



イオンモール京都五条
(京都市右京区)

AEON

イオンリート

イオンリート投資法人

証券コード：3292

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

2018年9月18日(火)
第11期(2018年7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

I. 第11期（2018年7月期）決算ハイライト

- | | | |
|--------------------------|-------|------|
| 1. 第11期（2018年7月期）決算ハイライト | ----- | P. 4 |
| 2. 第11期（2018年7月期）決算の概要 | ----- | P. 5 |

II. イオンリートの新たな施策

- | | | |
|----------------------------|-------|-------|
| 1. 投資主価値向上に向けたイオンリート初の取組み① | ----- | P. 7 |
| 2. 投資主価値向上に向けたイオンリート初の取組み② | ----- | P. 8 |
| 3. 投資主価値向上に向けたイオンリート初の取組み③ | ----- | P. 9 |
| 4. 一連の取組みによるポートフォリオ収益力の向上 | ----- | P. 10 |

III. 運用状況

- | | | |
|--------------------|-------|-------|
| 1. 戦略的キャッシュ・マネジメント | ----- | P. 12 |
| 2. 継続的な内部成長の実現 | ----- | P. 13 |
| 3. 設備投資の実績と計画 | ----- | P. 14 |
| 4. 有利子負債の状況① | ----- | P. 15 |
| 5. 有利子負債の状況② | ----- | P. 16 |

IV. 業績予想

- | | | |
|-----------------------|-------|-------|
| 1. 第12期（2019年1月期）業績予想 | ----- | P. 18 |
| 2. 第13期（2019年7月期）業績予想 | ----- | P. 19 |

V. イオンリートが保有する商業施設

- | | | |
|------------------------------|-------|-------|
| 1. 日本と米国における小売環境・商業施設の違い | ----- | P. 21 |
| 2. 日本の消費支出と変化への対応力を有するイオンモール | ----- | P. 22 |
| 3. 地域社会の生活インフラ資産としての進化 | ----- | P. 23 |
| 4. 地域社会の生活インフラ資産① | ----- | P. 24 |
| 5. 地域社会の生活インフラ資産② | ----- | P. 25 |
| 6. 安定した収益を確保するリースストラクチャー | ----- | P. 26 |
| 7. ポートフォリオ組入店舗の業績動向 | ----- | P. 27 |

VI. 今後の戦略

- | | | |
|--------------------------|-------|-------|
| 1. サステナビリティへの取組み | ----- | P. 29 |
| 2. 投資主価値の向上の追求に向けた様々な取組み | ----- | P. 30 |
| 3. 成長へのロードマップ | ----- | P. 31 |

Appendix 1 イオンリート投資法人の特徴

Appendix 2 補足資料

I. 第11期（2018年7月期）決算ハイライト

第11期（2018年7月期）

分配金

1口当たり分配金 2,956円
 2018年3月16日付開示予想
 2,870円対比 **+86円 (+3.0%)**

外部成長

物件入替によりポートフォリオ資産価値の向上を実現
 【イオンモール熊本譲渡、イオンモール京都五条取得の効果】
ポートフォリオ含み益増加額 21億円
償却後NOI増加額（年換算） 2億円

内部成長

継続的な活性化投資による物件の収益力・競争力向上
 イオンモール直方(照明LED化工事) **賃料増加 691万円/年**
 イオンモール日吉津(大規模リニューアル) **賃料増加 618万円/年**

財務戦略

第11期末 LTV(敷金込み) 44.7%
 (第10期末対比 0.2%低下)
LTV50%水準までの追加借入余力 370億円

第11期（2018年7月期）決算の概要

		2018年 1月期	第11期実績 (B)	2018年 7月期		
		第10期実績 (A)		対 前期比 (B-A)	3/16当初 第11期予想 (C)	対 予想比 (B-C)
営業収益	(百万円)	15,780	16,201	+ 421	16,143	+ 58
営業費用	(百万円)	9,503	10,019	+ 516	10,148	▲ 129
営業利益	(百万円)	6,276	6,182	▲ 94	5,995	+ 187
経常利益	(百万円)	5,389	5,297	▲ 91	5,111	+ 185
特別損失	(百万円)	-	37	+ 37	-	+ 37
当期純利益	(百万円)	5,383	5,254	▲ 129	5,106	+ 147
1口当たり分配金	(円)	3,029	2,956	▲ 73	2,870	+ 86
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	+ 354
	第11期売却・取得物件の賃料影響	▲ 12
	熊本売却益	+ 35
	受取配当金・保険金収入 等	+ 44
営業費用	第9期、第10期取得物件の固都税費用化	+ 420
	修繕費	+ 97
	第10期取得物件の減価償却費	+ 60
	第11期売却・取得物件の減価償却費	▲ 54
	その他営業費用	▲ 7
特別損失	大阪府北部地震復旧費用	+ 37
主な差異要因 (対 3/16当初予想比)		(単位: 百万円)
営業収益	第11期売却・取得物件の賃料影響	▲ 12
	保険金収入	+ 23
	熊本売却益	+ 35
	受取配当金 等	+ 11
営業費用	固都税	▲ 43
	修繕費	▲ 16
	第11期売却・取得物件の減価償却費	▲ 57
	その他営業費用	▲ 11
特別損失	大阪府北部地震復旧費用	+ 37

