ハートフル・サステナブル
ひと、社会、地球の未来を
いつまでも。

2026年度（2027年2月期）上期（2026.3.1～2026.8.31）決算説明資料

2026年10月13日

Life Design Developer

イオンモール株式会社

2026年度（2027年2月期）上期　決算説明資料

2026年度 上期　決算概要

上期　経営成績

- 連結業績概要 P.03
- セグメント別損益 P.04
- 各国別 既存モール 専門店売上・来店客数推移 P.05
- リニューアル・施策強化による既存モールの成長 P.06
- 新規出店による収益アップ P.07
- 営業利益の最大化に向けた構造改革 P.08

上期　財政状態

- 連結貸借対照表 P.09
- 連結キャッシュ・フロー P.10

成長方針・出店計画

- 中期経営計画 P.12
- 国内事業 戦略 P.13
- 中国事業 戦略 P.14
- ベトナム事業 戦略 P.15
- 出店計画 P.16

2026年度 上期　決算概要

2026年度 上期　経営成績

連結業績概要

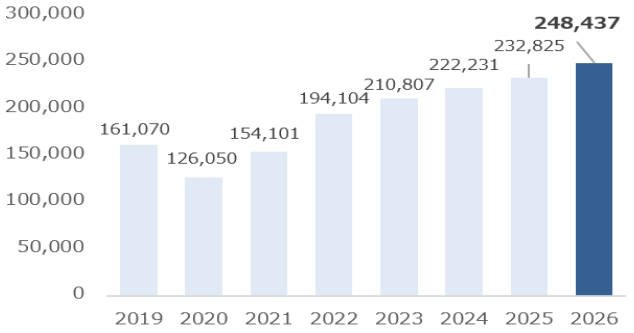
・営業収益、各段階利益はいずれも上期としては**過去最高を更新**
・営業利益は、国内・海外での売上成長により、
　前期比137.9%と**大幅伸長**

（単位：百万円）

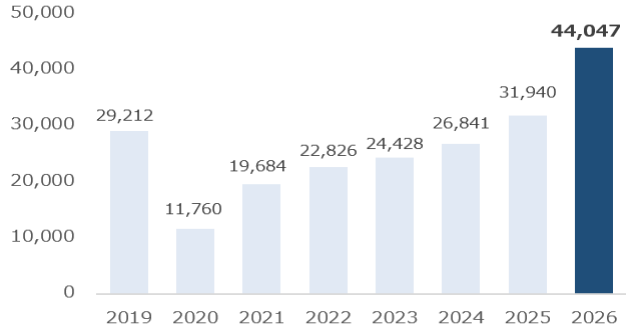
	2026年度 上期実績	2025年度 上期実績	前期比 増減	前期比 %
営業収益	**248,437**	232,825	+15,612	106.7
営業利益	**44,047**	31,940	+12,107	137.9
経常利益	**36,443**	25,470	+10,972	143.1
税金等調整前上期純利益	**34,216**	25,443	+8,772	134.5
親会社株主に帰属する上期純利益	**22,782**	16,260	+6,522	140.1

※熊本地震に伴う休業等の影響により、営業利益は約3億円、
　税金等調整前上期純利益は約19億円、押し下げられています。
　約19億円の主な内訳は、償却資産の減損 11億円のほか、
　休業に伴う収益減少や、施設維持コスト等です。

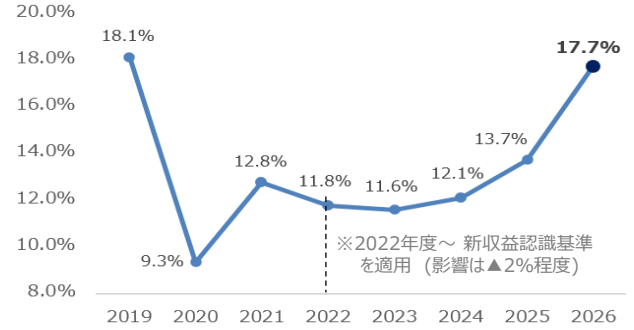
営業収益



営業利益



営業利益率



2026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、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130.4%と伸長**

