



2013 Annual Report

2013年2月期

イオンモール株式会社



国内最大・最高のモール専門ディベロッパー、それがイオンモール

イオンモール株式会社は、モールの企画・開発・プランニング、建設、リーシング、運営・管理に至るまで、モールに関連したすべての事業領域を総合的に展開する日本唯一のモール専門ディベロッパーです。

イオングループのディベロッパー事業の中核企業である当社は、アジアNo.1のグローバルディベロッパーをめざし、持続的な成長性と収益性を確保する経営基盤の構築に向けた取り組みを進めています。

イオングループでは、グループ企業間の事業領域および機能の重複や分散を解消のうえ整理することでシナジー効果を高めるとともに、飛躍的なグループ成長を遂げるため、2020年に向けた新たな成長ステージへの移行をめざす成長戦略を推し進めています。

当社は、2012年2月期（2011年度）を初年度とする中期3カ年経営計画（2011～2013年度）を策定し、事業拠点の拡大と収益力の強化による国内事業基盤の拡充、新たな成長マーケットである中国・アセアン地域での事業展開に向けた基盤づくりを進めています。

また、イオングループのモール・ビジネスにおける重複した機能の統合を推し進め、マーケティングと開発機能を当社に集約し、イオングループの120を超えるモールを活用したプロモーション展開や、モール出店者（テナント企業）との連携強化など、モール競争力の強化および国内外の新規物件の開発に取り組んでいます。

最終年度となる2013年度は、リーシング機能を当社に集約するとともに、当社の営業・リーシング組織を1本化し、マーケットに適応した専門店を導入するなど効率化を進め、集客力あるセールスの展開を図ります。専門店サポートや顧客満足度向上への取り組みをさらに加速して収益を拡大させるとともに、国内の新規開発物件の展開を着実に進めるための開発組織の整備、海外事業のサポート体制の強化、人材育成に向けた機能の拡充により、今後の成長を下支えする経営基盤の確立に取り組んでいきます。

注：当社および国内の連結子会社は、決算日を2013年2月期より2月20日から2月末日に変更しました。よって、2013年2月期の対象期間は、12カ月8日間です。

目次

財務ハイライト	1	業績と財務情報
社長ごあいさつ	2	
ビジネスモデルを支える経営理念とビジョン	5	ビジネスモデル
モール開発の方向性	6	
イオンモールが提供する4つのエクスペリエンス	8	
リーシング	10	
収益構造イメージ	11	
中国事業のビジネスモデル	12	
成長戦略の方向性	13	成長戦略
国内の事業基盤の拡充	15	
中国における出店計画	22	
加速化するアセアン地域での出店	25	
営業概況	28	業績と財務情報
財務情報	34	
リスク要因	37	
取締役および監査役	40	環境・社会・ガバナンス 情報
コーポレート・ガバナンス	44	
内部統制	48	
CSRへの取り組み	50	
会社概要	52	会社情報
イオングループ内の位置付け	53	
モールの一覧	54	
財務諸表・注記	57	財務セクション
監査報告書	84	

2013年2月期 連結業績のポイント

➤ 増収増益を達成し、営業利益は過去最高益を達成

営業収益で前期比7.0%増加を達成。中期3カ年経営計画に沿い事業規模の拡大で先行投資を進め、コスト構造もさらに改革し、営業利益は同2.7%増加、当期純利益は同7.4%増加となり、営業利益は過去最高益を達成しました。

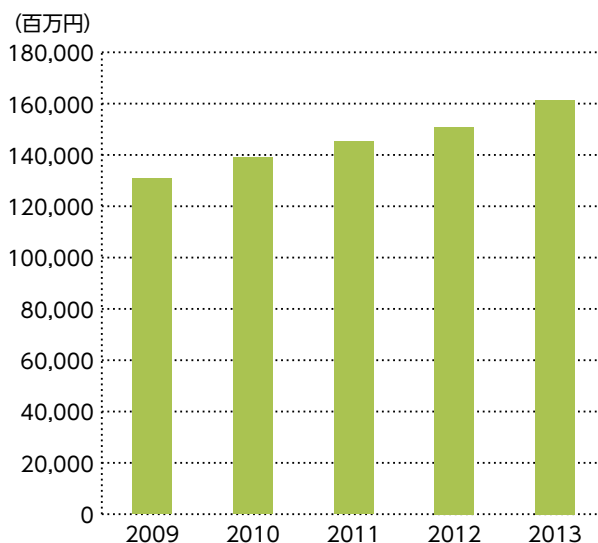
➤ 経営指標を重視し収益性と財務体質の強化を推進

当期は自己資本比率、34.1%、デッド・エクイティ・レシオ1.02倍とほぼ目標通りとなりましたが、先行投資による資産増により、ROAは3.7%となりました。

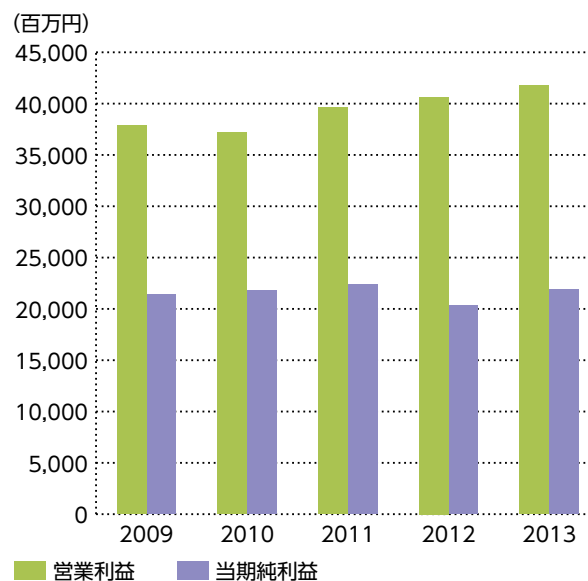
➤ 年間配当金は、前期比1円増配の22円

当社は、収益力向上による利益還元を重要な経営政策と認識しており、年間の配当性向15%（2013年6月の公募増資以降は20%以上）を目処としています。当期は中間配当を1円増配して、年間の配当金は22円となるとともに、配当性向は18.2%となりました。

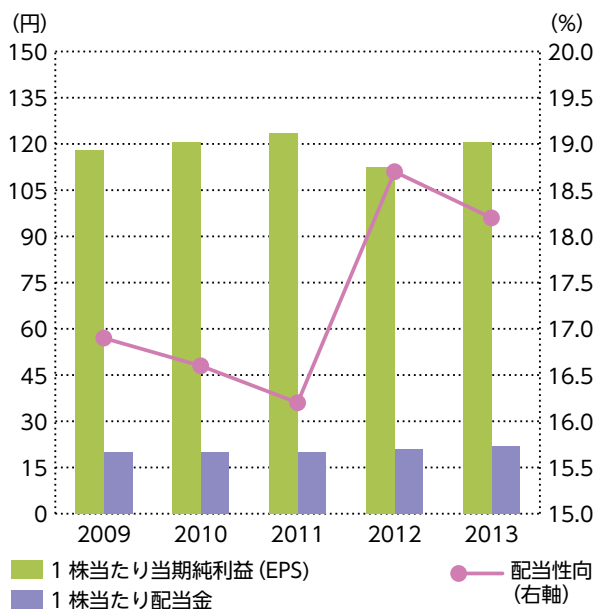
■ 営業収益



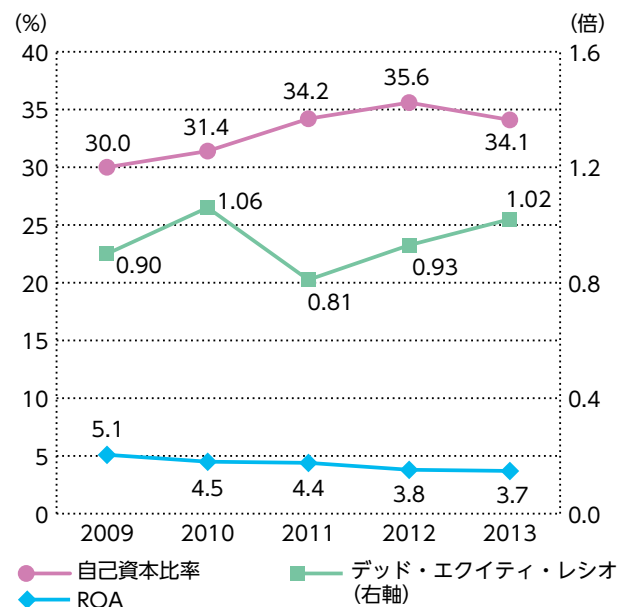
■ 営業利益と当期純利益



■ 1株当たり当期純利益(EPS)、1株当たり配当金、配当性向



■ 自己資本比率、ROA、デッド・エクイティ・レシオ



成長施策に伴う先行コストを吸収し、増収増益を確保。

2013年2月期の連結業績について

> 営業収益・営業利益は過去最高を達成

2013年2月期(当期)の営業収益は、前期比7.0%増の1,614億2千7百万円になりました。中期3カ年経営計画に沿って、中国・アセアンでの事業展開加速に向けての海外事業拠点の増加や国内外においての開発案件確保の進展によるオープン前コストの増加により営業原価が増加しましたが、営業利益は、前期比2.7%増の417億4千4百万円、当期純利益は前期比7.4%増の218億6千5百万円となりました。

1株当たり当期純利益は、前期の112.37円が120.70円となりました。配当金は、1株当たりの期末配当を当初予定通り11円にて実施すること決議し、第2四半期末の配当金11円と合わせた当期の年間配当金は1株当たり22円となりました。



> 計画に沿って事業拠点を拡大

当期において、当社は国内2、中国1モールをオープンするとともに、イオングループのモール・ビジネスにおける重複した機能統合への取り組みによりマーケティングと開発機能を当社に集約し、イオングループの120を超えるモールを活用したプロモーション展開や、モール出店者(テナント企業)との連携強化など、モール競争力強化を推し進めました。また、さらなる成長に向け、国内の新規物件開発、中国・アセアン地域におけるモール・ビジネスの展開に向けた基盤づくりを促進しました。

> 国内事業

当期の新規モールについては、2モールをオープンし、国内におけるモール数は59となりました。

既存モールでは、5モールの増床・リニューアルを実施し、全国約120のモール(イオングループの国内のモール型SCの名称を「イオンモール」に統一)で実施した統一セールをはじめ、ブランド力を活かした集客向上の施策を推し進めた結果、既存54モールの来店客数・売上とも前期を上回って推移しました。

> 中国・アセアン地域の事業

中国では、2012年4月に中国3号店となる「イオンモール天津中北」(天津市)をオープンするとともに、新規開発案件の確保が進展しています。

アセアン地域では、カンボジアにおいて、1号店となる「イオンモールプノンペン」の起工式を12月に行い、2014年オープンに向け建築に着手しました。また、インドネシアでは2014年にバンテン州タンゲラン県(ジャカルタ市郊外)に(仮称)「イオンモールBSD」、ベトナムでは2015年に「イオンモールLong Bien (ロングビエン)」(ハノイ市)がオープンします。

さらなる成長を加速

2014年2月期は、引き続き国内事業拠点の拡大とモール収益力の強化を推し進め、新たな成長マーケットである中国・アセアンでの事業基盤の構築に向けた取り組みを進めます。

2013年4月1日には、営業力強化と今後の国内外の出店加速を見据えた機構改革を実施し、成長を支えるマネジメント体制を強化しました。

2013年4月1日付け機構改革

- | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------|
| 1. 営業・リーシング組織の一本化
による収益力の強化 | 2. 加速化する国内開発物件に対応した
開発組織の整備 | 3. 海外事業サポート体制の強化 |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------|

国内では、新たに5モールをオープンします。新規開設として2013年3月に「イオンモール春日部」(埼玉県)と「イオンモールつくば」(茨城県)をオープンし、11月に「イオンモール東員」(三重県)、12月にはイオングループの総力を結集したフラッグシップモールとなる「イオンモール幕張新都心」(千葉県)をオープンします。

また、PM事業(プロパティ・マネジメント事業)としてリニューアル・管理運営業務を受託している神戸市中央区の「神戸ハーバーランドumie」を4月にグランドオープンしました。

既存モールでは、13モールをリニューアルするとともに、グループの全国一斉セールおよびイオンカードやイオンの電子マネー「WAON」など、イオンのグループインフラを活用した販促企画の展開により集客力向上に取り組み、収益拡大を図ります。

中国では、「イオンモール天津梅江」(天津市)、「イオンモール広州清河」(広州市)の新規2モールのオープンとともに、具体化しているモールの早期オープンと新たな物件開発をさらに促進します。

アセアン地域でも、当社として1号店となる「イオンモールプノンペン」(カンボジア)のオープンに向けた取り組みと、インドネシア・ベトナムで新規物件開発をそれぞれ推し進めるとともに、新たにミャンマーでの事業展開に向けた取り組みに着手します。

また、中国では事業投資や経営管理機能を統括する持株会社(投資性公司)を設立するとともに、カンボジア・インドネシア・ベトナムの現地法人においても人材を拡充し、事業拡大に向けた経営体制の強化を図ります。

イオングループのディベロッパー事業を当社へ集約

イオングループでは、事業領域および機能の統合・再編や「1業態1ブランド化」「専門化」を推進して各事業の自律的な成長とグループシナジー創出に取り組むとともに、飛躍的なグループ成長を遂げるため、2020年に向けた新たな成長ステージへの移行をめざす成長戦略を推し進めています。

ディベロッパー事業の機能統合については、ディベロッパー事業の開発機能を当社に集約し、国内における出店ペースの加速化と新たな立地開発、コト消費や今後さらに増加するシニア層を含め幅広い年代層のお客さまニーズに対応できる新たなモール機能の構築を行うとともに、中国・アセアン地域でのモール出店の拡大に向けた取り組みを推進しています。

さらに、2013年4月には、イオングループのリーシング機能を当社に集約し、テナント企業との連携強化によるテナントサポートを拡充して収益拡大を図ります。また、イオングループのモール管理運営をPM受託方式にて当社に集約する方向で検討しており、さらなる事業の効率化を進めます。

GRESB財団の環境対応調査で商業施設部門の先進事業者に出選

2012年9月、当社の環境保全への取り組みが国際的に評価され、不動産会社や不動産ファンドの株主価値を高めることを目的にGRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）財団*が実施している2012年の不動産事業者の環境対応調査において、アジアにおける商業施設部門の先進事業者に出選されました。

当社は、特にエネルギー消費量削減とテナント企業従業員の皆さまとの一体となった取り組みなどを通して、環境パフォーマンスにおいて高い評価を受けました。

また、2012年オープンの新規モールより、従来よりも耐震性を高めた工法を採用するなど、被災時の復興拠点としての機能をさらに高めています。

*GRESB財団は、欧州の年金基金のグループを中心に設立され、世界の機関投資家（2012年12月末現在で36社。運用受託資産総額は3兆5千億米ドル）とEPRA（欧州上場不動産協会）、NAREIT（全米不動産投資信託協会）、APREA（アジア太平洋不動産協会）などの各国の代表的な業界団体やUNPR（国連責任投資原則）といった国際機関がサポートに協力しています。

株主・投資家の皆さまへ

2014年2月期は、現在、推進中である中期3カ年経営計画の最終年度です。同計画の戦略では、事業拠点の拡大と収益力強化による国内事業基盤の拡充を図っています。新規5モールの開店をめざすほか、2015年2月期と2016年2月期には、それぞれ10モールを開店させる計画です。この積極的な設備投資の実現に向けて、2013年6月に、2,350万株の公募増資を行うことを決定し、約507億円の資金を調達しました。この資金は、新規店舗の設備資金に充当します。

当社では、株主の皆さまへの利益還元を重要な経営政策と認識しています。今回の公募による新株式の発行が1株当たり当期純利益（EPS）の希薄化をもたらすことを考慮し、同年7月31日現在の株主の皆さまに対して、1株につき1.1株の割合での株式分割の実施を決定しました。また、従来は連結配当性向を年間15%以上を目途としていましたが、今後は年間20%以上に引き上げることとしました。

これら新規店舗の拡充ならびに既存店舗の活性化の推進をふまえた2014年2月期の連結業績の見通しは、営業収益1,800億円、営業利益430億円、当期純利益225億円を見込んでいます。また、株主の皆さまへの利益還元として、1株当たり22円の年間配当金を予定していますが、上記の株式分割によって実質的には10%の増配となります。

私たちイオンモールが持続的に成長するためには、株主・投資家の皆さまをはじめ、地域のお客さま、テナント企業の皆さまなど、当社を取り巻くすべてのステークホルダーの皆さまのご支援がなによりも大切です。これからも皆さまのご期待にお応えできるよう、新たな成長をめざして挑戦していきます。

代表取締役社長

岡崎 双一

地域の活力を育む、イオンモールの経営理念とビジョンが息づいています。

「驚き、感動、喜び」のある、ショッピングの枠を超えたエクスペリエンスのお客さまへの提供、同時にまた、地域の雇用を創出し^{*}働きたい企業としても地域に支持され愛される、ひとつのまちづくり、それがイオンモールです。

イオンモール株式会社は、モール専門ディベロッパーとして、モールの開発、管理・運営を通じて、地域社会の発展に貢献するとともに、より彩りのあるくらしの実現をめざして、パートナーとともに貢献し続けます。

※モールの出店で平均2,000名の新規雇用を創出し、それを通じて地元の発展に貢献するとともに、自治体の税収増へも貢献しています。

基本理念：お客さま第一

- (1) モールの企画・開発・建設・リーシング・運営までの一貫したモールビジネスにおいての顧客は「地域のお客さま」である。
- (2) テナントスタッフを始め、清掃警備やモールに関わるすべてのパートナーとともに、「お客さま第一」の価値観を共有する事が、当社とパートナーの発展に繋がる。
- (3) お客さまの期待に応え、更なる期待を得、又それに応えるという価値の連鎖により、持続的な発展。

経営理念：イオンモールは、「輝きのあるまちづくり」をめざします。

私たちは、パートナーとともに、輝きのあるまちを創造し、地域で生活する人々の、より彩りあるくらしの実現に貢献し続けます。

輝きのあるまちとは、
私たちが創る
「驚き、感動、喜び」のある
生活拠点によって
魅力あふれる新しい生活がある
まちのことを指します。

パートナーとは
地域社会、行政、NPO、
テナント企業、協力企業、
地権者、投資家など、
まちづくりにかかわる
すべての人を指します。

経営ビジョン：チャレンジ2017

- 2017 国内外150モール体制 グローバル5
- 2017 働きたい企業・働きたいモール・ナンバー1
- 2017 RSCビジネスモデル^{*}を超えた新領域でオンリー1
- 2017 「驚き、感動、喜び」のある最高のサービスで、人気スポットナンバー1
- 2017 環境マネジメントモール世界ナンバー1

※RSCビジネスモデル

リージョナル型ショッピングセンター(RSC)を中心としたビジネスモデルのことを表す。RSCには、広域を商圈とする大型ショッピングセンターや総合スーパー(GMS)や百貨店などを核店舗にした「1核1モール型」や、それらの核店舗に映画館や家電量販店など、集客性の高い大型専門店を加えて副核店舗へ集約し、相互の中間にモールを設置する「2核1モール型」を形成している施設などがある。

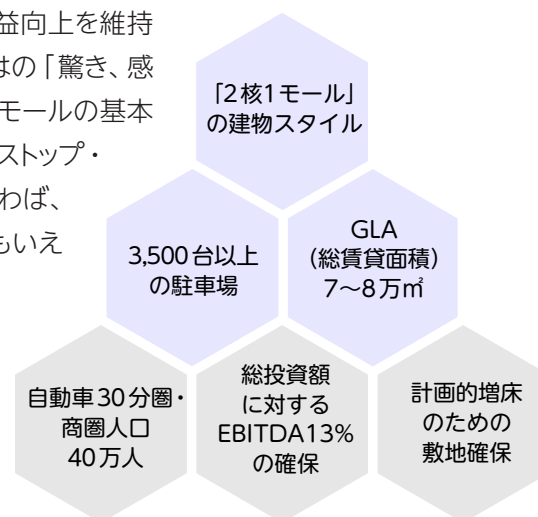
イオンモールはモールビジネスのリーディング・カンパニーとして、時代や世界のトレンドに対応し、新たなマーケットを見据えた事業展開を着実に推進しています。

イオンモールの基本フォーマット

イオンモールのミッションは、モール開設後も継続的に収益向上を維持し、モールの価値を高めていくことです。イオンモールならではの「驚き、感動、喜び」のあるまちづくりをめざすうえで、私たちはイオンモールの基本形ともいべきフォーマットを確立し、お客さまにとってのワンストップ・ソリューションの場としてのまちづくりを推進してきました。いわば、イオンモールらしさを成立させる、いくつかの特徴や規格ともいえるものです。

さらに近年の大きな環境変化に対応し、イオングループが中期3カ年経営計画で掲げた「アジアシフト」「大都市シフト」「シニアシフト」「デジタルシフト」という4つの成長領域へシフトしていく成長戦略に基づき、これらのフォーマットをベースとして、新たな要素を加えて魅力を増したイオンモールの計画も進行中です。

今後も私たちが持つノウハウを活かしたテナントとの密接なパートナーシップの拡充や、集客力向上のためのさまざまな施策を展開するとともに、安全で快適なモールづくりによる顧客満足度の向上に取り組んでいきます。



「2核1モール」の建物スタイル

建物のスタイルは、2~3階の低層階で、2つ以上の核店舗（GMS^{*}や百貨店・大型専門店など）を配して、この核店舗を専門店モールで結ぶ「2核1モール」を基本としています。

建物の両端に集客力のある核店舗を配置することで、モール内でのお客さまの回遊性を高めてテナント配置面での死角をなくし、核店舗との相乗効果により専門店の売上向上につなげています。

※総合小企業 (General Merchandise Store)

自動車30分圏・商圏人口40万人

お客さまのモールへのアクセスは、主に車を想定しているため、立地は大都市および地方中核都市の近郊・郊外の車30分圏、商圏人口は40万人以上の商圏を基本としています。鉄道駅・駅前近の立地でもモールを展開しています。今後、イオンモールでは、都市近郊・郊外の大型モールに加えて、都心回帰・大都市への人口集中というメガトレンドに対応し、人口集積地や駅前立地モール開設にも取り組んでいきます。

3,500台以上の駐車場

車でスムーズなアクセスが集客の重要なポイントとなるため、3,500台以上を収容可能な大型駐車場を確保しています。

駐車場には、身障者専用スペースを確保しており、専用のリモコンをお渡ししてご利用いただくなど、必要とされる方が確実に利用できる環境を整えています。

計画的増床のための敷地確保

当社では、モールの継続的な収益向上のために、開発の段階で将来の増床をあらかじめ計画し、それに対応可能な広大な敷地を確保しています。

お客さまのニーズにいち早くお応えして、旬な専門店を積極的に導入するなど、集客力・収益力向上のための計画的な増床やリニューアルを行っています。

GLA (総賃貸面積) 7~8万㎡

「エンターテインメント」「コミュニティ」「エコロジー」「ショッピング」という4つの機能をワンストップ・ソリューションとして提供し、集客力のある空間づくりを実現するために、GLAは7~8万㎡を基本としています。

また、建物設計は、施設の内容、環境や交通への影響など、さまざまな点について考慮するとともに、出店地域の特徴に合わせた建物スタイル表現を積極的に導入しています。

総投資額に対するEBITDA13%の確保

モールの開発は、キャッシュ・フローの拡大を目的に、土地借地、建物所有を基本としており、総投資額に対するEBITDA比率13%以上を基準にしています。

2013年2月期の実績では、投資がほとんどない流動化物件を除いた27モールベースで、平均13.2%※を確保しています。

※ 2000年以降オープンモール実績

イオンモールが提供する4つのエクスペリエンス

(イオンモールが提供する4つのエクスペリエンス_1/2)

イオンモールでは、お客さまのニーズを取り入れ、地域で最も競争力のあるモールをめざし、「ワンストップ・ソリューション」の場として、お客さまに4つのエクスペリエンスを提供しています。

イオンモールでは、地域の生活拠点として、地域で最も競争力あるモールをめざし、「エンターテインメント」「コミュニティ」「エコロジー」「ショッピング」というモールにおける4つのエクスペリエンス（体験）を重視しています。

多様化するライフスタイル、日々変化するお客さまのニーズにフィットする最新の商品・サービス・情報を吟味し、地域の皆さまのさまざまなニーズに合った「ワンストップ・ソリューション」の場としてのモールづくりを進めています。

エンターテインメント…時間消費型のサービスを提供

イオンモールは、モールを単なる店舗の集合体ではなく、驚き、感動、喜びにあふれた「輝きのあるまちづくり」をめざしています。そのため、物販や飲食のみならず、シネマコンプレックスをはじめとするアミューズメントやフィットネス施設、文化教室などに加え、地域サークルの皆さまによる定期的な音楽コンサートやお客さま参加型のイベントなどにより、「モールで過ごす時を楽しむ」という時間消費型のサービスも提供しています。3世代のご家族が揃って1日をゆったり過ごす、友人や恋人と楽しい時間を共有できるといった居心地のよい空間づくりで、お客さまの快適な暮らしを支える価値を提供しています。



