



イオンモール甲府昭和



イオンリート投資法人

証券コード：3292

<https://www.aeon-jreit.co.jp/>

2019年3月19日(火)

第12期(2019年1月期)

決算説明会資料

(資産運用会社)

イオン・リートマネジメント株式会社

目次

I. 第12期(2019年1月期)決算概要

- 1. 第12期(2019年1月期)決算ハイライト --- P. 4
- 2. 第12期トピックス ～外部成長・内部成長～ --- P. 5
- 3. 第12期トピックス ～財務～ --- P. 6
- 4. 第12期(2019年1月期)決算の概要 --- P. 7
- 5. 第12期末時点でのポートフォリオ指標 --- P. 8

II. イオンリートの強みと成長戦略

- 1. 上場来5年間の実績推移 --- P. 10
- 2. イオンリートの優位性 --- P. 11
- 3. 外部成長 ～パイプラインサポート～ --- P. 12
- 4. 外部成長 ～更なるパイプライン候補先～ --- P. 13
- 5. 外部成長 ～投資対象～ --- P. 14
- 6. 外部成長 ～物件取得の考え方と今後の取組み～ --- P. 15
- 7. 内部成長 ～増床・リニューアル投資～ --- P. 16
- 8. 内部成長 ～イオングループとの強固なマスターリース～ --- P. 17
- 9. 内部成長 ～リースストラクチャー～ --- P. 18
- 10. 個別物件紹介(イオンモール倉敷) --- P. 19
- 11. 財務方針 ～借入先・調達手段の多様化(1)～ --- P. 20
- 12. 財務方針 ～借入先・調達手段の多様化(2)～ --- P. 21
- 13. リスクマネジメント --- P. 22
- 14. 戦略的キャッシュマネジメント ～キャッシュ創出力～ --- P. 23
- 15. 戦略的キャッシュマネジメント ～分配金成長に資する施策の実行～ --- P. 24

III. 業績予想と今後の目標

- 1. 第13期(2019年7月期)・第14期(2020年1月期)の業績予想 --- P. 26
- 2. サステナビリティへの取組み ～イオンリート&イオングループ～ --- P. 27
- 3. 今後の成長目標 --- P. 28
- 4. マネジメントメッセージ --- P. 29

Appendix 1 イオンリート投資法人の特徴 --- P. 31-48

Appendix 2 補足資料 --- P. 50-69

I. 第12期(2019年1月期) 決算概要



第12期(2019年1月期)決算ハイライト

安定成長を継続し、ポートフォリオの質の向上を実現

第12期 (2019年1月期)							
分配金	<p>1口当たり分配金 3,066円</p> <p>当初予想3,010円対比 +56円(+1.9%)</p>						
外部成長	<p>イオンモール甲府昭和増築棟の取得</p> <p>ポートフォリオ含み益増加額 +8億円</p> <p>賃料増加額(年換算) +5.3億円</p>						
内部成長	<p>継続的な活性化投資による物件の収益力・競争力向上</p> <p>イオンモール倉敷 (回遊性向上工事) 賃料増加 +310万円/年</p> <p>イオンモール鹿児島 } (防災対策工事) 賃料増加 +332万円/年</p> <p>イオンモール山形南 }</p>						
財務戦略	<p>270億円リファイナンス(うちリテール債150億円を発行)</p> <table><tbody><tr><td>有利子負債</td><td>平均残存期間</td><td>3.7年→4.6年</td></tr><tr><td>全体</td><td>平均調達コスト</td><td>0.80%→0.78%</td></tr></tbody></table>	有利子負債	平均残存期間	3.7年→ 4.6年	全体	平均調達コスト	0.80%→ 0.78%
有利子負債	平均残存期間	3.7年→ 4.6年					
全体	平均調達コスト	0.80%→ 0.78%					

第12期トピックス ～外部成長・内部成長～

借入りに頼らず、豊富な手元資金を活用した収益力の強化

外部成長

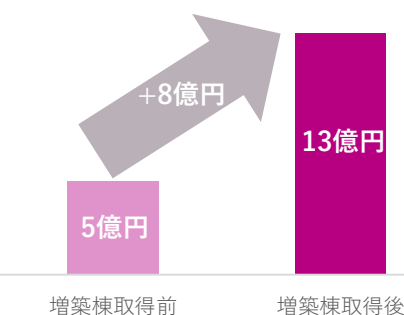
イオンモール甲府昭和増築棟の取得

甲府昭和増築棟取得及び既存棟リニューアルによる効果

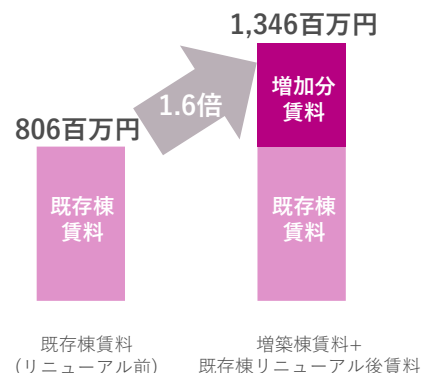
イオンモール甲府昭和概要

	既存棟 (取得済)	増築棟取得後 (既存棟+増築棟)
所在地	山梨県中巨摩郡	
取得価額	83億円	154億円
鑑定評価額	86億円	173億円
敷地面積	119,064.22㎡	
延床面積	66,417.84 ㎡	99,680.71㎡

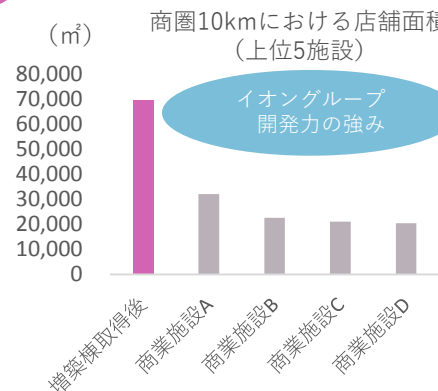
1 8億円の含み益(注)増加



2 年間賃料の増加



3 圧倒的No.1モールへの進化



(注) 増築棟取得前の含み益: 第11期決算期末の鑑定評価額-第11期決算期末の帳簿価格

増築棟取得後の含み益: (第11期決算期末の鑑定評価額-第11期決算期末の帳簿価額) + 甲府昭和増築棟取得時における鑑定評価額 (既存棟、増築棟) - (既存棟簿価+増築棟の取得価額+既存棟活性化投資費用)

内部成長

出入口新設による回遊性の向上、及び防災対策を先行して実施

物件	内容	効果	投資額	賃料増加額 (年額)
イオンモール倉敷	モール北側出入口新設	回遊性向上	44百万円	+ 3.1百万円
イオンモール鹿児島	防煙垂れ壁の不燃フィルム化	防災対策	72百万円	+ 2.1百万円
イオンモール山形南			38百万円	+ 1.1百万円

第12期トピックス ～財務～

調達手段の多様化、調達期間の長期化及びコスト削減を実現

イオンリート初となるリテール債の発行

販売時ポスター

投資法人債の条件

リート
最大かつ最長年限
となるリテール債

発行額	150億円
年限	10年
利率	0.783%
購入特典	イオン商品券

投資法人債の効果

調達手段の多様化
投資法人の知名度向上
(潜在投資主層の獲得)