・海外事業は、積極的なリニューアルによる収益の伸長に加え、費用減少により**増益**

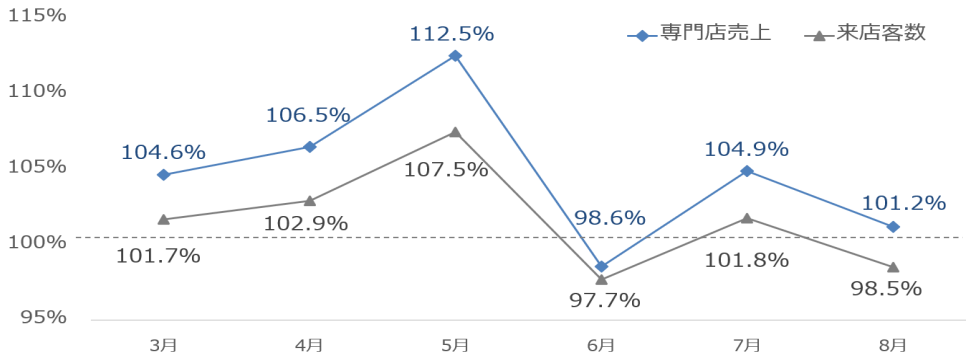
（単位：百万円）

	営業収益				営業利益			
		2025-上期実績	2025差	2025比		2025-上期実績	2025差	2025比
国内事業(日本)	**188,616**	179,933	+8,683	104.8	**31,504**	24,164	+7,339	130.4
中国	**39,102**	34,411	+4,690	113.6	**7,602**	4,742	+2,860	160.3
ベトナム	**10,226**	9,095	+1,130	112.4	**3,330**	2,433	+896	136.8
カンボジア	**5,368**	4,703	+665	114.1	**638**	402	+236	158.7
インドネシア	**5,538**	4,988	+550	111.0	**969**	193	+776	501.3
その他	**－**	－	－	－	**▲9**	▲ 8	▲ 1	－
アセアン	**21,133**	18,787	+2,346	112.5	**4,928**	3,020	+1,907	163.2
海外事業	**60,236**	53,198	+7,037	113.2	**12,530**	7,762	+4,768	161.4
調整	**▲414**	▲307	▲ 107	—	**12**	12	—	—
連結	**248,437**	232,825	+15,612	106.7	**44,047**	31,940	+12,107	137.9

