
Appendix イオンリート投資法人の特徴



基本理念・基本方針

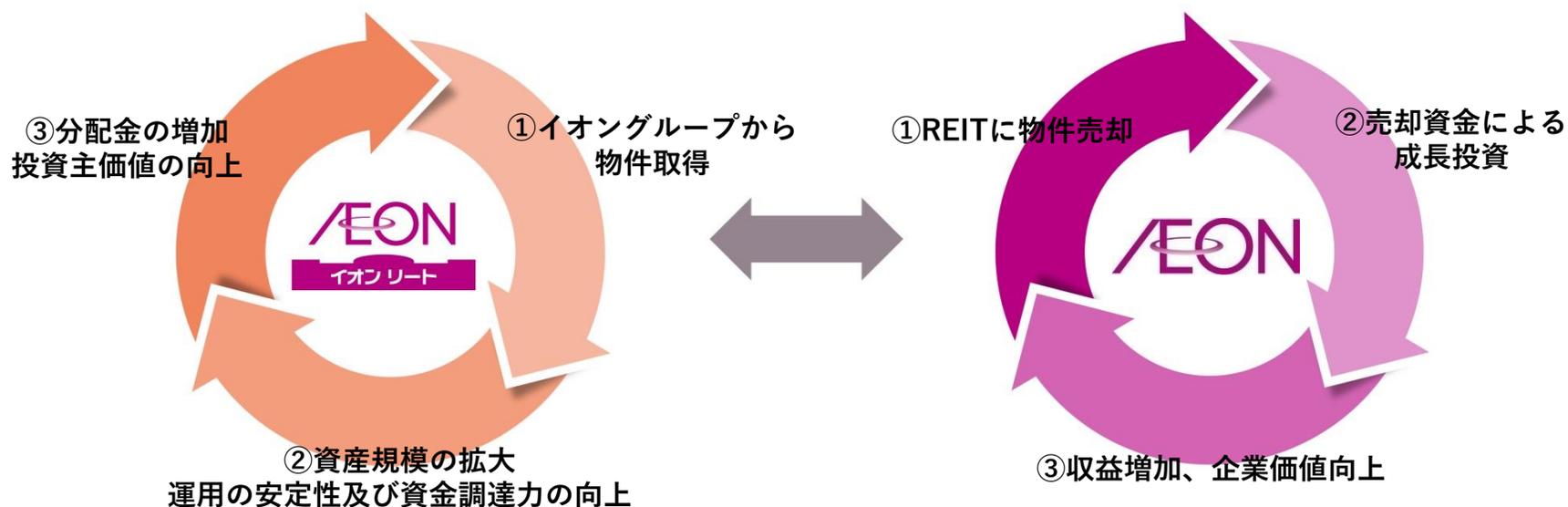
基本理念

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、中長期にわた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。

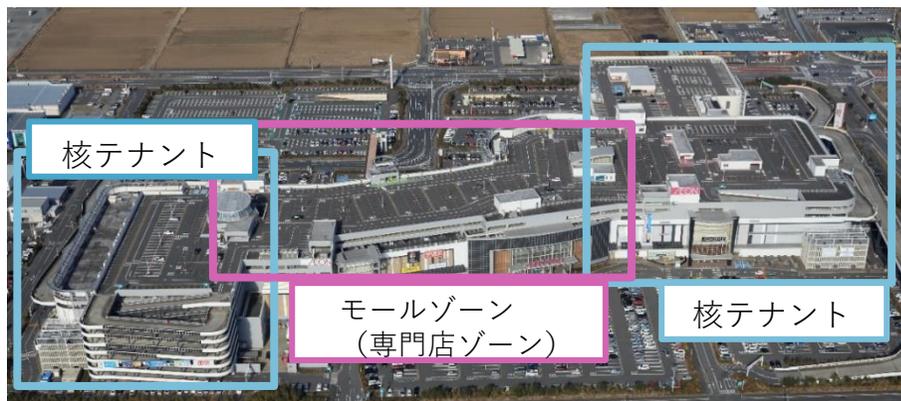


ポर्टフォリオ構築方針

	類型	投資比率 ^(注1)	
		国内 85%以上	海外 15%以下
大規模商業施設	スーパーリージョナル型ショッピングセンタ (SRSC)	複数の核テナント + 専門店200店超	
	リージョナル型ショッピングセンター (RSC)	大型GMS等 + 専門店50店以上	
	コミュニティ型ショッピングセンター (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	
その他の商業施設 (中小規模)	ネイバーフッド型ショッピングセンター (NSC)	食品スーパー等 + 専門店10~30店	
	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	
	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

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2) 、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て一括賃貸及び管理・運営する商業施設等

イオンモール水戸内原
(リージョナル型ショッピングセンター)



戦略的なキャッシュ・マネジメント

- 主な投資対象である大規模商業施設は、郊外立地が多く不動産価格に占める建物価格の割合が高くなる傾向
- また、オフィスビルや住居に比べて会計上の償却年数が短いことから、減価償却費の不動産価格に対する割合が大きくなる傾向
- 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



上場以降の資産規模の推移及び取組み

投資主価値の向上を意識した外部成長と資産入替、増築棟取得等の新たな取組みを実施



その他

J-REIT初となる海外不動産の取得
(イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター)

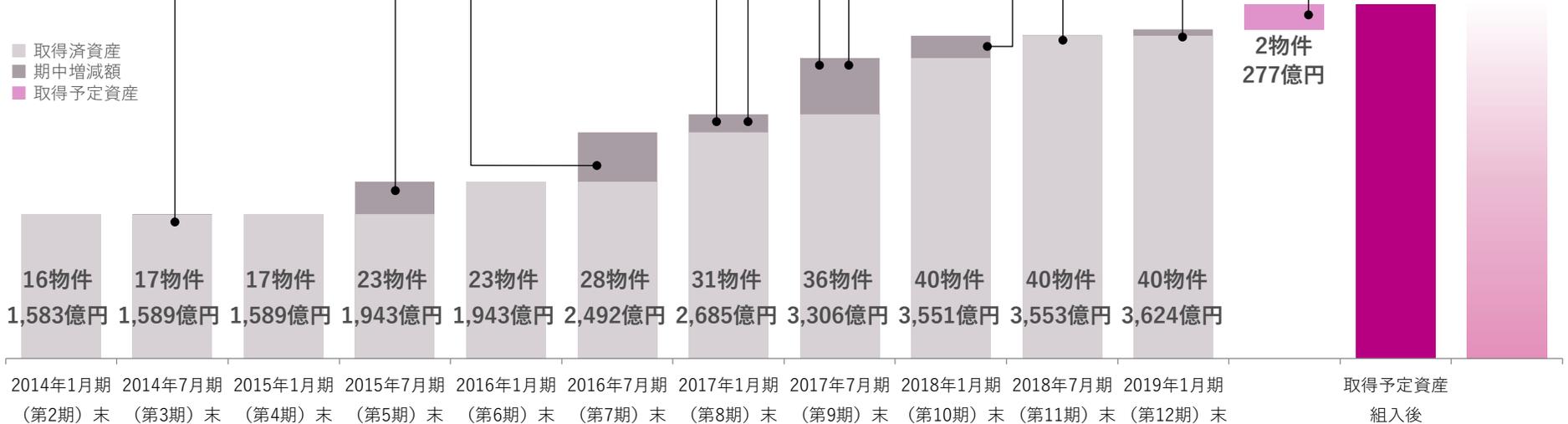
J-REIT初の投資手法による
海外不動産の取得
(イオンモール セレンパン2)