リファイナンス

リファイナンスの概要

- 1 IPO時借入れの270億円のリファイナンス
- 2 リテール債での調達資金をリファイナンス資金に充当
- 3 調達先の多様化として、山口銀行と群馬銀行から新規借入れ

リファイナンスの成果

- 1 調達期間長期化及びコスト削減の実現
- 2 取引金融機関が**23**社に増加
(第11期末:21社)

調達条件 (270億円分) の比較

	リファイナンス前	リファイナンス後
リファイナンス対象金額	270億円	270億円
当初調達期間	4.9年	7.8年
平均調達コスト	0.78%	0.71%

有利子負債全体の比較

	リファイナンス前	リファイナンス後
有利子負債	1,500億円	1,500億円
平均残存期間	3.7年	4.6年
平均調達コスト	0.80%	0.78%

第12期（2019年1月期）決算の概要

災害による影響を排除し、公表を大きく上回る分配金3,066円を実現

	第11期 (2018年7月期)	第12期 (2019年1月期)			
		実績 (A)	実績 (B)	対前期比 (B-A)	当初予想 (C)
営業収益 (百万円)	16,201	16,329	① +127	16,283	⑦ +45
営業費用 (百万円)	10,019	9,993	② ▲25	10,014	⑧ ▲20
営業利益 (百万円)	6,182	6,335	+153	6,269	+66
経常利益 (百万円)	5,297	5,448	③ +151	5,362	⑨ +86
特別利益 (百万円)	-	152	④ +152	-	⑩ +152
特別損失 (百万円)	37	274	⑤ +237	-	⑪ +274
当期純利益 (百万円)	5,254	5,325	+71	5,357	▲31
積立金取崩額 (百万円)	-	122	⑥ +122	-	⑫ +122
一口当たり分配金 (円)	2,956	3,066	+110	3,010	+56
NOI (百万円)	11,299	11,553	+254	11,529	+23

(注) 発行済投資口数はいずれも1,777,347口

【対前期比 差異要因】

項番	主な内訳	金額(百万円)
①	前期取得物件・増築物件の賃料収入	+586
	前期売却物件の賃料収入	▲407
	前期物件売却益の剥落	▲35
②	前期売却物件の賃貸費用	▲224
	前期取得物件・増築物件の減価償却費	+211
③	ローン関連コスト	▲37
	投資法人債関連コスト	+39
④	保険金収入	+152
⑤	災害関連損失	+237
⑥	配当準備積立金の取崩し	+122

【対予想比 差異要因】

項番	主な内訳	金額(百万円)
⑦	海外SPC配当金収入	+9
	保険金収入	+27
⑧	賃貸事業費用	+5
	ファンドコスト	▲25
⑨	ローン関連コスト	▲58
	投資法人債関連コスト	+39
⑩	保険金収入	+152
⑪	災害関連損失	+274
⑫	配当準備積立金の取崩し(⑪-⑩)	+122

第12期末時点でのポートフォリオ指標

安定した収益と十分な借入余力・含み益を有するポートフォリオ

資産規模 (注1) 40物件

3,624億円
(第11期末比 +71億円)

ポートフォリオNOI利回り

6.4%
同償却後NOI利回り
3.9%

含み益 (注2)

+450億円
(第11期末比 +44億円)

1口当たり分配金

3,066円
(当初予想比 +1.9%) (注3)

1口当たりNAV

133,464円
(第11期末比 +2,507円)

LTV (敷金除く) **41.4%**

(敷金込み) **44.9%**

借入余力 (注4)

約**370**億円

(注1) 当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、租税公課等)を含まない金額である取得価額の合計です

(注2) 第12期末の含み益(第12期末の鑑定評価額-第12期末の帳簿価額)です

(注3) 2018年9月12日付「2018年7月期決算短信(REIT)」公表時の第12期分配金予想3,010円との対比です

(注4) LTV(敷金込み)が50%に達するまで調達可能な有利子負債額をいいます

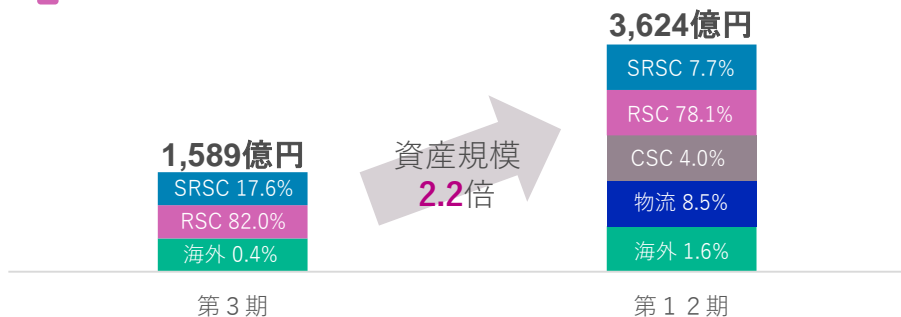
II. イオンリートの強みと成長戦略



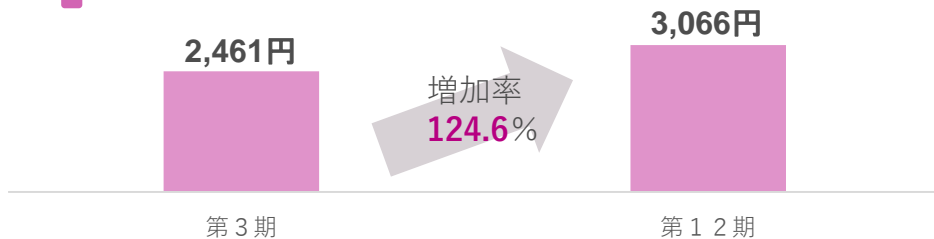
上場来5年間の実績推移

資産規模拡大と投資対象の多様化、分配金成長とNAV増加を実現

資産規模の推移とアセットクラスの多様化



1口当たり分配金



1口当たりNAV (Net Asset Value)



イオンリートの強みを活かした取組み

第3期(2014年7月期) 第7期(2016年7月期) 第8期(2017年1月期)



J-REIT初となる
海外物件取得



商流を支える
物流物件取得



海外SPCスキーム
による物件取得

第10期(2018年1月期)



グループ協働で
新規物件を取得

第11期(2018年7月期)



戦略的物件入替
イオンモール熊本と入替

第12期(2019年1月期)



増築棟取得
スキーム

イオンリートの優位性

イオングループの強みを活用した、イオンリートならではの成長戦略

外部成長

1 パイプラインの強み

豊富なパイプラインより
相対交渉で取得できる優位性
(→P. 12-13)

2 生活インフラ資産に投資

都市型物件を含め、アセット
タイプの多様化を推進
(→P. 14-15)

内部成長

3 効果的な増築・活性化

環境変化、地域特性に適合した
施策による物件価値向上
(→P. 16)

4 強固なマスターリース

長期・固定のマスターリース
契約による安定した賃料収入
(→P. 17-18)

財務方針

5 資金調達の安定性

リテール債発行、借入先数の
増加など安定した財務運営
(→P. 20-21)

