

イオンリートのご紹介

(証券コード：3292)

資産運用会社
イオン・リートマネジメント株式会社



目次

- ① イオンリートの概要
- ② 成長戦略
- ③ 今後の目標
- ④ 資料集

① イオンリートの概要

② 成長戦略

③ 今後の目標

④ 資料集

イオンリートの概要

スポンサー

イオン

保有物件数

47物件

決算期

1月 / 7月

投資対象

“地域社会の
生活インフラ資産“
商業/物流施設

資産規模 (注)

4,470億円

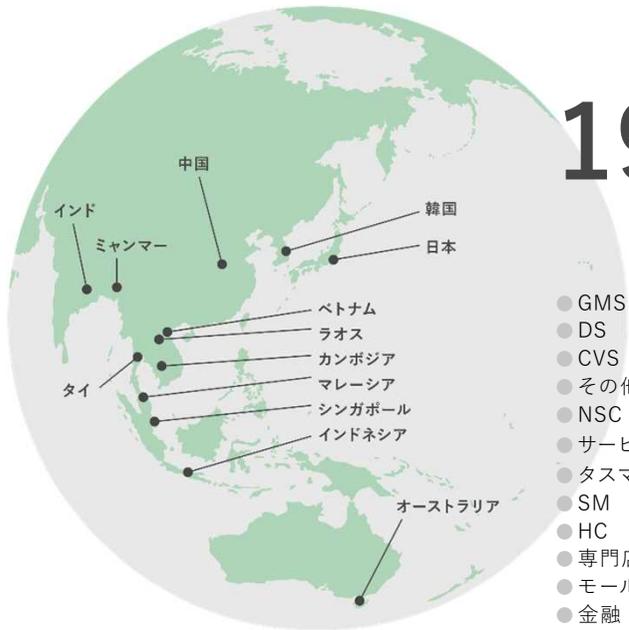
分配金支払

4月 / 10月

(注) 資産規模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）を含まない金額である取得価額の合計（12月末日時点）

スポンサーのイオングループ

世界へ広がるイオングループ (注1)



合計
19,288
店舗/カ所

- GMS 613店舗
- DS 599店舗
- CVS 5,300店舗
- その他 1,278店舗
- NSC 147カ所
- サービス 1,938カ所
- タスマニア直営牧場 1カ所
- SM 2,288店舗
- HC 118店舗
- 専門店 3,519店舗
- モール型SC 252カ所
- 金融 636カ所
- ドラッグストア 2,599店舗

連結営業収益 **8兆6,039**億円

グループ従業員 **57**万人
連結カード会員数 **4,613**万人
イオン・フィナンシャルサービス(株)

(注1) イオン会社案内2021を基に本資産運用会社にて作成。

日々の暮らしを支えるイオンの事業



イオングループのポジショニング (注3)

順位	企業名	本社	売上高
1	ウォルマート・ストアーズ	アメリカ	523,964
2	アマゾン・ドット・コム	アメリカ	280,522
3	CVSヘルス	アメリカ	256,776
4	コストコ	アメリカ	152,703
5	ウォルグリーン・ブーツ・アライアンス	アメリカ	136,866
12	イオン	日本	78,922
13	ターゲット・コーポレーション	アメリカ	78,112

(注2) イオン株式会社2021年5月27日付の有価証券報告書に基づき記載しています。
(注3) 各社2019年度売上データに基づき本資産運用会社が作成。単位は100万ドル。

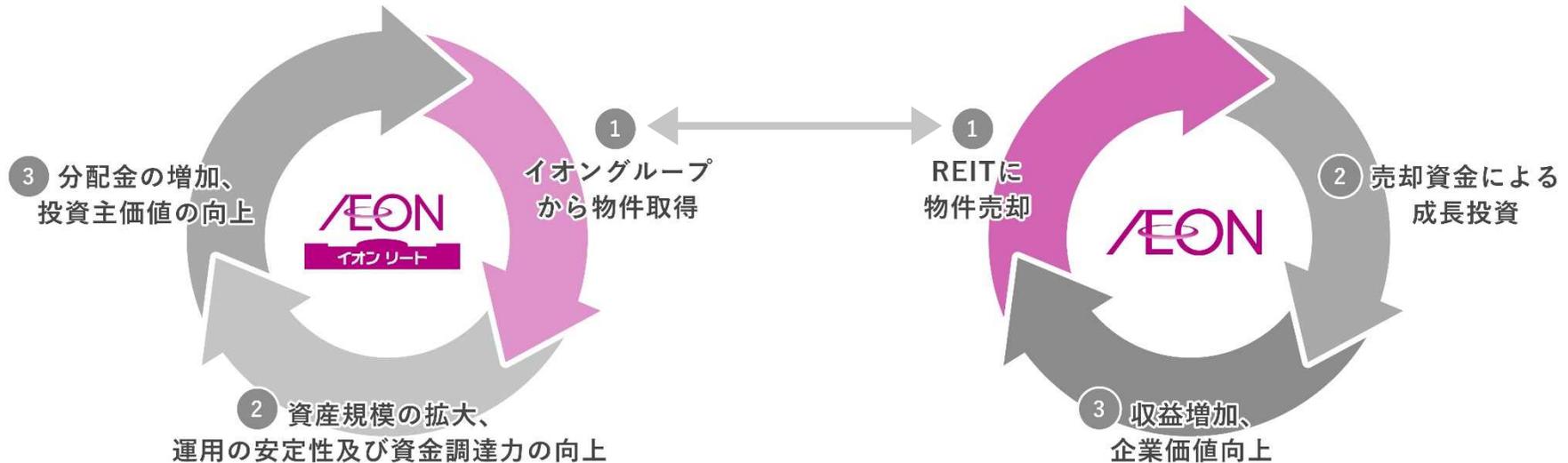
基本理念・基本方針

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、中長期に亘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。



(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)並びに287社の連結子会社及び27社の持分法適用関連会社(2021年2月時点)にて構成されるグループをいいます。

地域に支持され進化を続ける「地域社会の生活インフラ資産」

環境に配慮した施設



屋上・壁面に太陽光パネルを設置
環境負荷を低減

ドライブピックアップ!



敷地内にWebで注文した商品を
車で受取できるレーンを整備

日常利用される多彩なテナント

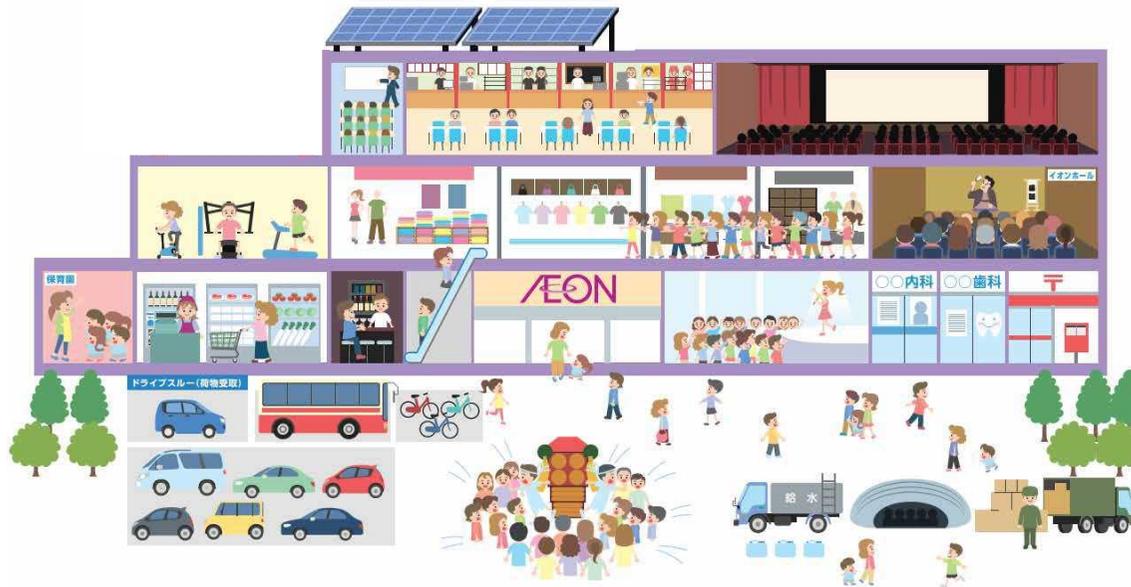


シネマ、フードコート等、幅広い
ニーズに応える専門店

公共的テナント



郵便局、保育園、クリニック等、公
共的テナント



店舗と融合するイオンのネットスーパー事業



食品を中心とした、幅広い品
揃えによる、高い集客力



Webで注文、店内のカウン
ター・専用ロッカーで受取

地域交流・コミュニティの場



モールウォーキング、親子イベ
ント、お祭り、落語等、様々
なイベントを開催



防災拠点としてのイオン



陸上自衛隊、日本航空と災害
時の連携協定を締結



被災時の避難スペース
「バルーンシェルター」

「地域社会の生活インフラ資産」への目利き力

立地

人口動態・商圈・交通アクセス・
競合環境・開発計画



商圈の厚さ

例

商圈

保有物件
商圈人口 (注1)

約**48万人**
(10km圏)

交通アクセス

道路交通量 (注2)
(イオンモール福津の場合)

約**4.3万台**
(中央自動車道 八王子IC 約3.0万台)

建物 設備

駐車場・動線・防災拠点・
人や環境に配慮した設備



堅固さ、利便性の高さ

例

駐車場

保有1商業施設平均
駐車場台数 (注3)

約**3,000**
台超

防災拠点

自治体との
包括連携協定

協定
締結 **100%**
(国内保有商業施設)

運営力

集客力・業績・リーシング・
テナントミックス・公共的機能



来店動機の豊富さ

例

稼働率

エンドテナント
実質稼働率 (注4)

約**98%**

リーシング

国内保有商業施設
総テナント数

約**4,700**
テナント

(注1) 国内保有SRSC及びRSC34物件のうちマーケットレポートに記載がある30物件にて試算。

(注3) 国内保有SRSC及びRSC34物件にて試算。

(注2) 平成27年度全国道路・街路交通情勢調査及びマーケットレポートにおける昼間12時間自動車類交通量から抜粋。

(注4) 本投資法人が保有する国内商業施設(38物件)について、総賃貸面積(マスターリース面積)に対する空床面積を控除した実質賃貸面積(サブリース面積)の比率で算定(2021年5月末時点)

イオンリートの保有物件

東海・中部・北陸 8物件

- 6 イオンモール大垣（岐阜県大垣市）
- 7 イオンモール鈴鹿（三重県鈴鹿市）
- 8 イオンモール明和（三重県多気郡）
- 20 イオンモール四日市北（三重県四日市市）
- 23 イオンモール甲府昭和（山梨県中巨摩郡）
- 29 イオンモールかほく（石川県かほく市）
- 4 イオン上田ショッピングセンター（長野県上田市）
- 36 **イオンモール新小松（石川県小松市）**



九州・沖縄 4物件

- 13 イオンモール直方（福岡県直方市）
- 27 イオンモール鹿児島（鹿児島県鹿児島市）
- 32 イオンモール福津（福岡県福津市）
- 37 **イオンモール佐賀大和（佐賀県佐賀市）**



