
Appendix 1 ポートフォリオ、BS PL及び財務の状況



ポートフォリオ一覧

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	19,837	23,800	3,963	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	6,359	7,880	1,521	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	5,694	6,720	1,026	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	6,151	7,080	929	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	15,258	18,112	2,854	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	6,337	8,190	1,853	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	10,025	10,900	875	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	4,152	5,110	958	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	9,272	10,200	928	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	3,233	3,700	467	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	6,545	7,690	1,145	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	7,127	8,440	1,313	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	16,647	19,300	2,653	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	7,566	9,260	1,694	0.6%
RSC-13	イオンモール直方(注7)	福岡県直方市	平成25年11月	151,969.51	11,246	10,362	13,000	2,638	0.1%
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	14,735	12,500	△2,235	6.2%
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	20,829	22,500	1,671	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	5,637	6,340	703	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	145	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	2,426	2,770	344	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	1,297	1,470	173	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	2,224	2,610	386	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	14,156	14,800	644	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	12,092	12,400	308	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	8,236	8,600	364	2.5%
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	7,944	8,220	276	2.9%

ポートフォリオ一覧

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) (%)
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	6,158	6,430	272	4.5%
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	平成29年2月	122,944.71	16,860	16,931	17,600	669	1.8%
RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	平成29年2月	132,341.35	13,400	13,434	13,900	466	6.1%
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	平成29年2月	86,848.51	12,030	12,031	12,400	369	1.0%
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	平成29年2月	70,948.14	9,940	9,880	10,600	720	11.4%
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	6,393	6,560	167	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	14,293	15,000	406	3.7%
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	平成29年2月	50,197.06	9,870	9,912	10,300	388	12.5%
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)	554 (21百万RM)	△126 (△733千RM)	0.8%
M-2	イオンモールセレンバン 2	マレーシア国 ヌグリスンビラン州	平成28年9月	81,135.00	5,252 (215百万RM)	-	6,011 (233百万RM)	-	4.0%
合計 (2017年7月31日現在、36物件)				3,244,337.00	330,690	-	352,878	-	-

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) (%)
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	平成29年9月	58,402.66	9,552	-	9,790	-	2.7
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	平成29年9月	27,603.46	4,394	-	4,520	-	9.3
L-3	ダイエー茨木 プロセスセンター	大阪府茨木市	平成29年10月	50,783.58	6,810	-	7,080	-	12.6
合計 (2017年10月2日現在、39物件)				3,381,126.70	351,446	-	374,268	-	-

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) (%)
CSC-2	検見川浜ベイサイドモールフェリア (仮称：イオンスタイル検見川浜)	千葉県千葉市	平成29年11月	29,947.62	3,748	-	3,830	-	2.6
合計 (2017年11月30日予定、40物件)				3,411,074.32	355,194	-	378,098	-	1.2%

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、平成29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) 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) 「イオンモール直方」については敷地の一部を譲渡したことにより、「イオンモール熊本」については資産の一部を除却したことにより、それぞれ取得時より取得価額が減少しています。

第9期保有資産（36物件）における鑑定評価

第9期末保有物件の含み益合計は、313億円

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8期末 (2017年1月末)	第9期末 (2017年7月末)	差異	第8期末 (2017年1月末)	第9期末 (2017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	23,800	23,800	0	4.8	4.8	0.0
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (注1)	(株) 谷澤総合鑑定所	6,730	7,880	7,880	0	5.2	5.2	0.0
RSC-1	イオンモール盛岡	(財) 日本不動産研究所	5,340	6,720	6,720	0	6.6	6.6	0.0
RSC-2	イオンモール石巻	(財) 日本不動産研究所	6,680	7,080	7,080	0	6.2	6.2	0.0
RSC-3	イオンモール水戸内原 イオンモール水戸内原（土地）	(財) 日本不動産研究所	16,460 105	18,000 112	18,000 112	0	6.0 -	6.0 5.2	0.0 -
RSC-4	イオンモール太田	(財) 日本不動産研究所	6,860	7,990	8,190	200	6.4	6.4	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	10,800	10,900	100	5.2	5.2	0.0
RSC-6	イオンモール大垣	(財) 日本不動産研究所	4,950	5,130	5,110	▲ 20	6.9	6.9	0.0
RSC-7	イオンモール鈴鹿	(財) 日本不動産研究所	9,660	10,200	10,200	0	6.2	6.4	0.2
RSC-8	イオンモール明和	(株) 谷澤総合鑑定所	3,290	3,700	3,700	0	6.5	6.5	0.0
RSC-9	イオンモール加西北条	(財) 日本不動産研究所	7,230	7,670	7,690	20	6.8	6.8	0.0
RSC-10	イオンモール日吉津	(財) 日本不動産研究所	7,780	8,410	8,440	30	6.8	6.8	0.0
RSC-11	イオンモール倉敷	(財) 日本不動産研究所	17,890	19,200	19,300	100	6.0	6.0	0.0
RSC-12	イオンモール綾川	(財) 日本不動産研究所	8,740	9,260	9,260	0	6.4	6.4	0.0
RSC-13	イオンモール直方	(財) 日本不動産研究所	11,246	13,000	13,000	0	6.4	6.4	0.0
RSC-14	イオンモール熊本	(財) 日本不動産研究所	13,148	-	12,500	-	-	6	-
RSC-15	イオンモールKYOTO	(財) 日本不動産研究所	21,470	22,500	22,500	0	4.8	4.8	0.0
RSC-16	イオンモール札幌平岡	(株) 谷澤総合鑑定所	5,900	6,340	6,340	0	6.2	6.2	0.0
RSC-17	イオンモール釧路昭和	(株) 谷澤総合鑑定所	1,780	1,930	1,930	0	6.8	6.8	0.0
RSC-18	イオンモール利府	(株) 谷澤総合鑑定所	2,560	2,770	2,770	0	6.4	6.4	0.0
RSC-19	イオンモール山形南	(株) 谷澤総合鑑定所	1,350	1,470	1,470	0	6.6	6.6	0.0
RSC-20	イオンモール四日市北	(株) 谷澤総合鑑定所	2,210	2,450	2,610	160	6.2	6.2	0.0
RSC-21	イオンモール大和郡山	(財) 日本不動産研究所	14,500	14,800	14,800	0	5.6	5.6	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	12,400	12,400	0	4.9	4.9	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	8,610	8,600	▲ 10	5.8	5.0	0.0
RSC-24	イオンモール苫小牧	(株) 谷澤総合鑑定所	7,840	8,060	8,220	160	5.9	5.9	0.0
RSC-25	イオンモール小山	(財) 日本不動産研究所	6,280	6,430	6,430	0	6.7	6.7	0.0
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	(財) 日本不動産研究所	16,860	-	17,600	-	-	5.6	-
RSC-27	イオンモール鹿児島	(株) 谷澤総合鑑定所	13,400	-	13,900	-	-	6.0	-
RSC-28	イオンモール土浦	(財) 日本不動産研究所	12,030	-	12,400	-	-	6.3	-
RSC-29	イオンモールかほく	(財) 日本不動産研究所	9,940	-	10,600	-	-	6.9	-
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	6,560	6,560	0	5.0	5.0	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	14,700	15,000	300	5.0	4.9	▲ 0.1
L-2	イオン南大阪RDC	(財) 日本不動産研究所	9,870	-	10,300	-	-	4.9	-
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)	553 (21.5百万RM)	554 (21.5百万RM)	-	-	-	-
M-2	イオンモール セレンバン 2 (注3)	(財) 日本不動産研究所	5,252 (215百万RM)	5,995 (233百万RM)	6,011 (233百万RM)	-	-	-	-
合計			330,690	-	352,878	-	-	-	-

(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) 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・リングットの日貨換算は、第8期が平成29年1月31日、第9期が平成29年7月31日の為替相場（第8期1RM=25.73円、第9期1RM=25.80円、（小数点第3位を切捨て））を用いています。