音楽コンサートのほか、さまざまなイベントを開催し、友人・ご家族で過ごせる空間づくりを行っています。



シネマコンプレックスやアミューズメント、文化教室など、時間消費型サービスも提供しています。

コミュニティ…公共的な機能も取り込んだ地域社会のインフラ基盤

イオンモールでは、モールという「まち」の価値を可能なくぎり高め続けていくため、モール施設内に「まち」に必要な機能である、銀行・郵便局や医療機関、行政サービスなど、公共的な機能も積極的に導入しています。また、地域祭事の実施、伝統芸能や文化活動の発表など地域文化振興のための活動拠点のほか、献血、確定申告・期日前投票の会場として活用するなど、地域コミュニティの機能も提供しています。さらに、出店地域の地方



銀行、郵便局、医療機関、自治体の行政サービスコーナーなど、地域住民の方が必要とする公共性の高いサービスも提供しています。

自治体との防災協定に基づく災害時のライフライン確保といった機能も付加し、地域社会のインフラ基盤としてのモールづくりを推し進めています。



万一の災害などに備えて飲料水、簡易トイレ、緊急避難用の大型 TENT「バルーンシェルター」などを備え、非常時には地域の防災拠点としての機能します。

エコロジー…環境と共生するモール

イオンモールでは、氷蓄熱空調システムや太陽光発電、LED照明などの省エネルギー機器を導入するとともに、モール建設には積極的にリサイクル資材を活用するなど、CO₂排出量の削減に取り組んでいます。また、地域の生態系を守るため、モールから排出されるすべての廃棄物をリサイクルするゼロ・エミッションモールへの取り組みや、地域のお客さまとともに、地域に自生する樹木の苗木をモール敷地内に植樹する「イオン ふるさとの森づくり」を実施するなど、環境保全に関する活動も推進しています。



地域のお客さまとともに取り組む環境保全・社会貢献活動として、「イオン ふるさとの森づくり」植樹祭を開催しています。



太陽光発電システムの導入を積極的に進めています。現在は中国の3モールも含めて全27モールで設置しており、館内で使用する電力の一部をまかなっています。

ショッピング…いつでも魅力的で好感度の高いテナント構成

イオンモールのモールは、日用品や食料品などを中心に扱う「イオン」(GMS)を核店舗とし、ファッションや生活雑貨、レストラン、サービスなど、多様な生活シーンにお応えするバリエーション豊富な専門店で構成しています。専門店の導入にあたっては、ナショナルチェーン店・地元専門店・地域初出店といったさまざまな専門店のバランスよく配置することで、新鮮さと親近感を演出するとともに、お客さまのライフスタイルのニーズに合わせて、楽しく快適にショッピングができる理想的なテナントミックスにより、さまざまな価値をお客さまに提供しています。



ナショナルチェーン店のほか、地域初出店の専門店や地元専門店のバランスよく配置し、モール内で最新のトレンドも地域の老舗も同時に楽しめる構成です。

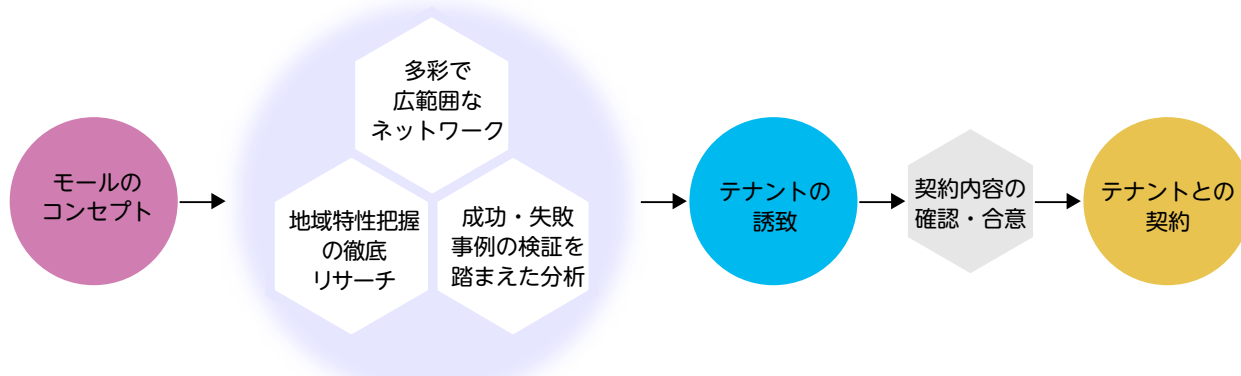
理想のモール空間創造をともにめざす、密接なパートナーシップがイオンモールの強み。
専門店に選ばれるモールをめざし、リーシング活動の充実・強化を図っています。

集客力に優れたモール空間を具現化するために

お客さまが何度でも足を運びたくなる“居心地のいいモール空間”を創造するために、イオンモールはモール専門ディベロッパーとして長年培ってきたノウハウ、多彩なテナント企業とのネットワーク、さらには詳細なリージョナル・マーケティングデータを駆使して、集客力に優れた独自のリーシング（テナントの誘致契約）を実現しています。

契約にあたっては、売上高などの経済要因はもとより、社会貢献や地球環境保全活動に対するテナント企業の考え方、お客さまサービス向上への取り組み姿勢、さらには法規制の遵守状況などもチェック項目に掲げ、充分な確認を行った上で契約を行っています。地域社会の発展とお客さまの生活文化向上をめざして、私たちは、同じ目標を掲げる専門店の皆さまとともに、理想的なモール空間を創造していきます。

■ リーシングの流れ



リーシング機能の強化

イオンモールでは、お客さま第一の基本理念に沿って、モールの鮮度の維持向上に取り組んでいます。特に、日本の個人消費の半分を占めているとされるシニア層への商品・サービスの強化や「モノ」から「コト」へとシフトする消費トレンドへの対応に加え、現在、進めている「アジアシフト」に向けた競争力のあるテナントミックスの実現が必要です。このため、テナントと当社が一体となった取り組みとして、2012年2月に8,000店を超える日本最大の専門店組織「イオン同友店会」をスタートさせています。



リーシング説明会

さらに、2013年4月1日付けで、営業本部の組織下にリーシング本部を移管し、営業とリーシング組織を一本化し、マーケットに適応した専門店を導入するなど効率化を進め、集客力あるセールスの展開を図ります。

小売りに精通したデベロッパーならではの、テナントサポート

モールに出店いただくテナント企業は、私たちの大切なビジネスパートナーです。売場づくりのアドバイスや接客力向上教育、ITを活用した売上情報の収集・分析など、小売に精通したディベロッパーならではの運営サポートを行うほか、従業員専用のコンビニエンスストアや快適な休憩スペースを設置するなど、働きやすい環境づくりに努めています。このような密接なパートナーシップを築くことで、“出店したいモール”という評価をいただいています。

営業収益のベースは、「固定家賃収入」+「歩合家賃収入」=「不動産賃貸収入」

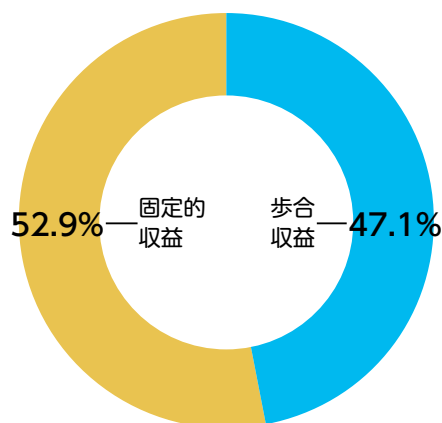
> 営業収益の固定・変動の割合、営業原価、販売費及び一般管理費、営業利益の割合

イオンモールの営業収益のうち、「不動産賃貸収入」の大半は「固定家賃収入」と、テナントの売上高に応じて決定される「歩合家賃収入」により構成され、テナントの売上増加に伴い、当社の収益もアップします。

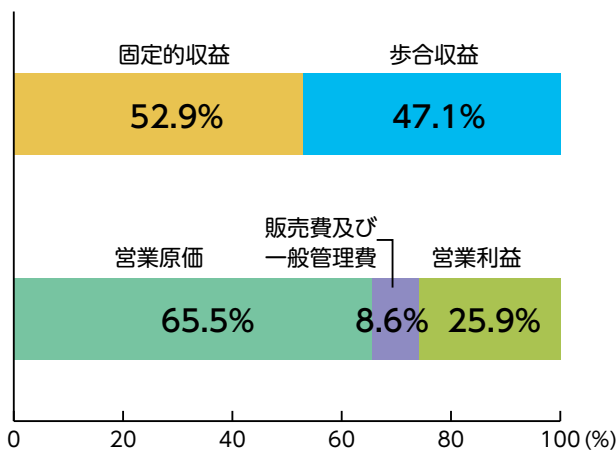
テナント売上高には、月間あるいは年間で最低保証売上を設定している場合が多く、実質的には「歩合家賃収入」といっても固定家賃プラスの歩合家賃となっており、テナント売上の低下がすぐに当社に影響することはありません。

営業原価は、モール運営に直接かかる原価を計上しており、モール運営を行う上で常駐している社員の「人件費」と、モール施設に関連した「経費」により構成されています。「経費」の内訳としては、「設備維持費」「水道光熱費」、モールの土地・建物オーナーへ支払われる「賃借料」、モール施設の「減価償却費」などとなっています。

■ 営業収益の固定・変動構成比



■ モールの収益構造



※ 2013年2月期実績

■ 実質空床率およびモール全体の売上高に占める当社モールの賃料比率

	2008年 2月期	2009年 2月期	2010年 2月期	2011年 2月期	2012年 2月期	2013年 2月期
実質空床率※(期末)	—	—	0.7%	0.4%	0.2%	0.1%
モール全体の売上高に占める賃料比率	10.6%	10.8%	10.9%	10.5%	9.7%	10.9%

※実質空床率:実質空床面積(GLAから出店が確定している区画面積を控除した面積)
注:2008年2月期、2009年2月期の実質空床率は未集計のため記載していません。

当社では、国内でのモールビジネスの経験を活かしつつ、中国でのモールビジネスを進めるに当たり、出店戦略と投資採算について、次のように基準を設けています。

出店戦略

> 出店エリア

- 1級都市中心にドミナント形成を進める
- 重点開発としては、省都および重要都市
- 人口500万人以上を目安
- 世帯可処分所得 月収6,000元(約96,000円)～10,000元(約160,000円)

※1元=16円換算

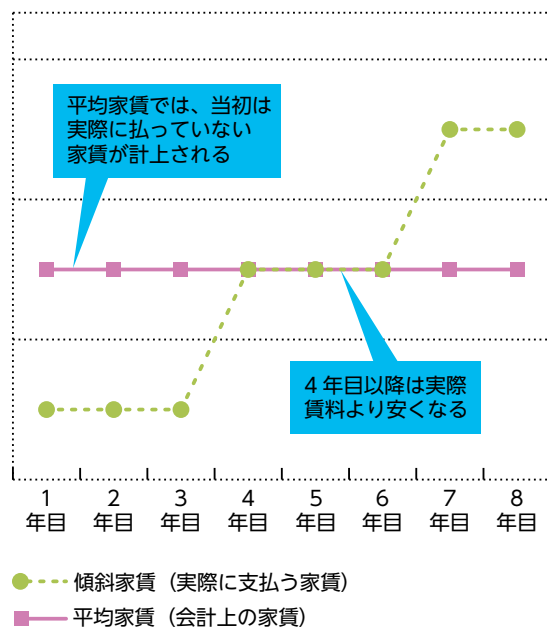
> モールの規模

- 立地は交通至便な郊外
- 商圈人口(クルマで20分圏)は100万人を目安に1モール
- 敷地面積は、80,000～100,000㎡
- 商業延床面積は100,000㎡、GLAは70,000～80,000㎡
- 駐車場は、3,000台以上

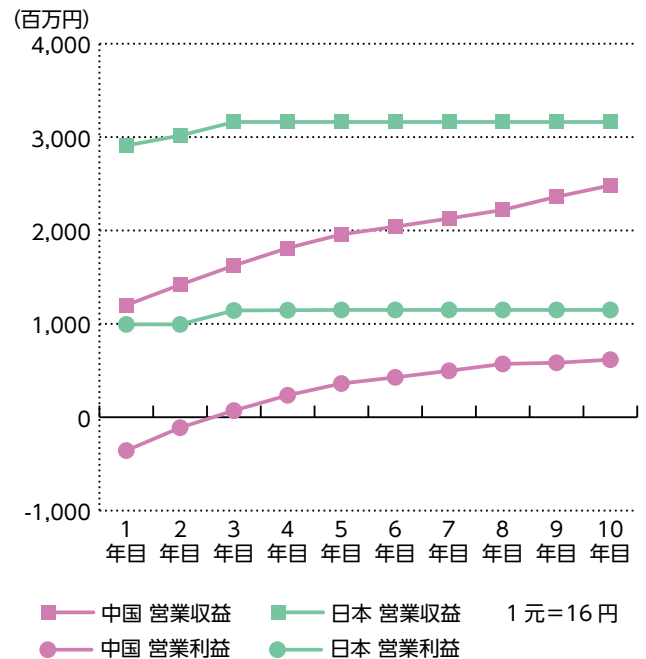
投資採算

- 投資コストは日本の約60%
- 土地・建物とも現地ディベロッパーよりマスターリースを基本に出店
- 家賃収入は日本の約40%(現状水準)

■ 平均家賃と傾斜家賃の賃料比較



■ 日本と中国のモール収益・利益の推移モデル



新たな成長機会が見込まれる4つの成長領域へ向けて、国内事業基盤の拡充と中国・アセアン地域での積極的な事業展開を加速させていきます。

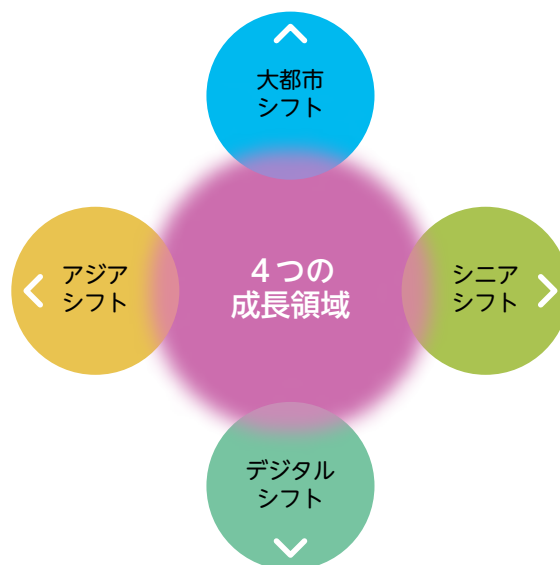
イオングループ共通の戦略：4つの成長領域へのシフト

イオングループは、環境の変化を新たな成長機会と捉え自ら変革することで、これまで順調に成長を遂げてきました。次なる成長に向けてイオングループでは、2012年2月期を初年度とする中期3カ年経営計画を推進しており、グループの構造改革に取り組むとともに、成長領域への経営資源の最適配分を進めています。

近年、直面している大きな環境変化に適応するための、「アジアシフト」「シニアシフト」「大都市シフト」「デジタルシフト」という、4つの成長領域へのフォーカスです。

なかでも、中国やアセアン地域での飛躍的な成長をめざす「アジアシフト」においては、グローバルな経営視点と地域に根ざした経営を両立させた「グローバル経営」を実践し、また、中国においてグループ一体となった成長の加速をめざす経営基盤強化の目的で、2012年2月29日には「イオングループ中国本社」を設立し、11月には「イオングループアセアン本社」を本格的に稼働させ、日本・中国・アセアンの3本社体制の基盤を構築しました。

このグループ構造改革では、企業価値を向上し、グループシナジーを創出するために、事業間の重複・分散を解消して各社の主力事業への専門化を進めるとともに、「1業態1ブランド」化によるブランド認知度の向上、さらに、地域に根ざし、地域のお客さまに支持される地域密着経営の深耕を推進しています。



イオンモールの取り組み

イオンモールは、上記のイオングループ戦略のもと、新規モール出店の加速、既存モールのリニューアルによる収益力の向上、そして2014年2月期に予定している、イオングループにおけるディベロッパー事業の機能の統合を図ります。これらにより、国内の事業基盤を拡充するとともに、中国およびアセアンにおけるモールビジネス展開を積極的に推進します。

また、事業戦略の推進に当たっては、新たな資金調達も視野に入れています。当社では、デッド・エクイティ・レシオについて1倍を指標としてこれを維持しつつ、資金調達も進めていきます。

> アジアマーケット

国内での新規モール出店に加えて、人口増加や経済成長が著しいアジア地域での事業を拡大します。中国およびアセアンにおいて成長基盤の構築を進めるとともに、新規エリア・新規国への事業展開を行い、イオングループ各社とも連携して一丸となったアジア展開を加速していきます。

> シニアマーケット

今後、増加するシニア層のニーズに応じていくために、モールのイノベーションを進めます。シニア層を対象としたテナントの誘致やリニューアルのほか、総合クリニックや資産運用相談といった金融サービスの導入など、シニア層向けの機能を充実していきます。

> 大都市マーケット

従来の、都市郊外の大型モール中心の店舗開発に加え、都心回帰・大都市への人口集中に対応し、人口集積地や駅前立地でのモール開設を強化します。

> デジタルマーケット

インターネットをはじめとするIT技術を活用したEC事業を進めています。当社ならでの事業基盤であるモールと、インターネット環境を組み合わせ、イオングループ各社とも連携を図りながら新しいビジネスを創出していきます。

■ モール開発の推移(2014年2月期以降は予定数)

		2012年2月期	2013年2月期	2014年2月期	2015年2月期	2016年2月期
新規	国内	2	1	4	10	10
	海外	0	1	2	8* ²	13
リニューアル		9	5	13	10	10
PM* ¹		1	1	1	—	1

*1:PM事業(プロパティ・マネジメント事業):プロパティ・マネジメントは、投資用不動産の所有者あるいは所有者の資産管理代行業者であるアセット・マネジメント(AM)会社から当社が店舗の運営を受託して行う管理業務のことで、当社は、不動産を所有することなく店舗の管理・運営のノウハウを提供します。

*2:管理・運営受託2物件含む

新規モール出店の加速による事業拠点の拡大

2014年2月期には、5モールの出店を予定しています。さらに2015年2月期からは、出店ペースをより一層加速していきます。その要因としては、次の3つが挙げられます。

- イオングループのディベロッパー事業の機能を当社に統合
- 従来の都市郊外の大型モールに加えて、人口集積地や駅前立地など都市型のモール開設
- 本格的復興が進む東北エリアでモール開発を推進

■ イオンモール春日部 (埼玉県)

埼玉県では8カ所目となる当モールは、ショッピングだけでなく、便利さや楽しさ、新たな体験などを提案する次世代型モールを具現化し、地域のお客さまへ新しいイオンモールを提案しています。

2013年3月5日グランドオープン



敷地面積	約83,000㎡
延床面積	約124,000㎡
総賃貸面積	約56,000㎡
駐車場台数	約2,900台
テナント数	約180店
核店舗	イオン(総合スーパー)
従業員数	約2,400名
基本商圈	車30分圏、約45万人、約17万世帯

■ イオンモールつくば (茨城県)

茨城県で4カ所目となる当モールは、高速道路の結節ポイントに位置するとともに、筑波研究学園都市からの道路と国道が交差する地点に立地し、広域と地域の両方からのアクセスに恵まれています。敷地の広さを活かし、モール棟に加え外部棟を3棟設け、ショッピングのみならず、当モールでしか経験できない「コト」も提供し、新しいモールの姿を提案しています。

2013年3月15日グランドオープン



敷地面積	約200,000㎡
延床面積	約105,000㎡
総賃貸面積	約64,000㎡
駐車場台数	約4,000台
テナント数	約200店
核店舗	イオン(総合スーパー)
従業員数	約2,560名
基本商圈	車30分圏、約63万人、約23万世帯

神戸ハーバーランドumie (兵庫県)

PM事業として、リニューアル・管理運営業務を受託した当モールは、国際都市神戸を代表する海辺の観光スポットに位置し、神戸エリアおよび関西圏、ひいては世界からの観光客を呼び込んでいきます。

2013年4月18日グランドオープン



延床面積	約198,000㎡
総賃貸面積	約85,000㎡
駐車場台数	約3,000台
テナント数	225店
従業員数	約2,500名
基本商圏	半径10km、約93万人、約41万世帯

イオンモール幕張新都心 (千葉県)

当モールは、千葉市美浜区と習志野市にまたがって計画されている「幕張新都心拡大地区」における、「豊砂地区」に位置しています。JR京葉線「海浜幕張駅」から1kmの地域にあり、近くには幕張メッセ、スタジアム(QVCマリンフィールド)や、目的性の高い商業施設なども集積しており、恵まれた道路状況と合わせ、広域から集客を見込める立地です。

イオングループ本社が集結している千葉市における初の大型ショッピングモール出店となるため、イオングループの総力を結集し、旗艦店となるモールをめざしています。

2013年12月グランドオープン予定



敷地面積	約192,000㎡
延床面積	約420,000㎡
総賃貸面積	約135,000㎡
駐車場台数	約7,200台
テナント数	約350店

C棟

スパ&ビューティーゾーン
温泉・サウナ、エステなど、
美と健康をテーマとした、
温浴施設を計画

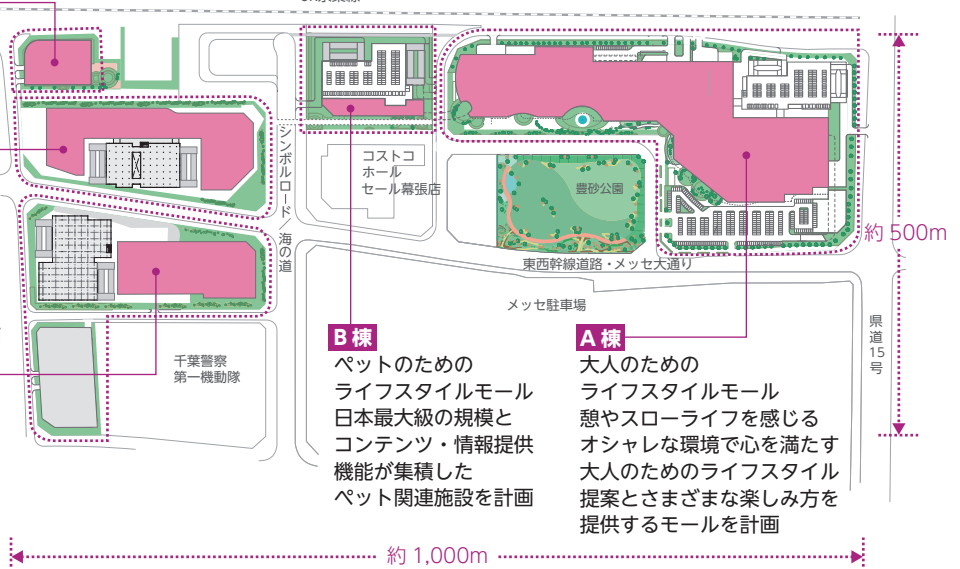
D棟

キッズ・ファミリーのための
ライフスタイルモール
親子で楽しく学べるテーマパーク
をはじめ、キッズを中心とした
3世代ファミリーのための、
衣食住を含めたキッズ&
エデュテインメントゾーンを計画

E棟

スポーツのための
ライフスタイルモール
日本最大級の規模とコンテンツ・
情報提供機能が集積した
総合スポーツ&サイクルゾーン、
家電ゾーンを計画

JR京葉線



■ イオンモール岡山(岡山県)

当モールは、中国地方と四国地方のクロスポイントである岡山駅前に位置し、都市型大規模モールとして地下2階・地上8階の多層階で構成され、西日本の旗艦店と位置付けています。特に、岡山放送株式会社が報道・情報番組の本格的テレビスタジオを併設することで当モールは、日本初の情報発信基地としての機能を併せ持つなど、岡山の新しいライフスタイルを提案しています。

2014年11月オープン予定



敷地面積	約46,000㎡
延床面積	約250,000㎡
総賃貸面積	約88,000㎡
駐車場台数	約2,500台
テナント数	約350店

■ イオンモール天童(山形県)

当モールは、天童市の市街地に位置する都市型モールで、地元と一体感のある美しい町並みを考慮したまちづくりをめざしています。天童市は、山形新幹線や山形空港、山形中央自動車道などの交通アクセスに恵まれており、近年、人口が増加しています。

2014年春オープン予定



敷地面積	約79,000㎡
延床面積	約68,000㎡
総賃貸面積	約45,000㎡
駐車場台数	2,215台

■ 新規モール出店予定

モール名称	所在地	オープン(予定を含む)
イオンモール東員	三重県	2013年11月
イオンモール幕張新都心	千葉県	2013年12月
イオンモール多摩平の森	東京都	2014年春
イオンモール和歌山	和歌山県	2014年春
イオンモール名古屋茶屋	愛知県	2014年春
イオンモール天童	山形県	2014年春
イオンモール京都桂川	京都府	2014年10月
イオンモール木更津	千葉県	2014年秋
イオンモール岡山	岡山県	2014年11月
イオンモールJR旭川	北海道	2015年春
(仮称)イオンモール北中城	沖縄県	2015年春
(仮称)イオンモール東松本	長野県	2016年秋