Ⅱ. イオンリートの新たな施策

投資主価値向上に向けたイオンリート初の取組み① ～物件入替～

- 分配金原資となる償却後利益の拡大：償却後NOI利回り 2.5%の物件を売却、4.1%の物件を取得
- イオンモール熊本の含み損を一掃：鑑定評価額以上の価格で売却したことによる含み損 18億円の解消

譲渡

イオンモール熊本(2018年6月29日譲渡)



譲 渡 価 額	145億円
帳 簿 価 額	143億円
鑑 定 評 価 額	125億円
N O I 利 回 り	5.7%
償 却 後 N O I 利 回 り	2.5%

収益力の強化



含み損18億円の解消

取得

イオンモール京都五条(2018年7月2日取得)



取 得 価 額	133億円
鑑 定 評 価 額	136億円
鑑 定 N O I 利 回 り	5.4%
償 却 後 N O I 利 回 り	4.1%

イオンモール京都五条の特徴



所 在 地	京都市右京区
敷 地 面 積	46,973.92㎡
延 床 面 積	86,984.79㎡
竣 工 年 月 日	2004年1月21日
駐 車 場 台 数	1,723台
駐 輪 場 台 数	1,992台
商 圏 人 口	3km圏 約 34万人 5km圏 約 74万人 7km圏 約110万人

- 土地の希少性が高い京都に、土地を完全所有権で取得
- 京都市内の住宅集積地に位置し、3km圏で約34万人と肥沃な足元商圈を有する
- 食品や日用品目的の近隣顧客への高い利便性を強みとして持ち、中長距離商圈から集客できる「無印良品」等の有力テナントも出店

投資主価値向上に向けたイオンリート初の取組み② ～増築棟取得～

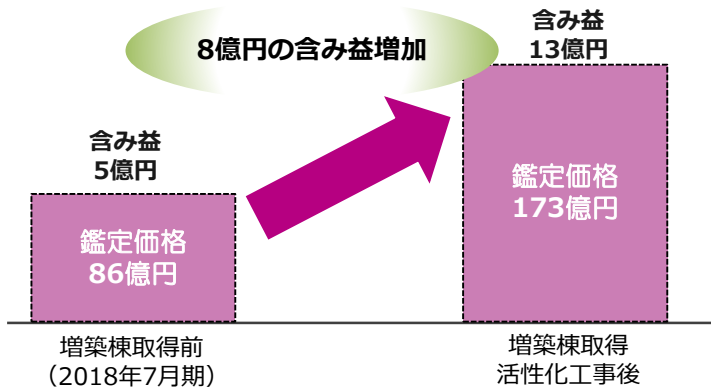
- **含み益の一層の拡大**：既存棟と合わせた鑑定評価額は173億円。含み益は従来と比べ8億円増加し、13億円に
- **既存賃料対比約1.6倍の賃料増加**：増築棟取得及び既存棟の活化工事により、賃料は806百万円から1,346百万円に増加

増築 イオンモール甲府昭和増築棟(2018年9月3日取得)

