

Appendix 1 イオンリート投資法人の特徴



基本理念・基本方針

■ 基本理念

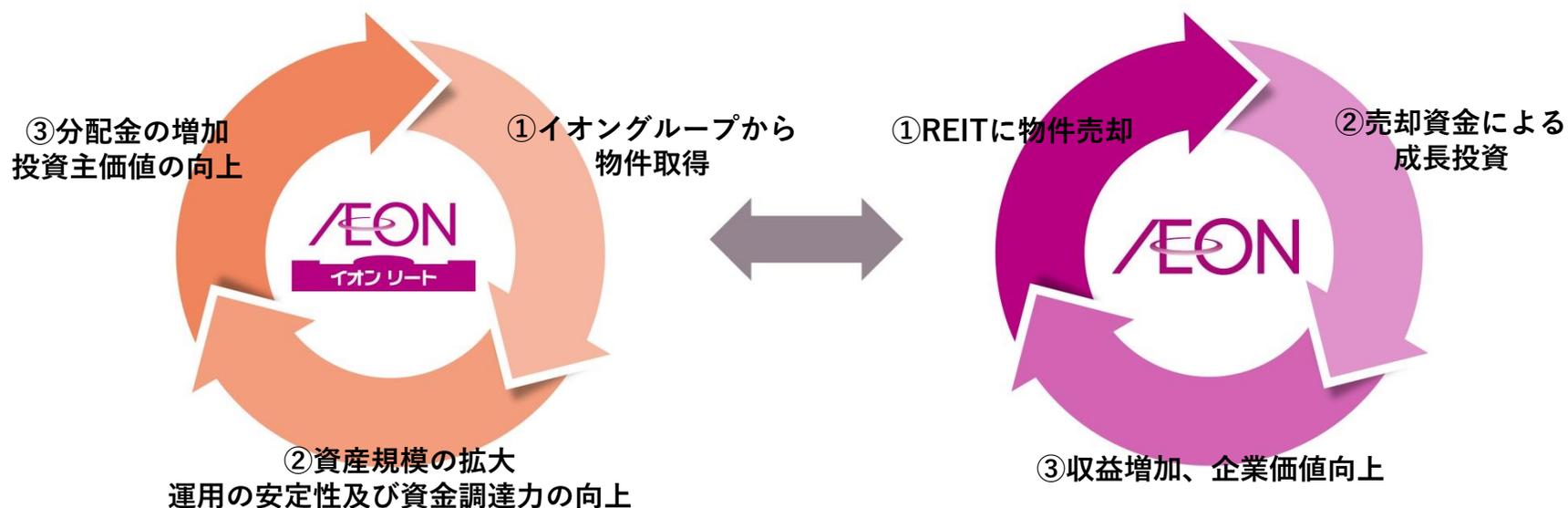
地域社会の豊かな暮らしを支える商業施設を「地域社会の生活インフラ資産」と位置づけ、投資します。

投資を通じて「人々の豊かな暮らしの実現」、「地域社会への貢献」を目指し、中長期に亘る安定した資産運用を実現します。

(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

■ 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。



(注2) 純粋持株会社であるイオン（株）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月末日現在）にて構成されるグループをいいます

ポートフォリオ構築方針

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 ① 超広域商圈型ショッピングセンター (SRSC) : 複数の核テナント+専門店200店超 ② 広域商圈型ショッピングセンター (RSC) : 大型GMS等+専門店50店以上 ③ コミュニティ型商業施設 (CSC) : GMS、ディスカウントストア、大型食品スーパー+専門店20~50店	80%以上	
その他の商業施設 (中小規模) ネイバーフード型 (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	20%以下	
物流施設 : 小売業を支えるサプライチェーンを担う物流施設	10%以下	
海外における投資対象エリア		
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		海外における投資対象 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
(広域商圈型ショッピングセンター)



(注1) 取得価額ベースにて算出しています

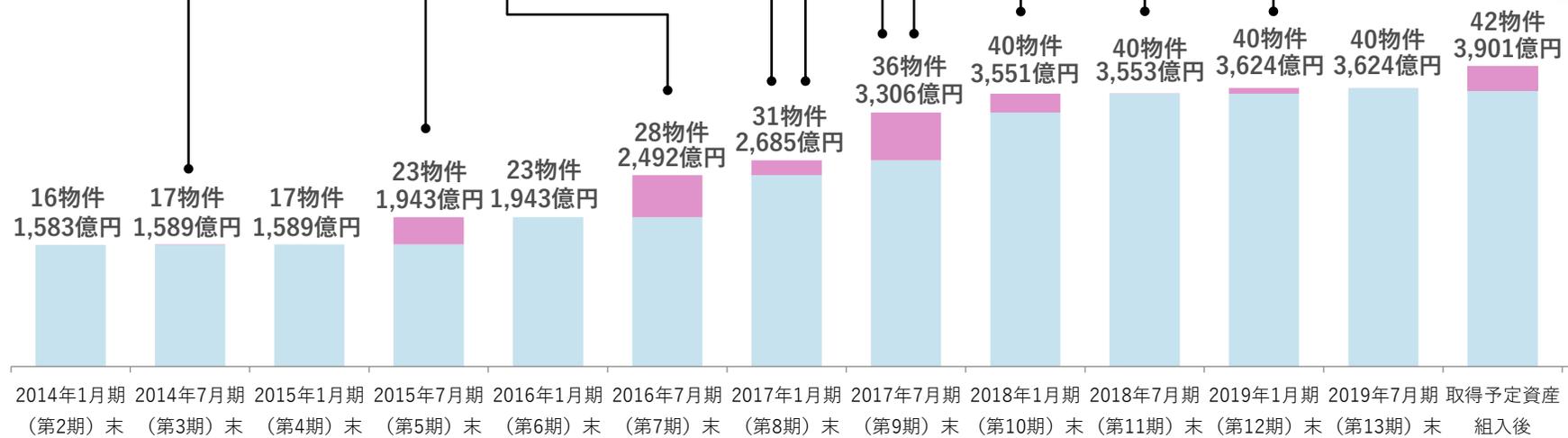
(注2) インドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、タイ、ブルネイ、ベトナム、ラオス、ミャンマー、カンボジアをいいます

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



今後も
着実な成長を
目指す

イオンリートの上場来取組み①（Jリート初海外不動産投資）

業歴30年を超えるイオンマレーシア社より物件取得、CPI連動での賃貸借契約を締結

マレーシア概要

首都	クアラルンプール	公用語	マレー語
人口	3,202万人 (2017年)	政体/元首	立憲君主制 (議会制民主主義)
面積	約33万km ² (日本の約0.9倍)	一人当GDP (名目)	\$9,827 (2017年)

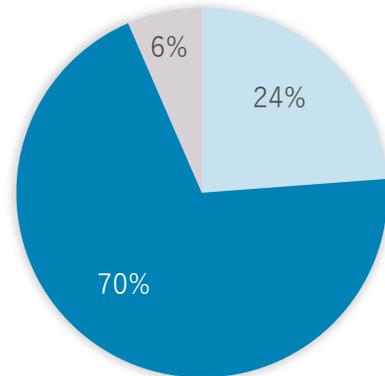
- 2000年対比で一人当たりGDPは約2.3倍の伸び、今後も高成長が見込まれる
- 年齢中央値は28.6歳、年少人口・生産年齢人口で90%超を占める

東南アジアにおけるマレーシアの位置



年齢構成

年齢(中央値)28.6才



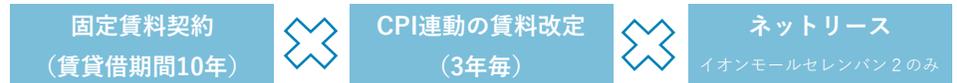
■ 0-14歳 ■ 15-64歳 ■ 65歳以上
出典：Department of Statistics Malaysia

イオンマレーシア社（AEON Co. (M) BHD）概要

- 1984年設立、現地で30年を超える実績
- 1996年クアラルンプール証券取引所に上場
- 27モールを運営、営業収益 4,353mil RM（日本円で約1,160億円）

(注) マレーシア・リングギットの円貨換算は、2018年12月28日付の為替相場（1RM=26.66円（小数点第3位を切捨て））を用いています

マスターリース契約の概要

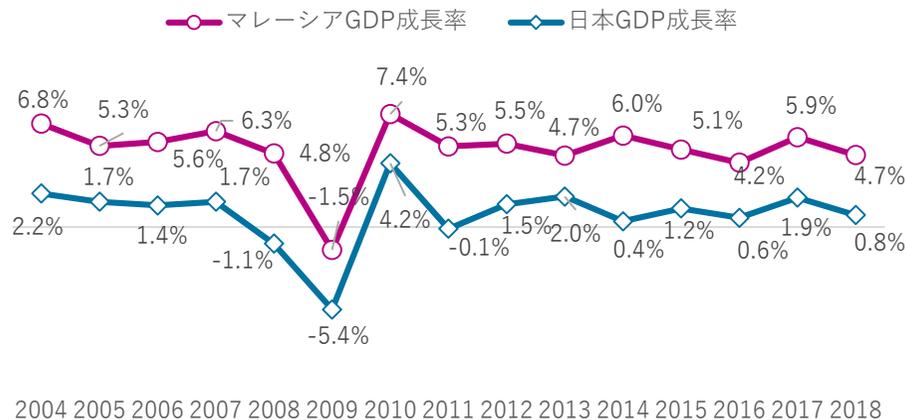


保有物件の概要

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
取得価額	20 million RM	215 million RM
鑑定評価額	21.3 million RM	233 million RM
竣工日	2002年	2005年
所在地	ジョホール州 <ジョホールバル近郊>	ヌグリスンビル州 <クアラルンプール近郊>
鑑定NOI利回り	7.2%	6.3%
Topics	2017年 7.35%賃料増額	2019年3%超賃料増額見込

