



イオンリート投資法人

第8期（平成29年1月期）決算説明会資料

平成29年3月22日

証券コード：3292

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



（資産運用会社）

イオン・リートマネジメント株式会社

I . Executive Summary ----- P. 3

II . 第8期（2017年1月期）決算の概要

- | | | |
|--------------------------|-------|--------|
| 1. 第8期（2017年1月期）決算の概要 | ----- | P. 5 |
| 2. 第8期取得済資産（国内資産・海外資産） | ----- | P. 6-7 |
| 3. 第8期保有資産（31物件）における鑑定評価 | ----- | P. 8-9 |
| 4. 平均キャップレート | ----- | P. 10 |

III . 平成29年2月公募増資

- | | | |
|-----------------------------|-------|-------|
| 1. 平成29年2月公募増資の概要 | ----- | P. 12 |
| 2. 着実な外部成長の継続と更なる成長ステージへ | ----- | P. 13 |
| 3. ポートフォリオ概要（2017年2月28日現在） | ----- | P. 14 |
| 4. ポートフォリオマップ（2017年2月28日現在） | ----- | P. 15 |
| 5. 盤石な財務基盤の構築 | ----- | P. 16 |
| 6. 返済期限の分散と借入コストの低減 | ----- | P. 17 |

IV . 業績予想

- | | | |
|------------------------|-------|-------|
| 1. 第9期（2017年7月期）の業績予想 | ----- | P. 19 |
| 2. 第10期（2018年1月期）の業績予想 | ----- | P. 20 |

V . 運用状況と今後の戦略

- | | | |
|---------------------------------|-------|----------|
| 1. イオングループと共に成長する戦略の実践 | ----- | P. 22 |
| 2. 多様なテナントがそろそろモール型商業施設の時代 | ----- | P. 23 |
| 3. 消費者が利用する商業施設の変化 | ----- | P. 24 |
| 4. イオングループにより更に進化するモール型商業施設・GMS | ----- | P. 25 |
| 5. 店舗業績動向 | ----- | P. 26-28 |
| 6. 活性化投資による内部成長の実現 | ----- | P. 29-30 |
| 7. 設備投資計画 | ----- | P. 31 |
| 8. イオンモール熊本の営業再開状況及び今後の見通し | ----- | P. 32 |
| 9. 地震リスクの対応 | ----- | P. 33 |
| 10. マレーシア投資による収益の多様化 | ----- | P. 34 |
| 11. サステナビリティへの取り組み | ----- | P. 35 |

Appendix 1 **ポートフォリオ、BS、PL及び財務の状況**
Appendix 2 **海外資産**
Appendix 3 **基本方針等**

「資産規模の拡大」と「活性化投資による内部成長」により着実に分配金は成長

	2017年1月期 (第8期)	2017年7月期 (第9期) 以降								
分配金	<p>1口当たり分配金 3,019円 当初開示予想比 +39円</p> <p><small>* 無償減資を実施、第8期より通常の利益配当を再開</small></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2015年7月期 (第5期)</th> <th>2016年1月期 (第6期)</th> <th>2016年7月期 (第7期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td>2,724円</td> <td>2,790円</td> <td>1,450円</td> </tr> </tbody> </table>		2015年7月期 (第5期)	2016年1月期 (第6期)	2016年7月期 (第7期)	1口当たり分配金	2,724円	2,790円	1,450円	<p>1口当たり分配金(予想)</p> <p>第9期 2,875円(増資前予想比 +20円) 第10期 2,990円(増資前予想比 ± 0円)</p>
	2015年7月期 (第5期)	2016年1月期 (第6期)	2016年7月期 (第7期)							
1口当たり分配金	2,724円	2,790円	1,450円							
外部成長	<p>国内2物件、海外1物件を取得(計193億円)</p> <p>2016年8月 イオンモール小山 2016年9月 イオンモール苫小牧 2016年9月 イオンモール セレンバン 2*(マレーシア)</p> <p><small>* 海外SPCを通じた間接保有</small></p>	<p>国内5物件を取得(うち物流1件、計621億円)</p> <p>2017年2月 イオンモール伊丹昆陽・イオンモール鹿児島・イオンモール土浦・イオンモールかほく・イオン南大阪RDC</p> <p>中期3,000億円達成、さらなる成長を目指す</p>								
内部成長	<p>イオンモール甲府昭和</p> <p>2016年8月 増床開発協定書締結</p> <p>イオンモール日吉津 テナント入店工事 2百万円増/年</p> <p>イオンモール釧路昭和 風除室改修 0.8百万円増/年</p>	<p>2017年11月 増床棟竣工予定</p> <p>イオンモール四日市北 増床リニューアル 9.7百万円増/年</p> <p>イオンモール倉敷 大規模リニューアル 9.3百万円増/年</p>								
財務戦略	<p>第8期末LTV 46.4%</p> <p>2016年10月 投資法人債(20年債) 10億円発行 投資法人債(10年債) 10億円発行 生命保険会社2社を借入先へ新たに招聘</p>	<p>公募増資後LTV 46.3%(増資前比▲0.1%)</p> <p>2017年2月 公募増資(第三者割当含む)により375億円調達 併せて短期借入297億円を実行 本借入は2017年3月期限前弁済、 長期固定化予定</p>								



