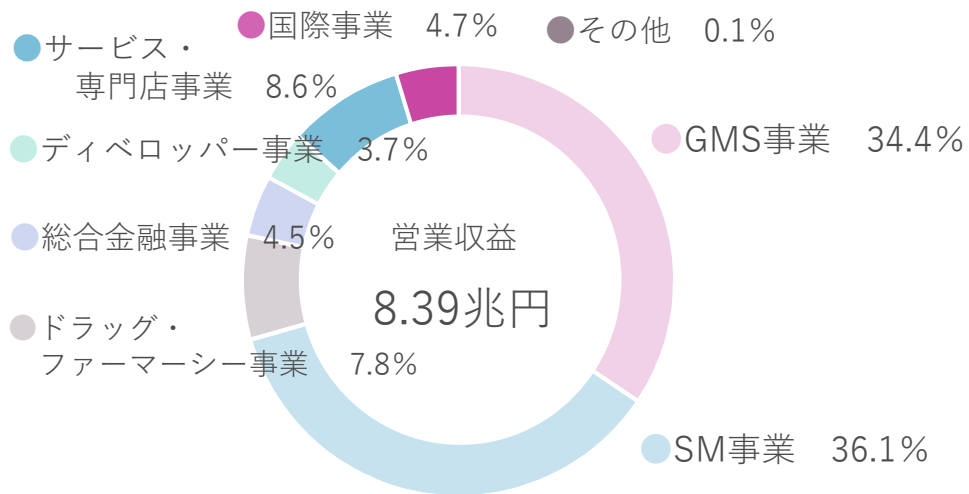


Appendix 1 イオンリート投資法人の特徴



イオングループの概要

日々の暮らしを支える7つの事業を展開 (注1)



イオンのNo.1 事業領域 (注1)

- 総合スーパー売上 3.1兆円
- 食品スーパー売上 3.2兆円
- 国内ショッピングセンター 営業収益 2,880億円



● **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**

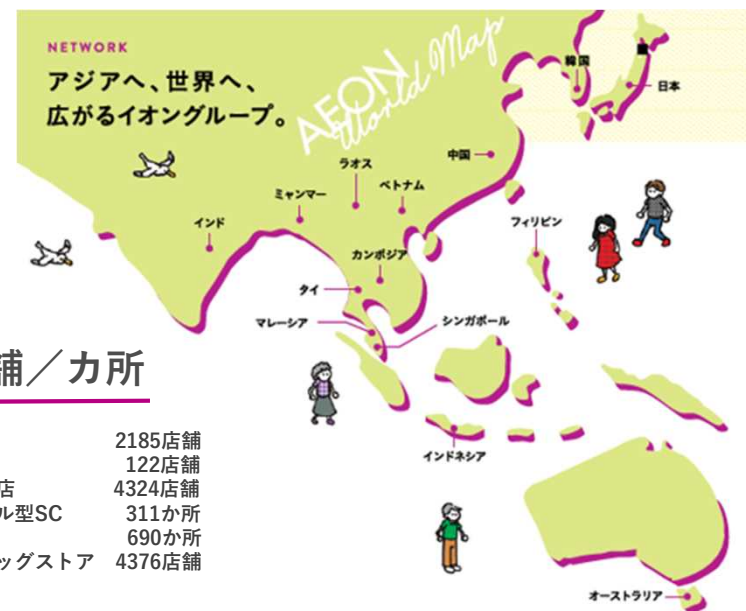


● **国際事業**

(注1) 事業構成比、売上高、営業収益は『イオンレポート2018』より抜粋

(注2) 店舗数、中期経営計画における営業収益、営業利益目標は『イオンレポート2018』より抜粋

世界14か国へ広がるイオン (注2)

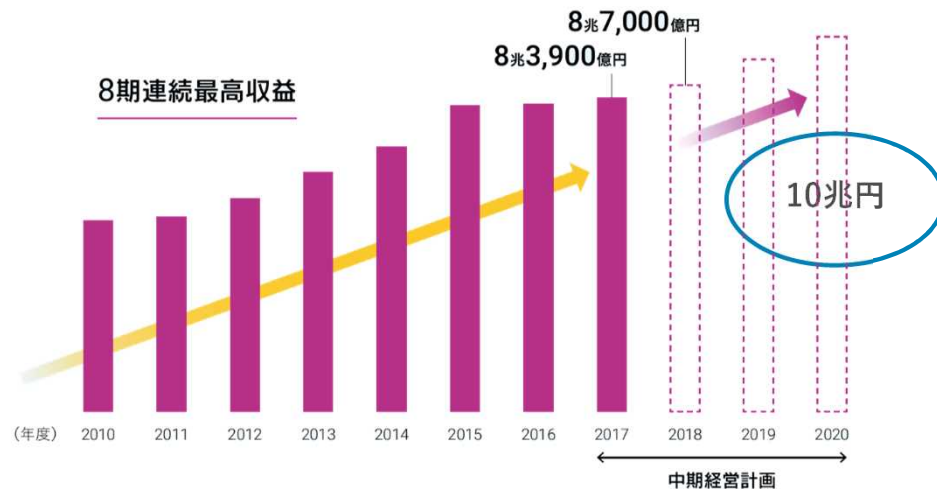


合計21,742店舗／カ所

● GMS	584店舗	● SM	2185店舗
● DS	568店舗	● HC	122店舗
● CVS	5436店舗	● 専門店	4324店舗
● その他	938店舗	● モール型SC	311カ所
● NSC	162カ所	● 金融	690カ所
● サービス	2045カ所	● ドラッグストア	4376店舗
● タスマニア直営農場	1カ所		

成長を続けるイオングループ

2020年までに営業収益10兆円、営業利益3,400億円を目指す (注2)



イオングループのポジショニング

2017年度小売業営業総収入ランキング（国内）

	企業名	営業総収入
1	イオン	8,390,012
2	セブン&アイ・ホールディングス	6,037,815
3	ファーストリテイリング	1,861,917
4	ヤマダ電機	1,573,873
5	ユニー・ファミリーマートホールディングス	1,275,300
6	三越伊勢丹ホールディングス	1,268,865
7	高島屋	949,572
8	エイチ・ツー・オー リテイリング	921,871
9	ドンキホーテホールディングス	828,798
10	ビックカメラ	790,639

(注) 「販売革新（2019年1月号）」に基づき本資産運用会社が作成。単位は百万円。
 ファーストリテイリングは17年8月期。ドンキホーテホールディングスは17年6月期、
 その他は18年2月期ないし3月期の数値

2017年度世界の小売業売上高トップ15

	企業名	本社	売上高
1	ウォルマート・ストアーズ	アメリカ	495,761
2	CVSヘルス	アメリカ	184,765
3	アマゾン・ドット・コム	アメリカ	177,866
4	コストコ	アメリカ	126,171
5	クローガー	アメリカ	122,662
6	ウォルグリーン・ブーツ・アライアンス	アメリカ	118,214
7	シュヴァルツグループ	ドイツ	116,312
8	ホームデポ	アメリカ	100,904
9	アルディ	ドイツ	99,870
10	カルフル	フランス	94,714
11	テスコ	イギリス	77,690
12	イオン	日本	77,458
13	アホールド・デレーズ	オランダ	75,478
14	ターゲット	アメリカ	71,879
15	ロウズ	アメリカ	68,619

(注) 「販売革新（2019年1月号）」に基づき本資産運用会社が作成。単位は100万ドル

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

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
- イオンモール津南 三重県津市

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 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

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



イオンモールいわき小名浜



イオンモール津南



THE OUTLETS HIROSHIMA

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
- イオンモール多摩平の森 東京都日野市
- イオンモール日の出 東京都西多摩郡
- イオン秦野ショッピングセンター 神奈川県秦野市
- （仮称）イオンモール平塚 神奈川県平塚市
- イオンモール座間 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

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
- イオンモール神戸南 兵庫県神戸市
- イオンモール樫原 奈良県橿原市

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（2019年1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取得するものではなく、また取得する予定はありません

イオングループが取り組む様々な改革

リージョナルシフト

SM改革－地域ごとに5,000億円の売上規模を有する企業体を目指す－
(2017年度実績・億円)

グループ社名	売上高	統合エリア
イオン北海道	1,860	北海道エリア
マックスバリュ北海道	1,240	
マックスバリュ東北	1,030	東北エリア
イオンリテール（東北カンパニー）	980	
マックスバリュ東海	2,170	東海中部エリア
マックスバリュ中部	1,720	
ダイエー	2,800	近畿エリア
光洋	1,120	
マックスバリュ西日本	2,690	中四国エリア
マルナカ	1,780	
山陽マルナカ	1,220	九州エリア
イオン九州	2,140	
マックスバリュ九州	1,750	
イオンストア九州	540	

食の製造小売化を図り、高齢者や働く女性の増加による即食、半調理のニーズに対応

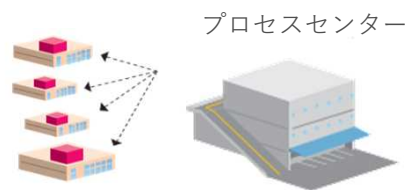
GMS改革－専業会社設立により専門性、地域密着を強化－

食品は地域会社に分社化

衣料品、住居余暇、HBCではそれぞれ専業会社を設立

小型、都市型店舗の展開

PC（プロセスセンター）を作り、その周辺に集中的に出店



デジタルシフト

ネット経由の売上比率を17倍に引き上げる
(16年度は0.7%→20年度は12%)

- ① ネットスーパーなどの純粋なEC売上
- ② マーケットプレイス事業の流通総額
- ③ リアル⇄ネットの送客による売上
(EC経由、スマホクーポンでの誘因による店売上など)

「マーケットプレイス」



BOXED社へ出資

自動化された物流システムやデータ管理、AI技術をネット通販に生かす

EC商品の店舗受取



アジアシフト

アジアの営業利益割合を3.8倍に引き上げる
(16年度は6%→20年度23%)

