



イオンモールKYOTO



ダイエー川崎プロセスセンター

V. 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



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

イオングループの海外戦略とのシナジー

- J-REIT初の海外SPCを利用した物件取得
- 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52億円)取得

マレーシアにおけるイオングループの主な店舗



イオンモール
セレンバン2



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

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



イオンモール苦小牧

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

時代の変化に伴い商業施設に求められる役割・ニーズは多様化 それに応えるために進化する「モール型商業施設」

多様化、変化し続ける消費者ニーズに応えるテナント群

- 多様化する消費者ニーズに応えるために、商業施設に求められるテナントの種類は大きく変化
- 変化する消費者に対応し、常にテナントを入れ替えて変化、進化し、陳腐化を避け商業集積としての魅力を高めていくことが重要
- ゆっくりと快適に多くの魅力あるテナントに自然に回遊できる居心地の良い空間づくり



核テナント

シネマ
フィットネスクラブ
大型アパレル
家具・家電



モノからコトへ

- シネマ、カルチャーセンターといった体験型、時間消費型のテナントに加え、実際に見て、触れて、感じて、聞いて、買い物を楽しむプロセスが買い物においてより重要視される時代

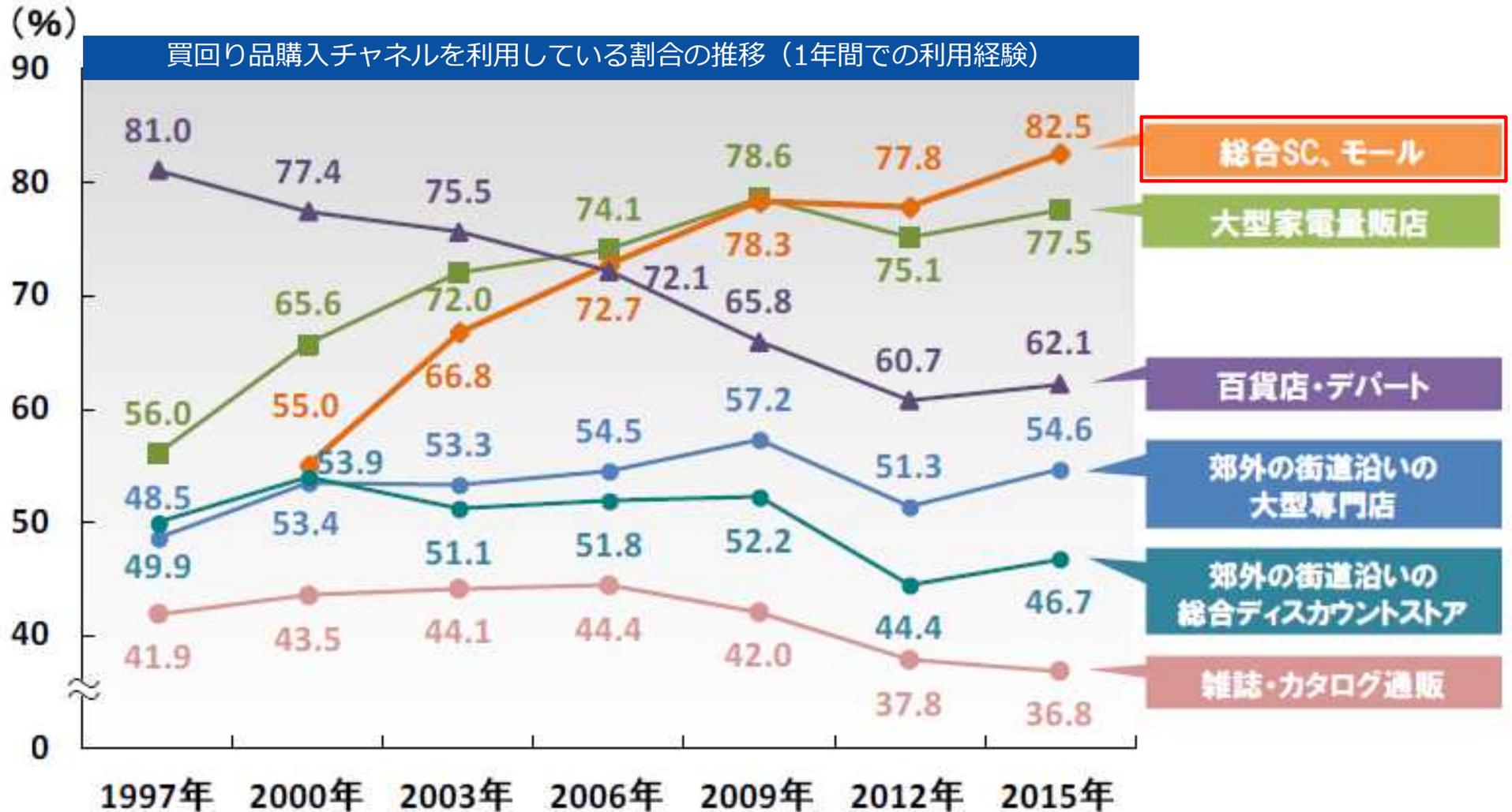
商業施設の枠を超えて、生活インフラへと進化

- 行政サービスの提供、地域交流のコミュニティ拠点、医療、保育、銀行、更には防災拠点として地域の生活インフラの役割をモールが担う時代に