Ⅱ. 第8期（2017年1月期）決算概要



第8期（2017年1月期）決算の概要

		2016年		2017年		
		7月期	1月期	対	第7期決算時	対
		第7期実績	第8期実績	前期比	第8期予想	予想比
		(A)	(B)	(B-A)	(C)	(B-C)
営業収益	(百万円)	10,925	11,974	1,049	11,972	2
営業費用	(百万円)	6,656	7,303	647	7,326	▲ 23
賃貸事業費用	(百万円)	6,208	6,613	405	6,615	▲ 1
(うち減価償却費)	(百万円)	3,169	3,386	217	3,438	▲ 51
営業利益	(百万円)	4,269	4,671	402	4,645	26
経常利益	(百万円)	3,623	3,958	335	3,912	45
特別損失	(百万円)	5,245	-	▲ 5,245	-	-
当期純利益	(百万円)	▲ 1,627	3,954	5,581	3,908	46
1口当たり分配金	(円)	1,450	3,019	1,569	2,980	39
利益分配金	(円)	-	3,019	3,019	2,980	39
利益超過分配金	(円)	1,450	-	▲ 1,450	-	-
発行済投資口数	(口)	1,309,467	1,309,467	-	1,309,467	-

主な差異要因（対 前期比）		
(単位：百万円)		
営業収益	第7期公募増資取得物件の収益通期寄与	+ 498
	第8期中取得物件の収益寄与	+ 522
	熊本の賃料増	+ 25
	盛岡活性化の賃料通期寄与	+ 13
営業費用	保険料(地震保険含む)	+ 25
	修繕費	+ 95
	借地借家料	+ 57
	減価償却費	+ 217
	資産運用報酬	+ 270
営業外費用	支払利息・投資法人債利息	+ 78
	融資関連費用	+ 16
	投資口交付費償却	▲ 17

主な差異要因（対 予想比）		
(単位：百万円)		
営業費用	修繕費	+ 53
	減価償却費	▲ 51
	保険料(地震保険含む)	▲ 5
営業外費用	支払利息・融資関連費用	▲ 20
	投資法人債利息・発行費償却	+ 5

「優先交渉権」および「借入余力」を活用したイオンモール2物件の期中取得

RSC-24 平成28年9月1日取得済

イオンモール苫小牧 AEON MALL Tomakomai



優先交渉権
取得先
(売主)

特定目的会社
メビウスガンマ

鑑定NOI利回り

6.7%

取得価額	7,840百万円	竣工年月	平成17年4月8日
鑑定評価額	8,060百万円	駐車場台数	3,600台
所在地	北海道苫小牧市	商圈人口 5km圏 約7.4万人 10km圏 約13.9万人 15km圏 約17.9万人	
敷地面積	139,751.46㎡		
延床面積	71,308.33㎡		

- 「イオン苫小牧店」を核に約120の専門店を擁するRSC
- 道南最大規模の商業施設面積及び駐車場台数を有し、エリア唯一のモール型ショッピングセンターとして安定的かつ長期的な運営実績を有する
- 室蘭本線、日高本線及び千歳線が乗り入れるJR苫小牧駅の北東約4kmに所在し、北海道内陸路の動脈と呼ばれる国道36号線に面するなど、アクセスも良好