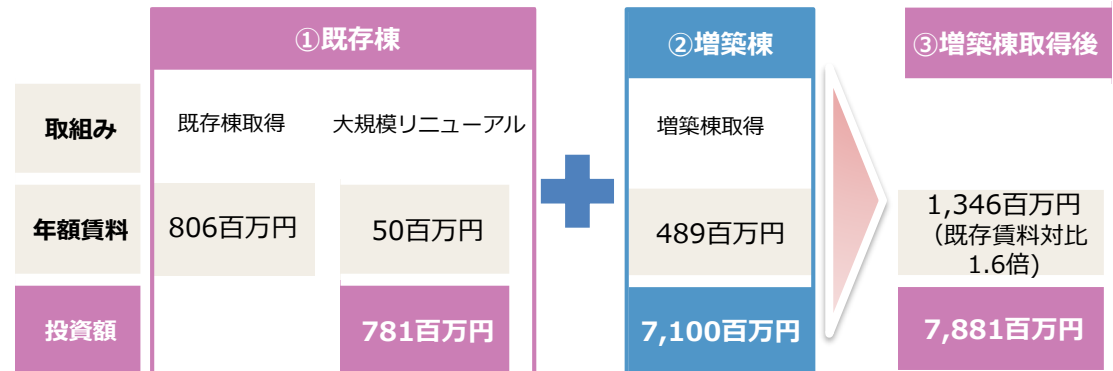


	既存棟 (取得済)	増築棟取得後 (既存棟+増築棟)
取得価額	83億円	154億円
鑑定評価額	86億円	173億円
敷地面積	119,064.22㎡	
延床面積	66,417.84 ㎡	99,680.71㎡
竣工年月日	2011年3月11日	2017年11月20日 (増築棟)
商圏人口	3km圏 約 6.2万人 5km圏 約 17.6万人 10km圏 約 44.4万人	

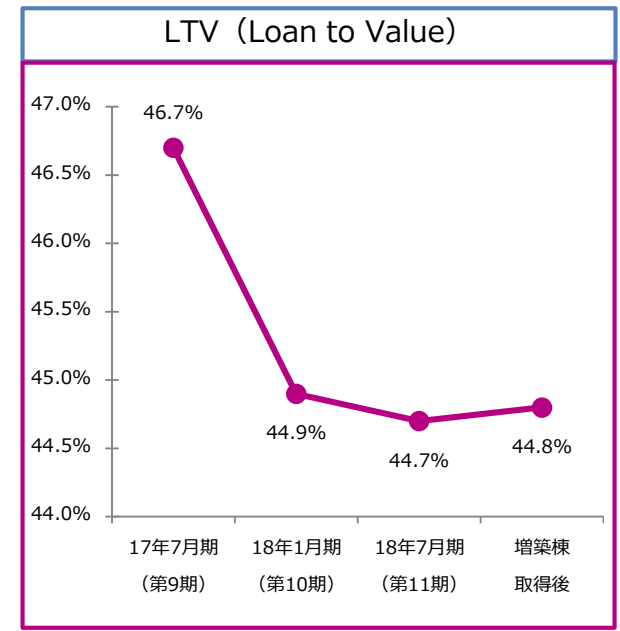
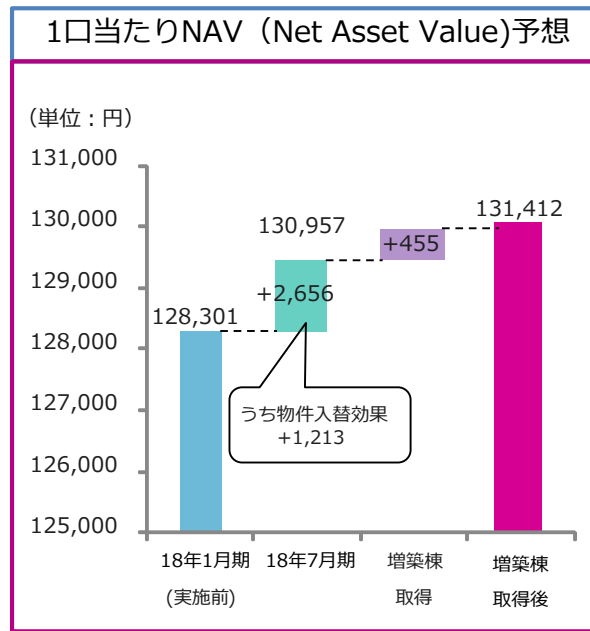
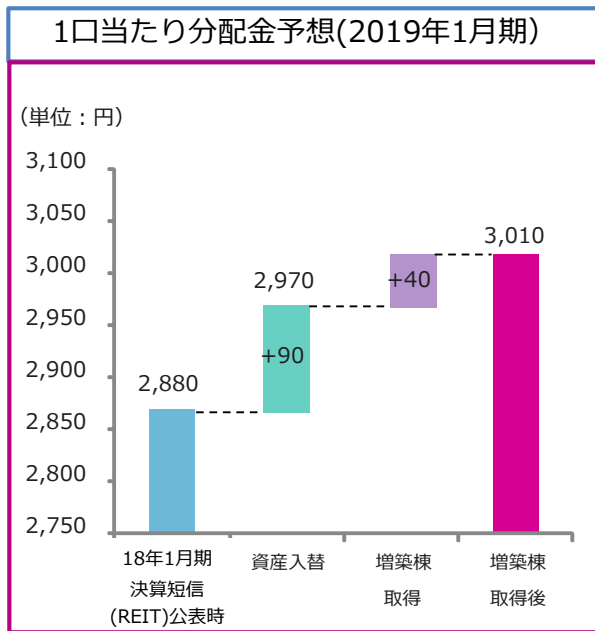
(i) 含み益の推移