■ イオンモールの国内モール数の推移



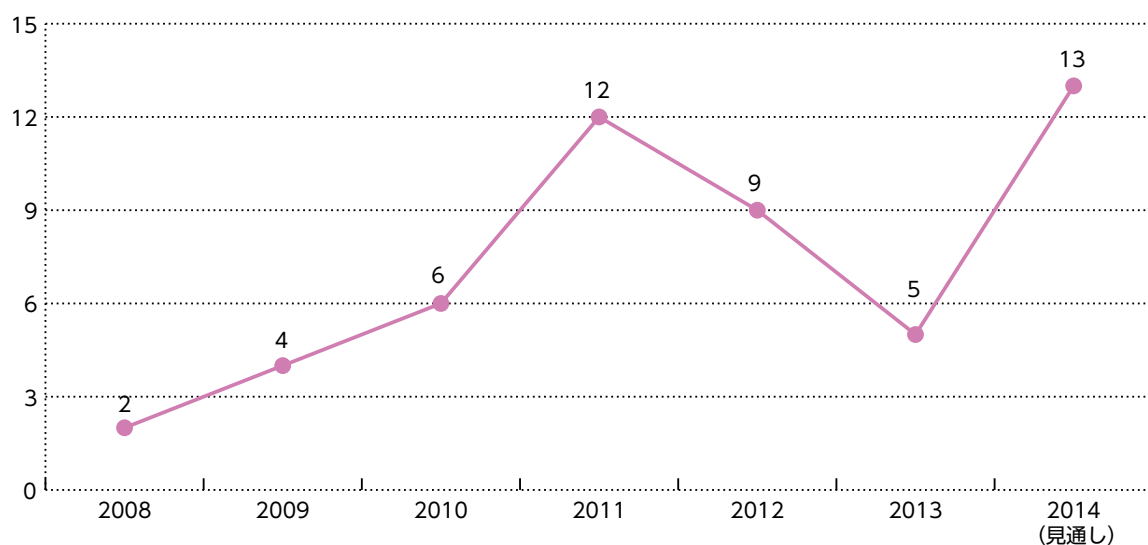
既存モールの収益力向上

既存モールのリニューアルを積極的に進めています。2014年2月期に13モールを計画しており、事業の基盤となる既存モールの収益力向上に継続して取り組んでいきます。

■ 2013年3月以降にリニューアルしたモール

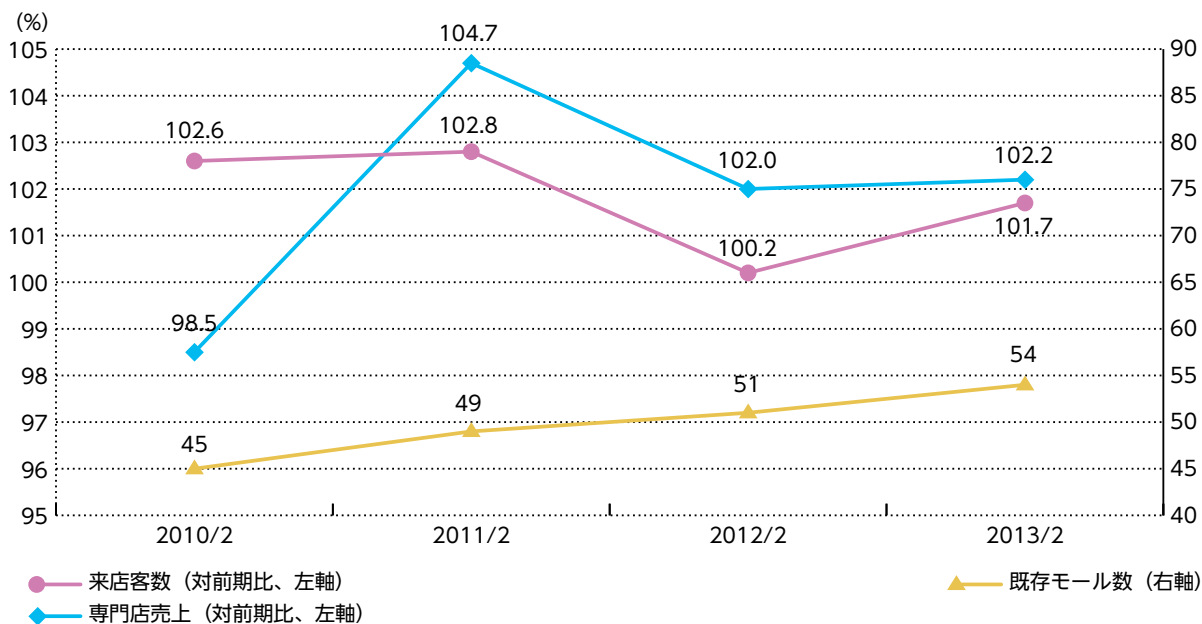
モール名称	所在地	リニューアル日	テナント数	新規店舗数	新規テナントのうち 都道府県初出店	改装・移動 店舗数	リニューアル率
イオンモール 高崎	群馬県 高崎市	3月15日	170	43	41	76	70.0%
イオンモール むさし村山	東京都 武蔵村山市	3月19日	180	35	7	46	45.0%
イオンモール 鶴見緑地	大阪府 大阪市	3月20日	160	25	7	43	42.5%
イオンモール 神戸北	兵庫県 神戸市	3月22日	165	14	4	47	37.0%
イオンモール 名取	宮城県 名取市	4月19日	170	24	12	36	35.3%
イオンモール 太田	群馬県 太田市	4月19日	170	18	10	38	32.9%
イオンモール 高知	高知県 高知市	4月26日	140	30	26	52	58.6%
イオンモール 下田	青森県 上北郡	6月7日	120	16	1	5	17.5%

■ イオンモールのリニューアルモール数の推移



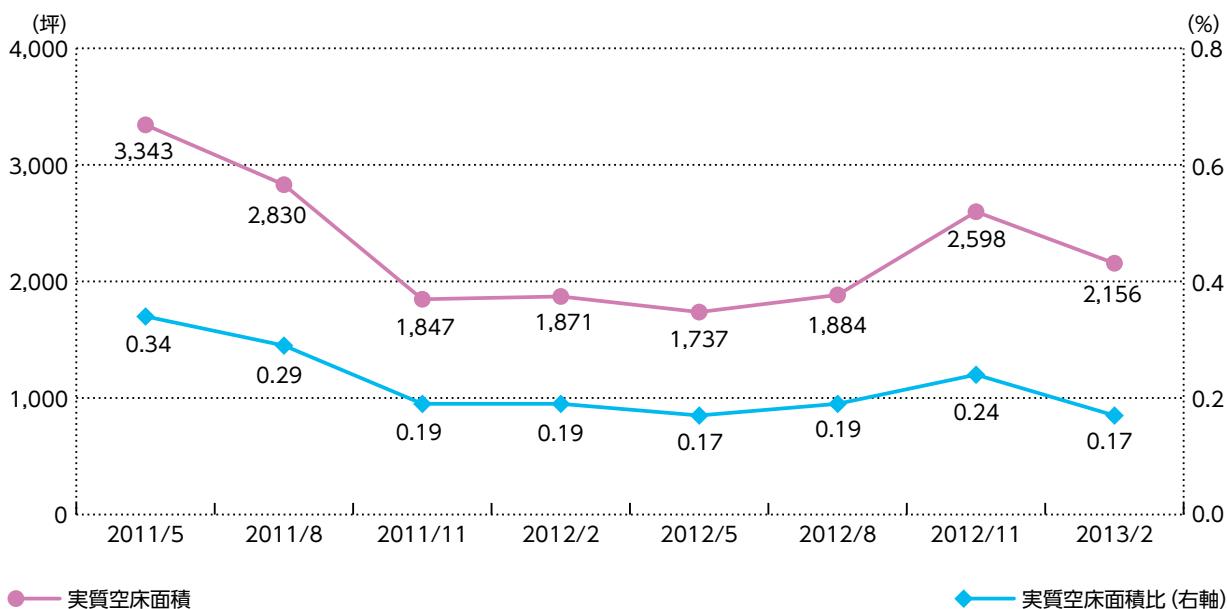
イオンモールでは、既存のモールにおいても収益の拡大を図るために定期的なリニューアルを行い、集客力を高め、持続的な成長を実現しています。今後も計画的な増床とともに、当社とテナントとの定期借家契約の切り替え時に、積極的に新規テナントへの業態変更・移動などにより、テナントの40～60%を刷新するリニューアルを行い、モールの収益を拡大していきます。

■ 既存モールの来店客数と専門店売上の推移(過去4年間)



当社の既存モールの来店客数は、2011年3月の東日本大震災の影響によって3月～4月は前期を大きく下回ったものの、5月以降は前期を上回って推移しました。特にモール専門店の大半を占める中小の物販専門店が好調に推移したことから、継続的なモールのリニューアル実施により、旬のテナントを導入している効果が来店客数の増加につながっていると考えています。

■ 実質空床面積・実質空床率推移



※実質空床面積は、出店が確定している面積を控除した空床面積

実質空床率は、契約ベースで出店が決まっている区画を除く実質の空床区画の面積と空床率です。モールのリニューアル工事は、営業を続けながら実施するため、テナントの入れ替えなどにより一時的に空床面積が増加しますが、出店が決まっている区画を除く面積ベースでの空床率は、前期末の0.19%から0.17%へとさらに改善しています。

ディベロッパー事業の機能統合による競争力強化

海外における事業展開を加速化するため、イオングループにおけるディベロッパー事業の機能を当社に統合し、競争力を強化するとともに効率化を推進して国内における事業基盤を拡充しています。

また、日本の個人消費の半分を占めているとされるシニア層への商品・サービスの強化や「コト消費」への対応に加え、「アジアシフト」に向けた競争力の高いテナントミックスの実現が必要です。



具体的な取り組み

■ モールブランドの一本化

現在、約120を超える「イオンモール」店舗のブランドを基に、プロモーションの共通化による効率的なコスト運用とモール空間を活用したメディア事業の展開を図っています。

■ リーシング機能の強化

2013年4月には、約8,000社が加盟のイオン同友店会[※]を管理する「同友店統括部」を営業本部の組織下に移管し、リーシング機能の強化を図っています。

■ 機能統合をコスト構造改革にも反映

機能統合をコスト構造改革にも反映し、バックオフィスにおける組織や機能の集約化を推進します。

※イオン同友店会：2012年2月、イオングループの商業施設に出店しているテナント組織を統合して発足した組織。同会には8,000社を超えるテナント企業が参加しており、「シニアシフト」への対応、新たなコンセプトによるテナントミックスなどを進め、テナント企業と一体となって競争力を強化していきます。

北京・天津エリアで3モールを展開

当社は、イオングループ各社と連携してアジア戦略を加速しています。中国においては、2008年に「イオンモール北京国際商城」(北京市)の開店を皮切りに2010年に「イオンモール天津TEDA」(天津市)、2012年に「イオンモール天津中北」(天津市)をオープンし、各モールとも順調に業績を伸ばしています。



イオンモール天津中北(天津市)

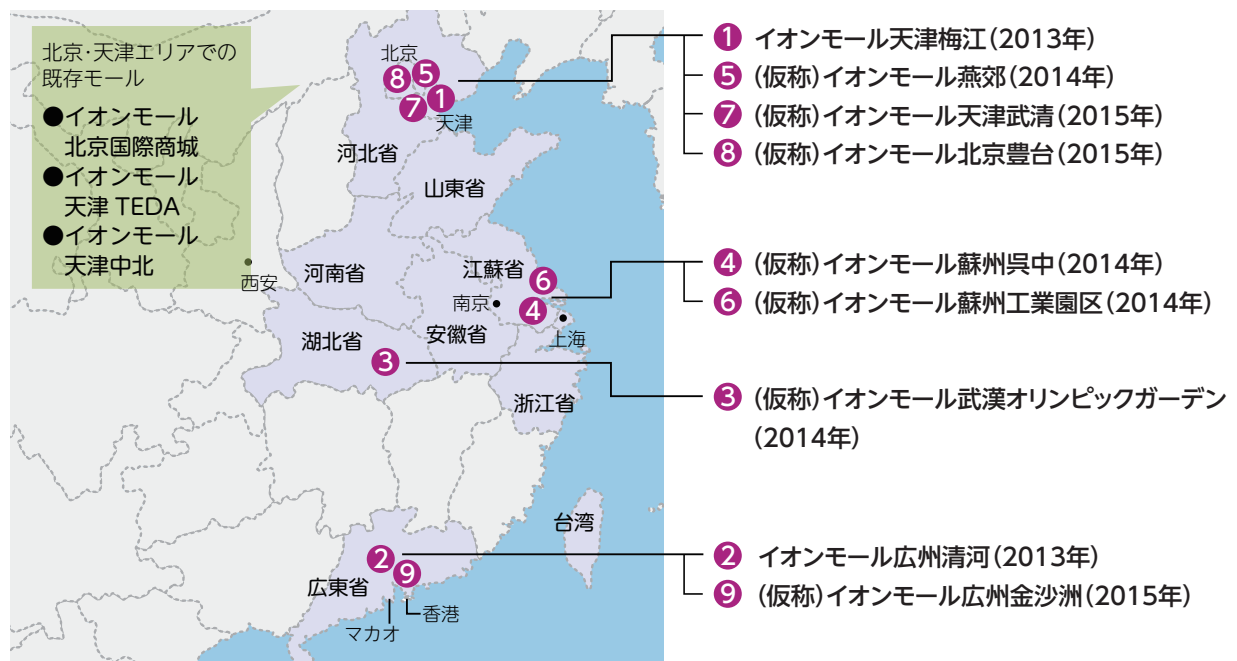
天津市商務委員会および武漢市人民政府と協力協定を締結

当社は、2012年に天津市および武漢市と協力協定を締結し、今後5年以内に5カ所以上のショッピングモール開発を進めていきます。天津市では、2013年に3店舗目となる「イオンモール天津梅江」の開店を予定しており、2015年2月期下期には、(仮称)「イオンモール天津武清」を計画しています。

北京・天津に加え、8省で出店計画を推進

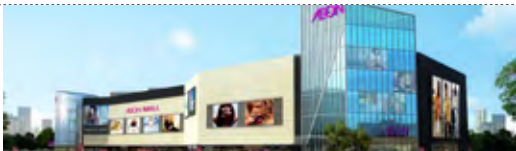
当社は、北京・天津エリアから出店を始め、山東省・江蘇省・浙江省・湖北省・広東省・河北省・河南省・安徽省で物件開発を進めています。今後の出店計画を以下の表に示しました。

中国における出店計画

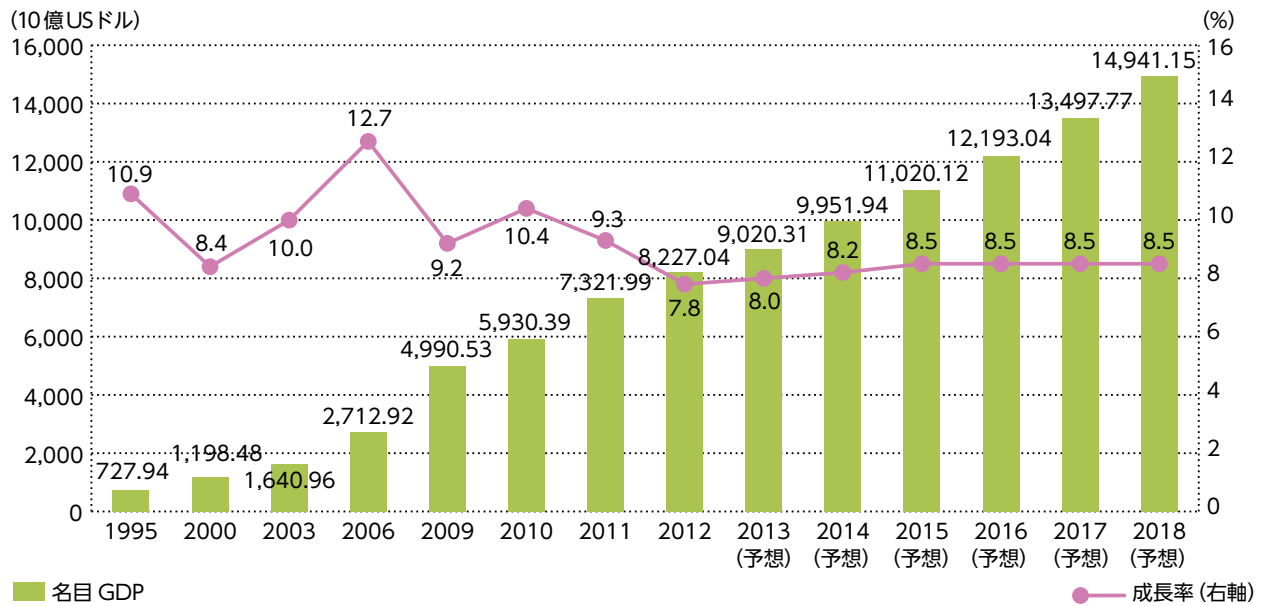


中国での出店計画

	2014年2月期	2015年2月期	2016年2月期
新規出店予定数	2	4	10

開店予定	仮称店舗名、所在地、その他概要	
2013年 (2014年 2月期下期)	① イオンモール天津梅江 天津市西青区西青経済開発区友誼南路111 敷地面積:約75,000㎡ 商業面積:約90,000㎡ 駐車台数:2,400台	
	② イオンモール広州清河 広東省広州市番禺区国道清河路 敷地面積:約51,400㎡ 延床面積:172,000㎡	
2014年	③ (仮称)イオンモール武漢オリンピックガーデン 湖北省武漢市東西湖区 敷地面積:約88,000㎡ 延床面積:177,000㎡	
	④ (仮称)イオンモール蘇州吳中 江蘇省蘇州市吳中経済開発区友新路 敷地面積:約114,000㎡ 延床面積:154,000㎡	
	⑤ (仮称)イオンモール燕郊 河北省三河市燕郊経済技術開発区 敷地面積:約84,000㎡ 延床面積:175,000㎡	
	⑥ (仮称)イオンモール蘇州工業園区 江蘇省蘇州市工業園区鐘南路 敷地面積:約101,000㎡ 延床面積:201,000㎡	
2015年	⑦ (仮称)イオンモール天津武清 天津市武清区下朱庄街京津公路東側 敷地面積:約95,000㎡ 延床面積:144,000㎡	
	⑧ (仮称)イオンモール北京豊台 北京市豊台区科技大道沿い 敷地面積:約64,000㎡ 延床面積:135,000㎡	
	⑨ (仮称)イオンモール広州金沙洲 広東省広州市白雲区 敷地面積:約84,500㎡ 延床面積:187,600㎡	

■ 中国の経済成長率と予測



※出典：International Monetary Fund, World Economic Outlook Database (2013年4月版)

2008年の世界経済不況後、名目GDP成長率は一時回復しましたが、欧州債務危機の影響から2013年も8.0%にとどまると予測されています。しかしIMFでは今後5年間のGDP成長率を8%台後半と予測するなど、引き続き安定した成長が見込まれています。

当社は、2012年12月にカンボジアで当社第1号店を着工し、2013年3月にはベトナムとインドネシアでの出店計画を発表し、アセアン地域でのモールビジネスを本格的にスタートさせました。

■ アセアン地域での出店計画

	2015年2月期	2016年2月期
新規出店予定数	4*	3

※管理運営受託2物件含む

カンボジアで2014年春に出店

2012年12月10日にカンボジア王国で最大規模かつ初のモールである「イオンモールプノンペン」の起工式を行い、2014年開業をめざしています。「イオンモールプノンペン」は、カンボジアの首都プノンペンの中心部に位置し、周辺には高級住宅地やホテルが立ち並び、中高所得層の世帯が大半を占めるなど、今後さらなる発展が見込めるエリアです。



敷地面積	約68,000㎡
延床面積	約100,500㎡
総賃貸面積	約63,000㎡
駐車場台数	約1,400台
駐輪台数	約1,600台
テナント数	約150店
核店舗	イオン(総合スーパー)
基本商圏	車30分圏、約63万人、約23万世帯

ベトナムで2014年に2店舗の管理・運営を受託し、2015年春に1店舗を開店

2013年3月1日、ベトナム社会主義共和国ハノイ市1号店となる「イオンモールLong Bien(ロングビエン)」を2015年春に開業することを発表しました。同モールは、ハノイ市中心部から約5kmのLong Bien区に位置しており、今後、人口流入が続くエリアです。

ベトナムでの事業展開に当たり、イオンモールベトナムを設立し、「イオンモールLong Bien」の開店に向けた事業を進めるとともに、イオンのベトナム1号店である「イオンモールタンフーセラドン」(ホーチミン市)と、2号店である「イオンモールビンズオンキャナリー」(ビンズオン省)のテナントリーシングおよびオープン後の管理・運営を当社が担っていく予定です。

- イオンモールLong Bien
- イオンモールタンフーセラドン
- イオンモールビンズオンキャナリー

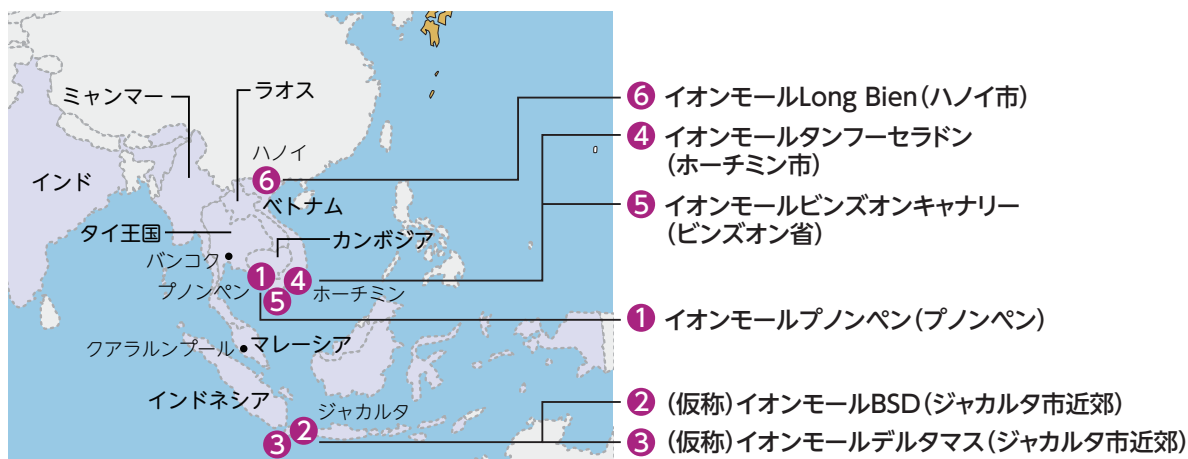
インドネシアで1号店を2014年に開店

インドネシア共和国ではモール事業を展開するためイオンモールインドネシアを設立しており、2013年3月8日に、同国最大の不動産デベロッパーであるSinarmas Land(シナルマスランド)社と合併企業の設立ならびに、1号店となる(仮称)「イオンモールBSD」を2015年2月期に開店することを発表しました。同モールは、首都ジャカルタ市の郊外に位置し、Sinarmas Land社が2003年より開発を進めているエリアで今後の発展が非常に期待できます。

また、ジャカルタ中心より東へ37kmの地域にある西ジャワ州ブカシ県区で、(仮称)「イオンモールデルタマス」のオープンを2015年度以降に予定しています。

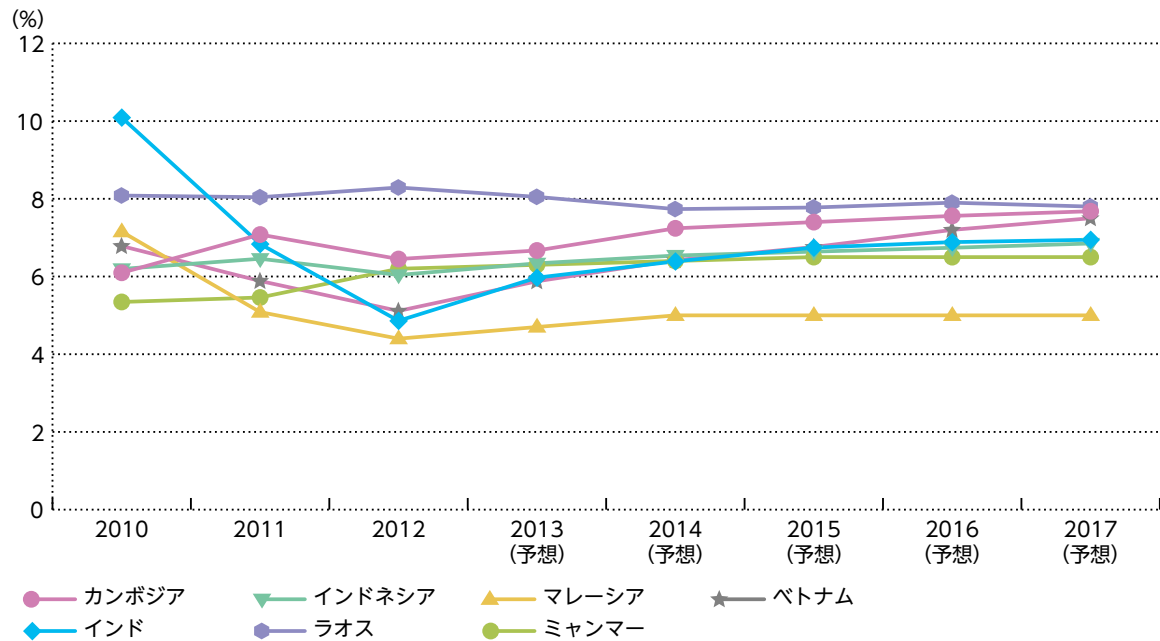
- (仮称)イオンモールBSD
- (仮称)イオンモールデルタマス

■ アセアン地域における出店予定国と開店予定



予定国	開店予定	仮称店舗名	
カンボジア	2014年	① イオンモールプノンペン(プノンペン)	
インドネシア	2014年	② (仮称)イオンモールBSD(ジャカルタ市近郊)	
	2015年以降	③ (仮称)イオンモールデルタマス(ジャカルタ市近郊)	
ベトナム	2014年	④ イオンモールタンフーセラドン(ホーチミン市)	
	2014年	⑤ イオンモールビンズオンキャナリー(ビンズオン省)	
	2015年	⑥ イオンモールLong Bien(ハノイ市)	

