



株主メモ

決 算 期	2月20日（年1回）
基 準 日	2月20日 （そのほか必要がある場合には、あらかじめ公告いたします。）
定 時 株 主 総 会	5月（ただし20日までに開催）
1単元の株式の数	100株
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞 第92期から日本経済新聞の決算公告に代えて、貸借対照表ならびに損益計算書を当社のホームページに掲載しております。 http://www.aeon-mall.net/ir/
名義書換代理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
（郵便物送付先） （電話お問い合わせ先）	〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 (03) 5213-5213（代表）
同 取 次 所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店

【お問い合わせ先】イオンモール株式会社
経営企画部IRグループ
〒261-8539 千葉市美浜区中瀬一丁目5番地1
TEL. 043-212-6733
E-mail amirdept@aeon-mall.net
ホームページ <http://www.aeon-mall.net>

本誌は非木材紙・ケナフ紙を使用しています。
ケナフ：ハイビスカスの仲間で一年草です。パルプと性質が似ており、森林資源の保護のため非木材紙中心原料として注目されています。



イオン浜松志都呂ショッピングセンター（8月6日開店）



イオンモール株式会社

第94期

中間事業報告書

2004.2.21～2004.8.20



イオン浜松志都呂ショッピングセンター

全国有数の工業都市・浜松市に
県内最大規模のショッピングセンターがオープン

2004年8月6日、静岡県浜松市に当社17番目のショッピングセンター(SC)として「イオン浜松志都呂ショッピングセンター」がオープンしました。浜松市は輸送用機器や楽器等の産業を中心とした活気あふれる工業都市であるとともに、現在、政令指定都市実現に向けた市町村合併計画が進行しており、今後さらなる発展が期待できる地域です。当SCは2つの幹線道路が交差する地点に位置し、北は浜松IC、南は国道1号線と繋がっています。アクセスに恵まれた好立地であることから当初の想定以上に商圈が拡大、おかげさまでオープン後1カ月間で140万人のお客さまにご利用いただきました。また、従業員2,200人のうち約1,700人を地元で採用し、雇用創出の面においても地域への貢献を果たしています。

所在地	静岡県浜松市志都呂町5605番地	
電話番号	053-415-1200	
規模	敷地面積	68,126m ²
	商業施設面積	65,322m ²
駐車台数	3,500台	
商圈人口	約66万人（約24万世帯）	



目次	イオン浜松志都呂ショッピングセンター.....1	ごあいさつ.....6	データで見るイオンモールのショッピングセンターづくり.....8
	オープン予定のSC紹介.....10	第94期中間決算のご報告.....12	会社・株式データ.....17



イオン浜松志都呂ショッピングセンター

地域のお客さまに 新しいライフスタイルを提案

“暮らしに花咲く。このまちのイオン”をコンセプトに誕生したイオン浜松志都呂SCには、核店舗の「ジャスコ」をはじめ、150の個性豊かな専門店が並びます。当社では、地域で一番魅力あるSCを目指し、お客さまに“新鮮さと身近さ”を感じていただけるテナントミックスを展開しており、当SCでも、地元の専門店、地域初出店の店舗、ナショナルチェーン店をバランスよく配置。150店のうち90店が浜松市初出店（静岡県初出店66店を含む）、48店が地元（東海地区）の店舗となっており、地域のお客さまに新しいショッピングの楽しみをご提案していきます。また新たなパートナーづくりにも努めた結果、全体の約3分の1となる54店がイオンモール初出店となりました。



全国的に人気の高いファッションブランドや雑貨店なども続々と出店。地域において新たなファッションを発信する拠点として注目を集めています。



大型専門店として、浜松市初出店の「スポーツオーソリティ」やショッピングセンターへは初めての出店となる家電専門店「エイデン」を配置しています。



1・2階には、昼も夜も楽しく食事ができるレストランが19店、3階にはファーストフードやカフェなどが14店と、飲食店もバラエティに富んだ構成となっています。



37フロアーに
150店

地元専門店**48**店

イオンモール初出店
54店

浜松市初出店
90店

緑豊かな
明るい空間

ユニバーサル
デザイン
の施設づくり

イオン浜松志都呂ショッピングセンター

ゆったりと心地よい 緑豊かなショッピングセンター

核店舗「ジャスコ」と大型専門店を結ぶのは、3フロアにわたる専門店モールです。モールの全長は210m、吹き抜けの高さは22mあり、明るく開放的なスペースの中でリラックスしながらショッピングを楽しんでいただけます。また、SC内の随所に自然の木々や緑をふんだんに配置するなど、うるおいのある空間づくりにも取り組んでいます。さらに、お年寄りや体の不自由な方、お子さま連れの方など、すべてのお客さまが気持ちよくSCをご利用できるよう、ユニバーサルデザインの施設づくりを実践しています。