イオンモール熊本
復旧工事

イオンモール
京都五条
取得

イオンモール
熊本
売却

イオンモール甲府昭和
(増築棟)の取得



今後も
着実な成長を
目指す

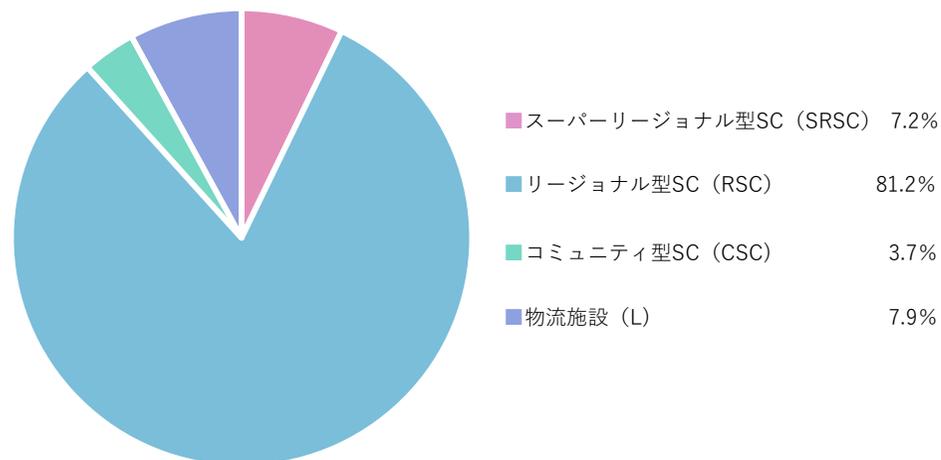
取得予定資産組入後のポートフォリオと分散状況

ポートフォリオの概要

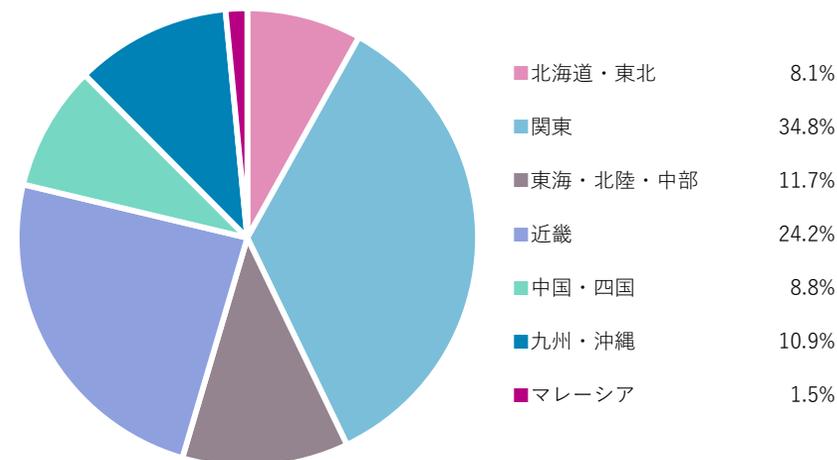
物件数	42物件（内、国内40物件、海外2物件）
取得（予定）価額合計	3,901億円
平均NOI利回り	6.4%
平均残存賃貸借契約期間 ^{（注1）}	16.2年
平均築年数 ^{（注2）}	14.5年
マスターリース稼働率 ^{（注3）}	100%

ポートフォリオの分散状況（取得（予定）価額ベース）

物件タイプ比率



エリア比率



ポートフォリオマップ (取得予定資産組入後)

42物件

国内40物件、
海外2物件

資産規模 3,901億円

- スーパーリージョナル型SC (SRSC)
- リージョナル型SC (RSC)
- コミュニティ型SC (CSC)
- 物流施設 (L)

東海・中部・北陸



6 イオンモール大垣



7 イオンモール鈴鹿



8 イオンモール明和



19 イオンモール銚路昭和



20 イオンモール四日市北



23 イオンモール甲府昭和



29 イオンモールかほく

九州・沖縄



10 イオンモール加西北条



11 イオンモール日吉津



12 イオンモール倉敷



13 イオンモール直方



27 イオンモール鹿児島



32 イオンモール福岡

マレーシア



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



M-2 イオンモールセレンパン2

近畿・中国・四国



9 イオンモール加西北条



10 イオンモール日吉津



11 イオンモール倉敷



26 イオンモール伊丹昆陽



21 イオンモール大和郡山



2 イオン南大阪RDC



3 ダイエー茨木プロセセンター



31 イオンモール京都五条



12 イオンモール堺川



15 イオンモールKYOTO

北海道・東北



16 イオンモール札幌平岡



17 イオンモール釧路昭和



18 イオンモール利府



19 イオンモール山形南



24 イオンモール苫小牧

関東



1 イオンレイクタウン mori



2 イオンレイクタウン kaze



3 イオンモール水戸内原



4 イオンモール太田



5 イオン相模原ショッピングセンター



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)



