

イオンモール盛岡

イオンリート投資法人

第7期（平成28年7月期）決算説明会資料

平成28年9月15日

証券コード： 3292

<http://www.aeon-jreit.co.jp/>



（資産運用会社）

イオン・リートマネジメント株式会社

I. 平成28年熊本地震への対応及び 第7期（2016年7月期）決算の概要

| | | |
|--------------------|-------|------|
| 熊本地震の影響 | ----- | P. 4 |
| 第7期（2016年7月期）決算の概要 | ----- | P. 5 |
| 無償減資及び一時利益超過分配の実施 | ----- | P. 6 |

II. 成長に向けた取組み

| | | |
|--------------------------------|-------|-------|
| これまでの取組みについて | ----- | P. 8 |
| 外部成長の軌跡 | ----- | P. 9 |
| 優先交渉権を活用した国内資産の取得 | ----- | P. 10 |
| J-REIT初の海外SPCスキームの活用による海外資産の取得 | ----- | P. 11 |
| イオンモール甲府昭和の増床による内部成長 | ----- | P. 12 |
| サポート契約締結会社の拡大 | ----- | P. 13 |
| 盤石な財務基盤の構築 | ----- | P. 14 |
| 地震リスクへの対応 | ----- | P. 15 |

III. 業績予想

| | | |
|--------------------|-------|-------|
| 第8期（2017年1月期）の業績予想 | ----- | P. 17 |
| 第9期（2017年7月期）の業績予想 | ----- | P. 18 |

IV. 運用状況と今後の戦略

| | | |
|-----------------------------|-------|-------|
| イオングループと共に成長する戦略の実践 | ----- | P. 20 |
| ポートフォリオ概要 | ----- | P. 21 |
| ポートフォリオマップ | ----- | P. 22 |
| ポートフォリオの平均キャップレート | ----- | P. 23 |
| キャッシュフローの安定性を確保するリースストラクチャー | ----- | P. 24 |
| ポートフォリオ組入店舗の業績動向 | ----- | P. 25 |
| 設備投資計画 | ----- | P. 28 |
| 活性化投資による内部成長の実現 | ----- | P. 29 |
| 活性化の状況：GMS改革・イオンスタイル | ----- | P. 30 |
| サステナビリティへの取組み | ----- | P. 31 |

Appendix 1 海外資産の取得

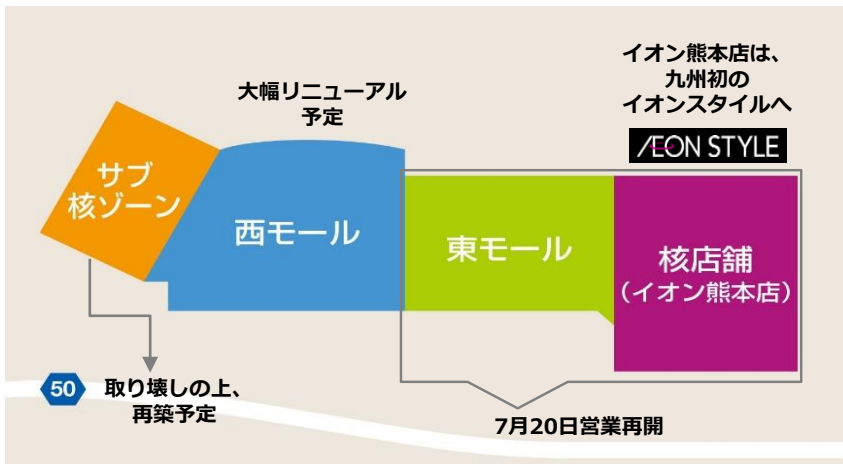
Appendix 2 ポートフォリオ、BS、PL及び財務の状況

Appendix 3 基本方針等

**I . 平成28年熊本地震への対応及び
第7期（2016年7月期）決算概要**



イオンモール熊本の被害の状況及び復旧・営業再開の見通し



熊本地震に関する会計処理

- 平成28年7月期に特別損失として、災害による損失1,489百万円（修繕費657百万円 [GMS・東モール]、固定資産除却損827百万円 [サブ核ゾーン]、修繕費4百万円 [イオンモール直方]）、災害損失引当金繰入額3,755百万円 [サブ核ゾーン解体工事+西モール修繕費] を計上
- 費用計上されない資本的支出として2,794百万円を計上

営業再開できていない店舗の状況

- 東モール通路で仮店舗を設置
- 駐車場にコンテナ店舗を設置し、9月末営業予定

イオンモール熊本のNOI

- 2016年7月期（第7期）実績 203百万円（うち4月～7月実績 43百万円）
- 2017年1月期（第8期）予想 223百万円、2017年7月期（第9期）予想 310百万円

| | 被害状況概略 | 第7期計上の復旧費用(見込み) | 2016年 | | | | | | | | | | 2017年以降 |
|--------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------|----------------------------|----|----|----|----|-----|-----|-----|--|-----------------|
| | | | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | | |
| 核店舗 1F | 天井落下、設備機器落下、外壁破損 等 | 修繕費 657百万円 資本的支出 1,222百万円（第7期計上） | 4月20日に営業再開 | | | | | | | | | | |
| 核店舗 2F | | | 修繕 (営業収益発生せず) | 7月20日に九州初の「イオンスタイル」として営業再開 | | | | | | | | | |
| 東モール | 天井落下、床タイル破損 等 | | 修繕 (営業収益発生せず) | | | | | | | | | | 7月20日に営業再開 |
| 西モール | 液状化による基礎沈下、壁・天井落下、床タイル破損、設備機器落下 等 | 修繕費 3,610百万円 資本的支出 1,572百万円（第9期予定） | 大規模修繕 (営業収益発生せず) | | | | | | | | | | 営業再開予定 (2017/春) |
| サブ核ゾーン | 液状化による基礎沈下、天井落下、間仕切壁倒壊、床タイル破損 等 | 固定資産除却損 827百万円 解体工事 145百万円 | 取り壊しの上、再築予定 | | | | | | | | | | 営業再開予定 |

第7期（2016年7月期）決算の概要

| | | 2016年 | | 2016年 | | | | |
|-----------|-------|-----------|------------------|----------------|------------------|-------|------------------|---------|
| | | 1月期 | 7月期 | | | | | |
| | | 第6期実績 | 第7期実績 | 対前期比 | 7/15公表時 第7期予想 | 対予想比 | 3/15公表時 第7期予想 | 対予想比 |
| | | (A) | (B) | (B-A) | (C) | (B-C) | (D) | (B-D) |
| 営業収益 | (百万円) | 9,406 | 10,925 | 1,519 | 10,911 | 14 | 11,190 | △ 264 |
| 営業費用 | (百万円) | 5,817 | 6,656 | 839 | 6,667 | △ 11 | 7,004 | △ 348 |
| 賃貸事業費用 | (百万円) | 5,265 | 6,208 | 942 | 6,245 | △ 37 | 6,402 | △ 194 |
| (うち減価償却費) | (百万円) | 2,677 | 3,169 | 491 | 3,185 | △ 16 | 3,177 | △ 7 |
| 営業利益 | (百万円) | 3,588 | 4,269 | 680 | 4,244 | 25 | 4,185 | 83 |
| 経常利益 | (百万円) | 3,048 | 3,623 | 574 | 3,605 | 17 | 3,542 | 80 |
| 特別損失 | (百万円) | - | 5,245 | 5,245 | 5,632 | △ 386 | - | 5,245 |
| 当期純利益 | (百万円) | 3,041 | △ 1,627 | △ 4,669 | △ 2,034 | 406 | 3,534 | △ 5,162 |
| 1口当たり分配金 | (円) | 2,790 | 1,450 | △ 1,340 | 1,455 | △ 5 | 2,695 | △ 1,245 |
| 利益分配金 | (百万円) | 2,790 | - | △ 2,790 | - | - | 2,695 | △ 2,695 |
| 利益超過分配金 | (百万円) | - | 1,450 | 1,450 | 1,455 | △ 5 | - | 1,450 |
| 発行済投資口数 | (口) | 1,090,200 | 1,309,467 | 219,267 | 1,309,467 | - | 1,309,467 | - |

| 主な差異要因 (対 前期比) | | (単位：百万円) |
|----------------|----------------|----------|
| 営業収益 | 第7期新規取得物件の収益寄与 | + 1,787 |
| | 熊本賃料収入減少 | △ 275 |
| | 盛岡活性化による賃料増 | + 14 |
| 営業費用 | 水道光熱費 | + 43 |
| | 公租公課 | + 257 |
| | 修繕費 | △ 153 |
| | 借地借家料 | + 291 |
| | 減価償却費 | + 491 |
| | 資産運用報酬 | △ 142 |
| 営業外費用 | 第7期物件取得に伴う新規借入 | + 100 |
| 特別損失 | 熊本地震に係る復旧費用等 | + 5,245 |

| 主な差異要因 (対 3/15予想比) | | (単位：百万円) |
|--------------------|--------------|----------|
| 営業収益 | 熊本賃料収入減少 | △ 275 |
| | 保険金収入 | + 12 |
| 営業費用 | 修繕費 | △ 181 |
| | 減価償却費 | △ 7 |
| | 資産運用報酬 | △ 160 |
| 特別損失 | 熊本地震に係る復旧費用等 | + 5,245 |

| 主な差異要因 (対 7/15予想比) | | (単位：百万円) |
|--------------------|--------------|----------|
| 営業収益 | 川崎PC水道光熱費 | + 8 |
| | 保険金収入 | + 9 |
| 営業費用 | 修繕費 | △ 27 |
| | 減価償却費 | △ 16 |
| 特別損失 | 熊本地震に係る復旧費用等 | △ 386 |

熊本地震による投資主価値の毀損を最小限に抑え、翌期から利益分配可能にするために無償減資を実施 無配を避けるべく一時利益超過分配により手当て

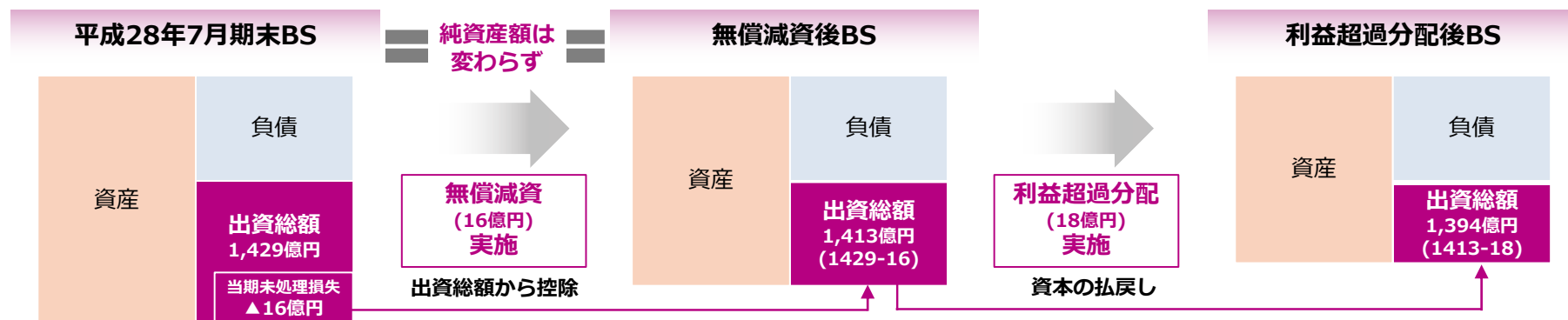
無償減資の実施

- 平成28年熊本地震による被害を被った結果、平成28年7月期（第7期）に特別損失52億円が発生し当期純損失16億円を計上
- 当期末処理損失16億円を出資総額から控除すること（無償減資）により、平成29年1月期（第8期）より通常の利益分配が可能

一時利益超過分配の実施

- 第7期の無配を避けるため、第7期中に発生した減価償却費を活用して一時的に利益超過分配（18億円）を実施
- 利益超過分配額は、投資主へ可能な限り還元すべく、投信協会規則に定められた上限額である第7期中に計上した減価償却費の60%の範囲内で決定

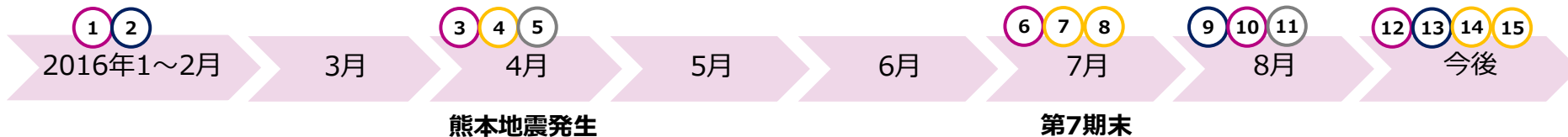
| | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 法令・規約 | ■ 「利益を超えて金銭の分配をすることができる」（投信法第137条第1項、規約第35条第2項） |
| 会計 | ■ 「資本の払戻し」（剰余金の配当） |
| 税務 | ■ 「資本の払戻し」（法人税法第24条《配当等の額とみなす金額》第1項第3号） ▶ 平成22年1月以降、特定口座での取扱いが可能（確定申告不要） |
| 制度 | ■ 「減価償却費の100分の60に相当する金額を限度」（投信協会規則第43条） ▶ 平成24年12月投信協会規則改定により、必要な手当てが追加 |



Ⅱ. 成長に向けた取組み



これまでの取組みについて

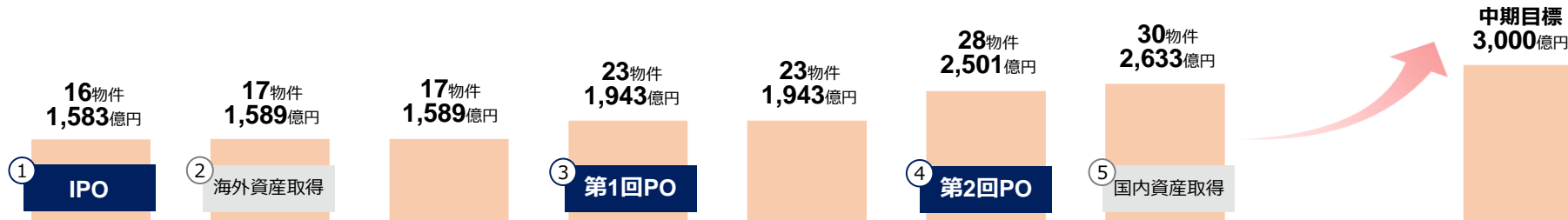


| | |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 外部成長 | <ul style="list-style-type: none"> ① イオンリート初となる「コミュニティ型SC (CSC)」「物流施設」を含め、国内5物件 (557億円) の取得を決定 ③ J-REIT初となる海外SPCスキームを活用し、本格的なモールタイプの海外不動産 (イオンモール セレンバン2) の取得を決定 ⑥ 優先交渉権 (イオンモール小山、イオンモール苫小牧) の取得を公表し、外部成長機会を確保 ⑩ 優先交渉権及びレバレッジの活用により競争力の高いRSC (イオンモール小山、イオンモール苫小牧) の取得を決定 ⑫ 2016年9月に、4月に公表したイオンモール セレンバン 2の取得完了を予定 |
| 内部成長 | <ul style="list-style-type: none"> ⑤ イオンモール盛岡でイオンリート初の増床リニューアル (売り場面積を増やす用途変更) を実施 ⑪ イオンリート2件目の増床リニューアル事例として、イオンモール甲府昭和の増床リニューアル (増築) 予定を公表 2017年秋の竣工及び既存棟を含めたりリニューアルオープンを目指す |
| 財務戦略 | <ul style="list-style-type: none"> ② IPO以来のグローバル・オファリングによる約265億円と借入れによる255億円の合計約520億円を調達 ⑨ 低金利環境を活用し、154億円の新規借入れを公表 ⑬ 2016年10月に既存借入れ244億円のリファイナンスを予定 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ④ イオンモール熊本の早期営業再開に向けスポンサーと協働、GMS1階を4月中に営業再開 ⑦ イオンモール熊本のGMS (2Fは九州初のイオンスタイル化)、東モールを7月20日に全面営業再開 ⑧ 株式会社ダイエーとの間でサポート契約を締結 ⑭ 2016年11月に国内ポートフォリオに対して地震保険の付保を検討 ⑮ スポンサーとの協働により、イオンモール熊本の全面営業再開を目指す |

中期資産規模目標の達成にむけ、着実に外部成長を継続

大規模商業施設

- SRSC
スーパーゾナ型SC
- RSC
リージョナル型SC
- CSC
ミニシティ型SC



| | 平成26年1月期 (第2期) | 平成26年7月期 (第3期) | 平成27年1月期 (第4期) | 平成27年7月期 (第5期) | 平成28年1月期 (第6期) | 平成28年7月期 (第7期) | 平成29年1月期 (第8期) 予想 | 平成29年7月期 (第9期) 予想 |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| 1口当たり分配金 | 686円 | 2,461円 | 2,473円 | 2,724円 | 2,790円 | 1,450円 | 2,980円 | 2,710円 |
| 1口当たりNAV(注) | 110,456円 | 112,635円 | 115,939円 | 122,057円 | 126,169円 | 123,547円 | - 円 | - 円 |

第9期
固都税費用化
約213円/口

(注) 1口当たりNAV = (各決算期末の出資総額 + 各決算期末のポートフォリオ全体の含み損益) / 各決算期末の発行済み投資口数で算出。第7期はイオンモール熊本の時価評価を除いて算出。



スポンサーからの取得

合計
19物件

SRSC 2件
RSC 17件

第三者からの取得

合計
11物件

RSC 9件
CSC 1件
物流 1件

(注) 平成28年9月30日取得予定のため、上記表のうち物件数及び資産規模には含めておりません。

平成28年7月に、スポンサー及び第三者からの優先交渉権の取得を公表 優先交渉権による外部成長機会の確保及びレバレッジの活用により2物件を取得

RSC-24 平成28年9月1日取得済

イオンモール苫小牧 AEON MALL Tomakomai



| |
|----------------------|
| 優先交渉権 取得先 (売主) |
| 特定目的会社 メビウスガンマ |
| 鑑定NOI利回り |
| 6.7% |

| | | | |
|-------|-------------|-------|-----------------------------------------------|
| 取得価額 | 7,840百万円 | 竣工年月 | 平成17年4月8日 |
| 鑑定評価額 | 8,040百万円 | 駐車場台数 | 3,600台 |
| 所在地 | 北海道苫小牧市 | 商圈人口 | 5km圏 約7.4万人 10km圏 約13.9万人 15km圏 約17.9万人 |
| 敷地面積 | 139,751.46㎡ | | |
| 延床面積 | 71,308.33㎡ | | |

- 「イオン苫小牧店」を核に約120の専門店を擁するRSC
- 道南最大規模の商業施設面積及び駐車場台数を有し、エリア唯一のモール型ショッピングセンターとして安定的かつ長期的な運営実績を有する
- 室蘭本線、日高本線及び千歳線が乗り入れるJR苫小牧駅の北東約4kmに所在し、北海道内陸路の動脈と呼ばれる国道36号線に面するなど、アクセスも良好