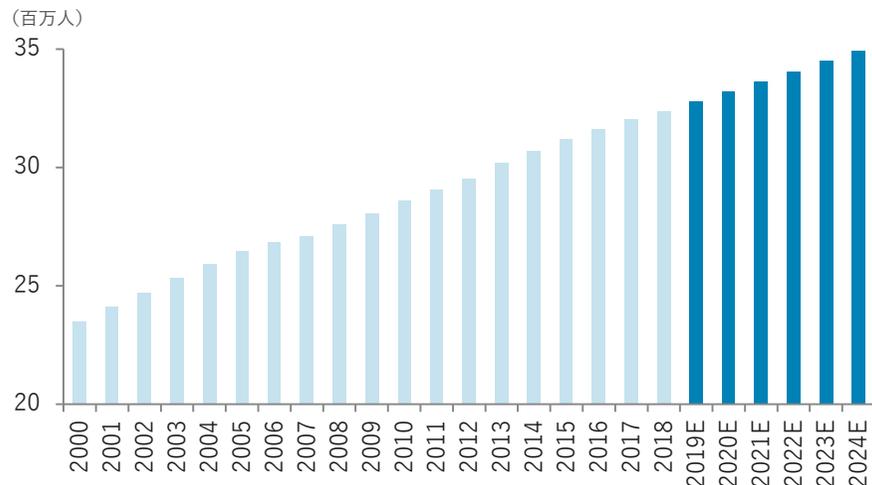
マレーシアのマーケット状況

日本・マレーシアGDP成長率の推移



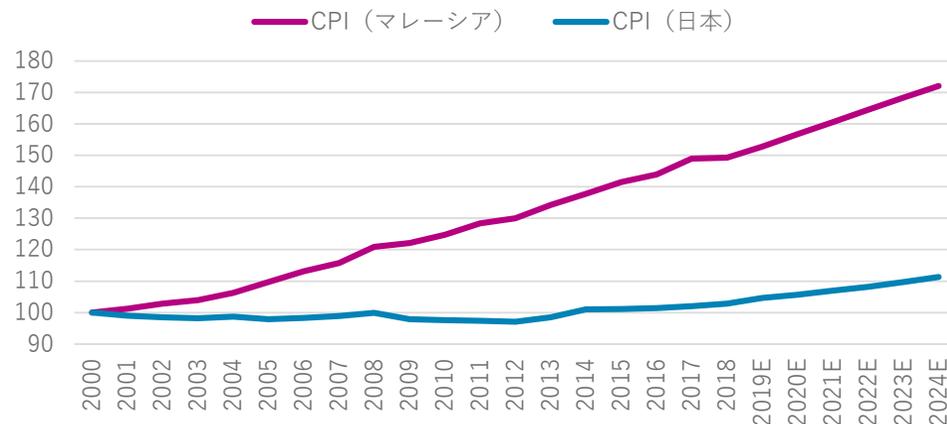
出典：世界銀行

マレーシアの人口推移（2018年以降予想値）



出典：IMF - World Economic Outlook Databases

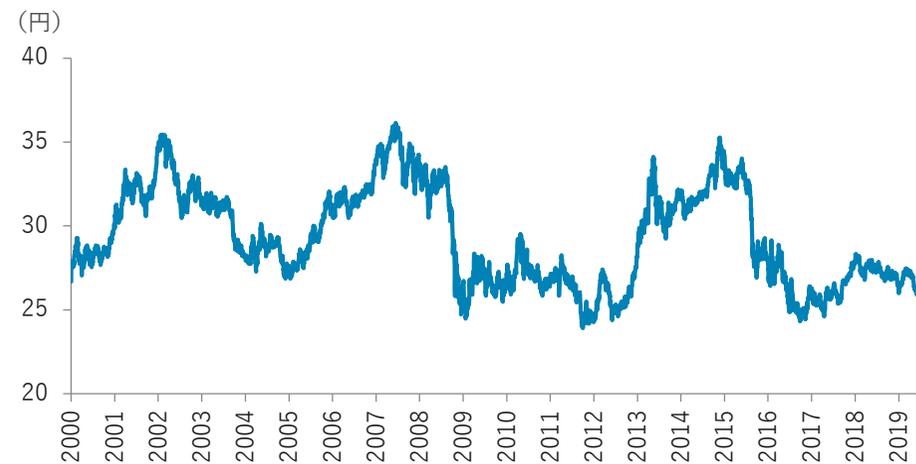
日本・マレーシア消費者物価指数（CPI）の推移



(注) 上記推移は2000年を100とした場合の推移を記載しております

出典：IMF - World Economic Outlook Databases

マレーシア・リンギット／円（日足）の推移

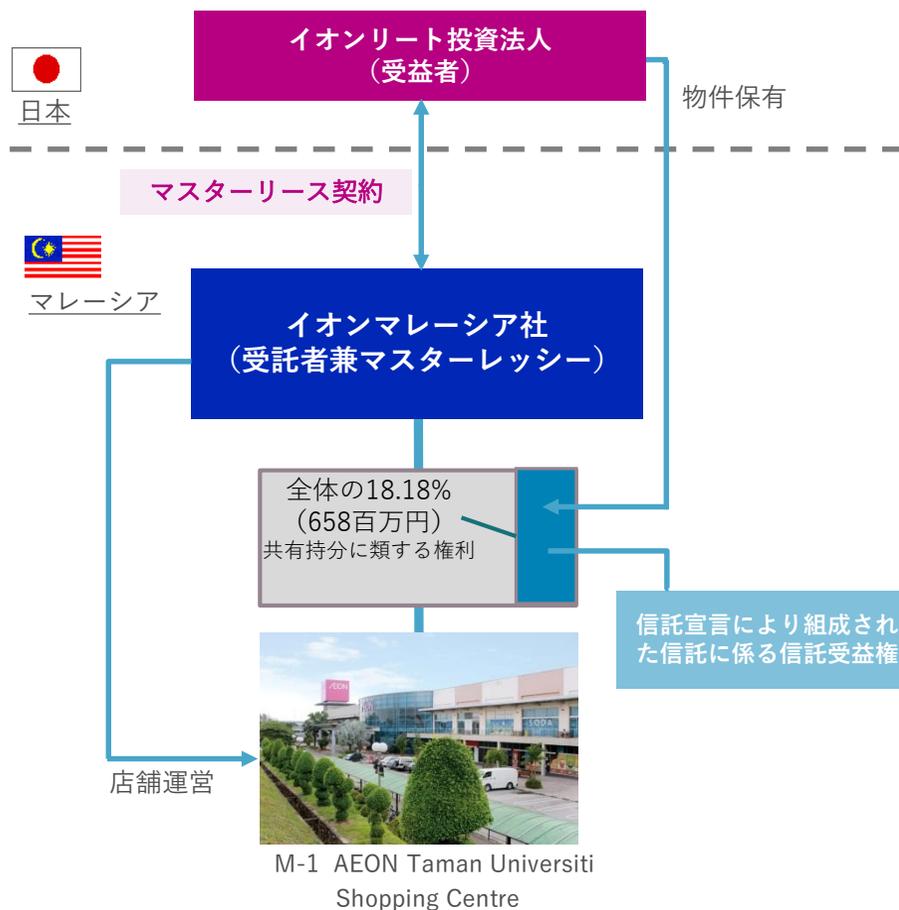


出典：Bloomberg

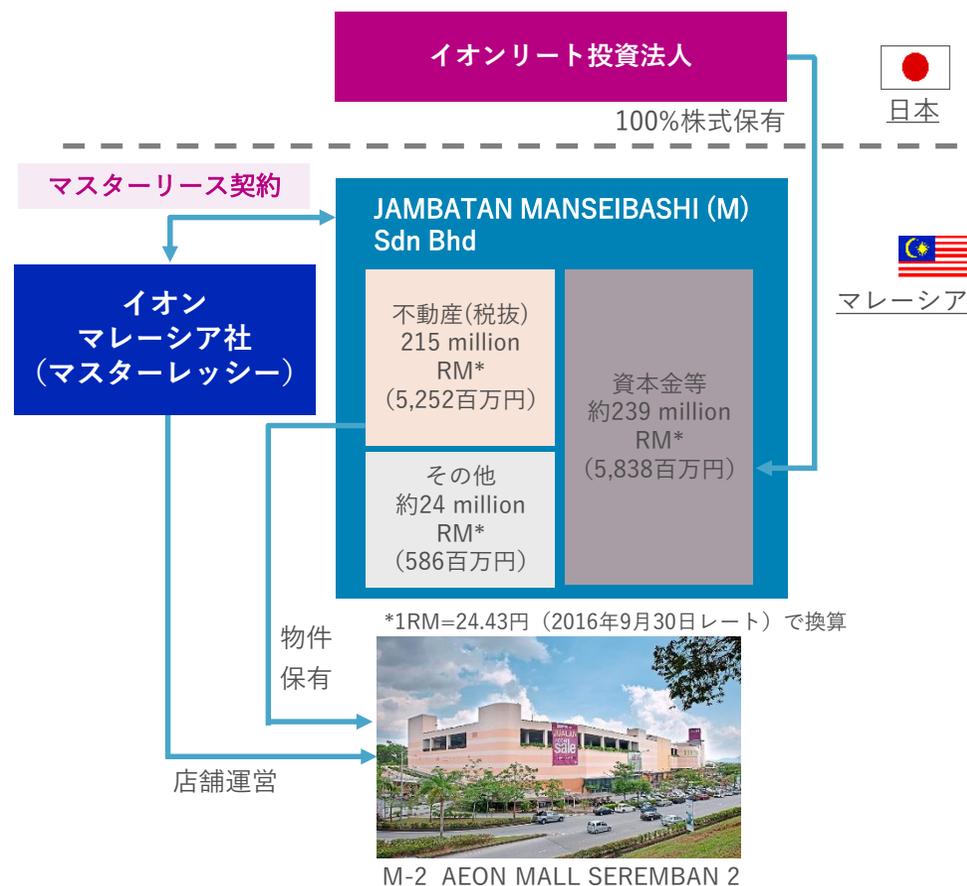
海外不動産取得スキームについて

2014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）

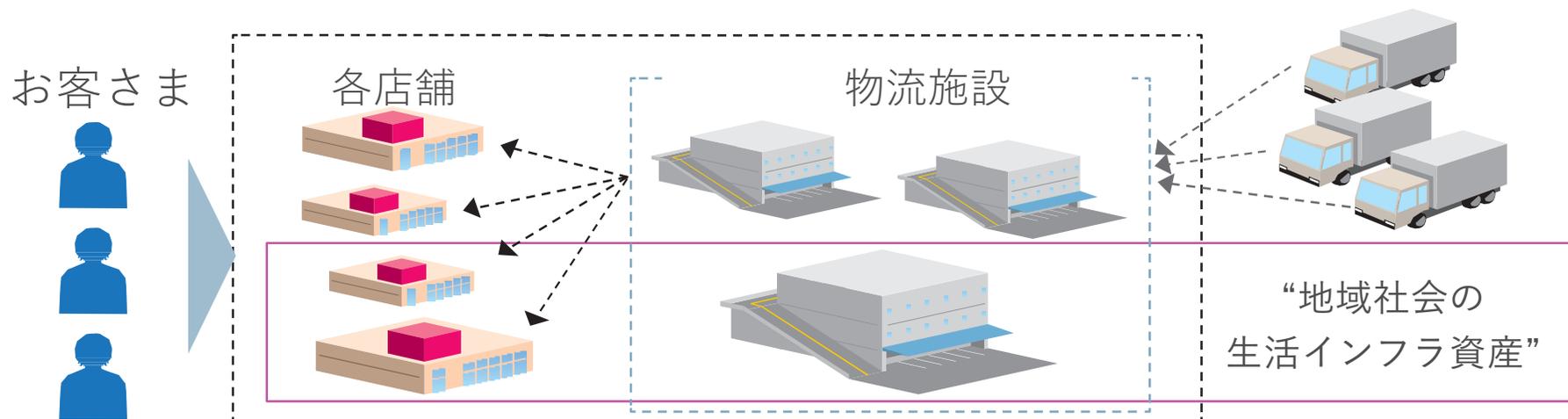


海外SPCスキーム（2016年9月取得完了）



イオンリートの上場来取組み②（物流施設）

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



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

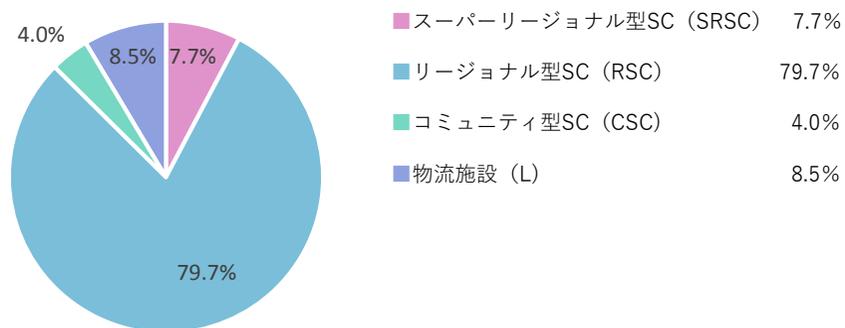
第13期末のポートフォリオと分散状況

ポートフォリオの概要

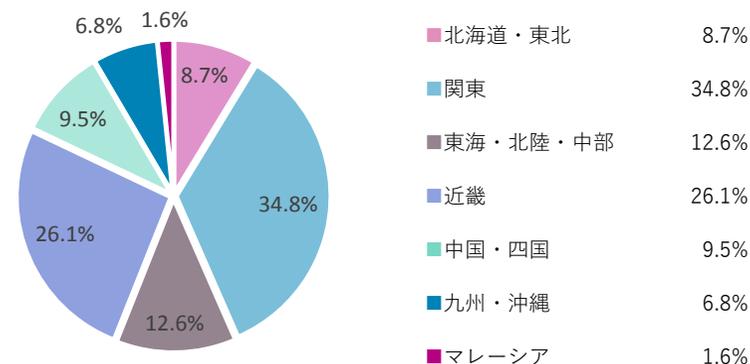
物件数	40物件（内、国内38物件、海外2物件）
取得価額合計	3,624億円
平均NOI利回り	6.5%
平均残存賃貸借契約期間	15.8年
平均築年数	15.3年
マスターリース稼働率	100%

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

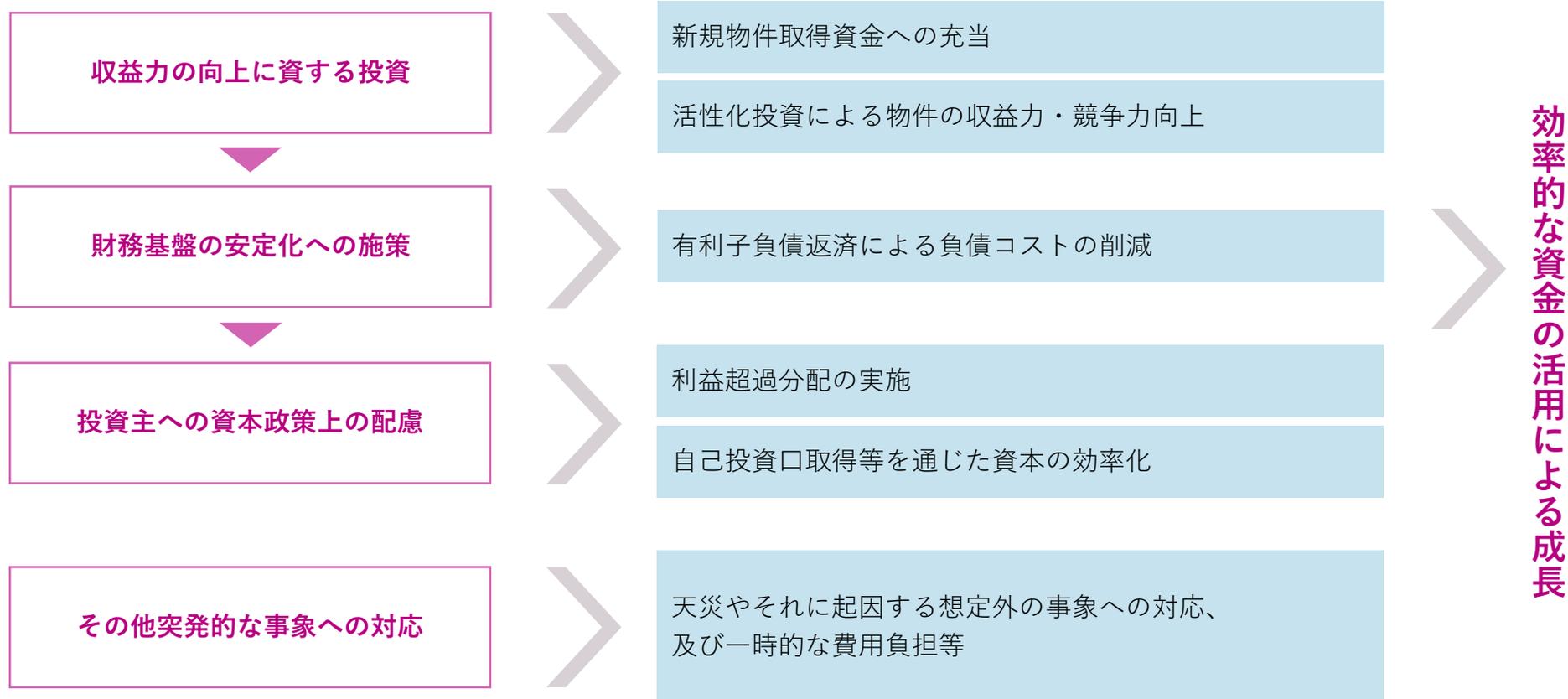


エリア比率



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、オフィスビルや物流施設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



キャッシュ・フローの活用実績

潤沢なキャッシュ・フローを活用し、外部成長及び内部成長を着実に実現

外部成長



海外不動産の取得

30億円



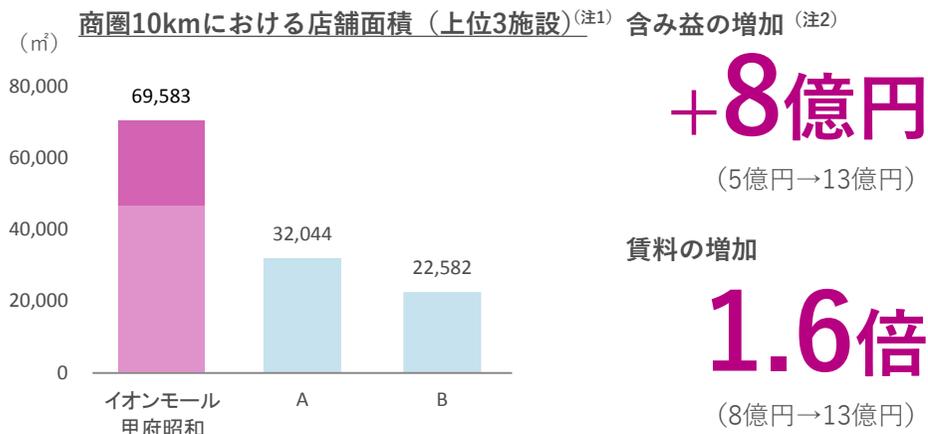