25 イオンモール小山



1 イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター



1 ダイエー川崎プロセセンター



28 イオンモール土浦



2 イオンスタイル検見川浜



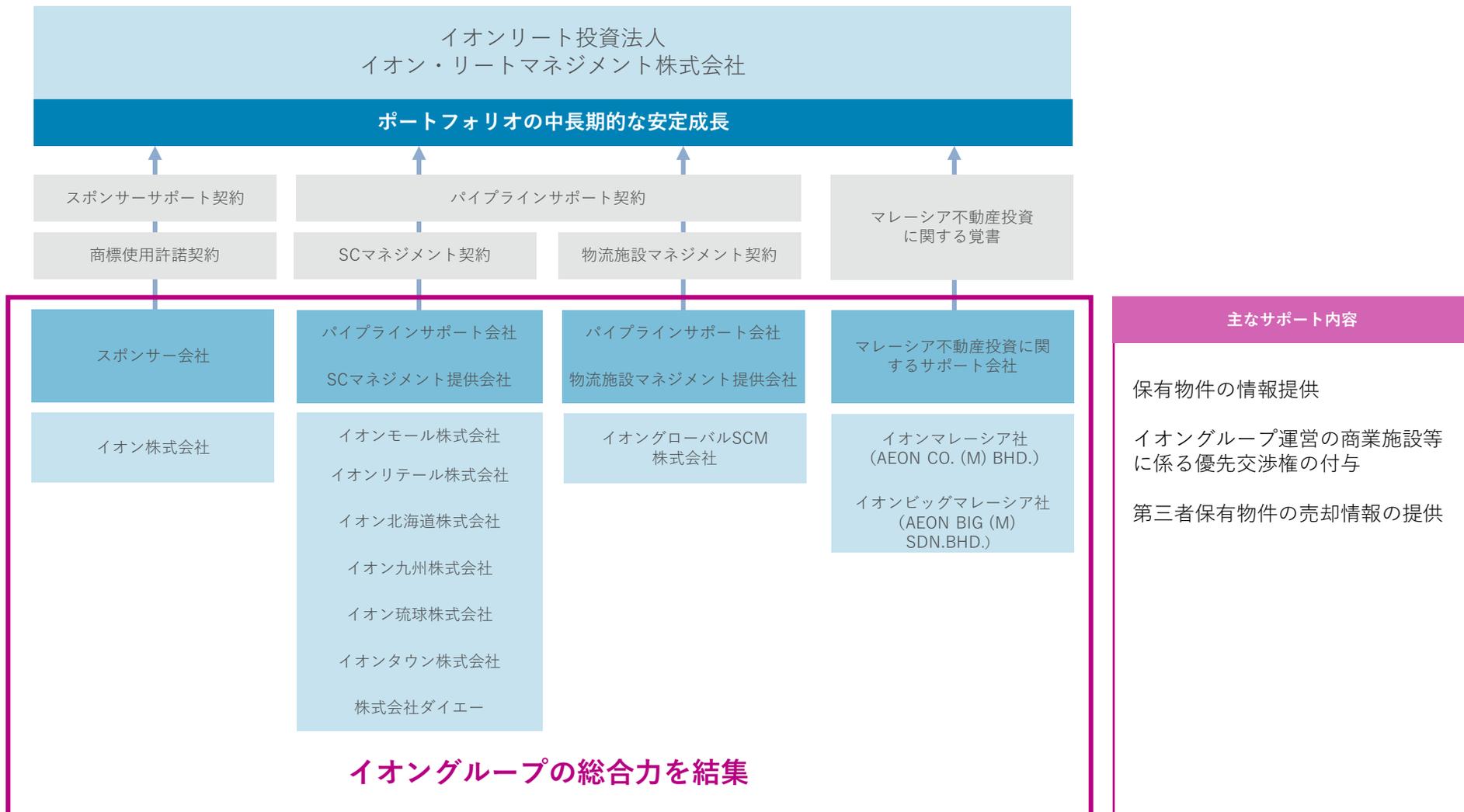
30 イオンモール下妻



33 イオンモール多摩平の森

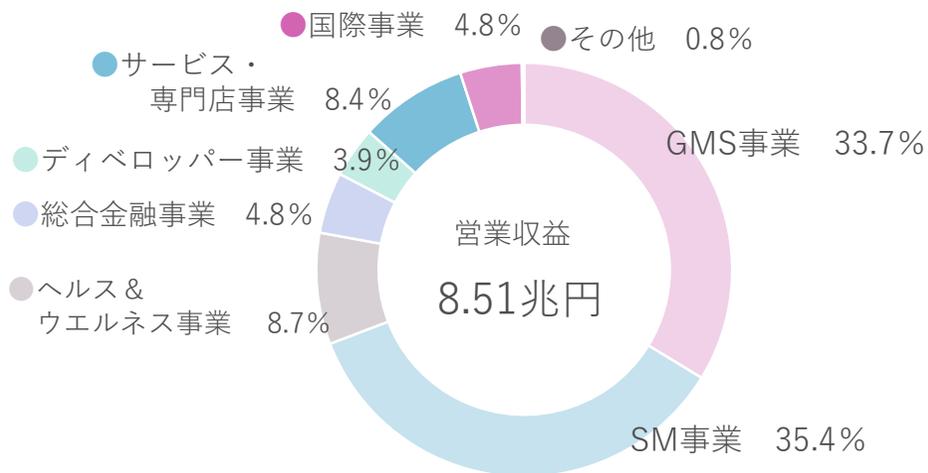
サポート契約締結会社の拡大

イオングループ11社とサポート契約を締結し、イオングループの総合力を活用



イオングループの概要

日々の暮らしを支えるイオンの事業 (注1)



- GMS (総合スーパー) 営業収益 3.08兆円
- SM (スーパーマーケット) 営業収益 3.23兆円

(2019年2月末日時点)



●GMS事業



●SM事業



●総合金融事業



●ヘルス&ウェルネス事業



●ディベロッパー事業

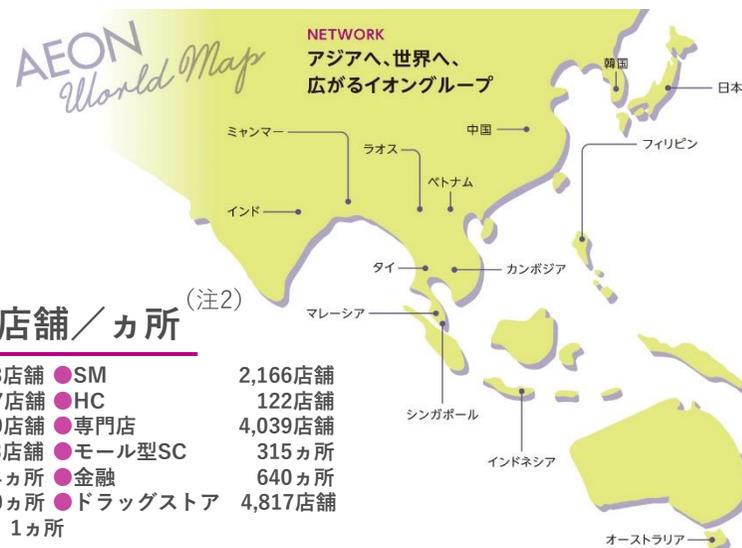


●サービス・専門店事業

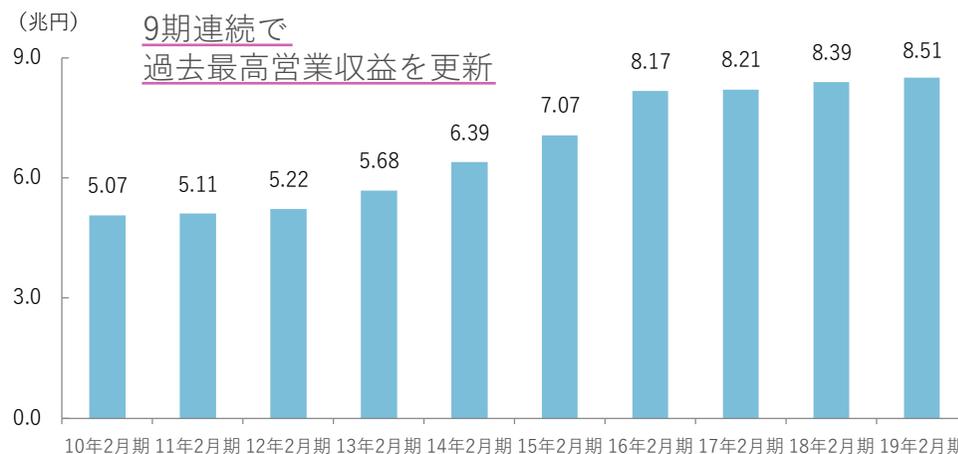


●国際事業

世界14ヵ国へ広がるイオン



成長を続けるイオングループ



出典：イオン株式会社ホームページの情報を基に、本資産運用会社において作成。

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
- THE OUTLETS HIROSHIMA 広島県広島市
- イオンタウン防府 山口県防府市
- イオンモール徳島 徳島県徳島市
- イオンモール高松 香川県高松市
- イオンモール新居浜 愛媛県新居浜市
- イオンモール今治新都市 愛媛県今治市
- イオンモール高知 高知県高知市