リスクマネジメント

6 分配金の安定性

地震保険付保と積立金の有効
活用による安定性の向上
(→P. 22)

戦略的キャッシュマネジメント

7 キャッシュフロー創出力

年間70億円程度のフリー
キャッシュフローを創出
(→P. 23)

8 機動的な手元資金の活用

様々な局面において選択肢の
多様化、柔軟化を実現
(→P. 24)

外部成長 ～パイプラインサポート～

イオングループの豊富なパイプラインを活かした資産規模拡大へ

パイプラインサポートのメリット

イオングループからの情報提供 ✕

優先交渉権取得

✕

ウェアハウジング機能活用

パイプラインサポート会社 運営物件 (注2) (注3) (注4)

イオンリート投資法人 保有物件

国内	イオンモール株式会社	イオンリテール株式会社 イオン北海道株式会社 イオン九州株式会社 イオン琉球株式会社 株式会社ダイエー
	175 SC	913 店舗 (注1) (GMS・SM・DS・HC・SuC)
	イオンタウン株式会社	イオングローバルSCM株式会社
	140 SC	56 施設

相対取引
による
物件取得

国内	イオンリテール株式会社	21 物件	
	イオンモール株式会社	11 物件	
	イオン北海道株式会社	2 物件	
	イオン九州株式会社	1 物件	
	株式会社ダイエー	2 物件	
	イオングローバルSCM株式会社	1 物件	
海外	AEON Co.(M)BHD.	2 物件	

海外	イオンモール株式会社	AEON Co. (M) BHD. AEON BIG Co. (M) SDN. BHD.
	27 SC	56 店舗 (GMS・SM・DSのみ)

(注1) 本店舗のうち一部はイオンモール及びイオンタウンのSCへテナント入居しています




(注2) 2018年2月期イオン株式会社決算補足資料（イオンモール株式会社及びイオンタウン株式会社除く）、各社HP（イオンモール株式会社及びイオンタウン株式会社）及びイオングローバルSCM株式会社より提供されたデータ（2018年2月期）より抜粋

(注3) GMSとはGeneral Merchandise Store、SMとはSupermarket、DSとはDiscount Store、HCとはHome Center、SuCとはSupercenterの略です

(注4) 現時点で、本投資法人が取得を予定しているものではありません

外部成長 ～更なるパイプライン候補先～

多様な事業を展開するイオングループには潜在的なパイプラインが豊富に存在

		国内No.1	国内No.1	
	ディベロッパー事業	スーパーマーケット事業	ヘルス&ウェルネス事業	国際事業
営業収益 (注1)	約3,350億円	約3.2兆円	約6,960億円	約4,180億円
店舗数 (注1)	約310店舗	約2,180店舗	約4,370店舗	—
その他の 主要企業		<p>U.S.M.Holdings</p>  <p>マックスバリュ西日本株式会社</p>  <p>マックスバリュ東海</p>  <p>マルナカ</p>  <p>SUPER MARKET KOHYO</p>	  <p>ダックス</p>	 <p>中国 AEON (CHINA) CO., LTD. AEON Stores (Hong Kong) Co., Limited</p> <p>ASEAN AEON ASIA SDN.BHD. AEON (CAMBODIA) Co.,Ltd. AEON (Thailand) CO., LTD. AEON VIETNAM Co., LTD PT.AEON INDONESIA</p>
パイプライン サポート 締結先	イオンモール株式会社 イオンタウン株式会社	株式会社ダイエー		AEON Co. (M) BHD. AEON BIG Co. (M) SDN. BHD.

(注1) イオン(株)が公表している「イオンレポート2018」より2018年2月期時点の営業収益・店舗数を記載

外部成長 ～投資対象～

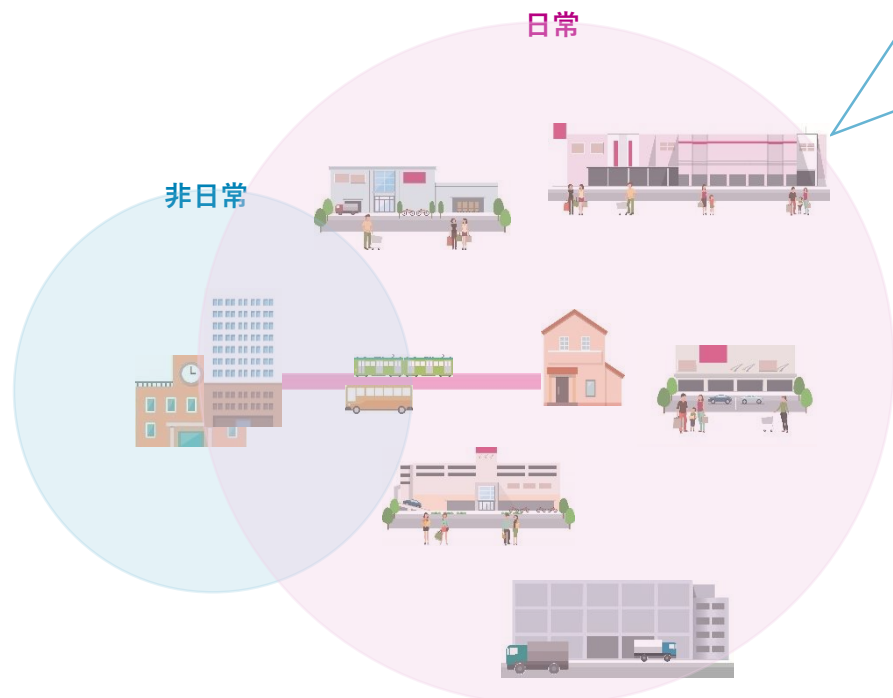
安定したトラックレコードがある「生活インフラ資産」への投資

投資対象

イオンリートが考える生活インフラ資産とは

- 1 食品スーパーを核とした**繰り返し利用**される多くのテナントを備え、日々の生活ニーズ全てをカバーする「**暮らしのプラットフォーム**」
- 2 生活ニーズや環境の変化に対し、テナント構成等を柔軟に変化させ、**将来に渡って長く継続運営が可能な施設**
- 3 地域社会のコミュニティを形成する場所となり、有事の災害時等にはライフライン確保や防災拠点となる**地域社会に欠かせない施設**