増築棟の取得

71億円



取得予定資産の取得資金への充当

「イオンモール甲府昭和」における投資（既存棟の活性化投資+増築棟の取得）の効果



出典：株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成のマーケットレポートを基に、本資産運用会社において作成。

内部成長

賃料増額を伴う主な活性化・災害対策の投資事例

	物件名称	活性化内容	活性化投資による効果（年換算）			
			賃料改定時期	活性化投資額	賃料増額	賃料増額率
実績	イオンモール盛岡	増床リニューアル	第7期	790百万円	57百万円	7.3%
実績	イオンモール太田	エスカレーター新設工事	第9期	199百万円	14百万円	7.3%
実績	イオンモール鈴鹿	大規模リニューアル	第10期	296百万円	22百万円	7.7%
実績	イオンモール倉敷	出入口新設工事	第12期	82百万円	6百万円	7.5%
予定	イオンモール明和	大規模リニューアル	第14期	162百万円	13百万円	8.3%

活性化投資等により増加した年間賃料の累計額



(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、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。

地震リスクに対する考え方

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1）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1）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

地震リスクの状況（注2）（注3）

	PML（%）	予想最大損失額
国内ポートフォリオPML	1.5 %	約 50 億円

（注2）：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が作成した2018年8月付「39物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」による

（注3）：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

具体的施策

地震保険の付保

- 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

対象物件 国内保有物件	38物件
支払限度額 （免責1億）	30億円
保険料（年額）	1.5億円

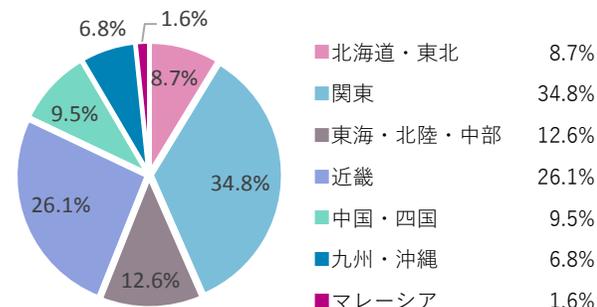
配当準備積立金の積立て

- 第14期末時点の配当準備積立金残高（予定）：**474百万円**
- 自然災害をはじめとした一時的な収益減少の際に、分配金の安定性を維持するために活用していく方針