マレーシア 2物件



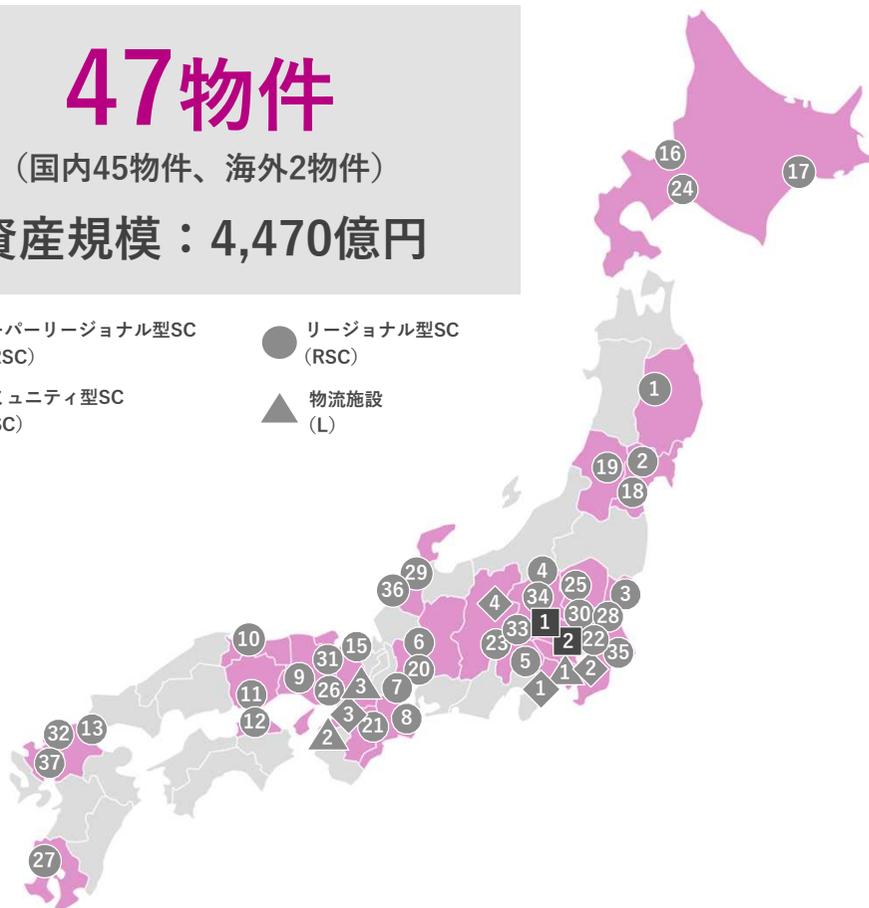
- M-1 イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピングセンター（ジョホール州）
- M-2 イオンモールセレンバン2（ヌグリスンピラン州）

47物件

（国内45物件、海外2物件）

資産規模：4,470億円

- 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)



北海道・東北 7物件

- 1 イオンモール盛岡（岩手県盛岡市）
- 2 イオンモール石巻（宮城県石巻市）
- 16 イオンモール札幌平岡（北海道札幌市）
- 17 イオンモール釧路昭和（北海道釧路市）
- 18 イオンモール新利府 北館（宮城県宮城郡）
- 19 イオンモール山形南（山形県山形市）
- 24 イオンモール苫小牧（北海道苫小牧市）

関東 15物件

- 1 イオンレイクタウンmori（埼玉県越谷市）
- 2 イオンレイクタウンkaze（埼玉県越谷市）
- 3 イオンモール水戸内原（茨城県水戸市）
- 4 イオンモール太田（群馬県太田市）
- 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）
- 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）
- 25 イオンモール小山（栃木県小山市）
- 28 イオンモール土浦（茨城県土浦市）
- 30 イオンモール下妻（茨城県下妻市）
- 33 イオンモール多摩平の森（東京都日野市）
- 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）
- 2 イオンスタイル検見川浜（千葉県千葉市）
- 1 ダイエー川崎プロセスセンター（神奈川県川崎市）
- 34 **イオンモール高崎（群馬県高崎市）**



- 35 **イオンモール成田（千葉県成田市）**

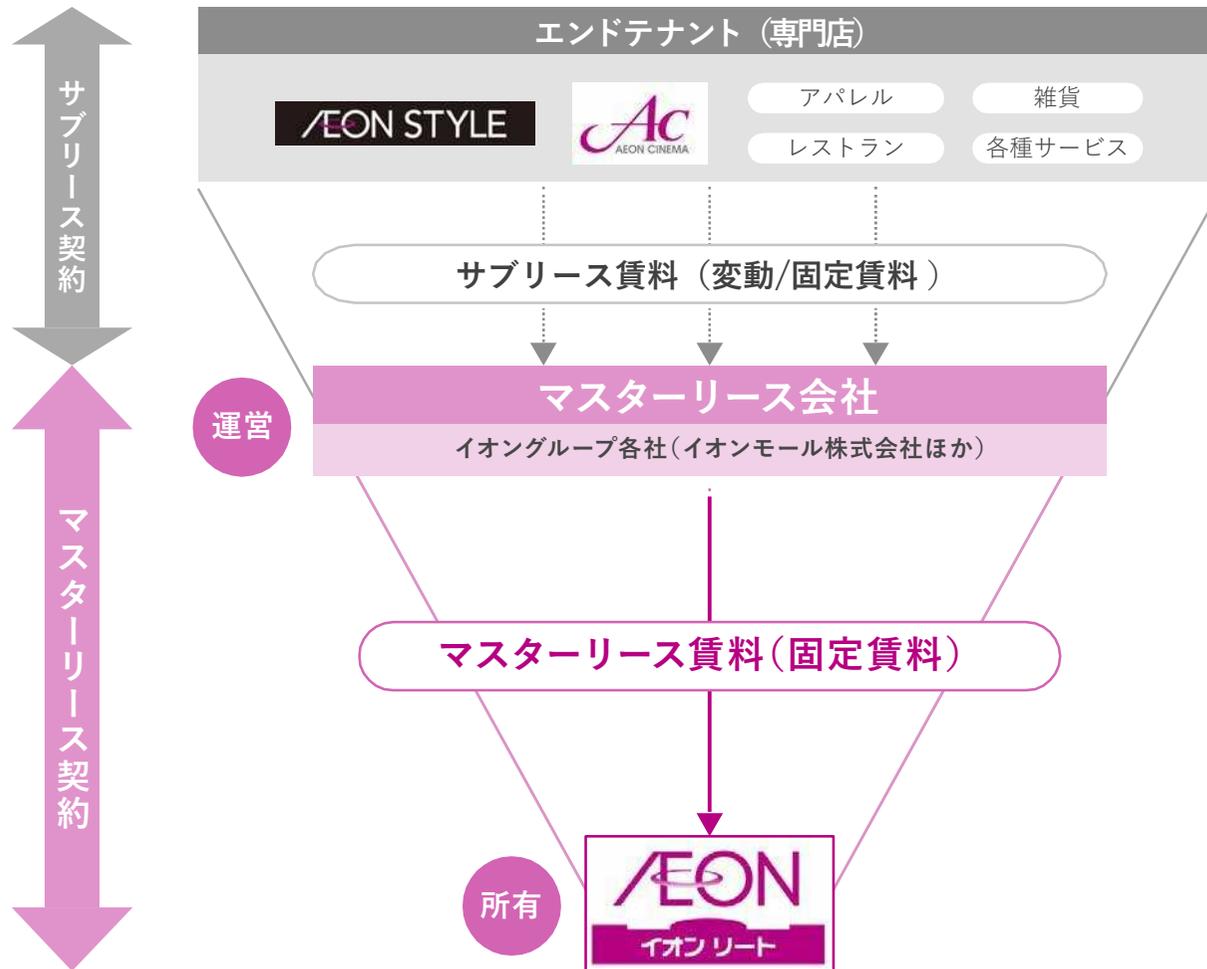


近畿・中国・四国 11物件

- 9 イオンモール加西北条（兵庫県加西市）
- 10 イオンモール日吉津（鳥取県西伯郡）
- 11 イオンモール倉敷（岡山県倉敷市）
- 12 イオンモール綾川（香川県綾歌郡）
- 15 イオンモールKYOTO（京都府京都市）
- 21 イオンモール大和郡山（奈良県大和郡山市）
- 26 イオンモール伊丹昆陽（兵庫県伊丹市）
- 31 イオンモール京都五条（京都府京都市）
- 3 イオン喜連瓜破ショッピングセンター（大阪府大阪市）
- 2 イオン南大阪RDC（大阪府堺市）
- 3 ダイエー茨木プロセスセンター（大阪府茨木市）

マスターリース契約による賃料の安定性

イオングループ各社との長期・固定賃料を基本としたマスターリース(一棟貸し) 契約運営にかかるリスクはマスターリース会社が負担



エンドテナント売上高	
2021年1月期 ^(注1)	2021年7月期 ^(注2)
約 89% (2020年対比)	約 114% (2020年対比)
約 88% (2019年対比)	約 84% (2019年対比)

マスターリース契約の概要

固定賃料

×

長期の賃貸借契約期間
(国内20年・海外10年)

(注1) 「エンドテナント売上高(第16期)」は、本投資法人が2021年1月末日時点で保有する国内商業施設において、2020年8月～2021年1月迄のエンドテナント売上高合計額について、前年および前々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) 「エンドテナント売上高(第17期)」は、本投資法人が2021年7月末日時点で保有する国内商業施設において、2021年2月～2021年7月迄のエンドテナント売上高合計額について、前年および前々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。2021年6月及び2021年7月については、各マスターリースへのヒアリングによる速報値で算定しています。

① イオンリートの概要

② 成長戦略

③ 今後の目標

④ 資料集

イオンリートの成長戦略

1

外部成長力

2

内部成長力

3

安定した財務基盤とリスクへの対応

4

高い外部評価・認証 サステナビリティへの取組み

外部成長 ～パイプラインサポートによる更なる成長～

イオングループの豊富な物件を継続的に取得することが可能

パイプラインサポートのメリット

イオングループからの情報提供

×

優先交渉権取得

×

ウェアハウジング機能活用

パイプラインサポート会社運営物件

(注1・2・3)

国内	イオンモール株式会社	▶ 167 _{SC}
	イオンタウン株式会社	▶ 148 _{SC}
	イオンリテール株式会社 イオン北海道株式会社 イオン九州株式会社	▶ 1,160 _{店舗} (注4) (GMS・SM・DS・HC・SuC)
	イオン琉球株式会社 株式会社ダイエー イオン東北株式会社	
	イオングローバルSCM株式会社	▶ 60 _{施設}
海外	イオンモール株式会社	▶ 32 _{SC}
	AEON CO. (M) BHD. AEON BIG (M) SDN. BHD.	▶ 65 _{店舗} (GMS・SM・DSのみ)

パイプライン総額 (注5)

2,000億円

(注1) 2021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（2021年7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。

(注5) 「パイプライン総額」とはイオングループ及び第三者が保有する物件で、過去にイオンリート投資法人が買付意向証明書等を提出し、有効期限を越えていない物件の総額を記載しています。

外部成長 ～パイプラインサポートを通じた厳選投資～

パイプラインサポートを通じた厳選投資により物件クオリティを維持しつつ適正な条件での取得を実現

厳選投資の実績～物件クオリティ～

取得検討による物件取得比率

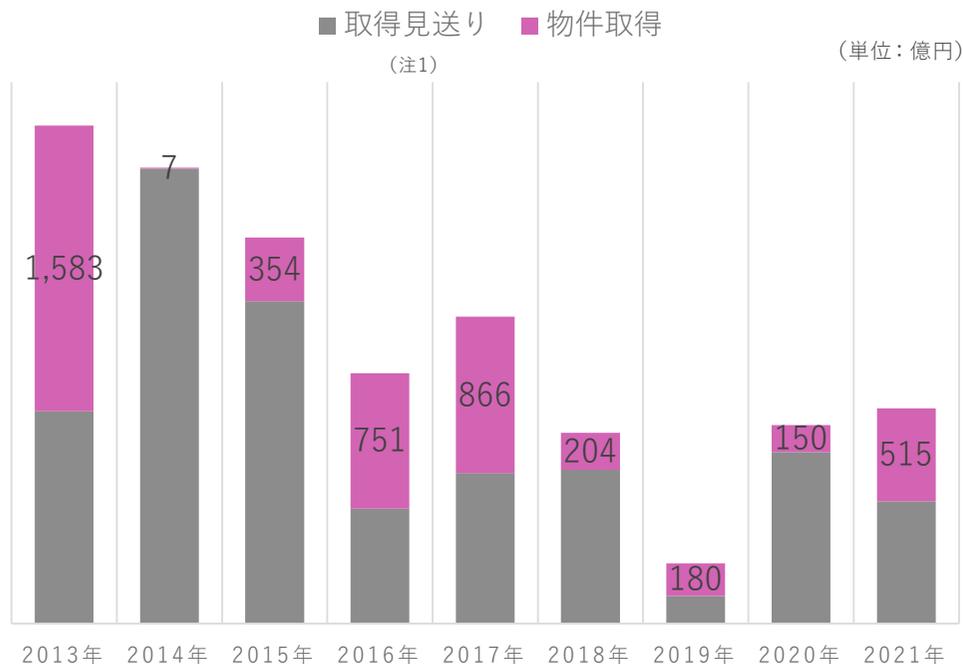
約**3割**

厳選投資の実績～適正な条件～

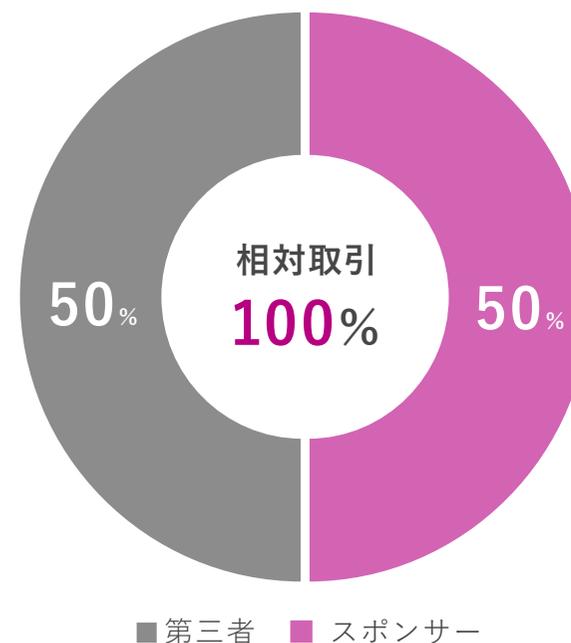
相対取引による物件取得比率

100%

物件取得の検討結果



相対取引による物件取得 (注2)