利用頻度 **低** ← → **高**

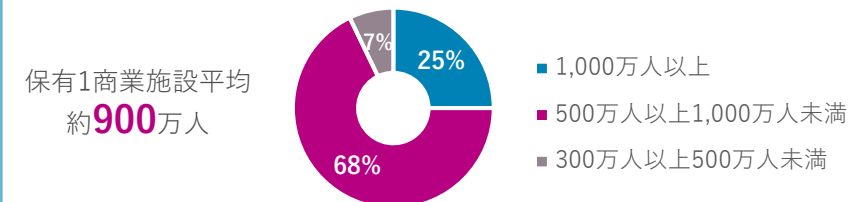


各保有物件におけるテナント入居割合

他の商業施設にはない来店動機となるテナントが多数入居



保有商業施設（注1）における年間来館数（2017年度）



（注1）国内保有商業施設35物件のうち同じ基準で人数が確認出来る大型商業施設28物件で算定

自治体との包括連携協定（防災・福祉・環境保全推進、商業・観光の振興）

協定締結**100%**
（全国内38物件）



外部成長 ～物件取得の考え方と今後の取組み～

相対取引によって適正な条件で地域一番店を取得可能

イオンリートの取得に対する考え方

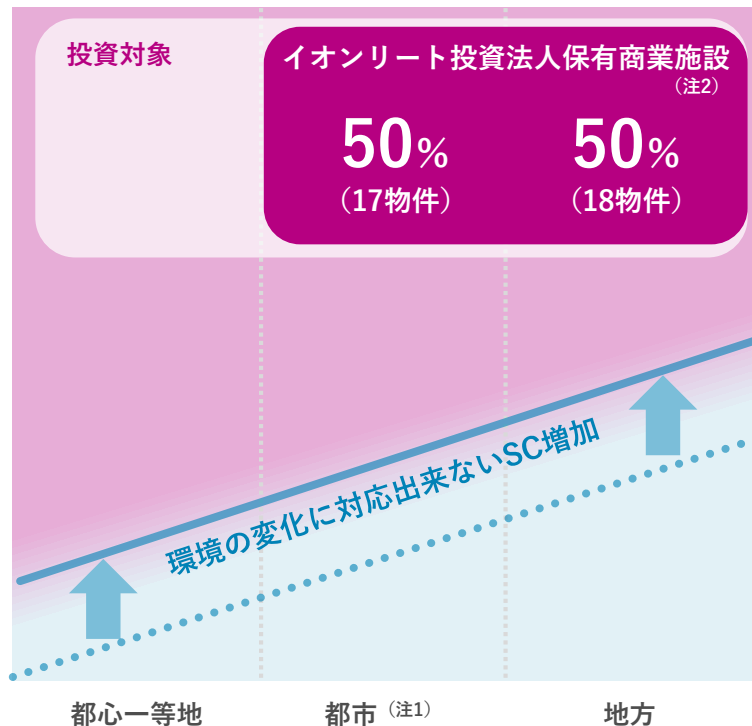
環境変化への抵抗力が強い地域一番店を取得

各地域の競争力が強い一番店取得

業績

良

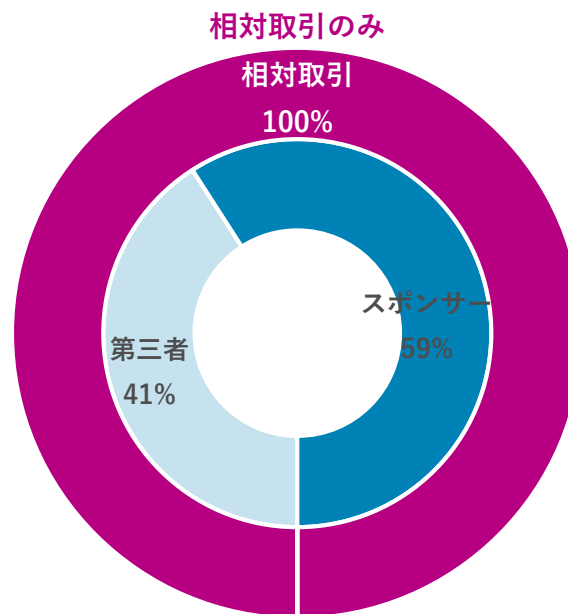
悪



イオングループとの相対取引による優位性

パイプラインサポート会社との相対取引により、適正な条件で物件取得が可能

相対取引の割合



(注3) 取引件数ベースにて算定

今後の
取組み

地域一番の大規模商業施設取得

物件入替

タイプが異なる
都市型商業施設取得

(注1) 都市とは三大都市圏及び政令指定都市を指します

(注2) イオンリート保有の国内商業施設35物件のうち取得価額ベースにて算定しています

内部成長 ～増床・リニューアル投資～

イオングループと協働し、物件価値を高める効果的な投資を実行

増床・リニューアル投資

投資サイクルの目安

大規模リニューアル … 概ね6年程度

増床 … 概ね10年程度

施設競争力の
維持・向上

経年による飽きへの対処
競合出現への対処

賃料
アップサイド

マスターリース賃料の
増額を実現

これまでの取組み

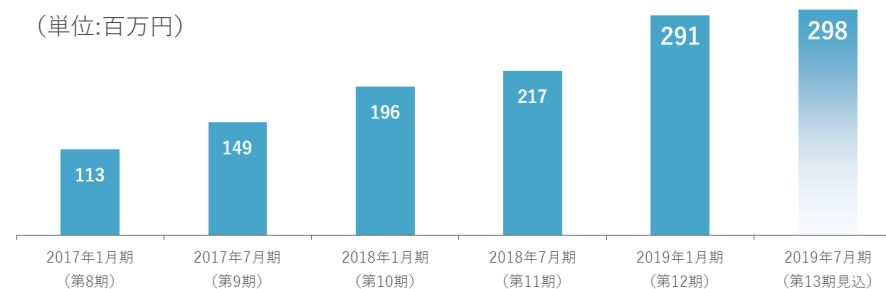
主な取組み事例

第7期	イオンモール盛岡増床活性化
投資額	790百万円
年額賃料	+57百万円
第12期	イオンモール甲府昭和リニューアル
投資額	781百万円
年額賃料	+50百万円



増床・リニューアルによる賃料増加額(年額)

(単位:百万円)

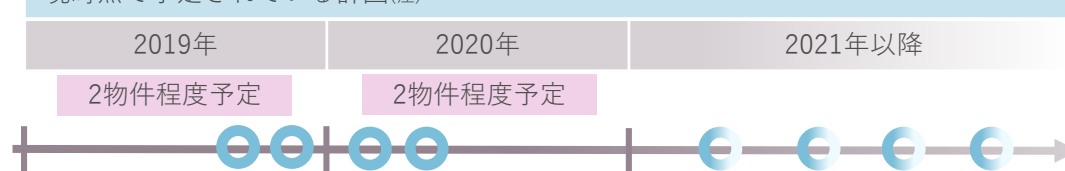


(注) 2019年1月期(第12期)末時点の保有物件を集計対象としています

今後の増床・リニューアル方針

イオングループとの協働により、
対象物件の特性に合わせた効果的な
増床・リニューアル投資を継続

現時点で予定されている計画(注)



(注)現時点での想定であり、今後変更の可能性がございます

内部成長 ～イオングループとの強固なマスターリース～

イオンの施設運営力とマスターリース契約により、
中長期的に安定した賃料収入を実現

イオングループの施設運営力

ポートフォリオ組入商業施設の運営状況は安定

エンドテナント売上高



エンドテナント稼働率



マスターリース会社営業収益



(注) 上記全グラフとも、マスターリース会社からのヒアリングに基づき、2019年1月末時点で本投資法人が保有する国内商業施設(ただし、2017年11月23日に営業を開始したイオンスタイル検見川浜を除く34物件)を算定対象としています。なお、エンドテナント売上高及びマスターリース会社営業収益は、前年同期比を示しています



リースストラクチャー

グループ会社と長期・固定のマスターリース契約を締結

(詳細は次スライド参照)