RSC-25 平成28年8月29日取得済

イオンモール小山 AEON MALL Oyama



優先交渉権
取得先
(売主)

イオンリテール
株式会社

鑑定NOI利回り

7.3%

取得価額	6,280百万円	竣工年月	①平成9年4月18日 ②平成20年10月15日
鑑定評価額	6,430百万円	駐車場台数	1,900台
所在地	栃木県小山市	商圈人口 3km圏 約4.7万人 5km圏 約13.2万人	
敷地面積	50,119.61㎡		
延床面積	①29,496.83㎡ ②18,375.50㎡		

- 「イオン小山店」を核に約80の専門店を擁するRSC
- 平成9年4月開業後、平成20年10月に専門店区画を増床、安定的かつ長期的な運営実績を有する
- 東北新幹線、東北本線、両毛線及び水戸線が乗り入れるJR小山駅の北東約3kmに所在し、県道33号線及び県道339号に面するなど、アクセスも良好

J-REIT初の「海外SPCスキーム」を活用した本格的なモールタイプ海外不動産の組入れ

M-2 平成28年9月30日取得済

イオンモール セレンバン 2 AEON MALL SEREMBAN 2



物件NOI利回り

6.3%

税引後
投資利回り

4.2%

取得日	平成28年9月30日	竣工年	平成17年
取得価額*	215 million RM (5,252百万円)	商圈人口	5km圏 約12.5万人
鑑定評価額*	230 million RM (5,618百万円)	取得先	Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.
所在地	マレーシア国 ヌグリスンビル州		
敷地面積	51,186㎡		
延床面積	81,135㎡		

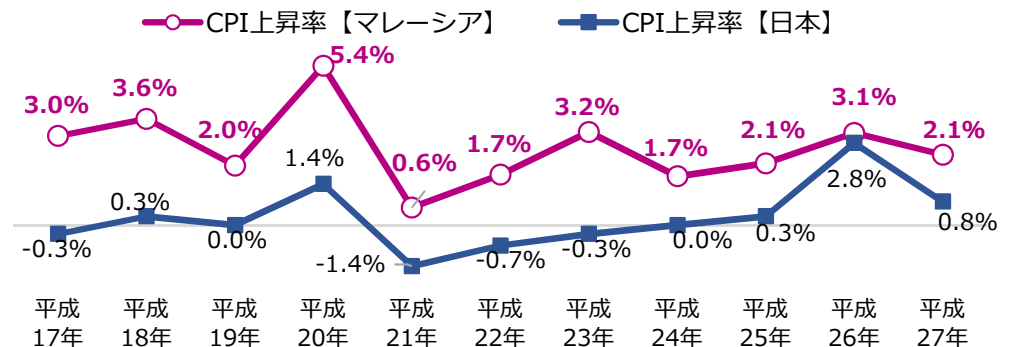
*取得価額及び鑑定評価額は
1RM=24.43円(取得日2016年9月30日の為替レート)にて換算



- マレーシアの首都クアラルンプール中心地から約65kmほどに位置する郊外の新興開発エリアとして良好な住環境を備えた地域に立地
- 四方を道路に接面しており視認性や幹線道路からのアクセスも良好

- 経済成長の見込めるマレーシアにおいて、3年ごとCPI連動賃料による今後の内部成長の実現への期待
- 賃貸事業費用は借主負担とするネットリースによりリスクを軽減

消費者物価指数 (CPI) 上昇率の推移



(出典) IMF World Economic Outlook Database, October 2015
総務省統計局「消費者物価指数」

マスターリース契約の概要

- 賃貸借期間10年の固定賃料契約で、原則、賃貸借期間は解約不可
- 賃料は賃貸借契約締結後3年ごとに、マレーシア統計庁が発表するCPI(消費者物価指数)の変動に合わせて調整(ただし、調整額の月次賃料の10%を超えないものとする。)
- 賃貸事業費用は借主負担となるネットリース