九州・沖縄

- (仮称) 八幡東田プロジェクト 福岡県北九州市
- イオンモール福岡伊都 福岡県福岡市
- イオンモール八幡東 福岡県北九州市
- イオンモール佐賀大和 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



THE OUTLETS
HIROSHIMA

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 愛知県名古屋市中区
- イオンモール名古屋茶屋 愛知県名古屋市中区
- (仮称) ノリタケの森プロジェクト 愛知県名古屋市中区
- 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
- イオンモール津南 三重県津市



イオンモールいわき小名浜



イオンモール津南

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
- イオンモール樫原 奈良県樫原市

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
- (仮称) イオンモール利府 新棟 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

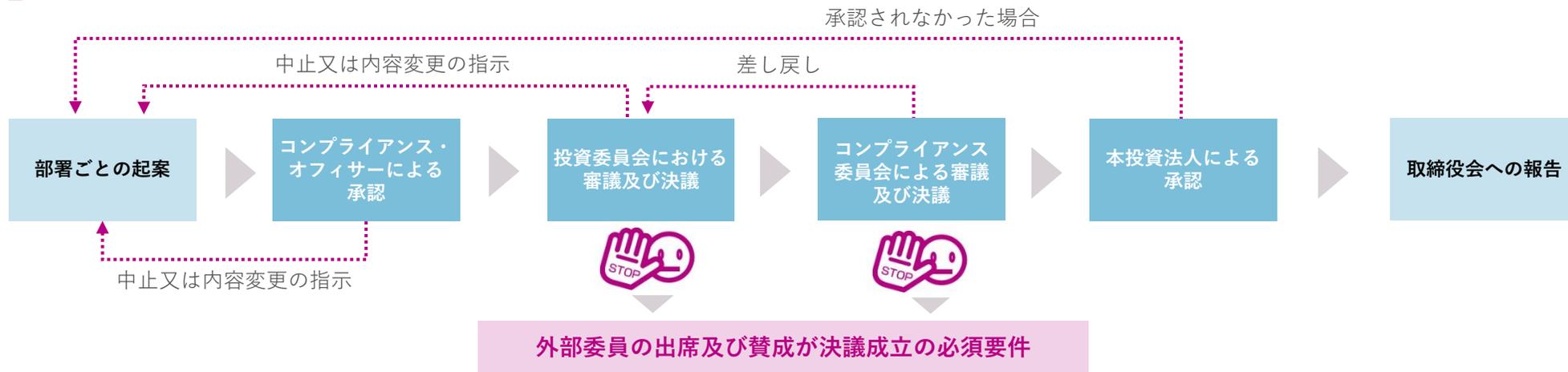
関東・甲信越

- イオンモールつくば 茨城県つくば市
- イオンモール佐野新都市 栃木県佐野市
- イオンモール高崎 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

出典：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（2019年6月末現在）。

投資主価値を最大化するための体制

利害関係者取引に関する意思決定フロー



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	19.8%	(2019年1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物件	(2019年1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2014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付けを付与

投資主の利益とイオングループとの利益の共有化

運用報酬体系	算定方法
運用報酬 I	総資産額 ^(注) × 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 × 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)

ポートフォリオ一覧①

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価額 （百万円）	建築時期	不動産鑑定評価額 （百万円）	総賃貸可能面積 （㎡）
SRSC-1	イオンレイクタウンmori	埼玉県越谷市	21,190	2008年9月9日	23,800	205,711.70
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze	埼玉県越谷市	6,730	2008年9月9日	7,880	127,183.81
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	5,340	2003年7月23日	6,720	98,968.59
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	6,680	2007年3月2日	7,080	60,682.20
RSC-3	イオンモール水戸内原（注1）	茨城県水戸市	16,565	2005年11月8日	17,413	159,997.49
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	6,860	2003年11月17日	8,060	93,165.27
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	10,220	1993年8月9日	11,000	75,056.62
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	4,950	2007年3月29日	4,960	64,246.26
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	9,660	1996年11月12日	10,100	125,253.74
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	3,290	2001年8月6日	3,650	44,193.80
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	7,230	2008年10月3日	7,610	48,229.25
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	7,780	1999年3月8日	8,310	102,045.24
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	17,890	1999年9月15日	19,700	157,274.78
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	8,740	2008年7月18日	8,710	113,149.07
RSC-13	イオンモール直方（注2）	福岡県直方市	11,246	2005年4月4日	13,300	151,969.51
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	21,470	2010年1月7日	22,500	136,468.45
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	5,900	2000年11月10日	6,340	78,360.81
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	1,780	2000年9月13日	1,930	51,763.05
RSC-18	イオンモール利府	宮城県宮城郡	2,560	2000年4月18日	2,770	66,478.91
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	1,350	2000年11月17日	1,470	53,502.94
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2,210	2001年1月23日	2,630	41,447.33
RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市	14,500	2010年2月16日	14,800	105,230.88
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	12,190	2006年4月17日	12,400	107,425.97

ポートフォリオ一覧②

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価額 （百万円）	建築時期	不動産鑑定評価額 （百万円）	総賃貸可能面積 （㎡）
RSC-23	イオンモール甲府昭和（注3）	山梨県中巨摩郡	15,489	2011年3月11日	17,300	99,772.38
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	7,840	2005年4月8日	8,220	71,308.33
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	6,280	1997年4月18日	6,450	47,872.33
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	16,860	2011年2月2日	17,600	122,944.71
RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	13,400	2007年9月12日	13,900	132,341.35
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	12,030	2009年5月19日	12,400	86,848.51
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	9,940	2008年9月30日	10,600	70,948.14
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	9,552	1997年11月17日	9,820	58,402.66
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	13,333	2004年1月21日	13,600	87,311.56
RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市	18,040	2012年4月20日	18,300	100,020.87
RSC-33	イオンモール多摩平の森	東京都日野市	9,667	2014年11月17日	10,200	66,575.54
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	6,410	2000年10月13日	6,590	63,158.24
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市	3,748	1991年11月20日	3,860	29,947.62
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	4,394	2005年11月21日	4,640	27,603.46
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県川崎市	14,280	1997年4月22日	15,100	59,265.77
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	9,870	1995年4月25日	10,600	50,197.06
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	大阪府茨木市	6,810	1977年6月14日	7,290	50,783.58
国内小計			384,275		409,603	3,493,107.78
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）	マレーシア国 ジョホール州	658（注4） （20百万RM）	2002年5月30日	554（注4） （21百万RM）	22,870.00
M-2	イオンモールセレンバン 2 （AEON MALL SEREMBAN 2）	マレーシア国 ヌグリスンビラン州	5,252（注5） （215百万RM）	2005年	6,064（注5） （233百万RM）	81,135.00
海外小計			5,910		6,618	104,005.00
合計			390,185		416,221	3,597,112.78

