



### Ⅲ. 第10期（2018年1月期）決算概要及びハイライト



# 第10期（2018年1月期）決算の概要

		2017年	2018年			
		7月期	1月期			
		第9期実績	第10期実績	対前期比	第9期決算時 第10期予想	対予想比
		(A)	(B)	(B-A)	(C)	(B-C)
営業収益	(百万円)	14,642	15,780	+ 1,137	15,769	+ 10
営業費用	(百万円)	9,017	9,503	+ 485	9,530	▲ 27
賃貸事業費用	(百万円)	8,253	8,599	+ 345	8,615	▲ 15
(うち減価償却費)	(百万円)	4,176	4,380	+ 204	4,420	▲ 39
営業利益	(百万円)	5,624	6,276	+ 652	6,239	+ 37
経常利益	(百万円)	4,773	5,389	+ 615	5,343	+ 45
特別利益	(百万円)	537	-	▲ 537	-	-
当期純利益	(百万円)	5,306	5,383	+ 76	5,338	+ 44
1口当たり分配金	(円)	2,926	3,029	+ 103	3,000	+ 29
発行済投資口数	(口)	1,635,912	1,777,347	+ 141,435	1,777,347	-

主な差異要因 (対 前期比)		(単位：百万円)
営業収益	第9期取得物件の通期寄与	+ 400
	第10期取得物件の収益寄与	+ 634
	熊本の賃料増加	+ 45
	海外SPC期末配当金	+ 42
営業費用	第9期取得物件の地代等	+ 61
	第10期取得物件の地代等	+ 52
	第10期取得物件の減価償却費	+ 169
	その他物件の減価償却費	+ 29
	資産運用報酬の増加	+ 108
営業外費用	支払利息・投資法人債利息の増加	+ 34
	融資関連費用の増加	+ 5

主な差異要因 (対 予想比)		(単位：百万円)
営業収益	水道光熱費収入の増加	+ 3
	保険金収入の増加	+ 3
営業費用	修繕費の増加	+ 25
	減価償却費の減少	▲ 39

## 第10期（2017年8月～2018年1月）イオンリートの主な取組

### 外部成長

4物件計245億円  
の物件取得



イオン喜連瓜破  
ショッピングセンター



イオンモール下妻



ダイエー茨木プロセスセンター



イオンスタイル検見川浜

### 内部成長

物件競争力の向上



#### 主な活性化投資実績

- イオンモール盛岡 排水除外施設設置工事(賃料増加：7.5百万円/年)
- イオンモール倉敷 大規模リニューアル工事(賃料増加：9.9百万円/年)
- イオンモール鈴鹿 大規模リニューアル工事(賃料増加：22.8百万円/年)

### 財務戦略

LTV低下  
資金調達が多様化

#### 新投資口の発行

発行価格：110,662円/口  
新規発行投資口数(第三者割当を含む)  
：141,435口

#### 投資法人債の発行

発行総額：20億円 利率：0.68%  
取得格付：A A-(株式会社日本格付研究所)

LTV:44.9%まで低下(前期比-1.8%)  
借入先:2行を新たな借入先に招聘

### サステナビリティ

3つの認証取得  
(11期は新たに  
1つの認証取得)



2017年  
「GRESBリアル  
エステイト評  
価」にて2年連  
続で「Green  
Star」獲得



『SMBC環境配  
慮評価融資に  
よる環境配慮評  
価』の取得  
評価：A



保有2物件において  
DBJ Green Building  
評価認証取得  
評価 2017★★★★★

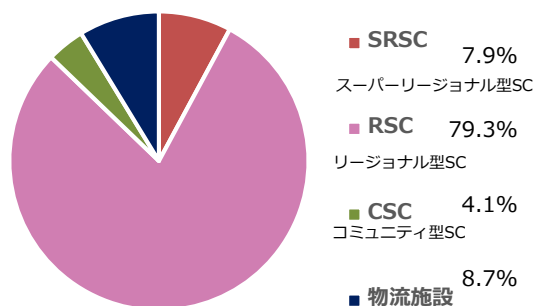
## 「資産規模拡大」とともに物件のタイプ、エリア、投資比率の分散を推進

### ポートフォリオの概要

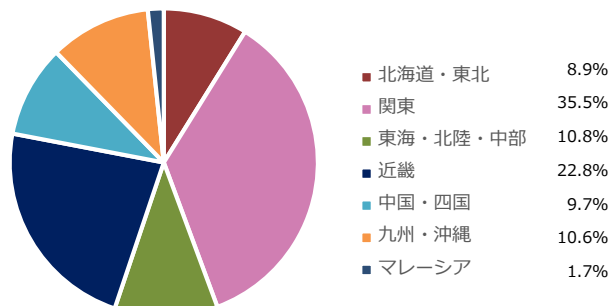
物件数	40物件 (内、国内38物件 海外2物件)
取得価額合計	3,551億円
平均NOI利回り	6.4%
平均償却後NOI利回り	3.9%
平均残存賃貸借契約期間	17.0年
平均築年数	14.0年
総賃貸可能面積	341万m <sup>2</sup>
稼働率	100%