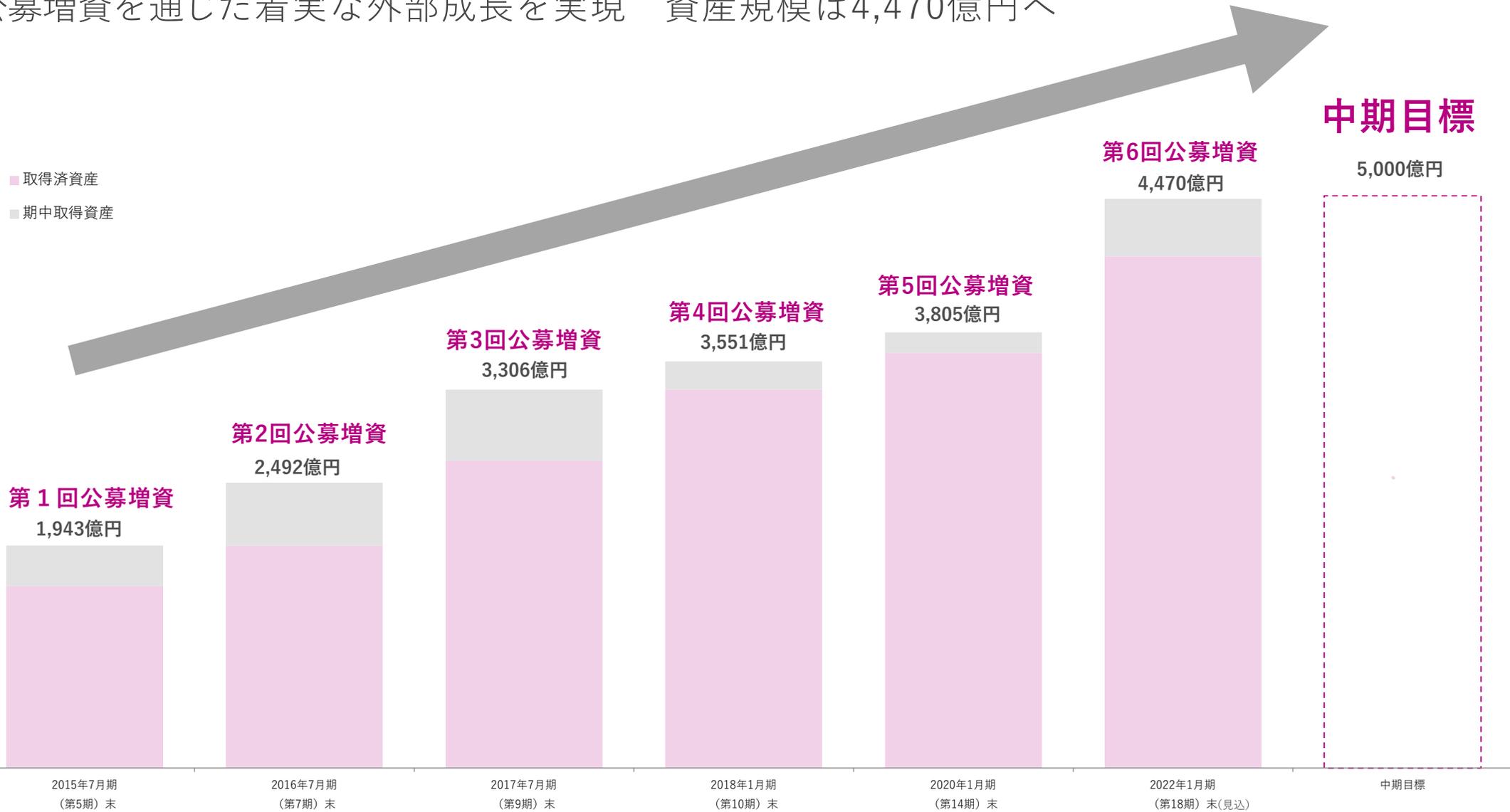


(注1) 「取得見送り」とは当該期において、売主側と具体的な価格水準・経済条件をもって検討した物件のうち、価格水準や経済条件、ファイナンスのタイミングなど様々な要因から当該期に取得をしなかった物件群のことを指します。

(注2) 2022年1月末時点の保有資産を対象に、取引件数ベースにて集計しています。

上場以降の資産規模の成長

公募増資を通じた着実な外部成長を実現 資産規模は4,470億円へ



新規取得資産

2021年8月4日に4物件を取得

イオンモール高崎



取得価額 171億円

鑑定NOI
利回り 5.8%

増築棟の新設により
進化した北関東最大級の
大型モール

イオンモール成田



取得価額 140億円

鑑定NOI
利回り 5.6%

オープン以降、継続的に
周辺人口の増加が進む
地域一番店

イオンモール新小松



取得価額 153億円

鑑定NOI
利回り 6.9%

石川県南部で開発が進む
交通の要衝に位置する
大型モール

イオンモール佐賀大和



取得価額 37億円

鑑定NOI
利回り 6.6%

変化するニーズを捉え
進化を続ける
地域密着型モール

イオンリートの成長戦略

1

外部成長力

2

内部成長力

3

安定した財務基盤とリスクへの対応

4

高い外部評価・認証 サステナビリティへの取組み

内部成長 ～運用物件の価値向上のための活性化投資～

目的に合わせた投資を継続的に行い資産価値の向上・賃料増額を実現

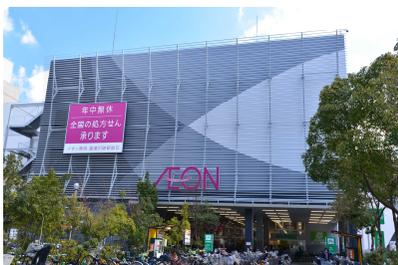
物件の競争力強化

- 大規模リニューアル
 - ・ 商圈の変化に応じたテナント大幅入れ替え
- 増床
 - ・ テナント数増加による来店動機の上



物件の機能維持・向上

- 設備更新工事
 - ・ 最新設備導入によるエネルギー効率向上
- 外壁工事
 - ・ 外観リニューアルによる物件イメージの向上



- 防災・減災工事
 - ・ 地震による被害の抑制や最小化
 - ・ 営業の早期復旧

防煙垂れ壁工事(注2)

18期予定工事を含めた工事進捗率

約95% (40物件/42物件)



賃料増加を伴う活性化投資の累計額

51.2億円 (2021年7月現在)

活性化投資により増加した年間賃料の累計額(注3)

(単位：百万円)



(注1) 「活性化投資」とは運用物件の価値向上のための工事をいいます。

(注2) 「防煙垂れ壁」は火災時において煙の流れを遅くするために設置が義務づけられているもので、この素材をガラスから不燃フィルム等に改修し、より安全な施設となるよう努めています。

(注3) 2021年7月期(第17期)末時点の保有資産を集計対象としています。

イオンリートの成長戦略

1

外部成長力

2

内部成長力

3

安定した財務基盤とリスクへの対応

4

高い外部評価・認証 サステナビリティへの取組み

安定した財務基盤

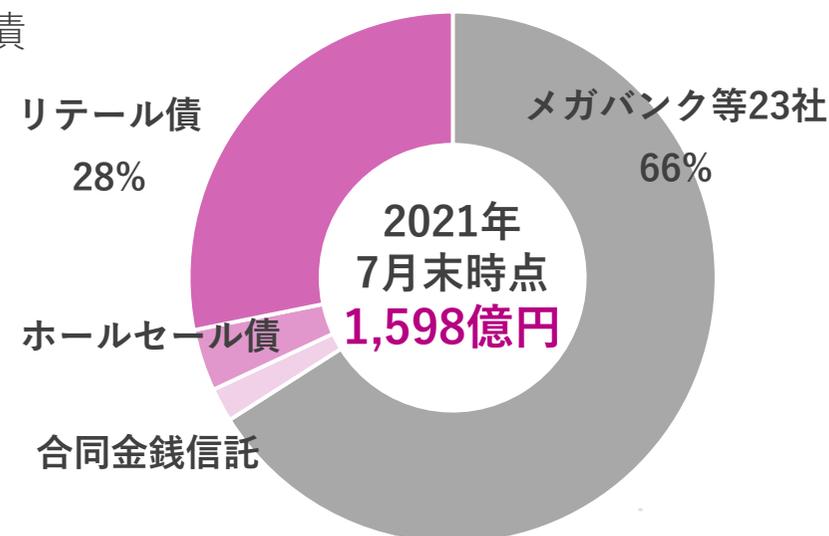
格付の状況

- 安定した高い格付け
- 日銀の買い入れ対象にもなっている

信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA-	安定的

有利子負債の内訳 (2021年7月期末時点)

- メガバンクを中心としたシンジケートローン・投資法人債
グリーンボンド・サステナビリティボンド
- LTV44.9%、安定した財務運営を継続



リスクへの対応

分散投資

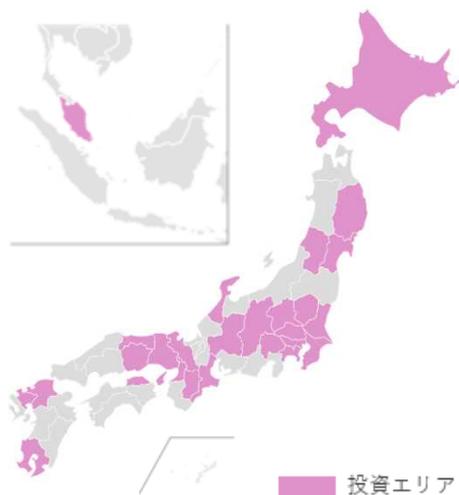
▶ 投資エリア及び1物件当たりの取得価額の分散

26都道府県^(注1)

(第2期末：14県)

+

マレーシア



(注1) 2021年9月14日時点

火災保険・地震保険の付保

国内ポートフォリオを対象とした地震保険を付保
地震保険の保険金額：**30億円**（免責1億円）
火災保険は台風や豪雨などの風水害も保険対象
施設賠償責任保険は営業補償も保険対象