分散投資

- 投資エリアの分散により、自然災害発生時におけるリスク分散を進めています。

＜地域別投資比率＞
2019年7月末時点

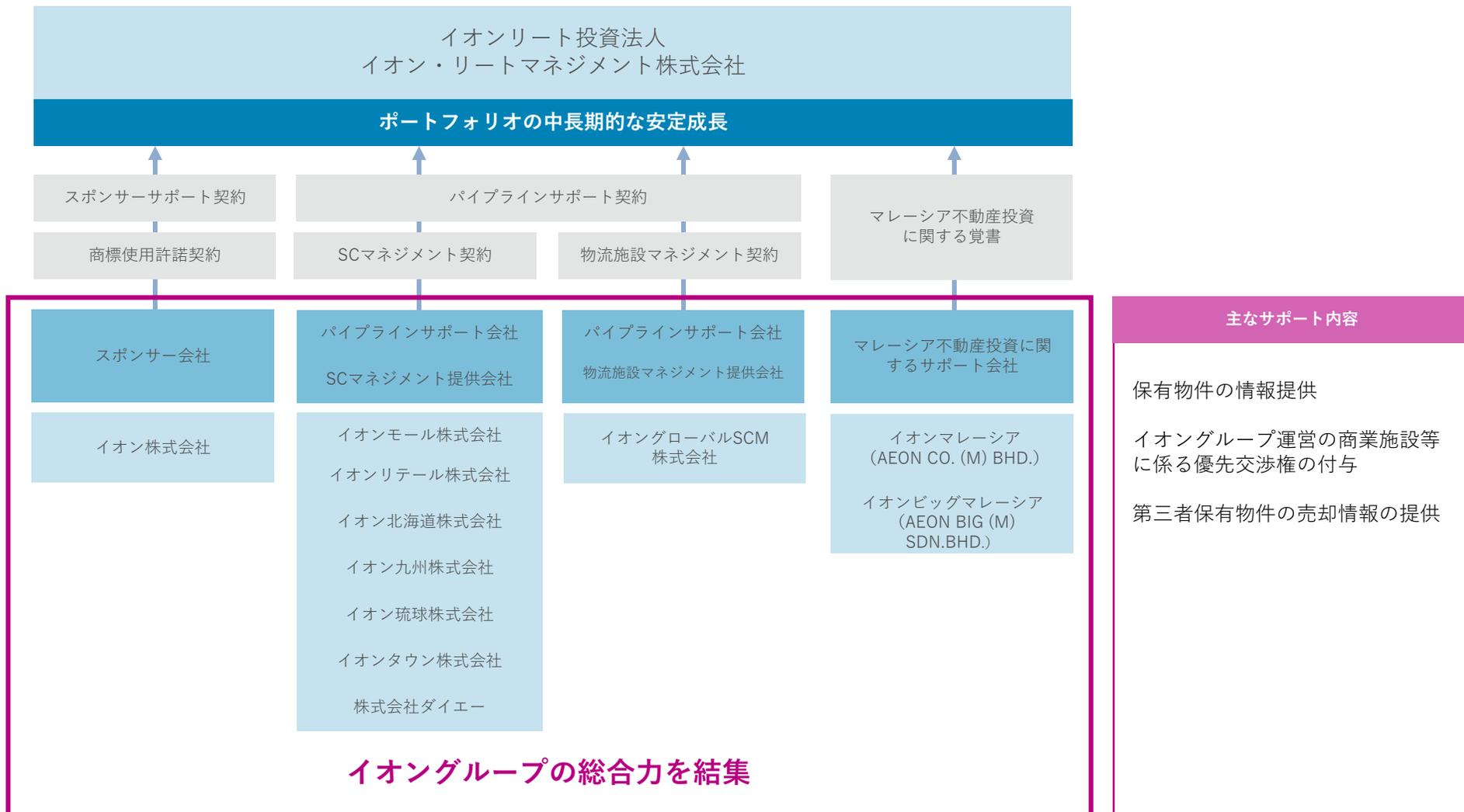


豊富なキャッシュ・フロー

- 年間**約81億円**のフリーキャッシュ・フローがあり、自然災害発生時における突発的な費用が発生した際にも活用可能

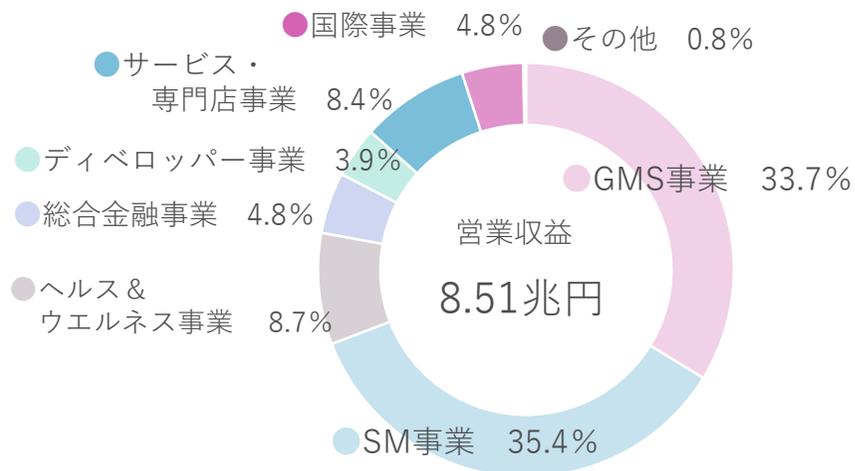
サポート契約締結会社の拡大

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

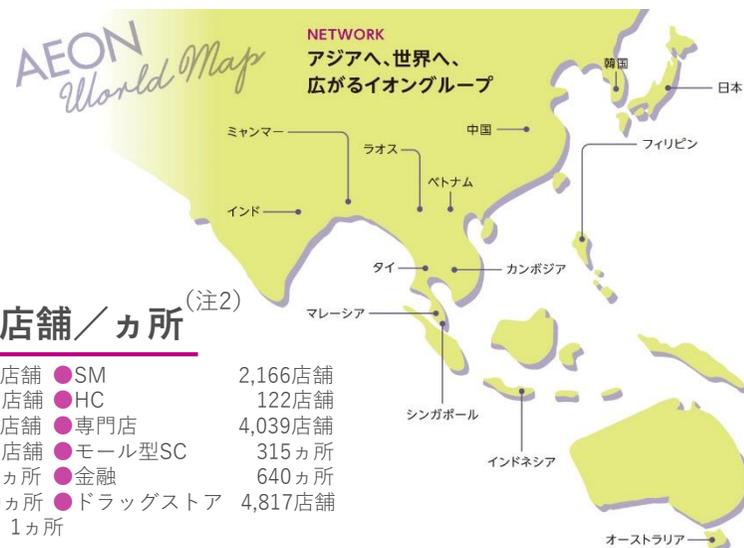


● サービス・専門店事業



● 国際事業

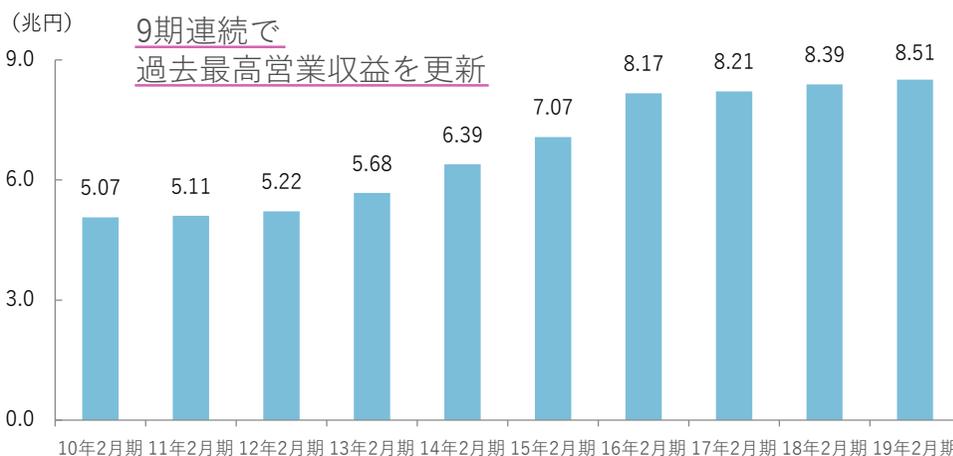
世界14カ国へ広がるイオン



合計21,996店舗／カ所 (注2)

● GMS	583店舗	● SM	2,166店舗
● DS	587店舗	● HC	122店舗
● CVS	5,449店舗	● 専門店	4,039店舗
● その他	1,043店舗	● モール型SC	315カ所
● NSC	164カ所	● 金融	640カ所
● サービス	2,070カ所	● ドラッグストア	4,817店舗
● タスマニア直営牧場	1カ所		

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

(注1) 2019年2月期の営業収益から調整額を除いた金額の構成比を記載しています
 (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

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

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
- (仮称) ノリタケの森 プロジェクト 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
- イオンモール津南 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
- (仮称) イオンモール利府 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

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
- (仮称) イオンモール川口 埼玉県川口市
- イオンモール幕張新都心 千葉県千葉市
- イオンモール木更津 千葉県木更津市
- 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

関東・甲信越

- 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
- イオンモールのりんくう泉南 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

近畿

- THE OUTLETS HIROSHIMA (写真参照)
- イオンモールいわき小名浜 (写真参照)
- イオンモール津南 (写真参照)