■ アジア地域の経済成長



※出典：International Monetary Fund, World Economic Outlook Database (2012年10月版)

アセアン地域各国では、2008年の世界経済不況の影響から2009年の経済成長率は大幅に低下したものの、その後は安定した成長で推移しています。特にインドやラオス、カンボジア、ベトナムなどでは、2012年以降も6～8%の成長が続くと予測されています。

事業環境—日本のSC業界の動向

法規制の影響でSCの出店件数は減少傾向

日本のSC（ショッピングセンター）業界は、2012年に東京都心部で渋谷ヒカリエやダイバーシティ東京、東京ソラマチなど大型商業施設がオープンしましたが、新規開設SCは35件と、前年の54件から減少しており、2008年の102件をピークに縮小傾向が続いています。

この要因としては、リーマンショック後の経済低迷と、2007年に施行された都市計画法上の大型店出店にかかわる規制の影響が指摘されています。一方、テナント企業は、消費不振や金融機関の厳しい融資姿勢により出店を抑制しており、そのこともモール開設数の減少要因となっています。特に大型店の出店数は減少しており、40,000㎡以上の郊外型大型商業施設は2008年に18件開設されましたが、2012年は3件と減少しています。

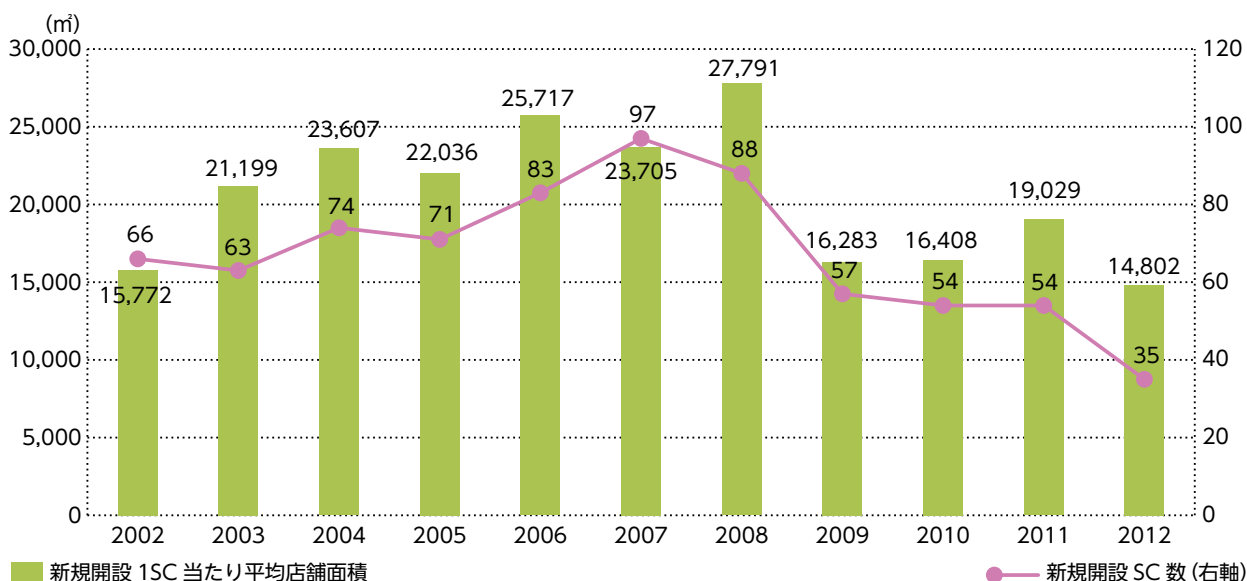
依然として大きい成長余地

日本の小売業界に占めるSC業界の売上シェアは約20%と、米国の約58%と比較しても低く、当社では、日本国内においてSCの成長余地は大きいと考えています。特に当社が得意とする郊外立地において、40,000㎡以上の大型SCは、現在151SC*あり、そのうちイオングループが82で、さらにその中でイオンモールが50を占めています。商圈人口を40万人で見ると、国内では300カ所以上の郊外型SCが成立すると見込まれ、当社では郊外型大型SCの出店余地は大きいと考えています。

イオングループでは、モール型SCの機能統合を進めており、今後のモール型SCの新規開発は当社が行う予定です。一方、当社は、郊外型大型モール開発を得意としています。今後の社会構造の変化を考慮し、都市型モールの開発や東日本大震災からの本格的な復興が進む東北エリアでの発掘を進めています。このような中、当社では、2014年2月期には4モール（PM除く）の新規開店を計画しており、2015年2月期および2016年2月期には、それぞれ2桁の数の出店を計画しています。

*当社調べ

■ 新規開設1SC当たり平均店舗面積と新規開設SC数推移



※出典：出典：日本ショッピングセンター協会 SC白書 2013

営業概況

2013年2月期(当期)における当社グループは国内2、中国1モールをオープンするとともに、イオングループのモールビジネスにおける重複した機能を統合する取り組みによりマーケティングと開発機能を当社に集約し、イオングループの120を超えるモールを活用したプロモーション展開や、モール出店者(テナント企業)との連携強化など、モール競争力の強化を推し進めました。また、さらなる成長に向け、国内の新規物件の開発、中国・アセアン地域におけるモール・ビジネスの展開に向けた基盤づくりを促進しました。

当期は、これらの成長施策に伴う先行コストを吸収し、増収増益を確保し、営業収益・営業利益は過去最高となりました。

> 国内事業

新規モールとしては、2012年4月に「イオンモール福津」(福岡県)、6月にPM事業として「ショッピングセンターソカふじみ野」(埼玉県)をオープンし、国内におけるモール数は59となりました。

既存モールでは、5モールのリニューアルを実施、11月には「イオンモール水戸内原」(茨城県)を増床・リニューアルしました。また、全国約120のモール(イオングループの国内のモール型SCの名称を「イオンモール」に統一)で実施した統一セールをはじめ、ブランド力を活かした集客向上の施策を推し進めた結果、既存54モールの来店客数・売上とも前期を上回って推移しました。

> 海外事業

中国では、2012年4月に中国3号店となる「イオンモール天津中北」(天津市)をオープンするとともに、新規開発案件の確保が進展しています。

アセアン地域では、カンボジアにおいて、1号店となる「イオンモールプノンペン」の起工式を12月に行い、2014年のオープンに向け建築に着手しました。また、インドネシアでは2014年にバンテン州タンゲラン県(ジャカルタ市郊外)に(仮称)「イオンモールBSD」、ベトナムでは2015年に「イオンモールLong Bien」(ハノイ市)がオープンします。

国内モール事業(2013年2月期)

新規モール

「イオンモール福津」(福岡県)、「ショッピングセンターソカふじみ野」(埼玉県)を開設し、国内59モールとなりました。

■ イオンモール福津(福岡県):グランドオープン2012年4月26日

福岡県の経済的な中心都市である福岡市と北九州市の中間に位置し、両市へのアクセスが便利なベッドタウンとして発展を続ける福津市にあります。

当モールは、福岡都市圏北部最大級の「2核1モール型」で、車ならびに鉄道での交通アクセスに恵まれており、広域から来店いただいています。



敷地面積	約140,000㎡
延床面積	約111,000㎡
総賃貸面積	約63,000㎡
駐車場台数	約3,520台
テナント数	約180店
核店舗	イオン(総合スーパー)
従業員数	約2,500名
基本商圏	15km圏、約50万人、約19万世帯

■ ショッピングセンターソカふじみ野(埼玉県):グランドオープン2012年6月29日

首都圏のベッドタウンである埼玉県ふじみ野市の「ふじみ野駅」から徒歩圏に立地し、今後さらに人口増加が見込めるエリアです。

当モールは、PM物件として管理・運営を当社が担当します。当社のモールとしては小型ですが、人口の高齢化が進む中で人口集積地の駅前という好立地でのモール経営の実績を積み、今後のモール経営の幅を広げていく礎として取り組んでいきます。



敷地面積	約18,500㎡
延床面積	約30,000㎡
店舗面積	約9,000㎡
駐車場台数	約400台
テナント数	約40店
従業員数	約300名
基本商圏	5km圏、約35万人、約14万世帯

既存モールのリニューアル

既存5モールでリニューアルを実施し、新規専門店の導入や既存テナントの業態変更・移動などで、モール全体を刷新しました。特に「イオンモール水戸内原」(茨城県)では、6割を超える専門店を刷新、増床によって総賃貸面積を20%増加しました。



イオンモール水戸内原

2013年2月期 既存モールのリニューアルにおける専門店の改装・移動率

モール名称	テナント数	新規店舗数	改装・移動店舗数	リニューアル率
イオンモール千葉ニュータウン	180	11	13	13.3%
イオンモール宮崎	170	13	2	8.8%
イオンモール盛岡	110	8	4	10.9%
イオンモール成田	170	35	86	71.1%
イオンモール水戸内原	190	45	79	65.2%

海外モール事業(2013年2月期)

新規モール

「イオンモール天津中北」(天津市)を開設し、中国3モールとなりました。

イオンモール天津中北(天津市): グランドオープン2012年4月28日

当モールは、天津市で2店舗目に当たり、天津市中心部から15kmの位置にあり、天津市が進める重点プロジェクト内に进店しています。地下鉄の駅に隣接するなど公共交通機関にも恵まれ、今後の発展が期待されるエリアです。

敷地面積	約163,000㎡
延床面積	約125,000㎡
総賃貸面積	約62,000㎡
駐車場台数	約3,700台
テナント数	約150店
核店舗	イオン(総合スーパー)
従業員数	約2,000名
基本商圏	自動車20分圏、約115万人

イオンモール北京国際商城が高い成長性を評価される

2012年3月24日、中国商標不動産連盟主催の「中国商業不動産業界発展フォーラム2012年会」が北京で開催され、当社の「イオンモール北京国際商城」が、中国における商業不動産として成長性が高いプロジェクトに選ばれました。

業績概要(損益の状況)

営業収益は1,614億2千7百万円(前期比107.0%)になりました。営業原価は事業規模が拡大した一方、コスト構造改革により1,058億3千1百万円(同106.5%)となり、営業総利益は555億9千6百万円(同107.9%)になりました。

販売費及び一般管理費は、中国・アセアンでの事業展開の加速に向けた海外事業拠点の増加や、国内外における開発案件の確保の進展によるオープン前コストの増加により138億5千2百万円(同127.4%)となりましたが、営業利益は417億4千4百万円(同102.7%)となりました。

その他収益(費用)は、前期(2012年2月20日で終了した1年間)は2011年3月11日に発生した東日本大震災による影響などで43億4千万円の費用が発生しました。当期はスクラップ&ビルドを計画しているイオンモール藤井寺の閉店に係わる費用などがあり、34億1千8百万円の費用が発生したものの、前期に比べ、9億2千2百万円の費用減少となりました。

これらの結果、当期純利益は218億6千5百万円(同107.4%)となりました。

1株当たり当期純利益は、前期の112.37円から8.33円増加し、120.70円となりました。

なお、当社グループでは、当社および国内連結子会社の決算日を2013年2月期より2月20日から2月末日に変更しています。

業績評価に影響する基準

開発投資の財務諸表への影響について

当社の商業施設の保有形態は(1)土地賃借・建物保有、(2)土地・建物保有、(3)土地・建物賃借、(4)運営・管理のみ、の4種です。一方、専門店などのテナント側からは敷金を申し受けており、(1)～(3)の場合は「預り保証金」として貸借対照表の負債の部に計上します。保証金については、賃料の6カ月分および原状回復費用見積り額を基準としています。

■ 土地賃借・建物保有

ショッピングモール開発の基本スタンスは地権者から土地を賃借し、イオンモール株式会社が建物を建設・所有しています。この場合、総投資額の大半が「建物及び構築物」「器具及び備品」などに資産計上されます。

■ 土地・建物保有

一方、交渉の過程により、イオンモールが地権者から土地を取得し、イオンモールが建物を建設・所有するケースもあります。この場合、イオンモールにとって最も投資金額が大きくなり、かつ将来的に土地の下落リスクを抱えることになるため、積極的に不動産流動化を進めています。

不動産流動化は、イオンモールが保有する土地・建物について、上場REITや私募ファンドに物件を譲渡し、イオンモールが土地・建物を一括賃借します。この場合、イオンモールはオーナーに対し敷金を差入れ、「差入保証金」として資産計上します。また、建物躯体部分以外の付属設備を一部取得し「建物及び構築物」、「器具及び備品」などに資産計上します。

■ 土地・建物賃借

土地・建物を一括賃借するケースとしては、オーナーが工場跡地などの土地を有効活用するために土地・建物を所有し、イオンモールが土地・建物を一括賃借するケースがあります。この場合、イオンモールは、建物躯体部分以外の付属設備を一部取得し「建物及び構築物」「器具及び備品」などに資産計上します。オーナー所有となる躯体部分の建設に関する資金は、差入建設協力金としてオーナーへ差入れ、敷金とともに「差入保証金」として資産計上します。差入建設協力金は賃借期間中に分割で全額返還されます。

■ 運営・管理のみ

また、土地・建物をオーナーが所有し、イオンモールがショッピングモールの運営・管理のノウハウを提供（プロパティ・マネジメント）する場合があります。この場合、イオンモールは運営・管理に対するフィーを得る形態となり、イオンモールには資産保有リスク・事業リスクはありません。



イオンモールの営業収益および営業原価について

■ 営業収益

イオンモールの営業収益は、テナントからの「不動産賃貸収入」「プロパティ管理費収入」などで構成されています。このうち、「不動産賃貸収入」の大半は「固定家賃収入」とテナントの売上高に応じて決定される「歩合家賃収入」により構成されています。

歩合率については、テナントの業態・採算・出店条件の市場相場などを勘案して決定しており、物販で売上高の8～15%程度、飲食・サービスで売上高の10～20%程度です。また、売上高は月間あるいは年間で最低保証売上を設定している場合が多く、実質的には「歩合家賃収入」といっても固定家賃プラスの歩合家賃です。

テナントの売上については、大半をイオンモール側で管理しており、賃料や諸経費を差引いた後、テナント側に半月ごとに分けて返還する形態です。

■ 営業原価

営業原価は、モール運営に直接係る原価を計上しています。モール運営を行ううえで常駐している社員の「人件費」と、商業施設に関連した「経費」により構成されています。「経費」の内訳としては、「設備維持費」「水道光熱費」、商業施設の土地・建物オーナーへ支払われる「賃借料」、商業施設の「減価償却費」などです。

企業集団の状況

イオンモールグループは、イオン株式会社を親会社とする当社および連結子会社21社（下田タウン株式会社、株式会社日和田ショッピングモールほか1社、AEON MALL (CHINA) BUSINESS MANAGEMENT CO., LTD.、ほか中国11社、カンボジア2社、ベトナム2社、インドネシア2社）で構成され、当社はモール事業を行っています。連結子会社21社もモール事業を行っています。

当社は、イオンのディベロッパー事業の中核として位置付けられており、一般テナントのほか総合小売業を営むイオンリテール株式会社およびイオングループ各社に対して当社モールの店舗を賃貸しています。

経営陣による財政状態、キャッシュ・フローの状況の分析

➤ 財政状態に関する分析

■ 資産

総資産は、前期末と比較して871億2千5百万円増加し、6,308億8千7百万円となりました。

これは新規モールのオープン、将来の開発用地の先行取得により有形固定資産を573億9千7百万円取得したことに加え、現金及び現金同等物が設備投資資金の前倒しの調達などにより328億7千2百万円、長期前払費用が中国での土地使用权の購入などにより134億9千万円と増加した一方で、固定資産が減価償却により216億2千1百万円減少したことによるものです。

■ 負債

負債は、前期末と比較して638億2千2百万円増加し、4,131億1千万円となりました。

これは、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）が276億8千9百万円、社債（1年内償還予定の社債を含む）が252億円、専門店預り金が171億8千7百万円増加した一方で、短期借入金およびコマーシャル・ペーパーの純減額が126億5千5百万円減少したことなどによるものです。

■ 純資産

純資産は、前期末と比較して233億3百万円増加して、2,177億7千7百万円となりました。

これは、当期純利益218億6千5百万円の計上により利益剰余金が増加したことなどによるものです。

➤ キャッシュ・フローの状況

■ 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果、増加した資金は、632億2千7百万円（前期232億4千8百万円）となりました。主な要因は、税金等調整前当期純利益が383億2千6百万円（同363億1千6百万円）、減価償却費が216億2千1百万円（同207億4千万円）、専門店預り金の増加額が170億9百万円（同250億7千3百万円の減少）となる一方で、法人税等の支払額が152億7千1百万円（同193億7千8百万円）となったことなどによるものです。

■ 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果、減少した資金は、697億5千1百万円（同683億2千3百万円）となりました。主な要因は、前期にリニューアルオープンした「イオンモール倉敷」（岡山県）の設備代金、当期にオープンした「イオンモール福津」（福岡県）の設備代金、開発用地の先行取得などにより有形固定資産の取得による支出が535億3千6百万円（同730億4千4百万円）となったことに加え、中国およびアセアンでの土地使用权購入などにより長期前払費用の取得による支出が144億2千4百万円（同9億4千4百万円）となったことなどによるものです。

■ 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果、増加した資金は、354億9千3百万円（同258億9千万円）となりました。主な要因は、長期借入による収入が549億3千4百万円（同392億円）、社債の発行による収入が250億円（同発行収入なし）となる一方で、短期借入金およびコマーシャル・ペーパーの純減額が126億5千5百万円（同124億5千5百万円の純増）、長期借入金の返済による支出が294億5千8百万円（同221億3千5百万円）、配当金の支払額が39億8千5百万円（同36億2千3百万円）となったことなどによるものです。

当期末における現金及び現金同等物は、前期末と比較して308億5千2百万円増加した392億9千3百万円となりました。

配当政策

当社は収益力の向上による株主の皆さまへの利益還元を重要な経営政策と認識しています。

2013年6月、新設店舗の設備資金に充当するため公募増資を行いました。これに伴う1株当たり当期純利益の希薄化を考慮し、2013年7月31日現在の株主の皆さまに対して、1株につき1.1株の割合による株式分割の実施を決定しました。

利益配分は、株主の皆さまへの安定的な配当継続を重視するとともに、内部留保金は事業基盤強化のための成長事業、新規事業など、経営体質強化のために投資していくことを基本方針としています。そのため、配当性向については年間15%（2013年6月の公募増資以降は20%以上）を目途としています。

2013年4月9日開催の取締役会にて、1株当たりの期末配当を当初予定通り11円にて実施すること決議しました。これにより、第2四半期末の配当金（11円）と合わせた当期の年間配当金は1株につき22円となります。

なお、当社は年2回の配当を基本とし、会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当を行うことができる旨を定款で定めています。

次期の年間配当金については、1株につき22円を予定しています。

次期の業績見通し

2014年2月期は引き続き、国内事業拠点の拡大とモール収益力の強化を推し進め、新たな成長マーケットである中国・アセアンでの事業基盤の構築に向けた取り組みを進めます。2013年4月1日には、営業力強化と今後の国内外の出店加速を見据えた機構改革を実施しました。

国内における新規事業拠点については、新たに5モールをオープンします。国内新規開設として同年3月に「イオンモール春日部」（埼玉県）、「イオンモールつくば」（茨城県）、11月に「イオンモール東員」（三重県）、12月にはイオングループの総力を結集したフラッグシップモールとなる「イオンモール幕張新都心」（千葉県）をオープンします。また、PM事業としてリニューアル・管理運営業務を受託している神戸市中央区の「神戸ハーバーランドumie」を4月にグランドオープンしました。

既存モールにおいては、13モールのリニューアル、グループの全国一斉セールやイオンカードやイオンの電子マネー「WAON」など、イオンのグループインフラを活用した販促企画の展開により集客力の向上に取り組み、モール収益の拡大を図ります。

中国については、「イオンモール天津梅江」（天津市）、「イオンモール広州清河」（広州市）の新規2モールのオープンとともに、具体化しているモールの早期オープンと新たな物件開発をさらに促進します。アセアン地域においても、1号店のオープンに向けた取り組みと新規物件の開発を推し進めるとともに、新たにミャンマーでの事業展開に向けた取り組みに着手します。

また、中国では事業投資や経営管理機能を統括する持株会社（投資性公司）を設立するとともに、カンボジア・インドネシア・ベトナムの現地法人においても人材を拡充し、事業拡大に向けた経営体制の強化を図ります。

通期の連結業績見通しは、営業収益1,800億円、営業利益430億円、当期純利益225億円を見込んでいます。

■ 2014年2月期の新規モール

	モール名称	所在	オープン
日本	イオンモール春日部	埼玉県	2013年3月
	イオンモールつくば	茨城県	2013年3月
	神戸ハーバーランドumie(ウミエ)※	兵庫県	2013年4月
	イオンモール東員	三重県	2013年11月
	イオンモール幕張新都心	千葉県	2013年12月
中国	イオンモール天津梅江	天津市	2013年
	イオンモール広州清河	広州市	2013年

※PM受託物件

事業の状況、経理の状況などに関する事項のうち、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、将来の業績や財政状態に与え得るリスクや不確実性は、これらに限定されるものではありません。なお、文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日（2013年5月24日）現在において当社グループが判断したものです。

イオン株式会社および同社の関係会社（以下、「イオン」各社）との関係について

イオン株式会社および「イオン」各社との取引に業績が依存するリスク

当社グループの営業収益に対するイオンリテール株式会社の占める比率は2013年2月期12.4%であり、イオンリテール株式会社以外の「イオン」各社の合計が占める比率は同11.6%です。

モールの開発においては、集客力のある核テナントの役割は非常に重要であり、当社グループはイオン株式会社との緊密な関係を活かして、イオンリテール株式会社などが運営する総合スーパー「イオン」を核テナントとしています。今後、当社グループが開発するモールに関しても総合スーパー「イオン」が核テナントとなることが予想されます。

このように、当社グループとイオン株式会社および「イオン」各社との関係は、当社グループがモールの開発を進めるうえで安定的に核テナントを誘致できるという面で有利な条件となっていますが、イオン株式会社および「イオン」各社の実績、出店方針、既存店の廃止方針などにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

事業成長が人材確保に影響されるリスク

2013年2月28日現在、当社グループ従業員1,042人のうち、イオンリテール株式会社および「イオン」各社からの受入出向者は121人ですが、当社グループの実務に専念しているため安定的な業務遂行に支障をきたす状況にはありません。

当社グループの主力事業であるモールの開発・運営においては、特定の個人の多面的なノウハウが重要となる傾向があるため、現状ではイオンリテール株式会社からの経験豊富な出向者への依存度が高くなっています。

当社グループでは、社内での人材の育成に努めるとともに当社グループ独自の採用・研修活動を強化し、人材の確保に努める方針ですが、短期的にはイオンリテール株式会社からの出向者への依存が予想され、イオン株式会社の人事政策が、当社グループのモール事業の成長に影響を及ぼす可能性があります。

法的規制について

都市計画法および大規模小売店舗立地法（以下、大店立地法）の規制について

当社が行うモールの開発・運営事業は、大店立地法などによる規制を受けています。大店立地法では、売場面積が1,000㎡を超えることとなる新規出店および増床について、都市計画、交通、地域環境などの観点から地方自治体による規制が行われるものです。また、都市計画法にて2007年11月より1万㎡を超える大型店の出店できる地域が、同法で定められた商業地域など3つの用途地域に制限されています。このため、当社の今後の出店計画はこうした法的規制による影響を受ける可能性があります。

不動産関連税制の変更について

不動産関連税制が変更された場合には、保有資産、取得・売却時のコストが増加し当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

事業関連について

＞ モール開発に要する期間について

モールの開発は、市場調査、用地選定、用地確保に向けた地権者との交渉から法的手続、店舗建築、テナント募集を経て開店に至るため長期間を要します。開発が計画通りに進捗しない場合、あるいは計画が中断するような場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

＞ 建物の毀損、焼失、劣化などのリスク

当社グループが運営するモールが火災、地震などで毀損、焼失あるいは劣化することにより、モールの運営に支障をきたす可能性があります。当社グループは現在運営する全モールを対象とする火災保険および火災水害など大規模災害罹災時の喪失賃料などを補償する利益保険に加入していますが、地震保険については、大規模施設であることから経済合理的な条件で引受けを行う保険会社が存在しないことなどから、その地震による物理的損害の全額が補償されるまでの地震保険には加入していません。従って、地震によりモール建造物に対して毀損、焼失、劣化などが発生した場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

＞ 情報システム停止リスク

当社グループの事業活動における情報システムの重要性は非常に高まっており、これまでデータセンターへのサーバー集約、サーバーやネットワークの多重化、セキュリティの高度化など、システムやデータの保護に努めてきましたが、大規模地震などの自然災害などによりデータセンターが被災し情報システムに障害が生じた場合、事業活動の継続に支障をきたす事態が想定され、その結果、当社グループの業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。このリスク回避を図るべく、2013年2月期中にバックアップセンターとして西日本エリアに第2データセンターを開設、稼働を開始しています。このデータセンターの二重化により、仮に一方のセンターが被災、システム停止となっても、もう一方のセンターで情報システムを安定稼働させる体制を構築することで、当社グループで現在運用中のBCP（事業継続計画）をさらに強化し、被災時の事業活動への影響の極小化を図っていきます。