RSC-25 平成28年8月29日取得済

イオンモール小山 AEON MALL Oyama



| |
|----------------------|
| 優先交渉権 取得先 (売主) |
| イオンリテール 株式会社 |
| 鑑定NOI利回り |
| 7.3% |

| | | | |
|-------|----------------------------|-------|-----------------------------|
| 取得価額 | 6,280百万円 | 竣工年月 | ①平成9年4月18日 ②平成20年10月15日 |
| 鑑定評価額 | 6,370百万円 | 駐車場台数 | 1,900台 |
| 所在地 | 栃木県小山市 | 商圈人口 | 3km圏 約4.7万人 5km圏 約13.2万人 |
| 敷地面積 | 50,119.61㎡ | | |
| 延床面積 | ①29,496.83㎡ ②18,375.50㎡ | | |

- 「イオン小山店」を核に約80の専門店を擁するRSC
- 平成9年4月開業後、平成20年10月に専門店区画を増床、安定的かつ長期的な運営実績を有する
- 東北新幹線、東北本線、両毛線及び水戸線が乗り入れるJR小山駅の北東約3kmに所在し、県道33号線及び県道339号に面するなど、アクセスも良好

30年以上の業績を有するイオンマレーシアが運営する、本格的なモールタイプの海外不動産を組入れ J-REIT初の海外SPCスキーム(注)を活用、ポートフォリオの更なる多様化及び投資エリアの分散を推進

M-2 平成28年9月30日取得予定

イオンモール セレンバン 2 AEON MALL SEREMBAN 2



物件NOI利回り

6.3%

税引後
投資利回り

4.2%

| | | | |
|--------|------------------------------|-------|---------------------------------------------------------|
| 取得予定日 | 平成28年9月30日 | 竣工年 | 平成17年 |
| 取得価額* | 215 million RM (5,411百万円) | 駐車場台数 | 1,430台 |
| 鑑定評価額* | 230 million RM (5,789百万円) | 商圏人口 | 5km圏 12.5万人 |
| 所在地 | マレーシア国 ヌグリスンビラン州 | 取得先 | Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd. |
| 敷地面積 | 51,186㎡ | | |
| 延床面積 | 81,135㎡ | | |

*1RM=25.17円(2016年8月平均レート)で換算
海外SPCによる取得価額を記載

マスターリース契約の概要

- 賃貸借期間10年の固定賃料契約で、原則、賃貸借期間は解約不可
- 賃料は賃貸借契約締結後3年ごとに、マレーシア統計庁が発表するCPI(消費者物価指数)の変動に合わせて調整(ただし、調整額は、調整前の月次賃料の10%を超えないものとする。)
- 賃貸事業費用は借主負担となるネットリース

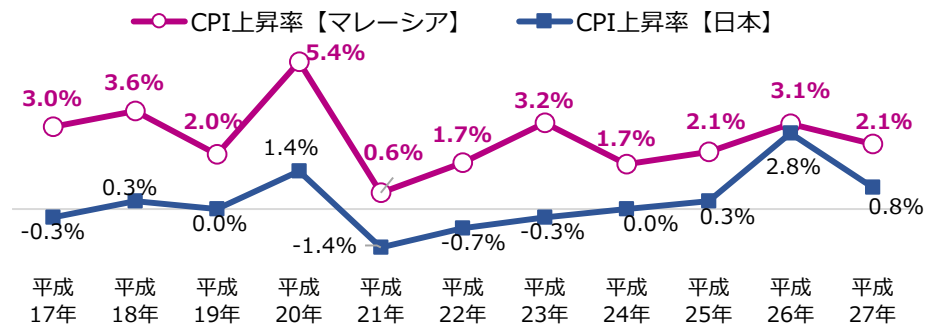
(注) 海外SPCスキームの詳細については、33ページをご覧ください。



- マレーシアの首都クアラルンプール中心地から約65kmほどに位置する郊外の新興開発エリアとして良好な住環境を備えた地域に立地
- 四方を道路に接面しており視認性や幹線道路からのアクセスも良好

- 経済成長の見込めるマレーシアにおいて、3年ごとCPI連動賃料による今後の内部成長の実現への期待
- 賃貸事業費用は借主負担とするネットリースによりリスクを軽減

消費者物価指数(CPI)上昇率の推移



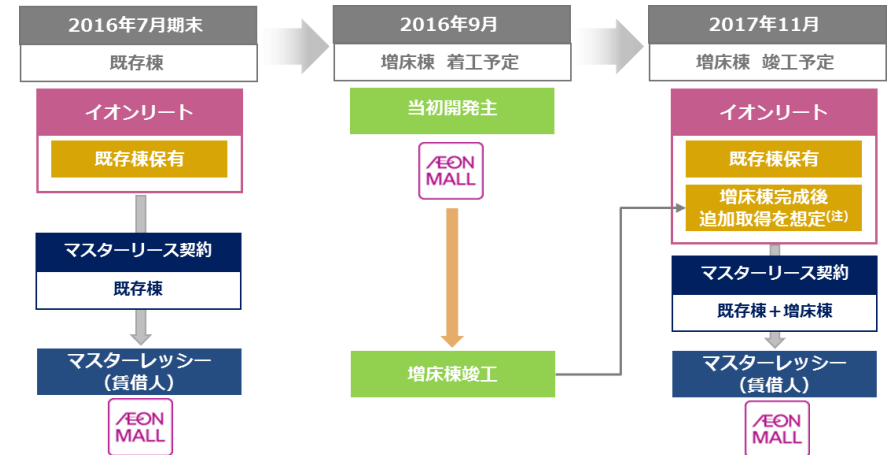
(出典) IMF World Economic Outlook Database, October 2015
総務省統計局「消費者物価指数」

スポンサーノウハウ（商業施設開発力、運営力）を活用した内部成長の実現 増床棟の追加取得による収益及び資産価値の向上を目指す

増床に関する開発協定書締結の目的

- イオンモール甲府昭和について、イオンモール株式会社と増床リニューアルについて協議し、2016年8月に、増床開発協定書を締結
- イオンモール盛岡に続く増床リニューアルを計画
- イオンモール株式会社が増床棟を開発するとともに、既存棟も大規模リニューアルを実施
- イオンリートは、増床棟の取得に関する優先交渉権を保有、増床棟完成後、当該建物の取得を想定
- 増床リニューアルにより、地域の皆さまのあらゆるニーズを満たすSCとして進化させ、更なる資産価値の向上を図る

増床スキーム



(注) 本投資法人は、2016年9月15日現在、増床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。

増床リニューアルの概要及びスケジュール

| 項目 | 既存棟 | 増床棟(注) |
|------|--------------------------|-------------------------|
| 敷地面積 | 119,077.52m ² | - |
| 延床面積 | 66,417.84m ² | 36,696.18m ² |
| 店舗数 | 約130店 | 約70店 |

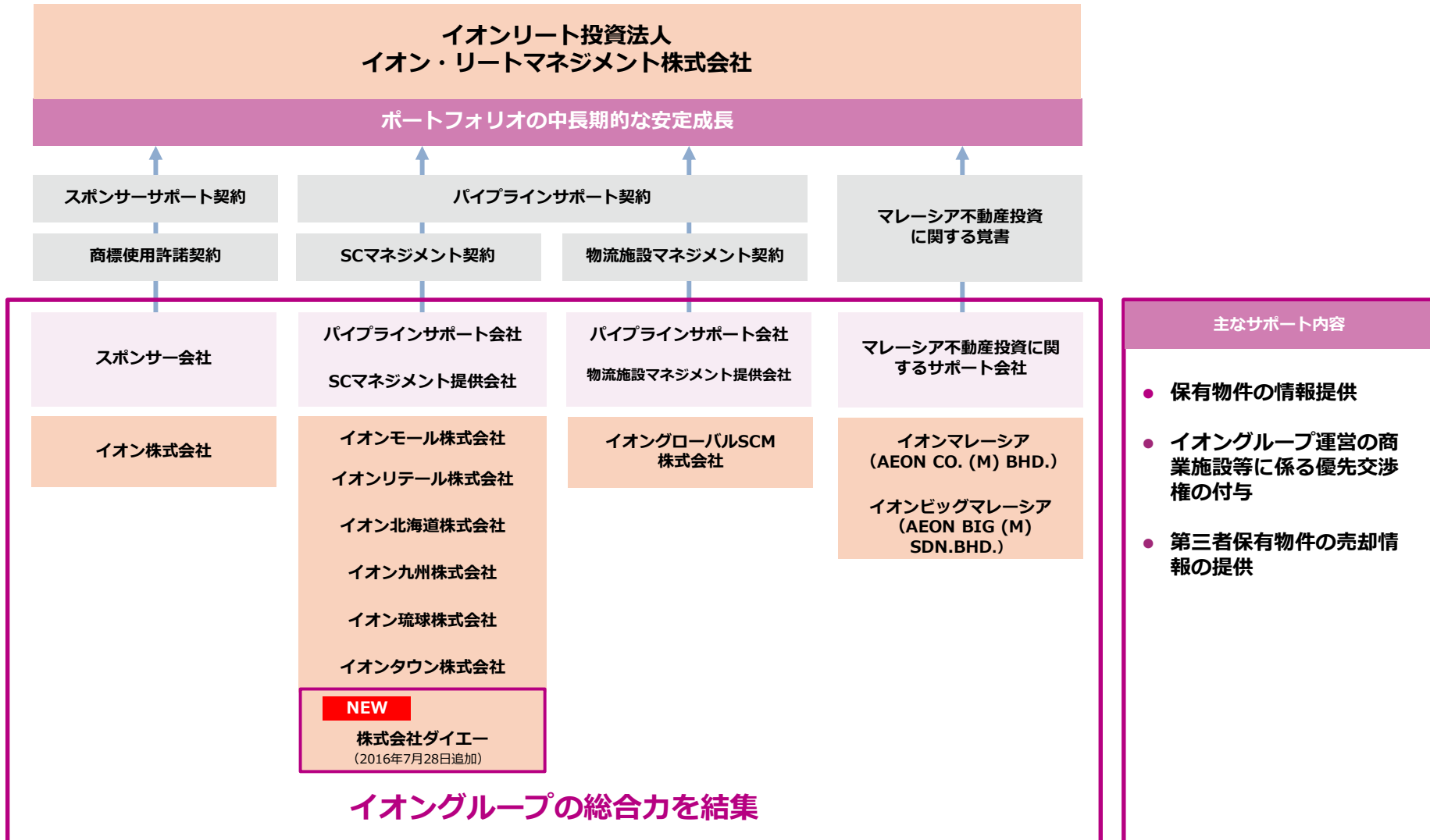
(注) 延床面積は、建築確認申請書記載の内容に基づく

| | |
|----------|-------------|
| 2016年8月 | 建築確認申請手続き開始 |
| 2016年9月 | 増床棟着工予定 |
| 2017年11月 | 増床棟竣工予定 |

完成予想図



中期3,000億円、長期5,000億円の資産規模目標の実現及び保有資産の価値の維持・向上にむけ、
スポンサーの総合力を最大限活用するべく、サポート会社を拡大



安定的な財務運営

新規借入により平均調達金利は改善。今後、一部借入の長期化を予定

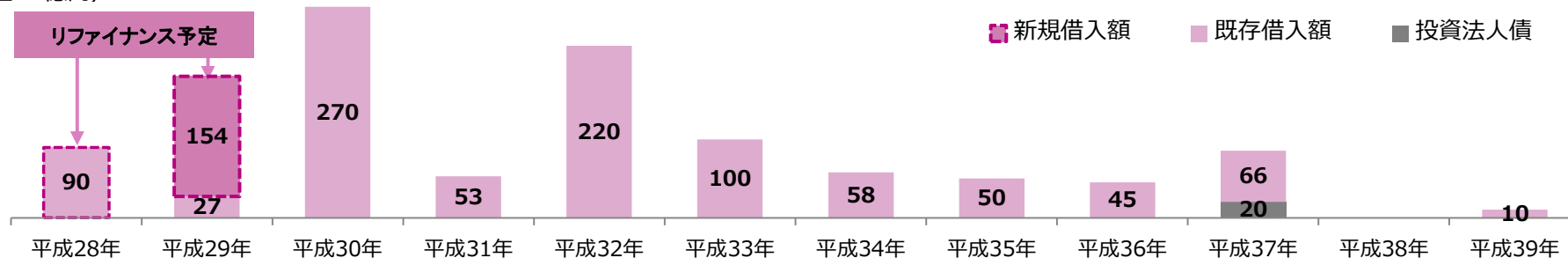
| | 第6期末 (2016年1月末) | 第7期末 (2016年7月末) | 新規借入後 ^(注1) (2016年9月1日時点) |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------------|
| LTV ^(注2) (敷金込み) | 40.8% | 42.8% | 46.1% |
| 長期負債比率 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 固定金利比率 | 87.1% | 88.4% | 76.7% |
| 平均借入残存期間 | 4.0年 | 4.1年 | 3.7年 |
| 平均調達金利 | 0.95% | 0.85% | 0.77% |

(注1) 新規借入れの詳細は44ページをご参照ください。以下同じです。
 (注2) $LTV = (\text{新規借入後の有利子負債総額} + \text{敷金保証金}) \div \text{第7期末総資産額}$

返済期限の分散化 (2016年9月1日新規借入後)

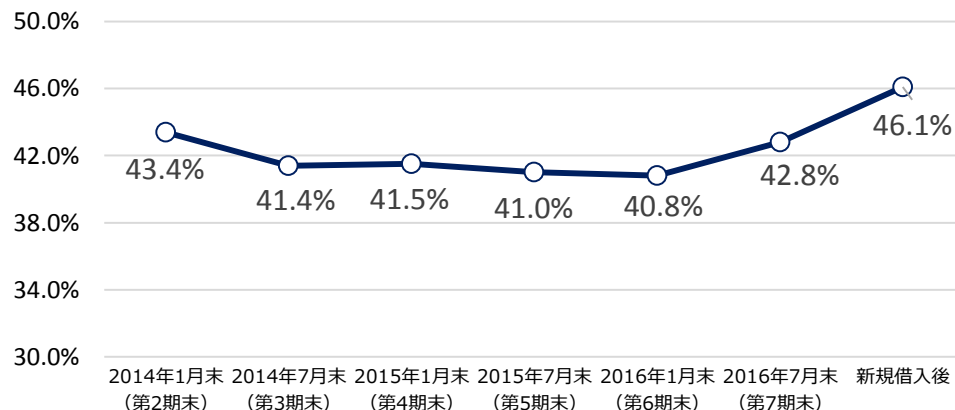
IPOの際に資金調達を行ったローン90億円(期間3年)に加え、2016年8月・9月に資金調達を行ったローン154億円を期限前弁済、計244億円を2016年10月に合わせてリファイナンスを行い、平均借入残存期間の長期化、及び返済金額の分散化を予定

(単位：億円)



LTVの推移

LTV(敷金込み)50%までの借入余力^(注) 約190億円



(注) LTV(敷金込み)が50%に達するまで調達可能な有利子負債額をいいます。

格付け

株式会社日本格付研究所 (JCR)
 長期発行体格付

AA - (安定的)

従来からの地震リスクへの対応方針

- ポートフォリオの分散（1物件当たりの規模、所在エリアの分散化）を推進
- 個別物件のPML値^(注)が15%を超える場合は地震保険の付保を検討、ポートフォリオPML値が10%を超えないように運営
- 保守的なLTV運営と減価償却費を源泉としたキャッシュフローにより、危機対応に備えた調達余力、手元資金を確保

(注) PML (Probable Maximum Loss・予想最大損失) 475年に1回起こる非常に稀に発生する巨大地震による損失を、建物価格の割合 (%) として示したもの

現在のポートフォリオにおける地震リスクの状況

| | PML (%) | 予想最大損失額 |
|-----------------------|---------|----------|
| 国内ポートフォリオPML 29 物件 | 1.20 % | 約 31.9億円 |
| 海外ポートフォリオ 1 物件 | 0.40 % | 約 0.1 億円 |

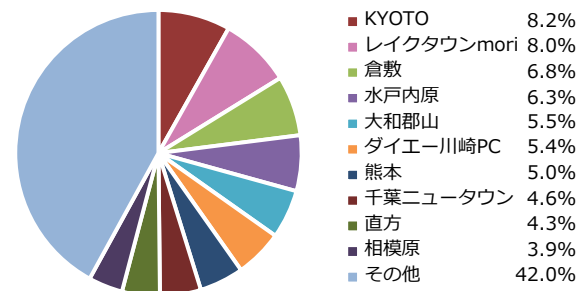
※1：地震リスク評価報告書（東京海上日動リスクコンサルティング㈱）

※2：各物件の再調達価格（同等の建物を新たに建築する際に必要となる金額）の合計金額にポートフォリオPMLを乗じ試算した予想最大損失額

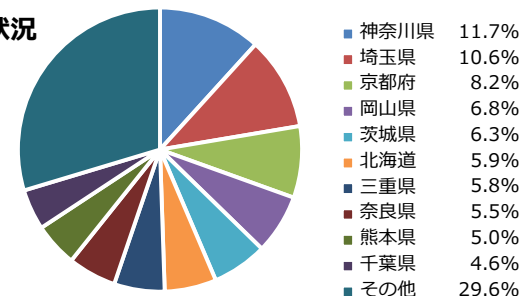
新たに追加する強化策

- 地震リスクへの対応力強化を目的に、国内ポートフォリオを対象とした地震保険を活用
 - ✓ 国内ポートフォリオPMLから求められる予想最大損失額を基準に、分配金への影響、負担保険料の費用対効果を検討の上、地震保険を活用
- 今後の地震リスクを含めた想定外の事象に備え、繰越欠損金（約16億円）の活用を検討
- 物件取得時の液状化リスク調査、地震被害低減のための工事（防煙垂壁をガラスから不燃材へ改修等）を実施

投資比率
(上位10物件)



物件エリアの分散状況
(国内21道府県)



【検討中の地震保険の概要】

| | |
|--------------------------|------|
| 対象物件 国内保有物件 (熊本除く) | 28物件 |
| 支払限度額 (免責1億) | 30億円 |

Ⅲ. 業績予想



第8期（2017年1月期）の業績予想

※「平成28年7月期決算短信」p8-9記載の「運用状況の見通しの前提条件」に基づく

| | | 2016年 | 2017年 | | | | | |
|-----------|-------|-----------|------------------|-------|------------------|-------|------------------|-------|
| | | 7月期 | 1月期 | | | | | |
| | | 第7期実績 | 第8期予想 | 対前期比 | 7/15公表時 第8期予想 | 対予想比 | 3/15公表時 第8期予想 | 対予想比 |
| | | (A) | (B) | (B-A) | (C) | (B-C) | (D) | (B-D) |
| 営業収益 | (百万円) | 10,925 | 11,972 | 1,046 | 11,468 | 503 | 11,708 | 263 |
| 営業費用 | (百万円) | 6,656 | 7,326 | 670 | 6,974 | 352 | 7,231 | 95 |
| 賃貸事業費用 | (百万円) | 6,208 | 6,615 | 407 | 6,277 | 337 | 6,533 | 82 |
| (うち減価償却費) | (百万円) | 3,169 | 3,438 | 268 | 3,241 | 196 | 3,247 | 190 |
| 営業利益 | (百万円) | 4,269 | 4,645 | 376 | 4,493 | 151 | 4,477 | 168 |
| 経常利益 | (百万円) | 3,623 | 3,912 | 289 | 3,823 | 89 | 3,803 | 109 |
| 当期純利益 | (百万円) | △ 1,627 | 3,908 | 5,535 | 3,818 | 89 | 3,794 | 113 |
| 1口当たり分配金 | (円) | 1,450 | 2,980 | 1,530 | 2,915 | 65 | 2,895 | 85 |
| 発行済投資口数 | (口) | 1,309,467 | 1,309,467 | - | 1,309,467 | - | 1,309,467 | - |