### ポートフォリオの分散状況 (取得価額ベース)

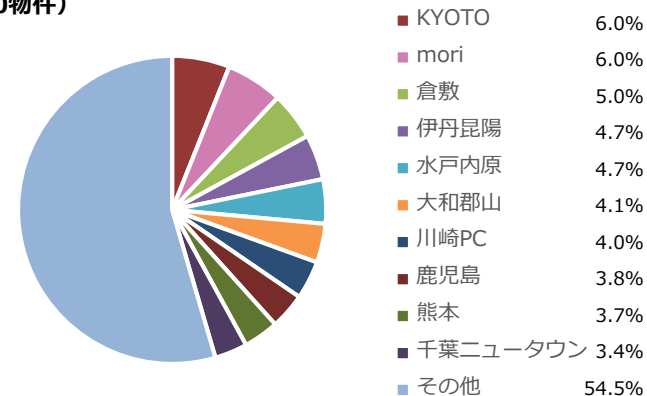
物件タイプ比率



エリア比率



投資比率  
(上位10物件)



駅至近の地域密着の「コミュニティ型ショッピングセンター」、広域圏を持つ「モール型商業施設」「それらを支える物流施設」を取得。投資対象の「多様化」を進め、厚みのあるポートフォリオを構築

CSC-3 2017年9月19日取得

## イオン喜連瓜破ショッピングセンター AEON Kireuriwari Shopping Center



売主

合同会社  
ダブルオーツー

鑑定NOI利回り

5.7%

CSC-2 2017年11月30日取得

## イオンスタイル検見川浜 AEON STYLE Kemigawahama



売主

イオンリテール  
株式会社

鑑定NOI利回り

7.2%

RSC-30 2017年9月19日取得

## イオンモール下妻 AEON MALL Shimotsuma



売主

合同会社  
ダブルオーツー

鑑定NOI利回り

6.6%

L-3 2017年10月2日取得

## ダイエー茨木プロセスセンター Daiei-Ibaraki Process Center



売主

東京  
センチュリー  
株式会社

鑑定NOI利回り

6.0%

## 第10期は本投資法人3物件目となる「物流施設」を取得

### 本投資法人の保有する物流施設

施設タイプ	主な対応商品	イオングループにおける機能・役割
プロセスセンター(PC)	生鮮加工食品	<b>生鮮食品加工センター</b> ✓ 各店舗内では加工できない <b>生鮮食品の製造・加工</b> や、各店舗で調理するための <b>原料を供給</b>
リージョナル・ディストリビューション・センター (RDC)	高回転商品	<b>在庫保管拠点</b> ✓ 主に常温施設として、各店舗で <b>頻繁に補充される商品の一時的な保管・供給</b> を担う

本投資法人保有物件	
関東圏	関西圏
 ダイエー川崎プロセスセンター	 ダイエー茨木プロセスセンター
	 イオン南大阪RDC

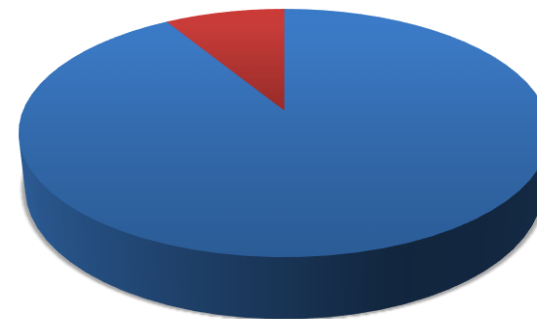
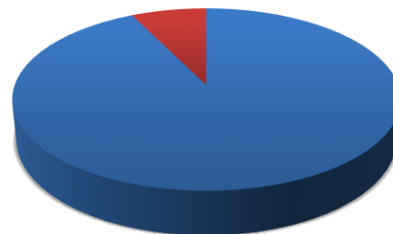
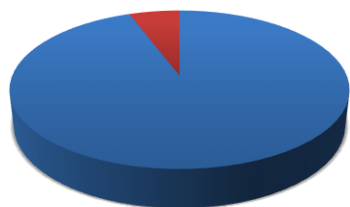
## ポートフォリオ内に占める物流施設の割合も増加

ポートフォリオに占める物流割合（取得価額ベース）

第7期：5.7%

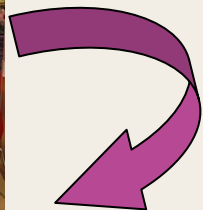
第9期：7.3%

第10期：8.7%



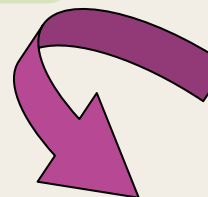
## 物件の競争力強化投資による賃料増額の実現 (イオンモール倉敷大規模リニューアル)