第8期保有資産（31物件）における鑑定評価

鑑定評価額は前期比3,133百万円増加

物件番号	不動産等の名称	鑑定評価機関	取得価額 (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)			直接還元法による還元利回り (%)		
				第7期末 ^(注4) (2016年7月末)	第8期末 (2017年1月末)	差異	第7期末 ^(注4) (2016年7月末)	第8期末 (2017年1月末)	差異
SRSC-1	イオンレイクタウンmori ^(注1)	(株) 谷澤総合鑑定所	21,190	23,400	23,800	400	4.9	4.8	▲ 0.1
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze ^(注1)	(株) 谷澤総合鑑定所	6,730	7,810	7,880	70	5.3	5.2	▲ 0.1
RSC-1	イオンモール盛岡	(財) 日本不動産研究所	5,340	6,570	6,720	150	6.7	6.6	▲ 0.1
RSC-2	イオンモール石巻	(財) 日本不動産研究所	6,680	7,020	7,080	60	6.3	6.2	▲ 0.1
RSC-3	イオンモール水戸内原	(財) 日本不動産研究所	16,460	17,900	18,000	100	6.1	6.0	▲ 0.1
	イオンモール水戸内原 (土地)	(財) 日本不動産研究所	105	112	112	0	-	-	-
RSC-4	イオンモール太田	(財) 日本不動産研究所	6,860	7,940	7,990	50	6.5	6.4	▲ 0.1
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	(財) 日本不動産研究所	10,220	10,700	10,800	100	5.3	5.2	▲ 0.1
RSC-6	イオンモール大垣	(財) 日本不動産研究所	4,950	5,100	5,130	30	7.0	6.9	▲ 0.1
RSC-7	イオンモール鈴鹿	(財) 日本不動産研究所	9,660	10,100	10,200	100	6.3	6.2	▲ 0.1
RSC-8	イオンモール明和	(株) 谷澤総合鑑定所	3,290	3,680	3,700	20	6.6	6.5	▲ 0.1
RSC-9	イオンモール加西北条	(財) 日本不動産研究所	7,230	7,610	7,670	60	6.9	6.8	▲ 0.1
RSC-10	イオンモール日吉津	(財) 日本不動産研究所	7,780	8,320	8,410	90	6.9	6.8	▲ 0.1
RSC-11	イオンモール倉敷	(財) 日本不動産研究所	17,890	19,000	19,200	200	6.1	6.0	▲ 0.1
RSC-12	イオンモール綾川	(財) 日本不動産研究所	8,740	9,190	9,260	70	6.5	6.4	▲ 0.1
RSC-13	イオンモール直方	(財) 日本不動産研究所	11,246	12,900	13,000	100	6.4	6.4	0.0
RSC-15	イオンモールKYOTO	(財) 日本不動産研究所	21,470	22,200	22,500	300	4.9	4.8	▲ 0.1
RSC-16	イオンモール札幌平岡	(株) 谷澤総合鑑定所	5,900	6,330	6,340	10	6.2	6.2	0.0
RSC-17	イオンモール釧路昭和	(株) 谷澤総合鑑定所	1,780	1,930	1,930	0	6.8	6.8	0.0
RSC-18	イオンモール利府	(株) 谷澤総合鑑定所	2,560	2,770	2,770	0	6.4	6.4	0.0
RSC-19	イオンモール山形南	(株) 谷澤総合鑑定所	1,350	1,470	1,470	0	6.6	6.6	0.0
RSC-20	イオンモール四日市北	(株) 谷澤総合鑑定所	2,210	2,410	2,450	40	6.3	6.2	▲ 0.1
RSC-21	イオンモール大和郡山	(財) 日本不動産研究所	14,500	14,700	14,800	100	5.7	5.6	▲ 0.1
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟)	(財) 日本不動産研究所	12,190	12,200	12,400	200	5.0	4.9	▲ 0.1
RSC-23	イオンモール甲府昭和	(財) 日本不動産研究所	8,389	8,530	8,610	80	5.9	5.8	▲ 0.1
RSC-24	イオンモール苫小牧	(株) 谷澤総合鑑定所	7,840	8,040	8,060	20	5.9	5.9	0.0
RSC-25	イオンモール小山	(財) 日本不動産研究所	6,280	6,370	6,430	60	6.8	6.7	▲ 0.1
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	(財) 日本不動産研究所	6,410	6,450	6,560	110	5.1	5.0	▲ 0.1