配当準備積立金の積立て

第18期末時点の配当準備積立金残高：**350**百万円（見込）

▶ 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

<過去の活用事例>

北海道胆振東部地震による被害対応

46百万円

潤沢なキャッシュフロー

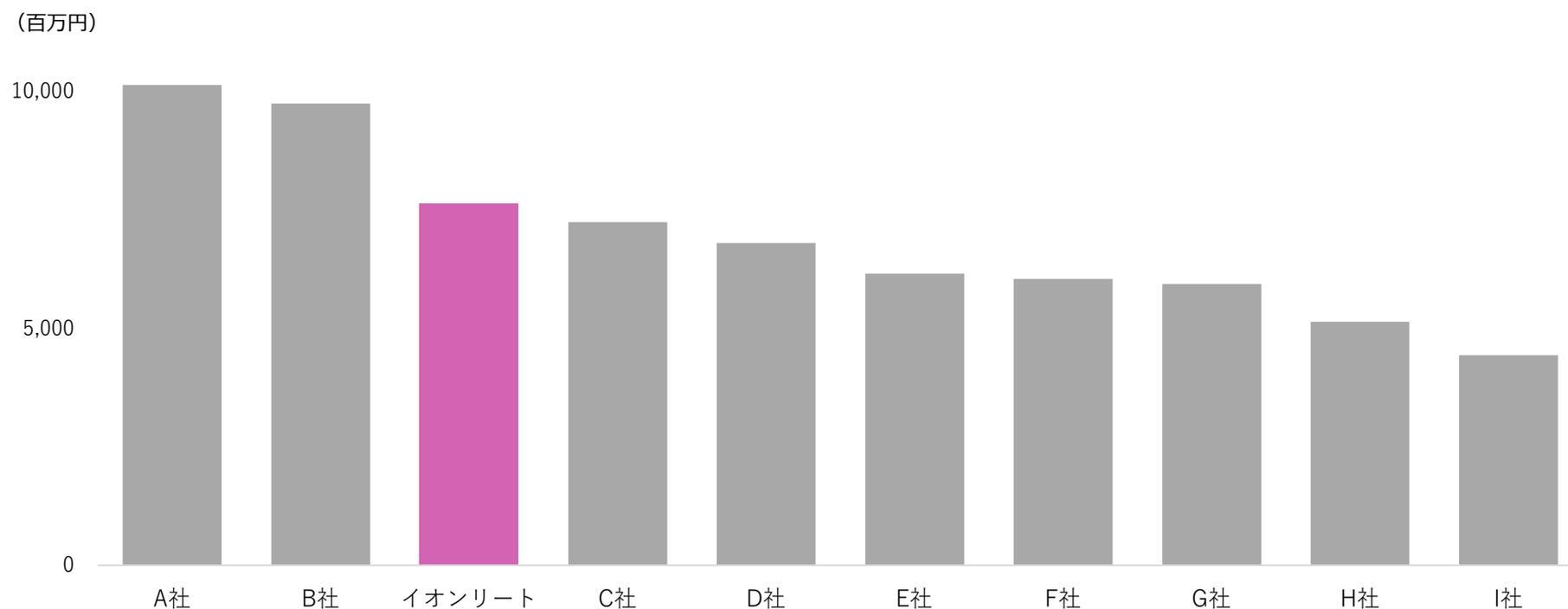
年間**約78億円**のフリーキャッシュフロー^(注2)をもとに、
自然災害等にも活用可能

(注2) フリーキャッシュフローは、減価償却費－資本的支出（賃料増額を伴う活性化投資を除く）
にて算出。第16期・第17期末の数値の合計値。

Jリートの中でも高いキャッシュ創出力

取得価格に対する減価償却費の高さが特徴の一つ(Jリート中3位)

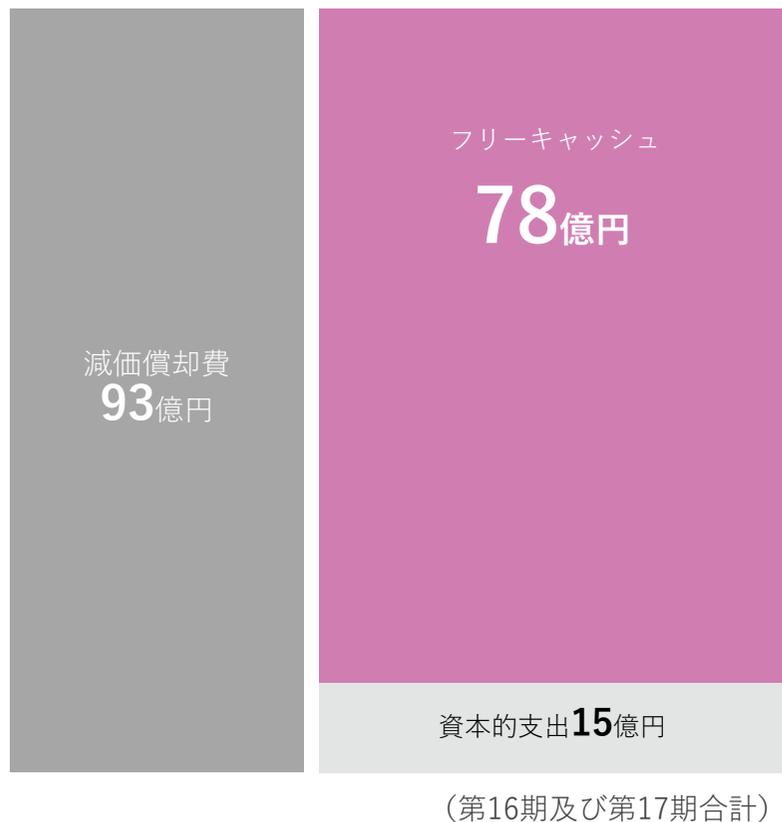
- ▶ 商業施設の法定耐用年数→主に39年 (or34年) ⇔ オフィス50年、住宅47年等
- ▶ 地方物件が多い→都市型物件に比較し、建物比率が高い



注：FCF（年間ベース）は、直近決算期と前期のそれぞれのFCFを計算し、合計して算出。FCF＝減価償却費－資本的支出額。基準日は10月末日、QUICKデータをもとに資産運用会社にて作成。

フリーキャッシュフローの創出・活用実績

創出実績

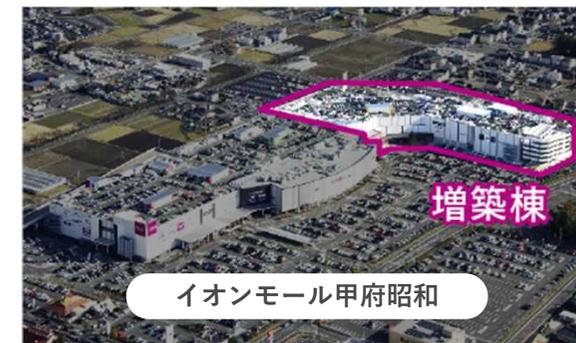


活用実績

外部成長 新規物件取得 53億円



外部成長 増築棟の取得 71億円



外部成長 土地の追加取得 13億円



内部成長 増床リニューアル 7.9億円



イオンリートの成長戦略

1

外部成長力

2

内部成長力

3

安定した財務基盤とリスクへの対応

4

高い外部評価・認証 サステナビリティへの取組み

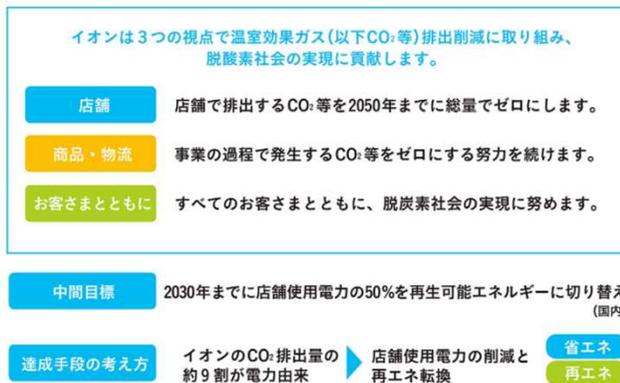
サステナビリティ ~イオングループ~

「お客さまを原点に平和を追求し、人間を尊重し、地域社会に貢献する」という

基本理念のもと、「持続可能な社会の実現」と「グループの成長」の両立を目指します

イオン脱炭素ビジョン2050

2030年
35%削減
(2010年対比)



防疫体制の構築



- ▶ グループとして
「新しい生活様式」確立をリード
- ▶ お客さまへ
「安全・安心」を提供し続ける

BCM (事業継続マネジメント)

- ▶ 自衛隊・日本航空と連携
- ▶ 目標 防災拠点100店舗



ダイバーシティ

目標

- ▶ 女性管理職
50% (2019年度 27%)
- ▶ 障がい者雇用率
3.0% 1万人
(2019年2月末時点 2.6% 8,412人)

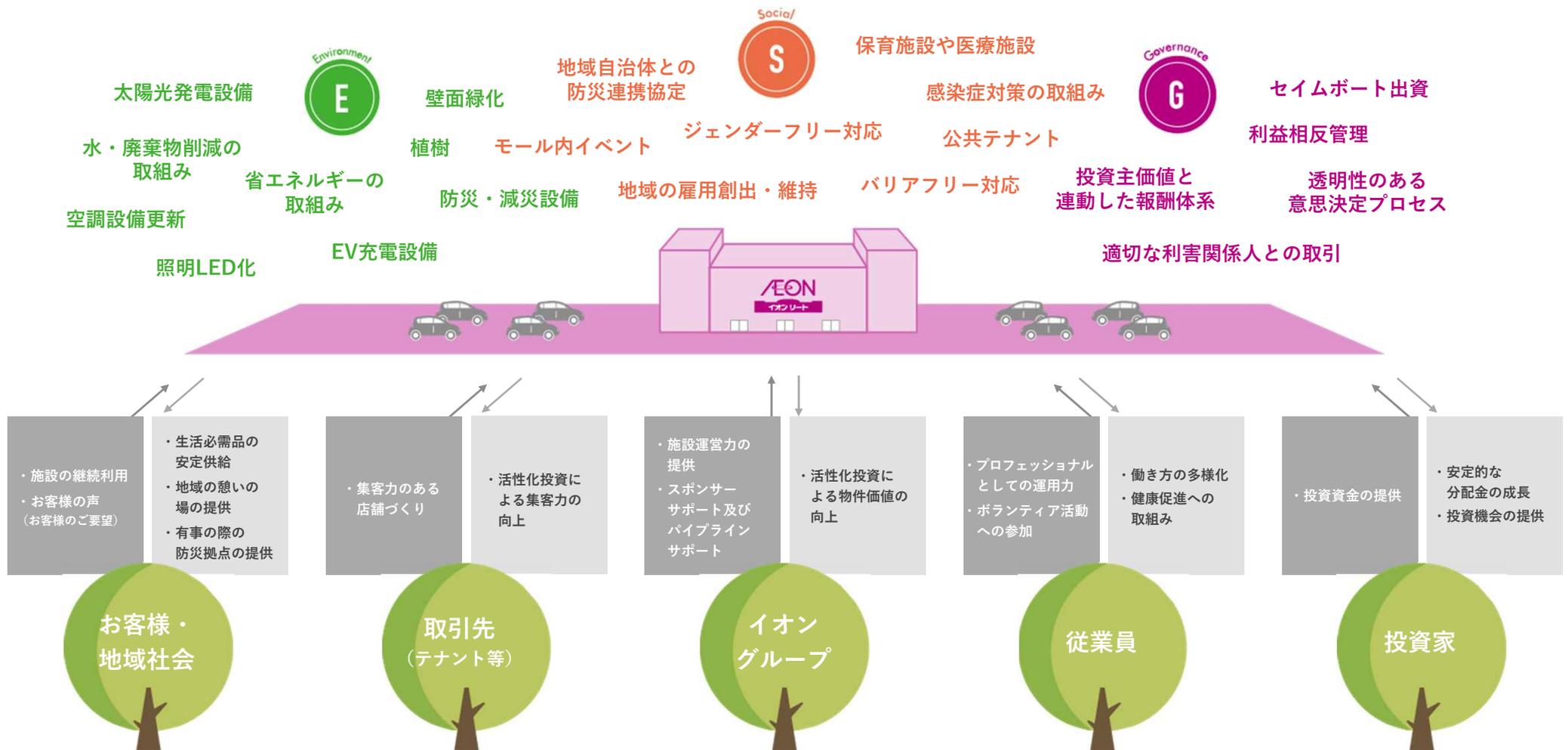


(注) 上図は、本投資法人、本資産運用会社及びイオングループのESGへの取組みを一括して記載したものであり、本投資法人又は本資産運用会社に直接関係しないものも含まれています。

サステナビリティ ~イオンリート~

ステークホルダーと共存・共栄しサステナブル経営を推進

GRESBリアルエステイト評価にて **5 Stars** (最上位評価) を取得



サステナビリティへの取組み ~第三者評価・認証~

GRESB リアルエステイト評価



最上位
評価

5 Stars 取得

グローバル
上位20%

6年
連続

Green Star 取得

サステナブル ファイナンス

サステナビリティファイナンス¹

最上位 **SU1** 取得 (JCR)

サステナビリティ
ボンド (リテール) **180**億円

グリーンファイナンス¹

最上位 **Green1** 取得 (JCR)

グリーンボンド
(リテール) **120**億円

グリーン
トラストローン **33**億円

健康経営の実践 (資産運用会社)



健康経営優良法人
Health and productivity

経済産業省2021年認定 (資産運用会社)

2年連続認定

物件認証

環境認証取得率 **83.3%**

(総賃貸可能面積ベース/2021年7月時点)

