



# 2025年度（2026年2月期）第2四半期 （2025.3.1～2025.8.31）決算説明資料

2025年10月14日



Life Design Developer



イオンモール株式会社

# 2025年度（2026年2月期）第2四半期 決算説明資料

## 2025年度 上期 決算概要

### 上期 経営成績

- ・ 連結業績概要 P.02
- ・ セグメント別損益 P.03
- ・ 各国別 既存店 専門店売上・客数推移 P.04

### 国内事業

- ・ 積極的なりニューアルによる既存モールのシェア拡大 P.05
- ・ 国内 売上成長要因 P.06
- ・ 営業利益の最大化に向けた構造改革 P.07
- ・ 新規出店による収益アップ P.08
- ・ 地域のお客さまが集う拠点をめざして P.09

### 海外事業

- ・ 中国 事業環境変化を捉えた事業戦略の推進 P.10
- ・ 最重点エリアのベトナムで新規出店を拡大 P.11

### 上期 財政状態

- ・ 連結貸借対照表 P.12
- ・ 連結キャッシュ・フロー P.13

### 出店計画

P.14-15



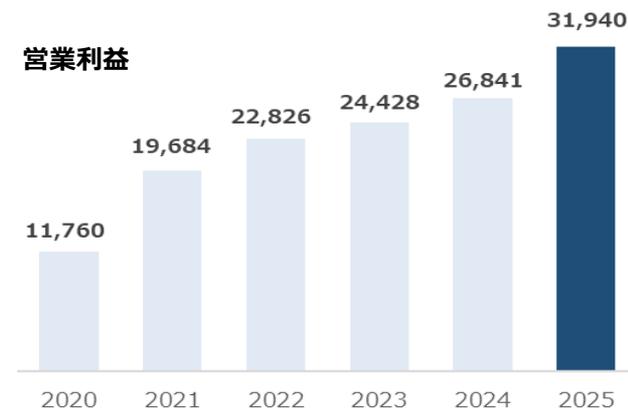
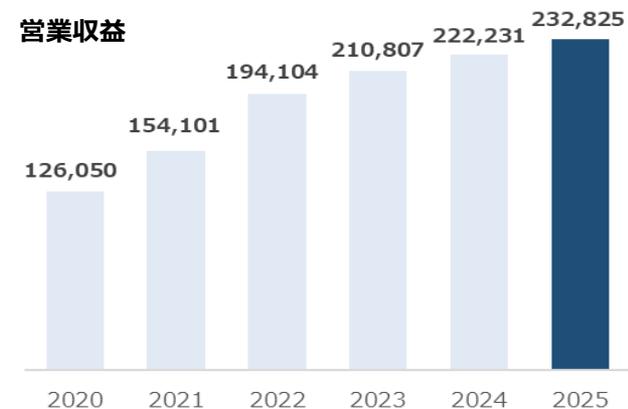
## 2025年度 上期 経営成績

## 連結業績概要

- ・連結業績は増収増益を確保し、各利益段階では**2桁増益を達成**。
- ・営業収益、営業利益、経常利益は上期実績としては**過去最高を更新**。
- ・営業利益は国内・海外での売上成長により**前期比119.0%と伸長**。

(単位：百万円)

	2025年度 上期実績	2024年度 上期実績	前期比	
			増減	%
営業収益	<b>232,825</b>	222,231	+10,593	104.8
営業利益	<b>31,940</b>	26,841	+5,098	119.0
経常利益	<b>25,470</b>	21,368	+4,102	119.2
税金等調整前 中間純利益	<b>25,443</b>	17,509	+7,934	145.3
親会社株主に帰属する 中間純利益	<b>16,260</b>	9,078	+7,181	179.1



## 2025年度 上期 経営成績

## セグメント別損益

- 国内事業は、リニューアルによる収益増加に加え、営業費用は収益構造改革等のマネジメントコントロールが奏功し、営業利益は**前期比116.7%と伸長**。
- 海外事業は、予算精度の向上で計画的に利益を確保し、**すべての国で増益を達成**。

(単位：百万円)

	営業収益	2024-上期実績		
		2024-上期実績	2024差	2024比
国内事業(日本)	<b>179,933</b>	171,677	+8,255	104.8
中国	<b>34,411</b>	33,206	+1,205	103.6
ベトナム	<b>9,095</b>	8,192	+902	111.0
カンボジア	<b>4,703</b>	4,624	+78	101.7
インドネシア	<b>4,988</b>	4,721	+266	105.6
その他	-	-	-	-
アセアン	<b>18,787</b>	17,539	+1,247	107.1
海外事業	<b>53,198</b>	50,745	+2,452	104.8
調整	<b>▲307</b>	▲192	▲114	-
連結	<b>232,825</b>	222,231	+10,593	104.8