＞ 工場用地であった開発地域の環境汚染について

当社グループでは、工場用地であった土地を開発するケースがあります。環境調査を行い、環境汚染物が発見された場合、契約上、売買の場合では売り主、賃貸の場合には土地所有者負担で汚染物を除去しています。しかしながら、新たに汚染物が発見された場合には、モールの開発スピードが遅れることなどにより当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

＞ 開発用地の利用可能性に関するリスク

当社グループの事業の成長は、継続的に新たなモールを開発することに依存しています。モールの開発対象となるような大規模開発案件の供給が減少した場合には、当社グループのモール開発のスピードが減速する可能性があります。

＞ 個人情報の管理について

顧客個人情報の管理については、社内規定および管理マニュアルに基づくルールの厳格な運用と従業員教育の徹底を図っていますが、不測の事故または事件によって個人情報外部に流出した場合には、当社グループの信用低下を招き、業績に影響を及ぼす可能性があります。

> 海外での事業展開について

当社グループは、事業戦略の一環として、今後、中国・アセアンを中心とした海外市場におけるモール事業の展開をめざしています。海外における事業活動は、経済の動向や為替相場の変動に加えて、投資、貿易、競争、税および為替などに関する法的規制の変更、商慣習の相違、労使関係ならびにその他の政治的・社会的要因により、業績に影響を及ぼす可能性があります。

> 他社との競合によるリスク

他の不動産ディベロッパー、総合小売業との競争の激化により、当社グループの事業、財務状況および業績に悪影響が及ぶ可能性があります。

> 経済情勢の動向によるリスク

当社グループが所有・運営するモールの主要テナントは小売・サービス企業であり、その需要は景気・個人消費の動向に影響を受けやすい傾向にあることから、将来において、我が国の経済情勢が悪化した場合には、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

財務関連について

> 金利情勢による業績変動について

当社グループは、これまで金融機関等からの資金調達を行うにあたり、固定金利での借入促進を図っており、2013年2月28日における連結ベースでの社債を含む借入金残高2,201億4千6百万円の内、71.1%に当たる1,566億2千9百万円が固定金利となっています。金利が上昇した場合には、変動金利借入利息、借換時における資金調達、新たな開発資金調達のコスト増加により、業績に影響を及ぼす可能性があります。

> 資金調達について

当社グループは、成長戦略などに基づくモール開発のために、追加的な債務を負担する場合や増資を実施する場合があります。しかしながら、全般的な市況および景気の後退や当社グループの信用力の低下、事業見通しの悪化などの要因により、適時に当社グループの望む条件にて資金調達ができない可能性があります。また、まったく資金調達ができない可能性もあります。

> 減損会計の影響に係るリスク

2002年8月に公表された「固定資産の減損に係る会計基準」に基づき減損会計基準が適用されています。事業所ごとの営業損益の赤字化、土地の市場価格の著しい悪化、テナント退店による遊休化、経営環境の著しい悪化などが発生した場合において、減損損失が発生し、当社グループの財務状況や業績に影響が出る可能性があります。

取締役

取締役会長

村上 教行
(むらかみ のりゆき)

● 生年月日
1951年4月3日

● 略歴

1974年3月 ジャスコ(株)(現イオン(株))入社
2000年5月 同社取締役GM商品本部長
2002年2月 同社取締役SSM商品本部長
2003年5月 同社常務執行役
2004年2月 同社常務執行役営業企画担当
2006年5月 当社専務取締役営業担当
2007年4月 当社代表取締役社長
2011年5月 当社取締役会長(現任)
2012年3月 イオン(株)専務執行役社長補佐イオン東北代表(現任)

● 重要な兼職の状況

イオン(株)専務執行役社長補佐イオン東北代表

代表取締役社長

岡崎 双一
(おかざき そういち)

● 生年月日
1958年10月10日

● 略歴

1981年3月 ジャスコ(株)(現イオン(株))入社
1995年7月 広東ジャスコ取締役
2001年6月 ジャヤ・ジャスコストアーズ(株)(現イオンマレーシア(株))
取締役社長
2005年5月 イオン(株)執行役
2005年7月 同社スーパーセンター事業本部長
2005年11月 イオンスーパーセンター(株)代表取締役社長
2009年4月 イオン(株)コーポレート・マーケティング部長
2009年4月 イオンリテール(株)営業企画本部長
2009年4月 同社取締役
2010年4月 同社執行役員
2011年5月 当社代表取締役社長(現任)
2012年3月 イオン(株)執行役ディベロッパー事業最高経営責任者
2013年3月 イオン(株)専務執行役ディベロッパー事業最高経営責任者
(現任)

● 重要な兼職の状況

AEON MALL (CHINA) BUSINESS MANAGEMENT CO., LTD. 董事長
AEON MALL (TIANJIN) BUSINESS CO., LTD. 董事
イオン(株)専務執行役ディベロッパー事業最高経営責任者

専務取締役

岩本 馨
(いわもと かおる)

● 生年月日
1954年8月7日

● 略歴

1977年4月 ジャスコ(株)(現イオン(株))入社
2001年4月 同社SC開発本部近畿開発部長
2005年3月 同社開発本部西日本開発部長
2008年4月 当社開発担当
2008年5月 当社取締役開発本部副本部長
2009年5月 当社取締役開発本部長
2010年5月 当社常務取締役開発本部長
2012年5月 当社専務取締役開発本部長(現任)

専務取締役

千葉 清一
(ちば せいいち)

● 生年月日
1955年7月28日

● 略歴

1978年4月 (株)第一勧業銀行入行
2002年4月 (株)みずほコーポレート銀行審査第三部副部長
2002年10月 同行企業第四部長
2003年5月 同行グローバル企業第二部長
2005年4月 同行執行役員企業推進第一部長
2007年4月 同行常務執行役員
2010年5月 イオン(株)執行役
2010年5月 同社グループ財務最高責任者兼グループ財務責任者
2010年5月 当社監査役
2011年3月 イオン(株)グループ財務最高責任者
2013年5月 当社専務取締役財経本部長(現任)

専務取締役

岩本 博

(いわもと ひろし)



● 生年月日
1954年3月2日

● 略歴
1977年4月 ジャスコ(株)(現イオン(株))入社
1992年3月 日本チェーンストア協会出向総務部長兼環境部長
1994年10月 イオン(株)社長室次長
2002年2月 当社リーシング本部担当部長
2004年11月 当社開発本部新業態開発部長
2006年7月 当社リーシング本部長
2007年8月 当社国際事業企画部長
2008年5月 当社取締役テナント開発本部長
2009年5月 当社取締役営業本部リーシング統括部長
2011年4月 当社取締役営業本部東日本事業部長
2012年5月 当社常務取締役営業本部長
2013年5月 当社専務取締役営業本部長(現任)

常務取締役

梅田 義晴

(うめだ よしはる)



● 生年月日
1955年10月8日

● 略歴
1978年3月 ジャスコ(株)(現イオン(株))入社
2007年8月 当社イオンモール堺北花田プラウSCゼネラルマネージャー
2009年5月 当社イオンモール羽生SCゼネラルマネージャー
2011年5月 当社取締役営業本部西日本事業部長
2012年8月 当社取締役管理担当
2013年4月 当社取締役管理本部長
2013年5月 当社常務取締役管理本部長(現任)

● 重要な兼職の状況
下田タウン(株)取締役

取締役相談役

岡田 元也

(おかだ もとや)



● 生年月日
1951年6月17日

● 略歴
1979年3月 ジャスコ(株)(現イオン(株))入社
1990年5月 同社取締役
1992年2月 同社常務取締役
1995年5月 同社専務取締役
1997年6月 同社代表取締役社長
1998年5月 当社取締役
2002年5月 当社取締役相談役(現任)
2003年5月 イオン(株)取締役兼代表執行役社長
2012年3月 同社取締役兼代表執行役社長 グループCEO(現任)

● 重要な兼職の状況
イオン(株)取締役兼代表執行役社長 グループCEO

取締役

玉井 貢

(たまい みつぐ)



● 生年月日
1962年7月5日

● 略歴
1999年7月 イオンクレジットサービス(株)入社
2002年3月 同社財務経理部長
2005年2月 同社財務経理統括部長
2006年5月 同社取締役財務経理統括部長
2007年4月 同社取締役財務経理本部長
2009年4月 同社取締役事業推進本部長
2010年3月 同社取締役関連企業統括部長
2011年5月 同社執行役員関連企業統括部関連企業管理部長
2012年5月 イオン(株)グループ経営管理責任者補佐
2012年5月 イオン九州(株)監査役
2012年5月 イオンディライト(株)監査役
2012年8月 当社管理本部長
2013年4月 当社アセアン本部長
2013年5月 当社取締役アセアン本部長(現任)

取締役

村井 正人

(むらい まさと)



● 生年月日
1955年1月5日

● 略歴
1978年4月 ジャスコ(株)(現イオン(株))入社
2005年5月 当社第二営業本部長
2006年5月 当社取締役第二営業本部長
2007年8月 当社取締役SC営業本部近畿営業部長
2009年5月 当社取締役営業本部中部・近畿事業部長
2010年5月 当社取締役営業本部活性化推進統括部長
2011年4月 当社取締役営業本部CSR統括部長
2011年12月 当社取締役営業本部幕張新都心推進事業部長(現任)

取締役

三嶋 章男

(みしま あきお)



● 生年月日
1958年11月8日

● 略歴
2000年4月 イオンモール(株)入社
2006年7月 当社リーシング本部既存店統括部長
2007年7月 当社イオンモール木曽川ゼネラルマネージャー
2009年5月 当社営業本部リーシング統括部関東・東北リーシング部長
2011年4月 当社営業本部リーシング統括部長
2012年5月 当社取締役リーシング本部長
2013年4月 当社取締役営業本部リーシング統括部長(現任)

● 重要な兼職の状況

AEON MALL(CHINA)BUSINESS MANAGEMENT CO., LTD. 董事
AEON MALL (TIANJIN) BUSINESS CO., LTD. 董事

取締役

中村 彰文

(なかむら あきふみ)



● 生年月日
1959年12月12日

● 略歴
1990年10月 イオンモール(株)入社
2003年2月 当社川口グリーンシティ SCゼネラルマネージャー
2005年3月 当社川口キャラSCゼネラルマネージャー
2008年9月 当社リーシング統括部第二リーシング部長
2010年5月 当社営業本部PM事業部長
2011年5月 当社取締役営業本部PM事業部長
2011年12月 当社取締役アセアン事業担当
2012年5月 当社取締役アセアン本部長
2013年4月 当社取締役グローバルリーシング部長(現任)

取締役

藤原 雄三

(ふじわら ゆうぞう)



● 生年月日
1953年8月16日

● 略歴
1978年3月 ジャスコ(株)(現イオン(株))入社
1999年3月 同社メガマート事業本部第二事業部長
2005年9月 当社太田SCゼネラルマネージャー
2008年3月 当社SC営業本部南関東営業部長
2009年5月 当社営業本部中部・近畿事業部営業サポート部長
2010年5月 当社取締役営業本部中部・近畿事業部長
2012年4月 当社取締役営業本部新規事業統括部長(現任)

監査役

常勤監査役

濱崎 洋行

(はまさき ひろゆき)



● 生年月日
1950年 5月4日

● 略歴
1973年3月 ジャスコ(株)(現イオン(株))入社
1997年3月 (株)イオンファンタジー管理統括部長
1998年5月 同社取締役
1999年3月 同社管理統括グループ・チーフマネジャー
2000年5月 同社常務取締役
2003年5月 同社専務取締役
2005年3月 同社管理本部部長兼リスクマネジメント担当
2006年5月 ミニストップ(株)常勤監査役
2006年6月 マックスバリュ中部(株)監査役
2007年5月 ミニストップ(株)監査役
2007年10月 (株)イオン銀行常勤監査役
2013年5月 当社監査役(現任)

監査役

平松 陽徳

(ひらまつ ようとく)



● 生年月日
1950年 11月 8日

● 略歴
1974年3月 ジャスコ(株)(現イオン(株))入社
1998年3月 同社財務部長
1999年3月 同社コントロール部長
2002年2月 同社青森岩手事業部長
2003年2月 マックスバリュ九州(株)取締役管理本部長
2006年4月 イオン(株)京阪事業部長
2007年9月 同社関東カンパニー副社長
2009年4月 イオンリテール(株)経営監査室長
2012年11月 (株)マルナカ常勤監査役
2013年5月 イオンリテール(株)監査役(現任)
2013年5月 当社監査役(現任)

監査役

平 真美

(たいら まみ)



● 生年月日
1962年 2月 20日

● 略歴
1987年10月 サンワ・等松青木監査法人(現有限責任監査法人トーマツ)入所
1990年10月 早川善雄税理士事務所入所
1991年9月 公認会計士登録
1992年4月 税理士登録
2002年10月 税理士法人早川・平会計パートナー(現任)
2011年5月 当社監査役(現任)

監査役

町田 祥弘

(まちだ よしひろ)



● 生年月日
1967年 5月 25日

● 略歴
1992年4月 早稲田大学商学部助手
1997年4月 東京経済大学経営学部専任講師
2000年4月 東京経済大学経営学部助教授
2005年4月 青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科教授(現任)
2007年6月 (株)荏原製作所監査役(現任)
2011年5月 当社監査役(現任)

● 重要な兼職の状況
青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科教授
(株)荏原製作所監査役

長期安定的な企業価値向上のため、コーポレート・ガバナンス機能の強化と迅速な意思決定を可能とする体制づくりに取り組んでいます。

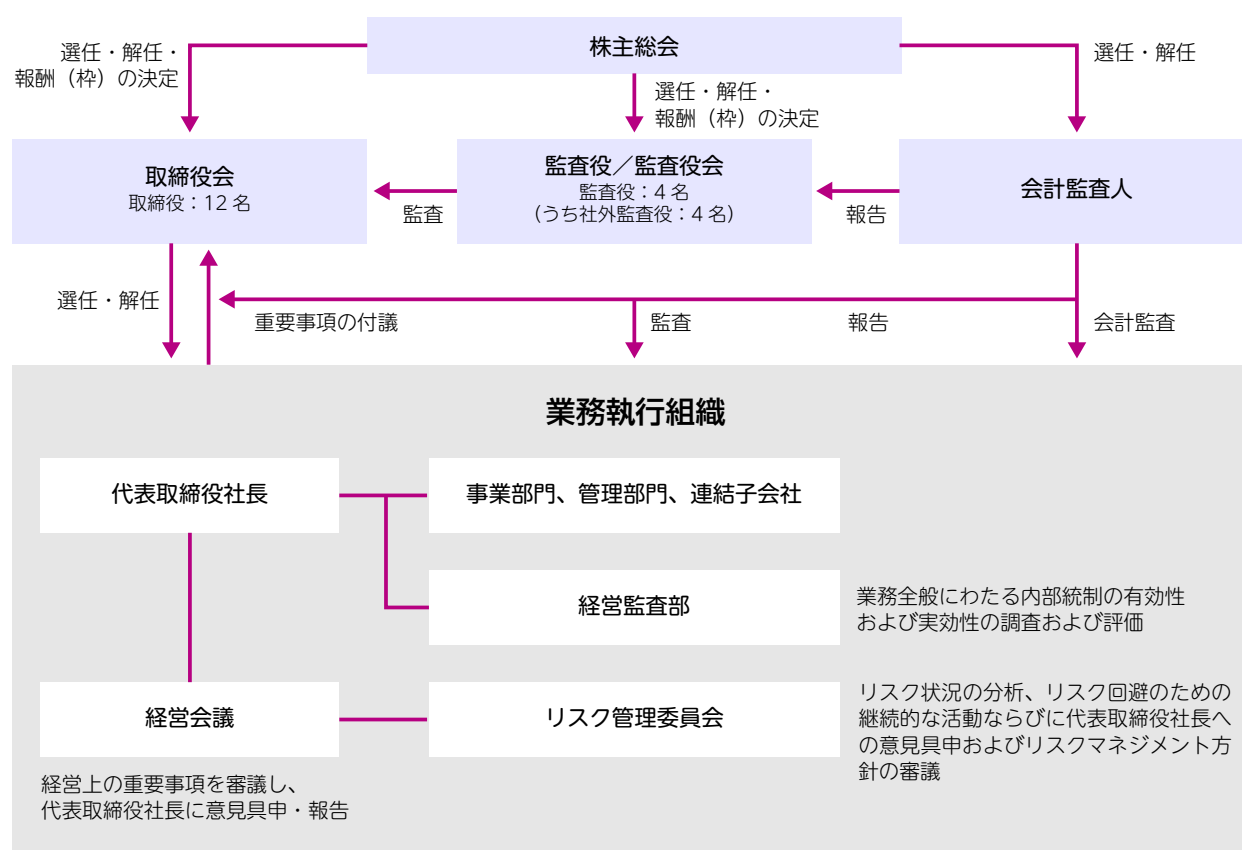
基本的な考え方

当社は、「お客さま第一」を基本理念に掲げ、地域との共生を強化し、私たちが創る「驚き、感動、喜び」のある生活拠点によって魅力溢れる新しい生活がある「輝きのあるまちづくり」の実現をめざしています。地域生活者の方々、行政、商工業界、テナント企業をはじめとするお取引先など、まちづくりにかかわる方々（パートナー）と連携をとりながら「輝きのあるまち」を創造し、地域で生活する人々の、より彩りある暮らしの実現に貢献し続けていきます。

この基本方針に基づき、地域の経済・文化の発展に貢献し、地域社会になくてはならないコミュニティ・センターとしてのモールづくりを推し進めていきます。

これらの経営方針を踏まえた企業活動と、小売業に精通した取締役を中心とした経営により、小売業出身のモール専門ディベロッパーの強みをさらに強化するとともに、監査役制度の採用により経営の健全性の維持・強化に取り組んでいます。当社はこれらの取り組みを通じて、お客さまをはじめ、地域社会、お取引先、株主の皆さま、従業員などの各ステークホルダーに対する責任を果たしていくことが、長期安定的な企業価値の向上につながると考えています。その実現に向け、コーポレート・ガバナンス機能の強化と迅速な意思決定による競争力の向上に取り組んでいます。当社は、より一層の経営の透明性と効率性の向上、コンプライアンス、リスク管理の強化を推し進め、さらなるコーポレート・ガバナンス体制の充実を図っていきます。

コーポレート・ガバナンス組織図（2013年5月24日現在）



取締役会	経営に関する重要な事項、方針および業務執行に関する重要事項を審議するとともに経営監督機能の強化のため、代表取締役社長を議長とし、月1回以上開催。社外監査役4名も出席。
監査役会	監査の実効性・効率性向上のため、会計監査人と内部監査部門である経営監査部と都度相互の情報交換・意見交換を実施。社外監査役4名のうち2名が独立役員。
経営会議	社長の諮問機関で効率的経営遂行のため、取締役会への付議事項、社長による決議事項および経営執行に関わる重要事項を審議・調整・決定。常勤取締役・各本部長・事業部長・管理部門の部長等で構成。原則週1回開催されガバナンスの観点から常勤監査役1名が毎回出席。
経営監査部	業務の円滑な運営と統制のため、専任者6名が各部門長と連携を取り、業務全般にわたる内部統制の有効性、実行性の調査・評価を実施。現場の各執行部門から独立。

親会社との関係

当社の親会社であるイオン株式会社は2008年8月21日に純粋持株会社に移行し、GMS事業を核とした小売事業を中心として、総合金融・ディベロッパー・サービスなどの各事業を複合的に展開しており、当社はディベロッパー事業の中核企業として位置付けられています。イオン株式会社は、同社および同社の関連会社で当社の議決権を57.43%（直接保有55.84%）*保有していますが、当社は、日常の事業運営に当たっては、独自の経営判断に基づき遂行しつつ、事業運営における重要な問題については、イオン株式会社との協議、もしくはイオン株式会社へ報告しています。また、イオン株式会社および同社の関連会社との取引条件の決定については、その都度、経済条件など、一般の取引と同様に決定し、取締役会などの承認手続きを行っています。

当社はイオン株式会社およびイオングループ各社との関係において、相互に自主・独立性を十分尊重しつつ綿密な連携を保ちながら、持続的な成長・発展・業績の向上に努めています。

*2013年2月期現在

コーポレート・ガバナンス データ集

役員区分ごとの報酬などの総額、報酬などの種類別の総額および対象となる役員の員数

(2013年2月期)

役員区分	報酬などの総額 (百万円)	報酬などの種類別の総額(百万円)			対象となる役員の 員数(人)
		基本報酬	ストック・オプション	役員賞与見込額	
取締役 (社外取締役を除く)	177	110	32	34	13
監査役 (社外監査役を除く)	—	—	—	—	—
社外役員	23	23	—	—	3

(注) 1. 上記は、2012年5月15日開催の第101期定時株主総会の終結の時をもって退任した取締役4名を含み、無報酬の取締役2名および監査役1名を含みません。

2. 株主総会の決議による

●取締役報酬限度額 年間600,000千円(2007年5月17日の株主総会決議)

●監査役報酬限度額 年間50,000千円(2002年5月8日の株主総会決議)

3. 上記の報酬などの、種類別の総額の内容は以下のとおりです。

●役員賞与見込額は、2013年2月28日現在在籍の取締役7名分および2012年8月10日に退任した取締役の分であり、無支給の取締役2名は含みません。

●ストック・オプションによる報酬額は、2012年4月21日現在在籍の取締役12名分であり、無支給の取締役2名は含みません。



取締役会・監査役会・経営会議の開催状況(2013年2月期)

名称		開催回数	主な構成員・出席者
取締役会	代表取締役社長を議長とし、月1回以上開催	18回	取締役、監査役
監査役会		13回	監査役
経営会議	社長の諮問機関として常務取締役以上の取締役および常勤監査役を中心メンバーとして構成、原則週1回開催	38回	社長、取締役



社外役員に関する情報

■ 他の法人などの重要な兼職状況(2013年2月期)

区分	氏名	兼職先	兼職先の役職	当社との関係
社外監査役	原田健至	下田タウン株式会社	社外監査役	子会社
		株式会社日和田ショッピングモール		
		AEON MALL (CHINA) BUSINESS MANAGEMENT CO., LTD.	監事	
		AEON MALL (TIANJIN) BUSINESS CO., LTD.		
	千葉清一	イオン株式会社	執行役グループ財務 最高責任者	大株主(親会社)
		株式会社イオン銀行	社外監査役	テナントとして入店 (グループ会社)
	平真美	税理士法人早川・平会計	パートナー	取引関係なし
	町田祥弘	青山学院大学大学院会計 プロフェッション研究科	教授	取引関係なし
株式会社荏原製作所		社外監査役	取引関係なし	

■ 取締役会および監査役会への出席状況(2013年2月期)

区分	名前	取締役会		監査役会	
		出席回数/開催回数(回)	出席率(%)	出席回数/開催回数(回)	出席率(%)
社外監査役	原田健至	18/18	100.0	13/13	100.0
	千葉清一	17/18	94.4	12/13	92.3
	平真美	15/18	83.3	11/13	84.6
	町田祥弘	15/18	83.3	12/13	92.3

■ 各社外役員の発言状況

区分	名前	活動状況
社外監査役	原田健至	イオングループの各グループ会社を歴任し培った豊富な経験を活かし、意思決定の適法性・妥当性を確保するために適宜必要な発言を行っています。
	千葉清一	イオン株式会社および銀行経営で培った財務・経理の専門知識を活かし、適宜必要な発言を行っています。
社外監査役 (独立役員)	平真美	公認会計士・税理士として培われた会計の専門家としての見識を活かし、中立的な立場より適宜必要な発言を行っています。
	町田祥弘	内部統制および監査論・会計論の専門家としての高い見識と、他の企業での監査役としての経験を活かし、広範な視点から適宜必要な発言を行っています。



会計監査人に関する情報 (2013年2月期)

会計監査人の名称	有限責任監査法人トーマツ
当該事業年度にかかる報酬額(注1)	52百万円
当社が会計監査人に支払うべき報酬などの合計額(注2)	63百万円

(注) 1. 会社法上の監査および金融商品取引法上の監査の合計額を記載しています。

2. 当社および当社子会社などが支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額を記載しています。



制度・規定などの有無

項目	有無	備考
取締役の報酬を決定する仕組みの有無	有	業績連動型の報酬体系です。
ストック・オプション制度	有	
社外取締役・監査役の責任限定契約	有	
会計監査人の責任限定契約	無	
敵対的買収防止策の有無	無	
リスク管理規定の有無	有	経営危機管理規則が該当します。
内部通報体制の有無	有	コンプライアンス委員会を設け、ヘルプライン・イオンモール「人事110番」が該当します。
企業倫理規定	有	イオン行動規範が該当します。

当社は、法令・定款に適合し、かつ適正に業務を遂行するために、以下のとおり内部統制システムを構築・運用し、継続して改善・向上に努めています。

内部統制システム

情報の管理・保存

取締役の意思決定に関する記録については、業務執行取締役がその職務の執行をするに当たり社内規定に従って必要とされる決裁書、会議議事録その他の情報につき当社の社内規定に従い作成し、適切に保存および管理を行います。また、それら記録の管理についても、規定に定められた主管部門が社外漏洩などの防止のための必要な措置を講じます。

効率的な職務遂行

取締役会を月1回開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催するものとし、社長決裁以上の当社に重要なリスクの生じる恐れのある意思決定事項に関しては、社長の諮問機関として常務取締役以上の取締役および常勤監査役が中心メンバーとなる経営会議を設置して、さまざまな視点からの協議を経たうえで、社長決裁ないし取締役会決議を行います。また、業務執行については、あらかじめ定められた「職制管理規則」「業務分掌規則」「権限規則」「決裁伺い規則」により、それぞれの業務執行において必要となる権限を付与して経営責任を明確にしたうえで、執行責任・執行手続の詳細について定めます。