DBJ Green Building認証



DBJ Green Building

24物件取得



2021年1月
イオンモールKYOTO
★★★★★取得

CASBEE不動産評価認証



Sランク **4**物件
(最高評価)



2020年7月
イオンモール多摩平の森
(その他3物件)

BELS評価



★★★★ **1**物件



2020年2月
イオン南大阪RDC

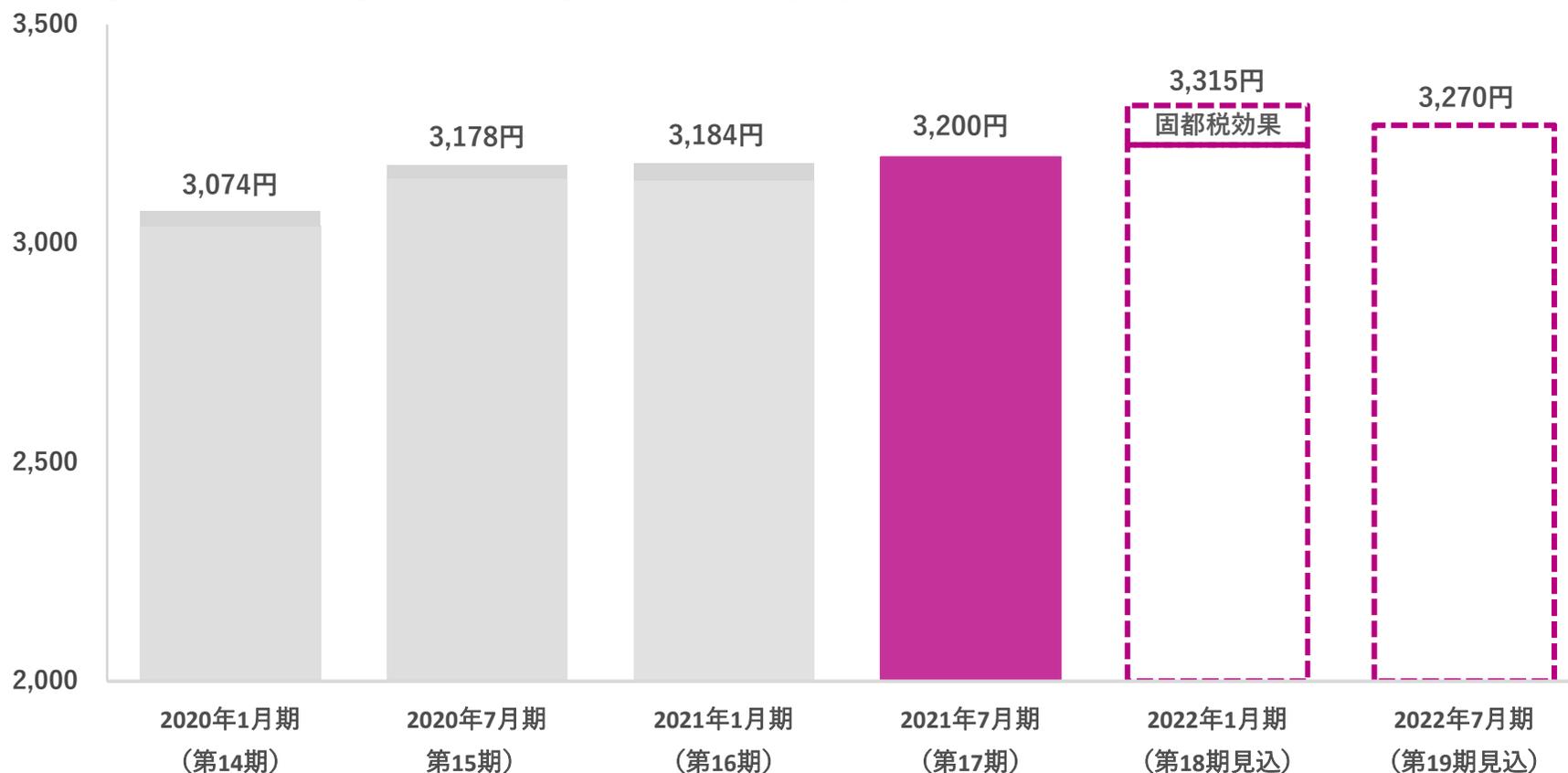
① イオンリートの概要

② 成長戦略

③ 今後の目標

④ 資料集

予想分配金・予想分配金利回り



ご参考

2021年12月30日時点の投資口価格で今後2期分の予想分配金利回りを算出した場合

$$\left(\begin{array}{|c|} \hline \text{① 2022年1月期} \\ \text{予想分配金 (注1)} \\ \hline \text{3,315円} \\ \hline \end{array} \right) + \left(\begin{array}{|c|} \hline \text{② 2022年7月期} \\ \text{予想分配金 (注1)} \\ \hline \text{3,270円} \\ \hline \end{array} \right) \div \left(\begin{array}{|c|} \hline \text{③ 投資口価格} \\ \text{(2021年12月末日終値)} \\ \hline \text{161,100円} \\ \hline \end{array} \right) = \left(\begin{array}{|c|} \hline \text{④ 予想分配金利回り (注2)} \\ \hline \text{4.1\%} \\ \hline \end{array} \right)$$

(注1) 2021年9月14日公表の予想分配金です。

(注2) 本数値は上記③の終値の投資口価格を2022年1月期・2022年7月期の予想分配金合計で除したものであり、将来の利回りを保証したものではありません。

今後の目標

巡航
分配金

3,270円

(2021年12月30日時点)



3,300円

資産
規模

4,470億円

(2021年12月30日時点)



5,000億円

(注) 将来の巡航分配金及び資産規模の値は、本資産運用会社が設定する運用目標であり、その実現を保証するものではありません。

ウェブサイト紹介

最新情報はこちらへ

イオンリーの概要 | イオンリーの戦略 | 不動産ポートフォリオ | 財務情報 | IR情報 | サステナビリティへの取組み

サイトマップ | 用語集 | お問い合わせ

AEON イオンリート投資法人
証券コード:3292

イオンリートとは? | 決算説明会動画 | 保有物件情報 | 個人投資家向け説明会情報 | サステナビリティへの取組み

イオンリート投資法人は、「地域社会の生活インフラ資産」に投資するリートです。

最新ニュース

- 2021年10月26日 **決算**
2021年7月期(第17期)有価証券報告書 **PDF** (5.8MB)
- 2021年10月20日 **決算**
第17期分配金における外国税額控除の適用に関するご説明 **PDF** (311KB)
- 2021年10月19日 **決算**
2021年7月期(第17期)資産運用報告 **PDF** (3.7MB)

ニュース一覧 | RSS

分配金情報

確定分配金
2021年7月期(第17期) **3,200** 円

ファンド最新データ

2021年9月14日現在
保有物件数 **47** 物件

最新決算資料

2021年7月期(第17期)
PDF 決算短信(491KB)

QRコードを読み取りください



① イオンリートの概要

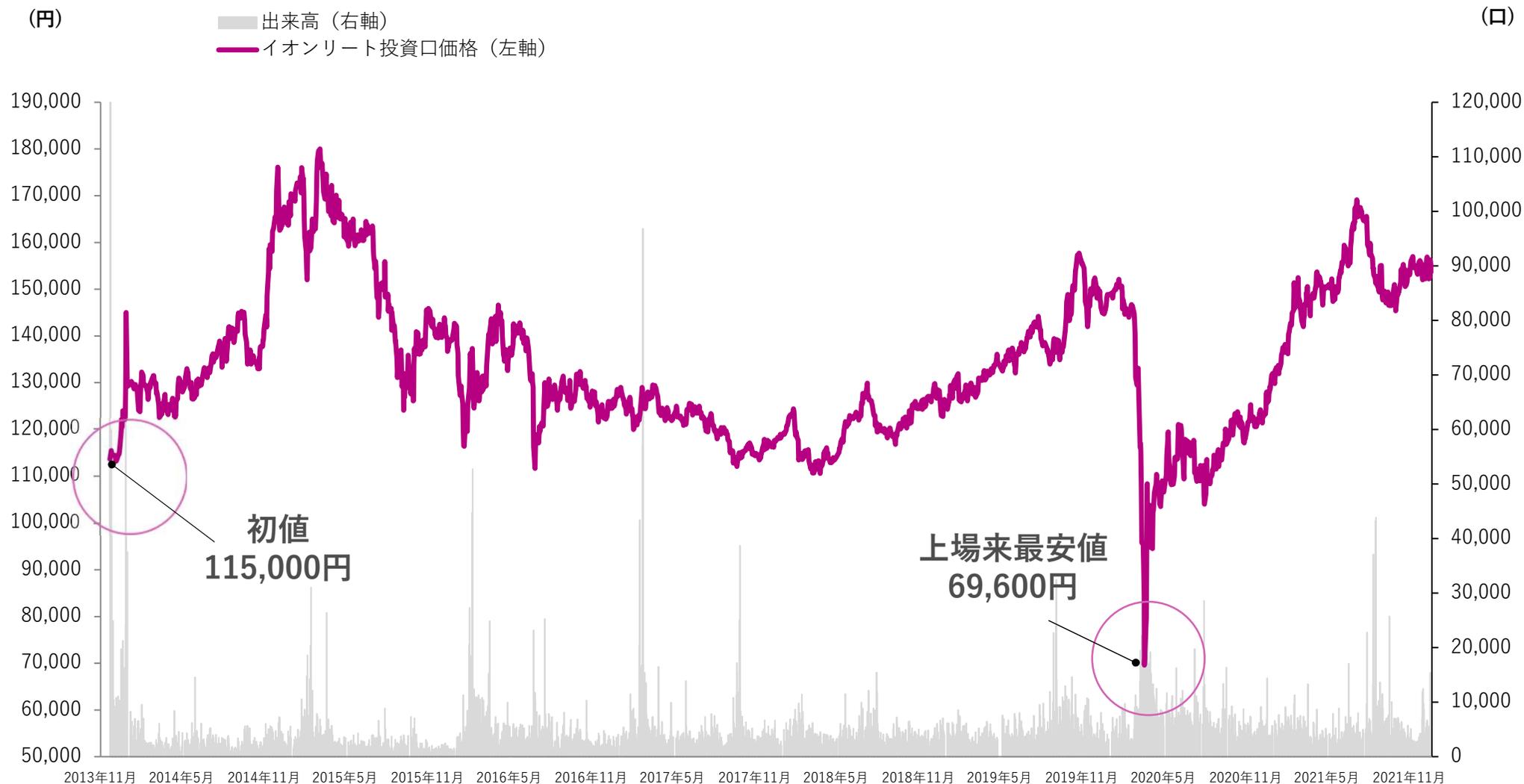
② 成長戦略

③ 今後の目標

④ 資料集

資料集

イオンリートの投資口価格推移



ご参考

上場以降の1口当たり分配金累計額

43,263円 (第2期～第17期分)

分配金とNAVの進捗

1口当たり分配金推移



1口当たりNAV推移



第17期運用状況 ～商業施設動向～

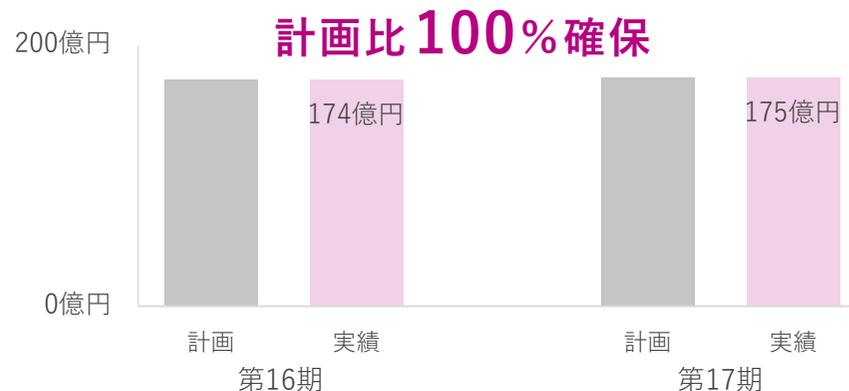
新型コロナウイルスの影響が拡大も、核店舗を中心に継続的に営業
マスターリース賃料計画比100%確保、エンドテナント売上高も底堅く推移

国内及び海外動向

国内	感染者数増に伴い、大都市を中心に緊急事態宣言発出 ワクチン接種率 ^(注) : 48.0%
海外 (マレーシア)	厳しい行動制限を継続するも、感染者数が足元高止まり 経済活動の段階的緩和を模索中 ワクチン接種率 ^(注) : 49.1%