営業利益	2024-上期実績		
	2024-上期実績	2024差	2024比
<b>24,164</b>	20,700	+3,464	116.7
<b>4,742</b>	3,546	+1,195	133.7
<b>2,433</b>	2,414	+19	100.8
<b>402</b>	▲11	+413	-
<b>193</b>	+187	+5	103.1
<b>▲8</b>	▲8	0	-
<b>3,020</b>	2,581	+438	117.0
<b>7,762</b>	6,128	+1,633	126.7
<b>12</b>	12	-	-
<b>31,940</b>	26,841	+5,098	119.0

## 2025年度 上期 経営成績

## 各国別 既存店 専門店売上・客数推移（前期比）

国内



	1Q	2Q	上期
専門店売上	104.7%	106.3%	105.5%
来店客数	101.3%	103.6%	102.4%

中国



	1Q	2Q	上期
専門店売上	101.9%	105.1%	103.3%
来店客数	104.5%	105.0%	104.8%

ベトナム



	1Q	2Q	上期
専門店売上	105.4%	111.7%	108.5%
来店客数	101.2%	104.2%	102.8%

## 国内事業 戦略

## 積極的なリニューアルによる既存モールのシェア拡大

## 既存店のリニューアルに投資を配分し、継続的にキャッシュを生み出す

## 国内事業 戦略

- ・既存店のリニューアルに投資を配分
- ・多様な価値提供を通じて、集客力を強化
- ・継続的にキャッシュを生み出す事業基盤を構築

専門店売上 = 客数 × 客単価

➔ 客単価はインフレにより上昇、  
客数アップが収益増加には必須となる

客数アップに向けた  
既存店リニューアルでの強化ポイント

来店動機の創出

来店頻度の向上

## ■ 既存店のリニューアルによる集客アップの取組

共用部

×

専門店

室内あそび場

イオンモール名取で名取市との  
官民連携により民設公営型の  
あそび場「なとりパーク」を導入



天候の影響を受けない室内  
あそび場導入で集客を図る

エンターテインメント

イオンファンタジー / ちきゅうのにわ



リトプラ / リトルプラネット



お子さまが遊べる体験型の専門店を  
導入。エンターテインメント機能を強化

リニューアルによる来店動機の創出  
プロモーション強化による来店頻度の向上

## 国内事業 上期売上要因

## 国内 売上成長要因

国内事業では上期の専門店売上が前期比105.5%と伸長し、増収増益を達成。

- ① 積極的なリニューアルを実施するなど既存店への投資を図り、収益力を強化。
- ② 外部環境の変化に対応した施策を実行し、集客の最大化に成功。

## 既存店リニューアルによる収益アップ

既存店のリニューアルを推進することで、お客さまに多様な価値を提供し、新たな来店動機を創出

上期	売上	来店客数
国内既存店 全体	105.5%	102.4%
リニューアル店舗	107.9%	104.4%

同日前期比

## イオンモール土岐 リニューアル 2025年4月オープン



新たにコンパクト型シネマコンプレックスを導入  
エンターテインメント機能強化により、施設集客を最大化

## 外部環境の変化に対応した施策を実施

暑い日でもモールで快適に過ごしていただくため、全モールで約1,000回以上のイベントを開催

## 第2四半期の実績

6月1日～8月31日

売上	来店客数
106.3%	103.6%

同日前期比

## イベント実施例



イオンモール上尾 ウォーターパーク



イオンモール春日部 風鈴ロード

# 国内事業 構造改革

## 営業利益の最大化に向けた構造改革

### 収益構造及び都市型SC事業における改革を実行

#### 収益構造改革

収益構造上の課題を明らかにし、モール運営における各業務プロセス並びにコストの検証・標準化・効率化、本社機能や組織体制の見直し等の改革を通じ、確固たる収益力の基盤を確保することを目的に収益構造改革を推進

##### 【主な改善取り組み】

取り組み内容
未収益アセットの収益化（サインージ広告など）
設備更新投資の本社一括交渉
システム導入による売上管理業務の効率化
既存システムの最適化（見直し、統合・削減） など