各国のニーズに対応し、地域密着経営を加速

エリア	重点施策
ベトナム	ハノイ市と覚書を締結、大型ショッピングモール開発推進
インドネシア	ハラール認証商品等を展開強化
中国	広東地域での店舗展開

「イオンフィナンシャルサービス」

商品・サービスラインナップ強化によるターゲット層のマルチ対応

高所得層から中・低所得層まで様々な層の取込等

「イオンディライト」

日本式のサービスを現地に合わせてカスタマイズ

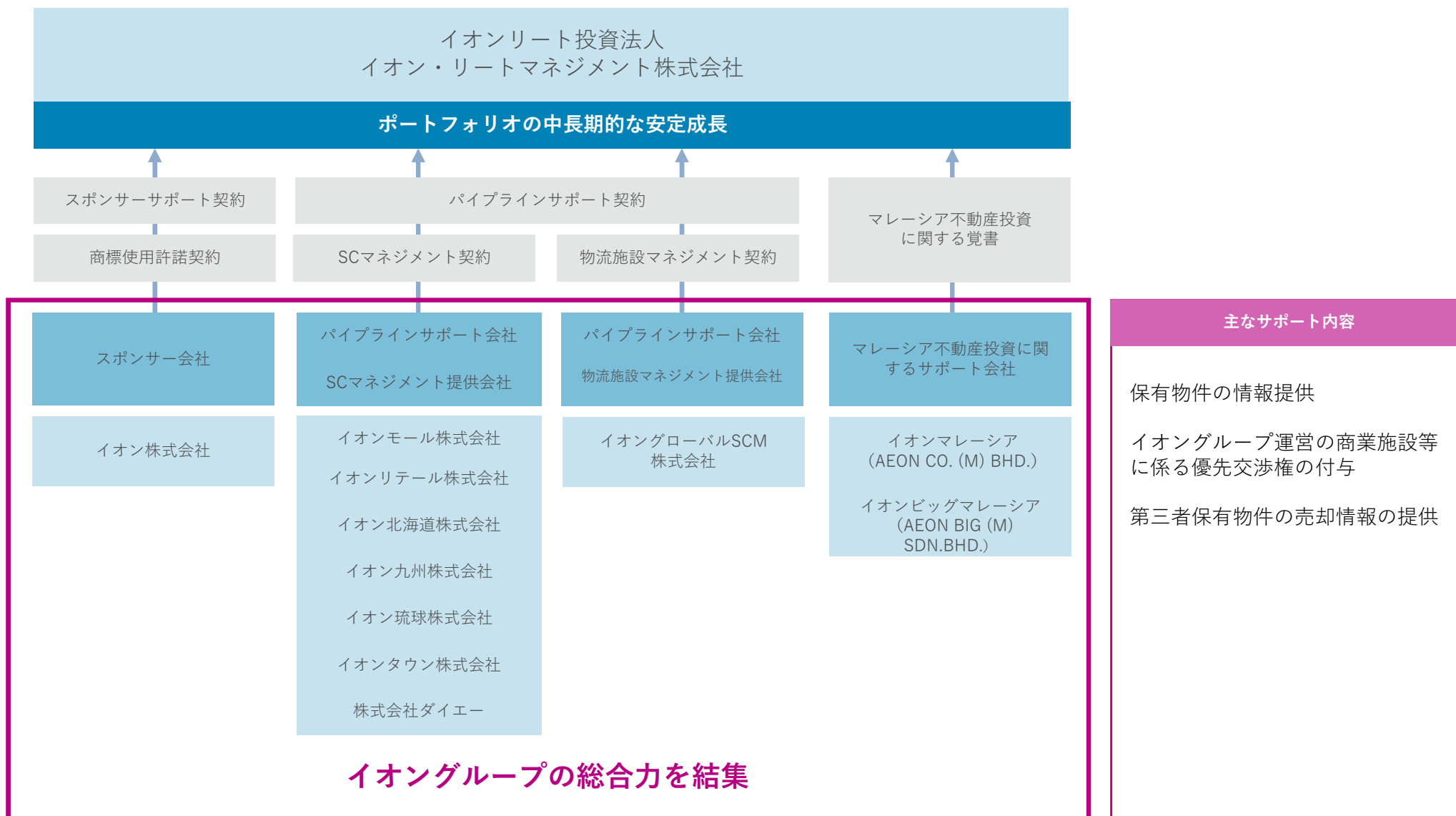
投資のシフト

IT、デジタル、物流への投資を5,000億円実行する（過去3年間は2,000億円の投資）

(注) イオングループ各社のHP、説明資料より抜粋

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



基本理念・基本方針

基本理念

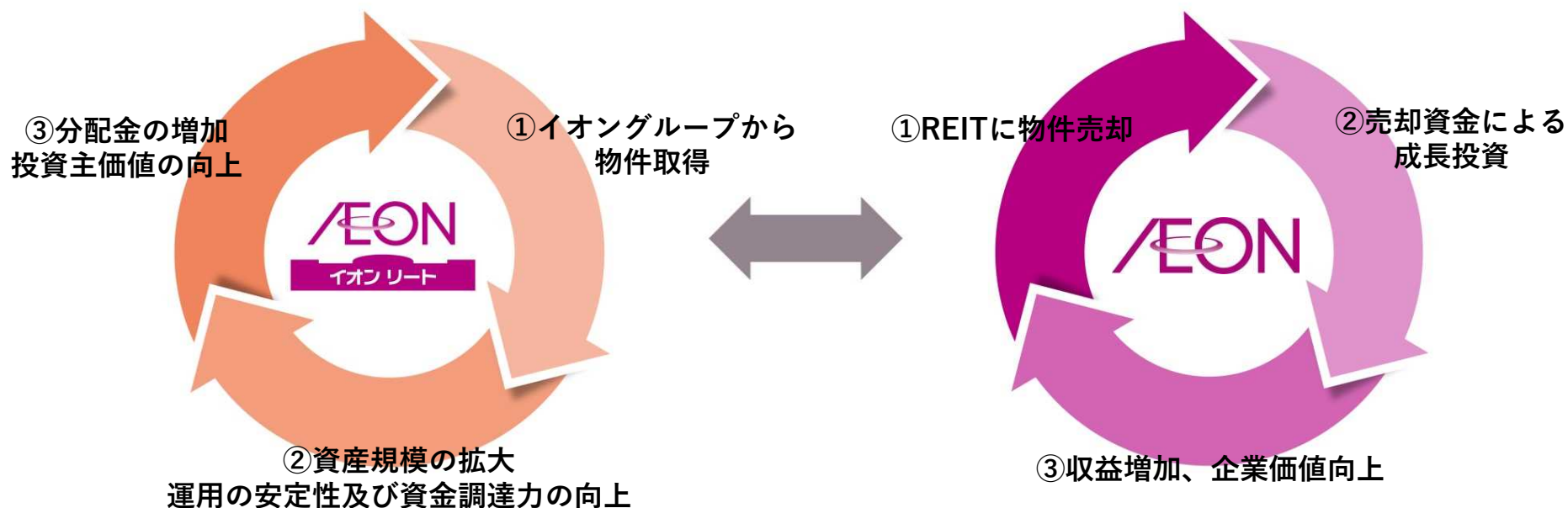
地域社会の豊かな暮らしを支える商業施設を「地域社会の生活インフラ資産」と位置づけ、投資します。

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) 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)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) 純粋持株会社であるイオン（株）並びに291社の連結子会社及び31社の持分法適用関連会社（2018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 超広域商圏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 広域商圏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		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
(広域商圏型ショッピングセンター)



(注1) 取得価額ベースにて算出

(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

リースストラクチャー（資金フローイメージ）

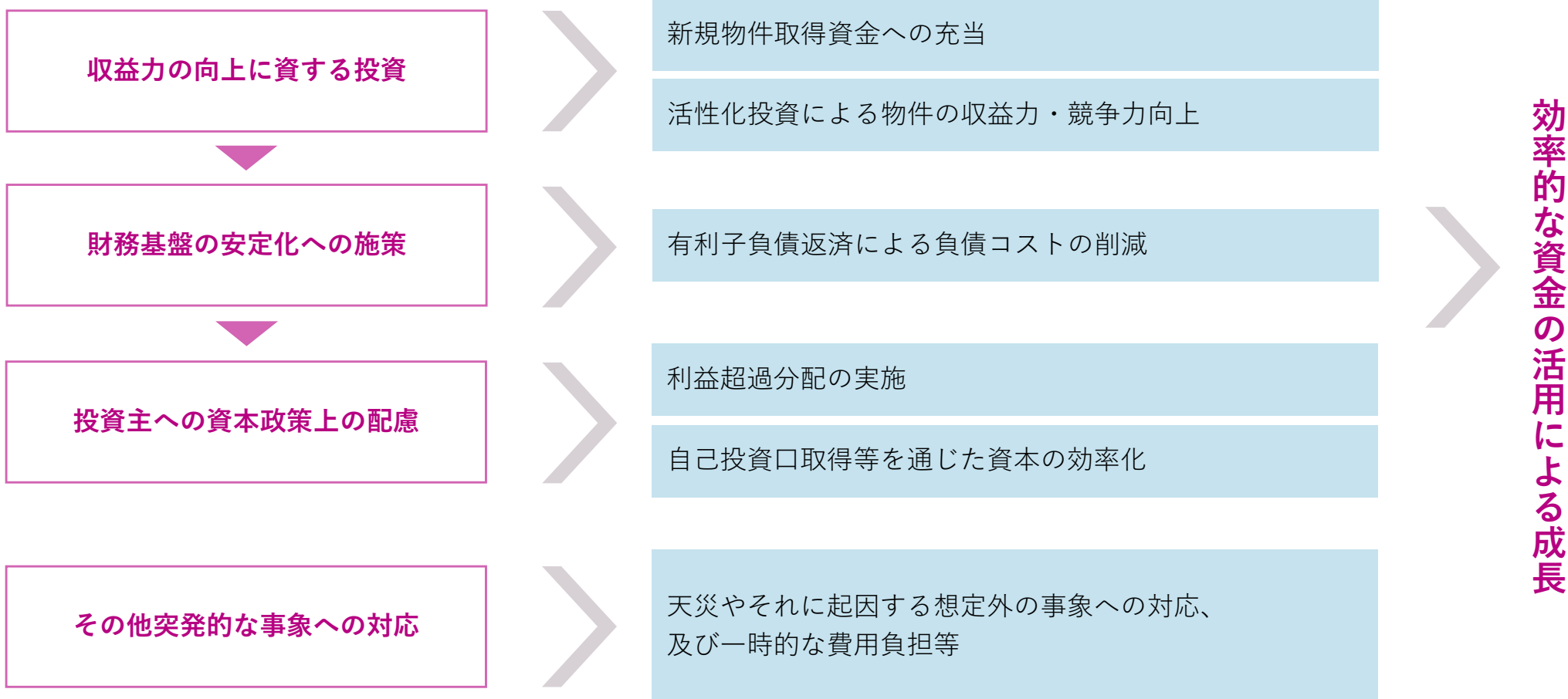
イオングループの安定した物件運営が安定した分配金の裏付け



(注) 追加で固定資産税及び都市計画税相当額に応じた変動賃料が支払われます

戦略的なキャッシュ・マネジメント

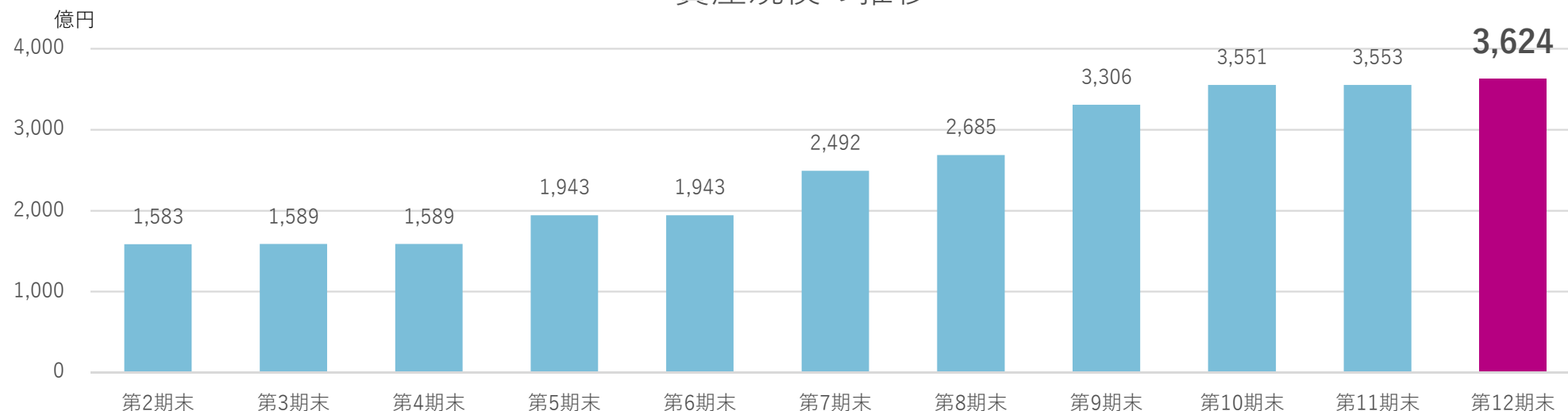
- 主な投資対象である大規模商業施設は、郊外立地が多く不動産価格に占める建物価格の割合が高くなる傾向
- また、オフィスビルや物流施設に比べて会計上の償却年数が短いことから、減価償却費の不動産価格に対する割合が大きくなる傾向
- 減価償却費相当額の内部留保資金を最適に配分することで資金効率を高め、キャッシュ・フローを安定化



イオンリートの上場来推移

上場以来、資産規模は順調に成長、分配金は安定的に推移

資産規模の推移



	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末	第11期末	第12期末
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
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
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
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

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)