静岡県内最大の規模を誇る本格的SCの誕生。3,500台収容の無料駐車場には、センサー管理により空車スペースへ誘導するシステムを設置しています。



専門店モール1階の通路幅は8mとなっており、ショッピングがしやすいゆとりのある設計です。



地域に自生する樹木の苗木をSC敷地内に植樹する「イオンふるさと森づくり」では、2,000人の方にご協力いただきながら、30,000本の植樹を行いました。

総合力・競争力を高め、さらなる飛躍を目指します。

当社はショッピングセンター（SC）専業ディベロッパーとして、お客さまのニーズに対応した地域で一番となるSCづくりを進めています。当中間期も、8月に開店したイオン浜松志都呂SC（静岡県）や前期に開店

した2SCの好調な推移、既存SCが前年同期を上回る収益を確保したことにより、大幅な増益増収を達成することができました。とりわけ利益につきましては、SC数が拡大するなか運営面での標準化を進めてコストの低減を図り、利益率を伸ばすことができました。

下期には11月にイオンりんくう泉南SC（大阪府）を開店します。これにより18SC体制となり、当社が運営管理するSCの商業施設面積は100万m²を超えます。通期の連結業績につきましては、経常利益、当期利益を上方修正し、1株当たりの利益は当初計画の228.69円から245.36円、ROA（総資産当期利益率）は、当初計画の3.8%から4.0%を目指します。

近年、お客さまの選別消費や異業種・外資からの参入が進むなど、SC業界は大競

争時代を迎えています。そのような環境下において当社は、「SCは街づくり」という考えをベースに、専門店の皆さまと一体となったSCづくりに取り組んでいます。今後は、SC開発・運営・管理における専門性を高め、競争力を向上させてさらなる飛躍を目指してまいります。具体的な施策としては、集客力のある専門店の誘致、積極的なリプレイス、接客技術指導やITの活用による専門店サポートをこれまで以上に充実させてまいります。同時に、財務面の強化にも取り組み、建物所有・借地方式を基本としながら、資産流動化スキームや市場からの資金調達等を活用して、投資効率の向上、有利子負債の圧縮に努めてまいります。

こうした戦略を推し進めながら、来期2005年度には来春開店予定の2SCを含め4SCをオープンし、2006年度には3SC以上の開店を計画しています。当期からの3年間で25SC体制を実現し、全SCの総売上高6,000億円、商業施設面積150万m²に営業基盤を拡大、営業収益630億円、当期利益100億円、ROA5.0%以上に挑戦します。

前期より新たに着手した、資産を持たずに運営のノウハウを収益とするプロパティマネジメント事業も着実に前進していま

す。前期に締結した台湾での建設管理業務援助契約（2物件）では、運営管理に関するコンサルティング業務への取り組みが始まっています。

保険代理店事業につきましては、個人、法人分野ともに順調に契約数を拡大していますが、今後も新規顧客の獲得・確保を図るために、多様なリスクに対応した提案型営業を実践してまいります。

当社では、企業として持続的な成長を実現するために、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでいます。経営会議の設置、監査役制度の有効活用などを通じて、迅速な意思決定による経営の効率化、公正化、情報の共有化を推進。健全な経営管理体制を維持することで株主・投資家の皆さまとの信頼関係を強固にするとともに、安定した配当を継続し皆さまの利益の最大化のために全社あげて努力していく所存です。今後ともご支援・ご鞭撻のほど、よろしくお願いいたします。

代表取締役社長 川戸 義晴



▶▶ イオン下田SC増床・リニューアル <2004年4月>



1995年のオープン以来、1998年に増床して大型専門店を導入、2001年にはシネマコンプレックスをオープンしました。今回は、お客さまからご要望の多かった大手ナショナル・チェーンの専門店を中心に、15店を新たに導入し、既存専門店も、移動・改装によるリニューアルを実施。お客さまにとってより新鮮で、魅力あるSCになりました。

▶▶ イオン高知SC増床 <2004年7月>



地域のお客さまの強いご要望にお応えして、高知県初となるシネマコンプレックスを7月17日にオープン。9スクリーン、1,597席から成る「TOHO シネマズ高知」は館内施設全体がバリアフリーとなっており、全スクリーンに車いすスペースを完備しています。