(注) 上記の業績は一定の条件の下に算出した平成28年9月14日時点の予想値であり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

| 主な差異要因 (対 前期比) | | (単位：百万円) |
|--------------------|------------------|----------|
| 営業収益 | 第7期取得物件の通期寄与 | + 502 |
| | 熊本賃料収入増加 | + 25 |
| | 第8期取得物件に係る賃貸事業収入 | + 518 |
| 営業費用 | 地震保険料 | + 25 |
| | 修繕費 | + 42 |
| | 第7期取得物件に係る地代等 | + 55 |
| | 第7期取得物件に係る減価償却費 | + 43 |
| | 第8期取得物件に係る減価償却費 | + 164 |
| | 資産運用報酬 | + 271 |
| 営業外費用 | 支払利息 | + 93 |
| | 融資関連費用 | + 17 |
| 主な差異要因 (対 3/15予想比) | | (単位：百万円) |
| 営業収益 | 熊本賃料収入減少 | △ 251 |
| | 第8期取得物件に係る賃貸事業収入 | + 518 |
| 営業費用 | 地震保険料 | + 25 |
| | 修繕費 | △ 134 |
| | 減価償却費 | + 190 |
| 営業外費用 | 支払利息 | + 44 |
| | 融資関連費用 | + 17 |
| 主な差異要因 (対 7/15予想比) | | (単位：百万円) |
| 営業収益 | 第8期取得物件に係る賃貸事業収入 | + 521 |
| 営業費用 | 地震保険料 | + 25 |
| | 修繕費 | + 110 |
| | 減価償却費 | + 196 |
| 営業外費用 | 支払利息 | + 47 |
| | 融資関連費用 | + 15 |

第9期（2017年7月期）の業績予想

※「平成28年7月期決算短信」p8-9記載の「運用状況の見通しの前提条件」に基づく

| | | 2017年 1月期 | 2017年 7月期 | |
|-----------|-------|--------------|------------------|-------------------|
| | | 第8期予想 (A) | 第9期予想 (B) | 対 前期比 (B-A) |
| 営業収益 | (百万円) | 11,972 | 12,231 | 259 |
| 営業費用 | (百万円) | 7,326 | 7,933 | 606 |
| 賃貸事業費用 | (百万円) | 6,615 | 7,211 | 595 |
| (うち減価償却費) | (百万円) | 3,438 | 3,508 | 70 |
| 営業利益 | (百万円) | 4,645 | 4,298 | △346 |
| 経常利益 | (百万円) | 3,912 | 3,558 | △354 |
| 当期純利益 | (百万円) | 3,908 | 3,553 | △354 |
| 1口当たり分配金 | (円) | 2,980 | 2,710 | △270 |
| 発行済投資口数 | (口) | 1,309,467 | 1,309,467 | - |

| 主な差異要因（対 前期比） | | (単位：百万円) |
|---------------|-------------------|----------|
| 営業収益 | 第8期取得物件の通期寄与 | + 98 |
| | 海外SPC配当 | + 78 |
| | 熊本賃料収入増加 | + 81 |
| 営業費用 | 地震保険料 | + 39 |
| | 修繕費 | + 206 |
| | 第7期取得物件に係る公租公課 | + 182 |
| | 第8期取得物件に係る公租公課 | + 96 |
| | 減価償却費 | + 70 |
| 営業外費用 | 支払利息 | + 23 |
| | IPOによる投資口発行費の償却終了 | △ 17 |
| | 融資関連費用 | + 2 |

(注) 上記の業績は一定の条件の下に算出した平成28年9月14日時点の予想値であり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

IV. 運用状況と今後の戦略



イオンリートは、イオングループの有する、様々な種類の商業施設等を開発から運営まで一貫して実施できる総合力を最大限活用し、ポートフォリオの中長期的な成長を目指します

大規模商業施設を中心としたポートフォリオの構築

- イオングループの大規模商業施設は、特定の商圏内における地域一番店として、エリア内の競争優位性を確保
- 大規模商業施設は、消費者のライフスタイル・ニーズ等の変化に対応することができ、特定の商圏内におけるNo.1店舗（地域一番店）として、エリア内の競争優位性を確保可能



スポンサーグループと協働する新たな再開発戦略の実践 WIN-WIN関係の構築による内部成長の実現期待

- イオンモール盛岡に続く増床リニューアルを計画
- スポンサーノウハウ（商業施設開発力、運営力）を活用した内部成長
- 再開発はテナント誘致リスクを取ることなくNOIの増加に寄与
- イオンモールが増床棟を開発するとともに、既存棟も大規模リニューアルを実施
- イオンモールも土地取得コストを考慮せずに優良店舗の拡大戦略を推進可能

イオングループの商流を支える物流拠点の取り込み

- 物流機能の集約化及び効率化を推進し、戦略的に物流拠点を配置・機能させることで、最適なグループのサプライチェーンを構築

スポンサーグループとの関係を強化 イオングループの海外戦略とのシナジー

- (株)ダイエーと新たにサポート契約を締結
- イオングループが30年以上の業歴を有するマレーシアにおいて、本格的なモール型RSCであるイオンモール セレンバン 2（約54億円）の取得を予定

イオングループの総合力を結集 マレーシアにおけるイオングループの主な店舗



開発



完成建物の取得+内部成長



イオンモール甲府昭和

活性化投資による店舗リニューアル及び内部成長の推進

- 商業施設の価値の向上に資する活性化投資を継続し、競争力の維持・向上につとめながら、賃料増額による内部成長を推進



イオンモール盛岡



イオンレイクタウンkaze

物件取得手法の多様化

- 優先交渉権の取得による機動的な物件取得を実現
- 多様な取得手法を活用することで、機動的かつ取得余力を活用した物件取得が可能に



イオンモール小山



イオンモール苫小牧

イオンリート初の
期中物件取得

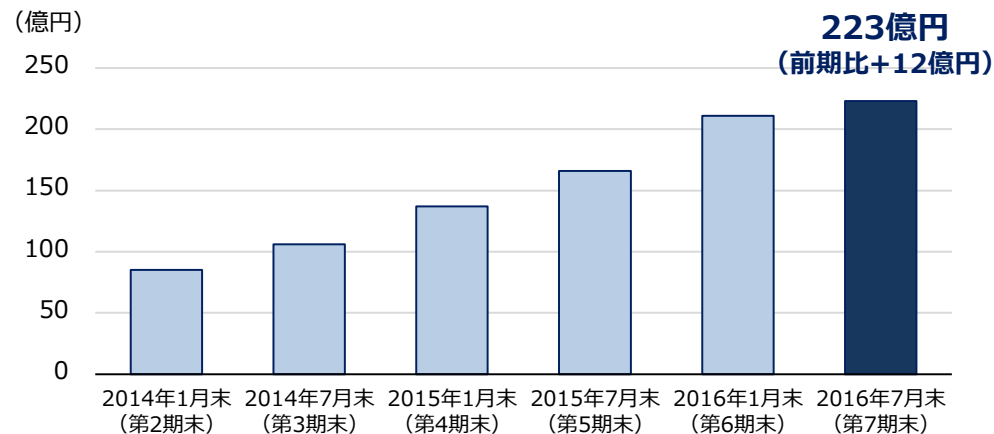
熊本地震への対応と今後の方針

- 熊本地震で罹災したイオンモール熊本においては、イオンモールとの協働により早期営業再開にむけ復旧工事を推進
- サブ核ゾーンについては取り壊したうえで再築を計画、安全性を高めつつより競争力のある施設へと再生する方向性

ポートフォリオの概要

| | |
|-------------|--------------------|
| 物件数 | 30 |
| 取得価額合計 | 2,633億円 |
| 平均NOI利回り | 6.7% |
| 平均償却後NOI利回り | 4.0% |
| 平均残存賃貸借契約期間 | 17.9年 |
| 平均築年数 | 12.1年 |
| 総賃貸可能面積 | 269万m ² |
| 稼働率 | 100% |

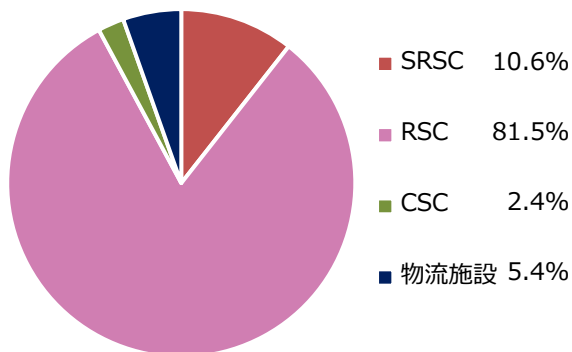
各決算期末ポートフォリオの含み損益



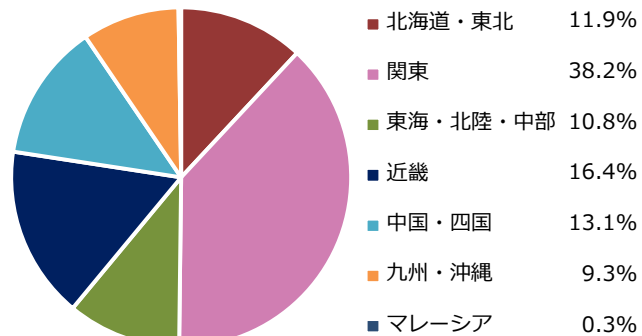
(注) 含み損益 = 各決算期末の鑑定評価額 - 各決算期末の帳簿価額
イオンモール熊本は時価が算出できないため含み損益の計算から除外して算出

ポートフォリオの分散状況 (取得価額ベース)

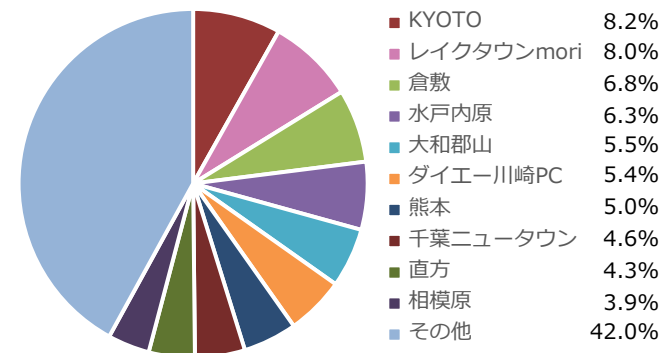
物件タイプ比率



エリア比率



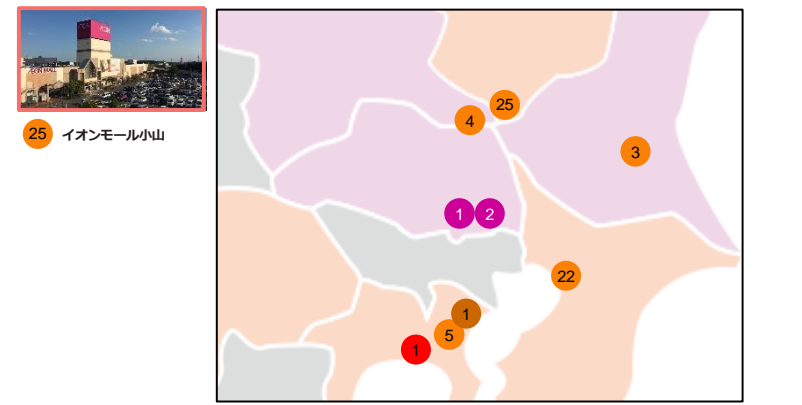
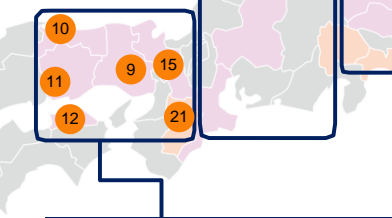
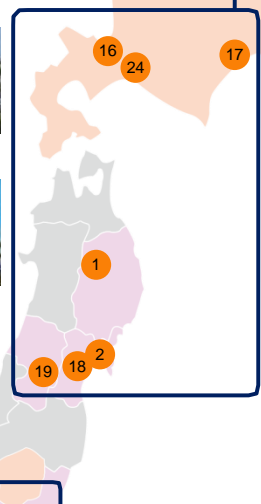
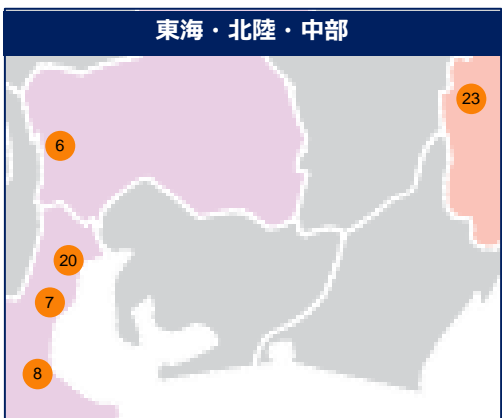
投資比率 (上位10物件)



30物件 (国内29物件、海外1物件)

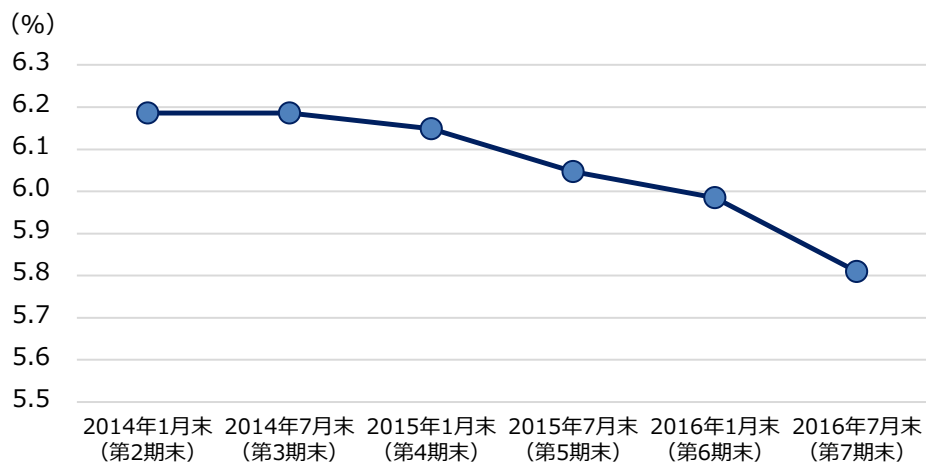
資産規模 2,633億円

- スーパーリージョナル型SC
- リージョナル型SC
- コミュニティ型SC
- 物流施設
- 第6期末保有資産
- 新規取得資産

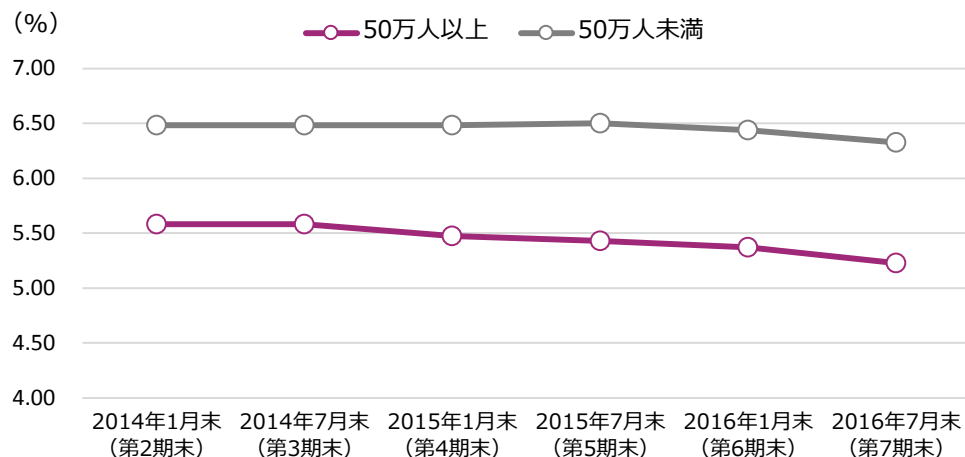


平均キャップレートは低下傾向が鮮明

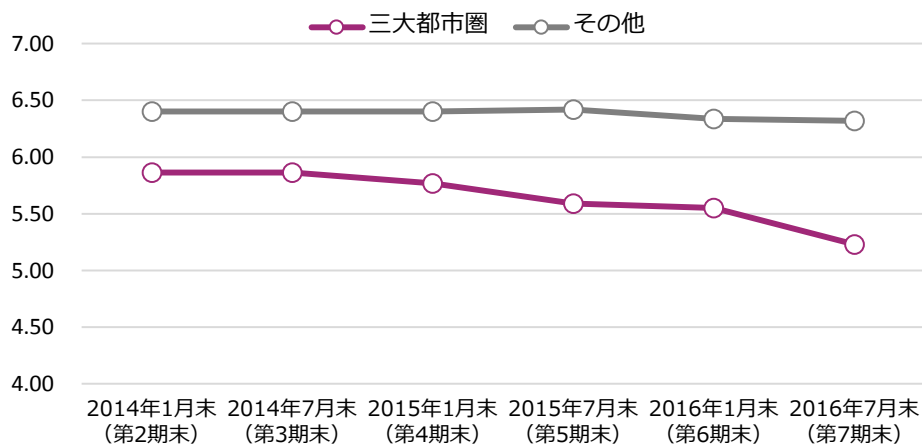
ポートフォリオの平均キャップレート(注)



10km商圏人口別ポートフォリオの平均キャップレート(注)



エリア別ポートフォリオの平均キャップレート(注)



(注) 直接還元法による還元利回りが算出されていない海外物件は除いて計算しています。
 第7期末はイオンモール熊本を除いて計算しています。
 10km商圏人口別ではダイエー川崎PCを除いて計算しています。
 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。

長期の賃料固定型マスターリース契約により安定したキャッシュフローを継続的に確保

リースストラクチャーのイメージ



マスターリース契約の基本条件

賃料

- 固定賃料を基本とする
- 追加の変動賃料として、固定資産税及び都市計画税相当額が支払われる
- 変動賃料の額は、固定資産税及び都市計画税の変動に応じて毎年見直しが行われる