現地で30年以上の業歴誇るイオン・マレーシアより取得
賃料はCPI連動、マレーシアの成長性を取り込む

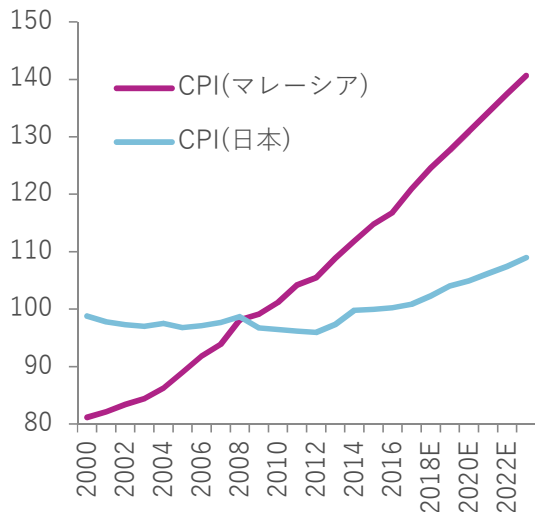
マレーシア概要



- 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

人口	3,202万人
面積	約33万km ² (日本の約0.9倍)
一人当り名目GDP	\$9,755 (日本の約0.3倍) (2017年基準)

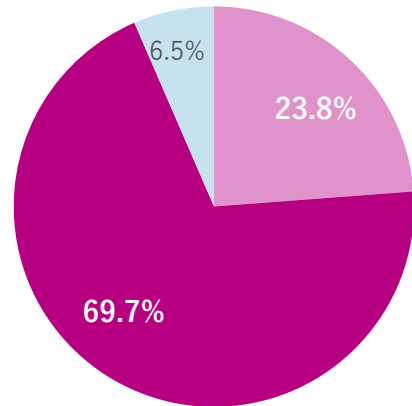
CPI推移



出典：IMF - World Economic Outlook Databases

年齢構成

年齢(中央値)28.6才

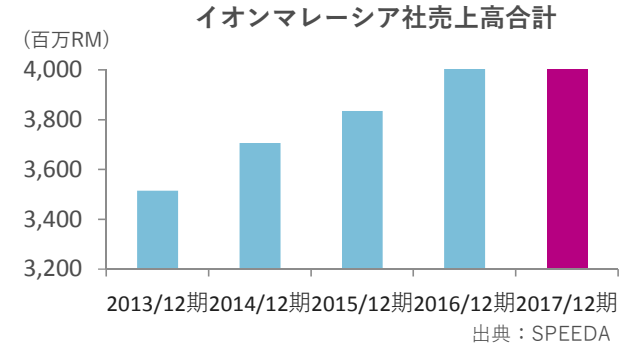


■ 0-14歳 ■ 15-64歳 ■ 65歳以上

出典：Department of Statistics Malaysia

イオンマレーシア社 (AEON Co. (M) BHD) 概要

- 現地で30年を超える実績
- 不動産関連の法律・税務・会計などのノウハウを保有



保有物件の概要

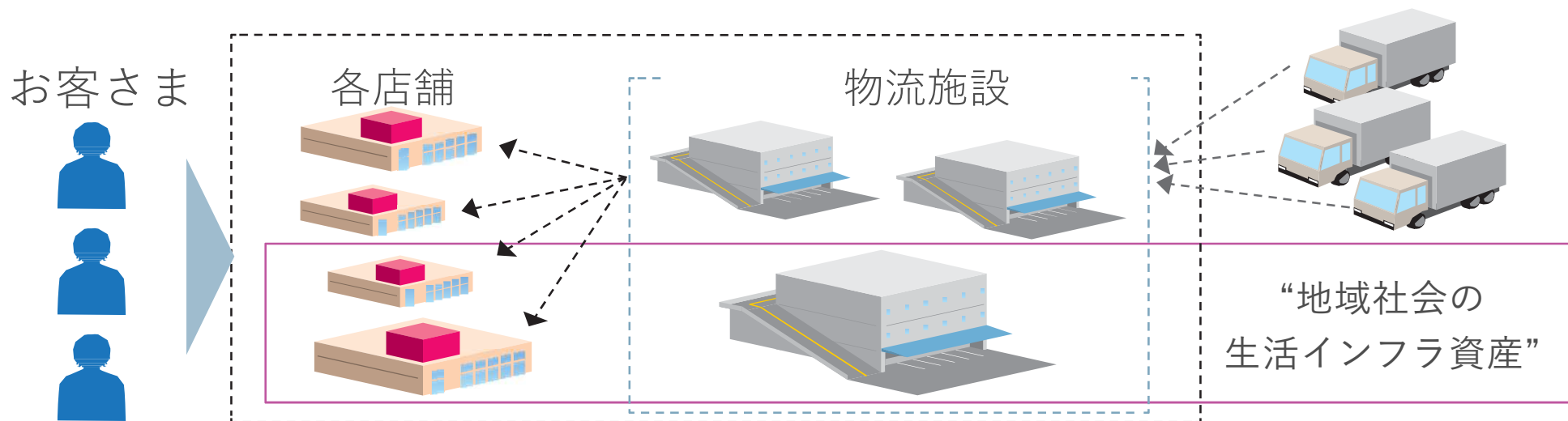
物件名	イオン・タマン・ユニバーシティSC	イオンモールセレンバン 2
取得価格	20 million RM	215 million RM
鑑定評価額	21.3 million RM	233 million RM
竣工日	2002年	2005年
所在地	ジョホール州 <ジョホールバル近郊>	ヌグリスンビル州 <クアラルンプール近郊>
鑑定NOI利回り	7.2%	6.8%
Topics	2017年 7.35%賃料増額実現	2019年賃料改定予定




マスターリース契約の概要

固定賃料契約 (賃貸借期間10年)	✗	CPI連動の賃料改定 (3年毎)	✗	ネットリース イオンモールセレンバン2のみ
----------------------	---	---------------------	---	--------------------------

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

イオンリートの上場来取組み③（入替・増築棟取得）

物件入替・保有物件増築棟取得を通じ、ポートフォリオの質を向上

□ イオンモール京都五条取得



イオンモール熊本



イオンモール京都五条

- 京都の希少価値ある**完全所有権**の**大型商業施設**の取得
- 商圏人口3km圏約34万人を誇る

地域に根差した商業施設



地元企業による生鮮食品販売をはじめとした食物販ゾーン“Kyo-Deli”



豊富な足元人口に対応した約2,000台分の駐輪場

□ イオンモール甲府昭和増築棟取得



- 面積・テナントの充実度とも**“圧倒的地域No.1モール”**に
- 増築棟取得後、**専門店売上1.6倍**に

(注1) イオンモール2019年2月期第3四半期決算説明会資料より転載
専門的売上昨年度比の対象期間は2017年11月23日～2018年8月31日

商圏10km圏における店舗面積比較(m²)



(注2) 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もとに本資産運用会社において作成

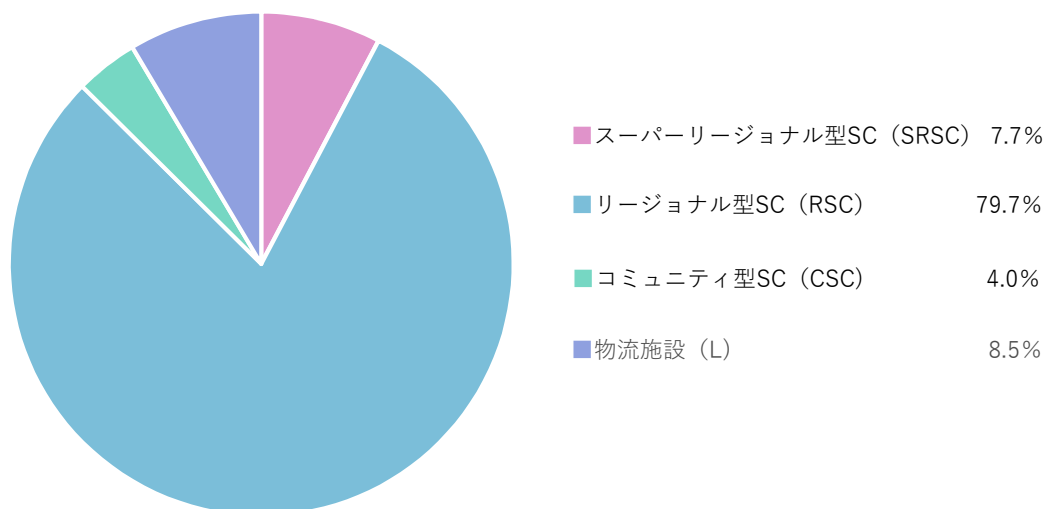
ポートフォリオ概要（2019年1月31日現在）

ポートフォリオの概要

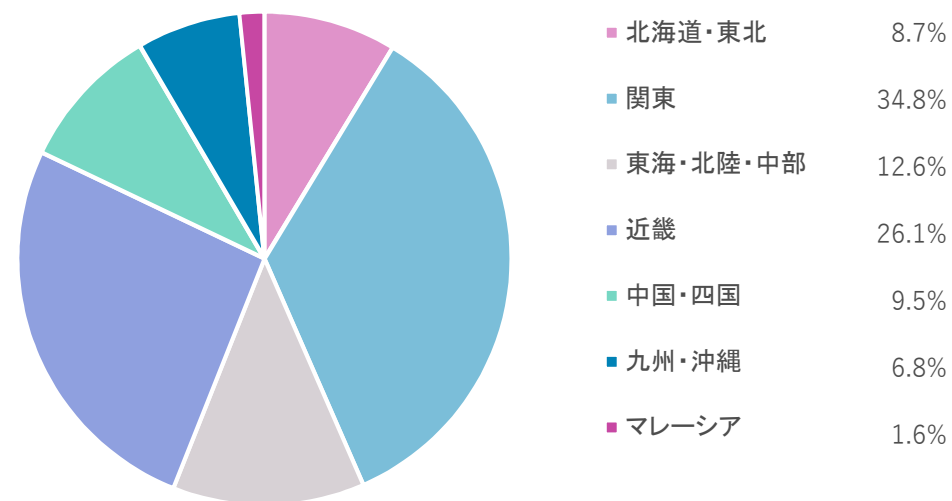
物件数	40物件（内、国内38物件 海外2物件）
取得価額合計	3,624億円
平均NOI利回り	6.4%
平均償却後NOI利回り	3.9%
平均残存賃貸借契約期間	16.2年
平均築年数	14.7年
総賃貸可能面積	343万m ²
マスターリース稼働率	100%

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



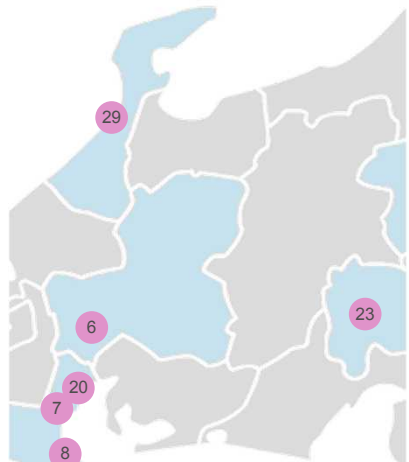
ポートフォリオマップ (2019年1月31日現在)

40物件 (国内38物件、海外2物件)