- 地元行政と協働した地域振興、地域の文化・芸術の発信、地場農家とのふれあい、職業体験、地元雇用の創出、地域商業者との電子マネーを通じた連携、等地域と協働して様々な取組を行い地域コミュニティの中心に



買回り品の購入先として、「テナント集積のすすんだ総合ショッピングセンター・モール」の比率が着実に高まっている

買回り品…品質やデザイン・ブランド・価格などを比較検討され、購入される商品（ブランド品・衣服・家具・家電等）



出所：野村総合研究所「生活者1万人アンケートにみる日本人の価値観・消費行動の変化」
 ※総合SC・モールとは「総合ショッピングセンター・ショッピングモール」

地域特性に応じた「個性あるモール」へ進化・大型化

イオンモール沖縄ライカム	イオンモール幕張新都心	イオンモール常滑	イオンモール岡山
<p>国内外の観光客へ沖縄文化を発信 沖縄発の食のエンターテインメントを 提供する「アジアNo.1リゾートモール」</p>	<p>「よしもと幕張イオンモール劇場」、 365日営業している「メディカルモール」 ドッグランを備えた「ペットモール」等 サービス系テナントが充実したSRSC</p>	<p>中部国際空港に隣接する広大な敷地で インバウンド需要を捉え、 カートサーキット、バーベキュー場を有す 「エンターテイメントパーク」</p>	<p>岡山駅から地下道で直結、最新トレンド ファッションテナントや「東急ハンズ」 「高島屋」「岡山放送局スタジオ」等が 揃った、中四国最大級の都市型商業施設</p>

○国内の多くのモールで地方行政と防災協定を締結、万一の際には防災拠点として機能する体制を整備

(注) 上図の物件は全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、本日現在、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。

従来のGMSではない「新しいGMS」へ 過去の画一的なGMSではなく、モールの核テナントとして地域商圈に合わせ 魅力的な専門店の集積へと進化した新しいイオンのお店へ