### フードコートリニューアル



◇活性化投資額：132百万円  
◇賃料増額（年換算）：9.9百万円  
◇投資額に対する賃料増額率：7.5%

### キッズスペースリニューアル



# 【内部成長】 活性化投資による内部成長実績

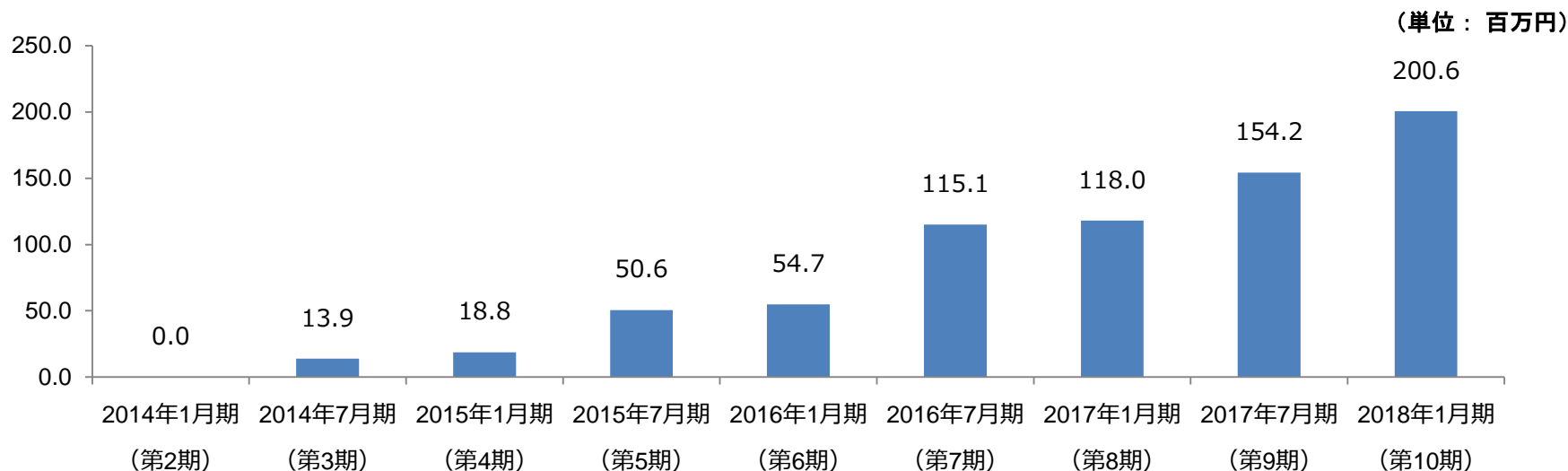
## 2016年4月以降賃料増額を伴う主な活性化投資実績

物件名称	実施時期	活性化内容	活性化投資額 <sup>(注)</sup>	活性化投資による効果	
				賃料増額 (年換算)	投資額に対する 賃料増額率 (年換算)
イオンモール盛岡	2016年4月	増床リニューアル	790百万円	57百万円	7.3%
イオンモール太田	2017年7月	エスカレーター新設工事	199百万円	14百万円	7.3%
イオンモール四日市北	2017年7月	フードコートリニューアル	113百万円	9百万円	8.5%
イオンモール倉敷	2017年8月	大規模リニューアル	132百万円	9.9百万円	7.5%
イオンモール盛岡	2017年9月	排水除外施設設置工事	99百万円	7.5百万円	7.6%
イオンモール鈴鹿	2017年11月	大規模リニューアル	297百万円	22百万円	7.7%

第10期

(注) 「活性化投資額」とは、運用物件の価値向上のための工事の請負代金をいいます。

## 上場後の活性化投資によって増加した年間賃料の累計額





## 安定的な財務運営

	第8期 (2017/1月末)	第9期 (2017/7月末)	第10期 (2018/1月末)
LTV (注1)(注2) (敷金込)	46.4%	46.7%	44.9%
長期負債比率	98.7%	99.0%	100.0%
固定金利比率	96.5%	92.9%	95.7%
平均借入残存期間	4.7年	4.4年	4.2年
平均調達金利	0.84%	0.79%	0.80%