(注3) マレーシア・リングットの日貨換算は、第8期が平成29年1月31日、第9期が平成29年7月31日の為替相場（第8期1RM=25.73円、第9期1RM=25.80円、（小数点第3位を切捨て））を用いています。

第9期（平成29年7月期）貸借対照表

区 分	第8期 平成29年1月31日現在		第9期 平成29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	14,705,064	5.3%	21,798,587	6.3%
現金及び預金	7,976,907	2.9%	12,002,593	3.5%
信託現金及び信託預金	6,184,712	2.2%	6,850,168	2.0%
前払費用	534,537	0.2%	512,960	0.1%
繰延税金資産	-	-	-	-
未収還付法人税等	25	0.0%	9	0.0%
未収消費税等	-	-	2,421,369	0.7%
その他	8,881	0.0%	11,486	0.0%
II 固定資産	263,423,397	94.6%	322,915,145	93.6%
有形固定資産	224,600,904	80.7%	268,759,693	77.9%
土地	108,463	0.0%	108,463	0.0%
信託建物	129,732,482	46.6%	163,353,883	47.3%
信託構築物	311,950	0.1%	577,328	0.2%
信託土地	92,208,872	33.1%	104,717,380	30.4%
無形固定資産	31,616,769	11.4%	46,785,787	13.6%
信託借地権	31,616,769	11.4%	46,785,787	13.6%
投資その他の資産	7,205,724	2.6%	7,369,664	2.1%
関係会社株式	6,078,453	2.2%	6,078,453	1.8%
長期前払費用	1,116,809	0.4%	1,280,749	0.4%
差入敷金及び保証金	10,460	0.0%	10,460	0.0%
III 繰延資産	199,828	0.1%	303,924	0.1%
投資口交付費	145,067	0.1%	251,602	0.1%
投資法人債発行費	54,761	0.0%	52,322	0.0%
資産合計	278,328,290	100.0%	345,017,657	100.0%

区 分	第8期 平成29年1月31日現在		第9期 平成29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	9,854,525	3.5%	5,908,878	1.7%
営業未払金	740,165	0.3%	1,177,198	0.3%
1年以内返済予定の長期借入金	4,200,000	1.5%	4,200,000	1.2%
未払金	261,252	0.1%	334,632	0.1%
未払費用	42,149	0.0%	48,121	0.0%
未払法人税等	605	0.0%	605	0.0%
未払消費税等	183,490	0.1%	-	-
災害損失引当金	3,755,901	1.3%	-	-
その他	670,961	0.2%	148,320	0.0%
II 固定負債	125,049,273	44.9%	156,774,477	45.4%
投資法人債	4,000,000	1.4%	4,000,000	1.2%
長期借入金	110,600,000	39.7%	140,300,000	40.7%
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	10,446,645	3.8%	12,471,849	3.6%
負債合計	134,903,799	48.5%	162,683,355	47.2%
純資産の部				
I 投資主資本	143,424,491	51.5%	182,334,301	52.8%
出資総額	142,996,124	51.4%	180,552,316	52.3%
出資総額控除額				
その他の出資総額控除額	△ 3,525,697	-	△ 3,525,697	-
出資総額控除額合計	△ 3,525,697	-	△ 3,525,697	-
出資総額（純額）	139,470,427	50.1%	177,026,618	51.3%
剰余金	3,954,064	1.4%	5,307,682	1.5%
当期末処分利益又は当期末 処理損失(△)	3,954,064	1.4%	5,307,682	1.5%
純資産合計	143,424,491	51.5%	182,334,301	52.8%
負債純資産合計	278,328,290	100.0%	345,017,657	100.0%

第9期（平成29年7月期）損益計算書

区 分	第8期 自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日		第9期 自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	
	金額 (千円)	構成比	金額 (千円)	構成比
営業収益	11,974,815	100.0%	14,642,554	100.0%
賃貸事業収入	11,974,815	100.0%	14,561,163	99.4%
不動産等売却益	-	-	81,390	0.6%
営業費用	7,303,361	61.0%	9,017,702	61.6%
賃貸事業費用	6,613,972	55.2%	8,253,947	56.4%
資産運用報酬	544,722	4.5%	613,960	4.2%
資産保管手数料	14,211	0.1%	17,380	0.1%
一般事務委託手数料	43,947	0.4%	50,702	0.3%
役員報酬	3,600	0.0%	3,600	0.0%
租税公課	4,688	0.0%	2,814	0.0%
その他営業費用	78,217	0.7%	75,297	0.5%
I 営業利益	4,671,454	39.0%	5,624,851	38.4%
営業外収益	5,086	0.0%	2,724	0.0%
受取利息	165	0.0%	62	0.0%
未払分配金戻入	-	-	2,662	0.0%
還付加算金	4,920	0.0%	-	-
営業外費用	717,841	6.0%	853,875	5.8%
支払利息	462,590	3.9%	546,237	3.7%
投資法人債利息	14,466	0.1%	17,907	0.1%
投資口交付費償却	58,712	0.5%	70,587	0.5%
投資口交付費	310	0.0%	4,413	0.0%
投資法人債発行費償却	2,022	0.0%	2,438	0.0%
投資口公開関連費用	-	-	334	0.0%
融資関連費用	179,149	1.5%	211,943	1.4%
その他	589	0.0%	13	0.0%
II 経常利益	3,958,699	33.1%	4,773,701	32.6%
III 特別利益	-	-	537,819	-
災害損失引当金戻入額	-	-	500,263	3.4%
固定資産税減免額	-	-	37,555	0.3%
IV 税引前当期純利益	3,958,699	33.1%	5,311,520	36.3%
法人税、住民税及び事業税	4,635	0.0%	4,621	0.0%
法人税等調整額	-	-	-	-
法人税等合計	4,635	0.0%	4,621	0.0%
V 当期純利益	3,954,064	33.0%	5,306,899	36.2%
前期繰越利益	-	-	783	0.0%
VI 当期未処分利益	3,954,064	33.0%	5,307,682	36.2%

	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)	第8期末 (平成29年1月末)	第9期末 (平成29年7月末)	新規借入後 (平成29年9月末)
短期借入金	2,000百万円	- 百万円	- 百万円	1,500百万円	1,500百万円	3,000百万円
長期借入金	73,400百万円	73,400百万円	98,900百万円	113,300百万円	143,000百万円	143,000百万円
投資法人債		2,000百万円	2,000百万円	4,000百万円	4,000百万円	4,000百万円
敷金保証金	8,111百万円	8,111百万円	10,169百万円	10,449百万円	12,474百万円	12,916百万円
負債残高	83,512百万円	83,512百万円	111,069百万円	134,904百万円	162,683百万円	164,624百万円
LTV (敷金込み)	41.0%	40.8%	42.8%	46.4%	46.7%	45.0%
LTV (敷金除く)	37.0%	36.9%	38.9%	42.7%	43.0%	41.4%
長期負債比率	97.3%	100.0%	100.0%	98.7%	99.0%	98.0%
固定金利比率	84.5%	87.1%	88.4%	96.5%	92.9%	91.9%
平均借入残存期間	4.3年	4.0年	4.1年	4.7年	4.4年	4.3年
平均調達金利	0.94%	0.95%	0.85%	0.84%	0.79%	0.79%