THE OUTLETS HIROSHIMA



イオンモールいわき小名浜



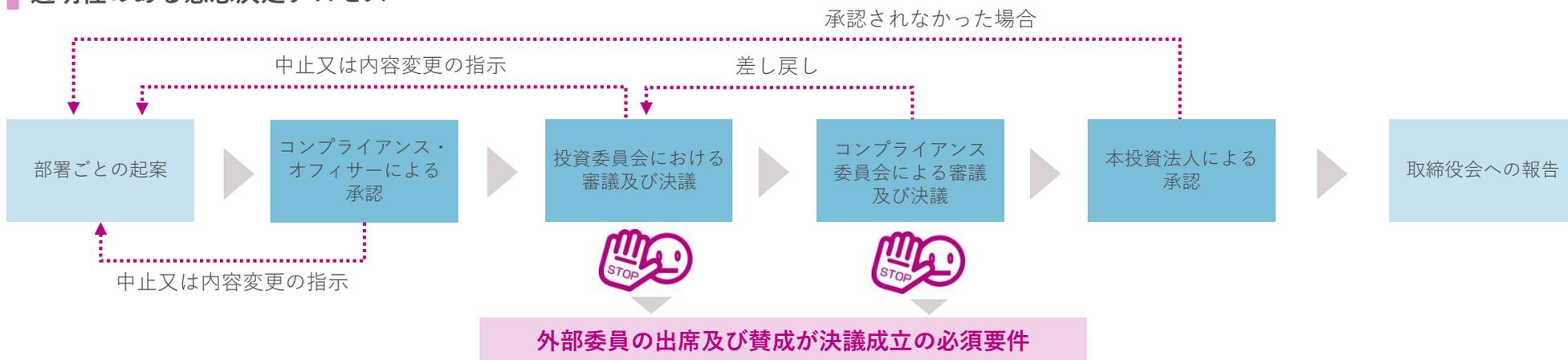
イオンモール津南

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7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、本書の日付現在本投資法人が保有するものではなく、また取得する予定はありません

投資主価値を最大化するための体制

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 **19.8%** (2019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** (2019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 ^(注1) × 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2) × 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1) 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

(注2) 「NOI」とは、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

Appendix 2 補足資料

第13期（2019年7月期）貸借対照表

区 分	第12期 2019年1月31日現在		第13期 2019年7月31日現在		区 分	第12期 2019年1月31日現在		第13期 2019年7月31日現在	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比		金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
資産の部					負債の部				
I 流動資産	18,386,990	5.1%	22,695,708	6.3%	I 流動負債	17,294,840	4.8%	17,372,609	4.8%
現金及び預金	9,504,798	2.6%	15,120,973	4.2%	営業未払金	950,743	0.3%	344,650	0.1%
信託現金及び信託預金	7,821,463	2.2%	7,134,065	2.0%	1年以内返済予定の長期借入金	15,600,000	4.3%	15,600,000	4.3%
前払費用	592,920	0.2%	428,371	0.1%	未払金	365,061	0.1%	354,655	0.1%
未収還付法人税等	15	0.0%	12	0.0%	未払費用	63,109	0.0%	59,865	0.0%
未収消費税等	459,376	0.1%	-	-	未払法人税等	605	0.0%	605	0.0%
その他	8,417	0.0%	12,285	0.0%	未払消費税等	-	-	825,417	0.2%
II 固定資産	343,656,762	94.9%	339,514,693	93.7%	災害損失引当金	126,859	0.0%	-	-
有形固定資産	287,395,064	79.3%	283,368,657	78.2%	その他	188,462	0.1%	187,415	0.1%
土地	108,463	0.0%	108,463	0.0%	II 固定負債	146,981,777	40.6%	146,981,777	40.6%
信託建物	165,989,732	45.8%	161,967,882	44.7%	投資法人債	21,000,000	5.8%	21,000,000	5.8%
信託構築物	403,486	0.1%	400,923	0.1%	長期借入金	113,400,000	31.3%	113,400,000	31.3%
信託工具、器具及び備品	6,766	0.0%	5,961	0.0%	預り敷金及び保証金	2,628	0.0%	2,628	0.0%
信託土地	120,885,426	33.4%	120,885,426	33.4%	信託預り敷金及び保証金	12,579,149	3.5%	12,579,149	3.5%
信託建設仮勘定	1,188	0.0%	-	-	負債合計	164,276,617	45.3%	164,354,387	45.3%
無形固定資産	49,235,482	13.6%	49,235,482	13.6%	純資産の部				
信託借地権	49,235,482	13.6%	49,235,482	13.6%	I 投資主資本	198,019,906	54.7%	198,062,685	54.7%
投資その他の資産	7,026,215	1.9%	6,910,553	1.9%	出資総額(純額)	192,172,327	53.0%	192,172,327	53.0%
関係会社株式	6,078,453	1.7%	6,078,453	1.7%	出資総額	195,698,024	54.0%	195,698,024	54.0%
長期前払費用	937,301	0.3%	821,638	0.2%	出資総額控除額	△3,525,697	△1.0%	△3,525,697	△1.0%
差入敷金及び保証金	10,460	0.0%	10,460	0.0%	剰余金	5,847,579	1.6%	5,890,358	1.6%
III 繰延資産	252,771	0.1%	206,671	0.1%	任意積立金	520,000	0.1%	397,913	0.1%
投資口交付費	83,417	0.0%	46,199	0.0%	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,327,579	1.5%	5,492,445	1.5%
投資法人債発行費	169,353	0.0%	160,471	0.0%	純資産合計	198,019,906	54.7%	198,062,685	54.7%
資産合計	362,296,524	100.0%	362,417,072	100.0%	負債純資産合計	362,296,524	100.0%	362,417,072	100.0%

第13期（2019年7月期）損益計算書

（損益計算書）

区 分	第12期 自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日		第13期 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
営業収益	16,329,586	100.0%	16,357,854	100.0%
賃貸事業収入	16,197,957	99.2%	16,226,615	99.2%
受取配当金	131,628	0.8%	131,239	0.8%
営業費用	9,993,899	61.2%	10,131,526	61.9%
賃貸事業費用	9,068,931	55.5%	9,196,848	56.2%
（内、減価償却費）	(4,424,597)	(27.1%)	(4,442,687)	(27.2%)
資産運用報酬	752,486	(4.6%)	749,507	(4.6%)
資産保管手数料	18,915	0.1%	18,840	0.1%
一般事務委託手数料	56,176	0.3%	55,067	0.3%
役員報酬	3,600	0.0%	3,600	0.0%
租税公課	6,617	0.0%	4,816	0.0%
その他営業費用	87,172	0.5%	102,846	0.6%
I 営業利益	6,335,687	38.8%	6,226,328	38.1%
営業外収益	1,478	0.0%	3,780	0.0%
受取利息	100	0.0%	83	0.0%
未払分配金戻入	1,377	0.0%	1,375	0.0%
その他	-	-	2,320	0.0%
営業外費用	888,637	5.4%	813,862	5.0%
支払利息	549,357	3.4%	503,687	3.1%
投資法人債利息	42,915	0.3%	83,027	0.5%
投資口交付費償却	68,684	0.4%	37,218	0.2%
投資法人債発行費償却	5,375	0.0%	8,881	0.1%
投資法人債発行費	19,714	0.1%	-	-
融資関連費用	202,275	1.2%	180,945	1.1%
その他	315	0.0%	102	0.0%
II 経常利益	5,448,528	33.4%	5,416,246	33.1%
III 特別利益	152,758	0.9%	76,483	0.5%
受取保険金	152,758	0.9%	76,483	0.5%
III 特別損失	274,845	1.7%	-	-
災害による損失	147,986	0.9%	-	-
災害損失引当金繰入額	126,859	0.8%	-	-
IV 税引前当期純利益又は当期純損失（△）	5,326,441	32.6%	5,492,730	33.6%
法人税、住民税及び事業税	605	0.0%	605	0.0%
法人税等合計	605	0.0%	605	0.0%
V 当期純利益又は当期純損失（△）	5,325,836	32.6%	5,492,125	33.6%
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）	1,742	0.0%	319	0.0%
VI 当期末処分利益又は当期末処理損失	5,327,579	32.6%	5,492,445	33.6%

（賃貸事業損益の内訳とNOI）

区 分	第12期 自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日		第13期 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
賃貸事業収入	16,197,957	100.0%	16,226,615	100.0%
賃料収入	16,117,260	99.5%	16,169,293	99.6%
その他賃貸事業収入	80,697	0.5%	57,321	0.4%
賃貸事業費用	9,068,931	56.0%	9,196,848	56.7%
管理業務費	42,846	0.3%	42,846	0.3%
修繕費	532,102	3.3%	555,091	3.4%
保険料	155,278	1.0%	154,466	1.0%
信託報酬	20,708	0.1%	20,704	0.1%
支払地代	2,020,929	12.5%	2,020,959	12.5%
租税公課	1,818,691	11.2%	1,904,130	11.7%
減価償却費	4,424,597	27.3%	4,442,687	27.4%
水道料	51,835	0.3%	49,064	0.3%
その他賃貸事業費用	1,941	0.0%	6,897	0.0%
NOI	11,553,623	-	11,472,454	-
賃貸事業収入（+）	16,197,957	-	16,226,615	-
賃貸事業費用（▲）	▲9,068,931	-	▲9,196,848	-
減価償却費（+）	4,424,597	-	4,442,687	-