取締役の職務執行が法令・定款に適合することを確保するための体制により、よりよい地域社会との関係を構築するとともに、企業としての社会的責任を果たすため、コンプライアンス経営を重視し、イオン行動規範を遵守します。

内部通報体制として、経営会議の下部機構としてのコンプライアンス委員会を設け、ヘルプライン・イオンモール「人事110番」を設置しています(当社の労働組合においても「組合110番」を設置)。情報受領者からこのヘルプラインに報告・通報があった場合、コンプライアンス委員会はその内容を精査して、違反行為があれば社内規定に則って必要な処置を行ったうえで、再発防止策を自ら策定し、または当該部門に策定させて全社的に実施させます。

なお、重要なものについては監査役会に報告します。

当社ならびにその親会社および子会社から成る企業集団における業務の適正確保

親会社と当社の利益が実質的に相反する恐れのある、親会社との取引および親会社との間で競業を行うにあたっては、その内容の詳細について審議のうえ、取締役会の承認を得て実施します。また、子会社に対しては「関連会社管理規則」に基づいて管理して、子会社の業務の適正を確保するため連携体制を確立しています。イオングループ各社との取引についても、市場価格に基づいた適正な条件により取引を実施します。この場合、第三者の評価書などの価格決定に当たって参考となる客観的な評価が可能なものは、これを取得するように努めます。

監査・モニタリング体制

当社は内部監査部門として、社長直轄の部署である経営監査部(7名)を設置しています。経営監査部は、全社各部署に対し業務監査を実施しており、内部統制を確実に機能させるとともに、その有効性検証の一翼を担っています。これらの業務監査結果については都度、社長に報告されるとともに、経営会議および監査役に対して定期報告を実施しています。

監査役の業務を補助する使用人は特に設けず、常勤監査役が監査計画案および監査予算の策定、監査の実施などの監査業務を直接実施し、定期的に経営監査部の内部監査状況および会計監査人の報告を受けることにより、監査業務の実効性の確保に努めています。なお、将来監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合は、取締役会は必要な人員を、監査役会との協議のうえ、人選し配置します。

経営監査部は、監査役会と緊密に連携し内部監査の内容について、適時に監査役と打ち合わせるなど効率的な監査役監査に資するように協調して、監査業務を進めています。

監査役から監査業務に必要な命令を受けた補助使用人を配置している場合は、当該使用人はその命令に関し他の取締役または使用人の指揮命令を受けないものとします。また、補助使用人を配置した場合、その補助使用人の人事評価について監査役の協議によって行い、人事異動・懲戒に関しては監査役会の事前の同意を得るものとします。

取締役は、当社の業務または業績に影響を与える事項、法令違反その他コンプライアンス上の問題のうち、当社に著しい損害を及ぼす恐れのある事実があることを発見したときは監査役会に速やかに報告します。さらに監査役からの取締役に対する業務の執行状況に関する報告の要請については、他の事項に優先して迅速かつ誠実に対応します。

リスク管理

災害・環境・コンプライアンスなどの事業リスクについては、全社レベルでのリスク管理機関として経営会議の下部機構としてのリスク管理委員会を設置して、当社全体のリスクの洗い出しを実施し、情報を集中して対策の策定方針を起案します。この方針により「業務分掌規則」などで定められたそれぞれの主管部門にて規則・取扱要領などの作成を行い、定期的に見直しを実施します。これらの周知については、社内の定時研修などにより教育を実施するとともに、電子掲示などにより全従業員に徹底します。緊急かつ重大な損失の危険が発生した場合は、「経営危機管理規則」に基づき適切な情報伝達および意思決定を行い、被害を最小限にとどめるなどの的確な対応を行います。

反社会的勢力の排除に向けた取り組み

> 基本的な考え方

コンプライアンス経営の徹底、企業防衛の観点から、反社会的勢力とは関わりを持たず、不当な要求に対しては毅然とした態度で対応し、排除することが企業の社会的責任であることを認識しています。

> 反社会的勢力の排除に向けた整備状況

万一、反社会的勢力による不当請求があった場合には、個人的対応は行わず、民事および刑事の法的対応を含め、外部専門家や捜査機関とも緊密な連携を構築し、組織的対応をするものとしています。また、「(財)千葉県暴力団追放県民会議」に加盟し、平素から警察や防犯協会などと緊密に連携して、反社会的勢力に関する情報収集に努め、各事業所を含めた全社的な情報を対応部門に集約して、社内啓蒙活動を行っています。

> その他

「社会」「環境」「倫理」の側面から企業活動の方針を推進する「イオンモールCSR (Corporate Social Responsibility) 会議」を設置し、法令違反に加え、環境保全・社会貢献に関する行動規範や基準を策定して、ルールの周知徹底および実行管理に取り組んでいます。

CSR活動のベースは、国際規格に基づく「5つの柱」

持続可能な社会のために企業が果たすべき責任とは何か。これは企業とステークホルダーにとってますます重要なテーマです。特にモールビジネスは地域社会と密接に関連しており、しかるべき社会的責任（SR）を果たさない限り、当社の発展もないと考えています。

当社のCSR活動は、社会的責任に関する初めての国際規格として2010年11月に発行されたISO26000を踏まえた5つの柱をベースとしています。

ISO26000が定める7つの中核課題

1.組織統治、2.人権、3.労働慣行、4.環境、5.公正な事業慣行、6.消費者課題、7.コミュニティへの参画及びコミュニティの発展

> すべての人が生き活きと働く職場の実現..... 「組織統治、人権、労働慣行」に関連

私たちは人権を尊重し、性別や国籍に関わりなく企業の発展に参画できる組織、またすべての従業員の能力が最大限に発揮できる職場を実現します。

> 地域から地球へ、環境保全の推進..... 「環境」に関連

私たちは環境負荷を最小限に抑える最新の技術を導入し、地域の生態系を守る仕組みをつくり、省エネや廃棄物管理の徹底をすることで、自然と調和したまちづくりを推進します。

> 健全で良好なパートナーシップの推進..... 「公正な事業慣行」に関連

私たちはこれからもパートナーと一緒に、普遍の倫理に基づき、さまざまな国の商習慣に配慮しつつ健全で一層強固な協力関係を築きます。

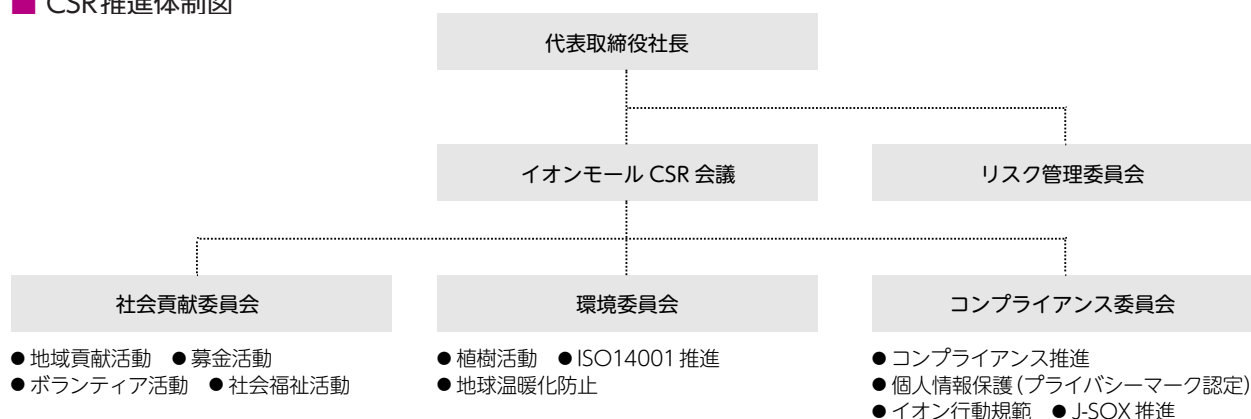
> 不断の安全追求から生まれる安心の獲得..... 「消費者課題」に関連

私たちは関わりのあるすべての人たちに対して、さまざまな安全を提供し、どんなときも安心の評価をいただけるまちづくりを推進します。

> 継続的な地域社会への貢献..... 「コミュニティへの参画及びコミュニティの発展」に関連

私たちは人々が求める真の貢献を実現するために、その地域に密着し、交流を深めることで問題を共有し、その解決に努めます。

CSR推進体制図



環境保全・社会貢献活動への取り組み

当社グループは、「環境と共生するモールづくり」「地域と共生するモールづくり」が社会的責務であると同時に、地域におけるモールの持続的成長につながると認識しており、「社会」「環境」「倫理」の側面から企業活動の方針を推進する「イオンモールCSR（コーポレート・ソーシャル・レスポンシビリティ）会議」を毎月開催し、社長を議長として、CSR活動の進捗管理および課題解決に向けての迅速な意思決定を行っています。

当社グループでは、ソーラーパネルを設置した太陽光発電（当期末現在20モール）やLED導入（同34モール）、高効率照明の導入による省エネルギー活動などを推し進め、CO₂の排出量の削減を進めるとともに、今後の低炭素社会において、当社モールが地域の社会インフラの一翼を担うべく、電気自動車充電器ステーションの導入を進め、当期末現在で16モールに設置しています。2013年度は20モールに設置し、2014年度以降も拡大していきます。また、地域の生態系を守るため、新規モールのオープンに当たっては、地域の皆さまとモール敷地内に地域植生に合った苗木を植樹する「イオン ふるさとの森づくり」や、ゼロ・エミッションへの取り組みなども進めています。

イオングループの優良企業が税引前利益の1%を拠出し、「環境保全」「国際的な文化・人材交流」「人材育成」「地域の文化・社会の振興」を柱にさまざまな活動を行っているイオン1%クラブでは、2001年から実施しているアジア地区における学校建設事業や災害復興支援活動に向けて、お客さまやモール専門店従業員の参画による募金活動を継続的に推進しています。

また、2010年からイオン1%クラブが実施している、日本とアセアン各国の大学生の友好を深めることを目的とした「アセアン大学生交流環境フォーラム」の一環として、2012年11月にタイ・ベトナム・インドネシアおよび日本の大学生が協働して、イオンモール草津にて植樹を実施するなど、モールを活用した支援活動にも取り組んでいます。

環境格付け



当社は、2013年3月に見直しが行われた、FTSE4Good指数シリーズに8年連続で組み入れられました。FTSE4Good指数シリーズとは、環境保全、ステークホルダーとの関係、人権への配慮の3つの観点から企業を評価する世界的な社会的責任投資（SRI）指標のひとつです。



当社は、2008年に日本政策投資銀行より「環境の取り組みが特に先進的」という最高ランクの格付けを2回連続で取得し、環境格付け融資を受けています。

CSRレポート2012 (→PDFへのリンク&ダウンロード)

社名	イオンモール株式会社
設立	1911年(明治44年)11月
資本金	166億9千2百万円
本社所在地	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目5番地1
代表電話・FAX番号	TEL:043-212-6450 FAX:043-212-6737
事務所所在地	コーポレートサイトの会社概要をご覧ください。 http://www.aeonmall.com/about/company.html
モール数	64店舗(海外含む)
事業内容	大規模地域開発およびショッピングモール開発と運営 不動産売買・賃貸・仲介[国土交通大臣(2)第7682号]
従業員数	1,043名
上場取引所	東京証券取引所市場第一部(証券コード:8905)
株主名簿管理人	みずほ信託銀行株式会社 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
独立監査人	デロイト・トウシュ・トーマツ リミテッド 〒105-8530 東京都港区芝浦四丁目13番23号



お問い合わせ先

イオンモール株式会社〔経営企画部〕
〒261-8539 千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目5番地1
TEL: 043-212-6733
ホームページ <http://www.aeonmall.com>

イオンモールはイオングループの中核を担うモール専門ディベロッパー

イオングループは、純粋持株会社イオン株式会社と国内外251（2013年2月28日現在）の企業から成るグループです。イオングループは、総合小売事業、専門店事業、ディベロッパー事業、サービス事業などの12事業から構成されています。

イオンモールは、イオングループの中核を担うモール専門ディベロッパーとして、グループのインキュベータ（起業に関する支援者）の役割を果たしています。グループの持つ小売のノウハウをフルに活用し、マーケット調査から企画・開発、テナント誘致、運営・管理に至るまでトータルで行い、イオンモールにしか実現できない新鮮な魅力にあふれた施設づくりで、お客さまはもちろんのこと、専門店からも“出店したいモール”という評価をいただいています。

純粋持株会社



GMS（総合スーパー）事業

SM（スーパーマーケット）事業

DS（ディスカウントストア）事業

戦略的小型店事業

ドラッグ・ファーマシー事業

総合金融事業

ディベロッパー事業

サービス事業

専門店事業

Eコマース事業

アセアン事業

中国事業

商品機能等

国内のモール

☆:流動化案件

	モール名称	総賃貸面積 (㎡)	駐車場 台数	専門店数	土地／建物 所有	土地賃貸／ 建物所有	土地／建物 賃貸	PM受託
1	イオンモールつがる柏	40,000	2,600	90	◎			
2	イオンモール下田	59,000	4,000	120	◎			
3	イオンモール秋田	58,000	3,800	150	◎			
4	イオンモール盛岡	46,000	2,800	115	◎			
5	イオンモール名取	67,000	3,900	180		◎		
6	ショッピングモールフェスタ	32,000	3,800	90	◎			
7	イオンモール太田	62,000	4,200	150			◎	
8	イオンモール高崎	59,000	3,700	170		◎		
9	イオンモール水戸内原	78,000	4,050	190		◎		
10	イオンモールつくば	64,000	4,000	200		◎		
11	イオンモール川口	34,000	1,300	90			◎	
12	イオンモール川口前川	66,000	2,400	160			◎	
13	イオンモール羽生	75,000	5,000	210		◎		
14	イオンレイクタウンkaze	57,000	2,400	220			◎	
15	ショッピングセンター ソヨカ ふじみ野	9,400	400	40				◎
16	イオンモール春日部	56,000	2,900	180		◎		
17	イオンモールむさし村山	78,000	4,000	190			☆	
18	イオンモール日の出	64,000	3,600	160		◎		
19	イオンモール大和	35,000	1,900	90			☆	
20	イオンモール富津	30,000	1,800	90	◎			
21	イオンモール成田	66,000	4,000	170	◎			
22	イオンモール千葉ニュー タウン	79,000	4,000	140			☆	
23	イオンモール甲府昭和	45,000	2,500	130		◎		
24	イオンモール高岡	62,000	3,600	130		◎		
25	イオンモール浜松志都呂	65,000	3,500	170			☆	
26	mozo wondercity	101,000	5,000	240				◎
27	イオンモール新瑞橋	38,000	1,600	120			◎	
28	イオンモール岡崎	80,000	4,300	170		◎		
29	イオンモール東浦	55,000	5,000	110			☆	
30	イオンモール木曽川	66,000	4,400	160			◎	
31	イオンモール鈴鹿	70,000	4,200	160	◎			

	モール名称	総賃貸面積 (㎡)	駐車場 台数	専門店数	土地／建物 所有	土地賃貸／ 建物所有	土地／建物 賃貸	PM受託
32	イオンモール草津	78,000	4,300	190		◎		
33	イオンモール京都五条	36,000	1,600	150			◎	
34	イオンモールKYOTO	50,000	1,100	130	◎			
35	イオンモール橿原	80,000	5,000	250		◎		
36	ならファミリー	86,000	2,000	135				◎
37	イオンモール大和郡山	67,000	4,200	170		◎		
38	イオンモール藤井寺	20,000	600	70	◎			
39	イオンモール寝屋川	24,000	700	50	◎			
40	イオンモール堺北花田	72,000	2,800	160			☆	
41	イオンモールりんくう泉南	76,000	4,300	170		◎		
42	イオンモール鶴見緑地	53,000	2,100	150			☆	
43	イオンモール伊丹	57,000	2,800	150			☆	
44	イオンモール神戸北	55,000	4,000	160			☆	
45	神戸ハーバーランド umie(ウミエ)	85,000	3,000	225				◎
46	イオンモール倉敷	83,000	4,700	210	◎			
47	イオンモール広島府中	80,000	4,300	200			◎	
48	イオンモール広島祇園	50,000	2,800	140		◎		
49	広島段原ショッピング センター	24,000	800	60			◎	
50	イオンモール新居浜	67,000	3,400	120		◎		
51	イオンモール高知	57,000	3,100	150			◎	
52	イオンモール福岡	90,000	5,200	200			☆	
53	イオンモール福津	61,000	3,520	190	◎			
54	イオンモール直方	58,000	3,400	140			◎	
55	イオンモール筑紫野	69,000	3,600	180		◎		
56	イオンモール大牟田	57,000	4,800	130	◎			
57	イオンモール三光	40,000	2,500	70	◎			
58	大津ショッピングプラザ	8,500	600	25	◎			
59	イオンモール熊本	73,000	4,500	160		◎		
60	イオンモール宇城	63,000	3,300	100			☆	
61	イオンモール宮崎	70,000	4,000	180		◎		
62	イオンモール都城駅前	28,000	1,700	100	◎			
	国内計	3,714,900	199,270	9,100	17	19	22	4

※京都ファミリーは2013年2月28日をもってPM契約を終了しました。

※ショッピングモールフェスタは11月30日より管理運営を開始しています。

※イオンモールKYOTOは2013年3月1日付けでPM受託から土地／建物保有に変更しました。

海外のモール

	モール名称	総賃貸面積 (㎡)	駐車場 台数	専門店数	土地／建物 所有	土地賃貸／ 建物所有	土地／建物 賃貸	PM受託
63	イオンモール北京国際 商城(中国)	53,000	3,000	104			◎	
64	イオンモール天津TEDA (中国)	55,000	2,500	130			◎	
65	イオンモール天津中北 (中国)	62,000	3,700	150			◎	
	海外計	170,000	9,200	384	—	—	3	—

モールの合計

	モール名称	総賃貸面積 (㎡)	駐車場 台数	専門店数	土地／建物 所有	土地賃貸／ 建物所有	土地／建物 賃貸	PM受託
	国内・海外合計	3,884,900	208,470	9,484	17	19	25	4

(2013年5月31日現在)

58	連結貸借対照表
60	連結損益計算書
61	連結包括利益計算書
62	連結株主資本等変動計算書
63	連結キャッシュ・フロー計算書
64	連結財務諸表注記
84	独立監査人の監査報告書(訳文)

連結貸借対照表

イオンモール株式会社及び子会社
2013年2月28日終了連結会計年度

資産	百万円		千米ドル(注記1)
	2013	2012	2013
流動資産:			
現金及び現金同等物(注記 14、16及び20)	¥ 41,313	¥ 8,441	\$ 446,575
受取債権:			
営業未収入金(注記 16及び20)	2,262	3,255	24,449
その他(注記 20)	11,865	12,681	128,259
貸倒引当金		(7)	
繰延税金資産(注記 13)	994	819	10,744
前払費用及びその他	6,662	3,774	72,013
流動資産合計	63,096	28,963	682,040
有形固定資産:			
土地(注記 5、6及び7)	177,066	144,993	1,914,019
建物及び構築物(注記 5、6、7及び9)	429,853	406,264	4,646,562
機械装置	1,149	1,105	12,426
器具備品	20,085	19,337	217,110
建設仮勘定	13,747	9,148	148,595
合計	641,900	580,847	6,938,712
減価償却累計額	(169,531)	(147,270)	(1,832,569)
有形固定資産合計	472,369	433,577	5,106,143
投資その他の資産:			
投資有価証券(注記 4及び16)	1,165	792	12,598
差入保証金(注記16)	52,793	54,404	570,669
長期前払費用	30,709	17,219	331,958
繰延税金資産(注記 13)	5,016	4,273	54,221
その他	5,739	4,534	62,034
投資その他の資産合計	95,422	81,222	1,031,480
資産合計	¥630,887	¥543,762	\$6,819,663

	百万円		千米ドル(注記1)
負債及び純資産	2013	2012	2013
流動負債:			
短期借入金(注記 7及び16)		¥ 12,655	
1年内返済予定の長期借入金(注記 7及び16)	¥ 31,397	28,365	\$ 339,393
1年内返済予定の社債(注記 7及び16)	10,000		108,096
支払債務:			
営業未払金(注記 16)	4,432	5,113	47,912
設備関係支払債務(注記 16)	12,398	10,019	134,019
その他	1,496	1,616	16,175
専門店預り金(注記 16)	46,162	28,975	498,996
未払法人税等	9,502	7,311	102,708
未払費用	3,470	2,885	37,507
1年内返還予定の預り保証金(注記 7及び16)	1,014	1,463	10,957
その他	3,744	2,572	40,471
流動負債合計	123,615	100,974	1,336,234
固定負債:			
長期借入金(注記 7及び16)	130,549	105,892	1,411,186
社債(注記 7及び16)	48,200	33,000	521,025
退職給付引当金(注記 8)	199	166	2,152
預り保証金(注記 7、16及び20)	103,634	102,878	1,120,244
資産除去債務(注記 9)	6,235	6,114	67,400
店舗閉鎖損失引当金	300		3,243
繰延税金負債(注記 13)	136		1,473
その他	242	264	2,615
固定負債合計	289,495	248,314	3,129,338
契約債務及び保証債務(注記 15及び17)			
純資産(注記 10、11、19及び21):			
資本金:			
発行可能株式総数:320,000,000株(2013年及び2012年)			
発行済株式数:181,156,907株(2013年)、181,148,807株(2012年)	16,692	16,684	180,430
資本剰余金	17,000	16,992	183,767
新株予約権	142	125	1,533
利益剰余金	177,791	159,911	1,921,854
取得原価による自己株式:10,710株(2013年)、10,270株(2012年)	(28)	(27)	(305)
その他の包括利益累計額			
その他有価証券評価差額金	330	264	3,566
為替換算調整勘定	3,261	(141)	35,261
小計	215,188	193,808	2,326,106
少数株主持分	2,589	666	27,985
純資産合計	217,777	194,474	2,354,091
負債及び純資産合計	¥630,887	¥543,762	\$6,819,663

連結損益計算書

イオンモール株式会社及び子会社
2013年2月28日終了連結会計年度

	百万円		千米ドル(注記1)
	2013	2012	2013
営業収益(注記 20)	¥161,427	¥150,886	\$1,744,975
営業原価	105,831	99,354	1,143,999
営業総利益	55,596	51,532	600,976
販売費及び一般管理費(注記 20)	13,852	10,876	149,741
営業利益	41,744	40,656	451,235
その他の収益(費用)：			
受取利息及び配当金(注記 20)	500	485	5,405
為替差益		281	
支払利息	(2,655)	(2,638)	(28,703)
災害による損失(注記 12)		(2,296)	
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額		(1,762)	
減損損失(注記 5)	(746)		(8,061)
受取保険金(注記 12)		2,038	
店舗閉鎖損失引当金繰入額	(300)		(3,243)
その他—純額(注記 3)	(217)	(448)	(2,346)
その他の収益(費用)合計—純額	(3,418)	(4,340)	(36,948)
税金等調整前当期純利益	38,326	36,316	414,287
法人税等(注記 13)：			
法人税、住民税及び事業税	17,339	15,826	187,423
法人税等調整額	(954)	67	(10,310)
法人税等合計	16,385	15,893	177,113
少数株主損益調整前当期純利益	21,941	20,423	237,174
少数株主持分損益	76	67	820
当期純利益	¥ 21,865	¥ 20,356	\$ 236,354
	円		米ドル
	2013	2012	2013
普通株式1株当たり情報(注記 2.v及び19)：			
1株当たり当期純利益	¥120.70	¥112.37	\$1.30
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	120.65	112.33	1.30
当期配当金	22.00	21.00	0.24

連結包括利益計算書

▼ イオンモール株式会社及び子会社
2013年2月28日終了連結会計年度

	百万円		千米ドル(注記1)
	2013	2012	2013
少数株主損益調整前当期純利益	¥21,941	¥20,423	\$237,174
その他の包括利益(注記 18)			
その他有価証券評価差額金	66	38	708
為替換算調整勘定	3,402	(8)	36,776
その他の包括利益合計	3,468	30	37,484
包括利益(注記 18)	¥25,409	¥20,453	\$274,658
内訳(注記 18)：			
親会社株主に係る包括利益	¥25,143	¥20,386	\$271,788
少数株主に係る包括利益	266	67	2,870

連結財務諸表注記参照

連結株主資本等変動計算書

イオンモール株式会社及び子会社
2013年2月28日終了連結会計年度

	千株	百万円									
		その他の包括利益累計額									
	流通株式数	資本金	資本剰余金	新株予約権	利益剰余金	自己株式	その他 有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	小計	少数株主 持分	純資産合計
2011年2月21日 残高	181,125	¥16,671	¥16,980	¥117	¥143,178	¥(26)	¥226	¥ (133)	¥177,013	¥ 604	¥177,617
当期純利益					20,356				20,356		20,356
ストック・オプション の行使	14	13	12						25		25
配当金(1株当たり 21円)					(3,623)				(3,623)		(3,623)
自己株式の取得						(1)			(1)		(1)
連結会計期間中 の増減				8			38	(8)	38	62	100
2012年2月20日 残高	181,139	16,684	16,992	125	159,911	(27)	264	(141)	193,808	666	194,474
当期純利益					21,865				21,865		21,865
ストック・オプション の行使	8	8	8						16		16
配当金(1株当たり 22円)					(3,985)				(3,985)		(3,985)
自己株式の取得	(1)					(1)			(1)		(1)
連結会計期間中 の増減				17			66	3,402	3,485	1,923	5,408
2013年2月28日 残高	181,146	¥16,692	¥17,000	¥142	¥177,791	¥(28)	¥330	¥3,261	¥215,188	¥2,589	¥217,777