解約の条件

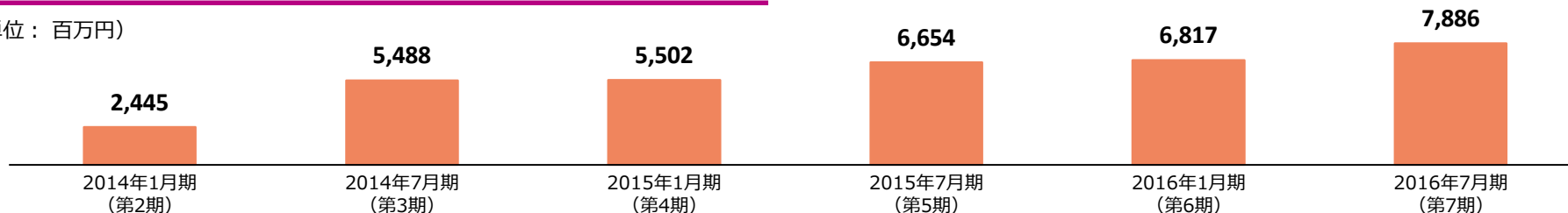
- 原則、賃貸借期間中は解約できないものとされる
- 但し、賃貸借期間とは別に、個別物件ごとに解約不能期間を定め、当該期間の最終日の翌日（解約可能日）においてのみ、賃料の6か月相当額を違約金として賃貸人に支払うことにより契約を終了させることができる

平成28年9月1日時点

残存解約不能期間（ポートフォリオ平均） **6.5年**

賃貸NOI^(注)の推移

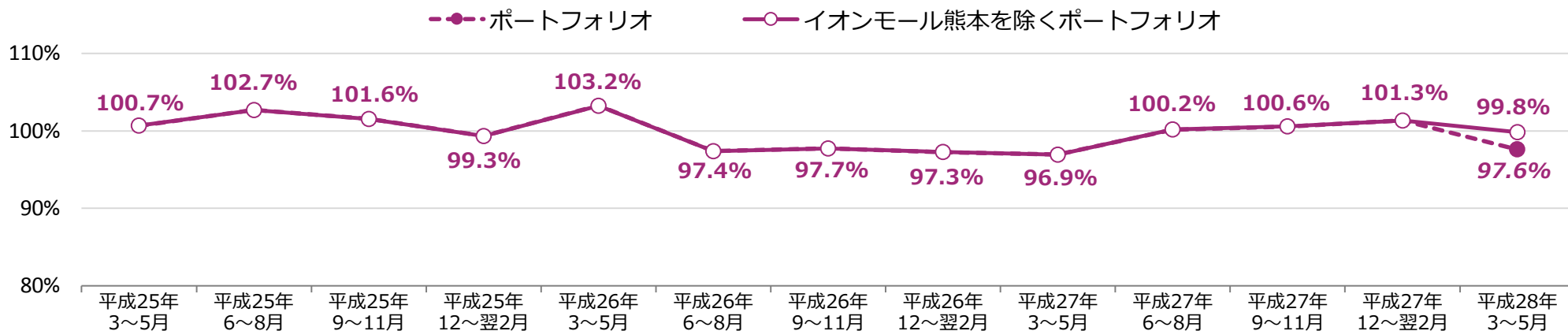
(単位：百万円)



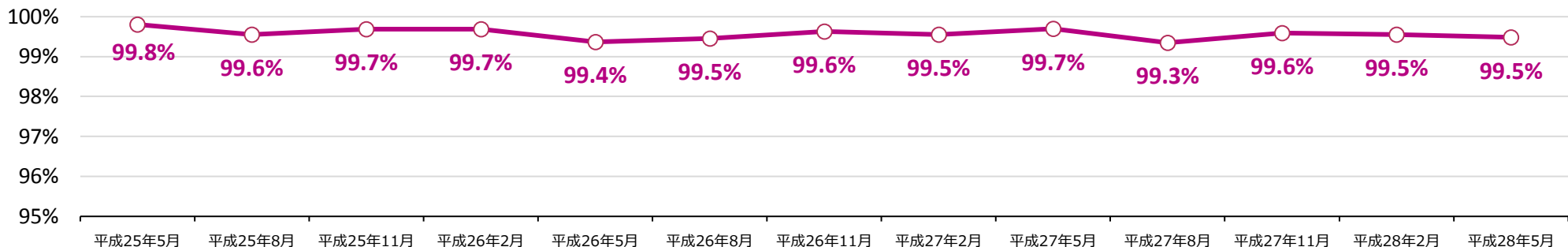
(注) 「賃貸NOI」は、当該営業期間における不動産賃貸事業収益（不動産等売却益を除きます。）の合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいいます。

店舗売上はほぼ横ばい、エンドテナント稼働率は高水準で推移

■ ポートフォリオ 商業施設26店舗 エンドテナント前年同期比売上高推移 (注1)



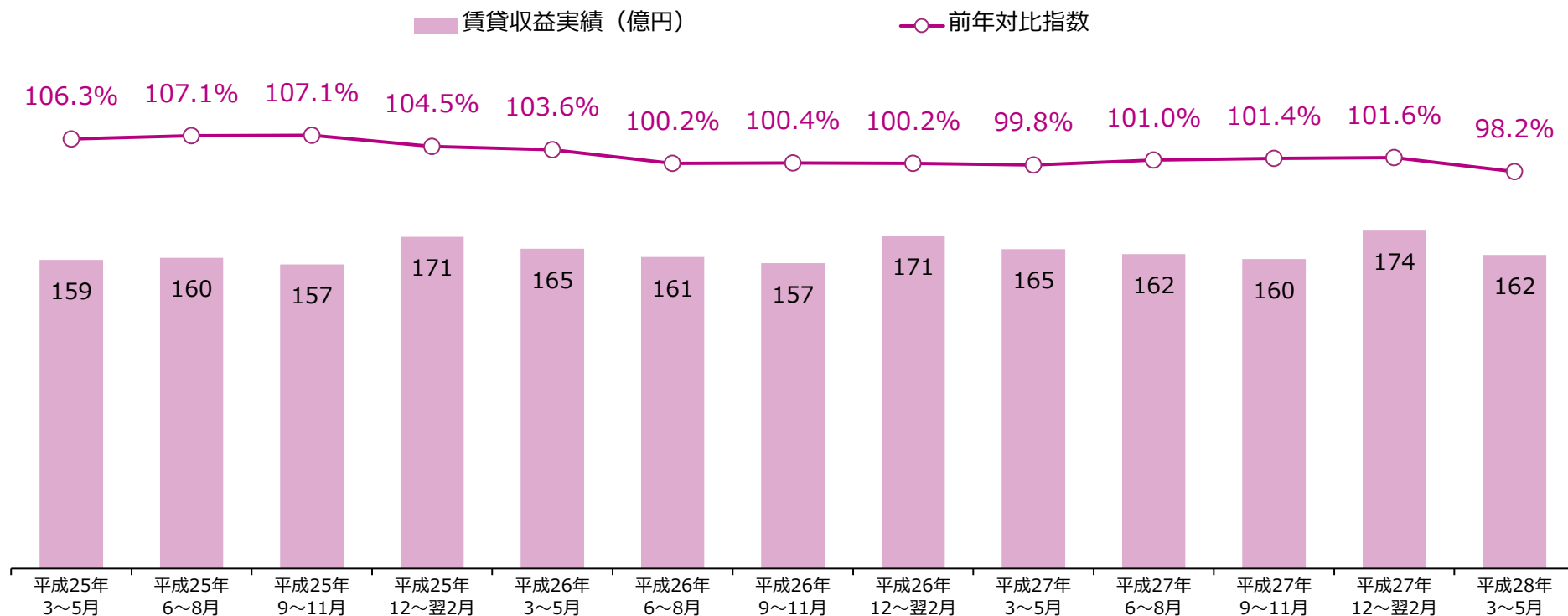
■ ポートフォリオ 商業施設26店舗 エンドテナント実質稼働率 (注2)



(注1) 毎年3月~5月/6月~8月/9月~11月/12月~翌年2月の4期間におけるポートフォリオ商業施設26物件のエンドテナント売上高合計額について、前年同期対比の指数をパーセンテージで示しています。
 (注2) 平成28年7月末日保有のポートフォリオ商業施設26物件について、「総賃貸面積」に対する「エンドテナント実質稼働面積（エンドテナント出店が確定している面積を含みます）」の占める割合を示しています。
 (注3) 上記「前年同期比売上高推移」「実質稼働率」は、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。なお、マスターリース稼働率は100%です。
 (注4) 上記「前年同期比売上高推移」「実質稼働率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

マスターリース会社における賃貸収益は前年同期比で増加しており、十分な賃料負担力を維持

■ ポートフォリオ 商業施設26店舗 マスターリース会社における賃貸収益 (注1)



平成25年3月~平成26年2月
(12ヶ月間) **647**億円
(昨年対比) **106.2%**

平成26年3月~平成27年2月
(12ヶ月間) **654**億円
(昨年対比) **101.1%**

平成27年3月~平成28年2月
(12ヶ月間) **661**億円
(昨年対比) **101.0%**

(注1) マスターリース会社のエンドテナントからの賃料収入、付帯収入等の収益となります。

(注2) 上記「賃貸収益実績値推移」は、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。

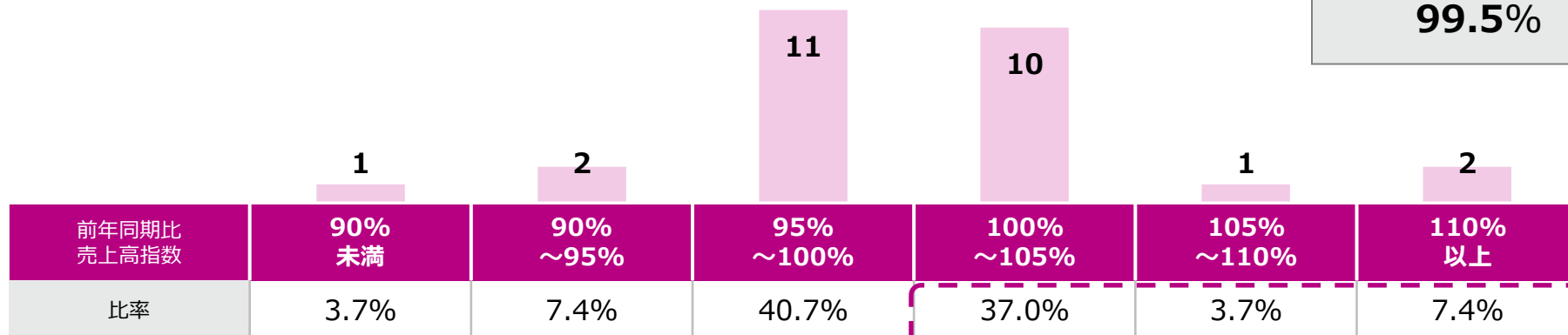
(注3) 上記「前年対比指数」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センターの賃貸収益は、平成28年7月末の為替レートである1RM=25.80円(小数点第3位切捨て)で円貨換算した金額を使用しています。

店舗別 前年同期比6ヶ月間 エンドテナント売上高の指数分布 (注1)

平成27年12月～平成28年5月における個別店舗の売上動向

ポートフォリオ
商業施設26店舗平均
99.5%



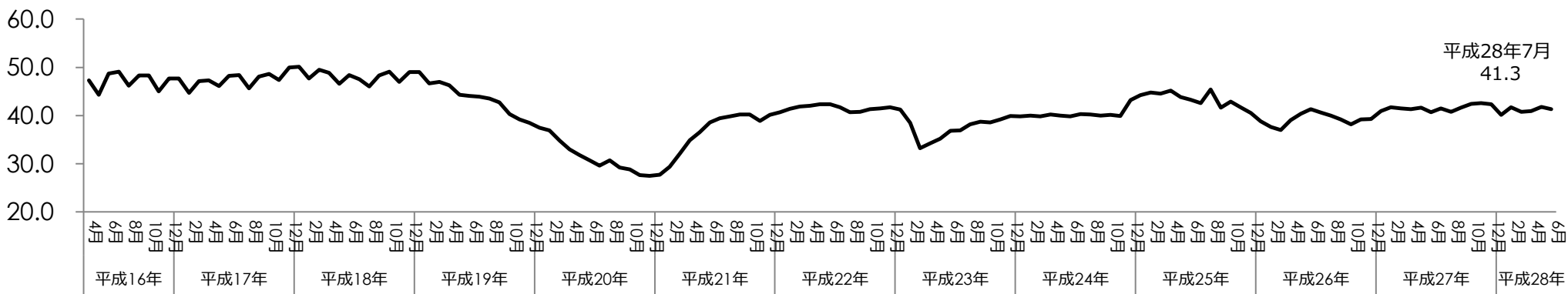
売上高指数100%以上の店舗割合：**48.1%**

(注1) 平成27年12月～平成28年5月における各店舗の売上高について、同時期（平成26年12月～平成27年5月）対比の数値をパーセンテージで示しています。

(注2) 上記「前年同期比売上高指数」は、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) 上記「前年同期比売上高指数」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。

(参考) 消費者態度指数（一般世帯、季節調整値）

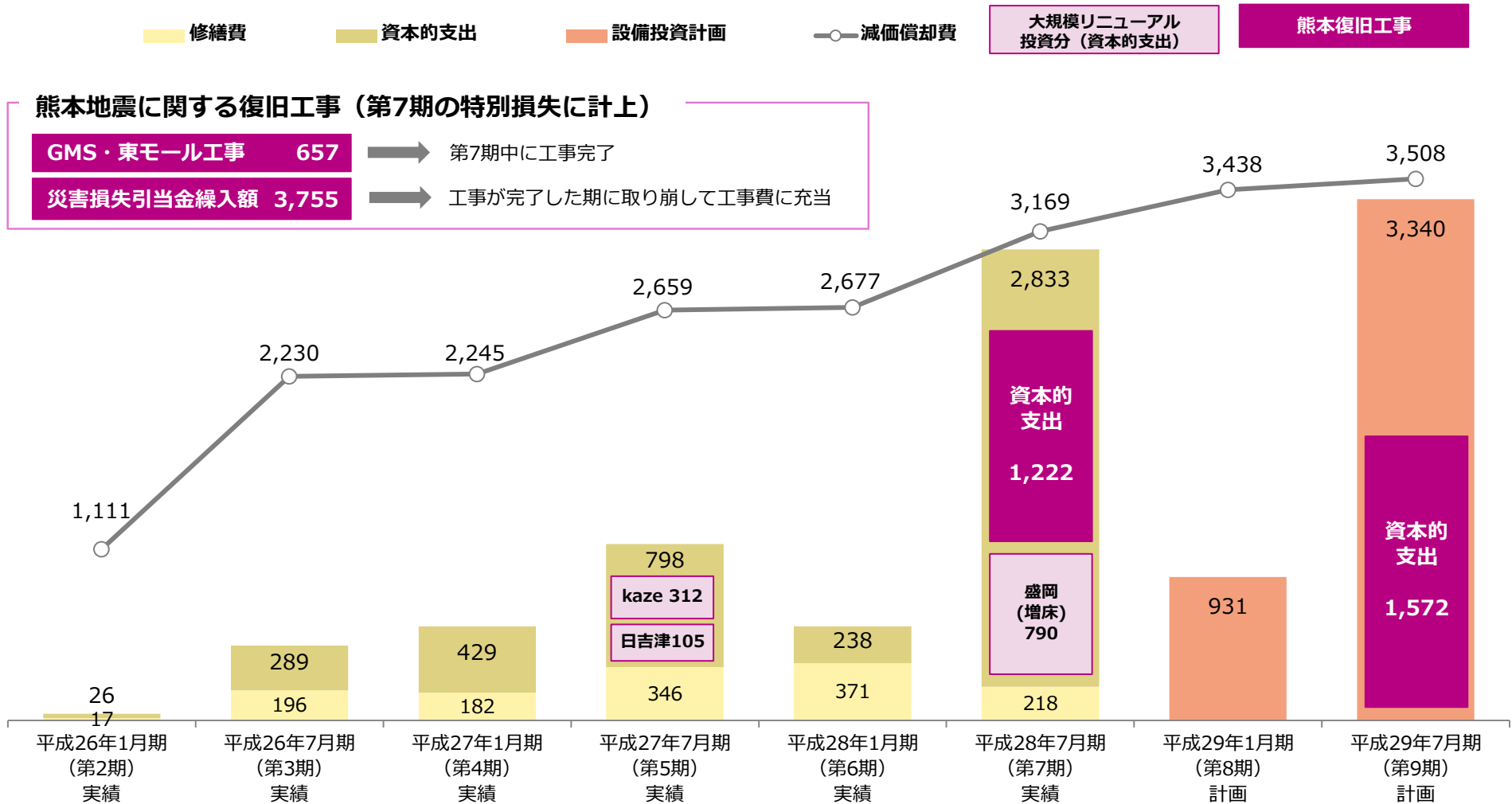


(出所) 内閣府経済社会総合研究所 景気統計部 「消費動向調査」

(注) 平成25年（2013年）4月調査から郵送調査法に変更。平成25年3月調査までは訪問留置調査法（一部電話調査の時期あり）で実施。

賃料増加を伴う活性化投資を含め、商業施設価値の維持・向上に資する設備投資は積極的に実施 イオンモール熊本の早期復旧にむけた工事も計画的に実施

(単位：百万円)



上場以来、活性化投資を継続的に実施 賃料増額を伴う活性化投資により、施設の競争力の維持・向上とともに、内部成長を実現

賃料増額を伴う主な活性化投資事例

| 物件名称 | 実施時期 | 活性化内容 | 活性化投資額(注) | 活性化投資による効果 | |
|------------------|----------|---------------------|-----------|---------------|------------------------|
| | | | | 賃料増額 (年換算) | 投資額に対する賃料 増額率 (年換算) |
| イオンモール直方 | 平成26年3月 | 地下駐車場雨水・排水 対策工事等 | 109百万円 | 8百万円 | 7.4% |
| イオンモール水戸内原 | 平成26年4月 | 厨房汚水処理設備 増設工事 | 74百万円 | 5百万円 | 7.7% |
| イオン相模原ショッピングセンター | 平成26年12月 | 床張替、トイレの改装 | 20百万円 | 1百万円 | 6.3% |
| イオンモール熊本 | 平成26年12月 | 照明器具のLED化 | 53百万円 | 3百万円 | 6.7% |
| イオンレイクタウンkaze | 平成27年4月 | 大規模リニューアル | 312百万円 | 21百万円 | 6.8% |
| イオンモール日吉津 | 平成27年4月 | 大規模リニューアル | 105百万円 | 8百万円 | 7.7% |
| イオンモール盛岡 | 平成28年4月 | 増床リニューアル | 790百万円 | 57百万円 | 7.3% |

(注) 「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をいいます。



リニューアル・活性化の状況

- イオンリート保有物件において、店舗リニューアル及び店舗の活性化を推進

イオンスタイルレイクタウン



イオンスタイル水戸内原



イオン熊本店



イオングループにおけるGMS改革の進展

- 「商品改革」「売り方改革」を進め、新しいライフスタイルを提案する進化したGMS「イオンスタイル」の展開を加速
- イオンリート保有物件においても「イオンレイクタウンmori」「イオンモール水戸内原」「イオンモール熊本」の3店舗にてイオンスタイル店舗への改装を実施

商品改革

- トップバリュの刷新
- 地域商材の拡充
- 商品部員の増加、機能の移管、
店舗仕入権限の強化

売り方改革

- 販促・マーケティング改革
(商品価値の訴求を推進)
- 現場力強化に向けた人員の充足
- 販売・接客技術の向上
(陳列、コンシェルジュの配置等)

イオンスタイル



イオングループと連携して、業務全般における環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）への配慮と、そのためのステークホルダーとの協働を図ってまいります