マスターリース
稼働率

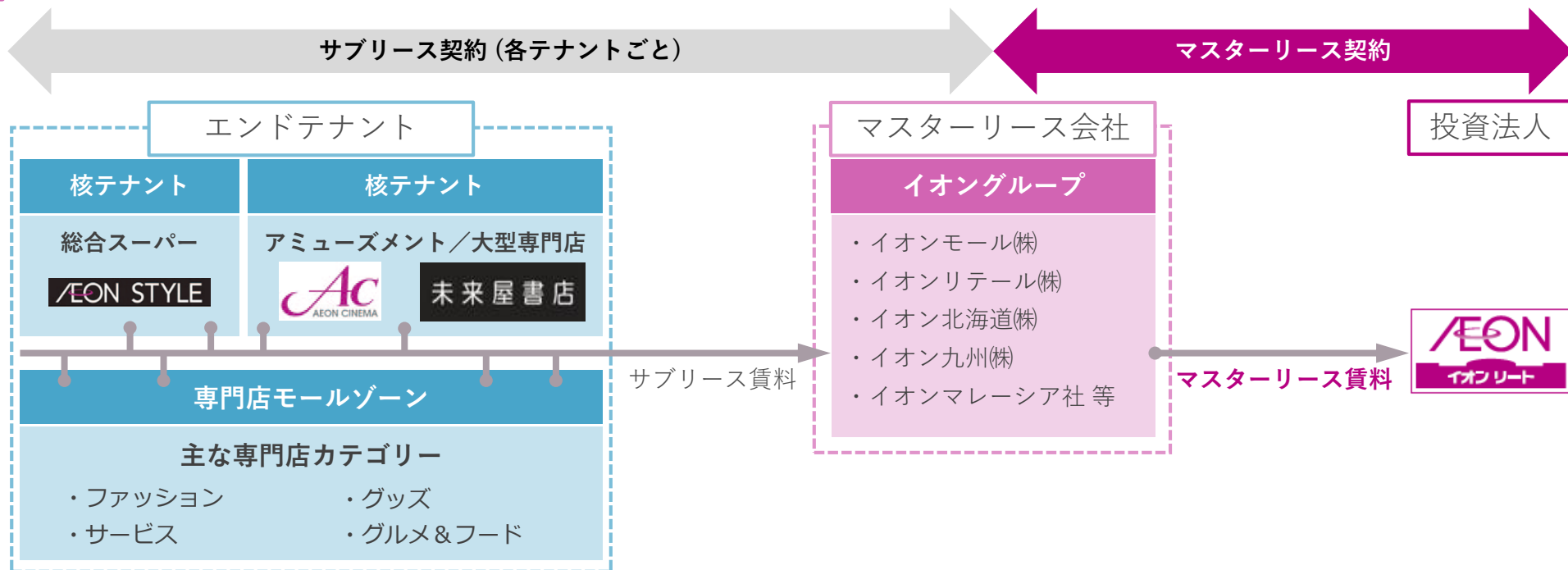
100%

中長期的に安定した賃料キャッシュフローの創出

内部成長 ～リースストラクチャー～

グループ各社と長期・固定のマスターリース契約を締結

リースストラクチャーのイメージ



マスターリース契約の概要

国内		海外 (マレーシア)
賃料	解約条件	賃料
固定賃料、賃貸借期間20年 追加の変動賃料として、固定資産税及び都市計画税相当額が支払われる (税額の変動に応じて毎年見直し)	原則、賃貸借期間中は解約できない 但し、賃貸借期間とは別に、個別物件ごとに解約不能期間を定め、当該期間の最終日の翌日(解約可能日)においてのみ、賃料の6ヵ月相当額を違約金として賃貸人に支払うことにより契約を終了させることができる	固定賃料、賃貸借期間10年 3年ごとに消費者物価指数に連動して賃料改定

個別物件紹介（イオンモール倉敷）

多くの来店動機を創り出し、変化しながら地域貢献し続ける

「生活インフラ資産」としての多様な機能

地域貢献・地域振興 地域のお客さまが集まる多くのイベントを開催



親子で楽しむ子育て支援イベント「おぎやっと」



地元企業製品でモールを飾る「マスキングテープ de あそぼ」

行政との連携 2006年倉敷市と防災を含む「地域貢献包括提携協定」を締結



行政サービスコーナー常設



2018年西日本豪雨時避難受入

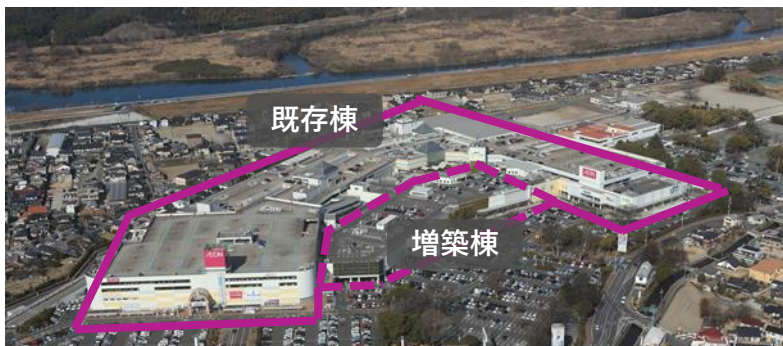
環境への配慮 DBJ Green Building認証 2018★★★★★



70,000本の植樹



太陽光パネル

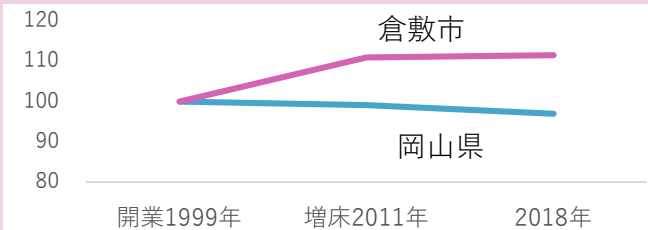


既存棟

増築棟

圧倒的な来館客数を支える厚い商圈

2018年度来館客数 1,200万人^(注1)
倉敷市人口48万人、開業時より人口増加傾向



(注1) 2018年3月~2019年2月の来館客数合計
(注2) 上記グラフは1999年の人口を100として指数化、2018年は12月時点数値を使用

増床・活性化により魅力を維持



(注3) 2018年と開業時を比較

財務方針 ～借入先・調達手段の多様化(1)～

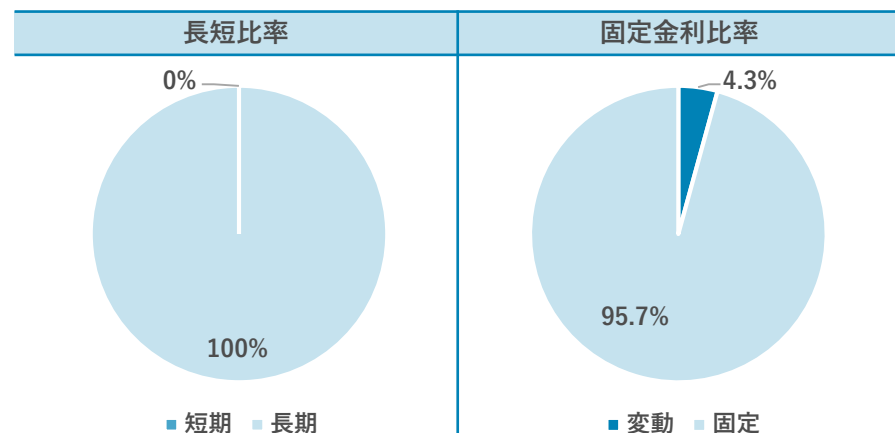
今後の環境変化にも耐えうる盤石なバンクフォーメーション、資金調達の多様化

財務運営

	2018/1月末 (第10期)	2018/7月末 (第11期)	2019/1月末 (第12期)
新規調達金額(注1)	57億円	—	270億円
有利子負債残高	1,500億円	1,500億円	1,500億円
うち投資法人債残高	60億円	60億円	210億円
平均残存年数	4.2年	3.7年	4.6年
平均有利子負債コスト	0.80%	0.80%	0.78%
LTV(敷金込)	44.9%	44.7%	44.9%
借入余力(上限50%)	約360億円	約370億円	約370億円