(注1) LTVについては、第三者割当を含むベースにて算定しています。

(注2) 2016年10月20日付の借入のうち、15億円については、会計上、「1年以内長期借入金」ですが、上記数値上は、「短期借入金」として計上しています。

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	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%)
	平成28年3月29日			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%
	平成28年5月31日			66億円	平成37年10月20日	実質固定金利(注2) 0.99100%
	平成28年2月29日			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10月20日			短期	15億円	15億円
		長期	234億円	39億円	平成31年10月21日	実質固定金利(注2) 0.23700%
				48億円	平成34年10月20日	実質固定金利(注2) 0.48750%
				12億円	平成34年10月20日	実質固定金利(注2) 0.55000%
				67億円	平成35年10月20日	実質固定金利(注2) 0.61375%
				27億円	平成37年10月20日	実質固定金利(注2) 0.87250%
41億円	平成38年10月20日	実質固定金利(注2) 1.00300%				
平成29年3月28日	長期	297億円	64億円	平成31年10月21日	変動金利 (基準金利(注1) + 0.22%)	
			61億円	平成33年10月20日	実質固定金利(注2) 0.43200%	
			52億円	平成34年10月20日	実質固定金利(注2) 0.52800%	
			2億円	平成34年10月20日	実質固定金利(注2) 0.63000%	
			68億円	平成36年10月21日	実質固定金利(注2) 0.83800%	
50億円	平成38年10月20日	実質固定金利(注2) 1.09710%				
新規借入	平成29年9月19日	短期	15億円	15億円	平成29年12月27日	変動金利 (基準金利(注1) + 0.22%)

(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 2 海外資産



マレーシアへ投資を行うことで収益の多様化を推進

スポンサーグループが30年以上の業歴を持つマレーシアにて投資を実施
CPI連動の賃貸借契約に基づき初の賃料増額を実現

物件名	イオン・タマン・ユニバーシティSC	イオンモールセレンバン2
取得価格	20 million RM	215 million RM
鑑定評価額	21.5 million RM	230 million RM
竣工日	平成14年	平成17年
鑑定NOI利回り	7.2%	6.30% (税引後投資利回り：4.20%)

CPI連動の賃貸借契約に基づき賃料増額を実現

- 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

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（イオンモールSeremban2のみ）

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



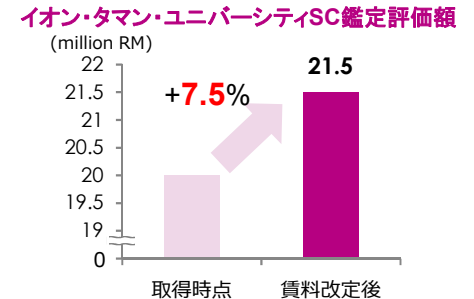
会社名	イオンマレーシア社 AEON Co. (M) BHD.
設立年月日	昭和 59 年 9 月 15 日
大株主及び 持ち株比率	イオン株式会社 51.0%
資本金	702 million RM (2017/1/31時点)