本資料に記載の数値については、別段の記載のない限り、単位未満切捨てにて表示しています。また、割合・比率については、別段の記載のない限り、小数点第2位を四捨五入しています。なお、不動産の面積については、登記簿又は権利証書（Issue Document of Title）上の数値（小数点第2位まで）を記載しています。また、各取得予定資産に関する情報については、2019年7月作成の株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトによる市場分析である「マーケットポテンシャル分析」、鑑定評価書及び公表資料等の記載に基づき記載しています。

3ページ

(注1) 上場以降4回目となる2017年9月の公募増資をいいます。以下同じです。

(注2) 本投資法人、イオンモール株式会社及び信託受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）の間の2016年8月25日付増床開発協定書（イオンモール甲府昭和増床棟）に基づき、イオンモール株式会社の費用と責任において建設された増床建物を「増築棟」又は「イオンモール甲府昭和（増築棟）」といい、増築棟を除く「イオンモール甲府昭和」の既存建物を「既存棟」という場合があります。以下同じです。

5ページ

(注1) 「1口当たり巡航分配金」とは、1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）の実績額に対して、固定資産税及び都市計画税等の公租公課（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。なお、2016年7月期（第7期）は熊本地震の影響により当期純損失のため、0円としています。また、2017年7月期（第9期）の「1口当たり巡航分配金」は、特別利益として計上された災害損失引当金戻入額及び固定資産税減免額合計537百万円のうち、当期に利益の分配として分配される金額を、2018年7月期（第11期）は「イオンモール熊本」の売却益相当額31百万円を、2019年1月期（第12期）は配当準備積立金取崩額122百万円を除いて計算しています。

・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しています。

なお、「1口当たり巡航分配金」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の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、「1口当たり巡航分配金」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。

(注2) 「1口当たり実績分配金」とは、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の実績額をいいます。以下同じです。なお、本グラフに記載の2016年7月期（第7期）の1口当たり実績分配金は、全て利益超過分配金です。

(注3) 「1口当たりNAV」は、以下の算式により算出しています。以下同じです。

1口当たりNAV（Net Asset Value）＝各決算期末のNAV（*1）÷各決算期末の発行済投資口数

*1 「NAV」とは、以下の計算式により求めた、本投資法人が保有する不動産関連資産の価額を鑑定評価額に基づいて評価した場合における、本投資法人の資産と負債の差額（純額）をいい、貸借対照表に記載されている純資産額とは異なります。

「NAV」＝（各決算期末の出資総額（*2）＋各決算期末のポートフォリオ含み損益（*3））

*2 2016年7月期（第7期）の出資総額は、出資総額から第7期末処理損失の額及び利益超過分配金の額を控除して算出しています。また、2017年1月期（第8期）以降の出資総額は、出資総額から出資総額控除額を控除して算出しています。

*3 「ポートフォリオ含み損益」は、以下の算式により算出しています。なお、「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）」の、イオンマレーシア社（AEON CO. (M) BHD.）を信託受託者とする信託に係る権利に係る「不動産鑑定評価額」及びJAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.を通じて保有するイオンモール セレンバン 2（AEON MALL SEREMBAN 2）に係る「不動産鑑定評価額」及び「帳簿価額」については、各決算期末の為替相場を用いて円貨に換算しています。

ポートフォリオ含み損益＝各決算期末の保有資産の鑑定評価額合計－各決算期末の保有資産の帳簿価額合計

なお、2016年7月期（第7期）及び2017年1月期（第8期）のポートフォリオ含み損益は「イオンモール熊本」の鑑定評価額及び帳簿価額を除いて算出しています。

6ページ

(注) 本資料において、「鑑定NOI利回り」及び「平均鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した、取得予定資産を対象とした値であり、「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出した、取得予定資産組入後の本投資法人の保有資産（「イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)」を除きます。）を対象とした値です。本資料において、「取得予定資産組入後」とは、取得予定資産を全て組み入れた時点を含みます。以下同じです。

・各取得予定資産の鑑定NOI利回りは以下の計算式により算出しています。

各取得予定資産の鑑定NOI利回り = 各取得予定資産の鑑定NOI (A) ÷ 各取得予定資産の取得予定価額

(A) 取得予定資産の鑑定NOIは、取得予定資産に係る取得予定時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を使用しています。

・取得予定資産の平均鑑定NOI利回りは以下の計算式により算出しています。

取得予定資産の平均鑑定NOI利回り = 取得予定資産の鑑定NOI (A) の合計 ÷ 取得予定資産の取得予定価額の合計

なお、取得予定資産の平均鑑定NOI利回りは、取得予定時の不動産鑑定評価書に基づいて算出しており、本投資法人による取得予定資産組入後の実績値とは異なる可能性があります。

・取得予定資産組入後の平均NOI利回りは、以下の計算式により算出しています。

取得予定資産組入後の平均NOI利回り = (2019年1月期における保有資産に係るNOIの合計 (B) + 取得予定資産の鑑定NOIの合計) ÷ (2019年1月期末時点における保有資産に係る取得価額の合計 + 取得予定資産の取得予定価額の合計)

(B) 2019年1月期における保有資産のNOIの合計 = (不動産賃貸事業収益* - 不動産賃貸事業費用*) の合計 + 減価償却費* の合計

* 2019年1月期の実績値に係る不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用を当該期の稼働日数で除し、365日を乗じることで年換算し、また、2019年1月期の実績値に係る減価償却費を当該期の稼働月数で除し、12ヶ月を乗じることで年換算して使用しています。但し、「イオンモール甲府昭和 (増築棟)」については、取得日以降の2019年1月期における実質稼働日数の実績値に係る不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用を当該実質稼働日数で除し、365日を乗じることで年換算 (減価償却費は当該実稼働月数で除し、12ヶ月を乗じることで年換算) しています。また、「イオンモール京都五条」及び「イオンモール甲府昭和 (増築棟)」については、2019年1月期において費用計上されない固定資産税、都市計画税及び償却資産税について、各資産の取得時鑑定評価書に基づく固定資産税、都市計画税及び償却資産税の合計額を差し引いたものを使用しています。また、「イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)」については、本投資法人が収受するのは海外不動産保有法人からの配当収入となるため、上記計算からは除外しています。