2027年度に約**60億円**の収益改善を見込む

※2024年度対比

#### 都市型SC事業 事業構造改革

都市型SC事業では一部の店舗においてキャッシュ・フロー創出力が低下。営業赤字が常態化していた**4物件**の閉店を決定

2025年・2026年で順次閉店

2025年

聖蹟桜ヶ丘オーパ

2025年8月に営業終了

2026年

心齋橋オーパ

2026年1月に営業終了

水戸オーパ

2026年7月に営業終了

※他1物件

都市型SC事業の**利益改善**を実現

# 国内事業 新規出店

## 新規出店による収益アップ

### 新店における顧客価値創造の取り組み

2025年10月3日 開業

#### イオンモール須坂

##### モール空白エリアへ新規出店

大型ショッピングモールの出店がない空白エリアに出店し、地域に新たな価値を創造することで地域No.1モールをめざす



総賃貸面積 約**63,000m<sup>2</sup>**  
 専門店数 約**170**店舗



日々の暮らしを豊かにする専門店をはじめ、長野県内随一となるグルメゾーンを導入

2025年10月8日 開業

#### イオンモール仙台上杉

##### 地域のにぎわい拠点として豊かな暮らしを提供

健康で豊かな暮らしを支える生活利便サービスや多様な学び・交流の場の提供を行い、にぎわい創出の一助となる施設をめざす



総賃貸面積 約**29,000m<sup>2</sup>**  
 専門店数 約**140**店舗



地域の方々が集う屋内外一体型広場、スポーツ観戦や音楽などエンターテインメントを提供するフードコートを導入

## 地域のお客さまが集う拠点をめざして

### イオンモール沖縄ライカム 高校野球のパブリックビューイングを実施

地域の交流拠点として来店のきっかけとなる仕掛けを多数展開。イオンモール沖縄ライカムでは、沖縄尚学高校が出場した高校野球のパブリックビューイングを実施。決勝戦当日には約3,000名のお客さまが一致団結して応援を行い、地域の交流拠点として貢献。今後も地域のお客さまが一体感を生む場、集う拠点として地域にとって欠かせない施設をめざす。



# 中国事業 戦略

## 事業環境変化を捉えた事業戦略の推進

### 選択と集中を行い、戦略的な投資配分によりキャッシュフローを創出

#### 中国事業 戦略

- ・既存店投資により、キャッシュフローを創出
- ・キャッシュフローを新規開発の原資とする
- ・不採算店は立て直し対策もしくは閉店を検討



#### ■ 既存店を3つに分類し、戦略を実行

安定的な  
競争力を維持

- ・優位性維持/強化戦略
- ・成長加速戦略

戦略的な  
投資で再成長

- ・再成長戦略
- ・新店

立て直し対策/  
出口戦略検討

- ・生き残り戦略
- ・閉店

#### ■ 中国事業の収益性向上、不採算店舗の整理・立て直し

不動産市況の低迷や経済の減速により外部環境が大きく変化する中で、活性化や販促施策で収益性の向上を図るとともに不採算店舗の整理や立て直しにも早期に対応

#### 既存店活性化による収益力の向上

#### 販売促進施策の強化による集客強化

#### 事業構造改革の推進

- ・競合環境激化により沿岸部を中心とした一部店舗でキャッシュフロー創出力が低下しており、空床対策や営業費用削減の取り組みを実施
- ・改善の見通しが不明な物件の損失拡大に歯止めをかけるため、北京天津エリアの2モールの閉店を決定

# ベトナム事業 戦略

## 最重点エリアのベトナムで新規出店を拡大

### 地方都市での用地確保を進め、新規物件の開発を推進

#### ベトナム事業 戦略

- ・出店拡大に向けて、投資を継続
- ・各地方政府と相互協力協定を締結
- ・成長が見込まれる地方都市への展開を推進

#### ■ベトナムを最重点エリアと位置づける理由

- ・人口が世界16位の約1億人
- ・平均年齢が30代前半
- ➔ 高い経済成長が期待できるエリア

#### ベトナム 出店モール一覧

オープン	モール	エリア
2014年	イオンモール タンフーセラドン	南部
2014年	イオンモール ビンズオンキャナリー	南部
2015年	イオンモール ロンビエン	北部
2016年	イオンモール ビンタン	南部
2019年	イオンモール ハドン	北部
2020年	イオンモール ハイフォンレチャン	北部
2024年	イオンモール フェ	中部