新しいGMS 「イオンスタイル」

フードゾーン	アパレルゾーン	キッズリパブリック	G.G.モール	ホームコーデイ

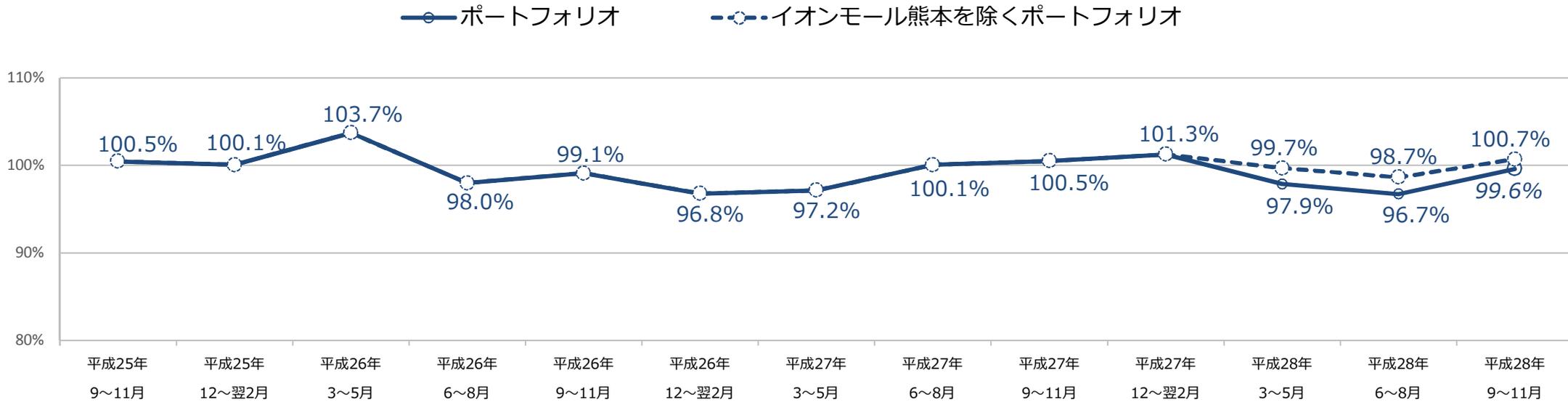
○GMS店舗は、Eコマース拠点としても機能。GMS店舗から商品を直接、消費者へ宅配

おうちでイオン
イオンネットスーパー

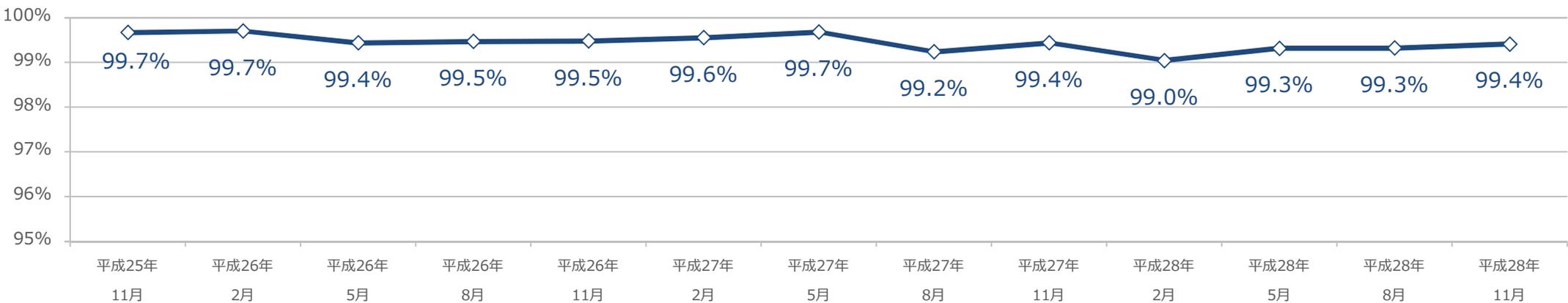
ポートフォリオ組入店舗の業績動向(1)

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 国内商業施設32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 国内商業施設32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2月の4期間におけるポートフォリオ商業施設32物件のエンドテナント売上高合計額について、前年同期間対比の指数をパーセンテージで示しています。