2026年度 上期　経営成績

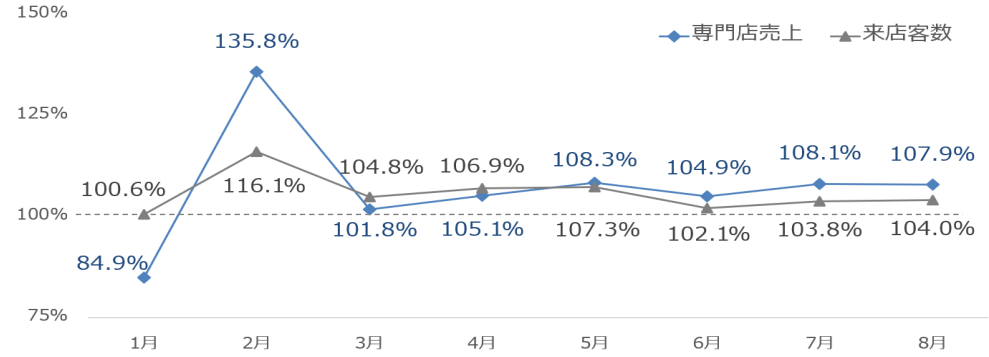
各国別 既存モール 専門店売上・来店客数推移（前期比）

国内



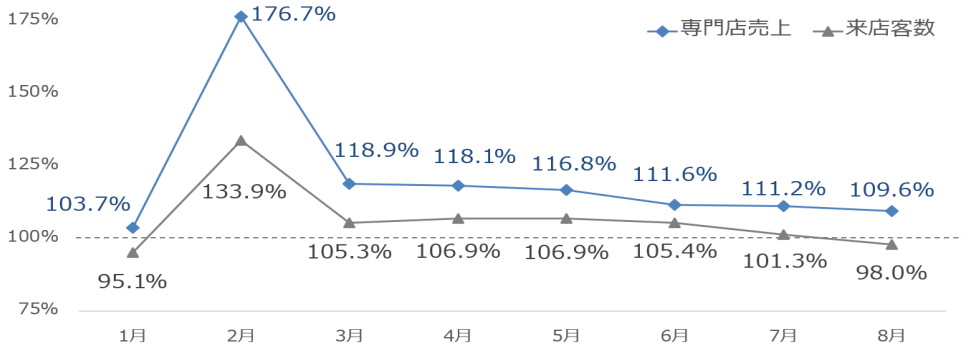
	1Q	2Q	上期
専門店売上	107.8%	101.6%	104.7%
来店客数	104.0%	99.3%	101.6%

中国



	1Q	2Q	上期
専門店売上	104.5%	106.2%	105.3%
来店客数	106.8%	105.4%	106.1%

ベトナム



	1Q	2Q	上期
専門店売上	128.8%	115.3%	122.1%
来店客数	110.1%	106.4%	108.2%

2026年度 上期　経営成績

リニューアル・施策強化による既存モールの成長

国内・海外事業ともに、上期の専門店売上と来店客数が前年同期を上回り、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モールへの投資を行い、収益力を強化
② 季節需要に合致したイベントを企画・実施し、集客増に寄与

リニューアルによる収益アップ

既存モールのリニューアルを実施することで、お客さまに多様な価値を提供し、新たな来店動機を創出

通期	売上	来店客数
国内既存モール 全体	104.7%	101.6%
内、リニューアルモール	106.8%	102.3%

同日前期比

イオンレイクタウンkaze リニューアル　2026年4月オープン

新たな食の集積ゾーン「FOOD STREET」の新設や、
フードコート「GOURMET SQUARE」を全面刷新など、
ご要望の多かったグルメ専門店を中心にリニューアルを実施

クールシェアの取組みを更に強化

中国では、昨年来取り組んでいるクールシェアの取組みを更に強化し、7/1～8/31までの期間、「三伏納涼　イオン加油駅（イオンで涼しさ満タン）」を全23モールで実施

期間中の実績

7月1日～8月31日

売上	来店客数
108.0%	103.9%

同日前期比

イベント実施例

イオンモール武漢江夏
竹床涼夏

※竹で編んだベッド(竹床)で納涼する風習にちなみ、
竹床を使用した 野外納涼ライブを開催

イオンモール長沙湘江新区
水・氷遊びパーク

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

2026年6月26日 開業
イオン八王子滝山（東京都）

総賃貸面積　**約　5,000㎡**（North）
約12,000㎡（South）
専門店数　**21店舗**

豊かな時間を体現し、共感した人が集い賑わう場

イオンネクスト株式会社の最先端物流拠点である
顧客フルフィルメントセンター(CFC)とシネマを含む
21の専門店で構成

- Northは、最新AI×ロボティクスで進化する
  イオンネクストのCFC
- Southは、IMAX®レーザーシアターを含む 9スクリーンの
  映画館に加え、お菓子の製造工程の様子を見学できる
  工房や、ドッグランを導入

2026年7月3日 開業
イオンモール ダナン タンケー（ダナン市）

総賃貸面積　**約21,000㎡**
専門店数　**約50店舗**

都市機能が集積するエリアでの新たな開発モデル

ベトナムにおいて初となる複合施設
(4つ星国際ホテル、オフィス、
アパートメント)へ
都市型商業施設として出店。
交通利便性に優れたエリアに立地し、
都市機能と調和した新たな商業
空間を創出します。