マレーシアにおいて運営するモール型SC

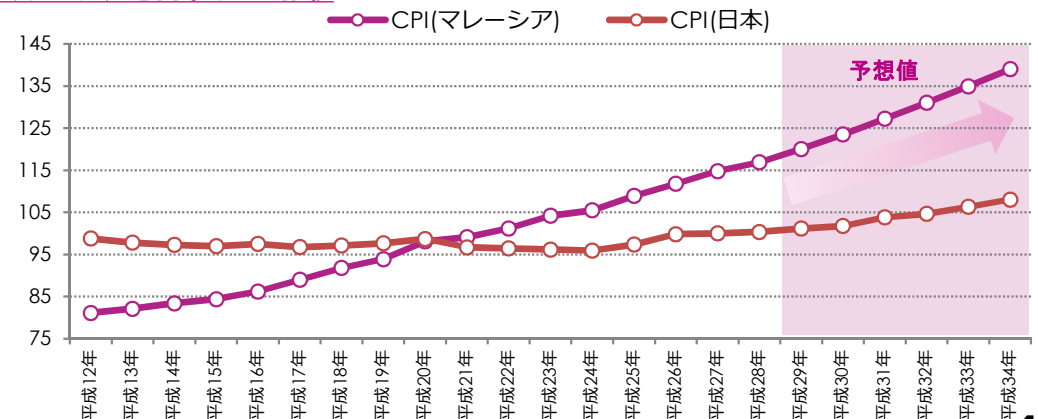


イオン・タマン・ユニバーシティSCにおける賃料の増額改定

- 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



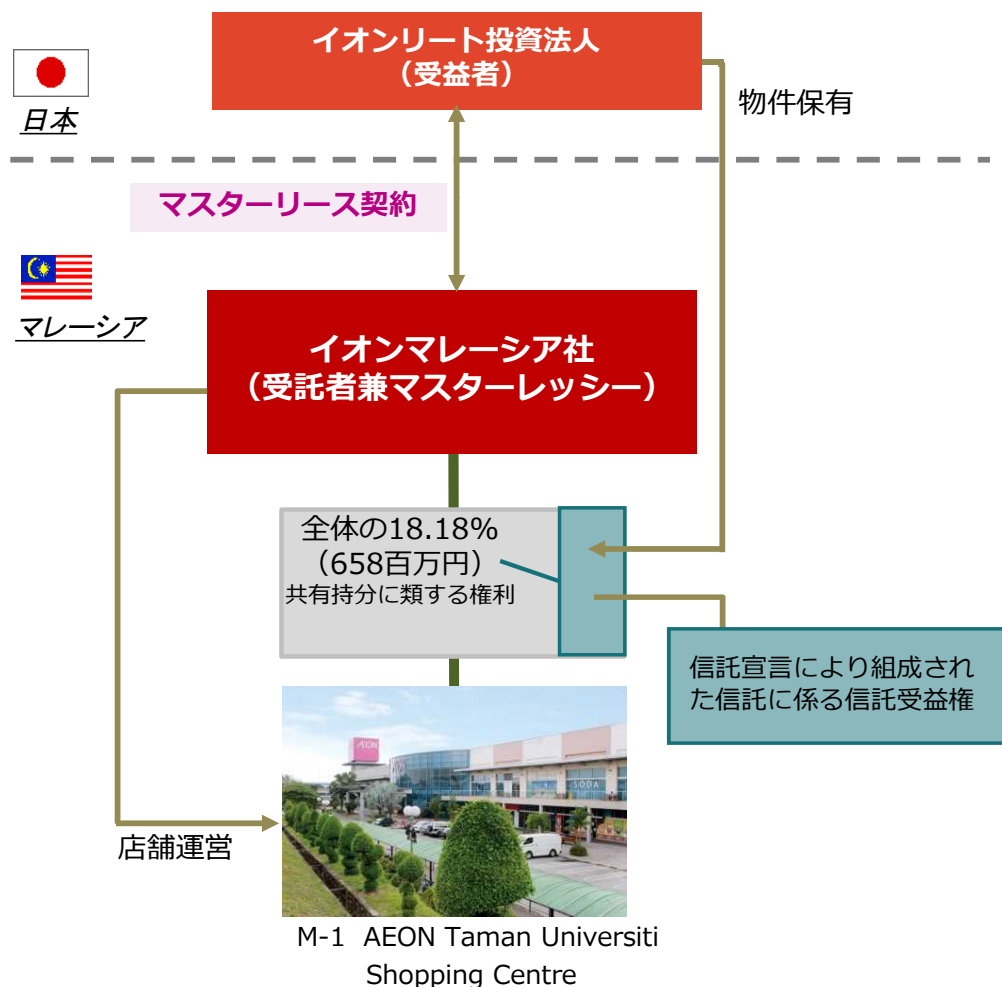
マレーシアと日本のCPI推移



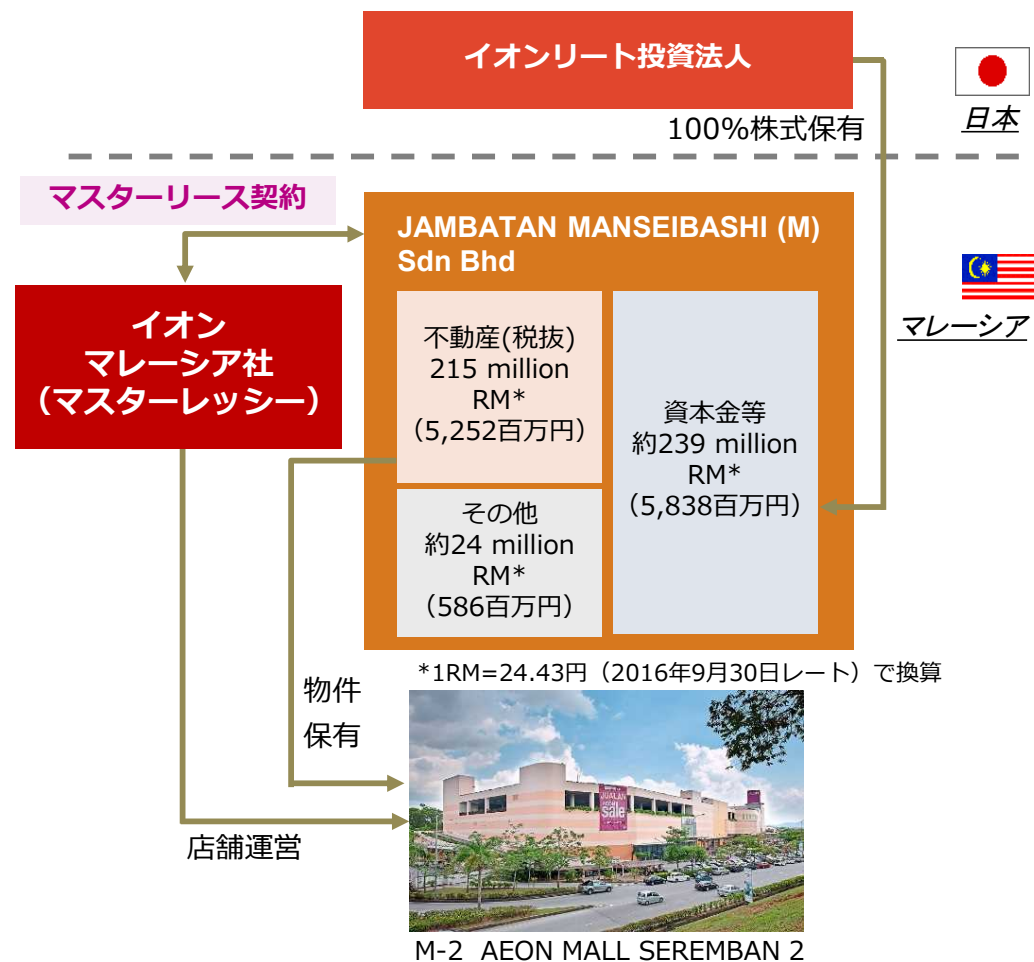
海外不動産取得スキームについて

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）

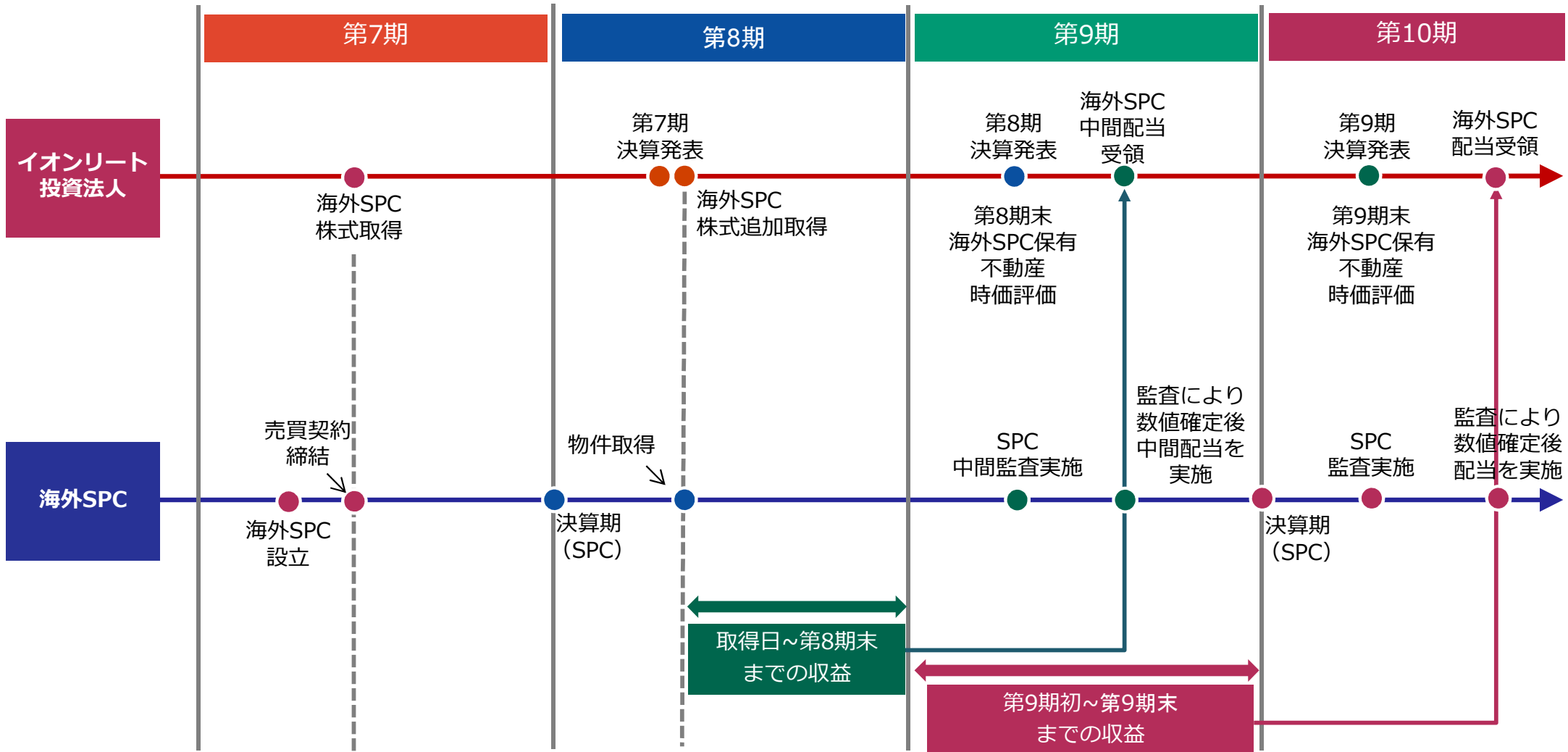


海外SPCスキーム（2016年9月取得完了）



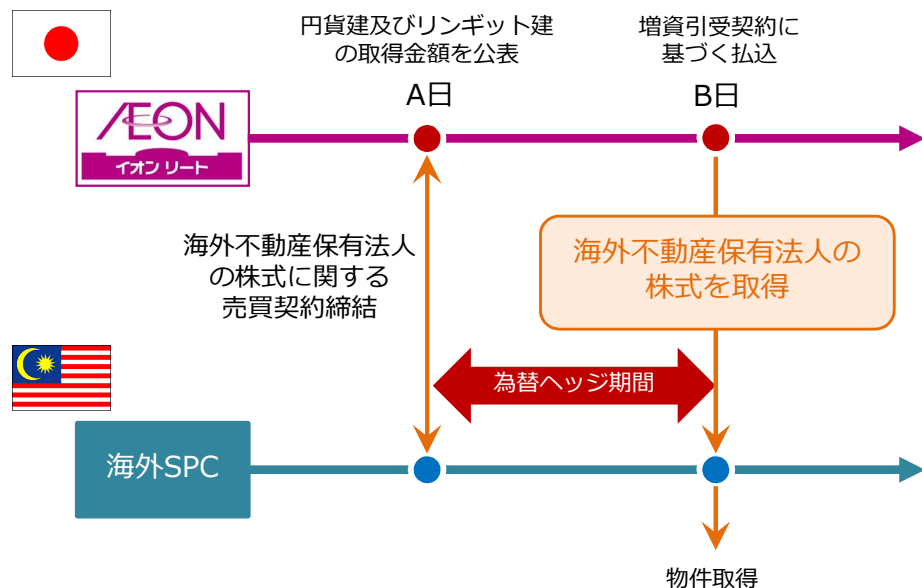
海外SPCの事業年度と投資法人の決算との関係（概念図）

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、10期決算から
海外SPCは現地法制上、1年決算であるが中間配当を実施することを想定