	千米ドル(注記 1)									
	資本金	資本剰余金	新株予約権	利益剰余金	自己株式	その他の包括利益累計額			少数株主持分	純資産合計
						その他 有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	小計		
2012年2月20日 残高	\$180,345	\$183,683	\$1,347	\$1,728,577	\$(296)	\$2,858	\$(1,515)	\$2,094,999	\$ 7,197	\$2,102,196
当期純利益				236,354				236,354		236,354
ストック・オプション の行使	85	84						169		169
配当金(1株当たり 0.24ドル)				(43,077)				(43,077)		(43,077)
自己株式の取得					(9)			(9)		(9)
連結会計期間中 の増減			186			708	36,776	37,670	20,788	58,458
2013年2月28日 残高	\$180,430	\$183,767	\$1,533	\$1,921,854	\$(305)	\$3,566	\$35,261	\$2,326,106	\$27,985	\$2,354,091

連結キャッシュ・フロー計算書

イオンモール株式会社及び子会社
▼ 2013年2月28日終了連結会計年度

	百万円		千米ドル(注記1)
	2013	2012	2013
営業活動によるキャッシュ・フロー：			
税金等調整前当期純利益	¥ 38,326	¥ 36,316	\$ 414,287
調整：			
法人税等の支払額	(15,271)	(19,378)	(165,072)
災害損失		2,296	
災害損失の支払額	(1,493)	(444)	(16,144)
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額		1,762	
減価償却費	21,621	20,740	233,720
減損損失	746		8,061
資産及び負債の増減：			
営業未収入金の減少(増加)	1,088	(538)	11,764
営業未払金の減少	(792)	(490)	(8,561)
専門店預り金の増加(減少)	17,009	(25,073)	183,866
貸倒引当金の減少	(30)	(29)	(330)
退職給付引当金の増加	33	54	362
その他	1,990	8,032	21,506
調整額合計	24,901	(13,068)	269,172
営業活動によるキャッシュ・フロー	63,227	23,248	683,459
投資活動によるキャッシュ・フロー：			
有形固定資産の取得による支出	(53,536)	(73,044)	(578,709)
有形固定資産の売却による収入	2,140	163	23,131
長期前払費用の取得による支出(注記 3)	(14,424)	(944)	(155,920)
差入保証金の差入れによる支出	(1,261)	(1,518)	(13,632)
差入保証金の返還による収入	2,325	2,575	25,128
差入保証金の売却による収入		5,519	
預り保証金の返還による支出	(6,134)	(6,000)	(66,306)
預り保証金の預りによる収入	5,063	6,028	54,731
その他(注記 3)	(3,924)	(1,102)	(42,409)
投資活動によるキャッシュ・フロー	(69,751)	(68,323)	(753,986)
財務活動によるキャッシュ・フロー：			
短期借入金の純増減額	(12,655)	12,455	(136,796)
長期借入れによる収入	54,934	39,200	593,820
長期借入金の返済による支出	(29,458)	(22,135)	(318,426)
社債の発行による収入	25,000		270,241
配当金の支払額	(3,985)	(3,623)	(43,077)
少数株主からの払込みによる収入	1,664		17,983
その他	(7)	(7)	(74)
財務活動によるキャッシュ・フロー	35,493	25,890	383,671
現金及び現金同等物の評価差額	1,883	(5)	20,357
現金及び現金同等物の増加額(減少)	30,852	(19,190)	333,501
現金及び現金同等物の期首残高	8,441	27,631	91,241
現金及び現金同等物の期末残高(注記 14)	¥ 39,293	¥ 8,441	\$ 424,742

1. 連結財務諸表作成の基礎となる事項

連結財務諸表は日本の金融商品取引法及び関連する規定に基づき、国際財務報告基準の会計原則の適用や開示の要件が一部異なる日本において一般に公正妥当と認められた会計原則（日本版GAAP）に従って作成されている。

これらの連結財務諸表の作成に当たり、日本国外の読者にとって、より分かりやすいものにするため、日本国内で開示された連結財務諸表の一部組替を実施している。また、2013年度の表示に合わせるため2012年度連結財務諸表を組替表示している。

連結財務諸表はイオンモール株式会社（以下「会社」と称する）が設立され、事業を営んでいる国の通貨である日本円で表記されている。日本円から米ドルへの換算は日本国外の読者に対する利便性のためにのみ行われるものであり、2013年2月28日の概算換算レートである1ドル92.51円のレートを使用して行われている。このような換算は円貨額が、そのレートまたはその他のレートにより米ドルに換算しうると解釈されるべきものではない。

2. 重要な会計方針

a. 決算日変更

親会社であるイオン（株）と一致させるため、2012年5月15日開催の定期株主総会の決議に基づき、会社の決算日を2月20日から2月末日に変更している。変更に伴い、2013年2月28日終了の当連結会計年度の期間は12ヶ月と8日間となっている。

b. 連結範囲

2013年2月28日現在の連結財務諸表は、会社と子会社21社（2012年は5社、以下それらを併せて「グループ」と称する）を含んでいる。当年度に新たに設立した下記の会社は2013年2月28日の連結の範囲に含めている。

Suzhou Industrial Park MALL Investment Limited
AEON MALL YOUYA (TIANJIN) BUSINESS MANAGEMENT CO., LTD.
SUZHOU MALL REAL ESTATE DEVELOPMENT CO., LTD.
AEON MALL (SUZHOU) BUSINESS MANAGEMENT CO., LTD.
PT. AEON MALL INDONESIA
WEDZ MALL Investment Limited
AEON MALL (GUANGDONG) BUSINESS MANAGEMENT CO., LTD.
Hangzhou Yuhang Liangzhu MALL Investment Limited
PT. AMSL INDONESIA
HIWADA SHOPPING MALL CO., LTD.
H.M.J. CO., LTD.
WUHAN MALL REAL ESTATE DEVELOPMENT CO., LTD.
AEON MALL HIMLAM Company LIMITED
AEON MALL (HUBEI) BUSINESS MANAGEMENT CO., LTD.
AEON MALL VIETNAM CO., LTD.
AEON MALL (JIANGSU) BUSINESS MANAGEMENT CO., LTD.

支配力基準のもと、会社から直接あるいは間接的に支配が及ぶ会社は連結対象としている。

企業集団内における全ての重要な債権債務残高、取引高及びグループ内の取引から生じる資産に含まれている全ての重要な未実現利益は、連結上消去されている。

c. 連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理

2006年5月に企業会計基準委員会から「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」（実務対応報告 第18号）が公表された。これは以下のことを定めている。（1）連結財務諸表作成

における同一環境下で行なわれた同一の性質の取引等について、親会社及び子会社の採用する会計処理の原則及び手続は、原則として統一しなければならない。(2) 在外子会社の財務諸表が国際財務報告基準または米国基準によって作成されているときには、当面の間、それらを連結決算手続上利用することができるものとする。(3) その場合であっても、以下に示す6項目については、連結決算手続上、当期純利益が適切に計上されるよう当該子会社の会計処理を修正しなければならない。1) のれんの償却処理 2) 退職給付会計における数理計算上の差異の費用処理 3) 研究開発費の支出時費用処理 4) 投資不動産の時価評価及び固定資産の再評価の取り消し 5) 当期純利益からの少数株主損益の除外。

d. 現金同等物

現金同等物は容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない短期投資で構成されている。

現金同等物には、取得日から3ヶ月以内に期限の到来する定期預金や、イオン(株)(会社の親会社)への運用資金の寄託金が含まれている。

e. 有価証券及び投資有価証券

有価証券及び投資有価証券は、経営者の保有意図に基づいて以下のように分類され、処理されている。

(1) 売買目的有価証券は、短期間の価格変動により利益を得ることを目的として保有するものであり、時価をもって表示され、未実現利益及び損失は利益に含められる。(2) 満期保有目的の債券は、経営者がその有価証券を満期まで保有する積極的な意図と能力を有するものであり、表示される。それは償却原価法により算定される。(3) 上記に含まれないその他有価証券は、時価で報告され、未実現利益、損失は税効果控除後に、純資産の独立科目として報告される。

時価のないその他有価証券は移動平均法による原価法により評価している。時価等が一時的に下落したものと考えられるもの以外の投資有価証券については、正味実現可能価格まで評価減を行い、損失を計上する。

f. 貸倒引当金

貸倒引当金は過去の貸倒実績及び回収不能見込額の見積りに基づいて計上されている。

g. 有形固定資産

有形固定資産は取得原価で計上されている。減価償却費の算定に当たっては、見積耐用年数に基づく定額法を採用している。耐用年数の範囲は、建物及び構築物が主として3年から39年、器具備品が2年から20年となっている。

h. 長期性資産

グループは事象や状況の変化があり資産や資産グループの帳簿価額が回復しない可能性がある場合には、いつでも長期性資産についての評価を行っている。継続的使用と使用後の処分によって生ずると見込まれる割引前将来キャッシュ・フローの合計額が資産または資産グループの帳簿価額を下回る場合は減損損失を認識する。資産の帳簿価額が回収可能価額を上回る金額が、減損損失の金額として測定される。回収可能価額は、資産の継続的使用と使用後の処分によって生ずると見込まれるキャッシュ・フローの割引現在価値と正味売却可能価額のどちらか高い金額である。

i. 長期前払費用

長期前払費用は4年から50年の契約期間等に基づき定額法を採用している。

j. 店舗閉鎖損失引当金

閉店に伴い発生する損失に備えるため、経営陣が店舗閉鎖を決定した時、合理的に見込まれる中途解約違約金等の閉店関連損失見込額を計上している。

k. 差入保証金及び預り保証金

会社が運営するショッピングモールは一般的に20年以内の賃貸借契約により賃借している。賃貸借契約は、会社が賃主に差入れることを要求している。

会社は一般的に20年以内の賃貸借契約を締結しているショッピングモールのテナントから敷金（預り保証金として表示）を受け取る。

l. 社債発行費

社債発行費は、発行時に費用処理している。

m. 退職給付引当金及び年金

会社は全ての従業員が対象となる確定給付型の企業年金基金制度並びに退職金前払制度及び確定拠出年金制度を設けている。退職給付引当金は貸借対照表日の退職給付債務及び年金資産をもとに計上している。

n. 資産除去債務

企業会計基準委員会は2008年3月31日に「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号）を公表した。この会計基準では、資産除去債務とは、有形固定資産の取得、建設、開発または通常の使用によって生じ、当該有形固定資産の除去に関して法令または契約で要求される法律上の義務及びそれに準ずるものをいう。

資産除去債務は、合理的な見積もりがなされる場合には将来資産を除去するために必要とされるキャッシュ・フローの割引現在価値を計上する。資産除去債務の金額を合理的に見積もることができない場合には、これを計上せず、当該債務を合理的に見積もることができるようになった時点で負債を計上する。資産除去債務に対応する除去費用は、資産除去債務を計上した時に、当該負債の計上額と同額を、関連する有形固定資産の帳簿価額に加える。資産計上された資産除去債務に対する除去費用は、減価償却を通じて、当該有形固定資産の残存耐用年数にわたり、各期に費用配分する。時の経過による資産除去債務の調整額は、その発生時の費用として処理する。当初の割引前の将来キャッシュ・フローに見積もりの変更が生じた場合の当該見積もりの変更による調整額は、資産除去債務の帳簿価額及び関連する有形固定資産の帳簿価額に加減して処理する。

会社は2011年2月21日にこの会計基準を適用した。この影響により営業利益が315百万円、税金等調整前当期純利益が2,077百万円減少した。

o. スtock・オプション

企業会計基準委員会は「ストック・オプション等に関する会計基準」（企業会計基準第8号）とそれに関連する解釈指針を公表した。2006年5月1日以降に新たに付与されたストック・オプションに適用される。この基準では、会社が、ストック・オプションを従業員に付与した場合には、対価となる費用を、付与日における公正価値に基づき、物や役務を受領すると考えられる期間にわたり、認識することを要求している。さらに、この基準では、会社が、従業員以外にストック・オプションを付与した場合にも、ストック・オプション若しくは受領した物またはサービスの公正価値のいずれかに基づき処理を行うことを要求している。貸借対照表においては、ストック・オプションは、行使されるまでの間、新株予約権として純資産の部に独立して表示される。この基準は、株式の価値に基づき株式で決済される取引が範囲とされているが、株式の価値に基づき現金で決済される取引については含まれない。さらに、この基準では、非公開会社でストック・オプションの公正価値を信頼性のある形で推定できない場合には、その本源的価値で評価することを認められている。

p. リース

2007年3月に企業会計基準委員会から、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）が公表された。これは1993年6月に公表された前会計基準を改訂したものである。改訂後のリース取引に関する会計基準は、2008年4月1日以後開始する連結会計年度から適用された。

借手側

改定前のリース基準の下では、借手に所有権が移転すると認められるファイナンス・リース取引は資産として計上する必要がある。しかし、それ以外のファイナンス・リース取引については、所定の事項（仮に資産計上した場合の情報）を借手の財務諸表に注記することにより賃貸借取引として処理することが認められていた。改訂後の会計基準においては、全てのファイナンス・リース取引はリース資産・リース債務として貸借対照表上に計上する必要がある。なお、改定されたリース基準では、変更日に存在し、かつ、所有権が借手に移転しないファイナンス・リース取引は、仮に資産計上した場合の情報を借手側の財務諸表に注記することにより、賃貸借取引として処理することが認められている。

その他のすべてのリース取引は賃貸借取引として処理をしている。

貸手側

改定前のリース基準の下では、借手に所有権が移転すると認められるファイナンス・リース取引は売上として計上する必要がある。しかし、それ以外のファイナンス・リース取引については、所定の事項（仮に売上計上した場合の情報）を貸手の財務諸表に注記することにより賃貸借取引として処理することが認められていた。改定後の会計基準においては、借手に所有権が移転するファイナンス・リースはリース債権として認識され、借手に所有権が移転すると認められる以外のファイナンス・リースは、リース投資資産として認識される。

その他のすべてのリース取引は賃貸借取引として処理をしている。

会社は2009年2月20日からこの会計基準を適用した。

q. 取締役に対する業績報酬

取締役に対する業績報酬で、その会計年度に属すると認められるものについては未払計上されている。

r. 法人税等

法人税等は、連結損益計算書に記載されている税金等調整前当期純利益をもとに算定される。将来的に税務上で発生する簿価と税務上の資産・負債の差額との間の一時的な差異についての繰延税金資産と負債を認識するために、資産負債法が用いられる。繰延税金は一時差異に対して現在制定されている税法に基づき測定される。

s. 外貨建取引

外貨建のすべての短期及び長期の金銭債権債務は連結貸借対照表日の為替相場により円に換算される。為替換算損益は為替予約によりヘッジされていない場合は連結損益計算書に計上される。

t. 外貨建財務諸表

海外の連結子会社の貸借対照表科目は純資産項目を除き、貸借対照表日の為替相場により円に換算される。ただし、純資産項目については発生時の為替相場による円換算額を付する。この方法から生じる換算差額は純資産の部に「為替換算調整勘定」として区分掲記される。収益及び費用項目は期中平均為替相場による円換算額を付する。

u. デリバティブ及びヘッジ会計

会社は金利変動リスクに対応するため、金利スワップを使用している。会社は金利リスクを減少するために金利スワップを利用している。会社はトレーディング目的及び投機目的で、デリバティブ取引を行わない。

デリバティブ取引は以下のように分類され、処理されている。(a)すべてのデリバティブは時価により資産または負債に計上され、デリバティブ取引から発生する損益は連結損益計算書に計上されている。(b)ヘッジ手段とヘッジ対象との間に高い関連性及び有効性が認められヘッジ会計の要件を満たす場合において、ヘッジ目的で利用するデリバティブ取引による損益はヘッジ対象の終了まで繰り延べる。

ヘッジ会計の要件を満たし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては時価の再測定を行わず、支払利息または受取利息に含めて計上されているスワップ取引にかかる支払額または受取額を再測定する。

v. 1株当たり情報

1株当たり当期純利益は、普通株主に帰属する当期純利益を株式分割の遡及調整をした後の各連結会計年度の加重平均株式数で除すことにより算出される。

潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、証券の権利行使による株式の発行や普通株式への転換による潜在的な希薄化効果を反映し、また株式分割があった場合には遡及調整する。潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、期首に（もしくは、発行の方が遅ければ発行時に）発行済の転換社債をすべて転換したと仮定して、支払利息に税効果を加味して調整し、またワラントについては全て行使されたと仮定して算定する。

連結損益計算書における1株当たり配当は、それぞれの連結会計年度に対応する配当であり、その連結会計年度の終了後に支払われる配当金を含んでいる。

w. 会計上の変更及び誤謬の訂正

会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準—2009年12月に企業会計基準委員会より「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号）が公表された。この会計基準と適用指針は以下のとおりである。

(1) 会計方針の変更

会計基準等に特定の経過的な取扱いが定められていない場合には、新たな会計方針を過去の期間のすべてに遡及適用する。会計基準等に特定の経過的な取扱いが定められている場合には、その経過的な取扱いに従う。

(2) 表示方法の変更

財務諸表の表示方法を変更した場合には、原則として表示する過去の財務諸表について、新たな表示方法に従い財務諸表の組替えを行う。

(3) 会計上の見積りの変更

会計上の見積りの変更は、当該変更が変更期間のみに影響する場合には、当該変更期間に会計処理を行い、当該変更が将来の期間にも影響する場合には、将来にわたり会計処理を行う。

(4) 過去の誤謬

過去の財務諸表における誤謬が発見された場合には、修正再表示する。

本会計基準は、2011年4月1日以後開始する会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正から適用する。

x. 新会計基準

退職給付に関する会計基準

2012年5月17日に企業会計基準委員会は、「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号）を公表した。これは、2009年まで続いて一部改正されていた適用指針および1998年に企業会計審議会が公表し、2000年4月1日から適用された退職給付に係る会計基準を改訂したものである。

主な改正点は以下のとおりである。

(a) 貸借対照表での取扱い

現在、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用については貸借対照表に計上せず、これに対応する部分を除いた、積立状況を示す額（積立不足あるいは積立超過）を負債または資産として計上することとしている。改正された会計基準の下では、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を、税効果を調整の上、純資産の部（その他の包括利益累計額）に計上することとし、積立状況を示す額をそのまま負債または資産として計上することとした。

(b) 損益計算書及び包括利益計算書（または損益及び包括利益計算書）での取扱い

改正された会計基準は、数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法については変更していない。従来どおり平均残存勤務期間以内の一定の年数で規則的に費用処理されることとなった。この結果、数理計算上の差異及び過去勤務費用の当期発生額のうち、費用処理されていない部分をその他の包括利益に含めて計上し、その他の包括利益累計額に計上されている未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務

費用のうち、当期に当期純利益を構成する項目として費用処理された部分については、その他の包括利益の調整（組替調整）を行うこととした。

当該会計基準とその適用指針は、2013年4月1日以降開始する会計年度の年度末に係る財務諸表から、あるいは2013年4月1日以降開始する会計年度の期首から早期適用できることとしている。しかしながら、その前期の連結財務諸表への当該会計基準の遡及適用を要しない。

会社は、2014年3月1日に開始する会計年度末から当該改正された会計基準の適用を予定しており、当該会計基準等の適用による影響額は評価中である。

3. 表示区分の変更

連結損益計算書

2012年2月20日終了の会計年度では「その他の収益（費用）」で独立開示していた「固定資産除却損」及び「受取退店違約金」は金額が減少したため、「その他」に含めている。2012年2月20日終了の会計年度で独立開示していた「固定資産除却損」及び「受取退店違約金」の金額はそれぞれ814百万円、504百万円である。

連結キャッシュ・フロー計算書

2012年2月20日終了の会計年度では「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「長期前払費用の取得による支出」は金額が増加したため、独立開示している。2012年2月20日終了の会計年度で「その他」に含めていた「長期前払費用の取得による支出」の金額は944百万円である。

4. 投資有価証券

2013年2月28日及び2012年2月20日における投資有価証券は以下のとおりである：

	百万円		千米ドル
	2013	2012	2013
投資有価証券			
株式	¥ 839	¥746	\$ 9,074
その他	326	46	3,524
合計	¥1,165	¥792	\$12,598

2013年2月28日及び2012年2月20日における有価証券の簿価及び公正な評価額は以下のとおりである：

	百万円			
	2013			
	取得原価	未実現利益	未実現損失	時価
その他有価証券－株式	¥328	¥512	¥ (1)	¥839

	百万円			
	2012			
	取得原価	未実現利益	未実現損失	時価
その他有価証券－株式	¥336	¥429	¥(19)	¥746

	千米ドル			
	2013			
	取得原価	未実現利益	未実現損失	時価
その他有価証券－株式	\$3,545	\$5,536	\$(7)	\$9,074

2013年2月28日及び2012年2月20日におけるその他有価証券のうち時価のないものは以下のとおりである：

	簿価		千米ドル
	百万円	2012	
	2013		2013
株式	¥326	¥46	\$3,524

2013年2月28日終了連結会計年度に発生したその他有価証券の減損は8百万円（88千米ドル）であった。2012年2月20日終了連結会計年度に発生した減損はない。

5. 長期性資産

グループは2013年2月28日及び2012年2月20日時点の長期性資産の評価を実施した。その結果、2013年2月28日終了連結会計年度において、以下の長期性資産で746百万円（8,061千米ドル）の減損を認識した。2012年度に減損の認識はなかった。

用途	資産の種類	所在地	百万円	千米ドル
			2013	2013
ショッピングモール	建物及び構築物	大阪府	¥746	\$8,061
合計			¥746	\$8,061

グループはショッピングモールをキャッシュ・フローを生む最小の単位とし、遊休資産については個別に独立した単位として分類している。大阪府の物件はスクラップ&ビルド計画により帳簿価格を回収可能価格まで減額し、減少額をその他費用の減損損失として計上した。資産グループの回収可能価額は使用価値により測定している。

使用価値は将来キャッシュ・フローの割引現在価値に基づいている。2013年2月28日終了連結会計年度の割引率は7.0%であった。

6. 賃貸等不動産

企業会計基準委員会は2008年9月に「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号）を公表した。この会計基準及び適用指針は、2010年4月1日以降開始する会計年度から適用された。グループは、この新しい会計基準と適用指針を2011年2月20日に適用している。

グループは日本全国、及び海外（アセアン地域）において、ショッピングモール等の賃貸不動産を所有している。2013年2月28日及び2012年2月20日終了連結会計年度におけるこれらの賃貸不動産の賃貸収入と営業費用はそれぞれ35,299百万円（381,574千米ドル）と31,919百万円である。

これらの連結貸借対照表上の簿価、増減及び時価は以下のとおりである：

百万円			
簿価		時価	
2012年2月21日	増加及び減少	2013年2月28日	2013年2月28日
¥408,522	¥33,426	¥441,948	¥701,633

百万円			
簿価		時価	
2011年2月21日	増加及び減少	2012年2月20日	2012年2月20日
¥348,071	¥60,451	¥408,522	¥634,888

千米ドル			
簿価		時価	
2012年2月21日	増加及び減少	2013年2月28日	2013年2月28日
\$4,415,977	\$361,326	\$4,777,303	\$7,584,401

注

1) 連結貸借対照表上の簿価は取得価額から減価償却累計額と減損損失累計額を控除している。

2) 当連結会計年度における主な増加は不動産の取得54,469百万円(588,794千米ドル)であり、主な減少は減価償却18,446百万円(199,396千米ドル)である。

3) 時価は主に不動産鑑定による評価に基づき測定したものである。

7. 短期借入金、長期借入金及び社債

2013年2月28日及び2012年2月20日現在の短期借入金、長期借入金及び社債の内訳は以下のとおりである：

	百万円		千米ドル
	2013	2012	2013
主に銀行からの借入金		¥ 5,655	
0.63%から0.94% (2012年)		7,000	
コマーシャル・ペーパー、0.2% (2012)		¥ 12,655	
合計			
期間が2020年までで、2013年度の利子率の範囲は0.27%から5.10%で、2012年度のそれは0.27%から6.00%の銀行または保険会社からの借入金			
有担保	¥ 11,852	¥ 13,943	\$ 128,118
無担保	150,094	120,314	1,622,461
合計	161,946	134,257	1,750,579
1年内返済予定	(31,397)	(28,365)	(339,393)
1年内返済予定を除く長期借入金	¥130,549	¥105,892	\$1,411,186

2013年2月28日現在の長期借入金の年度ごとの満期は以下のとおりである：

2月28日終了連結会計年度	百万円	千米ドル
2014	¥ 31,397	\$ 339,393
2015	11,258	121,693
2016	24,700	266,995
2017	34,190	369,582
2018	48,170	520,701
2019及びそれ以降	12,231	132,215
合計	¥161,946	\$1,750,579

2013年2月28日及び2012年2月20日現在の社債の内訳は以下のとおりである：

	百万円		千米ドル
	2013	2012	2013
イオンモール株式会社発行：			
無担保社債(利率1.60% 償還期限2013年)	¥10,000	¥10,000	\$108,096
無担保社債(利率1.54% 償還期限2014年)	23,000	23,000	248,622
無担保社債(利率0.50% 償還期限2017年)	10,000		108,096
無担保社債(利率0.80% 償還期限2019年)	15,000		162,145
株式会社日和田ショッピングモール発行：			
無担保社債(利率0.35% 償還期限2016年)	200		2,162
合計	¥58,200	¥33,000	\$629,121