(ii) 年額賃料の推移



(注)含み益は第11期末の含み損益(各決算期末の鑑定評価額-各決算期末の帳簿価額)に「甲府昭和増築棟取得時における鑑定評価額と、増築棟の取得額、増築棟取得活化工事後の既存棟の第11期(2018年7月期)末時点鑑定評価額及び既存棟活性化投資費用の合計額との差額」を加算したものです。



借入によるLTV上昇や増資による希薄化を避け、ポートフォリオの質の向上を実現

(注1) 増築棟取得後の1口当たり分配金予想の詳細は、2018年9月12日付「2018年7月期決算短信 (REIT)」をご参照ください。

(注2) 甲府昭和増築棟取得後の1口当たりNAVは、2018年7月期末時点の出資総額に、同時点の保有資産の鑑定評価額と帳簿価額の差額の合計額を加えた額から、甲府昭和増築棟の「取得時における鑑定評価額と取得価額の差額」を加算したものを、発行済み投資口数で除したものです。

(注3) 増築棟取得後のLTVは、本書の日付時点の有利子負債残高に預り敷金及び保証金を加えた額を、第11期 (2018年7月期) 末時点の総資産額に、甲府昭和増築棟の取得による影響を加減した数値で除して計算しています。

熊本譲渡、京都五条取得による物件入替（第11期）、甲府昭和増築棟取得（第12期）後の各種指標

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

6.5%
ポートフォリオ償却後NOI利回り
4.0%

含み益 (注2)

+413億円
(第11期末比 +8億円)

1口当たり分配金（第12期予想）

3,010円
(当初予想比 +4.5%) (注3)

1口当たり想定NAV

131,412円
(第11期末比 +455円)

LTV（敷金込み）

44.8%
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11期末の含み損益（第11期末の鑑定評価額-第11期末の帳簿価額）に「甲府昭和増築棟取得時における鑑定評価額と、増築棟の取得額、既存棟の第11期（2018年7月期）末時点鑑定評価額及び既存棟活性化投資費用の合計額との差額」を加算したものです。

(注3) 2018年3月16日付「2018年1月期決算短信（REIT）」公表時の第12期分配金予想2,880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。

Ⅲ. 運用状況

減価償却費から創出される豊富なキャッシュを有効活用

減価償却費	2016年7月期	2017年1月期	2017年7月期	2018年1月期	2018年7月期
	31.6億円	33.8億円	41.7億円	43.8億円	43.5億円

新規物件取得資金への充当

投資効率の向上



イオンモール大和郡山他
物件取得に際し一部充当



イオンモールセレンバン2
取得に際し一部充当



イオンモール下妻他
物件取得に際し一部充当

活性化投資の実施

物件競争力の維持・向上



イオンモール 盛岡



イオンモール 日吉津



イオンモール 直方



イオンモール 倉敷



イオンモール 日吉津



イオンモール 四日市北



イオンモール 鈴鹿



イオンモール 倉敷

突発的な事象への対応

熊本地震に対応し、
利益超過分配を実施



イオンモール熊本
復旧工事(注)



イオンモール熊本
復旧工事(注)

(注) イオンモール熊本は、2018年6月29日付で譲渡しています。

2019年1月期

78.8億円

イオンモール 甲府昭和

- ・増築棟取得 (71億円)
- ・既存棟活性化 (7.8億円)