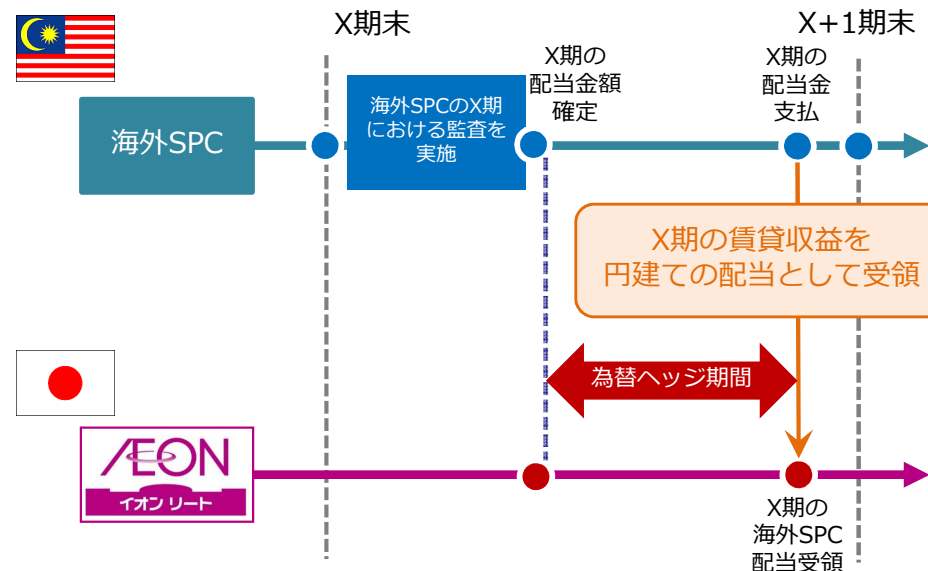


投資元本（海外SPC株式）及び配当に対する為替ヘッジ方針

投資元本（海外SPC株式）の取得時における為替ヘッジ（イメージ）



海外SPCからの受取配当における為替ヘッジ（イメージ）



投資元本（海外SPC株式）の取得時における為替ヘッジ方針

- 投資元本（海外SPC株式）に関しては、取得時において為替予約によるヘッジを実施予定
 - ✓ 取得時に公表した円貨建の取得価格と実際の円貨建の取得価格に変動が生じないように、取得公表日での為替レートで取得を行うための為替ヘッジを実施
 - ✓ 取得日が期をまたぐ場合、原則的に決算期末を越える形での為替ヘッジは実施しない
- 投資元本（海外SPC株式）は、契約日での為替レートで取得価額を確定
 - ✓ 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、取得価額確定後、為替での評価替えは行わない。

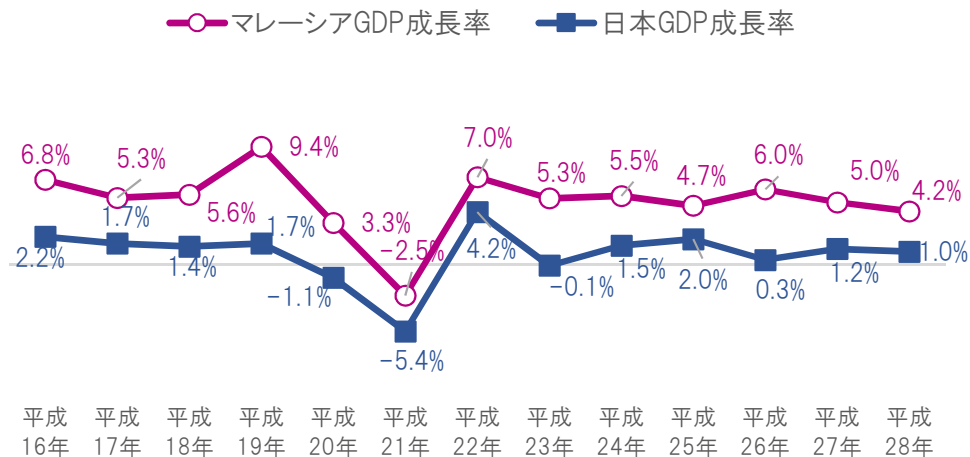
海外SPCからの受取配当における為替ヘッジ方針

- 海外SPCからの受取配当に関しては、円貨建の配当金額を確定させるために期末時点において為替予約によるヘッジを実施予定
 - ✓ 海外SPCからの株式配当については、海外SPCによるリングgit建て配当金額確定時点から投資法人の配当金受領時点までの期間について、為替予約によるヘッジを実施

予算策定における想定為替レート

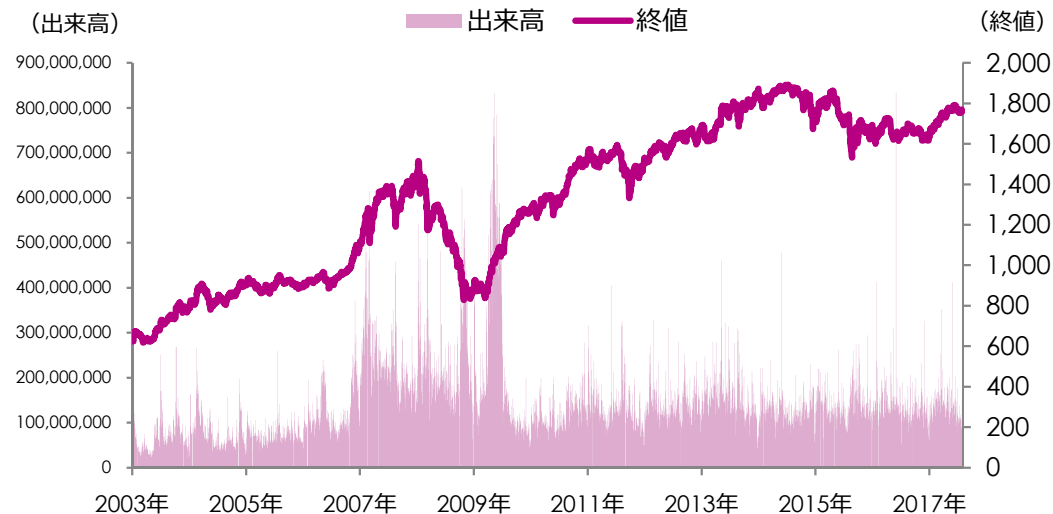
- 予算策定時の為替レートに対し、為替動向を勘案して保守的に想定為替レートを設定。
 - ✓ 第10期（平成30年1月期）、第11期（平成30年7月期）の予想における想定為替レートは24.0円（平成29年7月31日時点：25.837円）

日本・マレーシアGDP成長率の推移



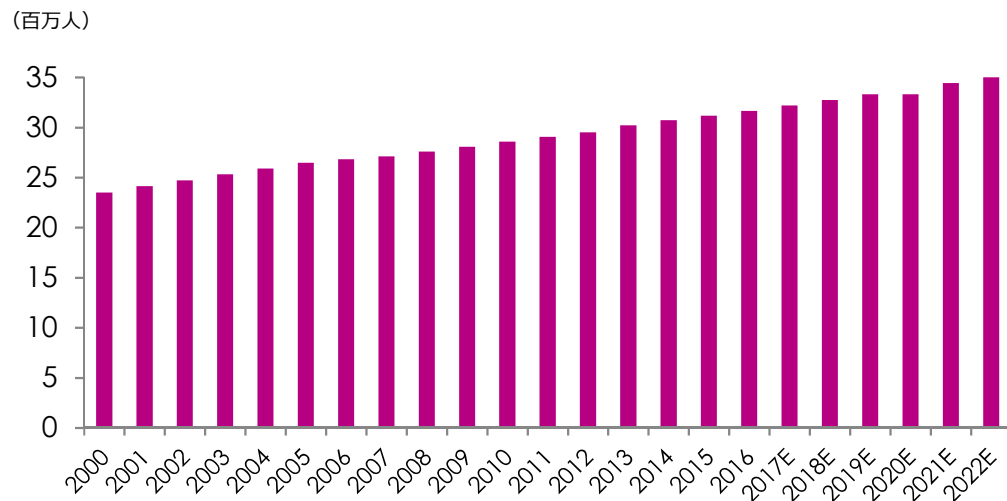
(出典) THE WORLD BANK DataBank, August 2017