資産規模 3,624億円

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

東海・中部・北陸



北海道・東北



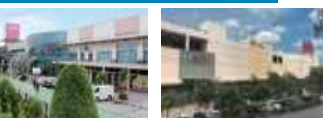
関東



九州・沖縄



マレーシア



近畿・中国・四国



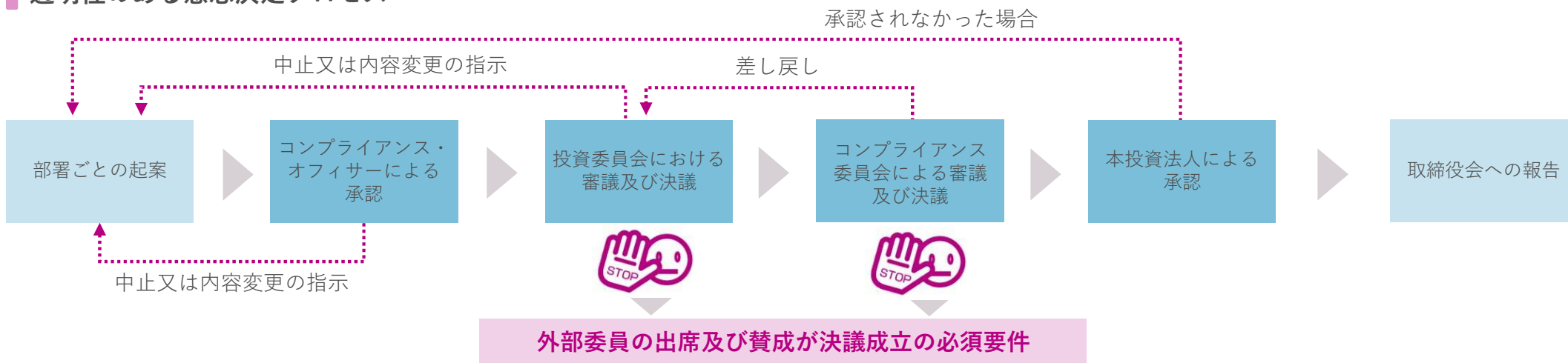
投資口価格推移

イオンリート投資口価格と出来高の推移



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

イオングループの商業施設とともに成長する戦略の実践

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



南大阪RDC



ダイエー川崎PC



ダイエー茨木PC

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

J-REIT初の
本格的モールタイプ
海外物件の取得

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



イオンモール熊本



イオンモール京都五条

物件の入替を通じてポートフォリオを強化

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

- 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

イオングループと共に成長する
戦略の実践

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

災害への取り組み

- 熊本地震を受け、将来の安定的な運用及び分配のためポートフォリオで地震保険を付保、対象物件は国内38物件（海外2物件除く）
- 保険金額30億円、免責1億円
- 防災・減災の一環としての緊急時一時避難施設としての協定を締結
- 期中に発生した台風や地震といった突発的な災害に対し、地震保険や配当準備積立金の取り崩しによって、分配金への影響を排除

Appendix 2 補足資料



第12期（2019年1月期）貸借対照表

区 分	第11期 2018年7月31日現在		第12期 2019年1月31日現在		区 分	第11期 2018年7月31日現在		第12期 2019年1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	22,947,646	6.3%	18,386,990	5.1%	I 流動負債	29,474,267	8.1%	17,294,840	4.8%
現金及び預金	15,392,040	4.2%	9,504,798	2.6%	営業未払金	665,785	0.2%	950,743	0.3%
信託現金及び信託預金	7,093,497	2.0%	7,821,463	2.2%	1年以内返済予定の長期借入金	27,000,000	7.4%	15,600,000	4.3%
前払費用	444,990	0.1%	592,920	0.2%	未払金	348,633	0.1%	365,061	0.1%
未収還付法人税等	12	0.0%	15	0.0%	未払費用	52,192	0.0%	63,109	0.0%
未収消費税等	-	0.0%	459,376	0.1%	未払法人税等	605	0.0%	605	0.0%
その他	17,105	0.0%	8,417	0.0%	未払消費税等	1,184,456	0.3%	-	0.0%
II 固定資産	339,583,837	93.6%	343,656,762	94.9%	災害損失引当金	32,558	0.0%	126,859	0.0%
有形固定資産	283,281,269	78.1%	287,395,064	79.3%	その他	190,036	0.1%	188,462	0.1%
土地	108,463	0.0%	108,463	0.0%	II 固定負債	135,330,949	37.3%	146,981,777	40.6%
信託建物	161,832,860	44.6%	165,989,732	45.8%	投資法人債	6,000,000	1.7%	21,000,000	5.8%
信託構築物	446,948	0.1%	403,486	0.1%	長期借入金	117,000,000	32.3%	113,400,000	31.3%
信託工具、器具及び備品	7,571	0.0%	6,766	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	33.3%	120,885,426	33.4%	信託預り敷金及び保証金	12,328,321	3.4%	12,579,149	3.5%
信託建設仮勘定	-	-	1,188	0.0%	負債合計	164,805,216	45.4%	164,276,617	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 投資資本	197,947,907	54.6%	198,019,906	54.7%
投資その他の資産	7,067,085	1.9%	7,026,215	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	53.9%	195,698,024	54.0%
長期前払費用	978,170	0.3%	937,301	0.3%	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	5,775,580	1.6%	5,847,579	1.6%
III 繰延資産	221,639	0.1%	252,771	0.1%	任意積立金	520,000	0.1%	520,000	0.1%
投資口交付費	152,102	0.0%	83,417	0.0%	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,255,580	1.4%	5,327,579	1.5%
投資法人債発行費	69,537	0.0%	169,353	0.0%	純資産合計	197,947,907	54.6%	198,019,906	54.7%
資産合計	362,753,124	100.0%	362,296,524	100.0%	負債純資産合計	362,753,124	100.0%	362,296,524	100.0%

第12期（2019年1月期）損益計算書

（損益計算書）

区 分	第11期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日		第12期 自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
営業収益	16,201,842	100.0%	16,329,586	100.0%
貸貸事業収入	16,025,515	98.9%	16,197,957	99.2%
不動産等売却益	35,691	0.2%	-	-
受取配当金	140,636	0.9%	131,628	0.8%
営業費用	10,019,439	61.8%	9,993,899	61.2%
貸貸事業費用	9,081,776	56.1%	9,068,931	55.5%
（内、減価償却費）	(4,355,394)	(26.9%)	(4,424,597)	(27.1%)
資産運用報酬	734,982	4.5%	752,486	4.6%
資産保管手数料	18,728	0.1%	18,915	0.1%
一般事務委託手数料	56,438	0.3%	56,176	0.3%
役員報酬	3,600	0.0%	3,600	0.0%
租税公課	19,003	0.1%	6,617	0.0%
その他営業費用	104,909	0.6%	87,172	0.5%
I 営業利益	6,182,403	38.2%	6,335,687	38.8%
営業外収益	1,315	0.0%	1,478	0.0%
受取利息	84	0.0%	100	0.0%
未払分配金戻入	1,134	0.0%	1,377	0.0%
その他	96	0.0%	-	-
営業外費用	886,561	5.5%	888,637	5.4%
支払利息	570,881	3.5%	549,357	3.4%
投資法人債利息	24,619	0.2%	42,915	0.3%
投資口交付費償却	68,684	0.4%	68,684	0.4%
投資法人債発行費償却	3,621	0.0%	5,375	0.0%
投資法人債発行費償却	-	-	19,714	0.1%
融資関連費用	218,626	1.3%	202,275	1.2%
その他	127	0.0%	315	0.0%
II 経常利益	5,297,156	32.7%	5,448,528	33.4%
III 特別利益	-	-	152,758	0.9%
受取保険金	-	-	152,758	0.0%
III 特別損失	37,459	0.2%	274,845	1.7%
災害による損失	4,900	0.0%	147,986	0.9%
災害損失引当金繰入額	32,558	0.2%	126,859	0.8%
IV 税引前当期純利益又は当期純損失（△）	5,259,697	32.5%	5,326,441	32.6%
法人税、住民税及び事業税	5,349	0.0%	605	0.0%
法人税等合計	5,349	0.0%	605	0.0%
V 当期純利益又は当期純損失（△）	5,254,348	32.4%	5,325,836	32.6%
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）	1,231	0.0%	1,742	0.0%
VI 当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,255,580	32.4%	5,327,579	32.6%

（貸貸事業損益の内訳とNOI）

区 分	第11期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日		第12期 自 2018年8月 1日 至 2019年1月31日	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
貸貸事業収入	16,025,515	100.0%	16,197,957	100.0%
賃料収入	15,951,087	99.5%	16,117,260	99.5%
その他貸貸事業収入	74,427	0.5%	80,697	0.5%
貸貸事業費用	9,081,776	56.7%	9,068,931	56.0%
管理業務費	43,192	0.3%	42,846	0.3%
修繕費	550,088	3.4%	532,102	3.3%
保険料	149,235	0.9%	155,278	1.0%
信託報酬	20,702	0.1%	20,708	0.1%
支払地代	2,048,376	12.8%	2,020,929	12.5%
租税公課	1,862,128	11.6%	1,818,691	11.2%
減価償却費	4,355,394	27.2%	4,424,597	27.3%
水道料	49,238	0.3%	51,835	0.3%
その他貸貸事業費用	3,419	0.0%	1,941	0.0%
NOI	11,299,133	-	11,553,623	-
貸貸事業収入（+）	16,025,515	-	16,197,957	-
貸貸事業費用（▲）	▲9,081,776	-	▲9,068,931	-
減価償却費（+）	4,355,394	-	4,424,597	-

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	5,397	6,340	942	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	1,751	1,930	178	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	7,598	8,220	621	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	5,456	6,720	1,263	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	6,085	7,080	994	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	2,326	2,770	443	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	1,324	1,470	145	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	14,527	17,413	2,885	0.7%
9	関東	イオンモール土浦	茨城県土浦市	2016年2月	86,848.51	12,030	11,541	12,400	858	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	9,300	9,820	519	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	5,936	6,450	513	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	5,991	8,060	2,068	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	19,185	23,800	4,614	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	6,055	7,880	1,824	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	11,794	12,400	605	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	3,636	3,860	223	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	9,804	11,000	1,195	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	6,381	6,590	208	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	13,932	15,100	1,167	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	2016年2月	70,948.14	9,940	9,314	10,600	1,285	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	15,743	17,300	1,556	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	3,845	4,960	1,114	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	9,321	10,100	778	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	3,181	3,650	468	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	2,209	2,630	420	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	20,276	22,500	2,223	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	86,984.79	13,333	13,369	13,600	230	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	9,716	10,600	883	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	4,434	4,640	205	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	6,854	7,290	435	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	6,235	7,610	1,374	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	2016年2月	122,944.71	16,860	16,364	17,600	1,235	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	13,631	14,800	1,168	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	7,024	8,310	1,285	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	16,553	19,700	3,146	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	7,016	8,710	1,693	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	9,888	13,300	3,411	0.1%
38	九州・沖縄	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	2016年2月	132,341.35	13,400	12,975	13,900	924	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)	645 (19百万RM)	567 (21百万RM)	△77 (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 ヌグリスンピラン州	2016年9月	81,135.00	5,252 (215百万RM)	-	6,211 (233百万RM)	-	4.0%
合計 (2019年1月31日現在、40物件)					3,430,189.60	362,478	-	387,882	45,039	1.5%

(注1) 不動産鑑定評価における価格時点は、2019年1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12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11期末 (2018年7月末)	第12期末 (2019年1月末)	差異	第11期末 (2018年7月末)	第12期末 (2019年1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	(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	113	0	-	-	-
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	4,960	0	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	10,600	10,100	▲ 500	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	3,660	3,650	▲ 10	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	7,690	7,610	▲ 80	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	8,500	8,310	▲ 190	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	19,700	0	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	8,720	8,710	▲ 10	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	13,200	13,300	100	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	6,340	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	2,630	2,630	0	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 (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	8,220	0	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	6,450	20	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	13,900	0	6.0	6.0	0.0
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	13,600	0	4.9	4.9	0.0
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	(財) 日本不動産研究所	6,410	6,570	6,590	20	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	4,640	0	5.2	5.2	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	15,000	15,100	100	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	10,300	10,600	300	4.9	4.8	▲ 0.1
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	7,140	7,290	150	5.1	5.0	▲ 0.1
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)	588 (21.5百万RM)	567 (21.3百万RM)	-	-	-	-
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL Seremban 2) (注4)	(財) 日本不動産研究所	5,252 (215百万RM)	6,374 (233百万RM)	6,211 (233百万RM)	-	-	-	-
	合計		362,478	388,166	387,882	-	-	-	-

(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) 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、第11期末（2018年7月末）時点の鑑定評価額は、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