(注2) ポートフォリオ国内商業施設32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。

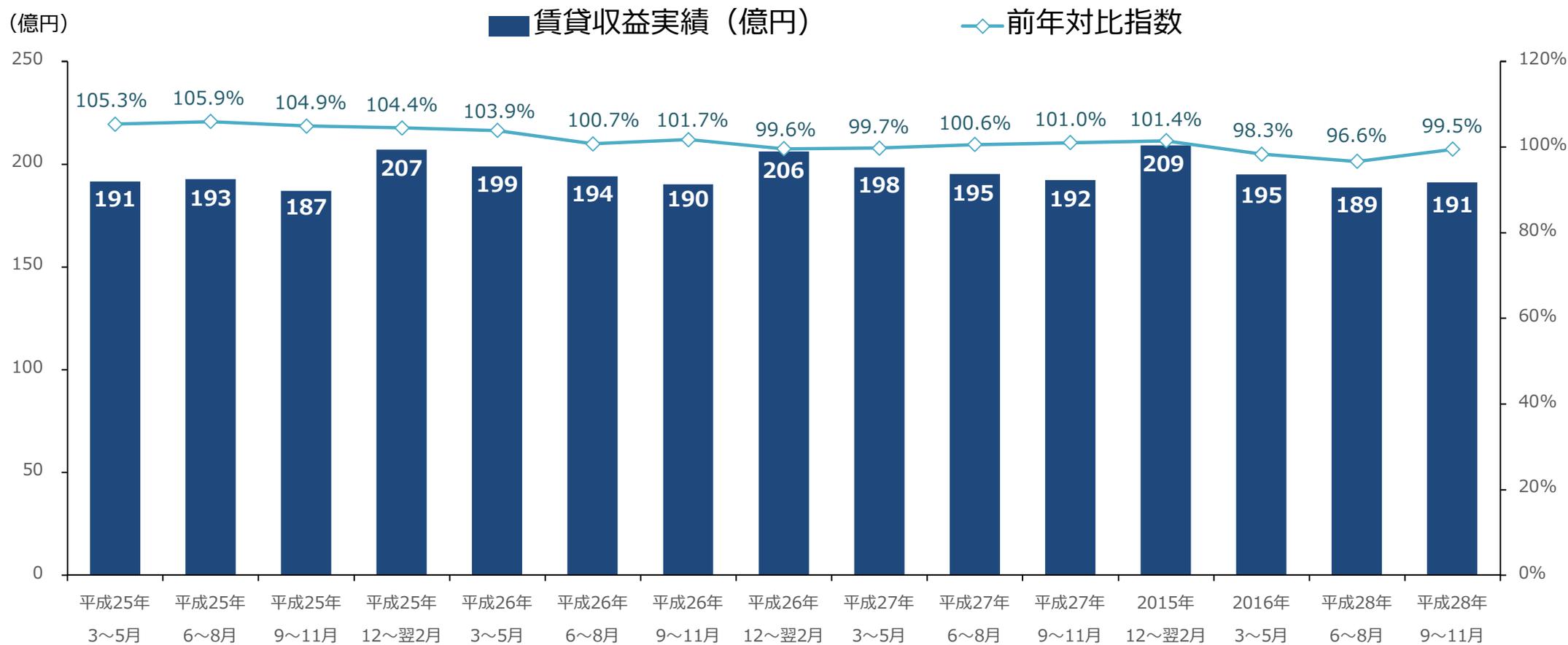
(注3) 上記「前年同期比売上高推移」「実質稼働率」は、マスターリース会社からのヒアリングに基づくデータを掲載しています。なお、マスターリース稼働率は100%です。

(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。

ポートフォリオ組入店舗の業績動向(2)

マスターリース会社における賃貸収益は安定的に推移しており、十分な賃料負担力を維持

■ ポートフォリオ 国内商業施設32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) **778**億円
(昨年対比) **105.1%**

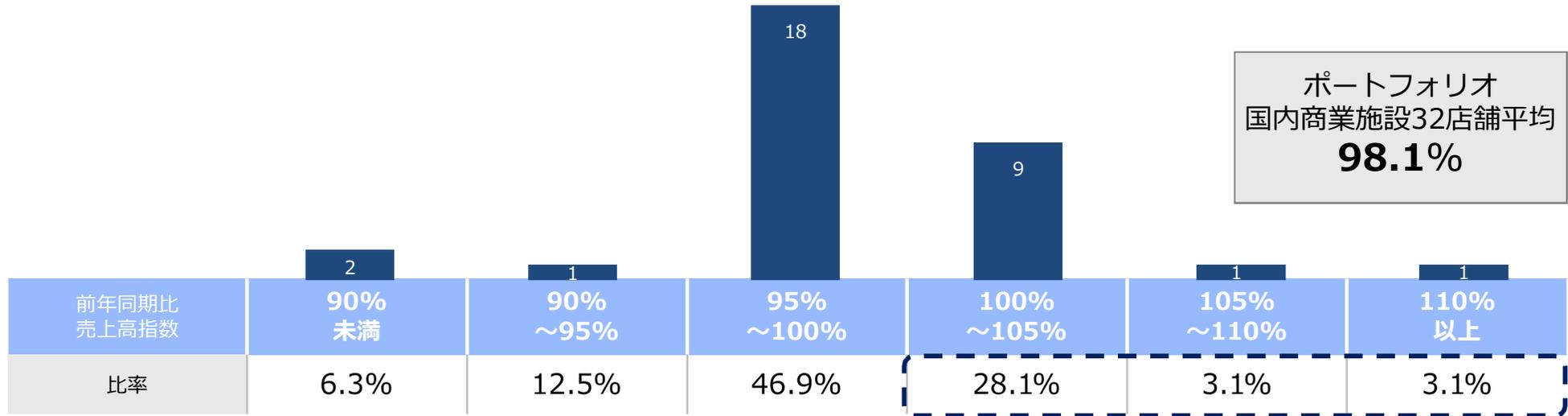
平成26年3月~平成27年2月
(12ヶ月間) **789**億円
(昨年対比) **101.4%**