FTSEブルサ・マレーシアKLCI指数の推移



(出典) Bloomberg

マレーシアの人口推移 (2017年以降予想値)



(出典) International Monetary Fund, World Economic Outlook Database (April 2017)

マレーシア・リンギット/円 (日足) の推移



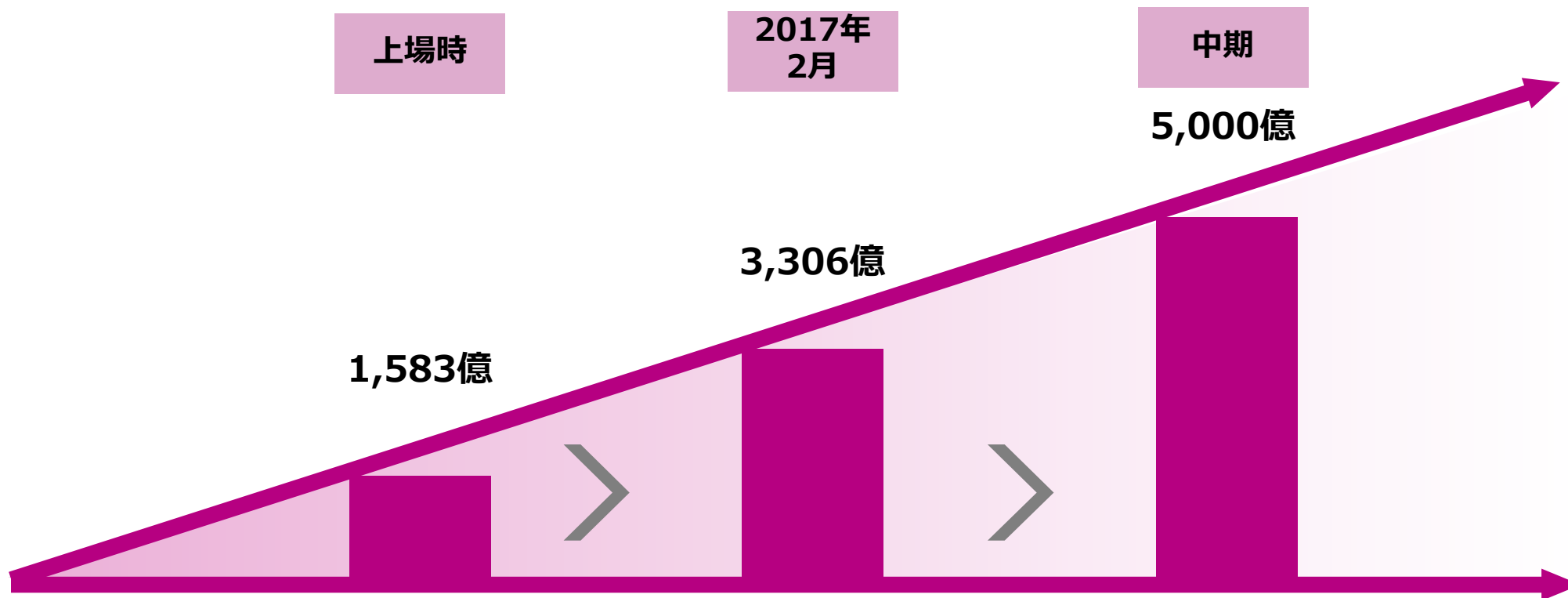
(出典) Bloomberg

Appendix 3 基本方針等



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、上場後3年で3,000億円を達成、新たに中期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。

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。

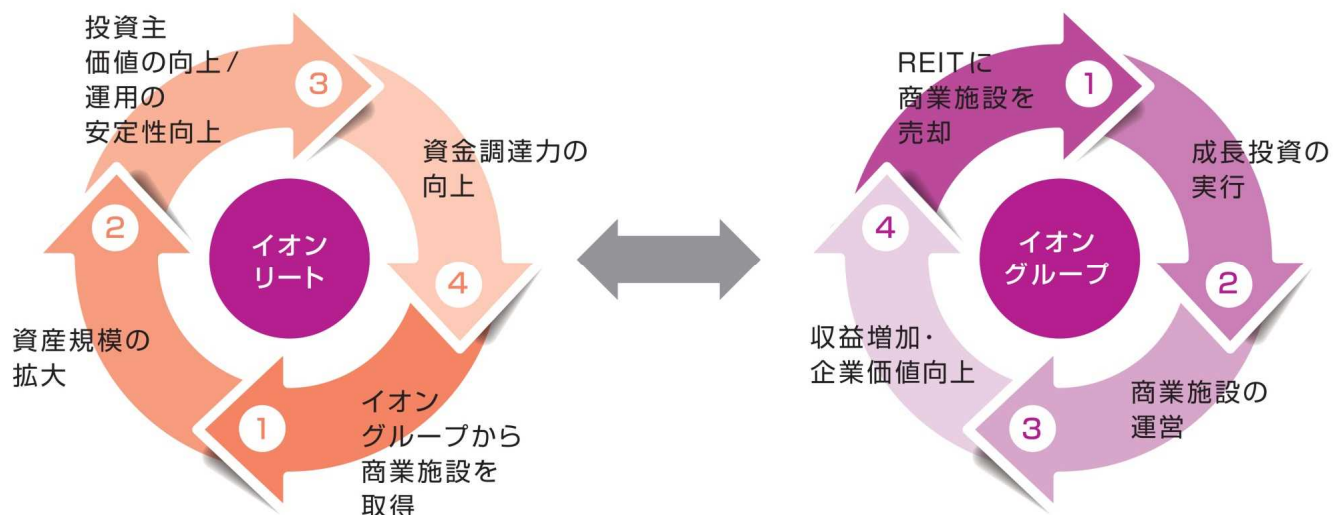
本投資法人は、商業施設等への投資を通じて人々の豊かな生活の実現及び地域社会への貢献を理念としながら、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

(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296社の連結子会社及び32社の持分法適用関連会社（平成29年2月末日現在）にて構成されるグループをいいます。

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
- (仮称) 西風新都プロジェクト 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
- イオンモール新小松 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 三重県東員町
- (仮称) イオンモール津みなみ 三重県津市

- 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

北海道・東北

- 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
- (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
- (仮称) イオンモール座間 神奈川県座間市
- イオンモール新潟南 新潟県新潟市
- イオンモール佐久平 長野県佐久市
- イオンモール松本 長野県松本市

関東・甲信越

- 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
- イオンモール堺鉄砲町 大阪府堺市
- イオンモール神戸南 兵庫県神戸市
- イオンモール橿原 奈良県橿原市
- イオンモール和歌山 和歌山県和歌山市

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
- イオンモール堺鉄砲町 大阪府堺市
- イオンモール神戸南 兵庫県神戸市
- イオンモール橿原 奈良県橿原市
- イオンモール和歌山 和歌山県和歌山市