(注) 2021年9月8日現在、「Our World Data」より。

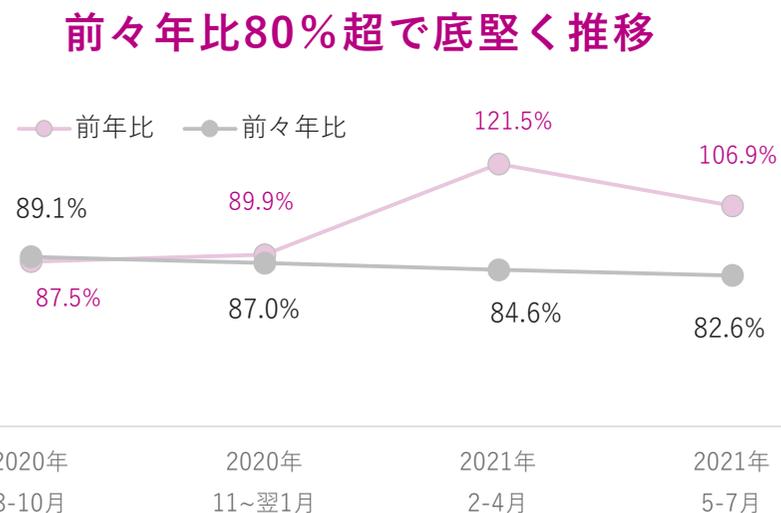
イオンリート 賃料収入収受状況



国内及び海外保有商業施設の営業状況

国内	GMS及び専門店共に100%営業継続
海外 (マレーシア)	GMSを中心にほぼ100%営業継続 *SEREMBAN 2はロックダウン期間の7/15-7/23全館営業休止

エンドテナント売上高(前年、前々年比)



afterコロナに向けた対応

ネットスーパー



ワクチン接種会場の提供



新しい買い物スタイル

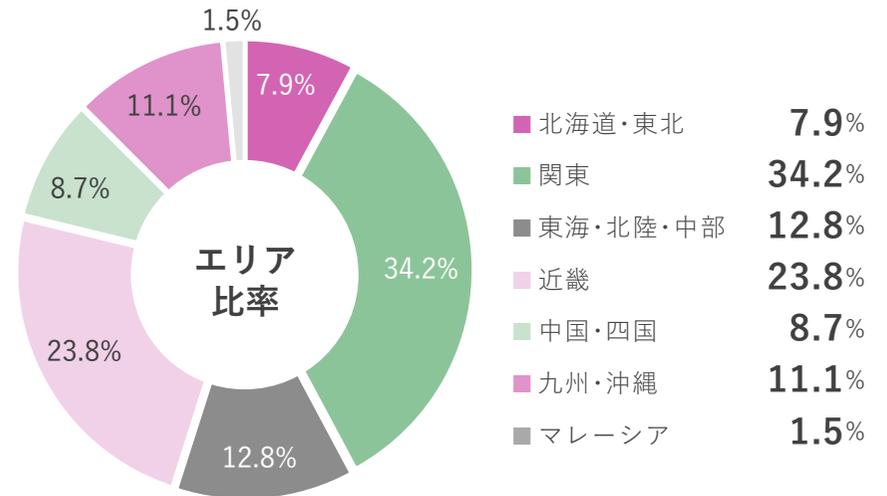
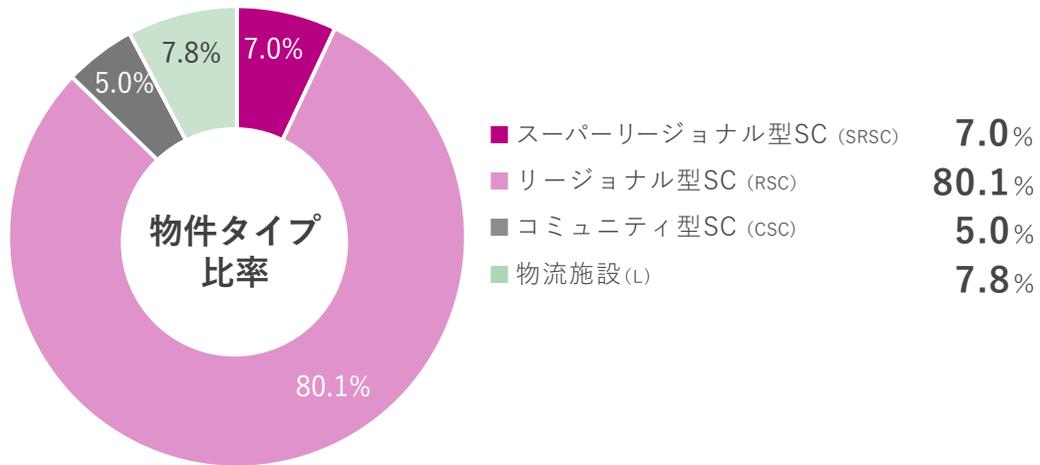


安心と快適のための設備対応



第17期末ポートフォリオの分散状況と関連数値

ポートフォリオの分散状況 (取得価額ベース)



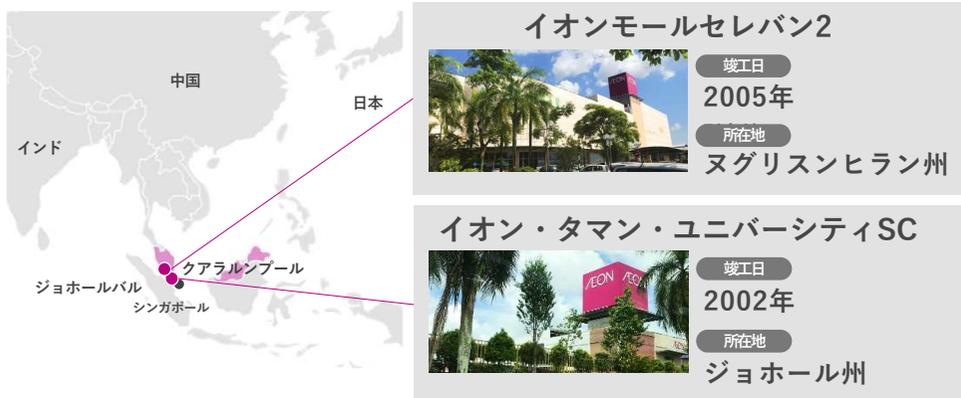
ポートフォリオの概要

物件数	43物件 (内、国内41物件、海外2物件)
取得価額合計	3,967億円
NOI利回り	6.3%
償却後NOI利回り	3.9%
残存賃貸借契約期間	14.2年
築年数	16.6年

海外不動産 ~Jリート初海外不動産投資~

業歴30年超のイオンマレーシア社より物件取得、CPI連動契約を締結

保有物件概要



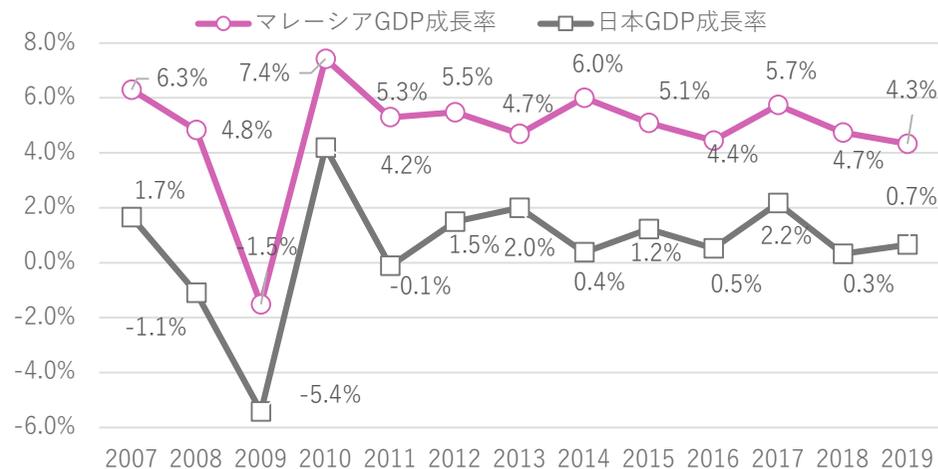
マスターリース契約概要



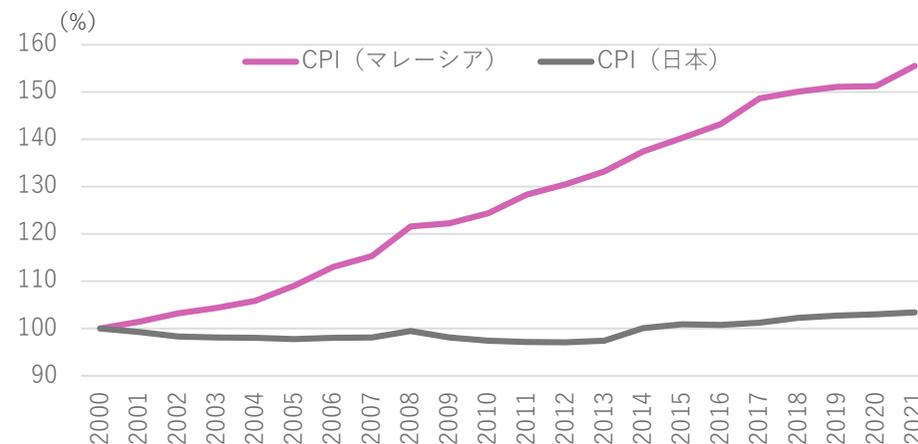
イオンマレーシア社 (AEON Co. (M) BHD) 概要

- ▶ 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**
- ▶ 28モールを運営、営業収益**4,051mil RM**(972億円, 1RM=24.0円)
(Annual Report 2020)

日本・マレーシアGDP成長率の推移



日本・マレーシア消費者物価指数 (CPI) の推移

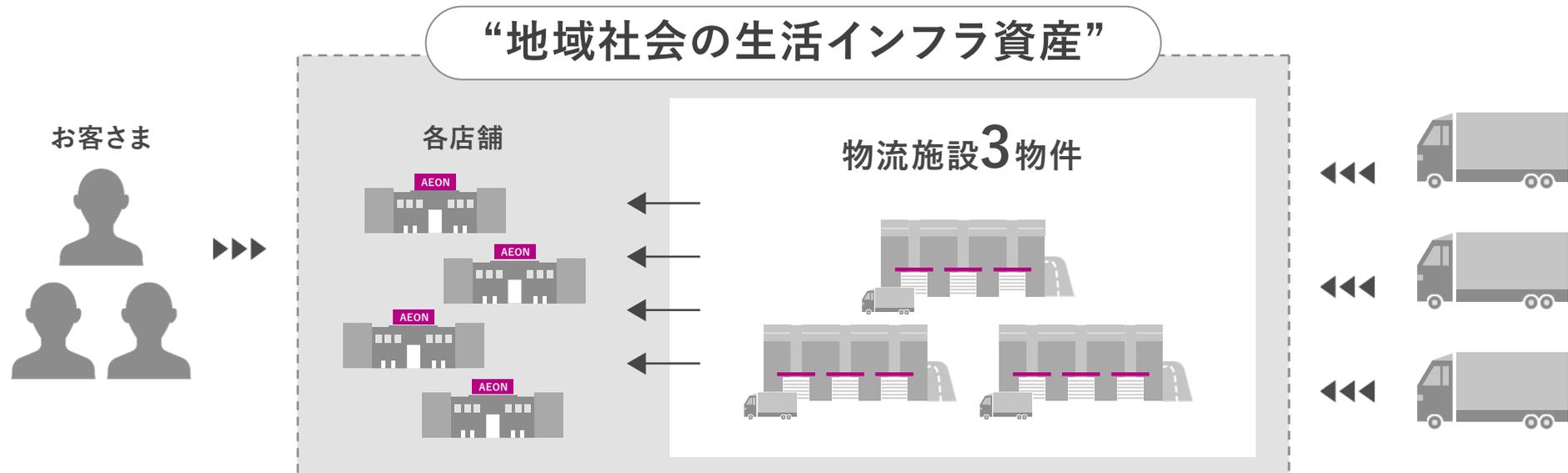


出典: IMF - World Economic Outlook Databases

(注)上記推移は2000年を100とした場合の指数の推移を記載しております

保有物流施設概要

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	主な対象商品	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、各店舗で頻繁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