2005年春、 九州にふたつのショッピングセンターが オープンします。

[NEW OPEN]

イオン宮崎ショッピングセンター（仮称）

宮崎県に九州最大級のSCとしてオープン予定。当社のSCとしても最大規模となります。計画地は宮崎市の中心街近郊に位置し、幹線道路網が整備されています。地域のニーズに即した感度の高い都市型志向のSCを目指します。

所在地	宮崎県宮崎市新別府町船戸750番1	
規模(計画)	敷地面積	207,869m ²
	商業施設面積	77,355m ²
駐車台数	約4,070台	
商圏人口	約50万人(約20万世帯)	



[NEW OPEN]

イオン直方ショッピングセンター（仮称）

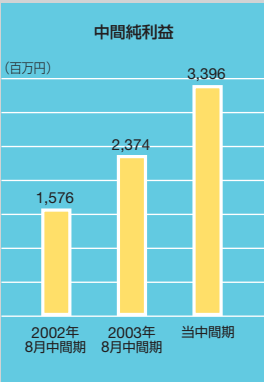
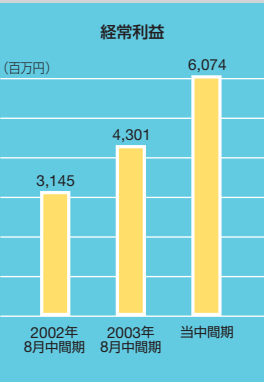
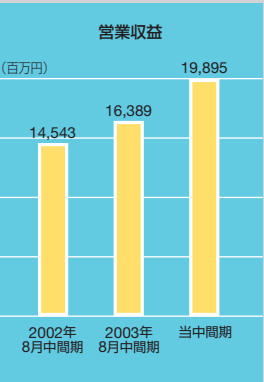
福岡県北部に位置する直方市にオープン予定。当SCは九州自動車道・北九州市都市高速道路の八幡ICより南約1.5kmに位置し、周囲には直方市を南北に位置する国道200号線およびそのバイパスと県道22号線が走り、広域からの集客が期待できる立地です。

所在地	福岡県直方市大字感田字湯ノ浦1715番 1	
規模(計画)	敷地面積	88,200m ²
	商業施設面積	62,727m ²
駐車台数	約3,400台	
商圏人口	約36万人(約13万世帯)	



SCの魅力を追求しながら運営を効率化し、利益を大幅に伸ばしました。

	前中間期	当中間期	伸び率
営業収益 (百万円)	16,389	19,895	21.4%
営業利益 (百万円)	4,883	6,645	36.1%
経常利益 (百万円)	4,301	6,074	41.2%
中間純利益 (百万円)	2,374	3,396	43.1%

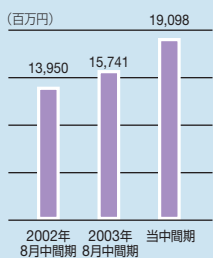


中間決算のポイント

- ➡ 引き続き大幅な増収増益を達成：営業収益は21.4%増の198億円
中間純利益は43.1%増の33億円
- ➡ 既存14SCの専門店売上は4.1%増
- ➡ 前下期にオープンしたイオン盛岡SC、イオン太田SCも好調に
収益を伸ばし、業績向上に大きく貢献
- ➡ オープン間もないイオン浜松志都呂SCも計画を上回って推移

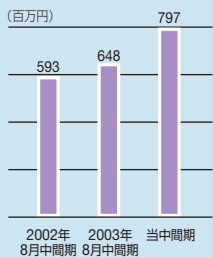
SC事業

2004年8月にイオン浜松志都呂SCをオープン。既存SCでは、4月にイオン下田SCにおいて新しい専門店の導入、既存専門店の移動・改装を実施。7月にはイオン高知SCにシネマコンプレックスを導入しました。その他のSCでも、新規専門店の導入を進めるとともに、お客さま参加型のイベントを実施し、集客力の向上、競争力の強化を図り、SC事業からの営業収益は前年同期比21.5%増の190億円となりました。



保険代理店事業

引き続き個人分野の強化に取り組み、がん、医療保険、年金保険の拡販が順調に推移。また、SCへの保険販売カウンターの設置も前期の7カ所から12カ所に広げ、販売チャネルの拡充に取り組みました。法人分野ではグループ各社の事業拡大に対応した提案型営業を進め、契約数を伸ばしたほか、2004年3月1日に(株)マイカルの子会社である保険代理店から営業を譲り受け、事業基盤がさらに広がりました。保険代理店事業からの営業収益は前年同期比23.0%増の7億円となりました。