(注1) LTV = (新規借入後の有利子負債総額 + 敷金保証金) ÷ 第10期末総資産額

(注2) LTVは第10期末での数値にて算定しています。

## 2017年12月リファイナンス

### Before

	借入金額	期間	変動/固定	スプレッド
借入金	15億円	0.3年	変動	0.22%
借入金	42億円	0.2年	変動	0.22%

### After

	借入金額	期間	変動/固定	スプレッド
借入金	34億円	5.8年	実質固定 (注3)	0.37%
借入金	3億円	5.8年	固定	0.30%

+

	回号	起債金額	年限	利率
投資法人債	第4回	20億円	10年	0.68%

(注3) 変動金利による借入ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率をいいます。

- 金利上昇リスクを考慮のうえ、**借入の長期化、及び金利固定化**を実施。
- また、**新規行2行の参画**により、借入先の多様化を推進。

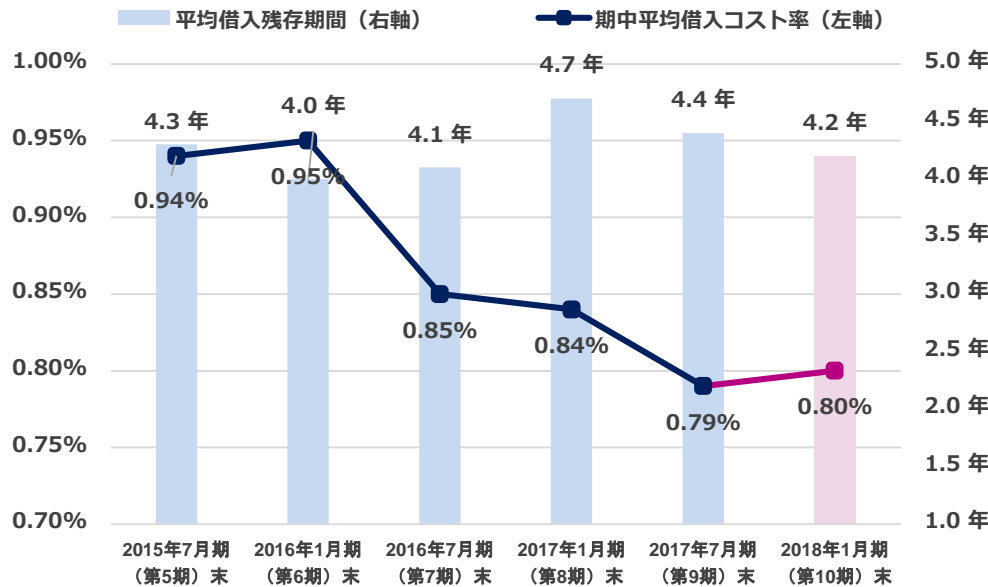
## 格付け

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

## 借入先の多様化の推進を実現

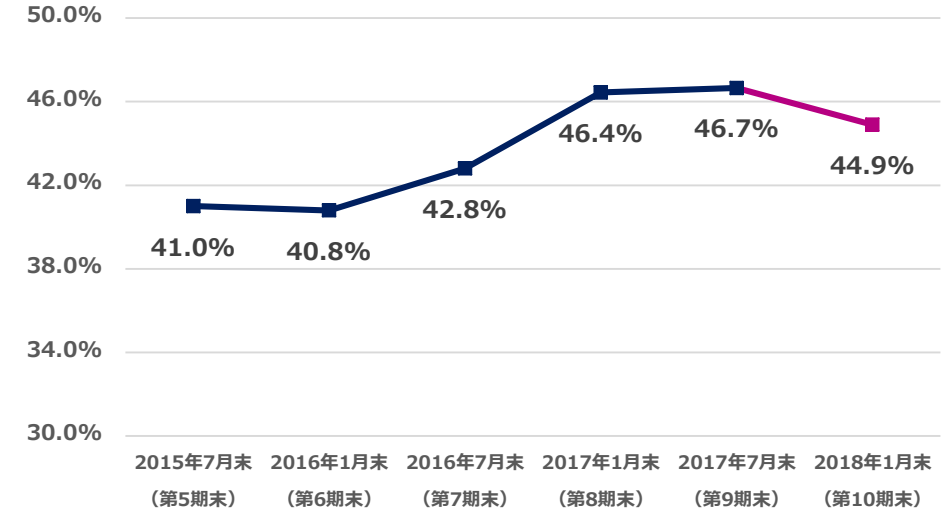
取引金融機関	21社 (前期比+2社)	
みずほ銀行	26,700百万円	18.5%
三井住友銀行	22,800百万円	15.8%
三井住友信託銀行	20,800百万円	14.4%
三菱東京UFJ銀行	16,600百万円	11.5%
農林中央金庫	9,600百万円	6.7%
みずほ信託銀行	8,700百万円	6.0%
三菱UFJ信託銀行	9,500百万円	6.6%
りそな銀行	4,100百万円	2.8%
イオン銀行	4,700百万円	3.3%
日本政策投資銀行	4,600百万円	3.2%
百五銀行	3,500百万円	2.4%
広島銀行	2,000百万円	1.4%
三重銀行	3,800百万円	2.6%
七十七銀行	1,600百万円	1.1%
千葉銀行	300百万円	0.2%
日本生命	1,000百万円	0.7%
明治安田生命	1,300百万円	0.9%
第三銀行	500百万円	0.3%
新生銀行	1,300百万円	0.9%
<b>新規</b> 十六銀行	300百万円	0.2%
<b>新規</b> もみじ銀行	300百万円	0.2%