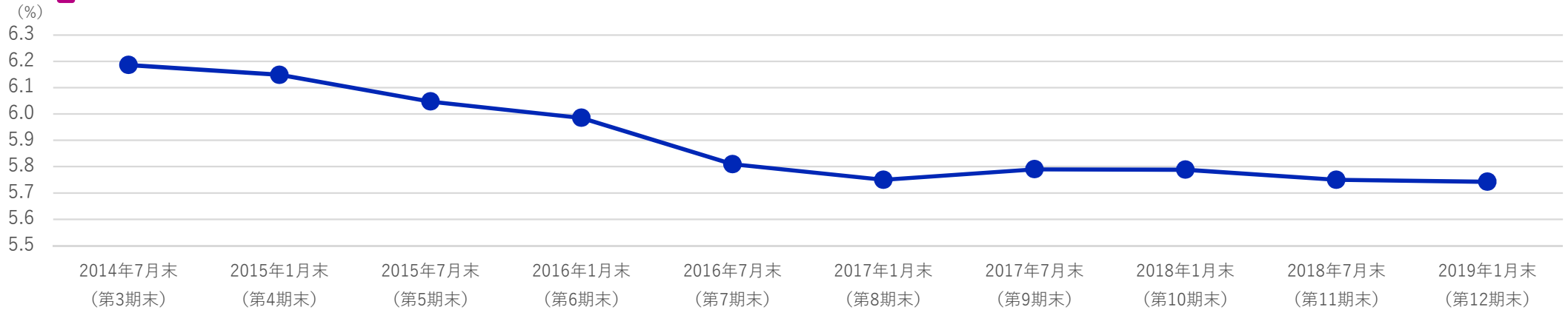
(注3) 不動産鑑定評価額は、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する金額を記載しています

また、マレーシア・リンギットの円貨換算は、第11期が2018年7月31日の為替相場、第12期が2019年1月31日（第11期1RM=27.36円、第12期1RM=26.66円（小数点第3位を切捨て））を用いています

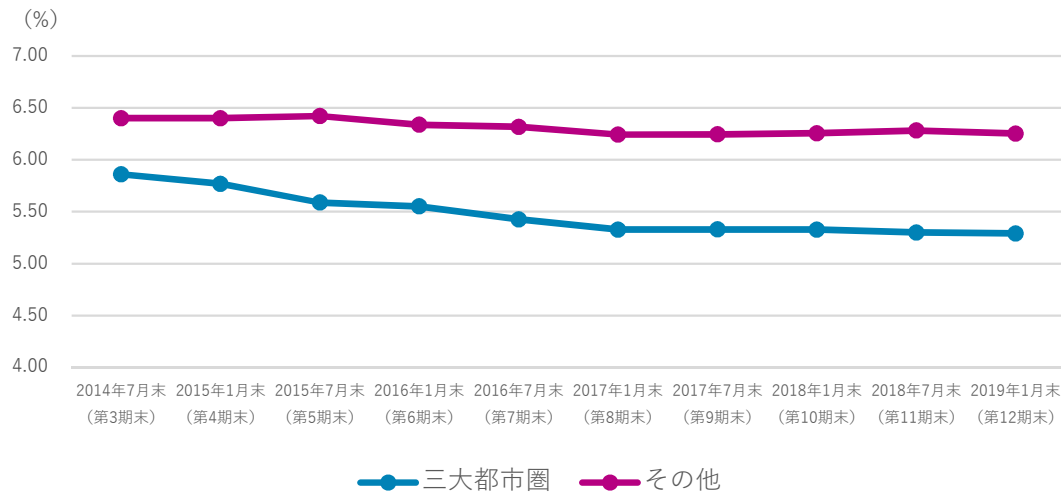
(注4) マレーシア・リンギットの円貨換算は、第11期が2018年7月31日の為替相場、第12期が2019年1月31日（第11期1RM=27.36円、第12期1RM=26.66円（小数点第3位を切捨て））を用いています

平均キャップレート

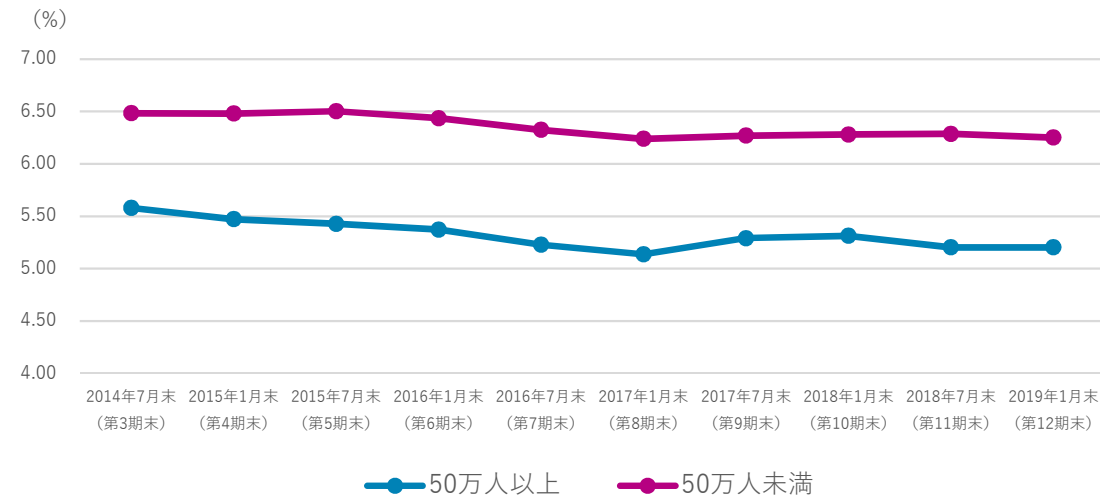
■ ポートフォリオの平均キャップレート(注)



■ エリア別ポートフォリオの平均キャップレート(注)



■ 10km商圏人口別の平均キャップレート(注)



(注)
 ・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
 ・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

・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

ポートフォリオPML・地震保険

従来からの地震リスクへの対応方針

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

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

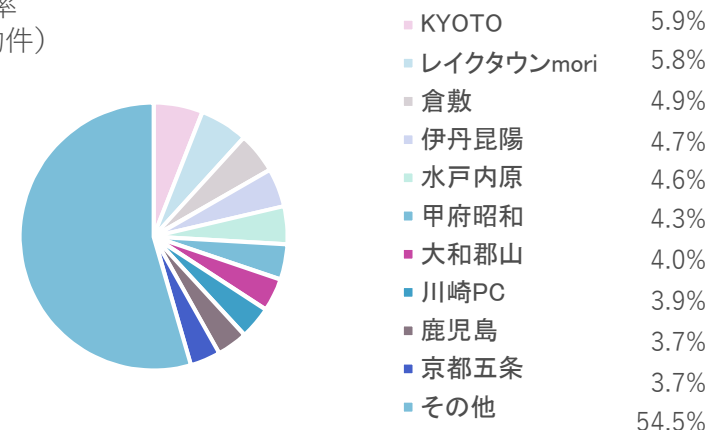
現在のポートフォリオにおける地震リスクの状況

	PML (%)	予想最大損失額
国内ポートフォリオPML 38 物件	1.5 %	約 50 億円

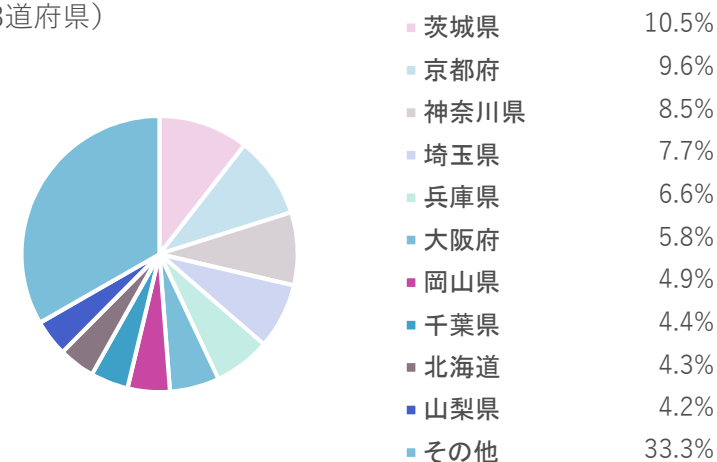
※1：地震リスク評価報告書（東京海上日動リスクコンサルティング(株)）

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

投資比率
(上位10物件)



物件エリアの分散状況
(国内23道府県)



地震保険の活用について

- 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

内部成長の実績

活性化投資によりML賃料増額を実現

2018年2月以降の賃料増額を伴う主な活性化工事実績

物件名称	賃料改定 (予定)時期	活性化内容	活性化 投資(予定)額 (注1)	活性化投資による効果(年換算)	
				(予定)賃料増額	投資額に対する (予定)賃料増額率
イオンモール直方 ^(注2)	2018年2月 (第11期)	照明LED化工事	69百万円	6.9百万円	10.0%
イオンモール日吉津	2018年7月 (第11期)	大規模リニューアル	73百万円	6.1百万円	8.4%
イオンモール直方 ^(注2)	2018年8月 (第12期)	照明LED化工事	71百万円	7.1百万円	10.0%
イオンモール倉敷	2018年8月 (第12期)	食物販拡充リニューアル	82百万円	6.1百万円	7.5%
イオンモール甲府昭和	2018年9月 (第12期)	既存棟活性化工事	781百万円	50.7百万円	6.5%
イオンモール倉敷	2018年12月 (第12期)	北側出入口新設工事	44百万円	3.1百万円	7.0%
イオンモール鈴鹿	2019年3月 (第13期予定)	公共設備接続工事	88百万円	6.4百万円	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) 賃料増額期間は10年間で

上場後の活性化投資によって増加した年間賃料の累計額(注3)

(単位：百万円)

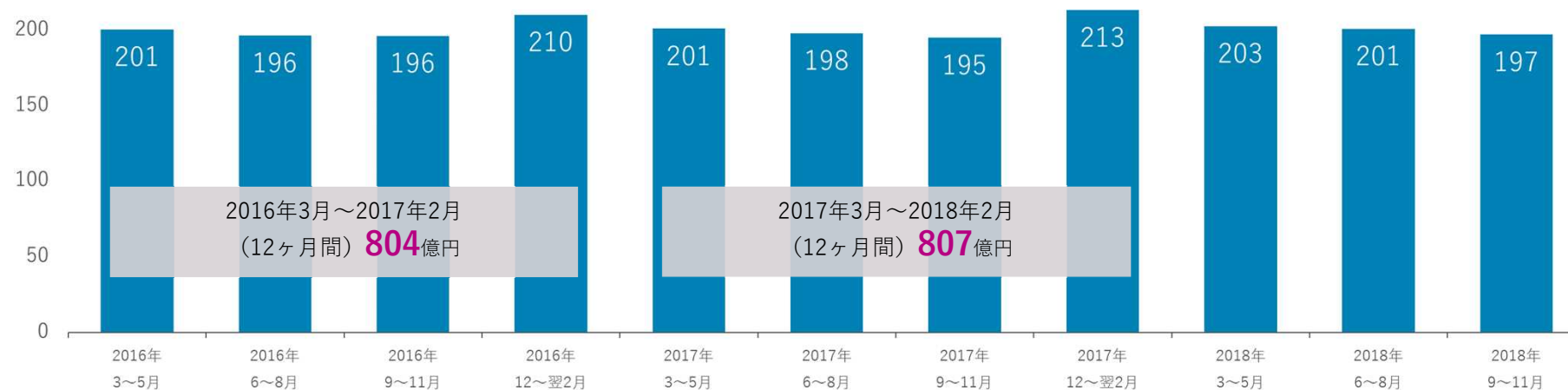


(注3) 2019年1月期(第12期)末時点の保有物件を集計対象としています。

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

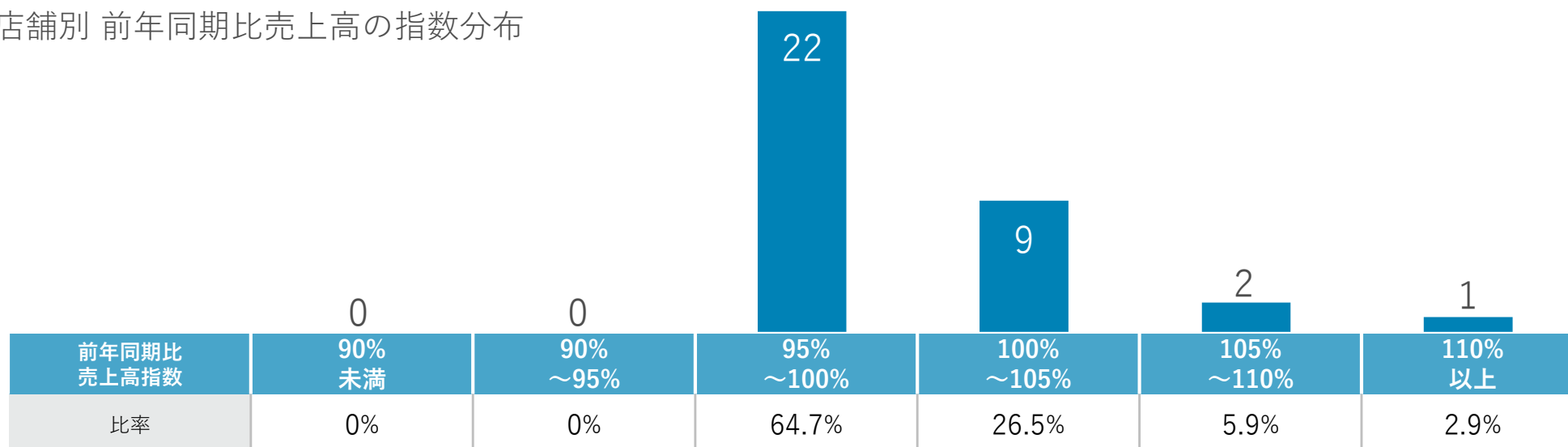
(単位：億円)