イオンモール新小松



イオンモール神戸南



イオンモール徳島



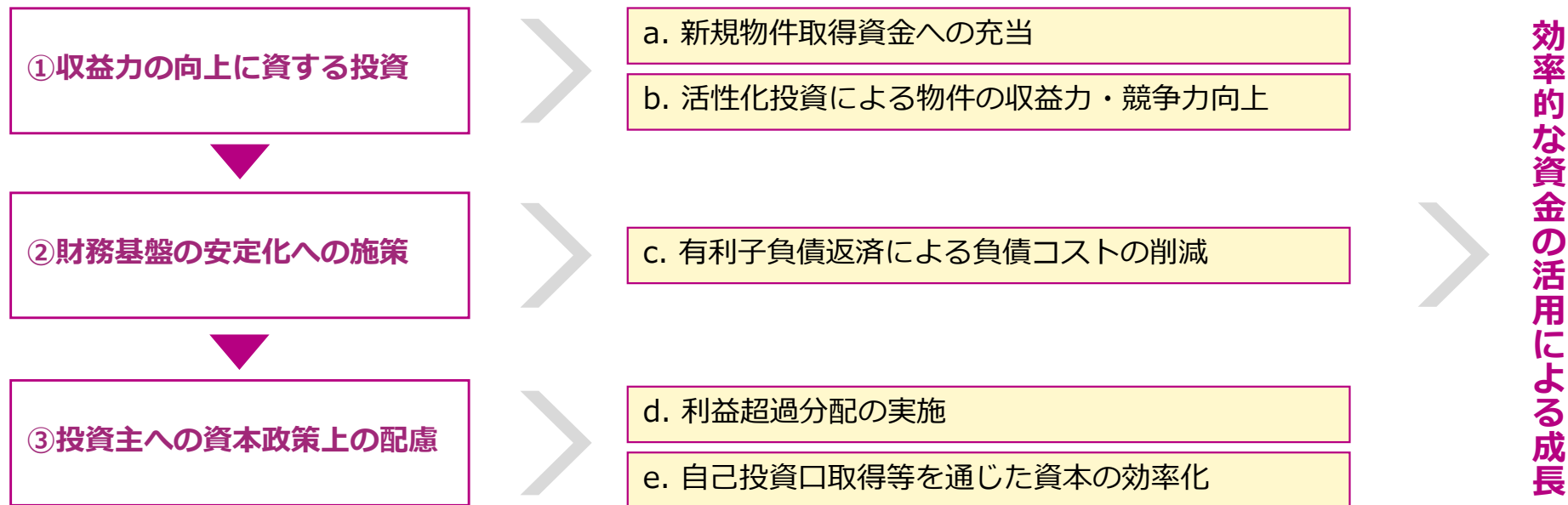
イオンモール松本

出典：イオン（株）及びイオンモール（株）提供の情報を基に本資産運用会社が作成（平成29年9月末現在）

（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。

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

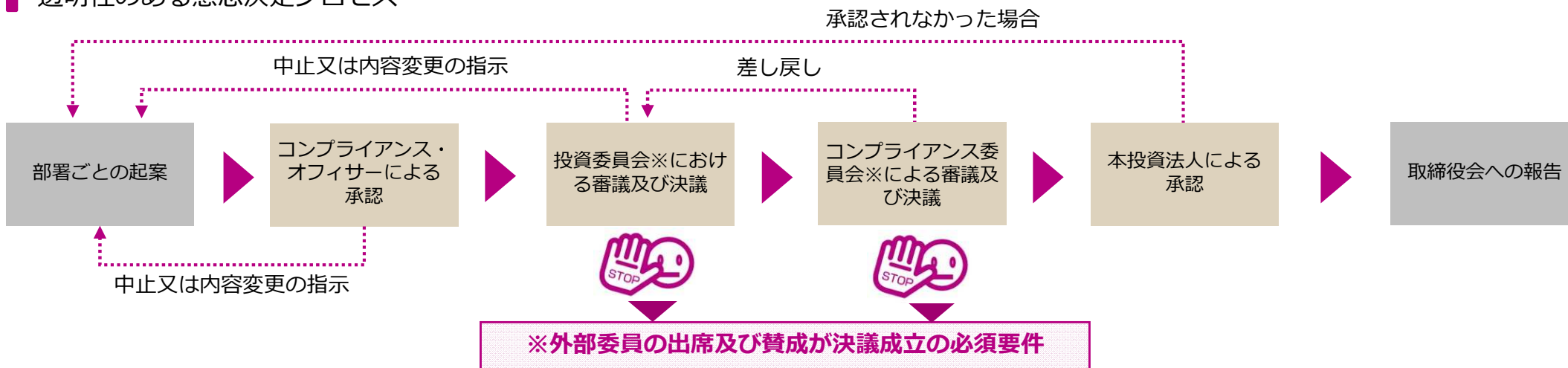


安定した財務基盤

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29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29年7月末現在)

投資口累積投資制度（るいとう）の導入

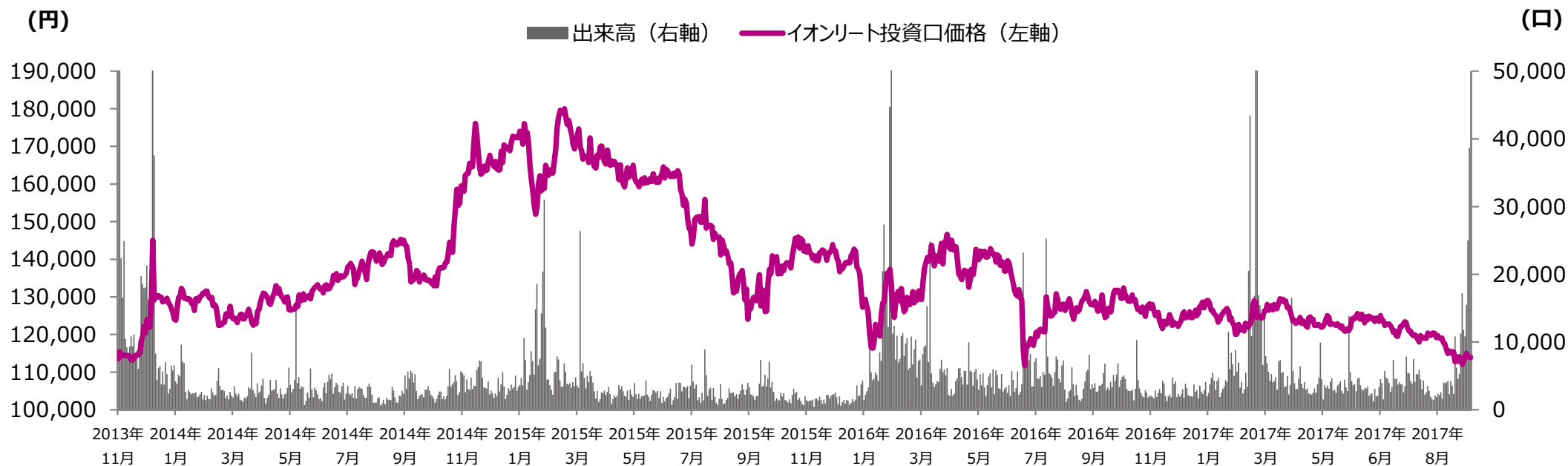
- 本投資法人及び資産運用会社の役職員が証券会社の累積投資制度を利用して本投資法人の投資口を取得できる制度を平成26年5月1日付で導入
- 投資口価格の価値向上及び業績向上への意識を高め、投資主の皆様の利益と合致した経済的な動機づけを付与