平成27年3月~平成28年2月
(12ヶ月間) **794**億円
(昨年対比) **100.7%**

(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。

ポートフォリオ組入店舗の業績動向(3)

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)



売上高指数100%以上の店舗割合: **34.4%**

(注1) 平成28年6月~平成28年11月における各店舗の売上高について、同時期(平成27年6月~平成27年11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」各比率は、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。

(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。

増床・活性化投資への主な取り組み事例

イオンモール四日市北 フードコート増床リニューアル（第9期工事完了予定）



イオンモール倉敷 大規模リニューアル（第10期工事完了予定）



フードコート改修



キッズスペース改修



フードコートテラス席改修

イオンモール甲府昭和

増床リニューアル（第10期工事完了予定）

イオンモール株式会社と協議し、
平成28年8月に増床開発協定書を締結

■ スケジュール

平成28年8月	建築確認申請手続き開始
平成28年9月	増床棟着工
平成29年11月	増床棟竣工予定

■ 完成予想図



(注) 上記は完成予想図であり、完成後の建物とは必ずしも一致しません。増床棟は優先交渉権を取得したのみであり、本投資法人において取得を決定したのではなく、将来取得することを保証するものでもありません。また、上記は本書の日付現在のスケジュールであり、工事の遅延その他の事由により実際の増床棟竣工時期は遅れる可能性があります。

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	21.2百万円	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	8.0百万円	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	57.3百万円	7.3%
イオンモール日吉津	平成28年12月	スターバックスコーヒー 入店工事	23百万円	2.0百万円	8.6%
イオンモール釧路昭和	平成29年1月	風除室改修工事	8百万円	0.8百万円	9.6%

第8期

イオンモール盛岡 増床リニューアルオープン (第7期)