「GRESBリアルエステイト評価」に初めて参加し「Green Star」評価取得

- 2016年に実施された「GRESBリアルエステイト評価」に初めて参加
- 環境配慮やサステナビリティに関する取組みに関して、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れていると高く評価され、「Green Star」評価を獲得
- 同時に、総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」において「3スター」の評価も獲得



グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）とは、不動産ポートフォリオやインフラ等を含む実物資産の環境ESG配慮を測る年次のベンチマークで、国連責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBの評価データを活用する投資家メンバーは、現在58（運用資産額7兆6千億米ドル（約760兆円、1米ドル=100円で換算）に上ります。

GRESBリアルエステイト評価は、不動産会社・ファンドを対象とするものであり、平成28年には世界で733の会社・ファンドが参加しました。

環境認証・評価

SMBCサステナブルビルディング評価融資
2013年「ゴールド評価」 商業施設第1号

イオンモール加西北条



「国際ショッピングセンター協会
サステナブルデザインアワード」2011年最高賞

イオンレイクタウン



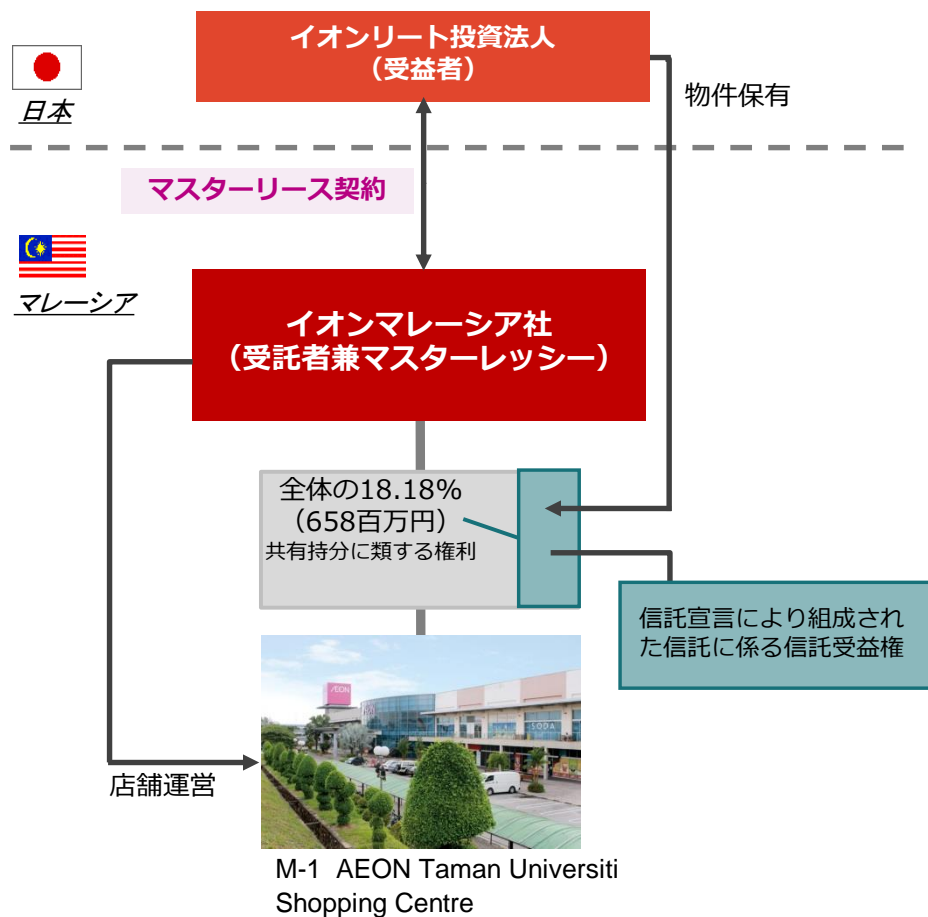
Appendix 1 海外資産の取得（イオンモール セレンバン2）



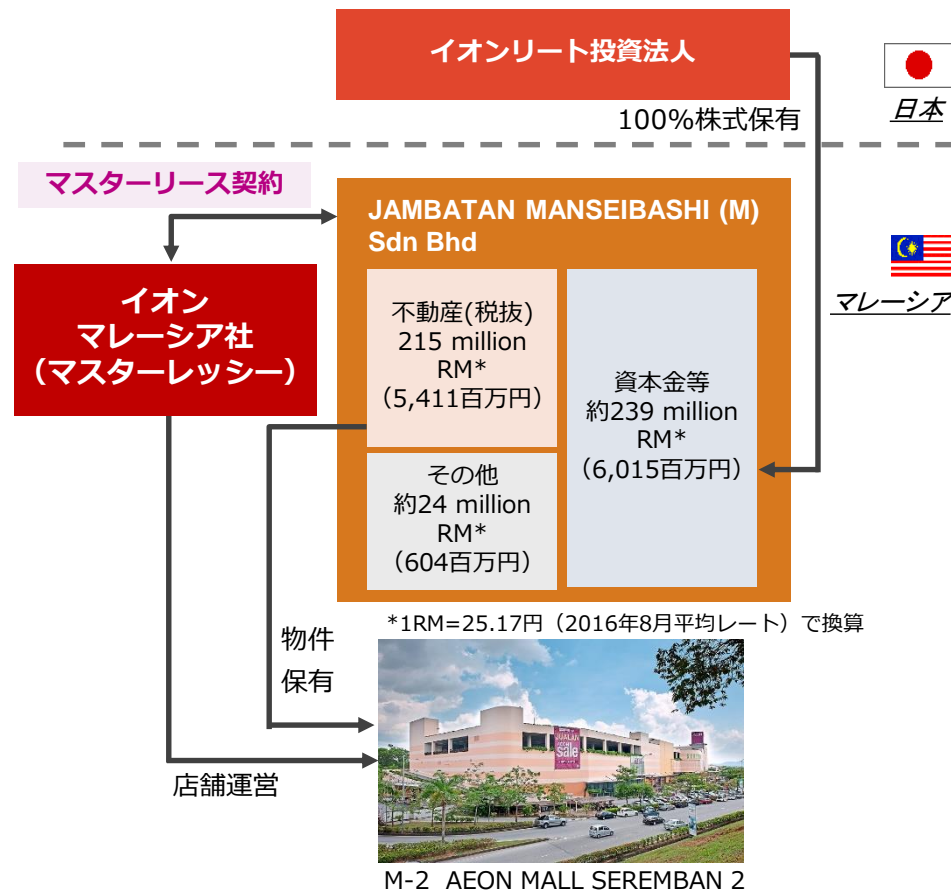
海外不動産取得スキームについて

2013年6月の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



投資法人の収益性を高める投資

- 税引後投資利回りは、既存ポートフォリオの平均償却後NOI利回り3.9%を上回る4.2%
- 経済成長の見込めるマレーシアにおいて、3年ごとのCPI（消費者物価指数）に合わせて調整される賃料による今後の内部成長の実現への期待

| マレーシアSPC側想定P/L (12ヶ月) | | |
|-----------------------|------------|--------------|
| | Million RM | 百万円* |
| 営業収益（賃貸事業収入） | 13 | 343 |
| 営業利益 | 13 | 340 |
| 経常利益 | 13 | 329 |
| 法人税（24%） | 3 | 79 |
| 当期純利益 | 9 | 250 |
| 物件取得価格 | 215 | 5,411 |
| エクイティ出資総額 | 239 | 6,018 |
| 物件NOI利回り | 6.3% | |
| 税引後投資利回り | 4.2% | |

- マレーシアSPCは、マレーシアの会計基準（IFRSと同等）に従った会計処理を実施
- マレーシア法人税は2016年以降24%と想定
- 公正価値モデルにより、毎期の減価償却を会計上認識せず、不動産鑑定評価に基づいた公正価値により評価

マレーシアSPC株式取得の決済方法について

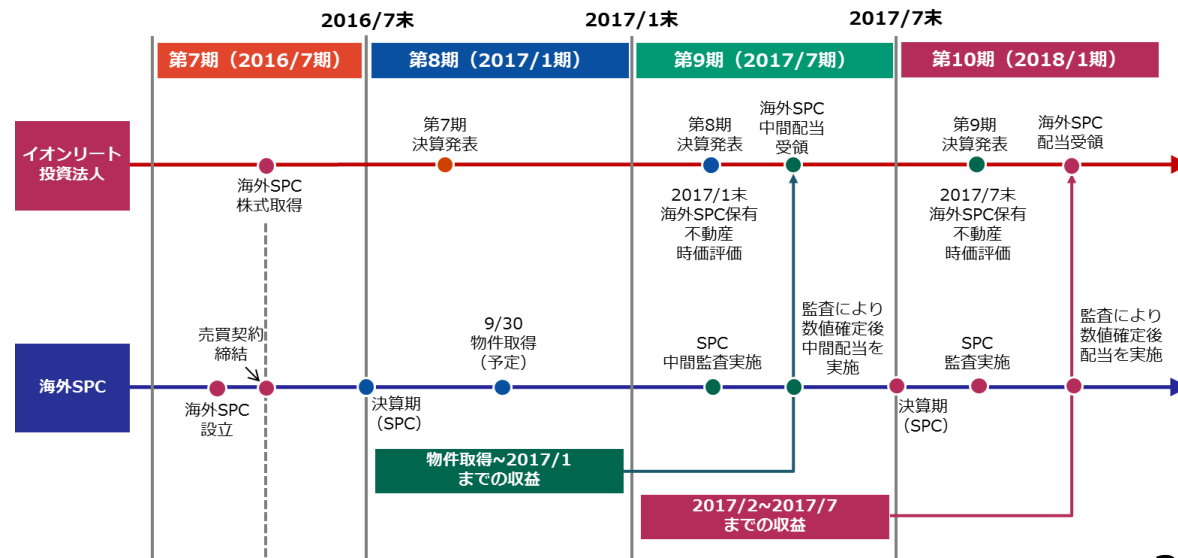
| 時点 | | 取得予定金額 |
|----------------------|-------------|------------------------------|
| SPC株式取得時 (完全子会社化) | (2016年4月) | 2RM (56円) |
| 手付金相当金額 支払時 | (2016年5月) | 34 million RM (954百万円) |
| 海外不動産 引渡時 | (2016年9月予定) | 205,110,000RM (5,162百万円*) |

*1RM=25.17円で換算

*1RM=25.17円（2016年8月平均レート）で換算

投資法人の収益寄与

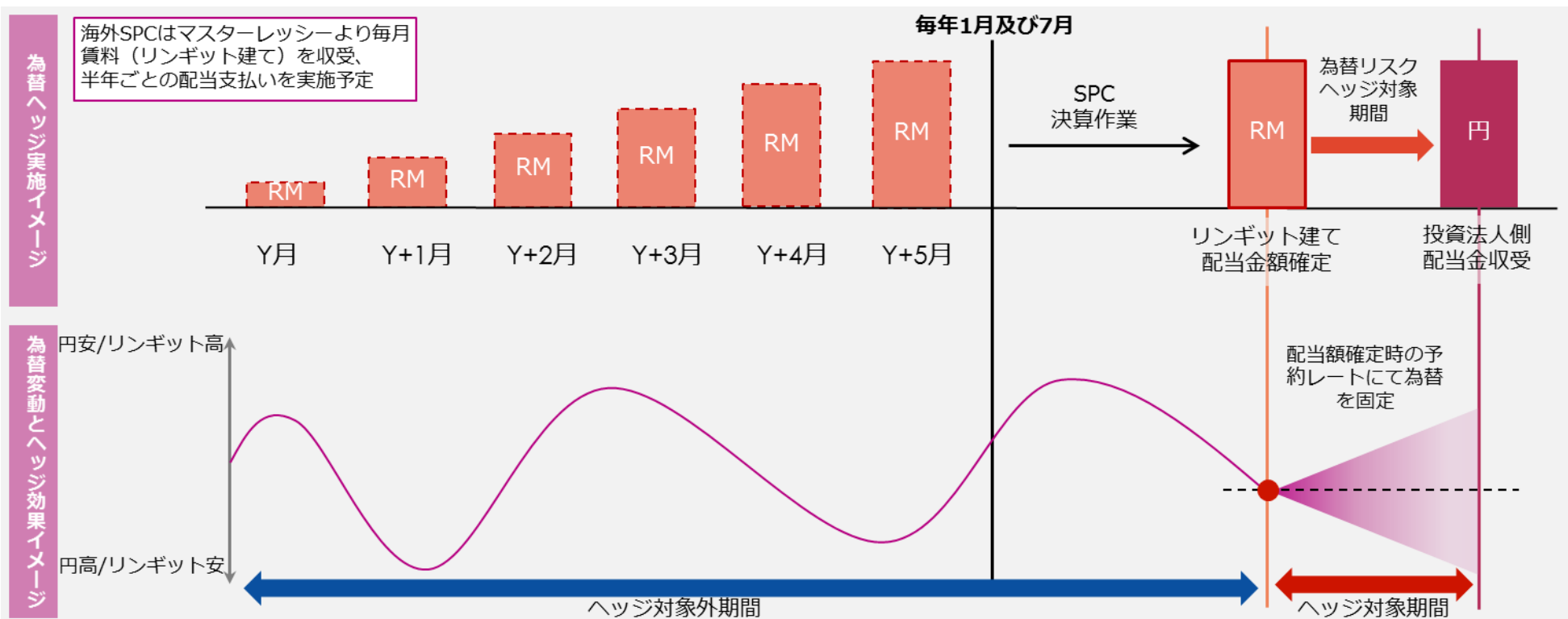
- 2016年9月中に取得した場合、海外SPCによる海外不動産の取得が投資法人の収益に通期寄与するのは、第10期（2017年7月期）の決算からとなります
- 海外SPCは現地法制上、1年決算ですが中間配当を実施することを想定しています



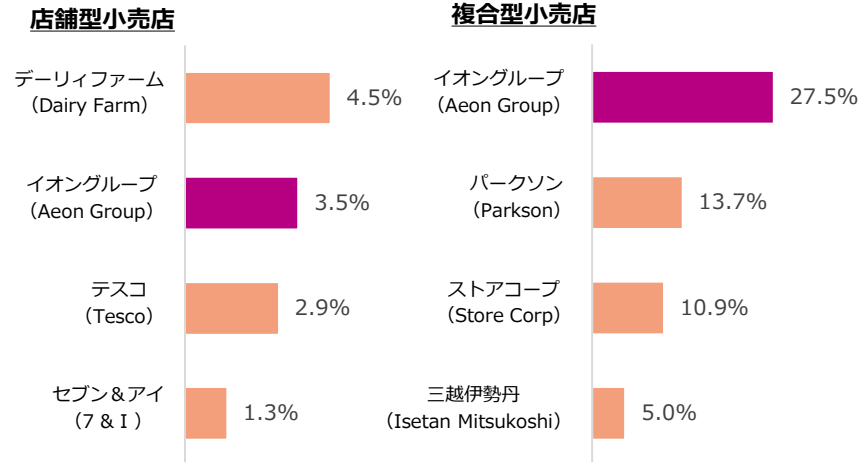
為替リスクのヘッジ方針（検討中）

- 投資元本（海外SPC株式）については、原則、為替予約によりヘッジを検討
 - ✓ 投資法人の取得する海外SPC株式は子会社株式として認識されるため、決算期末時点では取得時の円貨金額により評価
- 海外SPCからの株式配当については、ヘッジ会計の適用を前提とし、海外SPCによるリングット建て配当金額確定時点から、投資法人による収益認識時点までの期間について、為替予約によりヘッジを検討
 - ✓ 決算期末を越える形での為替ヘッジは実施しない

海外SPCからの受取配当の為替リスクのヘッジ（イメージ）

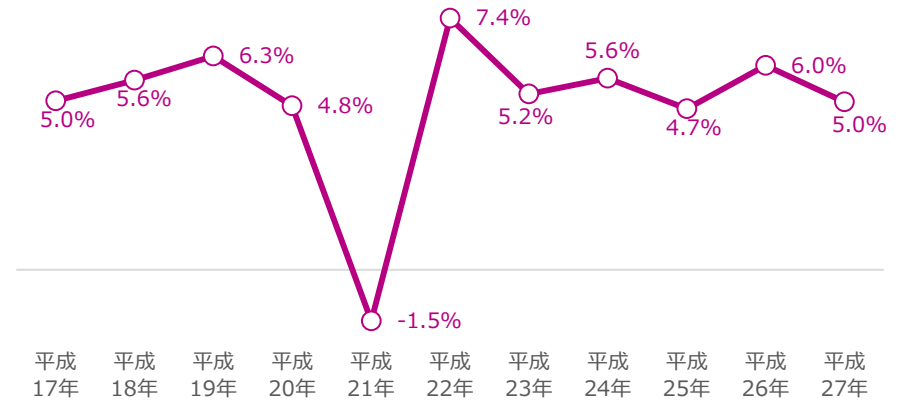


マレーシアにおけるイオングループの市場占有率 (平成27年度売上高ベース)



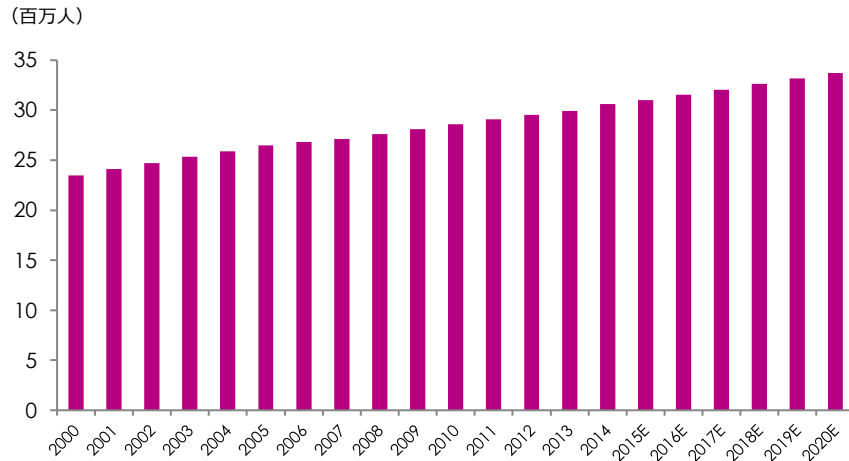
(出典) Euromonitor International

マレーシアGDP成長率の推移



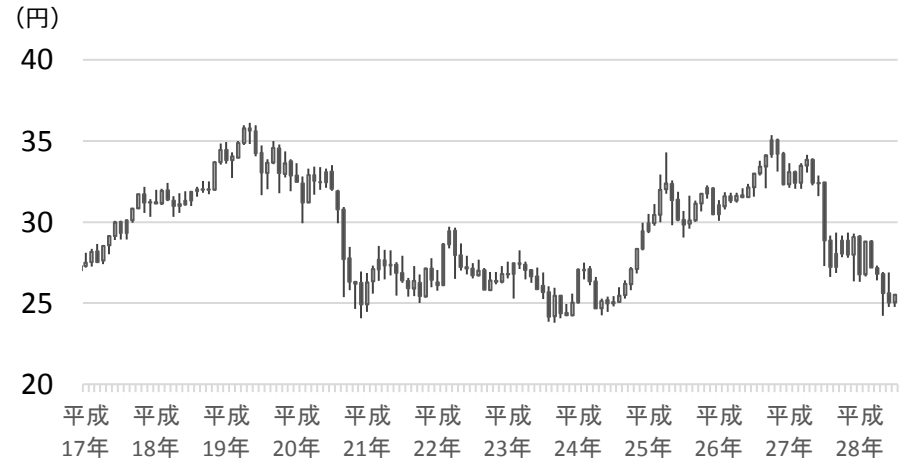
(出典) IMF World Economic Outlook Database, April 2016