(注1)ブリッジローンを除くリファイナンス、及び新規物件取得に係るデット調達を含みます。

主な財務指標 (2019年1月期(第12期)末時点)

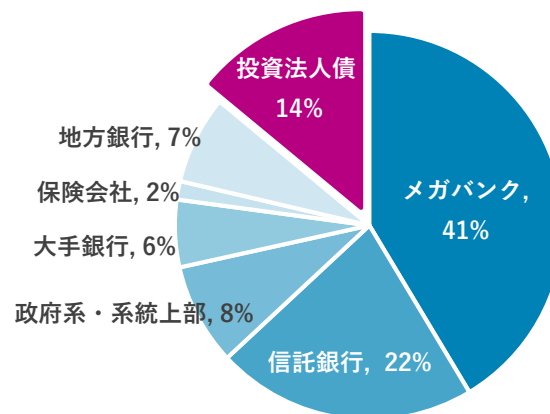


格付の状況

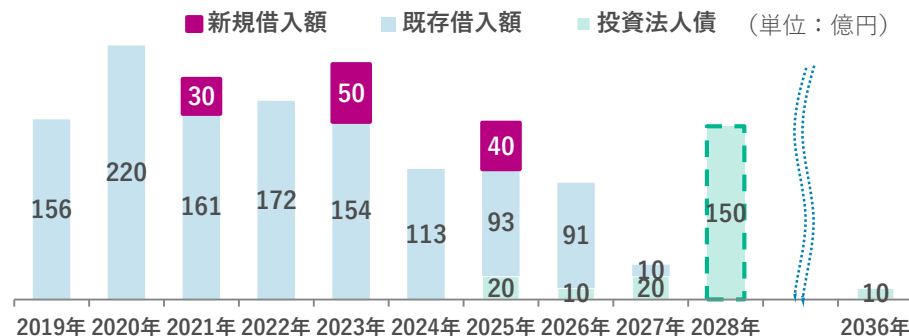
信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付	AA-	安定的

有利子負債の内訳 (2019年1月期(第12期)末時点)

取引金融機関 全23社 (前期より群馬銀行及び山口銀行の+2社増加)



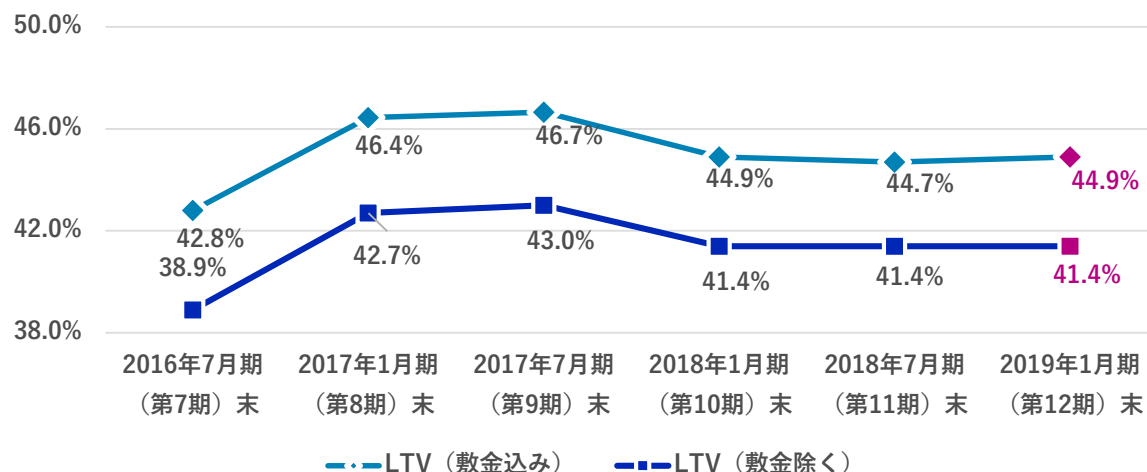
返済期限の分散化 (2019年1月期(第12期)末時点)



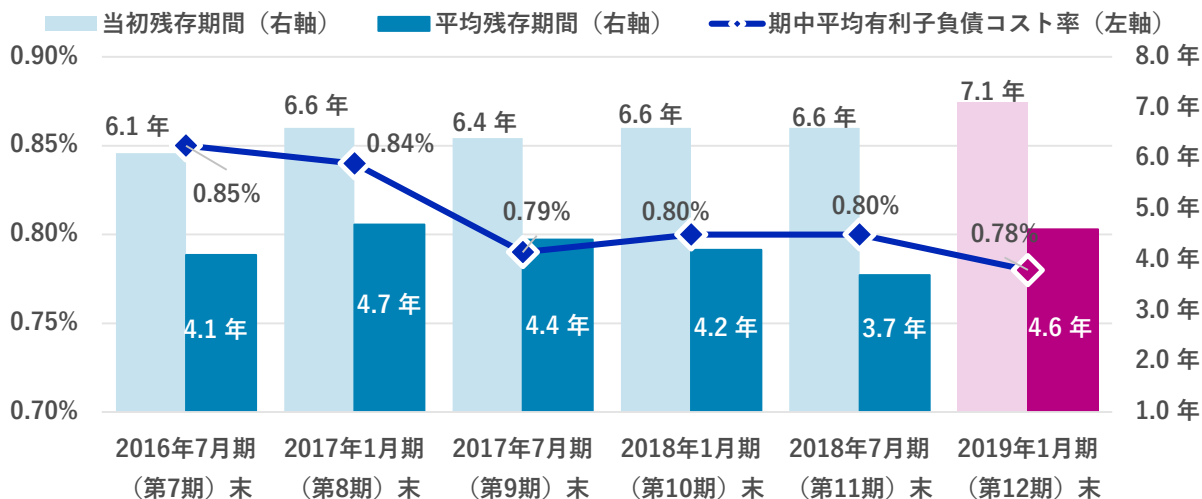
財務方針 ～借入先・調達手段の多様化(2)～

平均残存期間の更なる長期化及びコスト低減

LTVの推移



有利子負債 平均残存期間及びコスト推移



借入先別一覧 (2019年1月期 (第12期) 末時点)