ポートフォリオ一覧①

No.	エリア	物件名称	所在地	取得年月	総賃貸可能面積	取得価額	期末帳簿価額	鑑定評価額	含み損益	PML値
					(㎡)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)
1	北海道・東北	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	2015年2月	78,360.81	5,900	5,355	6,440	1,085	3.5%
2	北海道・東北	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	2015年2月	51,763.05	1,780	1,725	1,960	235	7.0%
3	北海道・東北	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	2016年9月	71,308.33	7,840	7,476	8,350	874	2.9%
4	北海道・東北	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	2013年11月	98,968.59	5,340	5,374	6,830	1,456	11.1%
5	北海道・東北	イオンモール石巻	宮城県石巻市	2013年11月	60,682.20	6,680	6,007	7,080	1,073	3.9%
6	北海道・東北	イオンモール利府	宮城県宮城郡	2015年2月	66,478.91	2,560	2,298	2,810	512	6.9%
7	北海道・東北	イオンモール山形南	山形県山形市	2015年2月	53,502.94	1,350	1,309	1,490	181	6.2%
8	関東	イオンモール水戸内原	茨城県水戸市	2013年11月	159,997.49	16,565	14,298	17,414	3,116	0.7%
9	関東	イオンモール土浦	茨城県土浦市	2017年2月	86,848.51	12,030	11,378	12,400	1,022	1.0%
10	関東	イオンモール下妻	茨城県下妻市	2017年9月	58,402.66	9,552	9,183	9,820	637	2.7%
11	関東	イオンモール小山	栃木県小山市	2016年8月	47,872.33	6,280	5,862	6,450	588	4.5%
12	関東	イオンモール太田	群馬県太田市	2013年11月	93,165.27	6,860	5,910	8,060	2,150	4.8%
13	関東	イオンレイクタウンmori	埼玉県越谷市	2013年11月	205,711.70	21,190	18,978	24,200	5,222	2.0%
14	関東	イオンレイクタウンkaze	埼玉県越谷市	2013年11月	127,183.81	6,730	5,960	8,050	2,090	1.7%
15	関東	イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟)	千葉県印西市	2016年3月	107,425.97	12,190	11,690	12,400	710	2.7%
16	関東	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市	2017年11月	29,947.62	3,748	3,582	3,860	278	2.6%
17	関東	イオン相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	2013年11月	75,056.62	10,220	9,717	11,000	1,283	13.4%
18	関東	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市	2016年5月	63,158.24	6,410	6,341	6,590	249	14.8%
19	関東	ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県川崎市	2016年2月	59,265.77	14,280	13,838	15,100	1,262	3.7%
20	東海・北陸・中部	イオンモールかほく	石川県かほく市	2017年2月	70,948.14	9,940	9,126	10,600	1,474	11.4%
21	東海・北陸・中部	イオンモール甲府昭和	山梨県中巨摩郡	2016年2月	99,772.38	15,489	15,480	17,300	1,820	2.5%、 3.1%
22	東海・北陸・中部	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	2013年11月	64,246.26	4,950	3,744	4,950	1,206	9.2%
23	東海・北陸・中部	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	2013年11月	125,253.74	9,660	9,302	10,200	898	7.5%
24	東海・北陸・中部	イオンモール明和	三重県多気郡	2013年11月	44,193.80	3,290	3,163	3,710	547	4.6%
25	東海・北陸・中部	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2015年2月	41,447.33	2,210	2,186	2,660	474	6.0%
26	近畿・中国・四国	イオンモールKYOTO	京都府京都市	2015年2月	136,468.45	21,470	20,090	22,500	2,410	13.5%
27	近畿・中国・四国	イオンモール京都五条	京都府京都市	2018年7月	87,311.56	13,333	13,283	13,900	617	11.6%

ポートフォリオ一覧②

No.	エリア	物件名称	所在地	取得年月	総賃貸可能面積	取得価額	期末帳簿価額	鑑定評価額	含み損益	PML値
					(㎡)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)
28	近畿・中国・四国	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	2017年2月	50,197.06	9,870	9,648	10,600	952	12.5%
29	近畿・中国・四国	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	大阪府大阪市	2017年9月	27,603.46	4,394	4,393	4,730	337	9.3%
30	近畿・中国・四国	ダイエー茨木プロセスセンター	大阪府茨木市	2017年10月	50,783.58	6,810	6,837	7,290	453	12.6%
31	近畿・中国・四国	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	2013年11月	48,229.25	7,230	6,144	7,610	1,466	10.7%
32	近畿・中国・四国	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	2017年2月	122,944.71	16,860	16,177	17,600	1,423	1.8%
33	近畿・中国・四国	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市	2016年2月	105,230.88	14,500	13,459	14,800	1,341	12.0%
34	近畿・中国・四国	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	2013年11月	102,045.24	7,780	6,928	8,310	1,382	8.0%
35	近畿・中国・四国	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	2013年11月	157,274.78	17,890	16,388	19,800	3,412	0.5%
36	近畿・中国・四国	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	2013年11月	113,149.07	8,740	6,835	8,710	1,875	0.6%
37	九州・沖縄	イオンモール直方	福岡県直方市	2013年11月	151,969.51	11,246	9,684	13,300	3,616	0.1%
38	九州・沖縄	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	2017年2月	132,341.35	13,400	12,800	14,100	1,300	6.1%
39	海外	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター	マレーシア国 ジョホール州	2014年6月	22,870.00	658 (20百万RM)	637 (19百万RM)	561 (21百万RM)	△76 (1百万RM)	0.8%
40	海外	イオンモール セレンバン 2	マレーシア国 ヌグリスンビル州	2016年9月	81,135.00	5,252 (215百万RM)	-	6,137 (233百万RM)	-	4.0%
合計 (2019年7月31日現在、40物件)					3,430,516.37	362,478	-	389,672	50,950	1.5%

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、2019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。

なお、「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。2018年8月付「39物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づきます。

(注4) 「イオンモール水戸内原」の取得価額、期末帳簿価額、鑑定評価額及び含み損益は、2015年4月28日に追加取得した隣地土地部分の金額を含みます。

(注5) 「イオンレイクタウンmori」、「イオンレイクタウンkaze」の取得価額、期末帳簿価額、鑑定評価額及び含み損益は、信託受益金の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。

(注6) 「イオンモール甲府昭和」の総賃貸可能面積、取得価額、期末帳簿価額、鑑定評価額及び含み損益は、2018年9月3日に追加取得した増築棟の追加取得の金額を含みます。

「イオンモール甲府昭和」のPML値は、増築棟取得時に算出していることから「既存棟」は2.5%、「増築棟」は3.1%となっています。

(注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、それぞれ取得時より取得価額が減少しています。

(注8) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の取得価額、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。

第13期保有資産（40物件） データ 鑑定評価の概要

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12期末 (2019年1月末)	第13期末 (2019年7月末)	差異	第12期末 (2019年1月末)	第13期末 (2019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	24,200	400	4.8	4.7	▲ 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	7,880	8,050	170	5.2	5.1	▲ 0.1
RSC-1	イオンモール盛岡	(財) 日本不動産研究所	5,340	6,720	6,830	110	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	(財) 日本不動産研究所	16,460	17,300	17,300	0	6.0	6.0	0.0
	イオンモール水戸内原 (土地)	(財) 日本不動産研究所	105	113	114	1	-	-	-
RSC-4	イオンモール太田	(財) 日本不動産研究所	6,860	8,060	8,060	0	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	11,000	11,000	0	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	4,960	4,950	▲ 10	7.0	7.0	0.0
RSC-7	イオンモール鈴鹿	(財) 日本不動産研究所	9,660	10,100	10,200	100	6.2	6.2	0.0
RSC-8	イオンモール明和	(株) 谷澤総合鑑定所	3,290	3,650	3,710	60	6.5	6.4	▲ 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	6.8	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	8,310	8,310	0	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	19,700	19,800	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	8,710	8,710	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	13,300	13,300	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	22,500	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	6,440	100	6.2	6.1	▲ 0.1
RSC-17	イオンモール釧路昭和	(株) 谷澤総合鑑定所	1,780	1,930	1,960	30	6.8	6.7	▲ 0.1
RSC-18	イオンモール利府	(株) 谷澤総合鑑定所	2,560	2,770	2,810	40	6.4	6.3	▲ 0.1
RSC-19	イオンモール山形南	(株) 谷澤総合鑑定所	1,350	1,470	1,490	20	6.6	6.5	▲ 0.1
RSC-20	イオンモール四日市北	(株) 谷澤総合鑑定所	2,210	2,630	2,660	30	6.2	6.1	▲ 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	14,800	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 (注2)	(財) 日本不動産研究所	15,489	17,300	17,300	0	5.7	5.7	0.0
RSC-24	イオンモール苫小牧	(株) 谷澤総合鑑定所	7,840	8,220	8,350	130	5.9	5.8	▲ 0.1
RSC-25	イオンモール小山	(財) 日本不動産研究所	6,280	6,450	6,450	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	17,600	0	5.6	5.6	0.0
RSC-27	イオンモール鹿児島	(株) 谷澤総合鑑定所	13,400	13,900	14,100	200	6.0	5.9	▲ 0.1
RSC-28	イオンモール土浦	(財) 日本不動産研究所	12,030	12,400	12,400	0	6.3	6.3	0.0
RSC-29	イオンモールかほく	(財) 日本不動産研究所	9,940	10,600	10,600	0	6.9	6.9	0.0
RSC-30	イオンモール下妻	(財) 日本不動産研究所	9,552	9,820	9,820	0	6.4	6.4	0.0
RSC-31	イオンモール京都五条	(株) 谷澤総合鑑定所	13,333	13,600	13,900	300	4.9	4.8	▲ 0.1
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	6,590	6,590	0	5.0	5.0	0.0
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	(財) 日本不動産研究所	3,748	3,860	3,860	0	6.2	6.2	0.0
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	(株) 谷澤総合鑑定所	4,394	4,640	4,730	90	5.2	5.1	▲ 0.1
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	15,100	15,100	0	4.9	4.9	0.0
L-2	イオン南大阪RDC	(財) 日本不動産研究所	9,870	10,600	10,600	0	4.8	4.8	0.0
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	(財) 日本不動産研究所	6,810	7,290	7,290	0	5.0	5.0	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3)	(財) 日本不動産研究所	658 (20百万RM)	567 (21.3百万RM)	561 (21.3百万RM)	-	-	-	-
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL Seremban 2)	(財) 日本不動産研究所	5,252 (215百万RM)	6,211 (233百万RM)	6,137 (233百万RM)	-	-	-	-
合計			362,478	387,882	389,672	-	-	-	-

(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

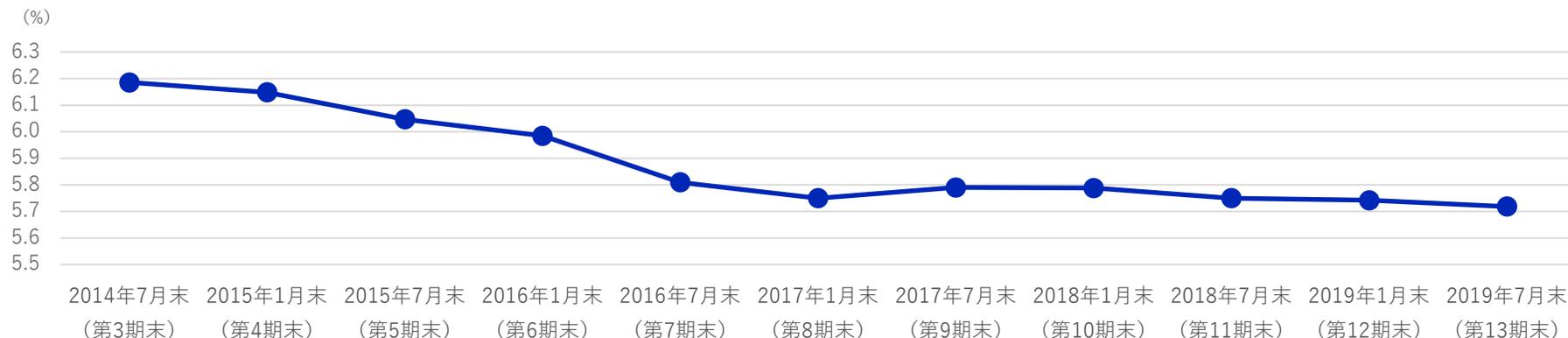
(注2) 第12期については、イオンモール甲府昭和の増築棟7,100百万円分を2018年9月3日付で取得しており、上記の鑑定評価額は、2018年8月1日時点の既存棟と増築棟を一体とした鑑定評価を参照しています