第8期保有資産（31物件）における鑑定評価

物件番号	不動産等の名称	鑑定評価機関	取得価額 (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)			直接還元法による還元利回り (%)		
				第7期末 ^(注4) (2016年7月末)	第8期末 (2017年1月末)	差異	第7期末 ^(注4) (2016年7月末)	第8期末 (2017年1月末)	差異
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	(財) 日本不動産研究所	14,280	14,500	14,700	200	5.1	5.0	▲ 0.1
M-1	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター ^(注2)	(財) 日本不動産研究所	658 (20百万円)	516 (20百万円)	553 (21.5百万円)	37 (1.5百万円)	-	-	-
M-2	イオンモール セレンバン 2 ^(注3)	(財) 日本不動産研究所	5,252 (215百万円)	5,618 (230百万円)	5,995 (233百万円)	376 (3百万円)	-	-	-
小計			255,441	271,386	274,520	3,133	-	-	-
RSC-14	イオンモール熊本 ^(注4)	(財) 日本不動産研究所	13,148	-	-	-	-	-	-
合計			268,590	-	-	-	-	-	-

(注1) 「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の不動産鑑定評価額は、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。

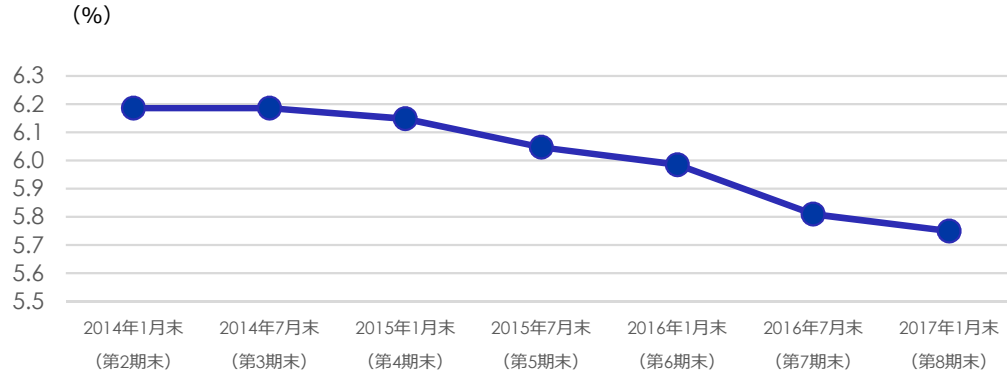
(注2) (注3) 「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産鑑定評価については、現地鑑定補助方式を採用し、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。不動産鑑定評価額は、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する金額を記載しています。また、マレーシア・リングットの円貨換算は、第7期が平成28年7月29日、第8期が平成29年1月31日の為替相場（第7期1RM=25.80円、第8期1RM=25.73円（いずれも小数点第3位を切捨て））を用いています。

(注4) 「イオンモール熊本」の調査価額は、一般財団法人日本不動産研究所作成の調査報告書では15,200百万円とされていますが、平成28年熊本地震に起因して対象不動産には物理的損傷等が認められるものの、対象不動産の価格への影響を判断するために必要な補修繕等の資料を入手できないため、当該要因については考慮外とする価格等調査であるとの条件が付されています。

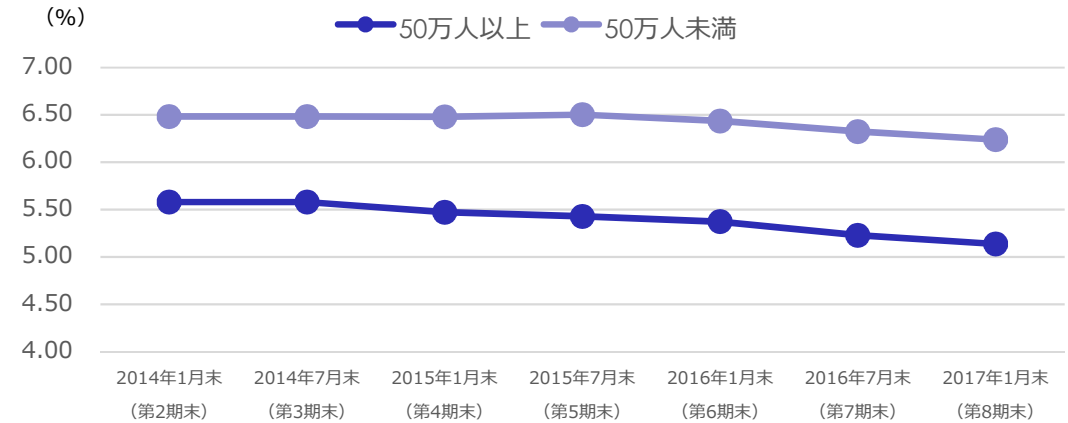
(注5) RSC-24、25及びM-2の第7期末の数字は、取得時のものを記載しています。