既存テナント数	135
新規テナント (①)	28 (14) (注)
移転・改装 (②)	28
リニューアルテナント数 (①+②)	56

(注) ()内は岩手県初出店のテナント数



賃料増額を伴う主な活性化投資の予定

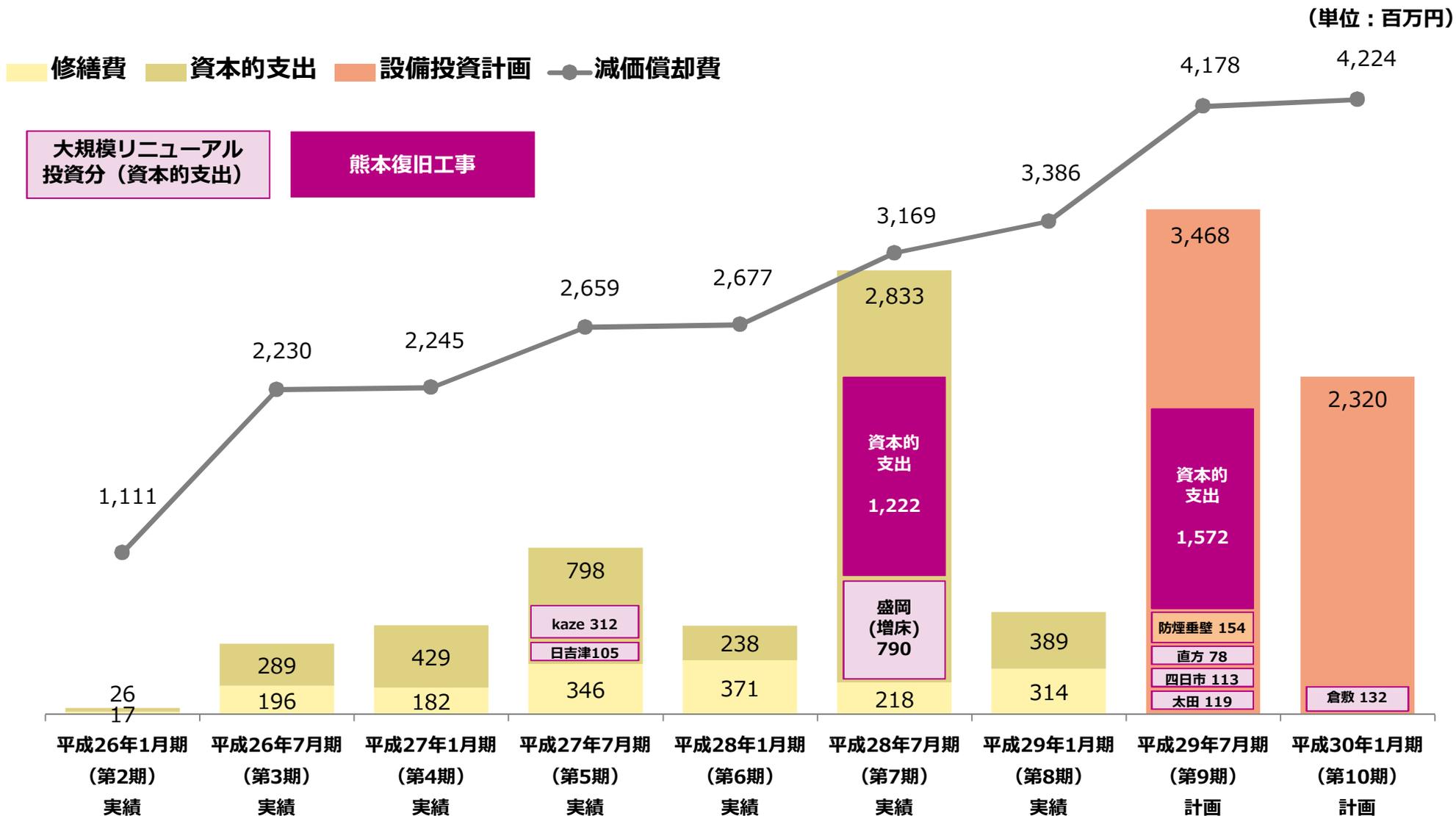
物件名称	工事完了時期 (予定)	活性化内容	活性化投資額(注1) (予定)	賃料改定時期 (予定)	活性化投資による効果 (予定)	
					賃料増額 (年換算)	投資額に対する 賃料増額率 (年換算)
イオンモール直方	第9期	照明LED化工事	78百万円	平成29年3月	7.9百万円 (注3)	10.2%
イオンモール四日市北	第9期	増床リニューアル	113百万円	未定(注2)	9.7百万円	8.5%
イオンモール太田	第9期	エスカレーター 新設工事	199百万円	未定(注2)	協議中	未定
イオンモール倉敷	第10期	大規模リニューアル	132百万円	未定(注2)	9.3百万円	7.5%

