銀行	14億円	1.1%
関西みらい銀行	8億円	0.6%
西日本シティ銀行	5億円	0.4%
大和ネクスト銀行	10億円	0.8%
三井住友信託銀行 (信託口)	33億円	2.6%
合計	1,281億円	100.0%

借入金等の状況 ②

投資法人債

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

調達先の内訳



投資口価格推移



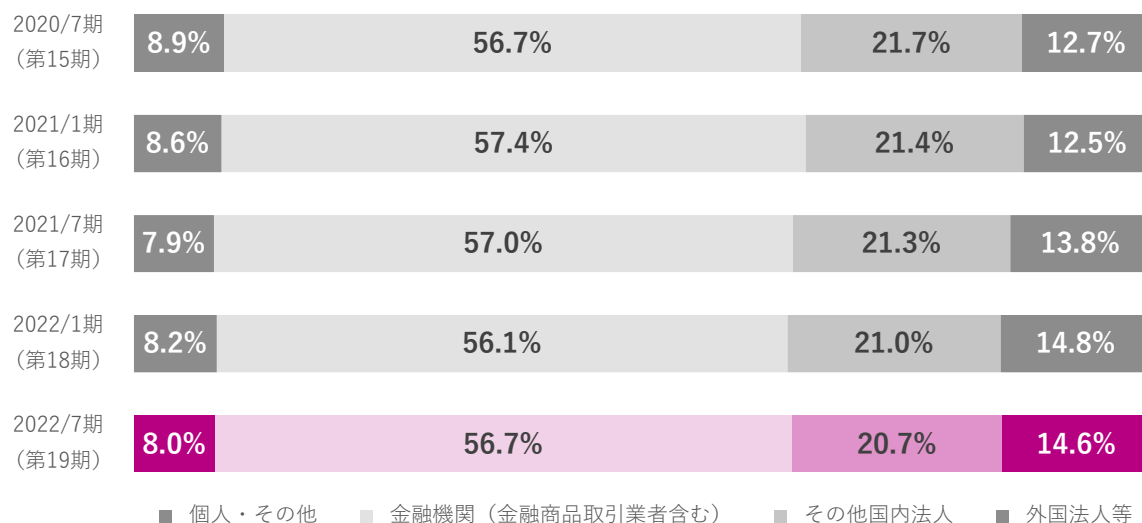
	2018/7月期末 (第11期)	2019/1月期末 (第12期)	2019/7月期末 (第13期)	2020/1月期末 (第14期)	2020/7月期末 (第15期)	2021/1月期末 (第16期)	2021/7月期末 (第17期)	2022/1月期末 (第18期)	2022/7月期末 (第19期)
1口当たり分配金	2,956円	3,066円	3,047円	3,074円	3,178円	3,184円	3,200円	3,315円	3,274円
1口当たりNAV	130,957円	133,465円	136,778円	140,517円	142,360円	144,604円	146,432円	148,470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

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）			
	2022年1月期末 （第18期末）		2022年7月期末 （第19期末）		2022年1月期末 （第18期末）		2022年7月期末 （第19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	167,011	8.2%	163,697	8.0%	23,791	96.2%	23,584	96.2%
金融機関（金融商品取引業者含む）	1,147,481	56.1%	1,158,804	56.7%	187	0.8%	181	0.7%
その他国内法人	428,390	21.0%	423,452	20.7%	415	1.7%	411	1.7%
外国法人等	301,585	14.8%	298,514	14.6%	333	1.3%	338	1.4%
合計	2,044,467	100.0%	2,044,467	100.0%	24,726	100.0%	24,514	100.0%

所有者別投資口保有割合



投資主上位10名一覧（2022年7月期末現在）

	投資主名	所有口数	割合
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	378,643	18.5%
2	イオン株式会社	352,351	17.2%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	316,062	15.5%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	84,232	4.1%
5	SMBC日興証券株式会社	35,922	1.8%
6	みずほ証券株式会社	27,920	1.4%
7	三井住友信託銀行株式会社	27,150	1.3%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	25,891	1.3%
9	全国信用協同組合連合会	22,797	1.1%
10	株式会社みずほ銀行	20,000	1.0%
	合計	1,290,968	63.1%

注記 V

P.69-70 ポートフォリオ一覧

- (注1) 各物件に係る地震リスク評価書に記載された再現期間475年の地震被害に対する対象建物の予想損失率を記載しています。なお、「合計」の数値は、2021年7月付「46物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づきます。「合計」は平均値ではなく、国内のポートフォリオ全体のPML値になります。
- (注2) 「イオンレイクタウンmori」、「イオンレイクタウンkaze」の取得価額は、信託受益金の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。
- (注3) 「イオンモール甲府昭和」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4) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の取得価額は、物件全体を所有するイオンマレーシア社から権利移転された共有持分に類する権利の割合（全体の18.18%）に相当する金額を記載しています。

P.71-72 第19期保有資産（47物件）データ 鑑定評価の概要

- (注1) 取得価額、期末帳簿価格における価格時点は、2022年7月31日です。
- (注2) 含み損益は、鑑定評価額－期末帳簿価額で算出しています。
- (注3) 「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の不動産鑑定評価額は、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。
- (注4) イオンモール甲府昭和の増築棟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18期末が2022年1月31日（1RM=27.58円（小数点第3位を切り捨て））、第19期末が2022年7月29日（2022年7月30日及び7月31日が営業日ではないため2営業日前。1RM=30.27円（小数点第3位を切り捨て））の為替相場を用いています。

P.73 賃料増加を伴う活性化投資の主な実績及び今後の予定

- (注1) 「活性化投資額」とは、運用物件の価値向上のための工事の請負代金額をいいます。
- (注2) 上表の実績（2022年1月迄）については投資額75百万円以上の賃料増額を伴う活性化投資を、2022年2月-7月（第19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。

P.75 ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ①

- (注1) 2022年7月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（42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。
- (注3) 2022年7月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（42物件）の、2021年12月～2022年5月における売上高について、前年同期間（2020年12月～2021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。

注記 V

P.76 ポートフォリオ組入店舗の業績動向 ②

- (注1) 2022年7月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（42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。
- (注3) 2022年7月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（42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。

P.77 平均キャップレート

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

P.78 借入金等の状況 ①

- (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。

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