ポートフォリオ一覧 ①

物件番号	物件名称	所在地	取得年月	築年数	総賃貸可能面積 (㎡)	取得価額 (百万円単位)	PML (%)
SRSC-1	イオンレイクタウンmori (持分40%)	埼玉県越谷市	2013年11月	12.9年	205,711.70	21,190	2.0
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze (持分40%)	埼玉県越谷市	2013年11月	12.9年	127,183.81	6,730	1.7
RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	2013年11月	18.0年	98,968.59	5,340	11.1
RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	2013年11月	14.4年	60,682.20	6,680	3.9
RSC-3	イオンモール水戸内原	茨城県水戸市	2013年11月	15.7年	159,997.49	16,565	0.7
RSC-4	イオンモール太田	群馬県太田市	2013年11月	17.7年	93,165.27	6,860	4.8
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	2013年11月	28.0年	75,056.62	10,220	13.4
RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	2013年11月	14.4年	64,246.26	4,950	9.2
RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	2013年11月	24.7年	125,253.74	9,660	7.5
RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	2013年11月	20.0年	44,193.80	3,290	4.6
RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	2013年11月	12.8年	48,229.25	7,230	10.7
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	2013年11月	22.4年	102,045.24	7,780	8.0
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	2013年11月	21.9年	157,274.78	17,890	0.5
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	2013年11月	13.0年	113,149.07	8,740	0.6
RSC-13	イオンモール直方	福岡県直方市	2013年11月	16.3年	151,969.51	12,546	0.1
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	2015年2月	11.6年	136,468.45	21,470	13.5
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	2015年2月	20.7年	78,360.81	5,900	3.5
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	2015年2月	20.9年	51,763.05	1,780	7.0
RSC-18	イオンモール新利府 北館	宮城県宮城郡	2015年2月	21.3年	66,478.91	2,560	6.9
RSC-19	イオンモール山形南	山形県山形市	2015年2月	20.7年	53,502.94	1,350	6.2
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2015年2月	20.5年	41,447.33	2,210	6.0
RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市	2016年2月	11.5年	105,230.88	14,452	12.0
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟)	千葉県印西市	2016年3月	15.3年	107,425.97	12,190	2.7
RSC-23	イオンモール甲府昭和	山梨県中巨摩郡	2016年2月	10.4年/3.7年	99,772.38	15,489	2.5/3.1
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	2016年9月	16.3年	71,308.33	7,840	2.9

ポートフォリオ一覧 ②

物件番号	物件名称	所在地	取得年月	築年数	総賃貸可能面積 (㎡)	取得価額 (百万円単位)	PML (%)
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	2016年8月	24.3年	47,872.33	6,280	4.5
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	2017年2月	10.5年	122,944.71	16,860	1.8
RSC-27	イオンモール鹿児島	鹿児島県鹿児島市	2017年2月	13.9年	132,341.35	13,400	6.1
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	2017年2月	12.2年	86,848.51	12,030	1.0
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	2017年2月	12.8年	70,948.14	9,940	11.4
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	2017年9月	23.7年	58,402.66	9,552	2.7
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	2018年7月	17.5年	87,311.56	13,333	11.6
RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市	2019年9月	9.3年	100,020.87	18,040	1.5
RSC-33	イオンモール多摩平の森	東京都日野市	2020年2月	6.7年	66,575.54	9,667	7.0
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	2016年5月	20.8年	63,158.24	6,410	14.8
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市	2017年11月	29.7年	29,947.62	3,748	2.6
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	2017年9月	15.7年	27,603.46	4,394	9.3
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	長野県上田市	2020年10月	17.1年	61,349.07	5,350	9.0
L-1	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	24.3年	59,265.77	14,280	3.7
L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	2017年2月	26.3年	50,197.06	9,870	12.5
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	大阪府茨木市	2017年10月	44.2年	50,783.58	6,810	12.6
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	マレーシア国 ジョホール州	2014年6月	19.2年	22,870.00	658 (20百万RM)	0.8
M-2	イオンモールセレンバン 2	マレーシア国 ヌグリスンビラン州	2016年9月	16.6年	81,135.00	5,252 (215百万RM)	4.0
合計 (2021年7月31日現在、43物件)				16.6年	3,658,461.85	396,788	1.4

(注1) 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、2020年10月付「42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。

「合計」は平均値ではなく、国内のポートフォリオ全体のPML値になります。

(注2) 「イオンモール水戸内原」の取得価額は、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3) 「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4) 「イオンモール甲府昭和」の取得価額は、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5) 「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6) 「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17期保有資産（43物件）データ 鑑定評価の概要①

物件番号	物件名称	取得価額 (百万円)	期末帳簿価格 (百万円)	含み益 (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16期末 (2021年1月末)	第17期末 (2021年7月末)	差異	第16期末 (2021年1月末)	第17期末 (2021年7月末)	差異
SRSC-1	イオンレイクタウンmori（注3）	21,190	18,151	5,548	24,200	23,700	▲ 500	4.7	4.7	0.0
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze（注3）	6,730	5,599	2,210	8,050	7,810	▲ 240	5.1	5.1	0.0
RSC-1	イオンモール盛岡	5,340	5,072	1,877	6,950	6,950	-	6.5	6.5	0.0
RSC-2	イオンモール石巻	6,680	5,697	1,412	7,110	7,110	-	6.1	6.1	0.0
RSC-3	イオンモール水戸内原	16,460	13,214	4,385	17,600	17,600	-	5.9	5.9	0.0
	イオンモール水戸内原（土地）	105	108	6	115	115	-	-	-	-
RSC-4	イオンモール太田	6,860	5,884	2,325	8,210	8,210	-	6.3	6.3	0.0
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	10,220	9,386	1,913	11,300	11,300	-	5.1	5.1	0.0
RSC-6	イオンモール大垣	4,950	3,361	1,538	4,950	4,900	▲ 50	7.0	7.1	0.1
RSC-7	イオンモール鈴鹿	9,660	9,117	1,282	10,400	10,400	-	6.1	6.1	0.0
RSC-8	イオンモール明和	3,290	3,208	721	3,930	3,930	-	6.4	6.4	0.0
RSC-9	イオンモール加西北条	7,230	5,765	1,954	7,720	7,720	-	6.7	6.7	0.0
RSC-10	イオンモール日吉津	7,780	6,370	2,059	8,430	8,430	-	6.7	6.7	0.0
RSC-11	イオンモール倉敷	17,890	16,128	3,671	19,800	19,800	-	6.0	6.0	0.0
RSC-12	イオンモール綾川	8,740	6,096	2,753	8,850	8,850	-	6.4	6.4	0.0
RSC-13	イオンモール直方	12,546	10,308	3,891	12,900	14,200	1,300	6.3	6.1	▲ 0.2
RSC-15	イオンモールKYOTO	21,470	19,378	3,721	23,100	23,100	-	4.7	4.7	0.0
RSC-16	イオンモール札幌平岡	5,900	5,111	1,068	6,180	6,180	-	6.1	6.1	0.0
RSC-17	イオンモール釧路昭和	1,780	1,740	149	1,890	1,890	-	6.7	6.7	0.0
RSC-18	イオンモール新利府 北館	2,560	2,488	▲ 208	2,230	2,280	50	6.3	6.3	0.0
RSC-19	イオンモール山形南	1,350	1,231	258	1,490	1,490	-	6.5	6.5	0.0
RSC-20	イオンモール四日市北	2,210	2,197	242	2,440	2,440	-	6.1	6.1	0.0
RSC-21	イオンモール大和郡山	14,452	12,728	2,371	14,800	15,100	300	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)	12,190	11,312	1,287	12,600	12,600	-	4.8	4.8	0.0
RSC-23	イオンモール甲府昭和（注4）	15,489	14,453	2,746	17,600	17,200	▲ 400	5.6	5.6	0.0
RSC-24	イオンモール苫小牧	7,840	7,098	1,251	8,350	8,350	-	5.8	5.8	0.0

第17期保有資産（43物件）データ 鑑定評価の概要②

物件番号	物件名称	取得価額 (百万円)	期末帳簿価格 (百万円)	含み益 (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16期末 (2021年1月末)	第17期末 (2021年7月末)	差異	第16期末 (2021年1月末)	第17期末 (2021年7月末)	差異
RSC-25	イオンモール小山	6,280	5,600	949	6,550	6,550	-	6.6	6.6	0.0
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	16,860	15,428	2,171	17,600	17,600	-	5.6	5.6	0.0
RSC-27	イオンモール鹿児島	13,400	12,349	1,850	14,200	14,200	-	5.9	5.9	0.0
RSC-28	イオンモール土浦	12,030	10,761	1,838	12,600	12,600	-	6.2	6.2	0.0
RSC-29	イオンモールかほく	9,940	8,442	2,357	10,800	10,800	-	6.8	6.8	0.0
RSC-30	イオンモール下妻	9,552	8,752	1,227	9,960	9,980	20	6.3	6.3	0.0
RSC-31	イオンモール京都五条	13,333	12,957	942	13,900	13,900	-	4.8	4.8	0.0
RSC-32	イオンモール福津	18,040	17,605	694	18,300	18,300	-	5.4	5.4	0.0
RSC-33	イオンモール多摩平の森	9,667	9,545	654	10,200	10,200	-	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	6,410	6,165	454	6,600	6,620	20	5.0	5.0	0.0
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	3,748	3,367	552	3,920	3,920	-	6.1	6.1	0.0
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	4,394	4,226	533	4,760	4,760	-	5.1	5.1	0.0
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	5,350	5,303	276	5,570	5,580	10	6.5	6.5	0.0
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	14,280	13,468	2,231	15,700	15,700	-	4.7	4.7	0.0
L-2	イオン南大阪RDC	9,870	9,378	1,621	10,800	11,000	200	4.7	4.6	▲0.1
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	6,810	6,790	1,009	7,590	7,800	210	4.8	4.7	▲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5) (注6) (注7)	658 (20百万RM)	608 (18百万RM)	▲63 (2百万RM)	544 (21.1百万RM)	545 (21.1百万RM)	-	-	-	-
M-2	イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL Seremban 2) (注6) (注7)	5,252 (215百万RM)	-	-	6,114 (237百万RM)	6,131 (237百万RM)	-	-	-	-
	合計（2021年7月31日時点保有資産）	396,788	-	69,746	426,903	427,842	-	-	-	-

(注1) 取得価格、期末帳簿価格、不動産鑑定評価における価格時点は、2021年7月31日です。

(注2) 含み損益は、鑑定評価額－期末帳簿価格で算出しています。

(注3) 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4) 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、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5) 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6) マレーシア・リングットの日貨換算は、第16期末が2021年1月29日（2021年1月31日が営業日でないため前営業日。1RM=25.80円（小数点第3位を切り捨て））、第17期末が2021年7月30日（2021年7月31日が営業日でないため前営業日。1RM=25.87円（小数点第3位を切り捨て））の為替相場を用いています。

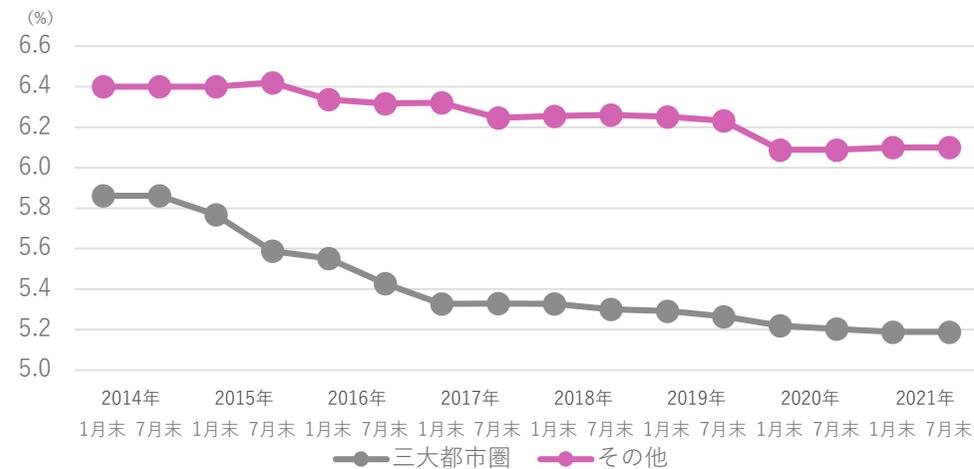
(注7) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」および「イオンモールセレンバン2」の第17期末不動産鑑定評価額は、COVID-19の影響によるマレーシアでの外出等の制限のため、現地での実地調査ができないことから、入手可能な資料等に基づいて不動産鑑定士が評価を行った調査価額となりますが、実地調査以外の手順については不動産鑑定評価基準に則っています。