マレーシアの人口推移 (2015年以降予想値)



(出典) International Monetary Fund, World Economic Outlook Database (April 2016)

マレーシア・リングgit/円 (月次) の推移



(出典) Thomson Reuters

Appendix 2 ポートフォリオ、BS PL及び財務の状況



| 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 取得年月 | 総賃貸可能面積 (㎡) | 取得価額 (百万円) | 期末帳簿価額 (百万円) | 鑑定評価額(注1) (百万円) | 含み損益(注2) (百万円) | PML値(注3) (%) |
|--------|------------------------------------|----------|----------|----------------|---------------|-----------------|--------------------|-------------------|-----------------|
| SRSC-1 | イオンレイクタウンmori (注4) | 埼玉県越谷市 | 平成25年11月 | 205,711.70 | 21,190 | 20,285 | 23,400 | 3,114 | 2.0% |
| SRSC-2 | イオンレイクタウンkaze (注4) | 埼玉県越谷市 | 平成25年11月 | 127,183.81 | 6,730 | 6,564 | 7,810 | 1,245 | 1.7% |
| RSC-1 | イオンモール盛岡 | 岩手県盛岡市 | 平成25年11月 | 98,968.59 | 5,340 | 5,892 | 6,570 | 677 | 11.1% |
| RSC-2 | イオンモール石巻 | 宮城県石巻市 | 平成25年11月 | 60,682.20 | 6,680 | 6,309 | 7,020 | 710 | 3.9% |
| RSC-3 | イオンモール水戸内原(注5) | 茨城県水戸市 | 平成25年11月 | 159,997.49 | 16,565 | 15,743 | 18,012 | 2,268 | 0.7% |
| RSC-4 | イオンモール太田 | 群馬県太田市 | 平成25年11月 | 93,165.27 | 6,860 | 6,390 | 7,940 | 1,549 | 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 | 平成25年11月 | 75,056.62 | 10,220 | 10,104 | 10,700 | 595 | 13.4% |
| RSC-6 | イオンモール大垣 | 岐阜県大垣市 | 平成25年11月 | 64,246.26 | 4,950 | 4,383 | 5,100 | 716 | 9.2% |
| RSC-7 | イオンモール鈴鹿 | 三重県鈴鹿市 | 平成25年11月 | 125,253.74 | 9,660 | 9,416 | 10,100 | 683 | 7.5% |
| RSC-8 | イオンモール明和 | 三重県多気郡 | 平成25年11月 | 44,193.80 | 3,290 | 3,194 | 3,680 | 485 | 4.6% |
| RSC-9 | イオンモール加西北条 | 兵庫県加西市 | 平成25年11月 | 48,229.25 | 7,230 | 6,726 | 7,610 | 883 | 10.7% |
| RSC-10 | イオンモール日吉津 | 鳥取県西伯郡 | 平成25年11月 | 102,045.24 | 7,780 | 7,206 | 8,320 | 1,113 | 8.0% |
| RSC-11 | イオンモール倉敷 | 岡山県倉敷市 | 平成25年11月 | 157,274.78 | 17,890 | 16,957 | 19,000 | 2,042 | 0.5% |
| RSC-12 | イオンモール綾川 | 香川県綾歌郡 | 平成25年11月 | 113,149.07 | 8,740 | 7,923 | 9,190 | 1,266 | 0.6% |
| RSC-13 | イオンモール直方 | 福岡県直方市 | 平成25年11月 | 151,969.51 | 11,246 | 10,456 | 12,900 | 2,443 | 0.1% |
| RSC-15 | イオンモールKYOTO | 京都府京都市 | 平成27年2月 | 136,468.45 | 21,470 | 21,194 | 22,200 | 1,005 | 13.5% |
| RSC-16 | イオンモール札幌平岡 | 北海道札幌市 | 平成27年2月 | 78,360.81 | 5,900 | 5,776 | 6,330 | 553 | 3.5% |
| RSC-17 | イオンモール釧路昭和 | 北海道釧路市 | 平成27年2月 | 51,763.05 | 1,780 | 1,785 | 1,930 | 144 | 7.0% |
| RSC-18 | イオンモール利府 | 宮城県宮城郡 | 平成27年2月 | 66,478.91 | 2,560 | 2,504 | 2,770 | 265 | 6.9% |
| RSC-19 | イオンモール山形南 | 山形県山形市 | 平成27年2月 | 53,502.94 | 1,350 | 1,337 | 1,470 | 132 | 6.2% |
| RSC-20 | イオンモール四日市北 | 三重県四日市市 | 平成27年2月 | 41,447.33 | 2,210 | 2,172 | 2,410 | 237 | 6.0% |
| RSC-21 | イオンモール大和郡山 | 奈良県大和郡山市 | 平成28年2月 | 105,230.88 | 14,500 | 14,506 | 14,700 | 193 | 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 | 平成28年3月 | 107,425.97 | 12,190 | 12,287 | 12,200 | △88 | 2.7% |
| RSC-23 | イオンモール甲府昭和 | 山梨県中巨摩郡 | 平成28年2月 | 66,509.51 | 8,389 | 8,418 | 8,530 | 111 | 2.5% |
| 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 | 平成28年5月 | 63,158.24 | 6,410 | 6,471 | 6,450 | △21 | 14.8% |
| L-1 | ダイエー川崎プロセスセンター | 神奈川県川崎市 | 平成28年2月 | 59,265.77 | 14,280 | 14,357 | 14,500 | 142 | 3.7% |

| 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 取得年月 | 総賃貸可能面積 (㎡) | 取得価額 (百万円) | 期末帳簿価額 (百万円) | 鑑定評価額(注1) (百万円) | 含み損益(注2) (百万円) | PML値(注3) (%) |
|-----------------------|-------------------------------------|------------------|----------|---------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-------------------|-----------------|
| 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(注6) | マレーシア国 ジョホール州 | 平成26年6月 | 22,870.00 | 658 (20百万RM) | 680 (20百万RM) | 583 (20百万RM) | △164 (△733千RM) | 0.8% |
| 小計 | | | | 2,479,609.19 | 236,069 | 229,047 | 251,358 | 22,310 | - |
| RSC-14 | イオンモール熊本(注7) | 熊本県上益城郡 | 平成25年11月 | 101,132.38 | 13,148 | 13,670 | - | - | - |
| 合計 (2016年7月末日現在、28物件) | | | | 2,580,741.57 | 249,217 | 242,717 | - | - | 1.2% |
| RSC-24 | イオンモール苫小牧 | 北海道苫小牧市 | 平成28年9月 | 71,308.33 | 7,840 | - | 8,040 | - | 2.9% |
| RSC-25 | イオンモール小山 | 栃木県小山市 | 平成28年8月 | 47,872.33 | 6,280 | - | 6,370 | - | 4.5% |
| 合計 (2016年9月1日現在、30物件) | | | | 2,699,922.23 | 263,337 | - | 265,768 | - | 1.2% |

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、平成28年7月31日です。RSC-24及びRSC-25の価格時点は、平成28年8月1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) 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。
「合計」の数値は平均値ではなく、国内のポートフォリオ全体のPML値になります。

(注4) 取得価額、期末帳簿価額、鑑定評価額及び含み損益は、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5) 取得価額、期末帳簿価額、鑑定評価額及び含み損益は、平成27年4月28日に追加取得した隣接土地部分の金額を含みます。

(注6) 取得価額、期末帳簿価額、鑑定評価額及び含み損益は、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。

(注7) イオンモール熊本の調査価額は、一般財団法人日本不動産研究所作成の調査報告書では15,000百万円とされていますが、平成28年熊本地震に起因して対象不動産には物理的損傷等が認められるものの、対象不動産の価格への影響を判断するために必要な補修等の資料を入手できないため、当該要員については考慮外とする価格等調査であるとの条件が付されています。

第7期保有資産（28物件）における鑑定評価

| 物件番号 | 不動産等の名称 | 鑑定評価機関 | 取得価額 (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6期末 ^(注4) (2016年1月末) | 第7期末 (2016年7月末) | 差異 | 第6期末 ^(注4) (2016年1月末) | 第7期末 (2016年7月末) | 差異 |
| SRSC-1 | イオンレイクタウンmori ^(注1) | (株) 谷澤総合鑑定所 | 21,190 | 23,000 | 23,400 | 400 | 5.0 | 4.9 | ▲ 0.1 |
| SRSC-2 | イオンレイクタウンkaze ^(注1) | (株) 谷澤総合鑑定所 | 6,730 | 7,670 | 7,810 | 140 | 5.4 | 5.3 | ▲ 0.1 |
| RSC-1 | イオンモール盛岡 | (財) 日本不動産研究所 | 5,340 | 5,650 | 6,570 | 920 | 6.8 | 6.7 | ▲ 0.1 |
| RSC-2 | イオンモール石巻 | (財) 日本不動産研究所 | 6,680 | 7,020 | 7,020 | 0 | 6.3 | 6.3 | 0.0 |
| RSC-3 | イオンモール水戸内原 | (財) 日本不動産研究所 | 16,460 | 17,900 | 17,900 | 0 | 6.1 | 6.1 | 0.0 |
| | イオンモール水戸内原 (土地) | (財) 日本不動産研究所 | 105 | 112 | 112 | 0 | - | - | - |
| RSC-4 | イオンモール太田 | (財) 日本不動産研究所 | 6,860 | 7,940 | 7,940 | 0 | 6.5 | 6.5 | 0.0 |
| RSC-5 | イオン相模原ショッピングセンター | (財) 日本不動産研究所 | 10,220 | 10,700 | 10,700 | 0 | 5.3 | 5.3 | 0.0 |
| RSC-6 | イオンモール大垣 | (財) 日本不動産研究所 | 4,950 | 5,160 | 5,100 | ▲ 60 | 6.9 | 7.0 | 0.1 |
| RSC-7 | イオンモール鈴鹿 | (財) 日本不動産研究所 | 9,660 | 10,100 | 10,100 | 0 | 6.3 | 6.3 | 0.0 |
| RSC-8 | イオンモール明和 | (株) 谷澤総合鑑定所 | 3,290 | 3,620 | 3,680 | 60 | 6.7 | 6.6 | ▲ 0.1 |
| RSC-9 | イオンモール加西北条 | (財) 日本不動産研究所 | 7,230 | 7,610 | 7,610 | 0 | 6.9 | 6.9 | 0.0 |
| RSC-10 | イオンモール日吉津 | (財) 日本不動産研究所 | 7,780 | 8,320 | 8,320 | 0 | 6.9 | 6.9 | 0.0 |
| RSC-11 | イオンモール倉敷 | (財) 日本不動産研究所 | 17,890 | 19,000 | 19,000 | 0 | 6.1 | 6.1 | 0.0 |
| RSC-12 | イオンモール綾川 | (財) 日本不動産研究所 | 8,740 | 9,190 | 9,190 | 0 | 6.5 | 6.5 | 0.0 |
| RSC-13 | イオンモール直方 | (財) 日本不動産研究所 | 11,246 | 12,900 | 12,900 | 0 | 6.4 | 6.4 | 0.0 |
| RSC-15 | イオンモールKYOTO | (財) 日本不動産研究所 | 21,470 | 22,200 | 22,200 | 0 | 4.9 | 4.9 | 0.0 |
| RSC-16 | イオンモール札幌平岡 | (株) 谷澤総合鑑定所 | 5,900 | 6,230 | 6,330 | 100 | 6.3 | 6.2 | ▲ 0.1 |
| RSC-17 | イオンモール釧路昭和 | (株) 谷澤総合鑑定所 | 1,780 | 1,900 | 1,930 | 30 | 6.9 | 6.8 | ▲ 0.1 |
| RSC-18 | イオンモール利府 | (株) 谷澤総合鑑定所 | 2,560 | 2,730 | 2,770 | 40 | 6.5 | 6.4 | ▲ 0.1 |
| RSC-19 | イオンモール山形南 | (株) 谷澤総合鑑定所 | 1,350 | 1,450 | 1,470 | 20 | 6.7 | 6.6 | ▲ 0.1 |
| RSC-20 | イオンモール四日市北 | (株) 谷澤総合鑑定所 | 2,210 | 2,370 | 2,410 | 40 | 6.4 | 6.3 | ▲ 0.1 |
| RSC-21 | イオンモール大和郡山 | (財) 日本不動産研究所 | 14,500 | 14,600 | 14,700 | 100 | 5.7 | 5.7 | 0.0 |
| 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) | (財) 日本不動産研究所 | 12,190 | 12,200 | 12,200 | 0 | 5.0 | 5.0 | 0.0 |
| RSC-23 | イオンモール甲府昭和 | (財) 日本不動産研究所 | 8,389 | 8,510 | 8,530 | 20 | 5.9 | 5.9 | 0.0 |
| CSC-1 | イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター | (財) 日本不動産研究所 | 6,410 | 6,430 | 6,450 | 20 | 5.1 | 5.1 | 0.0 |
| L-1 | ダイエー川崎プロセスセンター | (財) 日本不動産研究所 | 14,280 | 14,500 | 14,500 | 0 | 5.1 | 5.1 | 0.0 |
| 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2) | (財) 日本不動産研究所 | 658 (20百万RM) | 583 (20百万RM) | 516 (20百万RM) | ▲67 (0 RM) | - | - | - |
| 小計 | | | 236,069 | 249,595 | 251,358 | 1,763 | - | - | - |
| RSC-14 | イオンモール熊本 ^(注3) | (財) 日本不動産研究所 | 13,148 | 15,000 | - | - | 6.1 | - | - |
| 合計 | | | 249,217 | 264,595 | - | - | - | - | - |

(注1) 「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2) 物件の不動産鑑定評価については、現地鑑定補助方式を採用し、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。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。また、マレーシア・リンギットの円貨換算は、第6期が平成28年1月31日、第7期が平成28年7月29日の為替相場（第6期1RM=29.17円、第7期1RM=25.80円（小数点第3位を切捨て））を用いています。

(注3) イオンモール熊本の調査価額は、一般財団法人日本不動産研究所作成の調査報告書では15,000百万円とされていますが、平成28年熊本地震に起因して対象不動産には物理的損傷等が認められるものの、対象不動産の価格への影響を判断するために必要な補修等の資料を入手できないため、当該要員については考慮外とする価格等調査であるとの条件が付されています。

(注4) RSC-21~23、CSC-1、L-1の第6期末の数字は、取得時のものを記載しています。

第7期（平成28年7月期）貸借対照表

| 区 分 | 第6期 平成28年1月31日現在 | | 第7期 平成28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 | 16,291,729 | 8.0% | 14,338,735 | 5.5% |
| 現金及び預金 | 11,288,616 | 5.5% | 6,301,209 | 2.4% |
| 信託現金及び信託預金 | 4,662,204 | 2.3% | 5,644,727 | 2.2% |
| 前払費用 | 327,360 | 0.2% | 352,645 | 0.1% |
| 繰延税金資産 | 19 | 0.0% | - | - |
| 未収還付法人税等 | 481 | 0.0% | 129 | 0.0% |
| 未収消費税等 | - | - | 2,031,100 | 0.8% |
| その他 | 13,046 | 0.0% | 13,046 | 0.0% |
| II 固定資産 | 188,041,203 | 92.0% | 244,651,941 | 94.4% |
| 有形固定資産 | 164,116,186 | 80.3% | 211,101,937 | 81.4% |
| 土地 | 107,708 | 0.1% | 108,463 | 0.0% |
| 信託建物 | 100,154,633 | 49.0% | 124,961,547 | 48.2% |
| 信託構築物 | 420,052 | 0.2% | 358,521 | 0.1% |
| 信託土地 | 63,430,093 | 31.0% | 85,670,655 | 33.0% |
| 無形固定資産 | 23,137,757 | 11.3% | 31,616,769 | 12.2% |
| 信託借地権 | 23,137,757 | 11.3% | 31,616,769 | 12.2% |
| 投資その他の資産 | 787,258 | 0.4% | 1,933,235 | 0.7% |
| 関係会社株式 | - | - | 954,761 | 0.4% |
| 長期前払費用 | 777,258 | 0.4% | 968,013 | 0.4% |
| 差入敷金及び保証金 | 10,000 | 0.0% | 10,460 | 0.0% |
| III 繰延資産 | 114,375 | 0.1% | 225,624 | 0.1% |
| 投資口交付費 | 91,339 | 0.0% | 203,779 | 0.1% |
| 投資法人債発行費 | 23,035 | 0.0% | 21,844 | 0.0% |
| 資産合計 | 204,447,308 | 100.0% | 259,216,301 | 100.0% |

| 区 分 | 第6期 平成28年1月31日現在 | | 第7期 平成28年7月31日現在 | |
|---------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 金額(千円) | 構成比 | 金額(千円) | 構成比 |
| 負債の部 | | | | |
| I 流動負債 | 10,445,888 | 5.1% | 15,777,304 | 6.1% |
| 営業未払金 | 561,038 | 0.3% | 2,532,498 | 1.0% |
| 1年以内返済予定の長期借入金 | 9,000,000 | 4.4% | 9,000,000 | 3.5% |
| 未払金 | 190,791 | 0.1% | 52,583 | 0.0% |
| 未払費用 | 28,924 | 0.0% | 33,306 | 0.0% |
| 未払法人税等 | 679 | 0.0% | 605 | 0.0% |
| 未払消費税等 | 651,868 | 0.3% | - | - |
| 災害損失引当金 | - | - | 3,755,901 | 1.4% |
| その他 | 12,585 | 0.0% | 402,408 | 0.2% |
| II 固定負債 | 74,512,139 | 36.4% | 102,069,841 | 39.4% |
| 投資法人債 | 2,000,000 | 1.0% | 2,000,000 | 0.8% |
| 長期借入金 | 64,400,000 | 31.5% | 89,900,000 | 34.7% |
| 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 | 8,109,511 | 4.0% | 10,167,213 | 3.9% |
| 負債合計 | 84,958,027 | 41.6% | 117,847,146 | 45.5% |
| 純資産の部 | | | | |
| I 投資主資本 | 119,489,281 | 58.4% | 141,369,154 | 54.5% |
| 出資総額 | 116,447,057 | 57.0% | 142,996,124 | 55.2% |
| 剰余金 | 3,042,224 | 1.5% | △ 1,626,970 | - |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 3,042,224 | 1.5% | △ 1,626,970 | - |
| 純資産合計 | 119,489,281 | 58.4% | 141,369,154 | 54.5% |
| 負債純資産合計 | 204,447,308 | 100.0% | 259,216,301 | 100.0% |