約半数がダナン市初、約50店舗のバラエティ豊かな専門店が出店

ファッションやスポーツ、ライフスタイル雑貨などのショッピング機能は
もちろん、多彩な食、
エンターテインメントが出店

営業利益の最大化に向けた構造改革

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（サイネージ広告など）
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

2025年度 約30億円 の利益改善を実現

2026年度 約45億円
2027年度 約60億円 の利益改善を見込む

※利益改善額はいずれも2024年度対比

都市型SC　事業構造改革

一部店舗のキャッシュ・フロー創出力低下に伴い、
2025年から2026年にかけて順次閉店

2025年
- **聖蹟桜ヶ丘オーパ** **2025年8月**に営業終了

2026年
- **心斎橋オーパ** **2026年1月**に営業終了
- **水戸オーパ** **2026年7月**に営業終了

都市型SC事業の利益改善を実現

㈱OPA 吸収合併 (合併期日 2027年3月1日)

**経営資源の集中とさらなる経営効率化を図り、
より迅速かつ効率的な事業運営で企業価値を向上**

都市部及び人口集中エリアへの出店と顧客層拡大に向け、
OPAのテナントネットワークや若年層接点のMD編集力と、
イオンモールの開発建設機能・財務基盤を統合し、
既存施設の価値向上と都市型SCの新たな成長機会を創出

2026年度 上期　財政状態

連結貸借対照表

・国内既存モールへのリニューアル投資、及びベトナム・中国での新店建設代金の支払いや将来成長に向けた土地確保等により、有形固定資産は463億円の増加
・一方で、営業キャッシュ・フロー及び関係会社預け金を活用し、有利子負債は前期末に比べ 443億円削減
・成長投資を継続しながら有利子負債を削減し、財務基盤を強化

（単位：百万円）

	2027年2月期 上期末	2026年2月期 期末	前期末比 増減
現金及び預金	81,622	67,793	13,829
関係会社預け金	35,500	109,500	▲ 74,000
その他	91,394	83,597	7,797
流動資産	208,516	260,890	▲ 52,373
有形固定資産	1,494,074	1,447,709	46,365
出資金、(関)株式	8,951	8,549	402
その他	120,443	123,923	▲ 3,479
固定資産	1,623,470	1,580,182	43,287
資産　合計	1,831,986	1,841,072	▲ 9,085

【有利子負債　内訳】

	2027年2月期 上期末	2026年2月期 期末	前期末比 増減
短期借入金・CP	0	0	0
長期借入金	316,783	316,893	▲ 109
社債	402,000	442,000	▲ 40,000
リース負債	203,489	207,690	▲ 4,200
有利子負債　合計	922,272	966,583	▲ 44,310

※長期借入金、社債、リース負債は、それぞれ１年以内返済・償還を含む。

	2027年2月期 上期末	2026年2月期 期末	前期末比 増減
短期・年返済社債、借入金	154,604	108,004	46,600
専門店預り金	69,595	72,655	▲ 3,059
その他	132,451	131,749	702
流動負債	356,652	312,408	44,243
社債、借入金	564,178	650,888	▲ 86,710
その他	368,440	368,698	▲ 257
固定負債	932,619	1,019,587	▲ 86,967
負債	1,289,271	1,331,996	▲ 42,724
資本金	42,430	42,430	0
利益剰余金	347,851	330,759	17,092
為替換算調整勘定	99,819	82,846	16,972
その他	52,613	53,039	▲ 426
純資産	542,715	509,076	33,638
負債・純資産　合計	1,831,986	1,841,072	▲ 9,085

2026年度 上期　財政状態

連結キャッシュ・フロー

・設備投資(有形固定資産の取得)は615億円の支出
　国内は既存モール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
　海外は今年度に開業するベトナムでの新店の他、将来開発用地の先行取得等へ投資
・曜日周りの影響(前年同期末、及び前期末が銀行休業日)による専門店預り金の減少や、為替による影響等を
　除いた実力ベースでは、営業キャッシュ・フローは前年同期を上回り、キャッシュ創出力は着実に向上