平均キャップレート

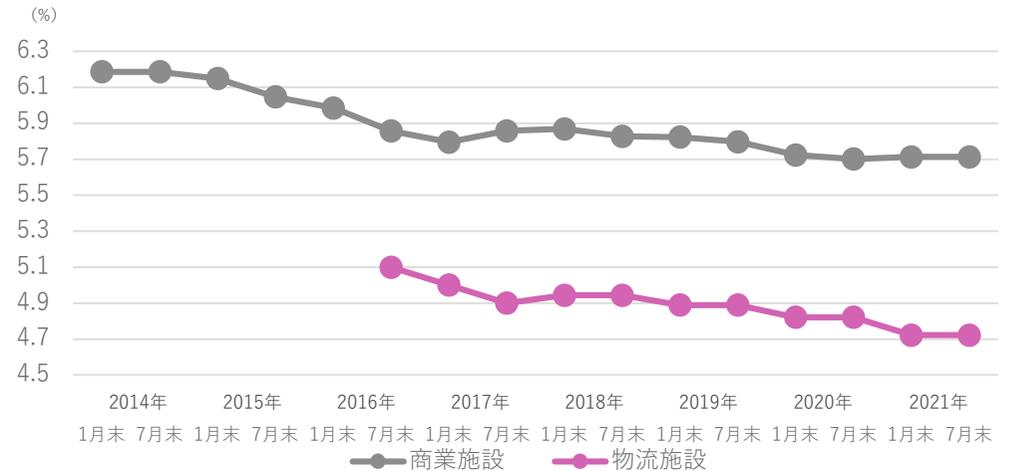
ポートフォリオ全体 (注1)



エリア別 (注1)(注2)



商業/物流施設別 (注1)



(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。

財務方針 ～財務運営～

財務運営

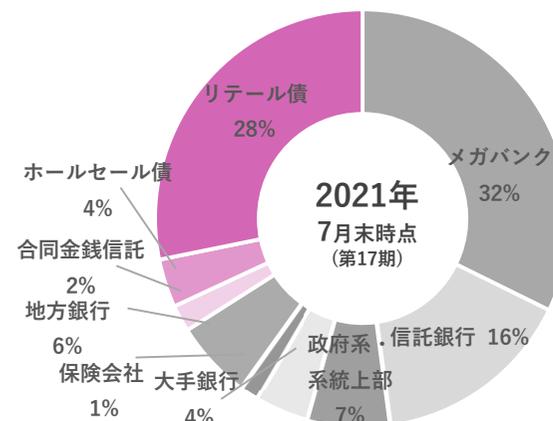
	2021/1月期 (第16期)	2021/7月期 (第17期)
新規調達金額(注1)	318億円	—
有利子負債残高	1,598億円	1,598億円
うち投資法人債残高	510億円	510億円
当初残存期間	7.9年	7.9年
平均残存期間	4.9年	4.4年
平均有利子負債コスト	0.77%	0.77%
長短比率	100.0%	100%
固定金利比率	100.0%	100%
LTV (敷金込)	44.8%	44.9%
借入余力 (上限50%)	約390億円	約390億円

(注)ブリッジローンを除くリファイナンス、及び新規物件取得に係るデット調達を含みます。

格付の状況

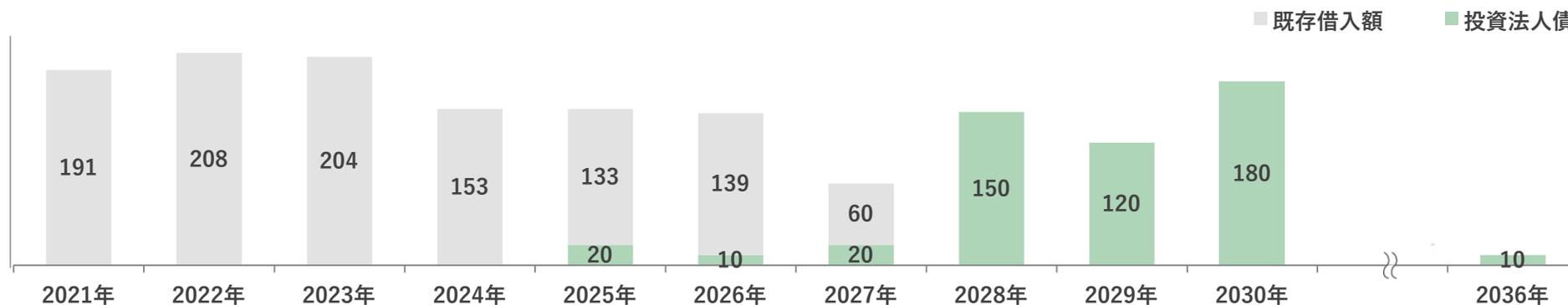
信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA-	安定的

有利子負債の内訳 (2021年7月期(第17期)時点)



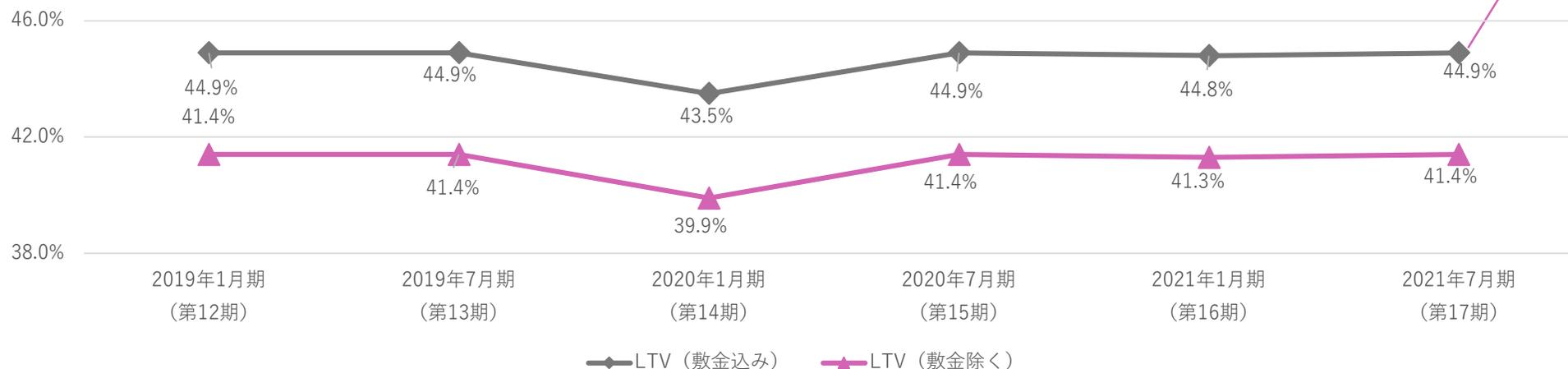
返済期限の分散化 (2021年7月期(第17期)時点)

(単位:億円)



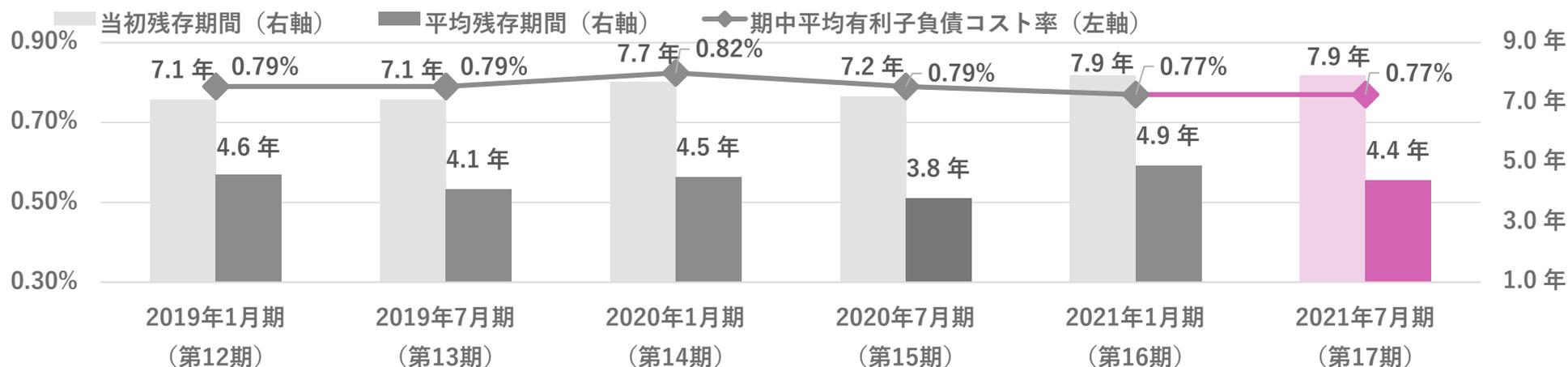
財務方針 ～LTV及び調達コスト推移～

LTVの推移



(注) 「借入余力」の見込額は、「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。なお、当該金額は、本投資法人が実際に当該金額の資金調達ができることを保証又は約束するものではありません。

有利子負債 平均調達期間及びコスト推移

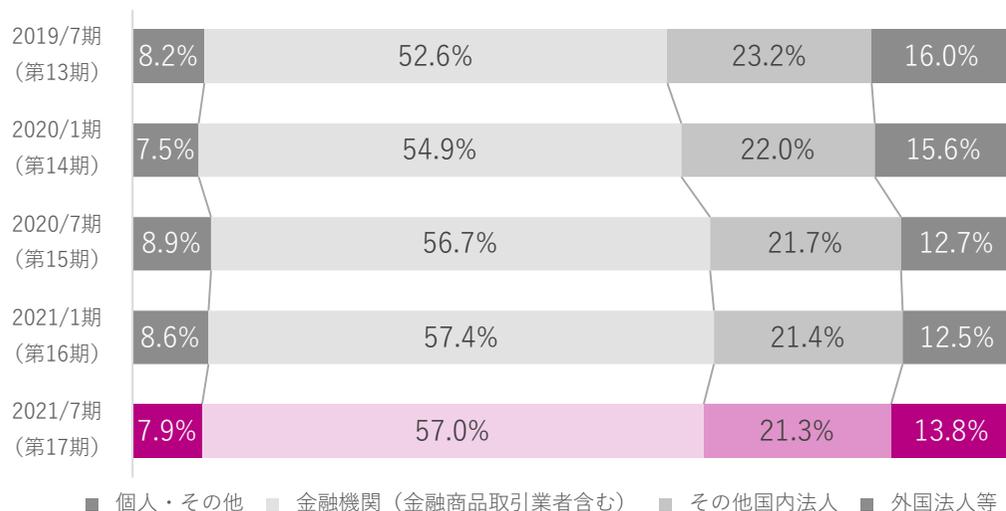


投資主の状況

所有者別投資口数・投資主数

	投資口数				投資主数 (人)			
	2021年1月期末 (第16期末)		2021年7月期末 (第17期末)		2021年1月期末 (第16期末)		2021年7月期末 (第17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	161,716	8.6%	147,456	7.9%	22,993	96.5%	21,873	96.4%
金融機関 (金融商品取引業者含む)	1,076,050	57.4%	1,067,059	57.0%	167	0.7%	165	0.7%
その他国内法人	401,705	21.4%	399,852	21.3%	374	1.6%	361	1.6%
外国法人等	233,846	12.5%	258,950	13.8%	304	1.3%	296	1.3%
合計	1,873,317	100.0%	1,873,317	100.0%	23,910	100.0%	22,695	100.0%

所有者別投資口保有割合



投資主上位10名一覧 (2021年7月末現在)

	投資主名	所有口数	割合
1	イオン株式会社	352,351	18.8%
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	284,190	15.2%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	272,080	14.5%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	69,381	3.7%
5	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	64,248	3.4%
6	SMBC日興証券株式会社	37,391	2.0%
7	三井住友信託銀行株式会社	27,150	1.4%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	22,960	1.2%
9	みずほ証券株式会社	21,981	1.2%
10	全国信用協同組合連合会	20,529	1.1%
	合計	1,172,261	62.6%

ディスクレームー

- 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・前提が正しいとの保証はありません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- ー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。
- ー本資料には、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。
- ー本資料は、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 IR・企画グループ

TEL: 03-5283-6361