(注3) 不動産鑑定評価額は、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する金額を記載しています

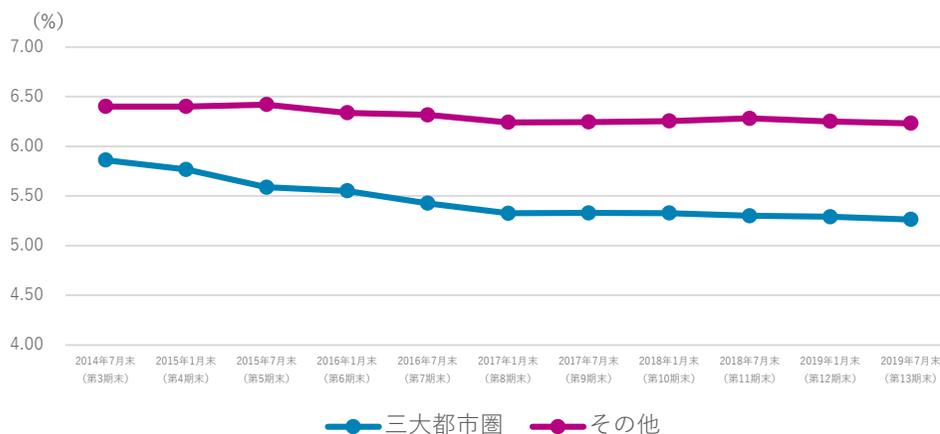
(注4) マレーシア・リンギットの円貨換算は、第12期末が2019年1月31日、第13期末が2019年7月31日（第12期1RM=26.66円、第13期1RM=26.34円（小数点第3位を切捨て））の為替相場を用いています

平均キャップレート

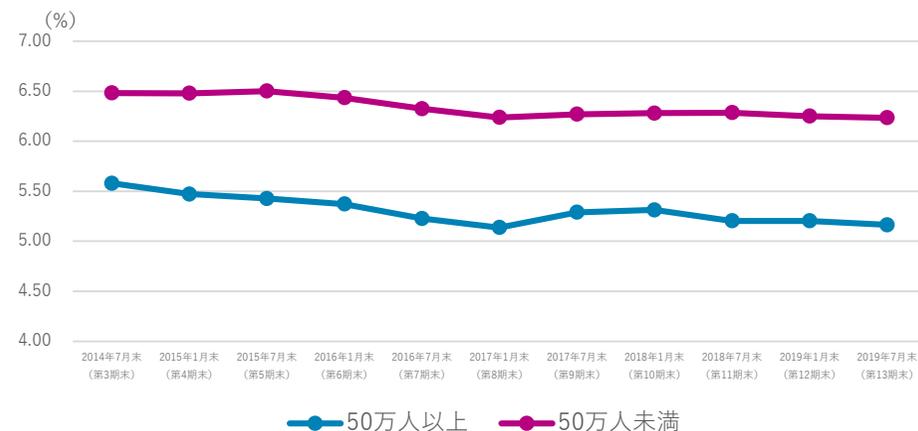
ポートフォリオの平均キャップレート(注1)



エリア別ポートフォリオの平均キャップレート(注1)(注2)



10km商圏人口別の平均キャップレート(注1)(注3)



(注1) 海外物件は直接還元法による還元利回りが算出されていないため、これらを除いて計算しています

(注2) エリア別の三大都市圏とは、首都圏、中部圏及び近畿圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をそれぞれいいます

(注3) 10km商圏人口別では物流施設である「ダイエー川崎プロセスセンター」、「イオン南大阪RDC」、「ダイエー茨木プロセスセンター」を除いて計算しています

内部成長の実績

これまで実施してきた賃料増額を伴う主な活性化工事実績

物件名称	賃料改定 時期	活性化内容	活性化 投資額 (注1)(注2)	活性化投資による効果(年換算)	
				賃料増額	投資額に対する 賃料増額率
イオンモール直方	2014年3月	外壁補修等工事	109百万円	8百万円	7.4%
イオンモール水戸内原	2014年4月	汚水処理設備増設等	74百万円	5百万円	7.7%
イオンモール日吉津	2015年4月	大規模リニューアル	105百万円	8百万円	7.7%
イオンレイクタウンkaze	2015年4月	大規模リニューアル	312百万円	21百万円	6.8%
イオンモール盛岡	2016年4月	増床リニューアル	790百万円	57百万円	7.3%
イオンモール直方(注3)	2017年3月	照明LED化工事	79百万円	7百万円	10.0%
イオンモール日吉津	2017年7月	防煙垂壁設置工事	55百万円	1百万円	3.0%
イオンモール四日市北	2017年7月	フードコートリニューアル	113百万円	9百万円	8.5%
イオンモール太田	2017年7月	エスカレーター新設工事	199百万円	14百万円	7.3%
イオンモール苫小牧(注4)	2017年8月	外壁塗装	226百万円	5百万円	2.2%
イオンモール盛岡	2017年10月	排水除害施設	99百万円	7百万円	7.6%
イオンモール鈴鹿	2017年11月	大規模リニューアル	296百万円	22百万円	7.7%
イオンモール倉敷	2017年12月	大規模リニューアル	132百万円	9百万円	7.5%
イオンモール直方(注3)	2018年2月	照明LED化工事	69百万円	6百万円	10.0%
イオン喜連瓜破SC	2018年3月	外壁塗装	129百万円	6百万円	5.1%
イオンモール日吉津	2018年7月	出入口新設工事	58百万円	5百万円	8.6%
イオンモール直方(注3)	2018年8月	照明LED化工事	71百万円	7百万円	10.0%
イオンモール倉敷	2018年8月	食物販エリア新設	82百万円	6百万円	7.5%
イオンモール甲府昭和	2018年9月	増築に伴う既存棟への工事	781百万円	50百万円	6.5%
イオンモール鹿児島	2018年12月	防煙垂れ壁	72百万円	2百万円	3.0%
イオンモール鈴鹿	2019年3月	公共下水道接続工事	88百万円	6百万円	7.3%

(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) 上表は投資額5,000万円以上の「活性化投資」を記載しています

(注3) 賃料増額期間は10年間です

(注4) 賃料増額期間は20年間です

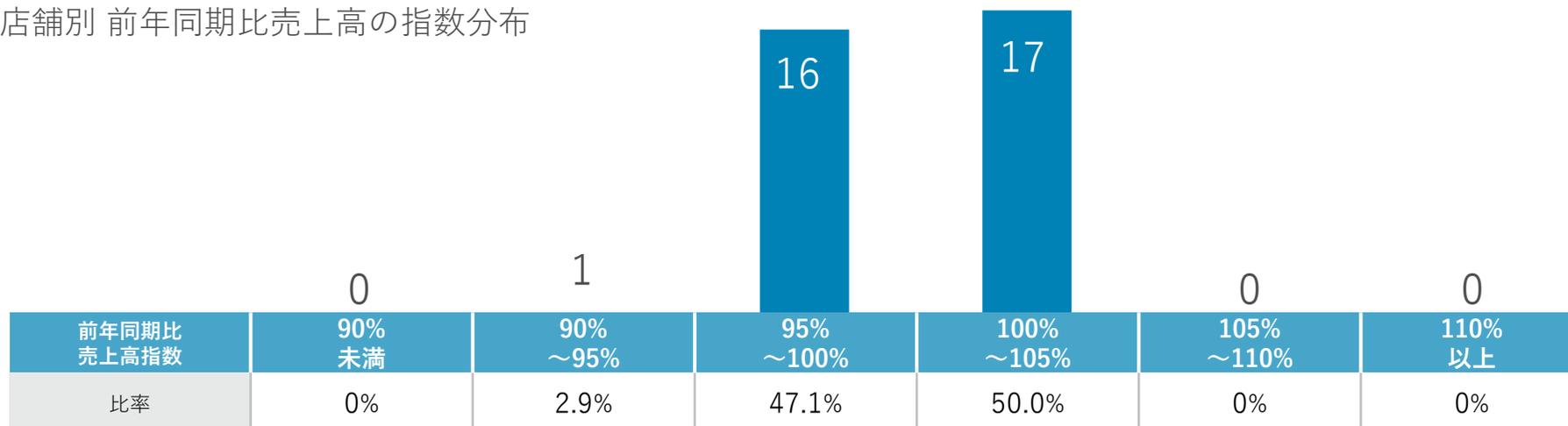
ポートフォリオ組入店舗の業績動向

マスターリース会社の営業収益推移

(単位：億円)



店舗別 前年同期比売上高の指数分布



(注1) 上記のグラフは、2019年7月末日時点で本投資法人が保有する国内商業施設（ただし、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）の、2018年12月～2019年5月における売上高について前年同期間（2017年12月～2018年5月）対比の指数分布を示しています

(注2) マスターリース会社からのヒアリングに基づくデータを掲載しています

(注3) 構成比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。そのため合計値が100.0%とならない場合があります

財務運営

	2017年1月末 (第8期末)	2017年7月末 (第9期末)	2018年1月末 (第10期末)	2018年7月末 (第11期末)	2019年1月末 (第12期末)	2019年7月末 (第13期末)
短期借入金	1,500百万円	1,500百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
長期借入金	113,300百万円	143,000百万円	144,000百万円	144,000百万円	129,000百万円	129,000百万円
投資法人債	4,000百万円	4,000百万円	6,000百万円	6,000百万円	21,000百万円	21,000百万円
敷金保証金	10,449百万円	12,474百万円	12,916百万円	12,330百万円	12,581百万円	12,581百万円
負債残高	134,904百万円	162,683百万円	164,621百万円	164,805百万円	164,276百万円	164,354百万円
LTV (敷金込み)	46.4%	46.7%	44.9%	44.7%	44.9%	44.9%
LTV (敷金除く)	42.7%	43.0%	41.4%	41.4%	41.4%	41.4%
長期負債比率	98.7%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
固定金利比率	96.5%	92.9%	95.7%	95.7%	95.7%	95.7%
平均借入残存期間	4.7年	4.4年	4.2年	3.7年	4.6年	4.1年
平均調達金利	0.84%	0.79%	0.80%	0.80%	0.79%	0.79%