みずほ銀行、三井住友銀行及び三井住友信託銀行を
アレンジャーとする協調融資団

取引金融機関	23社 (前期比+2社)	
みずほ銀行	246億円	19.1%
三井住友銀行	209億円	16.2%
三井住友信託銀行	193億円	15.0%
三菱UFJ銀行	166億円	12.9%
農林中央金庫	81億円	6.3%
みずほ信託銀行	67億円	5.2%
三菱UFJ信託銀行 (注)	65億円	5.0%
りそな銀行	35億円	2.7%
イオン銀行	36億円	2.8%
日本政策投資銀行	46億円	3.6%
百五銀行	24億円	1.9%
広島銀行	14億円	1.1%
三重銀行	38億円	2.9%
七十七銀行	10億円	0.8%
千葉銀行	3億円	0.2%
日本生命	10億円	0.8%
明治安田生命	13億円	1.0%
第三銀行	5億円	0.4%
新生銀行	13億円	1.0%
十六銀行	3億円	0.2%
もみじ銀行	3億円	0.2%
群馬銀行 New!	5億円	0.4%
山口銀行 New!	5億円	0.4%
合計	1,290億円	100.0%

(注) 2018年4月16日付で三菱UFJ信託銀行株式会社の法人貸出等業務が、会社分割方式により株式会社三菱UFJ銀行に移管されたことに伴い、三菱UFJ信託銀行株式会社の貸付債権は、同日付で株式会社三菱UFJ銀行へ承継されています

リスクマネジメント

突発的な災害に対して耐性の強いリートへと成長

施策

1 分散投資

投資対象エリア及び1物件当たりの取得価格の分散

2 火災保険・地震保険の付保

国内ポートフォリオを対象とした地震保険を付保
地震保険の保険金額：30億円（免責1億円）
火災保険は風水害も保険対象

3 配当準備積立金の積立て

第9期に520百万円の積立てを実施

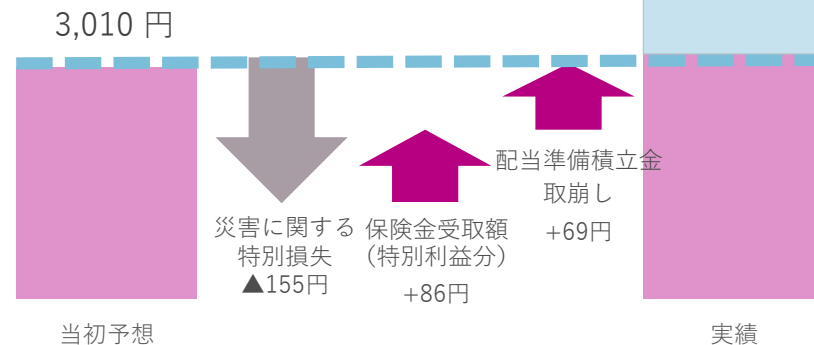
4 豊富なキャッシュフロー

年間約70億円のフリーキャッシュフロー

第12期分配金における効果

各施策により分配金の影響を排除

災害に関する特別損失	:	275百万円
保険金受取額（特別利益分）	:	153百万円
配当準備積立金取崩し	:	122百万円



投資エリア（第12期末時点）

23道府県+マレーシア（第2期末：14県）

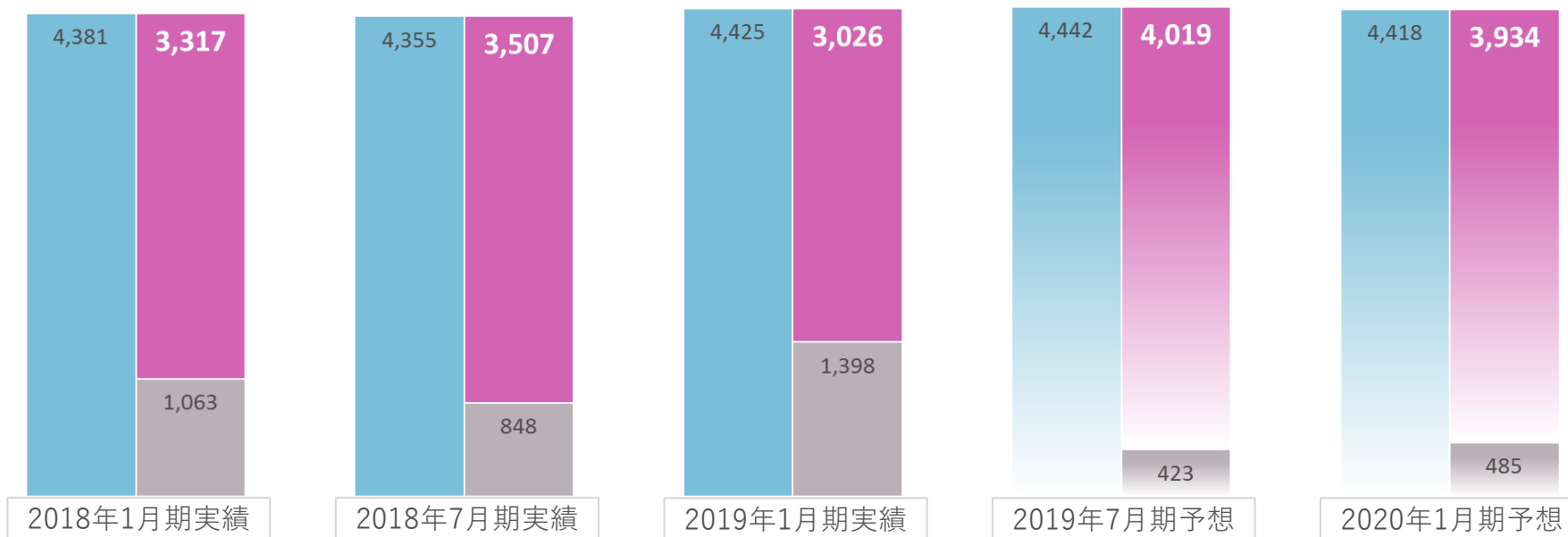
戦略的キャッシュマネジメント ～キャッシュ創出力～

様々な戦略の原資となる年間約70億円のフリーキャッシュフロー

各期毎のフリーキャッシュフロー (注)

(単位：百万円)

■ 減価償却費 ■ 資本的支出 ■ フリーキャッシュフロー



(注)フリーキャッシュフロー = 減価償却費 - 資本的支出

主なキャッシュ活用実績

外部成長	内部成長	災害対応
 海外物件取得に一部充当 3,052百万円	 イオンモール太田リニューアル 199百万円	2016年7月期 利益超過分配金 1,898百万円
 伊オンモール甲府昭和増築棟の取得 7,155百万円	 イオンモール鈴鹿リニューアル 296百万円	