（単位：百万円）

	2027年2月期 上期	2026年2月期 上期	前年同期比 増減
現金及び現金同等物　期首残高	146,900	64,687	82,213
税金等調整前上期純利益	34,216	25,443	8,772
減価償却費	39,096	38,492	604
専門店預り金の増減	▲ 3,126	42,236	▲ 45,363
その他	▲ 19,034	▲ 9,126	▲ 9,908
営業活動によるキャッシュ・フロー	51,151	97,046	▲ 45,895
設備投資	▲ 61,559	▲ 55,669	▲ 5,890
出資金、貸付金の増減	▲ 101	277	▲ 378
その他	▲ 3,747	▲ 2,123	▲ 1,623
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 65,408	▲ 57,515	▲ 7,893
フリーキャッシュ・フロー	▲ 14,257	39,530	▲ 53,788
配当金の支払い	▲ 5,690	▲ 5,689	▲ 1
社債、借入金の増減	▲ 41,002	42,658	▲ 83,660
その他	▲ 16,616	▲ 14,227	▲ 2,388
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 63,308	22,742	▲ 86,050
キャッシュ・フロー合計	▲ 77,566	62,273	▲ 139,839
換算差額	8,278	▲ 9,379	17,657
現金及び現金同等物　上期末残高	77,612	117,581	▲ 39,968

成長方針・出店計画

中期経営計画

2026～2030年度 中期経営計画

2030年ビジョン

イオンモールは地域共創業へ

基本方針

1）イオングループを事業・収益面で牽引する、総合商業ディベロッパーへの進化
2）キャッシュ・フロー創出を軸に、事業の再構築と成長戦略を推進
3）日本と中国・アセアン事業の事業連携を高め、新たな事業機会を獲得

成長戦略

1	収益最大化に向けた 新たな価値の創出と魅力回復	• 商圏の拡大・深掘： 来店頻度の向上、非来店者の来店促進 • 既存事業の収益ポテンシャルの最大化 • 各施設ブランドの価値向上への投資
2	幅広いフォーマットを保持する 総合商業ディベロッパーへの進化	• 既存モール再創造 • 業態にこだわらない開発フォーマットの多様化 • ディベロッパー機能の強化、関連新事業
3	アジアでの成長機会を獲得し、 自立型経営へ	• 自国キャッシュ創出による持続的投資サイクルの構築 • 選択と集中による投資効率最適化と早期利益創出 • 各国ごとの成長戦略推進、新規開発国検討

経営基盤

財務　組織・人事　IT　サステナビリティ

国内事業 戦略

収益最大化に向けた新たな価値の創出

イオングループの中核企業としてディベロッパー事業を牽引し、持続的な利益成長をめざす

国内事業 戦略

- グループ資産活用によるビジネスのスケール化
- リニューアルに投資配分し、魅力を向上
- 既存アセットの強化により収益を拡大

■ 完全子会社化により
実行可能な企業価値向上施策

① 積極的な**不動産ポートフォリオマネジメント**による**グループ価値の最大化**

- グループ資産の活用による新たな収益モデル創出
- 業態にこだわらない開発フォーマットの多様化

② 中核企業として**一体的なエリア開発戦略を構築**

- グループ開発戦略の司令塔を担い、顧客シェア獲得
- エリア開発をグループ最適の視点で主導

■ 既存モールのリニューアルにより実現する姿

共用部	×	専門店
室内外遊び場への投資 フードコート環境の刷新		エンターテインメント機能強化 飲食・食物販の充実

■ アセットの活用による更なる収益化

出店企業からの賃貸収入に加え、
イベントコートの稼働やサイネージ広告による収益を伸長

イオンモールアセットの強み

店舗・売場連携が可能 イベントスペース有	日本・アジアに拠点	滞留時間が長い	多様な来店者層
認知から購買行動まで最短距離での設計可能	海外を含めた多数顧客にリーチが可能	買物・イベント・飲食など接触数(視認)が多い	来店客特性を活かした出稿が可能