8ページ

(注1) 「エンドテナント売上高」は、本投資法人が2019年6月末日時点で保有する国内商業施設 (但し、2017年11月23日に営業を開始した「イオンスタイル検見川浜」を除く34物件) について、毎年「3月～5月」「6月～8月」「9月～11月」「12月～翌年2月」の各四半期のエンドテナント売上高合計額について、前年同期比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。

(注2) 「エンドテナント稼働率」は、本投資法人が2019年6月末日時点で保有する国内商業施設 (但し、2017年11月23日に営業を開始した「イオンスタイル検見川浜」を除く34物件) について、毎年「5月末日」「8月末日」「11月末日」「2月末日」時点の「総賃貸面積」に対する「エンドテナント実質稼働面積」の占める割合をいいます。「総賃貸面積」とは、上記の国内商業施設について、本投資法人がマスターリース会社に賃貸している部分の面積をいいます。「エンドテナント実質稼働面積」とは、マスターリース会社がエンドテナントに転賃している部分の面積をいい、エンドテナントとの間の転賃借契約期間が開始していないものの出店が確定している部分の面積を含みます。

9ページ

(注) 「マスターリース会社営業収益」とは、本投資法人が2019年6月末日時点で保有する国内商業施設 (但し、2017年11月23日に営業を開始した「イオンスタイル検見川浜」を除く34物件) について、マスターリース会社がエンドテナントとの間の転賃借契約に基づき収受するエンドテナントからの賃料収入、付帯収入等の毎年「3月～5月」「6月～8月」「9月～11月」「12月～翌年2月」の各四半期のマスターリース会社の営業収益について、前年同期比の指数をパーセンテージで示したものをいいます。

11ページ

(注1) 「全国都道府県別SC一覧」(2018年末時点)は、一般社団法人日本ショッピングセンター協会が独自の調査に基づき2018年12月末時点で営業中の以下の「SC定義」に該当するショッピングセンター(SC)を掲載したものです。

「SC定義」:ショッピングセンターとは、一つの単位として計画、開発、所有、管理運営される商業・サービス施設の集合体で、駐車場を備えるものをいい、以下の条件を備えるものをいいます。

- ①小売業の店舗面積が1,500㎡以上であること。
- ②キーテナント(当該SCの商圏・客層を決定する大きな影響力を持つ大型小売店舗をいいます。以下同じです。)を除くテナントが10店舗以上含まれていること。
- ③キーテナントがある場合には、その面積がショッピングセンター面積(*1)の80%程度を超えないこと。但し、その他テナント(*2)のうち小売業の店舗面積(*3)が1,500㎡以上である場合には、この限りではありません。
- ④テナント会(商店会)等があり、広告宣伝、共同催事等の共同活動を行っていること。

(注2)本グラフは、「全国都道府県別SC一覧」(2018年末時点)に記載された福津市、古賀市及び宗像市所在のショッピングセンターを、店舗面積の大きい順に記載したものです。店舗面積は、小数点以下を四捨五入して表示しています。

- *1 「ショッピングセンター面積」とは、共用通路を含み、SC内の物品販売業、飲食業、サービス業等全ての売場に供している面積をいい、同一敷地内にあってSC来店客が利用可能な公共性の強い諸施設の面積も含まれます。但し、ホテル・駐車場・バックヤードは含まれません。
- *2 「テナント」とは、原則として当該SCの開発者との間に賃貸借契約を結んでいるもの(店舗)をいいます。その他に、区分所有店舗、組合店舗、開発者の直営店舗、委託店舗(消化仕入れ及び売上仕入れ店舗)等も便宜上テナントとして扱われています。
- *3 「店舗面積」とは、SC内の物品販売業、飲食業、サービス業のそれぞれの店舗区画の面積を合計した面積をいい、店舗間の通路を除きます。

12ページ

○「福津市の人口及び世帯数推移(各年1月末時点)」

(注)住民基本台帳における人口及び世帯の数であり、住民票の情報に基づきます。また外国人住民も含まれます。

○「福津市の年齢別転出入者数(2018年)」

(注1)人口移動調査は、総務省統計局2016年10月26日公表の「平成27年国勢調査」の数値(2015年10月1日現在)を基礎に、福岡県人口移動調査による毎月の人口と世帯の増減数を加減して推計したもの(この国勢調査では年齢不詳の者も含まれています。)を基礎として、2018年1月から12月までの間に福津市に転出又は転入のあった人数を加減する方法による調査であり、本グラフでは2018年暦年における福津市の転入者数と転出者数を年齢別に示しています。また外国人住民も含まれます。

(注2)転入超過数とは、転入者総数から転出者総数を引いたものをいいます。

○「福津市の年齢別人口構成(2010年、2019年比較)」

(注1)本グラフは、福津市の2019年1月末時点の年齢別人口(出典:福津市公表の「行政区ごと人口(年齢別・男女別)」)と、2010年10月1日時点の年齢別人口(出典:総務省統計局「平成22年国勢調査」)を比較可能となるよう並記したものです。

(注2)2019年1月末時点の年齢別人口(福津市公表資料)は、住民基本台帳に基づく数値です。また外国人住民も含まれます。

(注3)2010年10月1日時点の年齢別人口(平成22年度国勢調査)は、2010年10月1日時点において本邦に常住している者を対象に調査したものです。「常住している者」とは、当該住居に3ヶ月以上にわたって住んでいるか、又は住むことになっている者をいい、3ヶ月以上にわたって住んでいる住居又は住むことになっている住居のない者は、2010年10月1日現在に居た場所に「常住している者」とみなされています。調査は、国勢調査員が調査票を世帯ごとに配布し、調査員が収集するか、郵送で提出する方法により行われ、調査票の欠測値や記入内容の矛盾等について必要な補正訂正を行った上で集計しています。

14ページ

(注1)駐車場台数には、公共駐車場約40台分を含みます。

(注2)駐輪場台数には、公共駐輪場約250台分を含みます。

15ページ

○「多摩平地区及び豊田地区の合計人口及び世帯数推移（各年1月1日時点）」

（注1）本グラフは、各年1月1日時点の日野市の多摩平地区及び豊田地区の人口及び世帯数の各合計数の推移を示したものです。

（注2）人口には外国人住民も含まれ、世帯数には外国人世帯及び混合世帯も含まれます。

○「「豊田」駅乗降客数推移（1日平均）」

（注1）本グラフは、「豊田」駅における各年度の平均の1日当たり鉄道乗降人員数を示しています。

（注2）「都市計画現況調査」は、各都道府県の都市計画担当課が行った調査結果を整理、集計したものです。

○「多摩平地区及び豊田地区の年齢別人口構成（2010年、2019年比較）」

（注1）本グラフは、2010年10月1日時点及び2019年1月1日時点の東京都日野市の多摩平地区及び豊田地区の年齢別人口を主に10歳毎に区分して表示したものです。このうち、2010年10月1日時点の年齢別人口は、出典にある東京都庁公表の「平成22年 東京都区市町村町丁別報告」に表示された同地区の年齢別人口に基づき、2019年1月1日時点の年齢別人口は、出典にある日野市公表の「男女別町名別年齢別人口統計 平成31年1月1日時点」に表示された同地区の年齢別人口に基づいて表示しています。