(注1) 上記のグラフは、2019年1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）について、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

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1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6月～2018年11月における売上高について前年同期間（2017年6月～2017年11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

	第7期末 (2016年7月末)	第8期末 (2017年1月末)	第9期末 (2017年7月末)	第10期末 (2018年1月末)	第11期末 (2018年7月末)	第12期末 (2019年1月末)
短期借入金	0百万円	1,500百万円	1,500百万円	0百万円	0百万円	0百万円
長期借入金	98,900百万円	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
投資法人債	2,000百万円	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
敷金保証金	10,169百万円	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
負債残高	111,069百万円	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
LTV (敷金込み)	42.8%	46.4%	46.7%	44.9%	44.7%	44.9%
LTV (敷金除く)	38.9%	42.7%	43.0%	41.4%	41.4%	41.4%
長期負債比率	100.0%	98.7%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%
固定金利比率	88.4%	96.5%	92.9%	95.7%	95.7%	95.7%
平均借入残存期間	4.1年	4.7年	4.4年	4.2年	3.7年	4.6年
平均調達金利	0.85%	0.84%	0.79%	0.80%	0.80%	0.78%

借入金等の状況

1. 借入

	借入日	区分	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			60億円	2021年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.35125%
	2016年5月31日			58億円	2022年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.54100%
	2016年2月29日			66億円	2025年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	0.99100%
	2016年10月20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%
				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%
				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%	
2017年12月27日	長期	37億円	50億円	2026年10月20日	実質固定金利 ^(注2)	1.09710%	
			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%	
新規借入	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

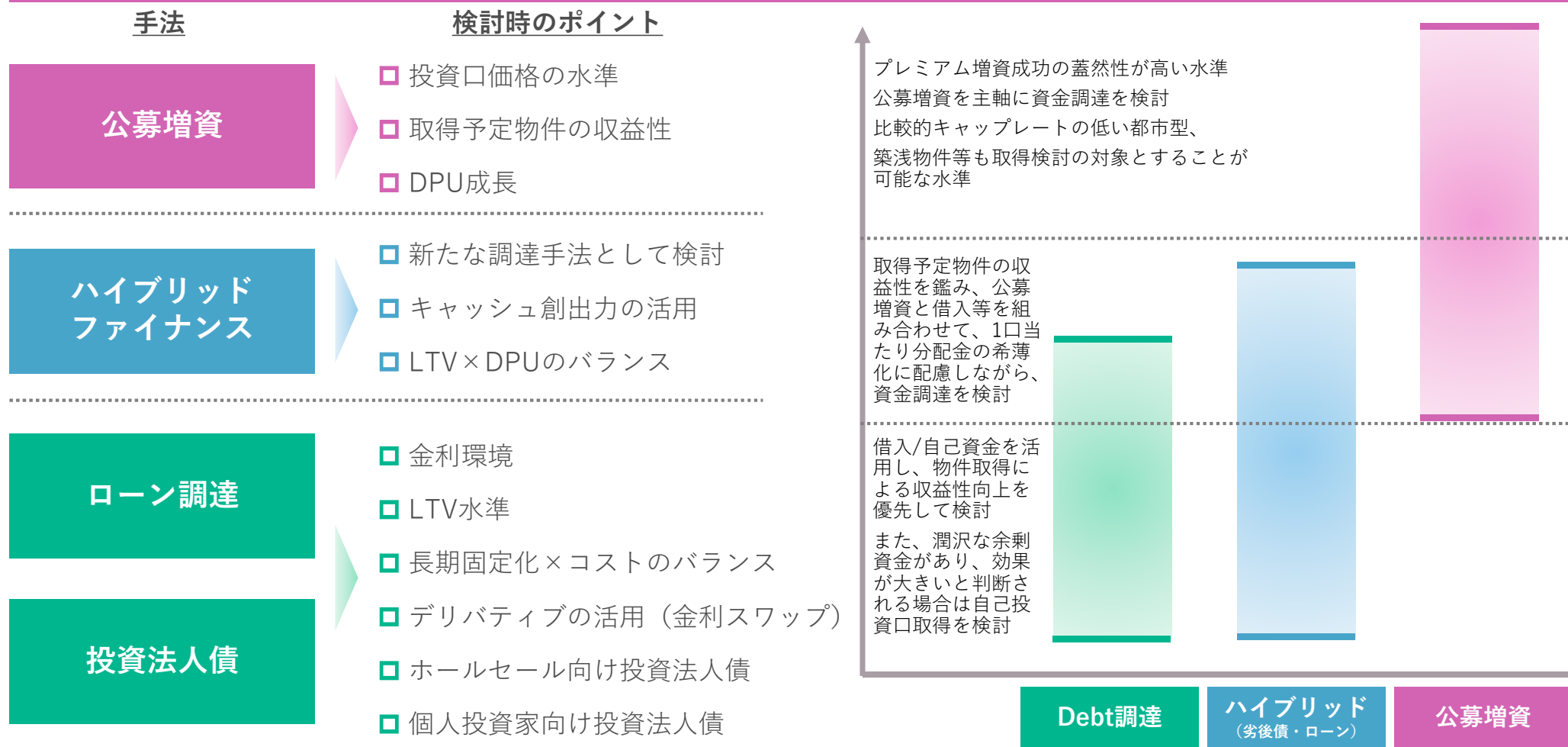
条件決定日	回号	利率	発行額	償還日	年限	摘要	格付	プライシング 基準	主幹事
							JCR		
2015/10/6	1回	0.961%	20億円	2025/10/10	10年	無担保・無保証	AA-	JGB比スプレッド	大和証券/SMBC日興証券
2016/10/13	2回	0.470%	10億円	2026/10/20	10年	無担保・無保証	AA-	利率	SMBC日興証券/みずほ証券 三菱UFJMS証券
2016/10/13	3回	1.200%	10億円	2036/10/20	20年	無担保・無保証	AA-	利率	SMBC日興証券/みずほ証券 三菱UFJMS証券
2017/11/28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

投資口価格に応じた多様な資金調達手法

1口当たり分配金及び時価総額の向上に資する資金調達の検討

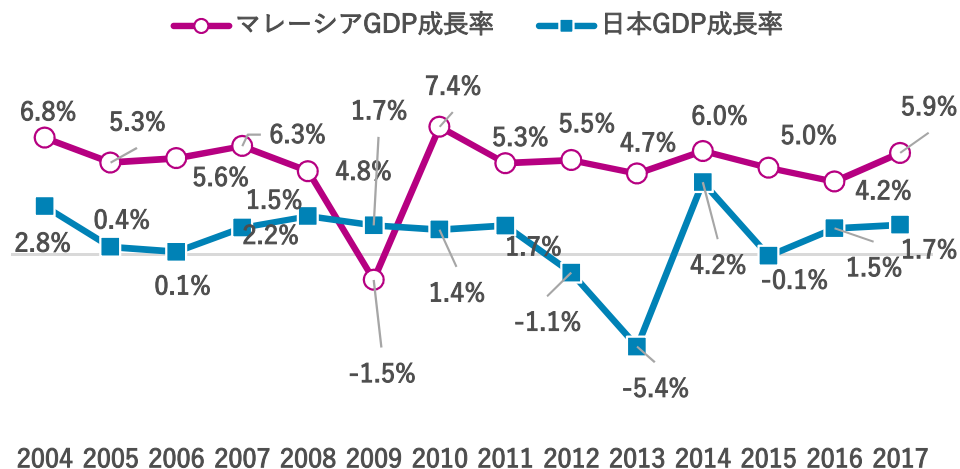
分配金及び時価総額の継続的な成長を目指し、取得予定資産、マーケット状況を踏まえ、その時点での最適な資金調達手段を選択します

資金調達手法の考え方



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



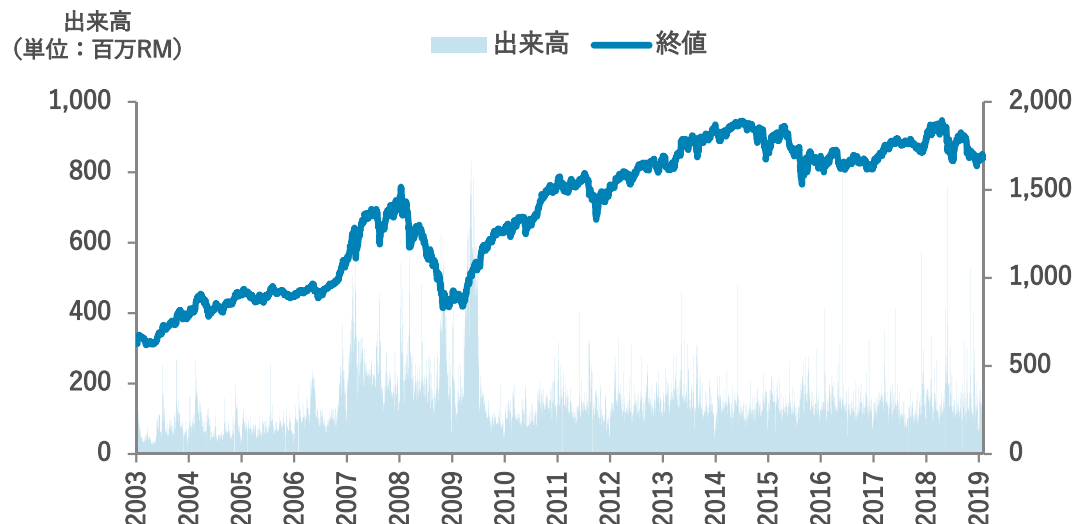
(出典) 世界銀行

マレーシアの人口推移 (2018年以降予想値)