中国事業 戦略

外部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

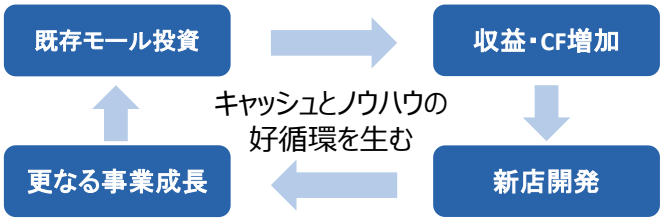
中国事業 戦略

- 物件ごとの方針を策定し、方向性を整理
- 既存モールのキャッシュを新規開発の原資とする
- 地域特性に応じた成長施策・新規開発を推進

■既存モールを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	・生存戦略 ・閉店

■中国事業内でキャッシュを循環



■既存モールの収益性向上、新たな出店モデルの構築

既存モールにおいては、リニューアルや販促施策で収益性の向上を図るとともに、新規開発では物件ごとの特色を出した新たなモデルを検討

既存モールの成長施策

① リニューアルによる収益力の向上
② 販売促進策の強化による集客増

新規開発の方向性

① ローコストモデルによる店舗開発
② 自然との調和や体験価値を重視

今後の開発計画

（仮称）
イオンモール昆山開発区
江蘇省 蘇州市

蘇州市中心部と上海市の中間に位置し、上海からの１時間経済圏として、持続的な人口流入が見込まれるエリア

2027年 開業予定

アセアン事業 戦略

最重点エリアのベトナムで新規出店を推進

各都市での用地確保を進め、新規物件を開発

アセアン事業 戦略

- 経済成長局面を捉え、既存モール収益を最大化
- 開発スキームのマルチ化により出店コストを抑制
- 新店における投資効率の向上を図る

■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**

既存モールでの売上・客数アップに向けた取り組み

イオンモール ハドン
エンターテインメント機能の強化

総賃貸面積：**74,000㎡**

リニューアル後の
エンターテインメント
専門店　面積構成比　**約22%**

2019年開業

地域最大規模のエンターテインメント機能を提供。
2026年のリニューアルにおいても、ハノイ初出店となる体験型専門店を導入。

■ハノイ・ホーチミン周辺エリアへドミナント出店するとともに中部エリアの周辺都市にも新たに出店

ベトナムの出店エリア

北部	南部		中部
ハノイ周辺エリア	ホーチミン周辺エリア	＋	ダナン・フエ周辺エリア

2026年の出店計画

イオンモール ダナン タンケー
中部エリア　ダナン市

2026年7月3日 開業

イオンモール タインホア
北部エリア　タインホア省

2026年10月18日 開業（予定）

イオンモール ハロン
北部エリア　クアンニン市

2026年11月14日 開業（予定）

■開発の方向性

・人口の多いハノイ・ホーチミン周辺エリアで物件を探索
・開発スキームの見直しにより投資コストを抑制
➡ **新規出店における投資効率の向上をめざす**

出店計画

国内 出店計画（公表済分）

（開業年度）

2026年度

イオン八王子滝山（東京都）

2026年6月26日 開業
※CFCは2026年秋 稼働開始予定

総賃貸面積 **約 5,000㎡**（North）
約 12,000㎡（South）
駐車台数 **約 390台**

イオンモール伊達（福島県）

2026年11月27日 開業予定

総賃貸面積 **約 62,000㎡**
駐車台数 **約 3,600台**

2027年度以降

イオンモール郡山（福島県）

2027年春 開業予定

総賃貸面積 **約 70,000㎡**（外部棟含む）
駐車台数 **約 3,600台**

Before

2023年8月に閉店した
ショッピングモールフェスタを**スクラップ＆ビルド**