(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をいいます。

(注2) 「賃料改定時期」が未定のため業績予想には織り込んでいません。

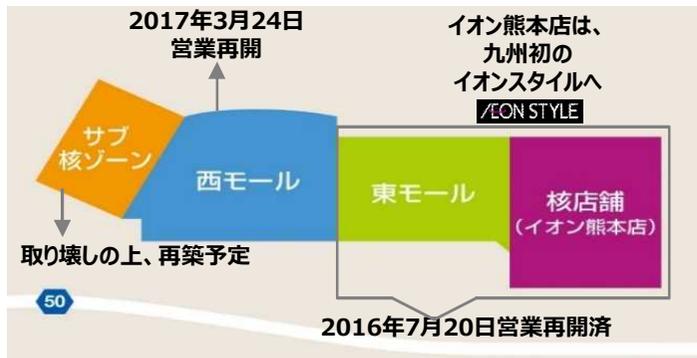
(注3) 「賃料増額」期間は、賃料改定時から10年間です。

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



2017年3月には「西モール」のイオンシネマを含む「全143店舗」の営業再開 (「サブ核ゾーン」除く全館オープン)

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



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) 実績 227百万円
- 2017年7月期 (第9期) 予想 335百万円



イオンモール熊本稼働状況 (今後の見通し含む)

	2016年			2017年以降
	4月-6月	7月-9月	10月-12月	
サブ核ゾーン				稼働率85% 取り壊しの上再築 営業再開予定
西モール		稼働率57%	~レストラン営業再開~ 2016年12月23日・ 2017年1月26日	2017年3月24日西モール49店舗営業再開予定 ~より安全・安心にお楽しみいただけるショッピングモールへ~
東モール			2016年7月20日に営業再開	~より魅力的で安全な最新鋭のモールへ~
核店舗 2F	稼働率15%		2016年7月20日に九州初の「イオンスタイル」として営業再開	
核店舗 1F	2016年4月20日に営業再開			

※稼働率は総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合(%)を示したものの

「更なる投資地域の分散」と「地震保険の加入」により、安定性の高いポートフォリオを構築

(1) 地震保険の加入

保険対象ポートフォリオ	保険金額
国内33物件 (熊本除く)	30億円 (免責1億円)

- ・国内ポートフォリオPML34物件 1.1%
- ・熊本の地震保険については西モール営業再開後の加入に向け保険会社と準備中

防煙垂壁



イオンモール熊本天井(耐震補強)



(2) 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

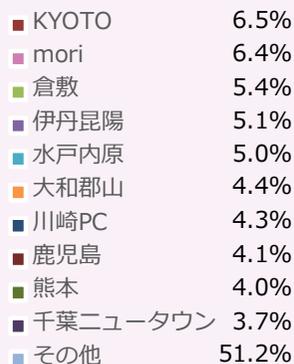
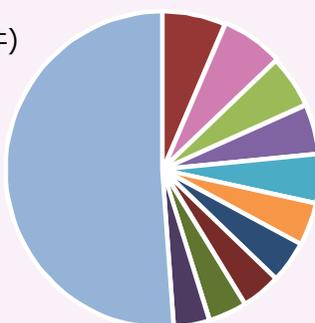
<新たな強化策>

- 災害リスクに備えた非課税準備金制度の創設に関する税制改正要望を継続
- 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)の工事を実施

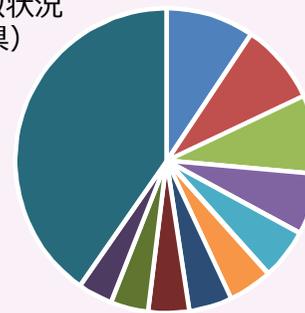
第9期はイオン相模原ショッピングセンター(37百万円)、イオンモール加西北条(61百万円)、イオンモール日吉津(56百万円)にて防煙垂壁不燃材への改修工事を予定
第9期取得物件については、イオンモール伊丹昆陽、イオンモール土浦にて防煙垂壁不燃材への改修工事完了済

参考：保有物件の投資分散状況

投資比率
(上位10物件)



物件エリアの分散状況
(国内24道府県)



マレーシアへ投資を行うことで収益の多様化を推進

イオン・タマン・ユニバーシティ S Cにおいて、「現行賃料対比+7.35%の賃料増額」を実現

CPI連動の賃貸借契約に基づき賃料増額を実現

賃料増額実績 (イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター)