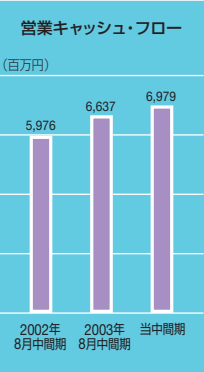


連結損益計算書(要旨)

(単位:百万円)	前中間期 自2003年2月21日 至2003年8月20日	当中間期 自2004年2月21日 至2004年8月20日	前期 自2003年2月21日 至2004年2月20日
営業収益	16,389	19,895	35,316
不動産賃貸収益	15,721	19,098	34,008
保険代理店手数料	648	797	1,286
商品売上高	20	—	20
営業原価	9,776	11,276	20,504
営業総利益	6,613	8,619	14,811
販売費及び一般管理費	1,729	1,973	3,404
営業利益	4,883	6,645	11,407
営業外収益	201	125	343
営業外費用	783	696	1,563
経常利益	4,301	6,074	10,187
特別利益	13	3	24
特別損失	182	249	474
税金等調整前中間(当期)純利益	4,132	5,829	9,737
法人税、住民税及び事業税	1,879	2,025	4,418
法人税等調整額	△142	402	△307
少数株主利益	21	5	49
中間(当期)純利益	2,374	3,396	5,577

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位:百万円)	前中間期 自2003年2月21日 至2003年8月20日	当中間期 自2004年2月21日 至2004年8月20日	前期 自2003年2月21日 至2004年2月20日
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,637	6,979	13,288
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,821	△12,943	△14,969
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,600	4,237	1,669
現金及び現金同等物の増減額	△ 582	△ 1,726	△ 11
現金及び現金同等物の期首残高	6,142	6,130	6,142
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	5,559	4,404	6,130



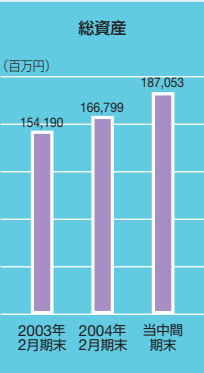
キャッシュ・フローの状況
順調な業績を反映して、営業活動によるキャッシュ・フローが増加しています。

連結貸借対照表(要旨)

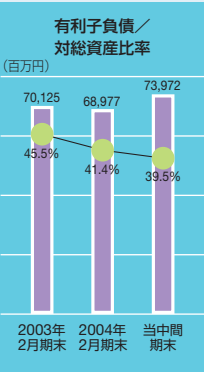
(単位:百万円)	前中間期末 2003年8月20日現在	当中間期末 2004年8月20日現在	前期末 2004年2月20日現在
資産の部			
流動資産	9,816	11,000	10,760
固定資産	154,982	176,052	156,038
有形固定資産	141,084	159,795	140,273
無形固定資産	342	505	327
投資その他の資産	13,555	15,752	15,437
資産合計	164,799	187,053	166,799
負債の部			
流動負債	41,151	48,014	36,723
うち短期借入金(1年以内返済予定の長期借入金含む)	18,907	17,558	18,059
固定負債	94,512	103,981	97,645
うち長期借入金	49,962	56,413	50,918
負債合計	135,664	151,996	134,368
少数株主持分	155	182	183
資本の部			
資本金	7,796	7,796	7,796
資本剰余金	7,165	7,165	7,165
利益剰余金	13,531	19,342	16,734
その他有価証券評価差額金	494	581	560
自己株式	△7	△10	△9
資本合計	28,979	34,874	32,247
負債、少数株主持分及び資本合計	164,799	187,053	166,799

連結剰余金計算書

(単位:百万円)	前中間期 自2003年2月21日 至2003年8月20日	当中間期 自2004年2月21日 至2004年8月20日	前期 自2003年2月21日 至2004年2月20日
資本剰余金の部			
資本剰余金期首残高	5,434	7,165	5,434
資本剰余金増加高(増資による新株の発行)	1,731	—	1,731
資本剰余金中間期末(期末)残高	7,165	7,165	7,165
利益剰余金の部			
利益剰余金期首残高	11,786	16,734	11,786
利益剰余金増加高(中間(当期)純利益)	2,374	3,396	5,577
利益剰余金減少高(配当金・役員賞与)	629	788	629
利益剰余金中間期末(期末)残高	13,531	19,342	16,734