戦略的キャッシュマネジメント ～分配金成長に資する施策の実行～

効率的な資金活用の検討により投資主価値の最大化を追求



III. 業績予想と今後の目標

第13期(2019年7月期)・第14期(2020年1月期)の業績予想

巡航分配金の中期目標であった3,000円水準を達成

	第12期 (2019年1月期)	第13期 (2019年7月期)				第14期 (2020年1月期)	
		実績 (A)	今回予想 (B)	対前期比 (B-A)	前回予想 (C)	対予想比 (B-C)	予想 (D)
営業収益 (百万円)	16,329	16,334	① +5	16,331	⑤ +3	16,335	-
営業費用 (百万円)	9,993	10,186	② +192	10,149	⑥ +36	10,154	⑧ ▲31
営業利益 (百万円)	6,335	6,148	▲187	6,181	▲33	6,180	+32
経常利益 (百万円)	5,448	5,333	③ ▲115	5,318	⑦ +14	5,333	-
特別利益 (百万円)	152	-	④ ▲152	-	-	-	-
特別損失 (百万円)	274	-	⑤ ▲274	-	-	-	-
当期純利益 (百万円)	5,325	5,332	+6	5,313	+19	5,332	-
積立金取崩額 (百万円)	122	-	⑥ ▲122	-	-	-	-
一口当たり分配金 (円)	3,066	3,000	▲66	2,985	+15	3,000	-
NOI (百万円)	11,553	11,423	▲130	11,451	▲28	11,435	+12

※ 発行済投資口数はいずれも1,777,347口

【13期：対前期比 差異要因】

項番	主な内訳	金額(百万円)
①	増築物件の賃料収入(通期寄与)	+47
	海外SPC配当金収入(為替要因)	▲12
	保険金収入	▲27
②	固都税費用化	+89
	修繕費	+59
	減価償却費	+17
	ファンドコスト	+27
③	ローン関連コスト	▲65
	投資法人債関連コスト	+23
	投資口交付費償却	▲31
④	前期保険金収入の剥落	▲152
⑤	前期災害要因の剥落	+274
⑥	前期積立金取崩し	▲122

【13期：対予想比 差異要因】

項番	主な内訳	金額(百万円)
⑤	活性化投資による賃料増加等	+5
	海外SPC配当金収入(為替要因)	▲2
⑥	修繕費	+28
	減価償却費	▲12
	ファンドコスト	+15
⑦	ローン関連コスト	▲106
	投資法人債関連コスト	+63

【14期：対前期比 差異要因】

項番	主な内訳	金額(百万円)
⑧	修繕費	▲14
	減価償却費	▲23
	ファンドコスト	+3

サステナビリティへの取り組み ~イオンリート & イオングループ~

グループと協働し、持続可能な社会の実現に向け、様々な取り組みを推進

イオンリート

- 2018年GRESB
3年連続「Green Star」



- DBJ認証 6件取得済
イオンモール伊丹毘陽
イオンモール水戸内原
イオンモールKYOTO
イオンモール倉敷
イオンモール直方
イオンモール盛岡



- CASBEE認証 2件取得済
イオンモール大和郡山
イオンモール鹿児島



- MSCIジャパン
ESGセレクト・
リーダーズ指数



2017年より組入
GPIFがパッシブ運用を行う際のESG指数に
選定された指数

- 「コーポレートガバナンス・コード」
2016年3月他社に先駆け
本資産運用会社として制定

イオングループ

環境

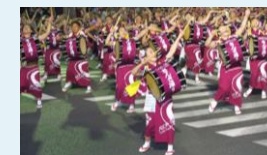
- 植樹 1,166万本
(2018年2月末現在 累計本数)
- イオン脱炭素ビジョン2050
2010年比で店舗排出CO₂を
2030年までに35%削減、2050年までにゼロに
- 食品廃棄物削減
お客さまをはじめとするステークホルダーと連携、
資源循環型社会の構築へ



イオンモール座間
(太陽光発電1,000kW)

社会

- (公財)イオンワンパーセントクラブ
グループ各社が税引前利益の1%を拠出、「環境保全」
「国際的な文化・人材交流」「地域の文化・社会の振興」
を柱に社会貢献
- (公財)イオン環境財団
「植樹」「生物多様性保全」「環境分野の人材育成」
の取り組みを推進



防災

- 防災協定
全国850以上の自治体・民間企業等と締結
- 外部連携
「陸上自衛隊」「日本航空株(JAL)」とも有事の際に連携



今後の成長目標

豊富なキャッシュフローを軸に成長戦略を着実に実行し、
巡航分配金3,300円を目指す

成長戦略サマリー

外部成長	<ul style="list-style-type: none">□ イオングループの豊富なパイプラインから相対取引で厳選投資□ 環境変化への抵抗力が強い各エリアの一番店を取得
内部成長	<ul style="list-style-type: none">□ グループ協働での効果的な投資により施設競争力を維持・向上□ マスターリースの安定賃料に加えて活性化による賃料増額を実現
財務方針	<ul style="list-style-type: none">□ 将来の環境変化に耐えうる調達手法の多様化を推進□ 有利子負債の長期固定化による財務運営の安定性向上

成長目標



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

マネジメントメッセージ

代表取締役社長 塩崎 康男

略歴：

1977年ジャスコ(株) (現イオン(株)) 入社。イオン興産(株) (現イオンモール(株))、ロック開発(株) (現イオンタウン(株)) を経ながら、約25年にわたり不動産関連業務に従事、売買・仲介をはじめ、2000年初頭、国内不動産証券化黎明期より当該業務に携わるなど幅広い経験を持つ。

2012年8月当社取締役就任、資産管理関連業務に従事、2016年5月より当社代表取締役社長。



代表者メッセージ

イオンリートは、2013年11月に上場してから5年が経過し、おかげさまで第12期決算を迎えることができました。当期は、地震や台風と自然災害の多い期であったものの、当期の1口当たり分配金は、前期決算時の予想3,010円を56円上回る3,066円となりました。

イオンリートは、地震保険をはじめ、自然災害リスクに備えた種々の施策をとっております。加えて、当期は甲府昭和増築棟取得による収益の拡大、借り換えやりテール債の発行による資金調達コストの低下なども実現しました。今後も中長期にわたり安定した分配金を目指し運用してまいります。変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

取締役 関 延明

投資運用部
資産管理部
管掌



略歴：

1988年ジャスコ(株) (現イオン(株)) 入社、1995年JAYA JUSCO STORES (現イオンマレーシア) 出向、2000年よりジャスコ(株) (現イオン(株)) にてグループ海外企業管理やアジア事業及びディベロッパー事業戦略に関する業務に従事する傍ら、2012年当社監査役、2013年当社取締役としてイオンリートの設立にも深く寄与。イオンリート(株)執行役員ディベロッパー本部長兼社長室長等を経て、2018年より当社取締役。

取締役 有阪 哲哉

経営管理部
経理部
財務企画部
管掌



略歴：

1983年(株)第一勧業銀行(現(株)みずほ銀行) 入行。同行において、企業融資、資金為替取引、外国債券取引、市場企画、資産運用業務等に従事。香港支店・NY支店勤務、国際為替部次長、グローバルオルタナティブインベストメント管理部米州室長、リスク管理業務部長を経て、2012年に当社コンプライアンスオフィサー兼コンプライアンス部長就任。2015年より当社取締役。

取締役 大楠 泰司

コンプライアンス・
オフィサー
コンプライアンス部長



略歴：

1984年(株)富士銀行(現(株)みずほ銀行) 入行。同行において、米国・本邦の不動産ファイナンス業務、大手不動産会社向け法人営業、業務監査業務等に従事。2012年に当社財務企画部IR・企画グループマネージャー就任、上場前よりIR業務の立ち上げをリード。2015年当社コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス部長就任。2016年より当社取締役。