## 平均借入残存期間及び借入コストの推移



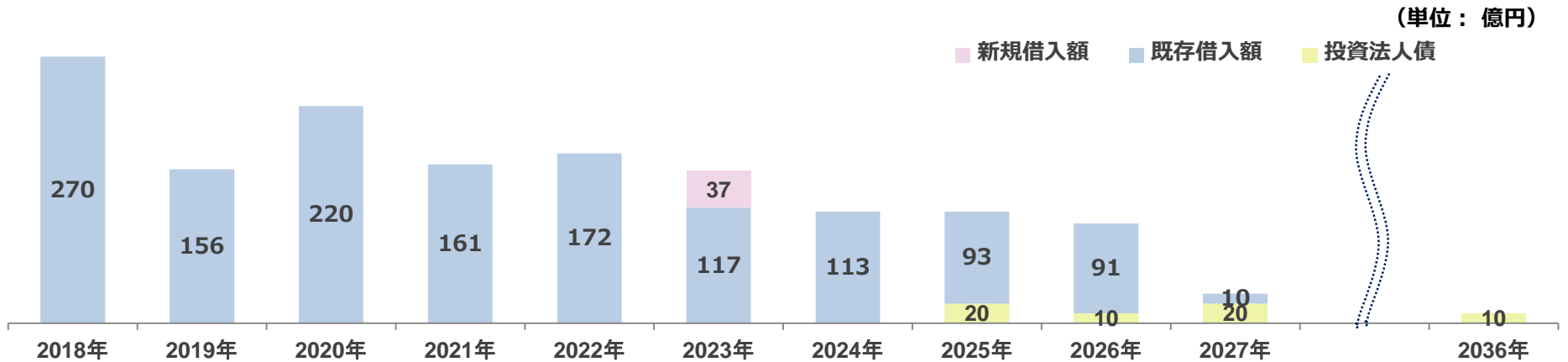
## LTVの推移

LTV(敷金込み)50%までの借入余力(注) 約**360億円**



(注) 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。

## 返済期限の分散化 ※2018年1月期 (第10期) 末時点



イオングループと連携して、業務全般における環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）への取組みを推進してまいります

## 認証・評価（第10期取得実績）

2017年「GRESBリアルエステイト評価」



2年連続で「Green Star」評価を獲得

「DBJ Green Building 認証」



対象物件：イオンモールKYOTO、イオンモール水戸内原  
評価：2017★★★★★（最高位）

環境配慮評価の取得  
（株式会社三井住友銀行より）



環境配慮に関する取組について高い評価  
評価：A

## 取組事例

環境



照明器具のLED化（イオンモール直方）

## 認証・評価（第11期取得実績）

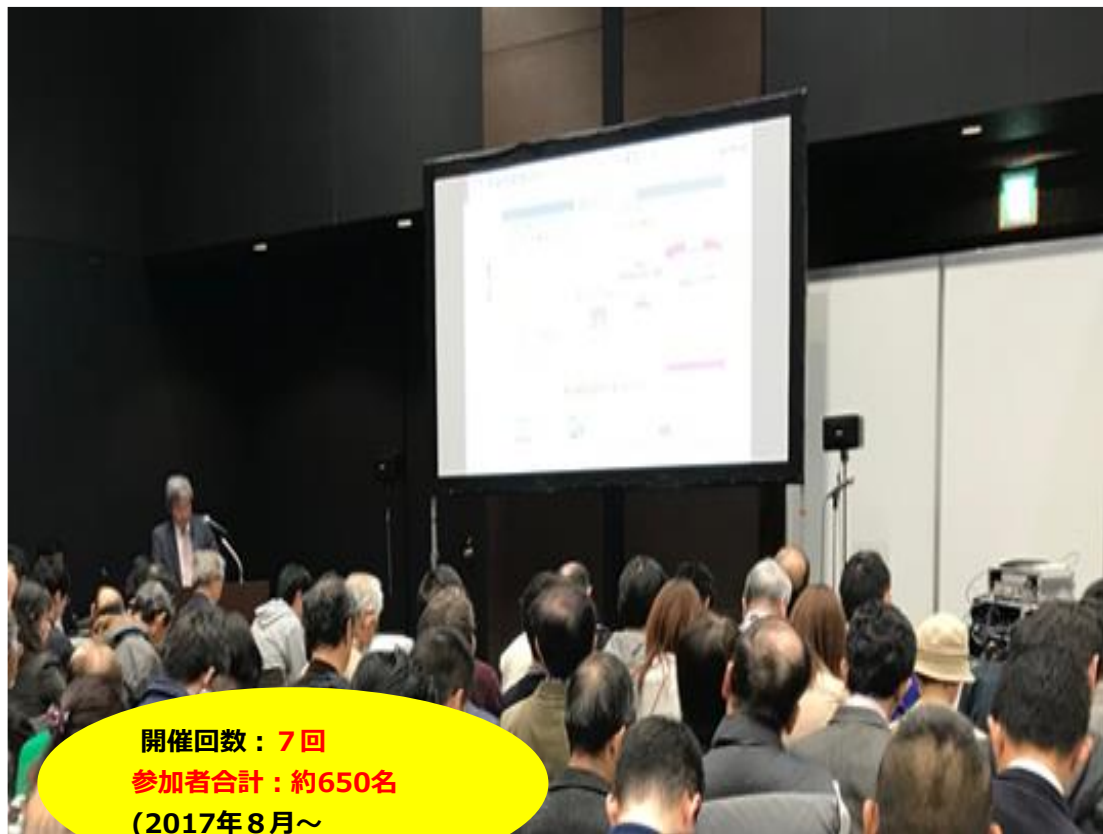
「CASBEE不動産評価認証」



対象物件：イオンモール鹿児島  
評価：S（最高位）

## 投資家さま向けのIR活動を積極的に実施

### 個人投資家さま向け説明会の実施



開催回数：7回  
参加者合計：約650名  
(2017年8月～  
2018年1月)

### 機関投資家さま向け

プロパティツアーの開催  
(イオンレイクタウン)