**外部成長
活性化投資**

**持続的
成長サイクル**

キャッシュ・フローの創出 → ポートフォリオの収益力向上

2017年8月以降の賃料増額を伴う主な活性化投資実績

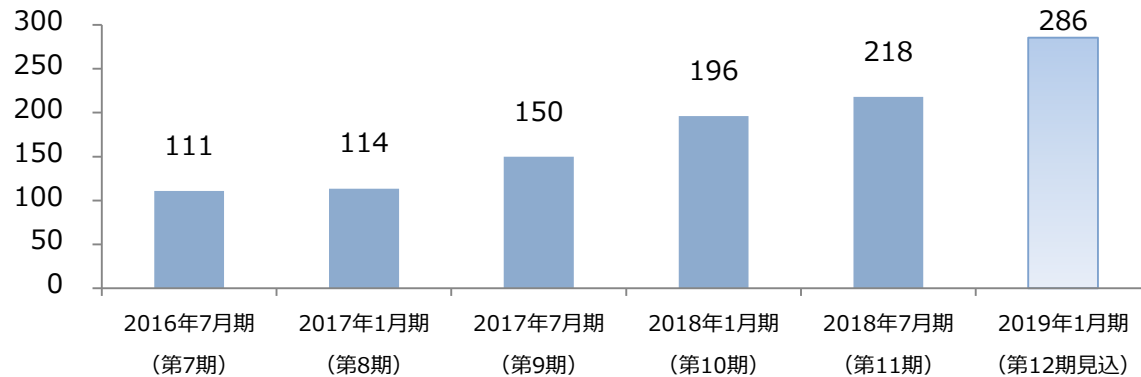
物件名称	賃料改定（予定） 時期	活性化内容	活性化 投資（予定）額 (注1)	活性化投資による効果	
				（予定）賃料増額 (年換算)	投資額に対する （予定）賃料増額率 (年換算)
イオンモール盛岡	2017年10月	排水除外施設設置工事	99百万円	7.5百万円	7.6%
イオンモール鈴鹿	2017年11月	大規模リニューアル	296百万円	22.8百万円	7.7%
イオンモール倉敷	2017年12月	大規模リニューアル	132百万円	9.9百万円	7.5%
イオンモール直方 (注2)	2018年2月	照明LED化工事	69百万円	6.9百万円	10.0%
イオンモール日吉津	2018年7月	大規模リニューアル	73百万円	6.1百万円	8.4%
イオンモール直方 (注2)	2018年8月	照明LED化工事	71百万円	7.1百万円	10.0%
イオンモール倉敷	2018年8月	食物販拡充リニューアル	82百万円	6.1百万円	7.5%
イオンモール甲府昭和	2018年9月	既存棟活性化工事	781百万円	50.7百万円	6.5%

第11期

(注1) 「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。
 (注2) 賃料増額期間は10年間です。

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 (注3)

(単位：百万円)