借入金等の状況

1. 借入

	借入日	区分	借入額	借入額		返済期限	変動/固定	利率
				内訳				
既存借入	2013年11月25日	長期	270億円	220億円		2020年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	1.17250%
				50億円		2023年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	1.76375%
	2015年2月27日	長期	97億円	12億円		2019年10月21日	実質固定金利 ^(注2)	0.61910%
				40億円		2021年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.88915%
	2016年2月29日	長期	235億円	45億円		2024年10月21日	実質固定金利 ^(注2)	1.40390%
				41億円		2019年10月21日	実質固定金利 ^(注2)	0.14750%
	2016年3月29日	長期	235億円	60億円		2021年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.35125%
				58億円		2022年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.54100%
	2016年5月31日			66億円		2025年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.99100%
	2016年2月29日	長期	234億円	10億円		2027年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	1.40730%
				39億円		2019年10月21日	実質固定金利 ^(注2)	0.23700%
	2016年10月20日	長期	234億円	48億円		2022年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.48750%
				12億円		2022年10月20日	固定金利	0.55000%
				67億円		2023年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.61375%
				27億円		2025年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.87250%
	2017年3月28日	長期	297億円	41億円		2026年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	1.00300%
				64億円		2019年10月21日	変動金利	基準金利 ^(注1) + 0.22%
				61億円		2021年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.43200%
				52億円		2022年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.52800%
	2017年12月27日	長期	37億円	2億円		2022年10月20日	固定金利	0.63000%
68億円					2024年10月21日	実質固定金利 ^(注2)	0.83800%	
50億円					2026年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	1.09710%	
2018年11月22日	長期	120億円	34億円		2023年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.52270%	
			3億円		2023年10月20日	固定金利	0.60000%	
2018年11月22日	長期	120億円	30億円		2021年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.37850%	
			46億円		2023年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.59700%	
			4億円		2023年10月20日	固定金利	0.64000%	
			40億円		2025年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.85100%	

(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

2. 投資法人債

条件決定日	回数	利率	発行額	償還日	年限	摘要	格付	プライシング 基準	主幹事
							JCR		
2015/10/6	1回	0.961%	20億円	2025/10/10	10年	無担保・無保証	AA-	JGB比スプレッド	大和証券/SMBC日興証券
2016/10/13	2回	0.470%	10億円	2026/10/20	10年	無担保・無保証	AA-	利率	SMBC日興証券/みずほ証券 三菱UFJMS証券
2016/10/13	3回	1.200%	10億円	2036/10/20	20年	無担保・無保証	AA-	利率	SMBC日興証券/みずほ証券 三菱UFJMS証券
2017/11/28	4回	0.680%	20億円	2027/12/8	10年	無担保・無保証	AA-	利率	SMBC日興証券/みずほ証券 大和証券
2018/11/16	5回	0.783%	150億円	2028/12/7	10年	無担保・無保証	AA-	JGB比スプレッド	SMBC日興証券/大和証券 みずほ証券

投資口価格推移



	2014/1月期末 (第2期)	2014/7月期末 (第3期)	2015/1月期末 (第4期)	2015/7月期末 (第5期)	2016/1月期末 (第6期)	2016/7月期末 (第7期)	2017/1月期末 (第8期)	2017/7月期末 (第9期)	2018/1月期末 (第10期)	2018/7月期末 (第11期)	2019/1月期末 (第12期)	2019/7月期末 (第13期)
分配金	686円	2,461円	2,473円	2,724円	2,790円	1,450円	3,019円	2,926円	3,029円	2,956円	3,066円	3,047円
1口当たりNAV	110,456円	112,635円	115,939円	122,057円	126,169円	123,547円	127,912円	127,358円	128,301円	130,957円	133,464円	136,778円
1口当たり純資産	102,108円	103,883円	103,896円	109,536円	109,603円	107,959円	109,528円	111,457円	111,445円	111,372円	111,413円	111,437円
減価償却費	11億円	22億円	22億円	26億円	26億円	31億円	33億円	41億円	43億円	43億円	44億円	44億円

米国小売り環境との比較

商業施設数比較

米国の商業施設は日本に比べ供給過剰

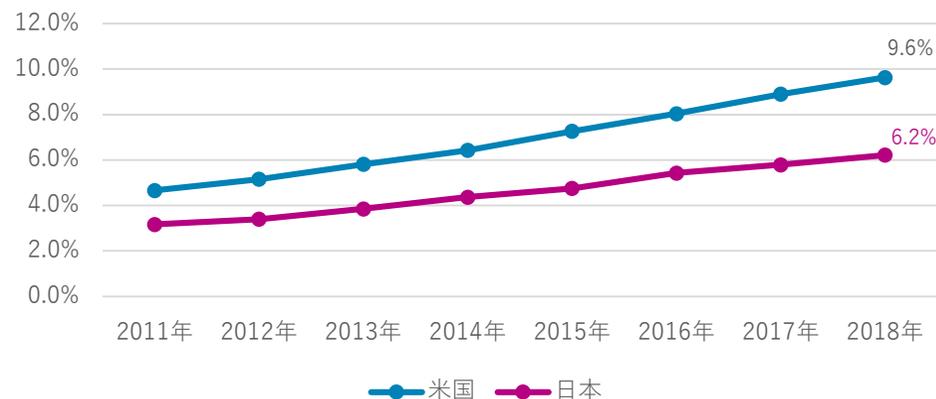
	日本	米国	
人口 (注1)	約1.2億人	約3.2億人	2.6倍 (日本対比)
商業施設数 (注2)	約0.3万	約4.6万	14.5倍 (日本対比)
1商業施設当り 人口	約3.9万人	約0.6万人	5.6倍 (米国対比)

(注1) 日本の人口は2019年3月1日時点 統計省統計局HPより
米国の人口は2018年5月時点 外務省HPより

(注2) 日本の大規模商業施設数は、一般社団法人日本ショッピングセンター協会のSC白書2018記載のSC数。米国の商業施設は、CoStar、ICSC、Office J.K記載のSC数

EC化率比較

日本のEC化率は米国と比べ伸び率は鈍い



(注3) 日本のEC化率：経済産業省の「平成30年度 我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」より、本資産運用会社にてグラフ作成
米国のEC化率：米国国勢調査局より、本資産運用会社にてグラフ作成

商業施設の特徴比較

保有商業施設全てで食品を販売しており、地域の方にとって利用頻度の高い商業施設

	イオンリート 保有商業施設	米国の 一般的な大型モール
核テナント	GMS（食品が約60%） 大型専門店・映画館	百貨店（食品なし） 大型専門店・映画館
テナント構成	物販約65% 飲食・サービス約35%	物販約80%
立地・来店手段	足元商圈があり 多様な手段での来店	郊外型 車中心での来店

(注4) 出典：イオン株式会社2017年2月期決算補足資料(第92期)

(注5) 本投資法人保有物件データを基に本資産運用会社にて計算しています

(注6) 出典：ICSC、Office J.K



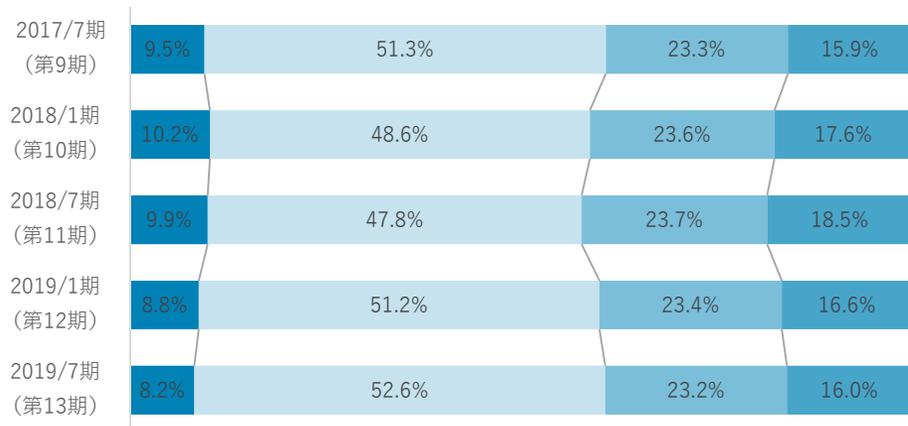
保有する商業施設イメージ図

投資主の状況

所有者別投資口数・投資主数

	投資口数				投資主数（人）			
	2019年1月期末 （第12期末）		2019年7月期末 （第13期末）		2019年1月期末 （第12期末）		2019年7月期末 （第13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	155,952	8.8%	145,354	8.2%	22,058	96.7%	20,926	96.6%
金融機関（金融商品取引業者含む）	910,435	51.2%	934,580	52.6%	151	0.7%	150	0.7%
その他国内法人	415,151	23.4%	412,654	23.2%	362	1.6%	338	1.6%
外国法人等	295,809	16.6%	284,759	16.0%	248	1.1%	259	1.2%
合計	1,777,347	100.0%	1,777,347	100.0%	22,819	100.0%	21,673	100.0%

所有者別投資口保有割合



■ 個人・その他
■ 金融機関（金融商品取引業者含む）
■ その他国内法人
■ 外国法人等

投資主上位10名一覧（2019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	352,351	19.8%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	273,338	15.4%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	221,710	12.5%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	67,748	3.8%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	50,623	2.8%
6	三井住友信託銀行株式会社	27,150	1.5%
7	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	26,543	1.5%
8	S M B C日興証券株式会社	22,480	1.3%
9	株式会社みずほ銀行	20,000	1.1%
9	東京センチュリー株式会社	20,000	1.1%
	合計	1,081,943	60.9%

ディスクレームー

- 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・前提には既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性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。なお、イオン・リートマネジメント株式会社は、将来予想に関する本書の記述を更新して公表する義務を負うものではありません。
- 本資料は、本投資法人の概要及び運用戦略の説明等に関する資料であり、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資産運用会社： イオン・リートマネジメント株式会社
(金融商品取引業者関東財務局長（金商）第2668号、一般社団法人投資信託協会会員)

[お問い合わせ]

本件に関するお問い合わせは、以下までお願いいたします。

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