# 第11期（2018年7月期）の業績予想

		2018年 1月期	2018年 7月期			
		第10期実績 (A)	第11期予想 (B)	対 前期比 (B-A)	9/12公表時 第11期予想 (C)	対 予想比 (B-C)
営業収益	(百万円)	15,780	16,143	+ 363	16,132	+ 11
営業費用	(百万円)	9,503	10,148	+ 645	10,151	▲ 3
賃貸事業費用	(百万円)	8,599	9,207	+ 608	9,212	▲ 4
(うち減価償却費)	(百万円)	4,380	4,416	+ 35	4,470	▲ 53
営業利益	(百万円)	6,276	5,995	▲ 281	5,980	+ 15
経常利益	(百万円)	5,389	5,111	▲ 277	5,083	+ 28
当期純利益	(百万円)	5,383	5,106	▲ 276	5,078	+ 28
1口当たり分配金	(円)	3,029	2,870	▲ 159	2,855	+ 15
発行済投資口数	(口)	1,777,347	1,777,347	-	1,777,347	-

主な差異要因 (対 前期比)		(単位 : 百万円)
営業収益	第10期取得物件の通期寄与	+ 353
	その他物件の賃料増加	+ 16
営業費用	第9期取得物件の固都税費用化	+ 320
	第10期取得物件の固都税費用化	+ 111
	第10期取得物件の修繕費	+ 31
	その他物件の修繕費	+ 82
	第10期取得物件の地代等	+ 27
	第10期取得物件の減価償却費	+ 60
営業外費用	その他物件の減価償却費	▲ 24
	支払利息の減少	▲ 7
	投資法人債利息の増加	+ 4
	投資口交付費償却の減少	▲ 8

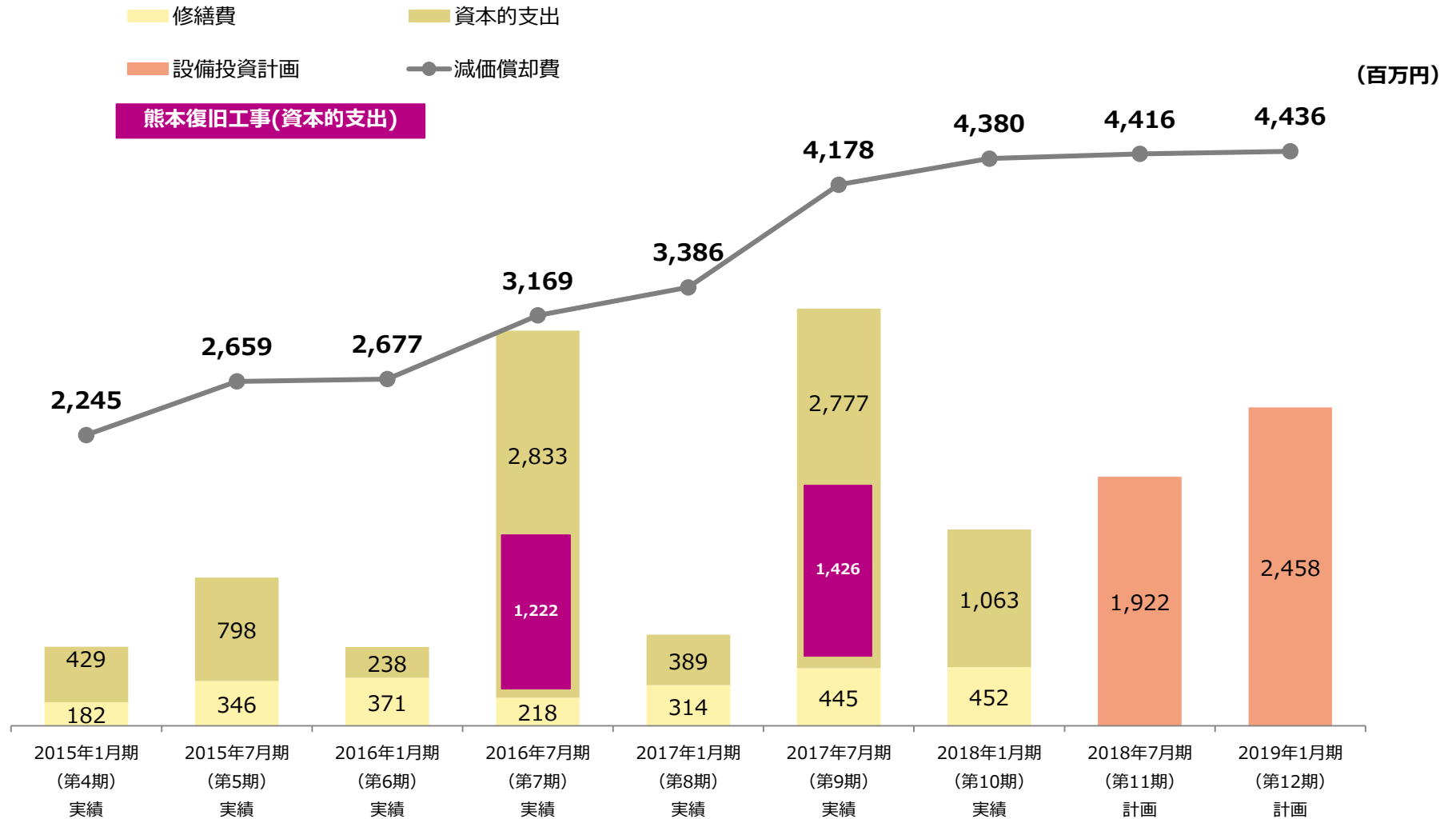
主な差異要因 (対 予想比)		(単位 : 百万円)
営業収益	活性化物件の賃料増加	+ 5
	海外SPC配当金の増加	+ 4
営業費用	修繕費の増加	+ 54
	減価償却費の減少	▲ 53
営業外費用	支払利息の減少	▲ 18