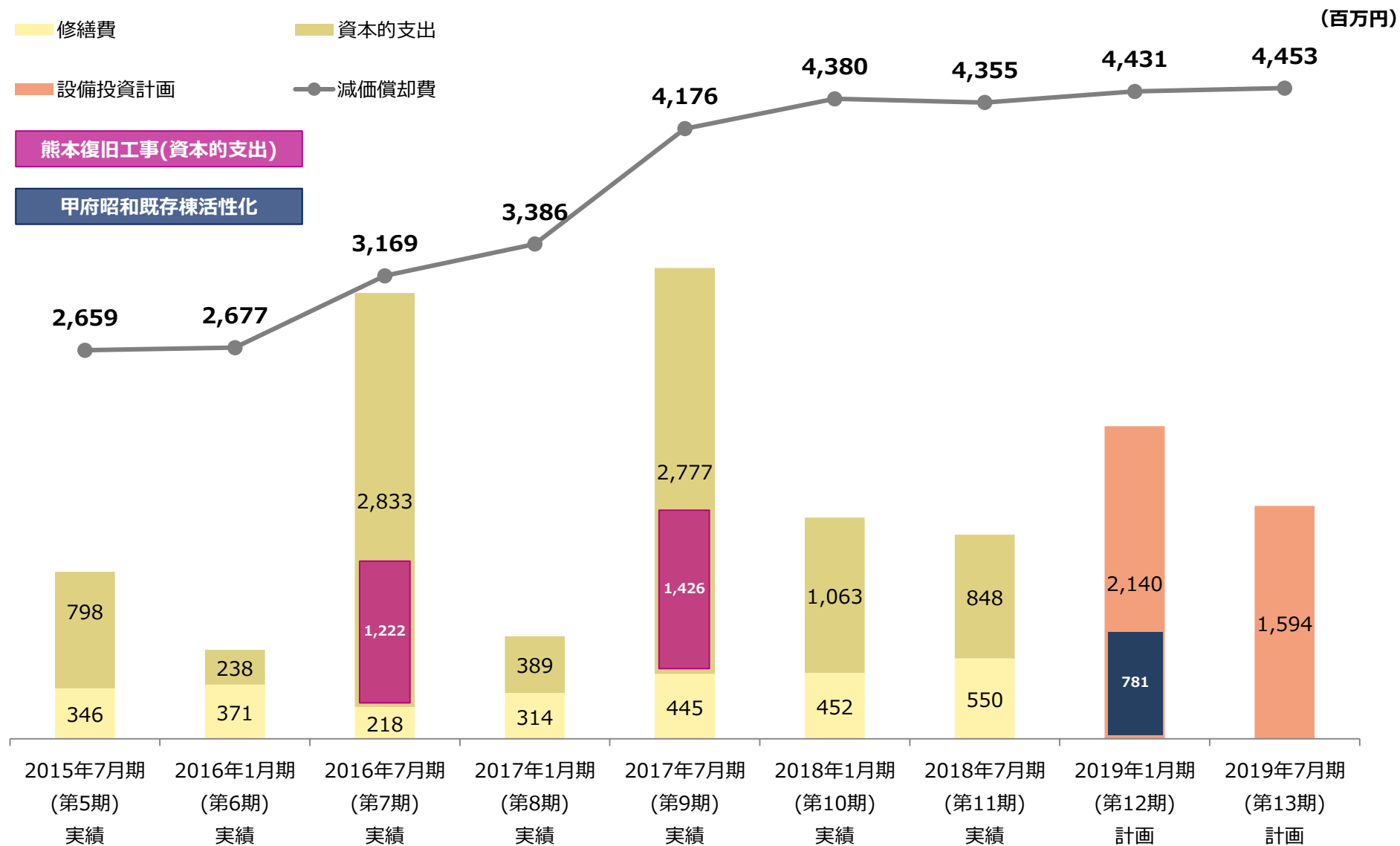


(注3) 2018年7月期（第11期）末時点の保有物件を集計対象としています。

イオンモール日吉津 北側出入口新設



減価償却費から創出される豊富なキャッシュを活用し、保有資産の競争力を維持・向上

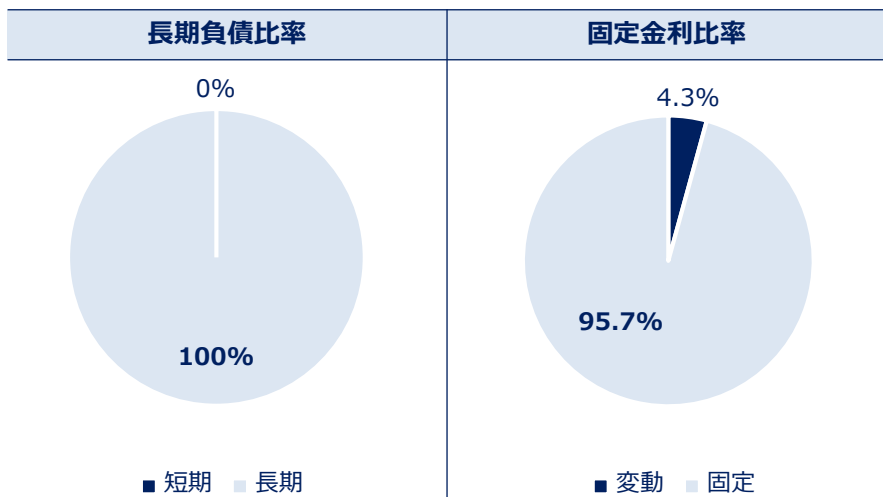


財務運営

	第9期 (2017年7月期)	第10期 (2018年1月期)	第11期 (2018年7月期)
新規調達金額 (注)	297億円	57億円	—
平均残存年数	4.4年	4.2年	3.7年
平均有利子負債コスト	0.79%	0.80%	0.80%
LTV (敷金込)	46.7%	44.9%	44.7%
借入余力 (上限50%)	約230億円	約360億円	約370億円

(注)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。

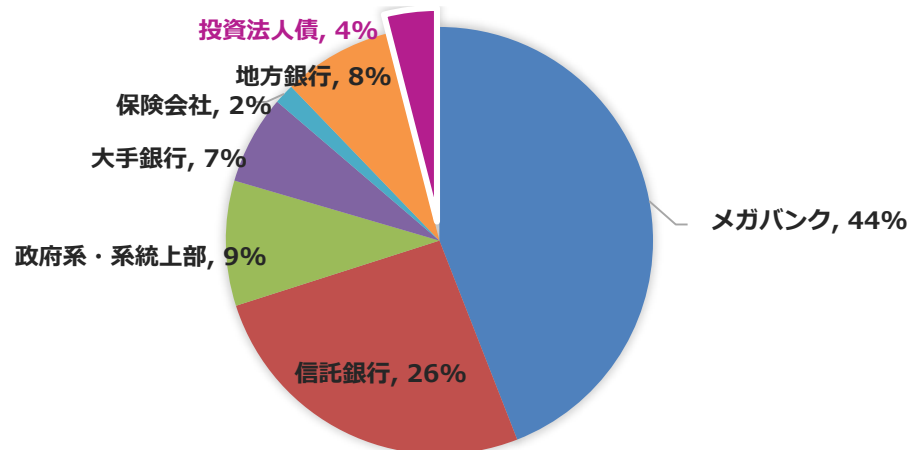
主な財務指標 (第11期 (2018年7月期) 末時点)