#### ■地方都市における出店用地の確保

最重点出店エリアのベトナムでは3モールの新規出店を計画

#### イオンモール ダナン タンケー

##### 中部エリア ダナン市

中央直轄市として、約125万人の人口を有する中部最大都市



#### イオンモール タインホア

##### 北部エリア タインホア省

ハノイ市から南へ約135kmに位置  
全国3番目の人口を有する



2026年下期 開業予定

#### イオンモール ハロン

##### 北部エリア クアンニン省

北東部に位置し、高速道路や国際  
空港等のインフラ整備により生産・  
物流拠点の増加や都市開発が進む



2026年下期 開業予定

## 2025年度 上期 財政状態

## 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	2026年2月期 中間期	2025年2月期	前期末比 増減
現金及び預金	68,603	61,699	6,903
関係会社預け金	76,500	29,000	47,500
その他	83,420	68,686	14,733
流動資産	228,523	159,386	69,136
有形固定資産	1,364,874	1,370,241	▲ 5,366
出資金、(関)株式	9,031	9,123	▲ 91
その他	119,229	124,525	▲ 5,295
固定資産	1,493,135	1,503,890	▲ 10,754
資産 合計	1,721,658	1,663,276	58,381

	2026年2月期 中間期	2025年2月期	前期末比 増減
短期・年返済社債、借入金	98,004	94,495	3,508
専門店預り金	93,268	51,315	41,952
その他	122,458	128,361	▲ 5,903
流動負債	313,731	274,173	39,557
社債、借入金	613,995	575,409	38,585
その他	310,352	302,599	7,753
固定負債	924,347	878,009	46,338
負債	1,238,079	1,152,182	85,896
資本金	42,430	42,389	40
利益剰余金	339,746	329,184	10,562
為替換算調整勘定	48,683	85,326	▲ 36,643
その他	52,718	54,193	▲ 1,474
純資産	483,579	511,094	▲ 27,514
負債・純資産 合計	1,721,658	1,663,276	58,381

【有利子負債 内訳】 ←

	2026年2月期 中間期	2025年2月期	前期末比 増減
短期借入金・CP	0	0	0
長期借入金	299,999	214,905	85,094
社債	412,000	455,000	▲ 43,000
リース負債	154,042	146,172	7,869
有利子負債 合計	866,041	816,077	49,963

※長期借入金、社債、リース債務は、それぞれ1年以内返済・償還を含む。

## 2025年度 上期 財政状態

## 連結キャッシュ・フロー

- ・設備投資は534億円の支出。  
国内は既存店のリニューアルに投資を配分し、継続的にキャッシュを生み出す事業基盤を構築。  
海外は今年度オープン予定のイオンモール長沙湘江新区の他、将来開発用地の先行取得等へ投資。
- ・社債・借入金は426億円の増加。下期以降の投資資金も含め、大型の資金調達を実施。

(単位：百万円)

	2026年2月期 中間期	2025年2月期 中間期	前年同期比 増減
現金及び現金同等物 期首残高	64,687	112,354	▲ 47,666
税引等調整前中間純利益	25,443	17,509	7,934
減価償却費	38,492	37,908	584
専門店預り金の増減	42,236	35,660	6,576
その他	▲ 9,126	▲ 11,246	2,119
営業活動によるキャッシュ・フロー	97,046	79,831	17,214
設備投資（有形固定資産の取得）	▲ 53,454	▲ 34,602	▲ 18,851
出資金、貸付金の増減	277	▲ 117	395
その他	▲ 4,338	▲ 12,470	8,131
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 57,515	▲ 47,190	▲ 10,324
フリーキャッシュ・フロー	39,530	32,640	6,889
配当金の支払い	▲ 5,689	▲ 5,688	0
社債、借入金の増減	42,658	3,997	38,660
その他	▲ 14,227	▲ 13,416	▲ 811
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,742	▲ 15,107	37,849
キャッシュ・フロー合計	62,273	17,533	44,739
換算差額	▲ 9,379	13,421	▲ 22,800
現金及び現金同等物 中間期末残高	117,581	143,309	▲ 25,727

## 出店計画

## 国内 出店計画（公表済分）



イオンモール須坂（長野県）

2025年10月3日 開業



（仮称）八王子インターチェンジ北（東京都）

2026年春 開業予定 ※CFC棟のみ2026年秋開業

(開業年度)

2025年度

2026年度

2027年度以降



イオンモール仙台上杉（宮城県）

2025年10月8日 開業



イオンモール伊達（福島県）

2026年下期 開業予定

イオンモール郡山（福島県）

2027年春 開業予定

## 出店計画

## 海外 出店計画（公表済分）

(中国)



**イオンモール長沙湘江新区**（湖南省）  
2025年 開業予定



（仮称）**イオンモール昆山開発区**（江蘇省）  
2027年 開業予定

(開業年度)

2025年度

2026年度

2027年度以降

(ベトナム)



**イオンモール ダナン タンケー**（ダナン市）



**イオンモール タインホア**（タインホア省）  
2026年下期 開業予定



**イオンモール ハロン**（クアンニン省）  
2026年下期 開業予定