第7期（平成28年7月期）損益計算書

| 区 分 | 第6期 自 平成27年8月1日 至 平成28年1月31日 | | 第7期 自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日 | |
|-------------------------------|------------------------------------|---------------|------------------------------------|----------------|
| | 金額(千円) | 構成比 | 金額(千円) | 構成比 |
| 営業収益 | 9,406,039 | 100.0% | 10,925,666 | 100.0% |
| 実貨事業収入 | 9,406,039 | 100.0% | 10,925,666 | 100.0% |
| 不動産等売却益 | - | - | - | - |
| 営業費用 | 5,817,118 | 61.8% | 6,656,261 | 60.9% |
| 実貨事業費用 | 5,265,919 | 56.0% | 6,208,008 | 56.8% |
| 資産運用報酬 | 416,931 | 4.4% | 274,495 | 2.5% |
| 資産保管手数料 | 10,609 | 0.1% | 12,849 | 0.1% |
| 一般事務委託手数料 | 38,634 | 0.4% | 40,283 | 0.4% |
| 役員報酬 | 3,600 | 0.0% | 3,600 | 0.0% |
| 租税公課 | 114 | 0.0% | 59 | 0.0% |
| その他営業費用 | 81,307 | 0.9% | 116,964 | 1.1% |
| I 営業利益 | 3,588,920 | 38.2% | 4,269,404 | 39.1% |
| 営業外収益 | 6,216 | 0.1% | 851 | 0.0% |
| 受取利息 | 3,915 | 0.0% | 851 | 0.0% |
| 還付加算金 | 2,301 | 0.0% | - | - |
| 営業外費用 | 546,626 | 5.8% | 647,135 | 5.9% |
| 支払利息 | 356,775 | 3.8% | 388,897 | 3.6% |
| 投資法人債利息 | 5,776 | 0.1% | 9,625 | 0.1% |
| 投資口交付費償却 | 44,891 | 0.5% | 76,357 | 0.7% |
| 投資口交付費 | - | - | 4,454 | 0.0% |
| 投資法人債発行費償却 | 794 | 0.0% | 1,191 | 0.0% |
| 投資口公開関連費用 | - | - | 2,864 | 0.0% |
| 融資関連費用 | 138,037 | 1.5% | 162,511 | 1.5% |
| その他 | 351 | 0.0% | 1,232 | 0.0% |
| II 経常利益 | 3,048,510 | 32.4% | 3,623,121 | 33.2% |
| III 特別損失 | - | - | 5,245,660 | 48.0% |
| 災害による損失 | - | - | 1,489,759 | 15.8% |
| 災害損失引当金繰入額 | - | - | 3,755,901 | 39.9% |
| IV 税引前当期純利益又は当期純損失(△) | 3,048,510 | 32.4% | △ 1,622,539 | (14.9%) |
| 法人税、住民税及び事業税 | 6,658 | 0.1% | 4,976 | 0.1% |
| 法人税等調整額 | △ 19 | - | 19 | 0.0% |
| 法人税等合計 | 6,638 | 0.1% | 4,996 | 0.1% |
| V 当期純利益又は当期純損失(△) | 3,041,872 | 32.3% | △ 1,627,536 | (14.9%) |
| 前期繰越利益又は前期繰越損失(△) | 351 | 0.0% | 566 | 0.0% |
| VI 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 3,042,224 | 32.3% | △ 1,626,970 | (14.9%) |

| | 第3期末 (平成26年7月末) | 第4期末 (平成27年1月末) | 第5期末 (平成27年7月末) | 第6期末 (平成28年1月末) | 第7期末 (平成28年7月末) | 新規借入後 (平成28年9月1日現在) |
|------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| 短期借入金 | - 百万円 | - 百万円 | 2,000百万円 | - 百万円 | - 百万円 | - 百万円 |
| 長期借入金 | 63,000百万円 | 63,000百万円 | 73,400百万円 | 73,400百万円 | 98,900百万円 | 114,300百万円 |
| 投資法人債 | | | | 2,000百万円 | 2,000百万円 | 2,000百万円 |
| 敷金保証金 | 7,411百万円 | 7,411百万円 | 8,111百万円 | 8,111百万円 | 10,169百万円 | 10,448百万円 |
| 負債残高 | 70,411百万円 | 70,411百万円 | 83,512百万円 | 83,512百万円 | 111,069百万円 | 126,748百万円 |
| LTV (敷金込み) | 41.4% | 41.5% | 41.0% | 40.8% | 42.8% | 46.1% |
| LTV (敷金除く) | 37.1% | 37.1% | 37.0% | 36.9% | 38.9% | 42.3% |
| 長期負債比率 | 100.0% | 100.0% | 97.3% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 固定金利比率 | 85.7% | 85.7% | 84.5% | 87.1% | 88.4% | 76.7% |
| 平均借入残存期間 | 5.0年 | 4.5年 | 4.3年 | 4.0年 | 4.1年 | 3.7年 |
| 平均調達金利 | 0.95% | 0.95% | 0.94% | 0.95% | 0.85% | 0.77% |

新規借入れ後の借入状況

みずほ銀行、三井住友銀行及び三井住友信託銀行をアレンジャーとする協調融資団

| | 借入日 | 区分 | 借入額 | | 返済期限 | 利率 |
|-------|-------------|----|-------|------------|-------------|----------------------------------------|
| | | | | 内訳 | | |
| 既存借入れ | 平成25年11月25日 | 長期 | 630億円 | 90億円 | 平成28年10月20日 | 変動金利 (基準金利 ^(注1) + 0.25%) |
| | | | | 270億円 | 平成30年10月22日 | 実質固定金利 ^(注2) 0.78125% |
| | | | | 220億円 | 平成32年10月20日 | 実質固定金利 ^(注2) 1.17250% |
| | | | | 50億円 | 平成35年10月20日 | 実質固定金利 ^(注2) 1.76375% |
| | 平成27年2月27日 | 長期 | 124億円 | 7億円 | 平成29年10月20日 | 変動金利 (基準金利 ^(注1) + 0.25%) |
| | | | | 12億円 | 平成31年10月21日 | 実質固定金利 ^(注2) 0.61910% |
| | | | | 40億円 | 平成33年10月20日 | 実質固定金利 ^(注2) 0.88915% |
| | | | | 45億円 | 平成36年10月21日 | 実質固定金利 ^(注2) 1.40390% |
| | 平成28年2月29日 | 長期 | 255億円 | 20億円 | 平成29年10月20日 | 変動金利 (基準金利 ^(注1) + 0.22%) |
| | | | | 41億円 | 平成31年10月21日 | 実質固定金利 ^(注2) 0.14750% |
| | | | | 60億円 | 平成33年10月20日 | 実質固定金利 ^(注2) 0.35125% |
| | | | | 58億円 | 平成34年10月20日 | 実質固定金利 ^(注2) 0.54100% |
| | | | | 66億円 | 平成37年10月20日 | 実質固定金利 ^(注2) 0.99100% |
| | | | | 10億円 | 平成39年10月21日 | 実質固定金利 ^(注2) 1.40730% |
| | | | | 平成28年2月29日 | | |
| 新規借入れ | 平成28年8月29日 | 長期 | 154億円 | 67億円 | 平成29年10月20日 | 変動金利 (基準金利 ^(注1) + 0.22%) |
| | 平成28年9月1日 | | | 87億円 | | |

平成28年7月末時点の既存借入れに関するレンダーフォーメーション



- みずほ銀行 17.9%
- 三井住友銀行 15.6%
- 三井住友信託銀行 13.4%
- 三菱東京UFJ銀行 11.5%
- 三菱UFJ信託銀行 7.1%
- 農林中央金庫 7.2%
- みずほ信託銀行 6.9%
- りそな銀行 4.1%
- 日本政策投資銀行 3.1%
- イオン銀行 3.0%
- 三重銀行 2.9%
- 百五銀行 2.9%
- 七十七銀行 1.6%
- 広島銀行 1.6%
- 千葉銀行 1.0%

(注1) 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。

Appendix 3 基本方針等



基本理念

本投資法人において、商業施設等^(注)は、地域社会の豊かな暮らしに欠かせない存在、すなわち、「小売から暮らしを支える『地域社会の生活インフラ資産』」であるとの認識のもと、かかる商業施設等を本投資法人の主な投資対象と位置付けています。

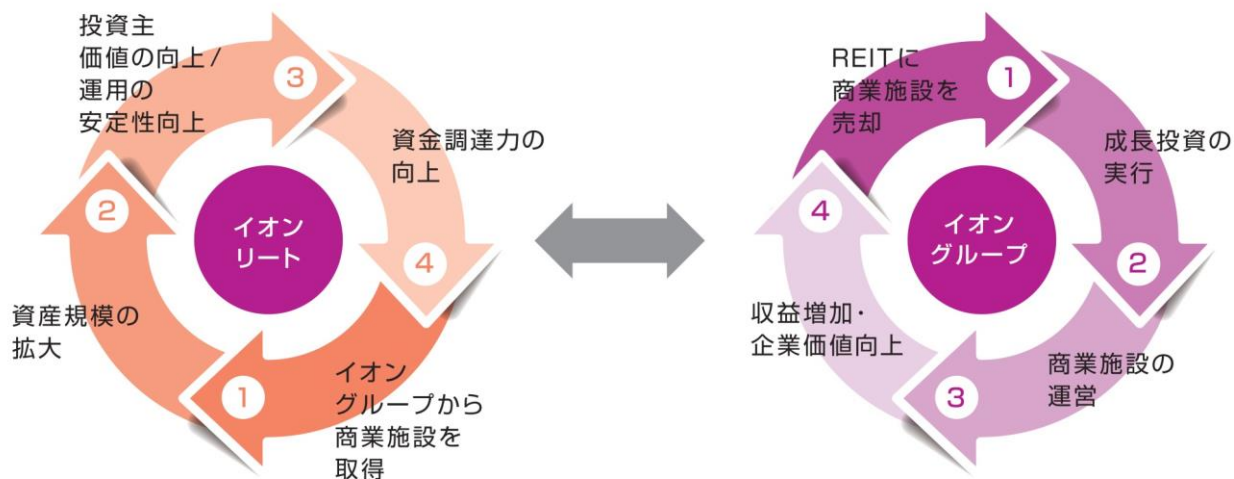
本投資法人は、商業施設等への投資を通じて人々の豊かな生活の実現及び地域社会への貢献を理念としながら、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

(注) 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。

基本方針

本投資法人とイオングループ^(注)のウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係に基づく成長戦略

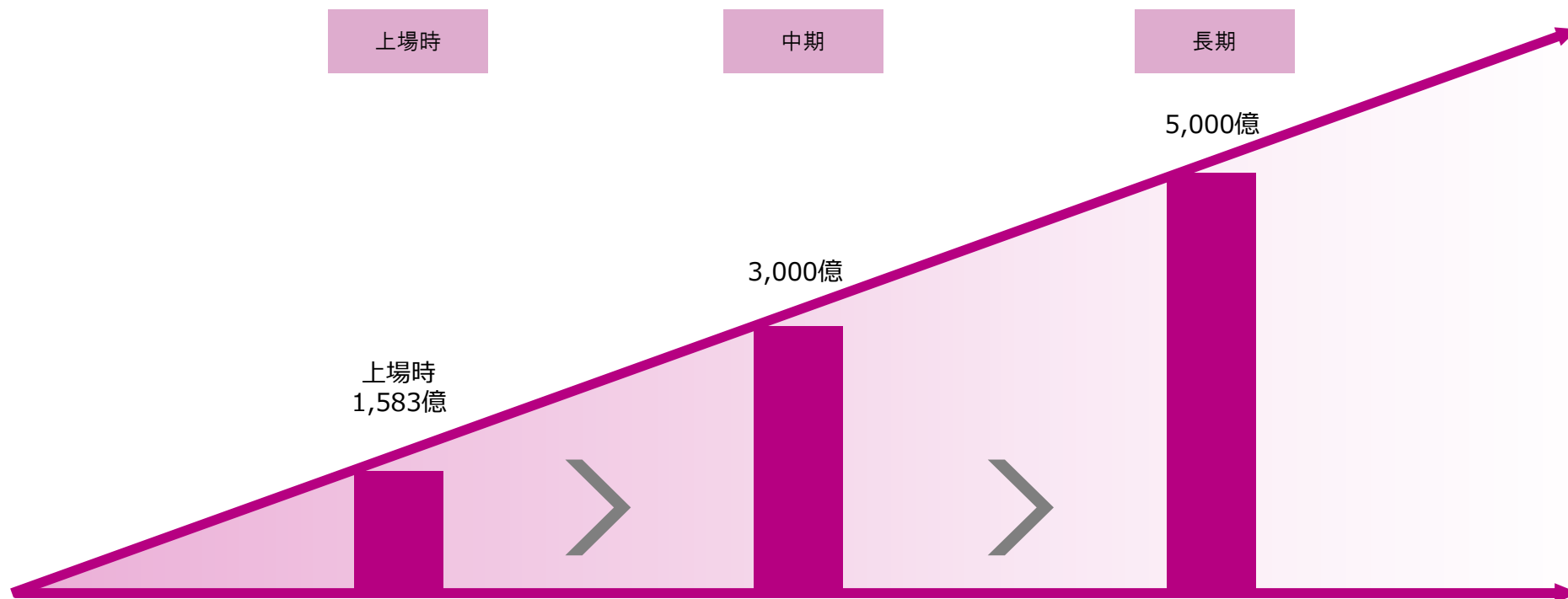
本投資法人とイオングループがそれぞれ好循環に至る良好な関係、すなわち、ウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係を構築し、投資主価値の最大化を目指します



(注) 純粋持株会社であるイオン（株）並びに295社の連結子会社及び33社の持分法適用関連会社（平成28年2月末日現在）にて構成されるグループをいいます。

中長期的な資産規模目標

スポンサーとのWIN-WIN関係を実現し、
中期3,000億円、長期5,000億円を目指します^(注)



主な取組施策

- イオングループのパイプラインを活用した外部成長
- 内部留保を活用した、戦略的なキャッシュ・マネジメント
- 海外投資の拡大、及び、組入物件のタイプ・地区での分散
- LTV40～50%水準でのレバレッジ運用

(注) 本書の日付現在の目標であり、将来における事象により、又は市場環境により達成できない可能性があります。

大規模商業施設を中心とした投資対象と投資比率

| 類型 | | 投資比率 (注1) | |
|-------|----------|-----------------------------------|--------------|
| | | 国内不動産 | 海外不動産 |
| | | 85%以上 | 15%以下 |
| 商業施設等 | 大規模商業施設 | SRSC (スーパーリージョナル型ショッピングセンター) (注2) | 80%以上 |
| | | RSC (リージョナル型ショッピングセンター) (注3) | |
| | | CSC (コミュニティ型ショッピングセンター) (注4) | |
| | その他の商業施設 | NSC (ネイバーフッド型ショッピングセンター) (注5) | 20%以下 |
| | | SM (スーパーマーケット) (注6) | |
| 物流施設 | | 10%以下 | |

| 海外における投資対象エリア | 海外における投資対象 |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| マレーシア等のアセアン地域 ^(注7) 、中国など中長期的に経済発展が見込める国・地域 | 原則として、イオングループがマスターリース契約により一括賃貸及び管理・運営する商業施設等 |

(注1) 取得価格ベースにて算出しています。

(注2) RSC をより大型化した、複数の核テナントと、200店を超える専門店を有するショッピングモールを備えた超広域商圏型ショッピングセンターをいいます。

(注3) 大型GMS等を核テナントとして、50店以上の専門店を有する広域商圏型ショッピングセンターをいいます。

(注4) GMS、ディスカウントストア又は大型食品スーパー等を核テナントとし、20~50店程度の専門店を有する商業施設をいいます。

(注5) 食品スーパー等を核テナントとし、10~30店程度の専門店を有する、日常生活用品を主体とした商圏の小さい小型商業施設をいいます。

(注6) 食料品や日用品等の購買頻度の高い商品を主力商品とした食品スーパーをいいます。

(注7) 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。

イオングループが開発した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
- 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

- イオンモール福岡伊都 福岡県福岡市
- イオンモール福津 福岡県福津市
- イオンモール八幡東 福岡県北九州市
- イオンモール佐賀大和 佐賀県佐賀市
- 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
- イオンモール鹿児島 鹿児島県鹿児島市
- イオンモール沖縄ライカム 沖縄県中頭郡

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
- イオンモールかほく 石川県かほく市
- イオンモール小松沖 石川県小松市
- 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
- イオンモール大高 愛知県名古屋市長久手市
- イオンモール名古屋茶屋 愛知県名古屋市長久手市
- 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

北海道・東北

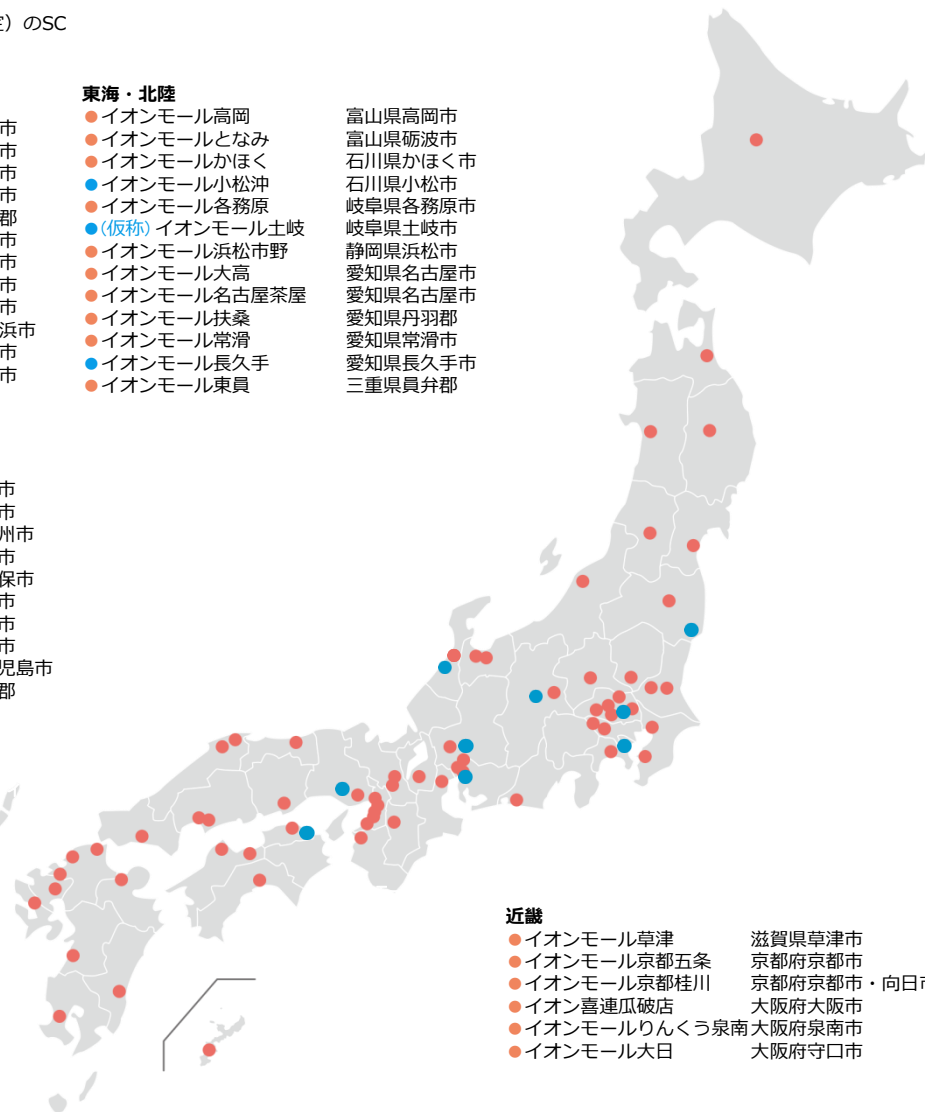
- イオンモール旭川駅前 北海道旭川市
- イオンモール下田 青森県上北郡
- イオンモール盛岡南 岩手県盛岡市
- イオンモール名取 宮城県名取市
- イオンモール秋田 秋田県秋田市
- イオンモール天童 山形県天童市
- ショッピングモールフェスタ 福島県郡山市
- (仮称) イオンモールいわき小名浜 福島県いわき市