# 第12期（2019年1月期）の業績予想

		2018年	2019年	
		7月期	1月期	
		第11期予想	第12期予想	対前期比
		(A)	(B)	(B-A)
営業収益	(百万円)	16,143	16,147	+ 3
営業費用	(百万円)	10,148	10,128	▲ 19
賃貸事業費用	(百万円)	9,207	9,189	▲ 18
(うち減価償却費)	(百万円)	4,416	4,436	+ 20
営業利益	(百万円)	5,995	6,019	+ 23
経常利益	(百万円)	5,111	5,130	+ 18
当期純利益	(百万円)	5,106	5,125	+ 18
1口当たり分配金	(円)	2,870	2,880	+ 10
発行済投資口数	(口)	1,777,347	1,777,347	-

主な差異要因（対 前期比）		(単位：百万円)
営業収益	活性化物件の賃料増加	+ 4
営業費用	修繕費の減少	▲ 40
	減価償却費の増加	+ 20
	資産運用報酬の増加	+ 10
営業外費用	支払利息の増加	+ 10
	融資関連費用の減少	▲ 8

保有資産の価値向上及び維持のための設備投資は、費用対効果を勘案しつつ推進する



## 増床・活性化投資への主な取組み事例

### 今後の賃料増額を伴う主な活性化投資の予定

物件名称	活性化内容	活性化投資額 <sup>(注)</sup> (予定)	賃料改定時期 (予定)	活性化投資による効果 (予定)	
				賃料増額 (年換算)	投資額に対する 賃料増額率 (年換算)
イオンモール直方	照明LED化	69百万円	2018年2月	6.9百万円	10.0%
イオンモール日吉津	大規模リニューアル	64百万円	2018年5月	5.0百万円	7.8%
イオンモール倉敷	活性化工事	82百万円	2018年8月	6.1百万円	7.5%

(注) 「活性化投資額」とは、運用物件の価値向上のための工事の請負代金をいいます。

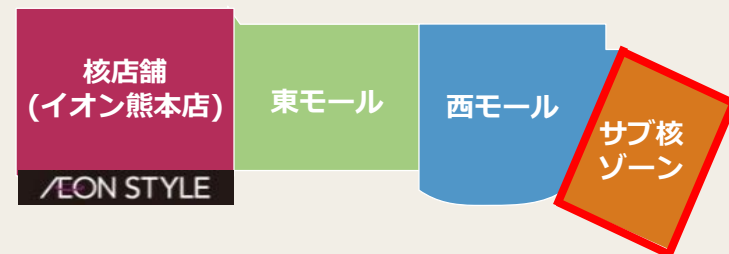
### イオンモール熊本 「サブ核ゾーン」増床リニューアル (2018年夏工事完了予定)

イオンモール株式会社と協議し、2017年10月に増床開発協定書を締結

#### ■ 完成予想図



#### ■ イオンモール熊本見取図



(注) 赤枠がサブ核ゾーンとなります。上記は完成予想図であり、完成後の建物（以下、「開発棟」とは必ずしも一致しません。開発棟は優先交渉権を取得したのみであり、本投資法人において取得を決定したのではなく、将来取得することを保証するものでもありません。また、上記は本書の日付現在のスケジュールであり、工事の遅延その他の事由により実際の開発棟竣工時期は変更となる可能性があります。





## IV. イオンリーの今後

(注)イオンモール甲府昭和の増床棟は、本投資法人において取得を決定したものではなく、将来取得することを保証するものでもありません。

イオンリートは、「イオングループの有する、様々な種類の商業施設等を開発から運営まで一貫して実施できる総合力」を最大限活用し、「ポートフォリオの中長期的な成長」を目指します

## 大規模商業施設を中心としたポートフォリオの構築

- イオングループの大規模商業施設は、特定の商圏内における地域一番店として、エリア内の競争優位性を確保
- 大規模商業施設は、消費者のライフスタイル・ニーズ等の変化に対応することができ、特定の商圏内におけるNo.1店舗（地域一番店）として、エリア内の競争優位性を確保可能



## イオングループの商流を支える物流拠点の取り込み

- 物流機能の集約化及び効率化を推進し、戦略的に物流拠点を配置・機能させることで、最適なグループのサプライチェーンを構築



南大阪RDC



ダイエー川崎PC



ダイエー茨木PC

## イオングループの海外戦略とのシナジー

- J-REIT初の海外SPCを利用した物件取得
- イオングループが30年以上の業歴を有するマレーシアにおいて、本格的なモール型RSCであるイオンモール セレンバン 2(約52億円)取得