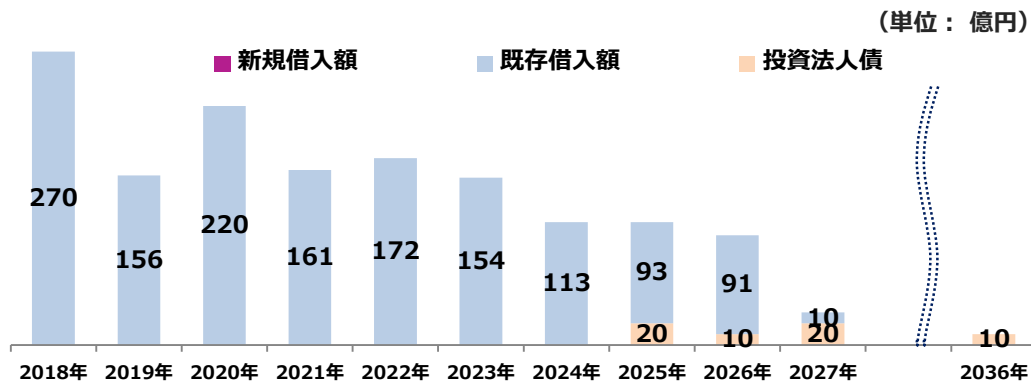
格付の状況

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 (第11期 (2018年7月期) 末時点)

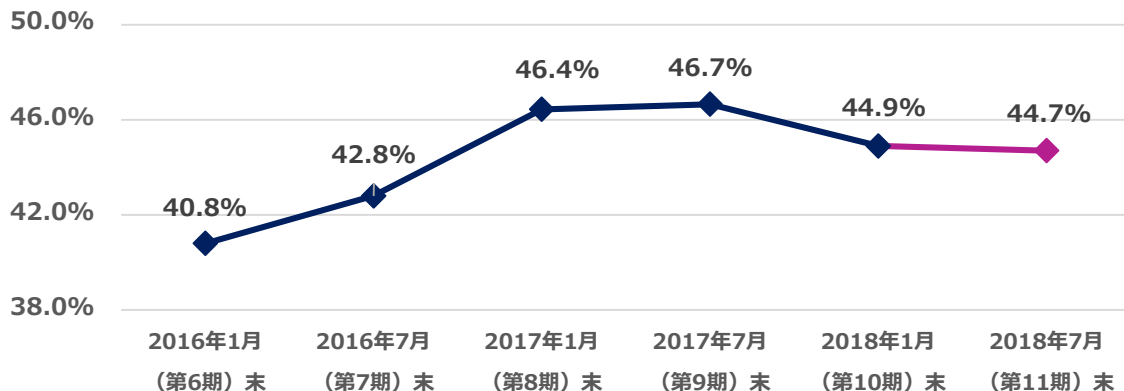


返済期限の分散化 (第11期 (2018年7月期) 末時点)