資産の状況
イオン浜松志都呂SCのオープン、イオン下田SCの増床や今後開店予定のSCなどの設備投資により、総資産は前期末に比べ202億円増加しました。



負債の状況
新規SCの設備投資のため銀行借入れによる資金調達を行い、有利子負債は前期末に比べ49億円増加しましたが、総資産に占める有利子負債の割合は低減しています。

第94期中間決算のご報告(単体)

損益計算書(要旨)

(単位:百万円)	前中間期 自2003年2月21日 至2003年8月20日	当中間期 自2004年2月21日 至2004年8月20日	前期 自2003年2月21日 至2004年2月20日
営業収益	16,530	20,038	35,600
営業原価	10,087	11,622	21,161
営業総利益	6,442	8,415	14,438
販売費及び一般管理費	1,715	1,960	3,375
営業利益	4,727	6,455	11,063
営業外収益	214	140	356
営業外費用	751	667	1,501
経常利益	4,190	5,928	9,918
特別利益	18	3	29
特別損失	182	118	474
税引前中間(当期)純利益	4,026	5,813	9,472
法人税、住民税及び事業税	1,825	2,024	4,306
法人税等調整額	△139	390	△312
中間(当期)純利益	2,340	3,398	5,478
前期繰越利益	1,094	1,910	1,094
中間(当期)未処分利益	3,435	5,309	6,573

貸借対照表(要旨)

(単位:百万円)	前中間期末 2003年8月20日現在	当中間期末 2004年8月20日現在	前期末 2004年2月20日現在
資産の部			
流動資産	9,457	10,655	10,311
固定資産	152,576	173,631	153,772
有形固定資産	136,614	154,837	135,939
無形固定資産	326	490	312
投資その他の資産	15,635	18,302	17,520
資産合計	162,033	184,287	164,083
負債の部			
流動負債	40,873	47,506	36,439
固定負債	92,330	102,120	95,612
負債合計	133,204	149,626	132,051
資本の部			
資本金	7,796	7,796	7,796
資本剰余金	7,165	7,165	7,165
利益剰余金	13,380	19,128	16,518
その他有価証券評価差額金	494	581	560
自己株式	△7	△10	△9
資本合計	28,829	34,660	32,031
負債・資本合計	162,033	184,287	164,083

会社・株式データ

会社概要(2004年8月20日現在)

社名	イオンモール株式会社
英文社名	AEON Mall Co., Ltd.
設立	1911(明治44)年11月
資本金	77億96百万円
本社所在地	千葉県美浜区中瀬一丁目5番地1
従業員数	380名

取締役及び監査役(2004年8月20日現在)

代表取締役社長	川戸義晴	
常務取締役	岡崎隆夫	管理本部長
常務取締役	羽間和彦	SC営業本部長
常務取締役	田中 稔	SC開発本部長
取締役相談役	岡田元也	イオン(株)取締役兼代表執行役社長
取締役	三浦政次	経営企画部長
取締役	平林秀博	開発部長
取締役	吉村 惇	建設部長
取締役	西尾徹二	SC運営部長
取締役	敷中 博	高岡SCゼネラルマネージャー
取締役	小西幸夫	テナント開発部長
取締役	瀧澤一郎	保険事業本部長
常勤監査役	横井 賢	
監査役	山口篤一	(株)日比谷ビルディング代表取締役社長
監査役	大川貞夫	
監査役	早水恵之	イオン(株)執行役事業推進担当 兼コントロール担当

株式の状況(2004年8月20日現在)

会社が発行する株式の総数	80,000,000株
発行済株式の総数	30,005,616株
株主数	2,291名

大株主(上位10名)	当社への出資状況	
	持株数 (千株)	議決権比率 (%)
イオン株式会社	16,076	53.58
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,005	6.68
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,344	4.48
みずほ信託退職給付信託 みずほコーポレート銀行口 再信託受託者 資産管理サービス信託	1,333	4.44
農林中央金庫	481	1.60
第一生命保険相互会社	379	1.27
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (三井アセット信託銀行再信託分・CMTBエク イティインベストメンツ株式会社信託口)	359	1.20
みずほ信託銀行株式会社	359	1.20
東京海上火災保険株式会社	359	1.20
日本生命保険相互会社	341	1.14

(注) 1. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)および日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)の持株数は、全て信託業務にかかわるものです。
2. 持株数は千株未満を切り捨てて表示しています。
3. 議決権比率は、小数点以下第3位を切り捨てて表示しています。
4. 東京海上火災保険(株)は日動火災海上保険(株)と10月1日付で合併し、東京海上日動火災保険(株)となっております。