マレーシアにおけるイオングループの主な店舗



イオンモール セレンバン2

J-REIT初の  
本格的モールタイプ  
海外物件の取得

## 物件取得手法の多様化

- 優先交渉権の取得による機動的な物件取得を実現
- 多様な取得手法を活用することで、機動的かつ取得余力を活用した物件取得が可能に



イオンスタイル検見川浜



## スポンサーグループと協働する新たな再開発ストラテジーの実践 WIN-WIN関係の構築による内部成長の実現期待

- スポンサーノウハウ（商業施設開発力、運営力）を活用した内部成長
- 再開発はテナント誘致リスクを取ることなくNOIの増加に寄与
- イオンモールが増床棟を開発するとともに、既存棟も大規模リニューアルを実施
- イオンモールも土地取得コストを考慮せずに優良店舗の拡大戦略を推進可能

開発



完成建物の取得+内部成長



イオンモール甲府昭和(注)

(注)イオンモール甲府昭和の増床棟は、本投資法人において取得を決定したのではなく、将来取得することを保証するものではありません。

## 活性化投資による店舗リニューアル及び内部成長の推進

- 商業施設の価値の向上に資する活性化投資を継続し、競争力の維持・向上につとめながら、賃料増額による内部成長を推進



イオンモール倉敷



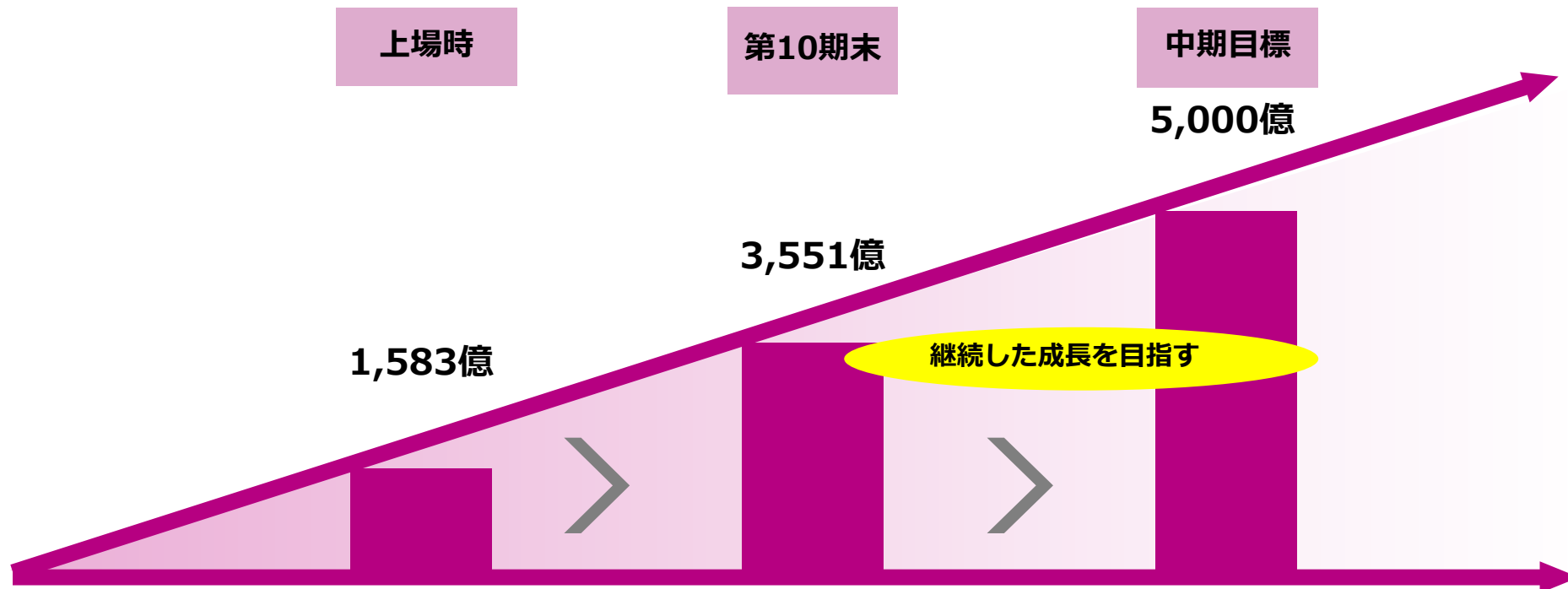
イオンモール鈴鹿

## 地震保険への加入

- 熊本地震を受け、将来の安定的な運用及び分配のためポートフォリオで地震保険を付保、対象物件は国内38物件（海外2物件除く）
- 保険金額30億円、免責1億円

## 中長期的な資産規模目標

スポンサーとのWIN-WIN関係を実現し、上場後3年で3,000億円を達成、  
更なる成長を目指す<sup>(注)</sup>



### 主な取組施策

- イオングループのパイプラインを活用した外部成長
- 戦略的なキャッシュ・マネジメント
- 海外投資の拡大、及び、組入物件のタイプ・地区での分散
- LTV40～50%水準でのレバレッジ運用

(注) 本書の日付現在の目標であり、将来における事象により、又は市場環境により達成できない可能性があります。