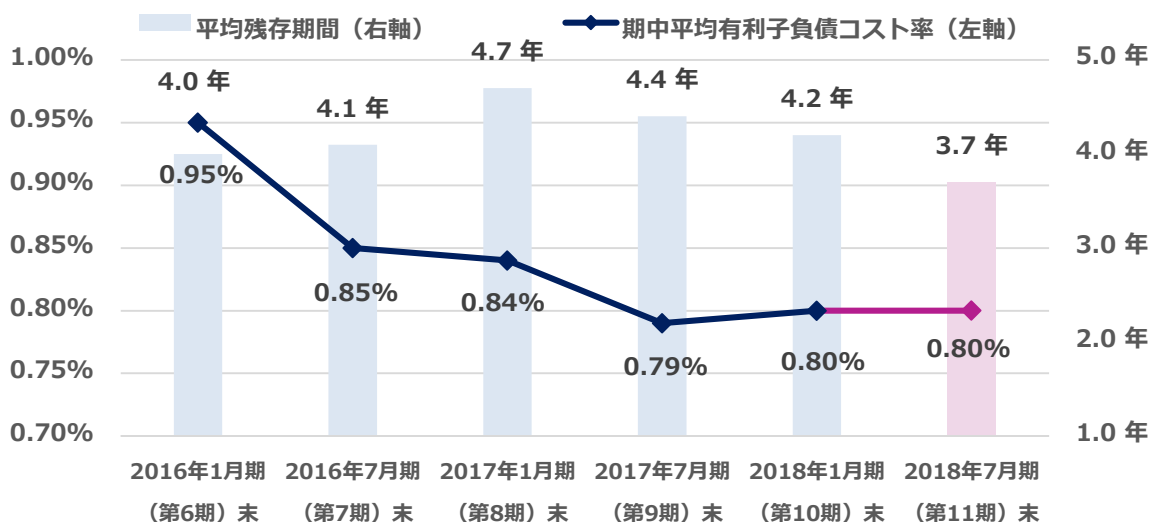
LTVの推移

LTV(敷金込み)50%までの借入余力(注1) 約**370**億円



(注1) 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。

平均残存期間及び有利子負債コストの推移



借入先別一覧 (第11期 (2018年7月期) 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	21社 (前期比+0社)	
みずほ銀行	267億円	18.5%
三井住友銀行	228億円	15.8%
三井住友信託銀行	208億円	14.4%
三菱UFJ銀行	166億円	11.5%
農林中央金庫	96億円	6.7%
みずほ信託銀行	87億円	6.0%
三菱UFJ信託銀行 (注2)	95億円	6.6%
りそな銀行	41億円	2.8%
イオン銀行	47億円	3.3%
日本政策投資銀行	46億円	3.2%
百五銀行	35億円	2.4%
広島銀行	20億円	1.4%
三重銀行	38億円	2.6%
七十七銀行	16億円	1.1%
千葉銀行	3億円	0.2%
日本生命	10億円	0.7%
明治安田生命	13億円	0.9%
第三銀行	5億円	0.3%
新生銀行	13億円	0.9%
十六銀行	3億円	0.2%
もみじ銀行	3億円	0.2%

(注2) 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。

IV. 第12期（2019年1月期）、第13期（2019年7月期）業績予想

第12期（2019年1月期）業績予想

		2018年 7月期 実績 第11期 (A)	8/24修正 第12期予想 (B)	2019年 1月期		
				対 前期比 (B-A)	3/16当初 第12期予想 (C)	対 予想比 (B-C)
営業収益	(百万円)	16,201	16,283	+ 81	16,147	+ 136
営業費用	(百万円)	10,019	10,014	▲ 5	10,128	▲ 114
営業利益	(百万円)	6,182	6,269	+ 87	6,019	+ 250
経常利益	(百万円)	5,297	5,362	+ 64	5,130	+ 231
当期純利益	(百万円)	5,254	5,357	+ 102	5,125	+ 231
1口当たり分配金	(円)	2,956	3,010	+ 54	2,880	+ 130
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11期売却物件の通期影響	▲ 407
	第11期取得物件の通期寄与	+ 364
	第12期取得物件の収益増	+ 221
	第11期売却益の剥落	▲ 35
	受取配当金・保険金収入 等	▲ 61
営業費用	第11期売却物件の賃貸事業費用	▲ 224
	第11期取得物件の賃貸事業費用	+ 82
	第12期取得物件の賃貸事業費用	+ 144
	その他営業費用	▲ 7

主な差異要因（対 3/16当初予想比）		(単位：百万円)
営業収益	第11期売却物件の通期影響	▲ 493
	第11期取得物件の通期寄与	+ 437
	第12期取得物件の収益増	+ 221
	固都税見合いの変動賃料 等	▲ 30
営業費用	第11期売却物件の賃貸事業費用	▲ 316
	第11期取得物件の賃貸事業費用	+ 97
	第12期取得物件の賃貸事業費用	+ 141
	その他営業費用	▲ 36

第13期（2019年7月期）業績予想

		2019年 1月期 8/24修正 第12期予想 (A)	2019年 7月期 8/24開示 第13期予想 (B)	対 前期比 (B-A)
営業収益	(百万円)	16,283	16,331	+ 47
営業費用	(百万円)	10,014	10,149	+ 135
営業利益	(百万円)	6,269	6,181	▲ 87
経常利益	(百万円)	5,362	5,318	▲ 43
当期純利益	(百万円)	5,357	5,313	▲ 43
1口当たり分配金	(円)	3,010	2,985	▲ 25
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	第12期取得物件の通期寄与	+ 47
営業費用	第11期取得物件の固都税費用化	+ 65
	第12期取得物件の固都税費用化	+ 23
	修繕費	+ 37
	第12期取得物件の減価償却費	+ 27
	その他営業費用	▲ 18