(出典) IMF - World Economic Outlook Databases

FTSEブルサ・マレーシアKLCI指数の推移



(出典) Bloomberg

マレーシア・リンギット/円 (日足) の推移

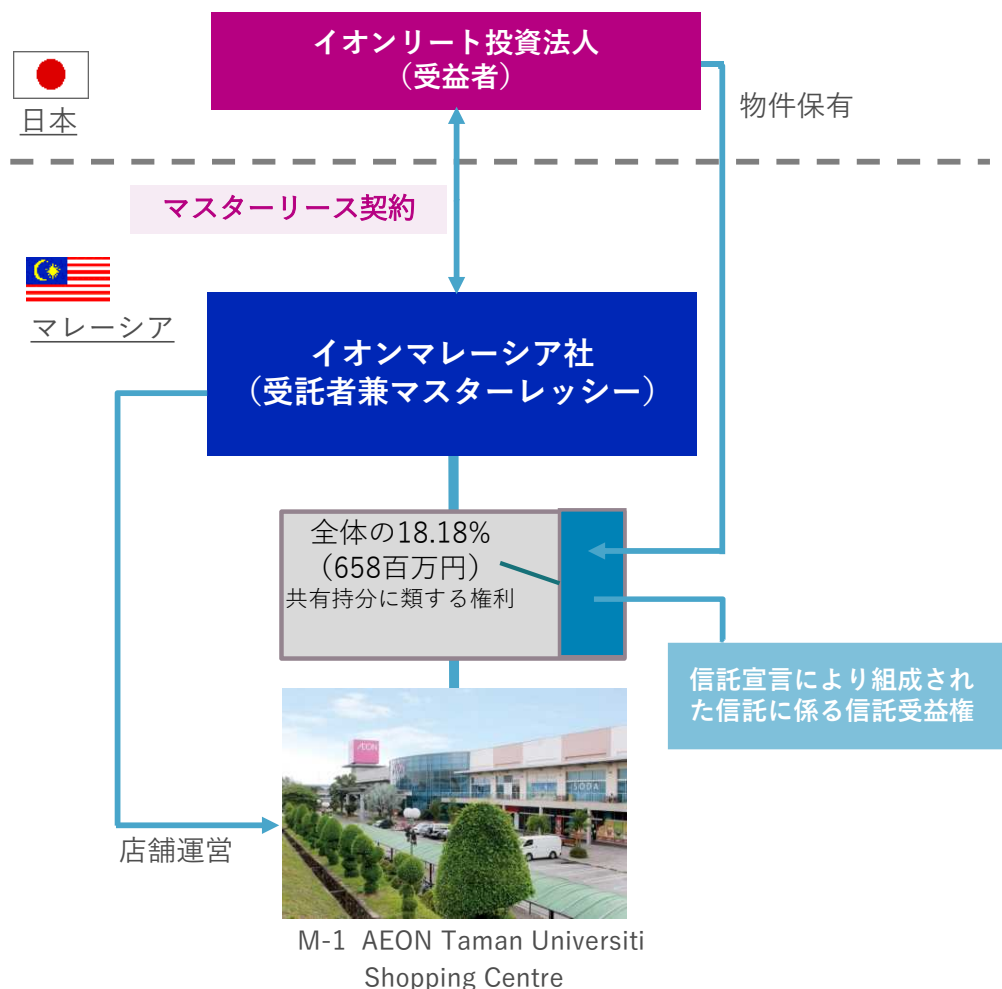


(出典) Bloomberg

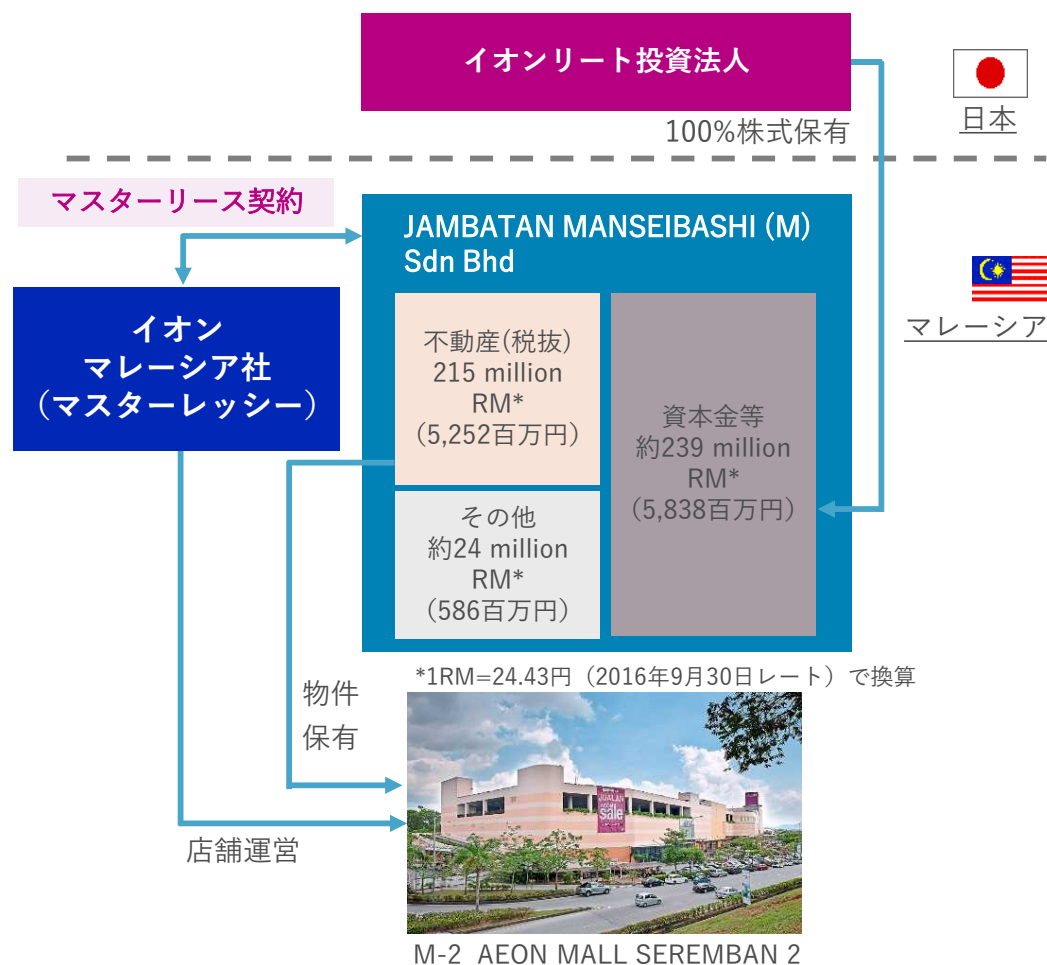
海外不動産取得スキームについて

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）

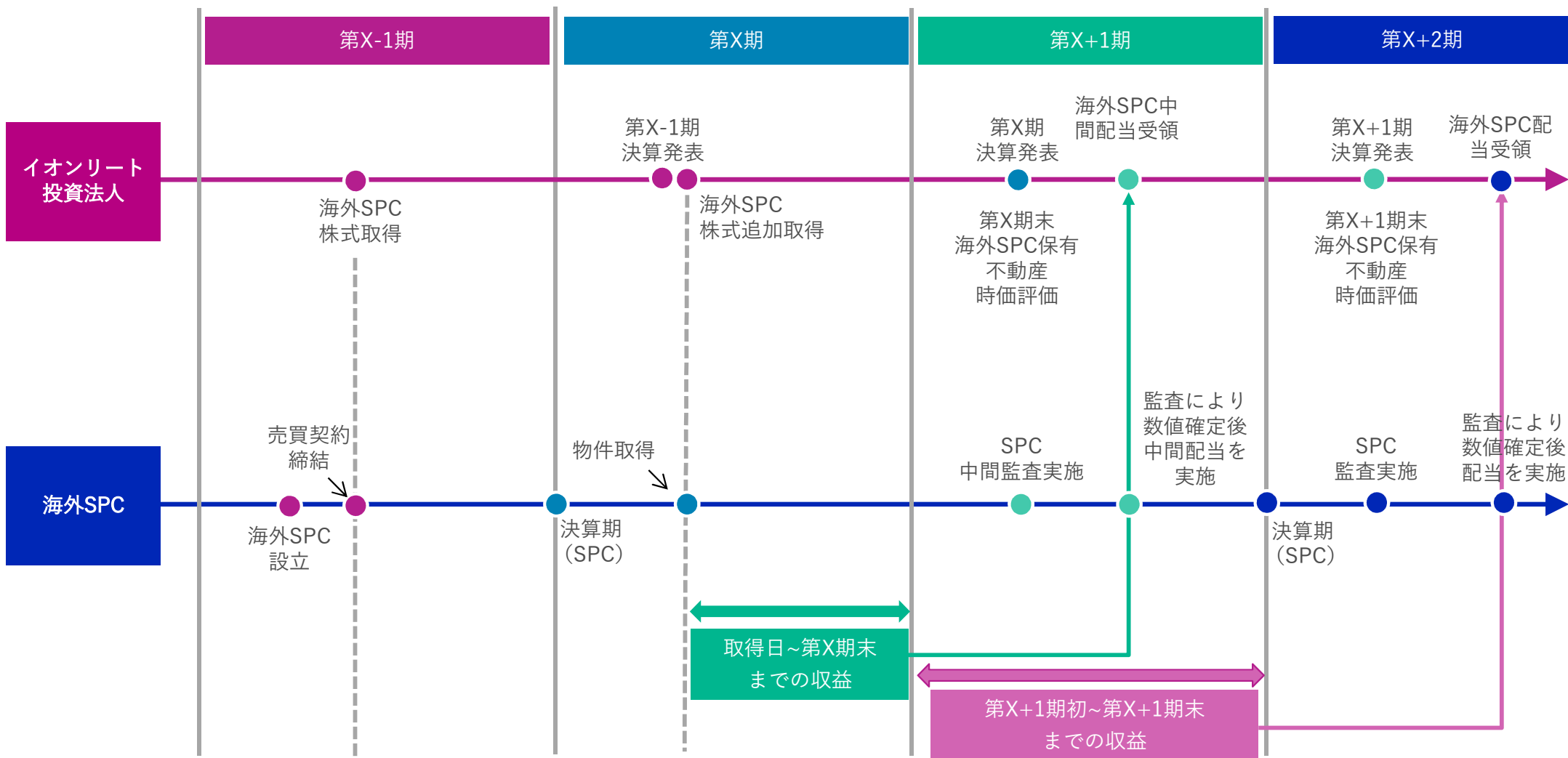


海外SPCスキーム（2016年9月取得完了）



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、翌期（第X+1期）の決算から
海外SPCは現地法制上、1年決算であるが中間配当を実施

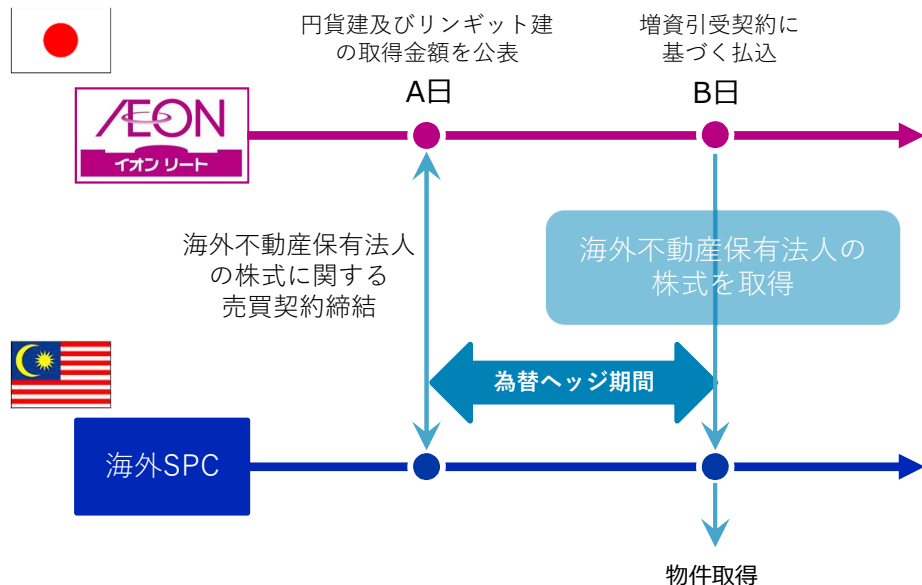


投資元本（海外SPC株式）及び配当に対する為替ヘッジ方針

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13期（2019年7月期）、第14期（2020年1月期）の予想における想定為替レートは**24.0円**（2019年1月31日時点：26.66円）
- 想定為替レートを設定したうえで、下記為替ヘッジ方針をもとに、運営