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

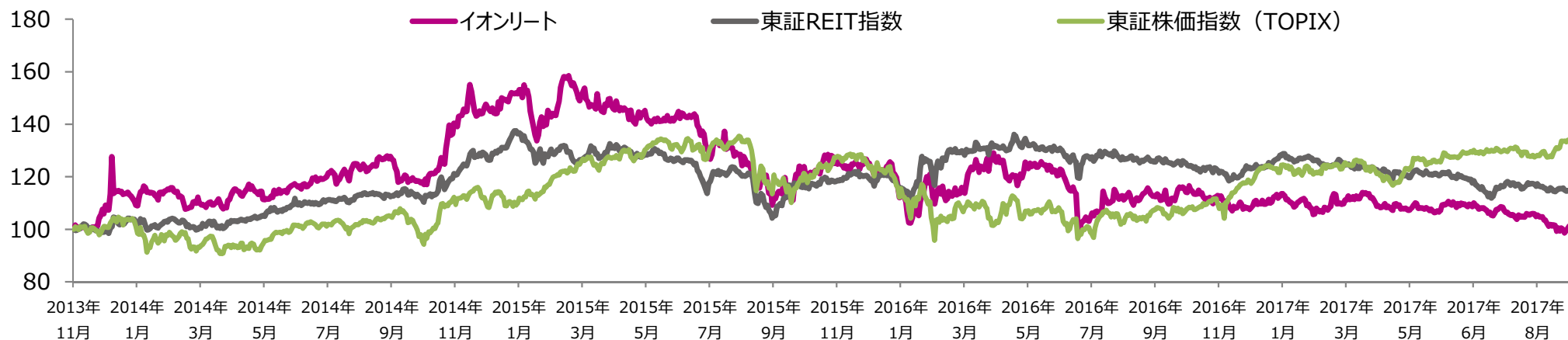
運用報酬体系		算定方法
運用報酬	運用報酬 I	総資産額 × 0.3% (上限料率) × {運用日数 / 年}
	運用報酬 II	運用報酬 II 控除前 一口当たり分配金 × NOI ^(注) × 0.001% (上限料率)
取得報酬		取得代金 × 0.5% (上限料率) (利害関係人との取引: 取得代金 × 0.25% (上限料率))
処分報酬		処分代金 × 0.5% (上限料率) (利害関係人との取引: 処分報酬なし)

(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

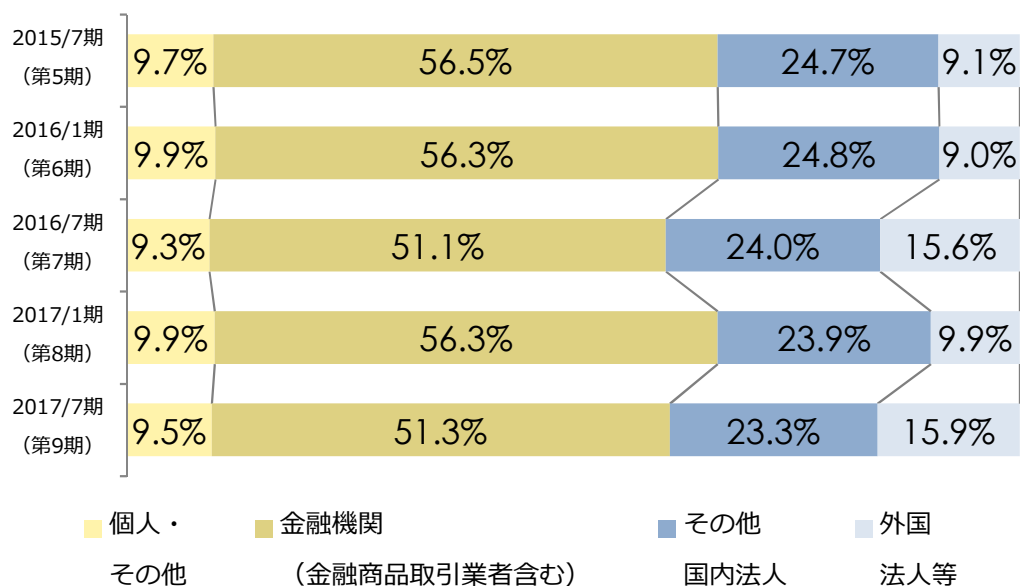


(注) イオンリート投資口価格及び東証REIT指数は、本投資法人の上場日終値を100として指数化

所有者別投資口数・投資主数

	投資口数				投資主数			
	2017年1月期末 (第8期末)		2017年7月期末 (第9期末)		2017年1月期末 (第8期末)		2017年7月期末 (第9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	129,083	9.9%	155,477	9.5%	18,124	96.7%	21,159	96.7%
金融機関(金融商品取引業者含む)	737,238	56.3%	839,345	51.3%	138	0.7%	159	0.7%
その他国内法人	313,016	23.9%	380,900	23.3%	301	1.6%	351	1.6%
外国法人等	130,130	9.9%	260,190	15.9%	174	0.9%	203	0.9%
合計	1,309,467	100.0%	1,635,912	100.0%	18,737	100.0%	21,872	100.0%

所有者別投資口保有割合



投資主上位10名一覧(平成29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	322,453	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)	269,255	16.5%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	145,842	8.9%
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	128,029	7.8%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	54,667	3.3%
6 三井住友信託銀行株式会社	27,150	1.7%
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	26,510	1.6%
8 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HCR00	21,607	1.3%
9 株式会社みずほ銀行	20,000	1.2%
9 東京センチュリー株式会社	20,000	1.2%
合計	1,035,513	63.3%

13カ国に広がるイオングループ



連結子会社、持分法適用関連会社の店舗及び駐在員事務所の数
 (注1) 友好提携会社を含む
 (注2) 名称が「イオンモール」のSCに加え、総賃貸面積20,000㎡以上のものを含む
 (注3) 名称が「イオンタウン」のNSC

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(2017年3月末時点) 約3,894万人

(注) 平成29年2月末現在

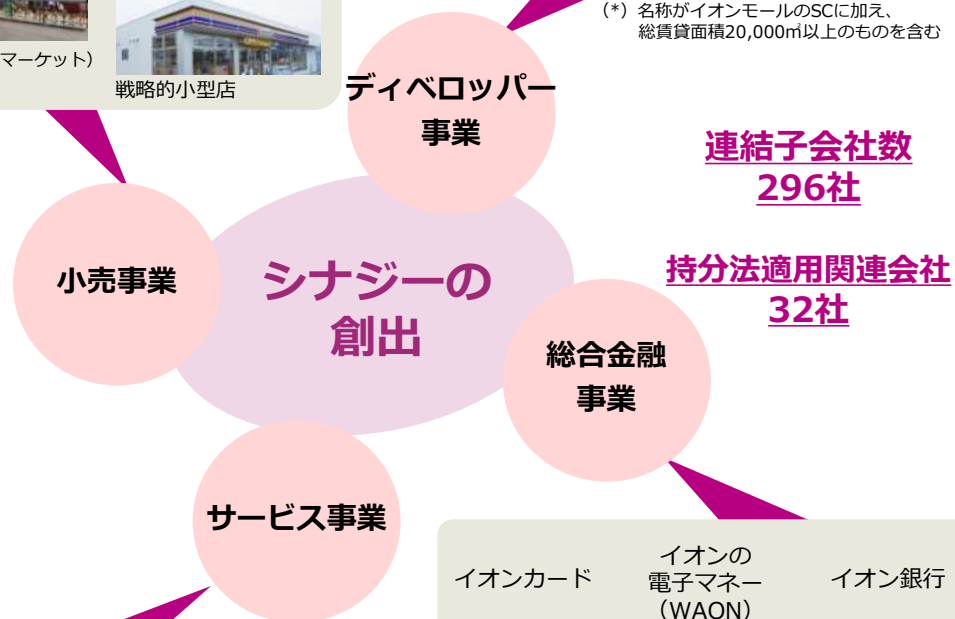
複合的な事業展開による相乗効果(シナジー)

GMS(総合スーパー) DS(ディスカウントストア)
 SM(スーパーマーケット) ドラッグ・ファーマシー
 戦略的小型店

イオンモール イオンタウン

国内外で274 モール(*)を展開

(*) 名称がイオンモールのSCに加え、総賃貸面積20,000㎡以上のものを含む



- 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: 03-5283-6361