2013年2月28日現在の社債の年度ごとの満期は以下のとおりである：

2月28日終了連結会計年度	百万円	千米ドル
2014	¥10,000	\$108,096
2015	23,000	248,622
2017	200	2,162
2018	10,000	108,096
2019及びそれ以降	15,000	162,145
合計	¥58,200	\$629,121

2013年2月28日現在、担保を付された長期借入金及びその他の負債は以下のとおりである：

	百万円	千米ドル
1年内返済予定の長期借入金	¥ 2,143	\$ 23,167
1年内返還予定の預り保証金	109	1,180
長期借入金	9,709	104,951
預り保証金	2,557	27,636
合計	¥14,518	\$156,934

2013年2月28日現在、長期借入金及びその他のために担保として提供された簿価資産は以下のとおりである：

	百万円	千米ドル
土地	¥19,232	\$207,897
建物及び構築物（減価償却累計額控除後）	48,773	527,214
合計	¥68,005	\$735,111

8. 退職給付引当金及び年金

会社は従業員のために退職金制度を持っている。会社は、全ての従業員を対象とする確定給付企業年金制度ならびに確定拠出企業年金制度及び前払退職年金制度を設けている。

多くの場合、雇用者による雇用の終了は、終了の時期や役務提供期間その他の要素に応じた支払率に基づいて決定される退職給付を雇用者に権利付与することにつながる。そのような退職給付は退職一時金を構成することとなる。雇用者は、会社都合による退職や、定年退職、死亡、優遇退職の場合には、通常より多額の退職給付支給義務を負うこととなる。

2013年2月28日及び2012年2月20日の従業員に対する退職給付債務は以下のとおりである：

	百万円		千米ドル
	2013	2012	2013
退職給付債務	¥(1,511)	¥(1,466)	\$(16,327)
年金資産	1,121	1,007	12,115
未認識数理計算上の差異	191	293	2,060
退職給付引当金	¥ (199)	¥ (166)	\$ (2,152)

2013年2月28日及び2012年2月20日終了年度に係る退職給付費用の構成要素は以下のとおりである：

	百万円		千米ドル
	2013	2012	2013
勤務費用	¥ 63	¥ 53	\$ 686
利息費用	28	31	301
期待運用収益	(13)	(12)	(145)
数理計算上の差異の費用処理額	75	76	814
その他(注)	141	130	1,527
退職給付費用	¥294	¥278	\$3,183

注 「その他」は確定拠出年金の掛金支払額及び退職金前払制度による従業員に対する支払が含まれている。

2013年2月28日及び2012年2月20日終了年度に係る退職給付債務の計算の基礎に関する事項は以下のとおりである：

	2013	2012
割引率	1.9%	1.9%
期待運用収益率	1.33%	1.21%
数理計算上の差異の処理年数	10年	10年
過去勤務債務の額の処理年数	発生年度で一括処理	発生年度で一括処理

9. 資産除去債務

2013年2月28日及び2012年2月20日終了連結会計年度に係る資産除去債務の増減は以下のとおりである：

	百万円		千米ドル
	2013	2012	2013
期首残高	¥6,114	¥ 5,991	\$66,095
時の経過による調整額	121	123	1,305
期末残高	¥6,235	¥ 6,114	\$67,400

10. 純資産の部

日本の会社は日本の会社法（以下、会社法）に準拠することとされた。会社法による財務や会計事象に影響を与える重要な変更の概要は以下のとおりである。

a. 配当

会社法の下では、会社は株主総会の決議に基づく期末配当に加えて、会計年度のいつでも配当をすることができる。(1)取締役会があり、(2)独立監査人があり、(3)監査役会があり、(4)会社の定款により取締役会の任期が通常の2年ではなく1年に規定されている、といった基準を満たす会社である場合には、会社が定款でその旨を記載することにより、取締役会は会計年度のいつでも配当（現物配当を除く）が可能である。会社は、上記の全ての基準を満たしている。

会社法は、会社が一定の制限や要件を満たせば、株主に現物配当をすることを認めている。

会社の定款で規定されていれば、中間配当は取締役会決議に基づいて1年に1回することができる。会社法では、配当や自己株式を購入できる金額に対して一定の制限を課している。その制限は株主への分配可能金額として定義される。しかし、配当後の純資産額は300万円以上に維持しなければならない。

b. 資本金及び資本剰余金の増加・減少・変更

会社法は資本準備金（資本剰余金の一部）及び利益準備金（利益剰余金の一部）の合計が資本金の25%に達するまで、配当金の10%を、配当金が支払われる原資に応じて利益準備金または資本準備金に積み立てることを要求している。会社法では資本準備金及び利益準備金を制限なく取り崩すことができる。また、会社法は資本金、準備金、すなわち資本準備金と利益準備金、その他の資本剰余金、利益剰余金は株主総会の決議に基づき一定の条件のもとでこれらの勘定間で変更することも認められる。

c. 自己株式及び自己新株予約権

会社法は会社が取締役会の決議により自己株式を取得し、処分することも規定している。購入した自己株式の金額は、特別な計算により決定される株主への分配可能金額を超えることはできない。会社法の下では、自己新株予約権は、以前では負債として開示されていたが、今後は純資産の部の構成要素として開示される。また会社法上、会社は自己新株予約権及び自己株式のいずれも購入することが可能である。自己新株予約権は純資産の部の構成要素として開示されるか、または新株予約権から直接控除される。

11. スtock・オプション

2013年2月28日現在存在しているStock・オプションは以下のとおりである：

Stock・オプション	付与対象者	Stock・オプション付与数	承認日	行使価格	行使期間
2007 Stock・オプション	取締役17名	20,200株	2008年 4月21日	¥1 (\$0.01)	自2008年5月21日 至2023年5月20日
2008 Stock・オプション	取締役16名	29,400株	2009年 4月21日	¥1 (\$0.01)	自2009年5月21日 至2024年5月20日
2009 Stock・オプション	取締役12名	24,100株	2010年 4月21日	¥1 (\$0.01)	自2010年5月21日 至2025年5月20日
2010 Stock・オプション	取締役11名	18,900株	2011年 4月21日	¥1 (\$0.01)	自2011年5月21日 至2026年5月20日
2011 Stock・オプション	取締役12名	20,300株	2012年 4月21日	¥1 (\$0.01)	自2012年5月21日 至2027年5月20日

Stock・オプションの状況は以下のとおりである：

	2007 Stock・ オプション (株数)	2008 Stock・ オプション (株数)	2009 Stock・ オプション (株数)	2010 Stock・ オプション (株数)	2011 Stock・ オプション (株数)
2012年2月20日終了連結会計年度					
権利未確定：					
2011年2月20日—未確定					
付与				18,900	
失効					
権利確定				(18,900)	
2012年2月20日—未確定					
権利確定：					
2011年2月20日—未確定	15,200	27,500	24,100		
権利確定				18,900	
権利行使	(3,500)	(5,700)	(4,100)	(1,100)	
失効					
2012年2月20日—未確定	11,700	21,800	20,000	17,800	

2013年2月28日終了連結会計年度

権利未確定：

2012年2月20日—未確定

付与 20,300

失効

権利確定 (20,300)

2013年2月28日—未確定

権利確定：

2012年2月20日—未確定 11,700 21,800 20,000 17,800

権利確定 20,300

権利行使 (3,400) (3,100) (1,600)

失効

2013年2月28日—未確定 8,300 18,700 20,000 17,800 18,700

権利行使価格

¥1 ¥1 ¥1 ¥1 ¥1

(\$0.01) (\$0.01) (\$0.01) (\$0.01) (\$0.01)

権利行使時平均株価

¥2,172 ¥2,171 ¥1,909

(\$23) (\$23) (\$21)

付与日における公正な評価単価

¥2,750 ¥1,197 ¥1,741 ¥1,769 ¥1,620

(\$30) (\$23) (\$19) (\$19) (\$18)

2011 ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

株価変動性 42.31%

予想残存期間 7.5年

予想配当 21円／株

無リスク利子率 0.59%

12. 災害による損失

グループは、2012年2月20日終了連結会計年度に2011年3月11日に発生した東日本大震災により被害を受けた建物と構築物の復旧費用等で2,296百万円の損失を計上した。グループは2012年2月20日終了連結会計年度に地震保険の適用により2,038百万円の受取保険金を計上した。

13. 法人税等

会社及び国内子会社は、日本の国税及び地方税が課される。2013年2月28日及び2012年2月20日終了連結会計年度における法定実効税率は40.6%である。

2013年2月28日及び2012年2月20日における繰延税金資産及び負債は以下のとおりである：

	百万円		千米ドル
	2013	2012	2013
繰延税金資産：			
未払事業税	¥ 670	¥ 550	\$ 7,247
有形固定資産	4,877	4,669	52,715
長期前払費用	542	442	5,860
退職給付引当金	73	63	787
資産除去債務	2,214	2,171	23,927
その他	798	455	8,628
繰延税金資産計	9,174	8,350	99,164
繰延税金負債：			
全面時価評価法による評価差額	136		1,473
建設協力金及び長期前払費用	523	484	5,652
固定資産圧縮積立金	234	236	2,534
特別償却準備金	859	959	9,288
資産除去債務に対応する除去費用	1,366	1,433	14,762
その他有価証券評価差額金	182	146	1,963
繰延税金負債計	3,300	3,258	35,672
繰延税金資産の純額	¥5,874	¥5,092	\$63,492

2013年2月28日及び2012年2月20日終了連結会計年度の連結損益計算書における法人税等の負担率と法定実効税率との差異は以下のとおりである：

	2013	2012
法定実効税率	40.6%	40.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	0.1
住民税均等割額	0.2	0.1
税効果を認識していない連結子会社の欠損金	2.0	1.1
税率の変更		1.9
その他	(0.1)	0.0
法人税等の負担率	42.8%	43.8%

2011年12月2日に日本で制定された新しい税制改革法律に伴い、2012年4月1日以降開始する連結会計年度から有効とされる法定実行税率を40.6%から37.9%に変更し、そしてその後2015年3月31日までを35.5%に変更した。この変更の影響により、繰延税金資産及び繰延税金負債の再計算差額が673百万円であり、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が694百万円、その他有価証券評価差額が21百万円増加した。

14. キャッシュ・フロー計算書についての補足情報

2013年2月28日及び2012年2月20日終了連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書における現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との差異は以下のとおりである：

	百万円		千米ドル
	2013	2012	2013
連結貸借対照表の現金及び現金同等物	¥41,313	¥ 8,441	\$ 446,575
預入期間が3か月を超える定期預金	(2,020)		(21,833)
連結キャッシュ・フロー計算書の現金及び現金同等物	39,293	8,441	424,742

15. リース

a. 借手

グループは、器具備品、及びその他の資産に関してリースを利用している。

ファイナンス・リースに対する2013年2月28日及び2012年2月20日終了連結会計年度における賃借費用の総額は、それぞれ40,048百万円(432,903千米ドル)及び38,178百万円である：

注2.pにあるように、グループは改定前の会計基準適用時に存在した所有権が借手に移転しないファイナンス・リース取引は、オペレーティング・リースとして処理している。会社は2013年2月28日及び2012年2月20日において、所有権が借手に移転しないファイナンス・リース取引について、仮に売買取引した場合における見積もり情報は、以下のとおりである。

	百万円		
	2013		
	機械装置	器具備品	合計
取得価額相当額	¥42	¥458	¥500
減価償却累計額相当額	41	429	470
期末残高相当額	¥ 1	¥ 29	¥ 30

	百万円		
	2012		
	機械装置	器具備品	合計
取得価額相当額	¥42	¥1,191	¥1,233
減価償却累計額相当額	37	985	1,022
期末残高相当額	¥ 5	¥ 206	¥ 211

	千米ドル		
	2013		
	機械装置	器具備品	合計
取得価額相当額	\$454	\$4,951	\$5,405
減価償却累計額相当額	446	4,631	5,077
期末残高相当額	\$ 8	\$ 320	\$ 328

ファイナンス・リースに対する債務：

	百万円		千米ドル
	2013	2012	2013
1年以内			
1年超	¥16	¥192	\$169
	17	33	185
合計	¥33	¥225	\$354

ファイナンス・リースの減価償却費、支払利息及びその他の情報：

	百万円		千米ドル
	2013	2012	2013
減価償却費	¥181	¥260	\$1,955
支払利息	4	11	44
合計	¥185	¥271	\$1,999
支払リース料	¥197	¥283	\$2,127

減価償却費及び支払利息はそれぞれ定額法及び利息法により算定されており、連結損益計算書には反映されていない。

2013年2月28日及び2012年2月20日終了連結会計年度における解約不能なオペレーティング・リース取引にかかる賃貸借契約の最低額は以下のとおりである。

	百万円		千米ドル
	2013	2012	2013
1年以内	¥ 25,182	¥ 24,471	\$ 272,215
1年超	140,718	156,736	1,521,108
合計	¥165,900	¥181,207	\$1,793,323

注：

2013年2月28日の合計はグループの中国での土地使用权4,963百万円(53,650千米ドル)が含まれている。土地使用权は既に支払済みであり、連結貸借対照表上の「長期前払費用」に計上している。

b. 貸手

グループは一部のテナント用地及び他の資産をリースしている。

2013年2月28日及び2012年2月20日終了連結会計年度におけるファイナンス・リース取引に該当するサブリースから将来得られる収益は以下のとおりである：

	百万円		千米ドル
	2013	2012	2013
1年以内			
1年超	¥ 511	¥ 493	\$ 5,525
	5,754	5,417	62,195
合計	¥6,265	¥5,910	\$67,720

16. 金融商品の時価開示

(1) 金融商品に対する取り組み方針

グループはショッピングモール事業を中核として行なっている。グループは一般テナントのほか、総合小売業を運営しているイオンリテール(株)や他のイオン(株)のグループにショッピングモールの施設を賃貸している。グループは資金調達については、金融機関からの借入金や社債等を使用している。余剰の現金は、安全性の高い、銀行の定期性預金やイオン(株)に対する預け金として運用している。短期的な銀行借入は、運営資金として使用される。デリバティブ取引は投機的な目的では使用されず、財務リスクを回避する目的で使われる。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業未収入金等は、顧客の信用リスクにさらされている。

投資有価証券は、業務上関係のある株式であり、市場価格の変動リスクと信用リスクにさらされている。

差入保証金は差入先の信用リスクにさらされている。

営業未払金等は、1年以内の支払期日である。

短期借入金、長期借入金及び社債は、主に営業取引と設備投資のための資金調達である。グループが支払期日に返済を実行できなくなる流動性リスクは返済時期または償還時期の分散によって回避している。銀行借入金は市場の金利変動リスクにさらされているが、そのリスクは金利スワップを利用することによって回避している。

デリバティブの詳細は注記17を参照すること。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスクの管理

グループは内規に従い営業債権等の信用リスクを管理している。それは各事業部門が主要な顧客の支払期日と残高をモニタリングし、顧客の倒産リスクを早期に把握することが含まれている。

投資有価証券に関しては、時価のあるものは四半期毎に時価の把握を行い、時価のないものは定期的に会社の財務状況を把握している。

差入保証金の一部は、抵当権や質権によって保全されている。

市場リスクの管理(金利変動リスク)

金利スワップは、借入金や社債の支払の金利変動リスクを回避するために使われている。

投資有価証券は、市場価値や会社の財務状況を定期的にモニタリングしている。

デリバティブ取引の基本方針は内規に基づき経営会議において決定され、取引の実行及び管理は財務部門において行なわれている。

流動性リスクの管理

グループは、財務部門が資金繰り計画を基に十分な量の流動性資産を保有することにより、流動性リスクを管理している。

(4) 金融商品の時価

金融商品の時価は、市場価格に基づいている。市場価格が存在しない場合は、他の合理的な方法により算定している。

金融商品の時価は以下のとおりである：

	百万円		
	2013		
	簿価	時価	差額
現金及び現金同等物	¥41,313	¥41,313	
営業未収入金	2,262	2,262	
投資有価証券	839	839	
差入保証金(1年内回収予定(前払費用及びその他)を含む)	54,978	53,596	¥(1,382)
合計	¥99,392	¥98,010	¥(1,382)
営業未払金	¥ 4,432	¥ 4,432	
設備関係支払債務	12,398	12,398	
預り金	46,162	46,162	
未払法人税等	9,502	9,502	
長期借入金(1年内返済予定のものを含む)	161,946	163,776	¥(1,830)
社債(1年内償還予定のものを含む)	58,200	58,997	(797)
長期預り保証金(1年内返還予定のものを含む)	104,648	104,559	89
合計	¥397,288	¥399,826	¥(2,538)

	百万円		
	2012		
	簿価	時価	差額
現金及び現金同等物	¥ 8,441	¥ 8,441	
営業未収入金	3,255	3,255	
投資有価証券	746	746	
差入保証金(1年内回収予定(前払費用及びその他)を含む)	56,589	53,270	¥(3,319)
合計	¥69,031	¥65,712	¥(3,319)
短期借入金	¥ 12,655	¥ 12,655	
営業未払金	5,113	5,113	
設備関係支払債務	10,019	10,019	
預り金	28,975	28,975	
未払法人税等	7,311	7,311	
長期借入金(1年内返済予定のものを含む)	134,257	135,732	¥(1,475)
社債(1年内償還予定のものを含む)	33,000	33,609	(609)
長期預り保証金(1年内返還予定のものを含む)	104,341	103,397	944
合計	¥335,671	¥336,811	¥(1,140)
	千米ドル		
	2013		
	簿価	時価	差額
現金及び現金同等物	\$ 446,575	\$ 446,575	
営業未収入金	24,449	24,449	
投資有価証券	9,074	9,074	
差入保証金(1年内回収予定(前払費用及びその他)を含む)	594,296	579,351	\$(14,945)
合計	\$1,074,394	\$1,059,449	\$(14,945)
営業未払金	\$ 47,912	\$ 47,912	
設備関係支払債務	134,019	134,019	
預り金	498,996	498,996	
未払法人税等	102,708	102,708	
長期借入金(1年内返済予定のものを含む)	1,750,579	1,770,363	\$(19,784)
社債(1年内償還予定のものを含む)	629,121	637,734	(8,613)
長期預り保証金(1年内返還予定のものを含む)	1,131,201	1,130,252	949
合計	\$4,294,536	\$4,321,984	\$(27,448)

(a) 金融商品の時価を算定した方法と仮定は以下のとおりである。

現金及び同等物、営業未収入金

現金及び現金同等物並びに営業未収入金の簿価は、短期的に決済されるため時価にほぼ等しい。

投資有価証券

投資有価証券の時価は証券取引所の価格によっている。

差入保証金（1年内回収予定のものを含む）

差入保証金（1年内回収予定のものを含む）の時価は、回収予定時期に基づきリスクフリー・レートにて割り引いて算定している。

短期借入金、営業未払金、設備関係支払債務及び未払法人税等

短期借入金、営業未払金、設備関係支払債務及び未払法人税等は、短期的に決済されるため時価にほぼ等しい。

社債（1年内償還予定のものを含む）

会社の発行する社債の時価は、市場価格に基づいている。

長期借入金（1年以内返済予定のものを含む）

長期借入金（1年以内返済予定のものを含む）の時価は、グループの想定される借入率によって割り引いた現在価値に基づいている。

長期預り保証金（1年内返還予定のものを含む）

長期預り保証金（1年以内返還予定のものを含む）の時価はグループの想定される借入率によって割り引いた現在価値に基づいている。

デリバティブ取引

デリバティブの時価の情報は注17に含まれている。

(b) 2013年2月28日及び2012年2月20日終了連結会計年度における時価を把握することが困難な金融商品

	簿価	
	百万円	千米ドル
	2013	2012
	2013	
市場価格のない投資有価証券	¥326	¥46
		\$3,524

(c) 契約満期のある金融資産の返済予定額

	百万円			
	2013			
	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び現金同等物	¥41,313			
差入保証金 ^{※1}	2,186	¥ 8,252	¥ 8,222	¥2,617
社債	10,000	33,200	15,000	
長期借入金	31,397	118,318	12,231	
長期預り保証金 ^{※2}	1,058	3,021	780	33

	千米ドル			
	2013			
	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び現金同等物	\$446,575			
差入保証金 ^{※1}	23,627	\$ 89,203	\$ 88,878	\$28,288
社債	108,096	358,880	162,145	
長期借入金	339,393	1,278,970	132,216	
長期預り保証金 ^{※2}	11,442	32,658	8,432	355

※1 返済予定が確定していない差入保証金33,701百万円(364,300千米ドル)は、上の表には含まれていない。

※2 返還予定が確定していない長期預り保証金99,755百万円(1,078,314千米ドル)は、上の表には含まれていない。

17. デリバティブ

会社は負債の変動利子率の管理のため、金利スワップ契約を締結している。

全てのデリバティブ取引は金利の変動によるリスク回避を目的としている。これらのデリバティブ取引の市場リスクはヘッジ対象となった債務の価値変動によって基本的には、相殺されるものである。

これらのデリバティブ取引の取引相手は、大規模な国際的金融機関に限定しており、そのため、会社は信用リスクから生じるいかなる損失も予測していない。

会社の行っているデリバティブ取引は、与信限度額や適切な承認を定めた内部管理規定に従っている。

百万円				
2013				
	ヘッジ対象	契約額	うち1年超	時価
金利スワップ： (支払固定、受取変動)	長期借入金	¥33,088	¥19,138	¥32,501

百万円				
2012				
	ヘッジ対象	契約額	うち1年超	時価
金利スワップ： (支払固定、受取変動)	長期借入金	¥34,938	¥25,688	¥34,110

千米ドル				
2013				
	ヘッジ対象	契約額	うち1年超	時価
金利スワップ： (支払固定、受取変動)	長期借入金	\$357,673	\$206,878	\$351,329

18. 包括利益

2013年2月28日終了連結会計年度のその他包括利益は以下のとおりである：

	百万円	千米ドル
	2013	2013
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	¥ 94	\$ 1,010
組替調整額	8	88
税効果調整前	102	1,098
税効果額	(36)	(390)
合計	66	708
為替換算調整勘定：		
当期発生額	¥3,402	\$36,776
その他の包括利益合計	¥3,468	\$37,484

2012年2月20日の終了連結会計年度に関する包括利益の注記は必要とされていないため、開示はしてない。

19. 1株当たり情報

2013年2月28日及び2012年2月20日終了連結会計年度の1株当たり当期純利益から潜在株式調整後1株当たり当期純利益への調整は以下のとおりである：

	百万円	千株	円	米ドル
2013年2月28日期：	当期純利益	期中平均株式数	1株当たり当期純利益	
1株当たり当期純利益	¥21,865	181,140	¥120.70	\$1.30
潜在株式の影響—新株予約権		87		
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	¥21,865	181,227	¥120.65	\$1.30
2012年2月20日期：				
1株当たり当期純利益	¥20,356	181,132	¥112.37	
潜在株式の影響—新株予約権		75		
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	¥20,356	181,207	¥112.33	

20. 関連当事者との取引

2013年2月28日及び2012年2月20日終了連結会計年度の親会社及びその子会社との取引高は以下のとおりである：

	百万円		千米ドル
	2013	2012	2013
イオン(株) (会社の親会社) への運用資金の寄託	¥ 8,000	¥(10,000)	\$ 86,477
イオン(株)からの利息受入	20	19	220
イオンリテール(株) (イオン(株)の子会社) との ショッピングモール施設の賃貸収入	19,998	19,281	216,168
イオンクレジットサービス(株) (イオン(株)の子会社) に対する クレジット手数料の支払	2,810	2,247	30,373

注 これらの取引は、独立企業間取引及び通常の商取引慣行を基準としている。

2013年2月28日及び2012年2月20日期の親会社及びその子会社との取引高に基づく残高は以下のとおりである：

	百万円		千米ドル
	2013	2012	2013
現金同等物—イオン(株) (会社の親会社) への運用資金の寄託	¥ 8,000		\$ 86,477
イオンリテール(株) (イオン(株)の子会社) に対する営業未収入金	430	¥ 1,015	4,649
イオンリテール(株)からの預り保証金	14,874	15,922	160,778
イオンクレジットサービス(株) (イオン(株)の子会社) に対する未収入金	5,616	6,352	60,709

21. 後発事象

利益処分

2013年2月28日の利益剰余金の配当は、2013年4月9日に開催された取締役会で承認されたものである。

	百万円	千米ドル
期末株主配当金 (1株当たり11.00円 (0.12米ドル))	¥1,993	\$21,539

イオンモール株式会社
取締役会御中

当監査法人は、日本円で表示されたイオンモール株式会社及び子会社の2013年2月28日現在の連結貸借対照表、同日をもって終了した連結会計年度の連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書並びに重要な会計方針及びその他の注記について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成するために経営者が必要と判断した内部統制が含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、日本において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、イオンモール株式会社及び子会社の2013年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

利用者の便宜のための換算

当監査法人は、日本円金額から米ドル金額への換算についても監査を行った結果、換算は連結財務諸表注記1に記載された基準に従っていると認める。米ドル金額は、国外の利用者の便宜のために表示されている。

デロイト トウシュ トーマツ
2013年5月20日

(注)本監査報告書は、「AEON Mall Co., Ltd. Annual Report 2013」に掲載されている
“Independent Auditor’s Report”を翻訳したものです。

イオンモール株式会社

〒261-8539 千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目5番地1
<http://www.aeonmall.com/>