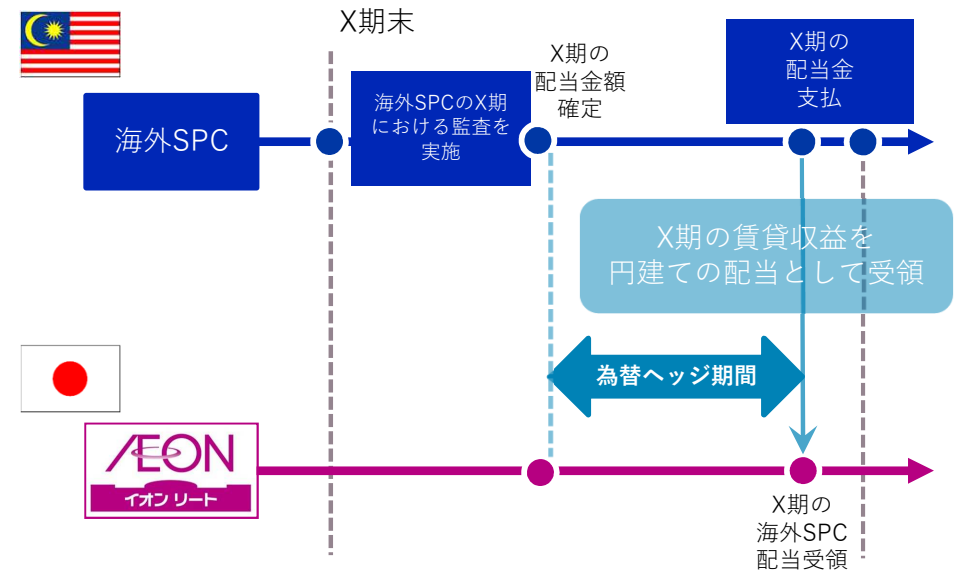
投資元本（海外SPC株式）の取得時における為替ヘッジ（イメージ）



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

海外SPCからの受取配当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によるリンギット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

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

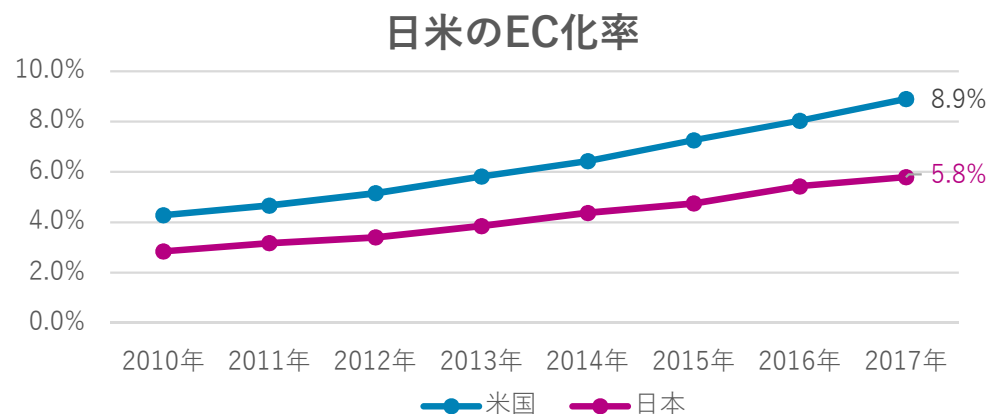
	日本	米国	
人口 (注1)	約1.2億人	約3.2億人	2.5倍 (日本対比)
商業施設数 (注2)	約0.3万	約4.6万	14.5倍 (日本対比)
1商業施設当り 人口	約3.9万人	約0.6万人	5.6倍 (米国対比)

(注1) 日本の人口は2018年9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2017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化率は米国と比べ低く、足元5%台に留まる



(注) 日本のEC化率：経済産業省の「平成29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) 出典：イオン株式会社2017年2月期決算補足資料(第92期)

(注) 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) 出典：ICSC、Office J.K



保有する商業施設イメージ図

サステナビリティへの取組み ~イオンリートの取組み~

今後も環境認証取得10件以上を予定、環境・社会への貢献を引き続き推進

GRESBリアルエステイト評価



・3年連続で「Green Star」を取得

DBJ Green Building 認証 (6件取得済)



CASBEE 不動産評価認証 (2件取得済)



安全への取組



イオンモール鹿児島
防煙垂壁を不燃シート化、地震等の被害低減に資する工事へ投資

物件名称	投資額
イオンモール山形南	30百万円
イオンモール鹿児島	58百万円
イオンモール四日市北	34百万円

(注) 上記は直近2期の事例より抜粋

環境への取組



イオンモール直方
空調機やLED照明入替など、環境に配慮した工事へ投資

物件名称	投資額
イオンモール直方	220百万円(LED)
イオンモール日吉津	37百万円(空調)
イオンモール盛岡	30百万円(空調)

(注) 上記は直近2期の事例より抜粋、直方は9期~11期実施分の合計額

本資産運用会社の体制・取組み

- ・ 透明性のある意思決定プロセス
 - ✓ 利害関係者取引については、グループと利害関係のない第三者の意見が反映される仕組みを構築
 - ✓ 投資委員会・コンプライアンス委員会では第三者である外部専門家の出席及び賛成を必須とする意思決定プロセス
- ・ 「コーポレートガバナンスコード」2016年3月 本資産運用会社として他社に先駆け策定
- ・ 「サステナビリティに関する方針」2016年1月 策定
- ・ 「サステナビリティ推進部会」(部会長：代表取締役社長)にて全社的な取組みを推進



MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

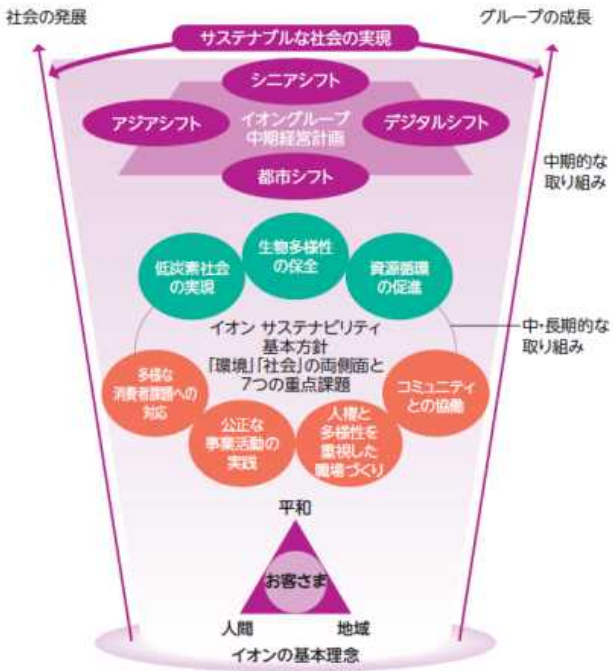


- ・ 2017年7月3日付でMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組入れ
- ・ 本指数に組み入れられたJ-REITは8銘柄 (2018年12月時点)
- ・ 2017年7月、年金積立金管理運用独立行政法人 (GPIF) はパッシブ運用を行う際のESG指数に本指数を選定

サステナビリティへの取り組み ~イオングループの先進的な取り組み~

ガバナンス Governance

「イオン サステナビリティ 基本方針」の策定



各種指数への組入れ

- イオン(株)**
 - MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ 指数
 - MSCI 日本株女性活躍指数(セレクト)
 - なでしこ銘柄2018 等
- イオンモール(株)**
 - MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ 指数
 - MSCI 日本株女性活躍指数 (WIN)
 - なでしこ銘柄2018 (2年連続/不動産業で唯一の選出) 等



環境 Environment

イオンの植樹活動

1991年度から世界各地でお客さまとともに植樹活動を実施
累計植樹本数は1,166万本(2018年2月末現在)



社会 Social

公益財団法人による活動

公益財団法人

イオンワンパーセントクラブ

- ✓ 1989年設立、約30年の活動実績
- ✓ 「次世代を担う青少年の健全な育成」「諸外国との友好親善の促進」「地域社会の持続的発展」が柱
- ✓ イオングループ主要各社が税引き前利益1%を寄付



公益財団法人

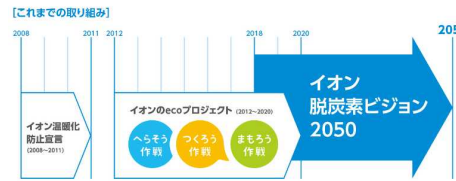
イオン環境財団

- ✓ 1990年設立、約30年の活動実績
- ✓ 世界各地における植樹活動、生物多様性保全や環境分野における人材育成を実施



イオン脱炭素ビジョン2050

2010年比で店舗排出CO₂を
2030年までに35%削減、
2050年までにゼロにする



食品廃棄物の削減

イオンの「廃棄物ゼロ」取組コンセプト

「リデュース」「リユース」「リサイクル」の3Rの手法で、廃棄・燃焼し、埋め立てに回るごみをゼロに。

取組にあたっては、お客さまをはじめとするステークホルダーと連携し、資源循環型の構築に寄与。



地域の防災拠点としてのイオン コミュニティとの協働



被災時の避難スペースとして「バルーンシェルター」を配備



「陸上自衛隊」「日本航空(株)(JAL)」と災害時の連携に関する協定を締結

「ご当地WAON」

「イオン 幸せの黄色いレシートキャンペーン」



ウェルネス&ダイバーシティ経営

2020年度までにグループの女性管理職比率を50%にする目標

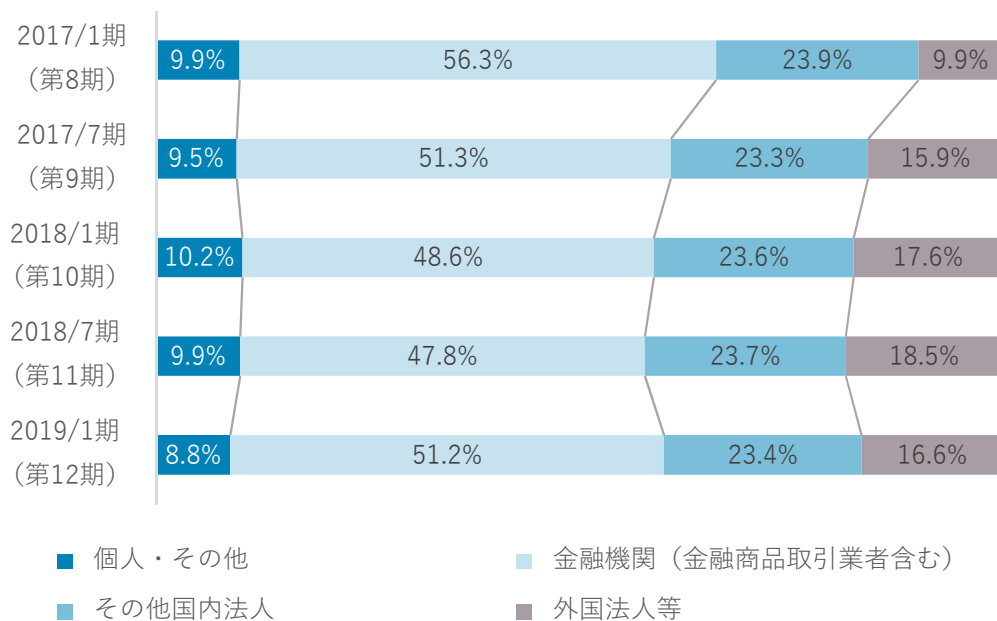


投資主の状況

所有者別投資口数・投資主数

	投資口数				投資主数			
	2018年7月期末 (第11期末)		2019年1月期末 (第12期末)		2018年7月期末 (第11期末)		2019年1月期末 (第12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	176,343	9.9%	155,952	8.8%	23,612	96.8%	22,058	96.7%
金融機関 (金融商品取引業者含む)	849,993	47.8%	910,435	51.2%	167	0.7%	151	0.7%
その他国内法人	421,726	23.7%	415,151	23.4%	374	1.5%	362	1.6%
外国法人等	329,285	18.5%	295,809	16.6%	237	1.0%	248	1.1%
合計	1,777,347	100.0%	1,777,347	100.0%	24,390	100.0%	22,819	100.0%

所有者別投資口保有割合



投資主上位10名一覧 (2019年1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)	261,872	14.7%
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	237,125	13.3%
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	68,171	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)	54,687	3.1%
6 三井住友信託銀行株式会社	27,150	1.5%
7 株式会社みずほ銀行	20,000	1.1%
7 東京センチュリー株式会社	20,000	1.1%
9 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	19,774	1.1%
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	18,802	1.1%
合計	1,079,932	60.8%

ディスクレーマー

- 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