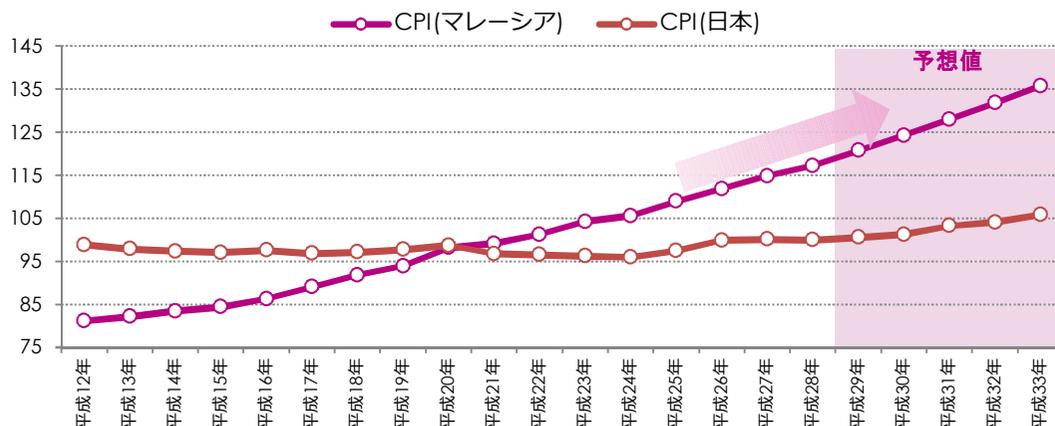
	取得時点	賃料改定後
取得日	平成26年6月25日	
取得価額	20 million RM (共有持分18.18%相当)	
鑑定評価額	20 million RM ⇒ 21.5 million RM (共有持分18.18%相当)	
所在地	マレーシア国 ジョホール州	
敷地面積	35,070㎡	
延床面積	22,870㎡	
建築時期	平成14年5月30日	
テナント	AEON CO.(M) BHD. (イオンマレーシア社)	

- 賃貸借契約締結後、3年が経過。CPI連動による賃料改定に伴い、月額賃料は、現行賃料対比で+7.35%増額

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、賃貸借期間中は解約不可。
- 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。）

マレーシアと日本のCPI推移



(出典) IMF World Economic Outlook Database, October 2016

トラックレコードがあるマレーシアにおいて投資を実施

- スポンサーグループはマレーシアにおいて30年を超える実績を有しており、不動産に関する法律・税務・会計などのノウハウを有している
- イオングループはマレーシアにおいて日本と同様に、リテラーとして確固たる地位を確立できており、物件に関しても十分なトラックレコードを確認した上で取得することが可能

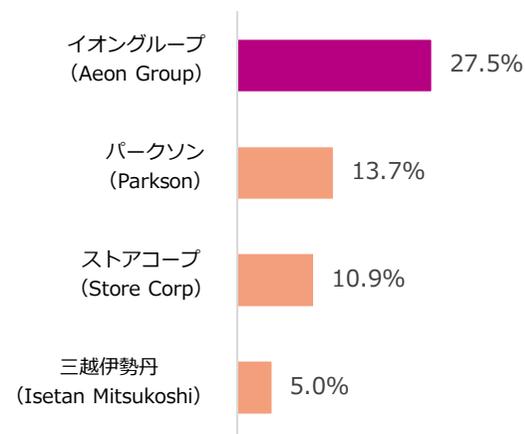


会社名	イオンマレーシア社 AEON Co. (M) BHD.
設立年月日	昭和 59 年 9 月 15 日
大株主及び 持ち株比率	イオン株式会社 51.0%
資本金	702 million RM (2017/1/31時点)

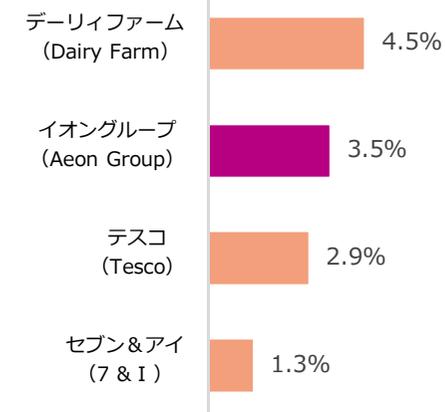
マレーシアにおいて運営するモール型SC



複合型小売店



店舗型小売店



(出典) Euromonitor International