（注2）2019年1月1日時点の年齢別人口（日野市公表資料）には外国人住民も含まれます。

（注3）出典にある東京都庁公表の「平成22年 東京都区市町村町丁別報告」は、平成22年国勢調査の基本単位区を町丁・字別に東京都において集計した2010年10月1日時点の年齢別人口であり、2010年10月1日時点において本邦に常住している者を対象に調査したものです。ここに「常住している者」とは、当該住居に3ヶ月以上にわたって住んでいるか、又は住むことになっている者をいい、3ヶ月以上にわたって住んでいる住居又は住むことになっている住居のない者は、2010年10月1日現在に居た場所に「常住している者」とみなされています。東京都庁公表の調査は、国勢調査員が調査票を世帯ごとに配布し、調査員が収集するか、郵送で提出する方法により行われ、調査票の欠測値や記入内容の矛盾等について必要な補足訂正を行った上で集計しています。

18ページ

（注1）一般に減価償却費は現金支出を伴わない費用であるため、内部留保効果があり、キャッシュ・フローとして、現金を留保することにつながります。また、本投資法人がポートフォリオの中心とする大規模商業施設は、郊外立地が多いため不動産価格に占める建物価格の割合が高く、加えて、オフィスビルや住居に比べ会計上の償却年数が短いという特徴があることから、不動産価格に対する減価償却費の割合が大きくなる傾向があります。このように、本投資法人は、その資産運用において現金留保を相対的に増加させる特性を持っており、これを本資料において「キャッシュ・フロー創出力」と称しています。

（注2）2019年6月末日時点で公表済みの各上場投資法人の直近決算期における総資産額が1,000億円以上の上場投資法人のうち、当該直近決算期における減価償却費を総資産額で除した比率（年率換算）の上位4投資法人を記載しています。

（注3）本投資法人の2018年7月期（第11期）及び2019年1月期（第12期）のフリーキャッシュ・フロー実績値の合計額です。

19ページ

（注1）本グラフに記載の店舗面積は、「イオンモール甲府昭和」については2017年11月の増床後の時点であり、それ以外の店舗は2017年10月時点の数値によります（出典記載のレポートに依拠しています。）。

（注2）「含み益」については、2018年1月期末時点と増築棟取得時点との比較であり、2018年1月期末時点の含み益は、既存棟に係る2018年1月期末時点の鑑定評価額から同時点の帳簿価格を控除した金額をいい、増築棟取得時点の含み益は、2018年1月期末時点の含み益に、「イオンモール甲府昭和」の「増築棟取得時点の鑑定評価額と、増築棟の取得価額、既存棟の2018年1月期末時点の鑑定評価額及び既存棟活性化投資費用の合計額との差額」を加算したものをいいます。なお、含み益の額は必ずしも実現するものではありません。

「賃料の増加」については、2018年1月31日現在の既存棟に係る有効な賃貸借契約に定める月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）と、既存棟の活性化投資及び増築棟の取得を行った後（2018年9月3日現在）の既存棟及び増築棟に係る有効な賃貸借契約に定める月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）を比較しています。

（注3）「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4）2019年1月期（第12期）末時点の保有資産を集計対象としています。

（注5）賃料が増加した活性化投資のうち、4件については賃料増額期間が賃料改定時期から10年間とされています。

20ページ

- (注1) 「平均残存期間」の算出については、以下のとおりです。
 ・各期末時点の平均残存期間＝各期末時点における各有利子負債について、各期末時点から借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を、各期末時点における各有利子負債額に基づき加重平均
- (注2) 「平均調達金利」の算出については、以下のとおりです。
 ・各期末時点の平均調達金利＝各期末時点における各有利子負債の金利を各期末時点における各有利子負債額に基づき加重平均
- (注3) 「長期負債比率」（2019年1月末日時点）の算出については、以下のとおりです。
 ・長期負債比率＝2019年1月末日時点における長期借入金（1年内返済予定の長期借入金及び投資法人債を含みます。）÷2019年1月末日時点における有利子負債総額
- (注4) 「固定金利比率」（2019年1月末日時点）の算出については、以下のとおりです。
 ・固定金利比率＝2019年1月末日時点における固定金利負債*÷2019年1月末日時点における有利子負債総額
 *金利スワップ契約を締結し、金利を固定化している借入金を含みます。
- (注5) 「LTV（敷金込み）」（2019年1月末日時点）の算出については、以下のとおりです。
 ・LTV（敷金込み）＝（2019年1月期末時点における有利子負債総額（A）＋2019年1月期末時点における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。））÷（2019年1月期末時点における総資産額）
- (注6) 「借入余力」とは、LTVを特定の数値まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関等からの借入れ、投資法人債の発行等又は敷金の受入れ等によって追加的に調達できると想定される負債性資金の金額をいいます。なお、当該金額は、本投資法人が実際に当該金額の負債性資金の調達ができること及び調達する負債性資金により物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。
- (注7) 本投資口に付された信用格付ではありません。
- (注8) 「当初残存期間」の算出については、以下のとおりです。
 ・各期末時点の当初残存期間＝各期末時点における各有利子負債について、借入契約等に表示された借入日又は発行日から満期弁済日又は満期償還日までの期間を、各期末時点における各有利子負債額に基づき加重平均

21ページ

- (注1) 取得予定資産組入後における「LTV（敷金込み）」の算出については、以下のとおりです。
 ・取得予定資産組入後のLTV（敷金込み）＝（取得予定資産組入後の有利子負債総額（*1）＋2019年1月期末時点における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。）＋取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金）÷（2019年1月期末時点における総資産額＋本件公募増資と別に実施予定の本新規借入れ（*2）＋取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金＋本件公募増資による手取金の見込額（*3））
 *1 取得予定資産組入後の有利子負債総額＝2019年1月末日時点における有利子負債総額＋本件公募増資と別に実施予定の本新規借入れ。以下同じです。
 *2 本件公募増資と別に実施予定の本新規借入れの借入金額は98億円を予定しています。以下同じです。
 *3 本件公募増資による手取金の見込額の算出については、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額として、11,951,829,600円及び597,591,480円（2019年8月9日（金）現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）を前提としています。以下同じです。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本件公募増資における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本件公募増資による手取金の見込額も、変動することがあります。すなわち、実際の本件公募増資における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分、実際のLTV（敷金除く）が本表記載の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の本件公募増資における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTV（敷金除く）は本表記載の数値よりも低くなる場合があります。以下同じです。
- (注2) 「LTV（敷金除く）」とは、資産総額に対する有利子負債総額の割合をいいます。取得予定資産組入後における「LTV（敷金除く）」の算出については、以下のとおりです。
 ・取得予定資産組入後のLTV（敷金除く）＝取得予定資産組入後の有利子負債総額（*1）÷（2019年1月期末時点における総資産額＋本件公募増資と別に実施予定の本新規借入れ（*2）＋取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金＋本件公募増資による手取金の見込額（*3））
- (注3) 取得予定資産組入後の「借入余力」の見込額は、取得予定資産組入後における「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。実際の第5回公募増資における発行価額の総額が、2019年8月20日現在の見込額よりも少額又は多額となった場合には、その分、実際の取得予定資産組入後の「借入余力」は記載の金額よりも低く又は高くなる場合があります。
- (注4) 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。