関東・甲信越

- イオンモールつくば 茨城県つくば市
- イオンモール下妻 茨城県下妻市
- イオンモール佐野新都市 栃木県佐野市
- イオンモール高崎 群馬県高崎市
- 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
- イオン入間店 埼玉県入間市
- (仮称) イオンモール上尾 埼玉県上尾市
- 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
- イオンモール多摩平の森 東京都日野市
- 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
- (仮称) イオンモール平塚 神奈川県平塚市
- 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
- (仮称) イオンモール東松本 長野県松本市

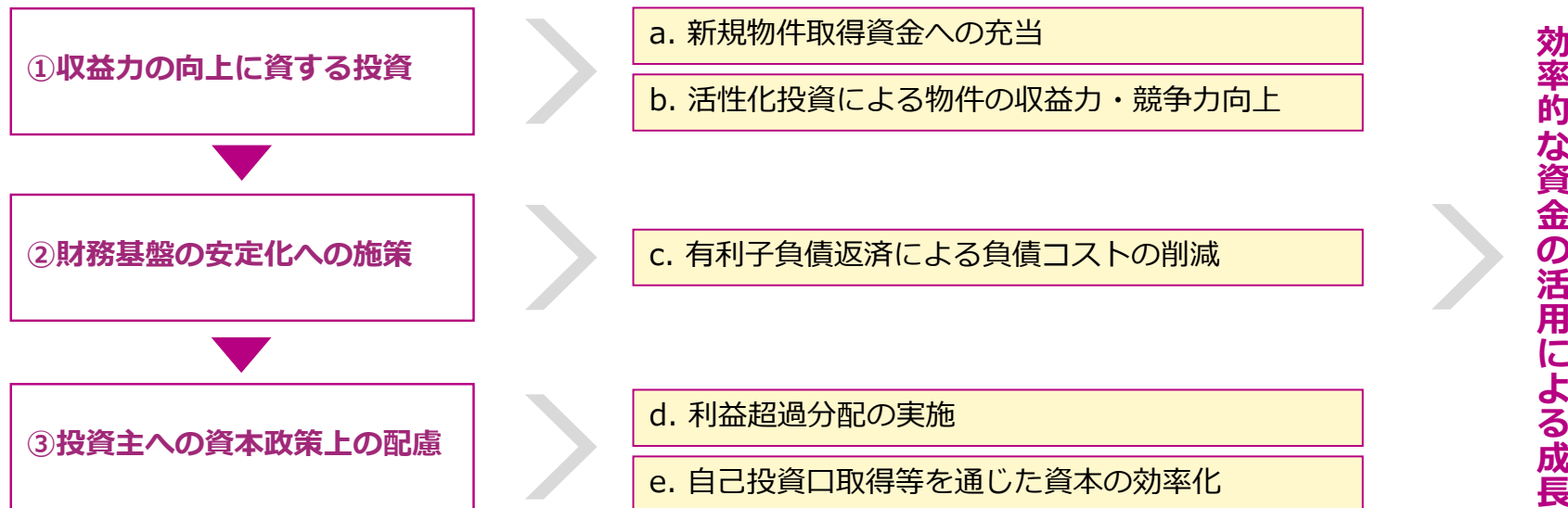
近畿

- イオンモール草津 滋賀県草津市
- イオンモール京都五条 京都府京都市
- イオンモール京都桂川 京都府京都市
- イオン喜連瓜破店 大阪府大阪市
- 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
- イオンモール四条畷 大阪府四条畷市・寝屋川市
- イオンモール堺鉄砲町 大阪府堺市
- イオンモール伊丹昆陽 兵庫県伊丹市
- (仮称) 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
- イオンモール和歌山 和歌山県和歌山市



戦略的なキャッシュ・マネジメント

- 投資対象である大規模商業施設は、減価償却費の不動産価額に対する割合が多額になる傾向
- 減価償却費相当額の内部留保資金を最適に配分することで、資金効率を高め、キャッシュ・フローを安定化

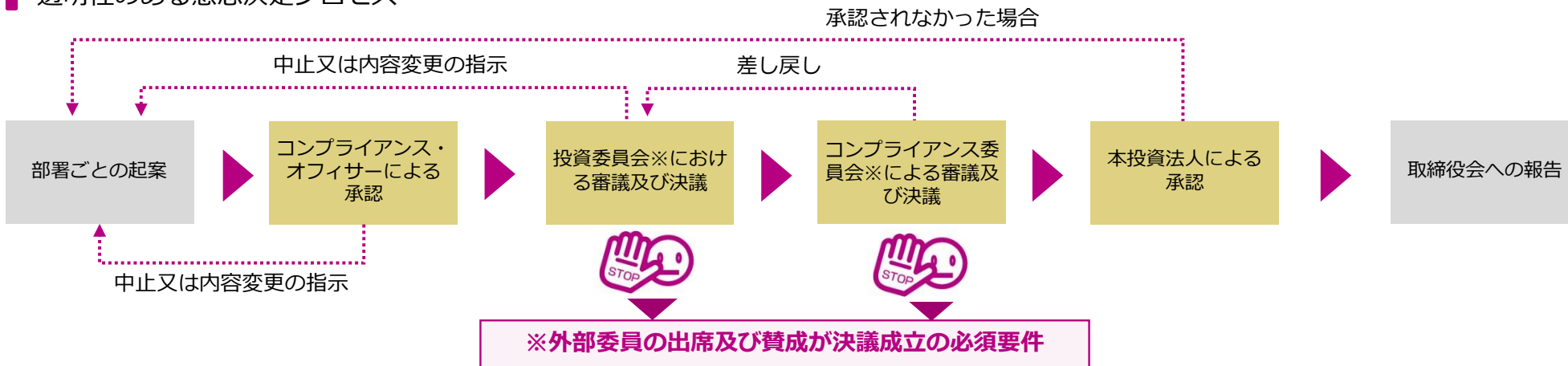


安定した財務基盤

| 方針 | |
|-------------|----------------------------------------|
| LTV (注) | LTVを40～50%水準でのレバレッジ運用 |
| 長期化・固定化 | テナントとの契約期間等によるキャッシュ・フローの状況に対応した借入期間の設定 |
| バンクフォーメーション | メガバンクを中心としながら、借入金融機関を適切に分散 |

(注) 本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額の割合をいいます。

透明性のある意思決定プロセス



投資主の利益とイオングループとの利益の共有化

- イオングループによる投資口の保有

保有比率 **19.7%** (平成28年7月末現在)

- イオングループとの物件の共同保有

共同保有物件 **3件** (平成28年7月末現在)

投資口累積投資制度（るいとう）の導入

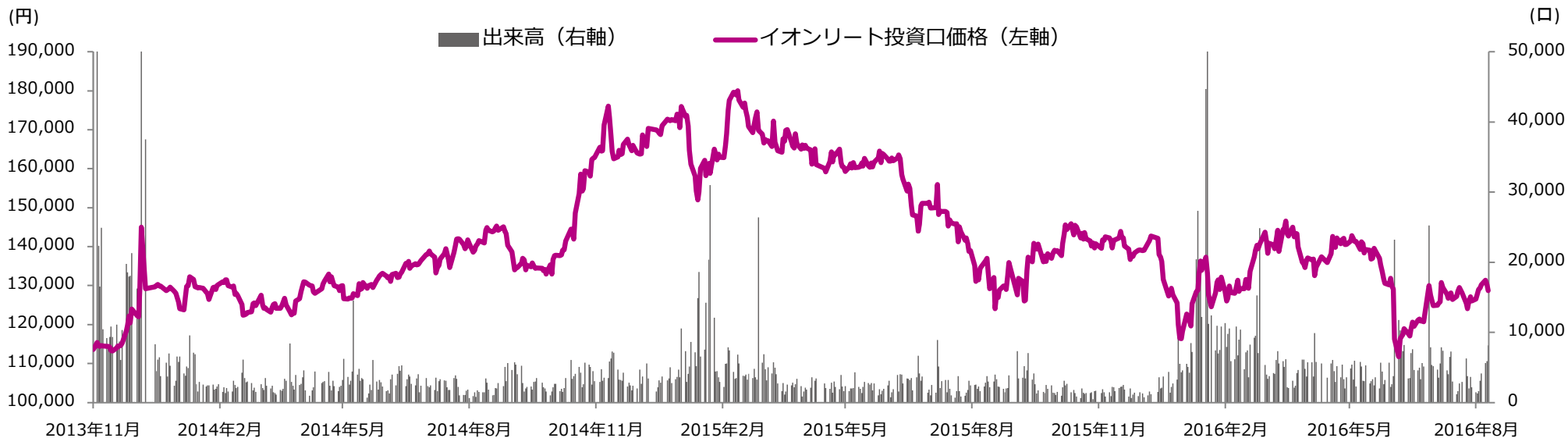
- 本投資法人及び資産運用会社の役職員が証券会社の累積投資制度を利用して本投資法人の投資口を取得できる制度を平成26年5月1日付で導入
- 投資口価格の価値向上及び業績向上への意識を高め、投資主の皆様の利益と合致した経済的な動機づけを付与

投資口1口当たり分配金に連動する運用報酬体系の導入

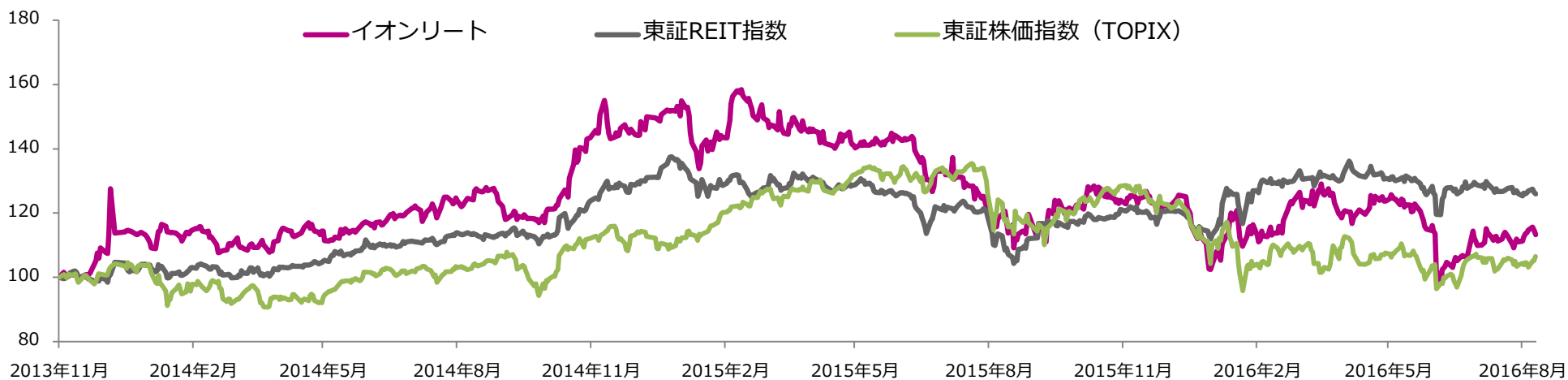
| 運用報酬体系 | | 算定方法 |
|--------|---------|----------------------------------------------------------|
| 運用報酬 | 運用報酬 I | 総資産額 × 0.3% (上限料率) × {運用日数 / 年} |
| | 運用報酬 II | 運用報酬 II 控除前一口当たり分配金 × NOI ^(注) × 0.001% (上限料率) |
| 取得報酬 | | 取得代金 × 0.5% (上限料率) (利害関係人との取引: 取得代金 × 0.25% (上限料率)) |
| 処分報酬 | | 処分代金 × 0.5% (上限料率) (利害関係人との取引: 処分報酬なし) |

(注) 当該営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費 (減価償却費及び固定資産除却損を除きます。) を控除した金額をいいます。

イオンリート投資口価格と出来高の推移



イオンリート投資口価格と東証REIT指数の相对比较

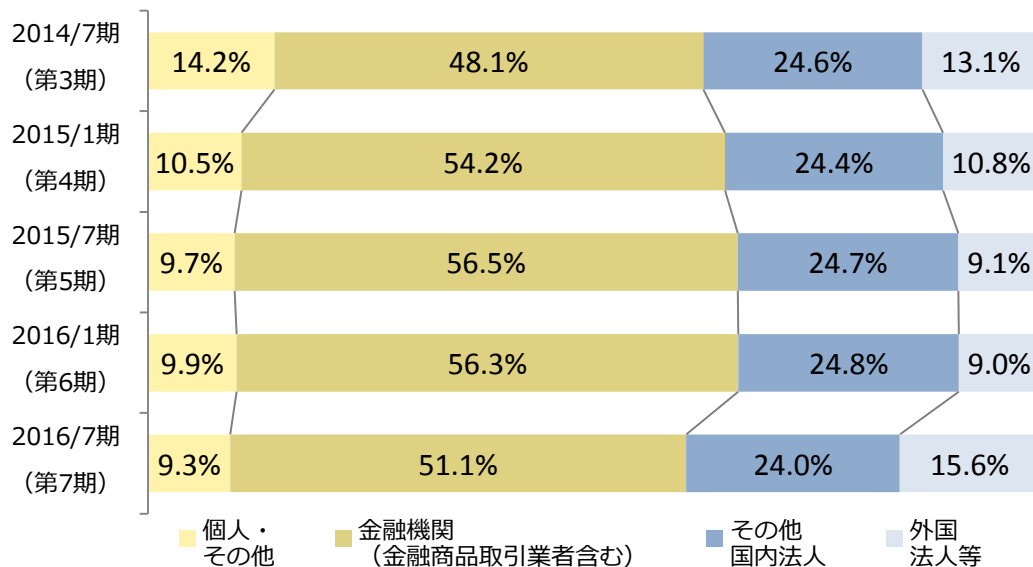


(注) イオンリート投資口価格及び東証REIT指数は、本投資法人の上場日終値を100として指数化

所有者別投資口数・投資主数

| | 投資口数 | | | | 投資主数 | | | |
|------------------|---------------------|--------|---------------------|--------|---------------------|--------|---------------------|--------|
| | 平成28年1月期末 (第6期末) | | 平成28年7月期末 (第7期末) | | 平成28年1月期末 (第6期末) | | 平成28年7月期末 (第7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 | 108,249 | 9.9% | 121,155 | 9.3% | 15,700 | 96.4% | 17,607 | 96.5% |
| 金融機関(金融商品取引業者含む) | 614,020 | 56.3% | 669,446 | 51.1% | 131 | 0.8% | 139 | 0.8% |
| その他国内法人 | 269,834 | 24.8% | 314,324 | 24.0% | 305 | 1.9% | 321 | 1.8% |
| 外国法人等 | 98,097 | 9.0% | 204,542 | 15.6% | 146 | 0.9% | 174 | 1.0% |
| 合計 | 1,090,200 | 100.0% | 1,309,467 | 100.0% | 16,282 | 100.0% | 18,241 | 100.0% |

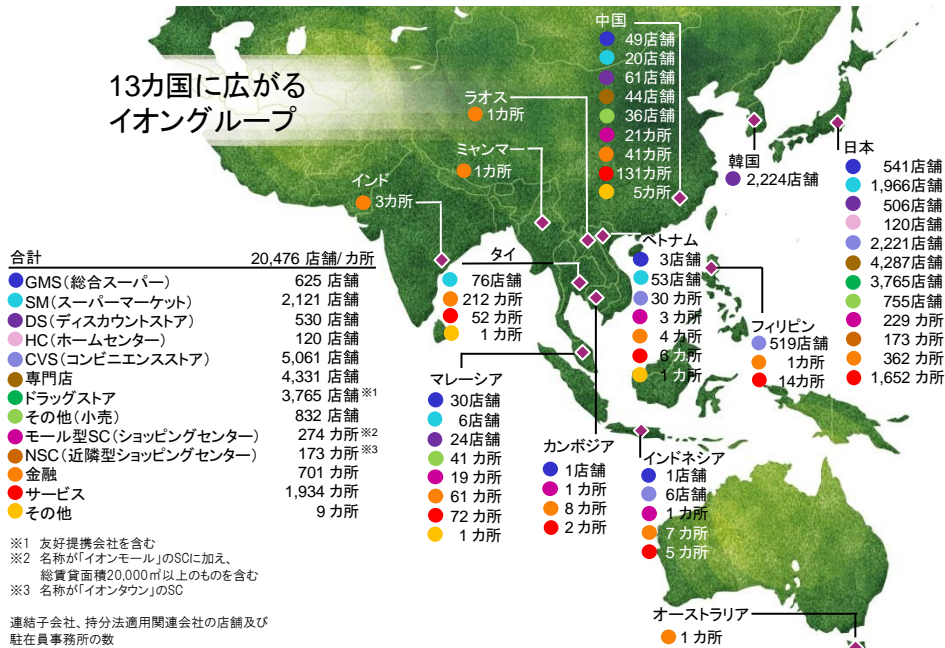
所有者別投資口保有割合



投資主上位10名一覧 (平成28年7月期末現在)

| 投資主名 | 所有口数 | 割合 |
|----------------------------------------------|---------|-------|
| 1 イオン株式会社 | 258,506 | 19.7% |
| 2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 218,628 | 16.7% |
| 3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 94,710 | 7.2% |
| 4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 87,820 | 6.7% |
| 5 野村信託銀行株式会社(投信口) | 51,413 | 3.9% |
| 6 三井住友信託銀行株式会社 | 27,150 | 2.1% |
| 7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 | 21,452 | 1.6% |
| 8 株式会社みずほ銀行 | 20,000 | 1.5% |
| 9 東京センチュリーリース株式会社 | 20,000 | 1.5% |
| 10 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE-HCR00 | 19,400 | 1.5% |
| 合計 | 741,016 | 56.6% |

13カ国に広がるイオングループ



連結営業収益 約**8兆2千億円**

グループ従業員数 約**52万人**

イオンフィナンシャルサービス(株)
 連結有効会員数 (2016年3月末時点) 約**3,722万人**

電子マネー「WAON」利用金額 (2015年度) 約**2兆6百億円**

複合的な事業展開による相乗効果 (シナジー)



(注) 平成28年2月末現在

- 本資料には、本投資法人の将来的な業績、計画、経営目標・戦略等の将来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仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提が正しいとの保証はありません。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、予めご了承下さい。
- 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。
- 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、以下までお願いいたします。

イオン・リートマネジメント株式会社

財務企画部

TEL: 03-5283-6360