22ページ

- (注1) 「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」は、MSCI社が提供する、MSCIジャパンIMI指数構成銘柄のうち時価総額上位700銘柄の中からESG評価に優れた企業を選別して構成される指数です。MSCIジャパンIMI指数とは、日本に上場する大・中・小型株を対象にしたインデックスです。
- (注2) 「MSCI社」は、モルガン・スタンレー・キャピタル・インターナショナル社をいいます。同社は、ニューヨーク証券取引所に上場しており、世界の機関投資家に対して投資の意思決定をサポートする様々なツールを提供する会社です。
- (注3) 「DBJ Green Building認証」は、株式会社日本政策投資銀行が創設した、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を評価する認証制度です。対象不動産について、「建物の環境性能」、「リスクマネジメント」、「ステークホルダーとの協働」、「周辺環境・コミュニティへの配慮」及び「テナント利用者の快適性・多様性」の視点からのスコアリング結果に基づき、5段階（「5つ星」から「1つ星」）の認証が付与されます。
- (注4) 「CASBEE不動産評価認証」は、建築物を環境性能で評価し格付けする手法であり、一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。評価結果は、「Sランク（素晴らしい）」から「Aランク（大変良い）」「B+ランク（良い）」「B-ランク（やや劣る）」「Cランク（劣る）」という5段階のランキングが与えられます。
- (注5) 「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）」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・社会・ガバナンス（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。2018年のGRESB調査には903の不動産会社とファンドが参加し、その保有資産は64カ国の79,000物件、資産額にして総計3兆6000億米ドル（約396兆円、調査結果公表時の概算レート1米ドル＝110円で換算）に上ります。
- (注6) 「株式会社日経BP」は、株式会社日本経済新聞社のグループ会社であり、グループの出版事業を担う1社です。ビジネス分野を中心に、生活・科学分野から小説まで幅広いテーマで広範な読者に単行本や雑誌、電子書籍などを提供しています。

23ページ

- (注1) 2019年2月期イオン株式会社決算補足資料（イオンモール株式会社、イオンタウン株式会社及びイオングローバルSCM株式会社を除きます。）、各社HP（イオンモール株式会社及びイオンタウン株式会社）及びイオングローバルSCM株式会社より提供されたデータ（2019年2月期）より抜粋しています。
- (注2) 「SC」とはShopping Center、「GMS」とはGeneral Merchandise Store、「SM」とはSupermarket、「DS」とはDiscount Store、「HC」とはHome Center、「SuC」とはSupercenterの略です。
- (注3) 現時点で、本投資法人が取得を予定しているものではありません。
- (注4) 本店舗のうち一部はイオンモール株式会社及びイオンタウン株式会社のSCへテナント入居しています。

25ページ

- (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式会社並びに293社の連結子会社及び29社の持分法適用関連会社（2019年2月末日時点）にて構成されるグループをいいます。

26ページ

- (注1) 取得価額ベースにて算出しています。
- (注2) 「アセアン地域」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、ミャンマー及びカンボジアをいいます。

28ページ

- (注1) 取得済資産、期中増減額及び取得予定資産の金額は、取得（予定）価額に基づいて記載しています。
- (注2) 取得価額の計算において、「イオンモール セレンバン 2（AEON MALL SEREMBAN 2）」はJAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.がSwiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.に対して支払った対価を使用していますが、当該金額は、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（売買契約書等に記載された売買代金等）です。また、RMの円貨換算は、取得時に用いた換算レートである2016年9月30日の為替相場（1RM=24.43円（小数点第3位を切捨て））を用いています。以下同じです。

29ページ

- (注1) 「平均残存賃貸借契約期間」は、取得予定資産については本投資法人の取得時点の、それ以外の物件については2019年6月末日時点の有効な各物件に係る賃貸借契約に基づき、2019年6月末日時点における残存賃貸借契約期間を取得（予定）価額ベースにて加重平均し算出しており、小数点第2位を四捨五入して算出しています。但し、取得予定資産については、取得予定日（「イオンモール福津」は2019年9月3日、「イオンモール多摩平の森」は2020年2月3日）時点における残存賃貸借契約期間を使用しています。
- (注2) 「平均築年数」は、2019年1月期末時点における保有資産及び取得予定資産に係る2019年6月末日時点の築年数を、取得（予定）価額ベースにて加重平均した上で、小数点第2位を四捨五入して算出しています。
- (注3) 「マスターリース稼働率」は、取得予定資産については本投資法人の取得時点の、それ以外の物件については、2019年6月末日時点の有効な各物件に係る賃貸借契約に基づき、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しています。

32ページ

- (注1) イオングループの業績は、イオン株式会社2019年5月30日付の有価証券報告書に基づき記載しています。
(注2) 運営・拠点店舗数は、イオン株式会社「イオングループ案内2019」に基づき記載しています。

33ページ

- (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、2019年8月20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。

34ページ

- (注) 「総資産額」は、当該営業期間の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額から、海外不動産保有法人関連出資等の金額を控除し、海外不動産保有法人総資産額を加算することにより算出します。

35、36ページ

- (注1) 「イオンモール水戸内原」は、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（2015年4月28日付で追加取得した隣接土地部分）を含みます。
(注2) 「イオンモール直方」の取得価額は、敷地の一部を譲渡したことにより、取得時より減少しています。
(注3) 「イオンモール甲府昭和」については、本投資法人が2018年9月3日付で追加取得した「増築棟」を含めた数値を記載しています。また、「増築棟」の建築時期は2017年11月20日です。
(注4) 「取得（予定）価額」欄は、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回に分割して円貨にて支払った対価の合計額を記載しており、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（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。なお、同欄の各支払時における為替レートに応じて加重平均して算出したレートは、1RM=32.92円（小数点第3位を切捨て）です。「不動産鑑定評価額」欄は、2019年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額をもとに、イオンマレーシア社を信託受託者とする信託に係る権利に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する数値を記載しています。なお、同欄のRMの円貨換算は、2019年6月28日の為替相場（1RM=26.03円（小数点第3位を切捨て））を用いています。
(注5) 「取得（予定）価額」欄は、JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.とSwiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.の間の、「イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2)」に係る売買契約に記載された売買代金（租税公課並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、同欄のRMの円貨換算は、2016年9月30日の為替相場（1RM=24.43円（小数点第3位を切捨て））を用いています。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おり、「不動産鑑定評価額」欄は、2019年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、同欄のRMの円貨換算は、2019年6月28日の為替相場（1RM=26.03円（小数点第3位を切捨て））を用いています。