過熱感はないものの、引き続き「平均キャップレート」は低下傾向

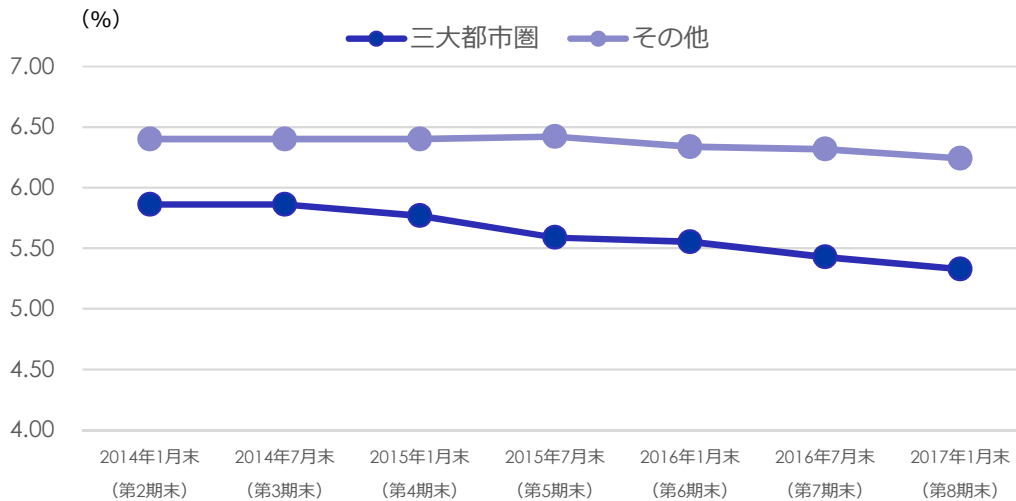
ポートフォリオの平均キャップレート(注)



10km商圏人口別ポートフォリオの平均キャップレート(注)



エリア別ポートフォリオの平均キャップレート(注)



(注) 海外物件は直接還元法による還元利回りが算出されていないため、これらを除いて計算しています。
 第7期末及び第8期末は「イオンモール熊本」を除いて計算しています。
 10km商圏人口別では「ダイエー川崎プロセスセンター」を除いて計算しています。
 エリア別の三大都市圏とは、首都圏、中部圏及び近畿圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をそれぞれいいます。



Ⅲ. 平成29年2月公募増資



上場後3回目の公募増資により「資産規模814億円の大規模物件群」を取得 「競争優位性の高い国内外のイオンモール」および「イオングループの商流を支える大型物流拠点」 合計8物件への厳選投資

公募増資(3rd PO)の概要

オファリング形態	グローバル・オファリング (Reg.S+ Rule144A)
発行価格	1口当たり118,950 円
新規発行投資口数 (第三者割当を含む)	326,445 口(注1)
PO後の発行済投資口総数 (第三者割当を含む)	1,635,912 口
手取り額 (第三者割当を含む)	37,556 百万円

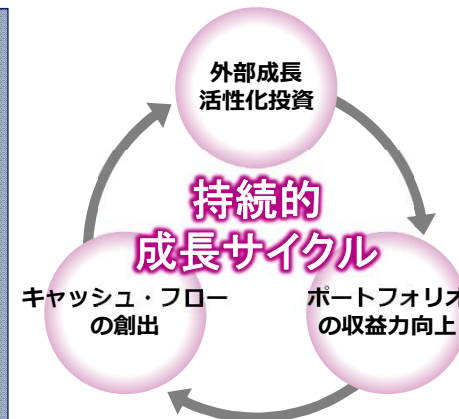
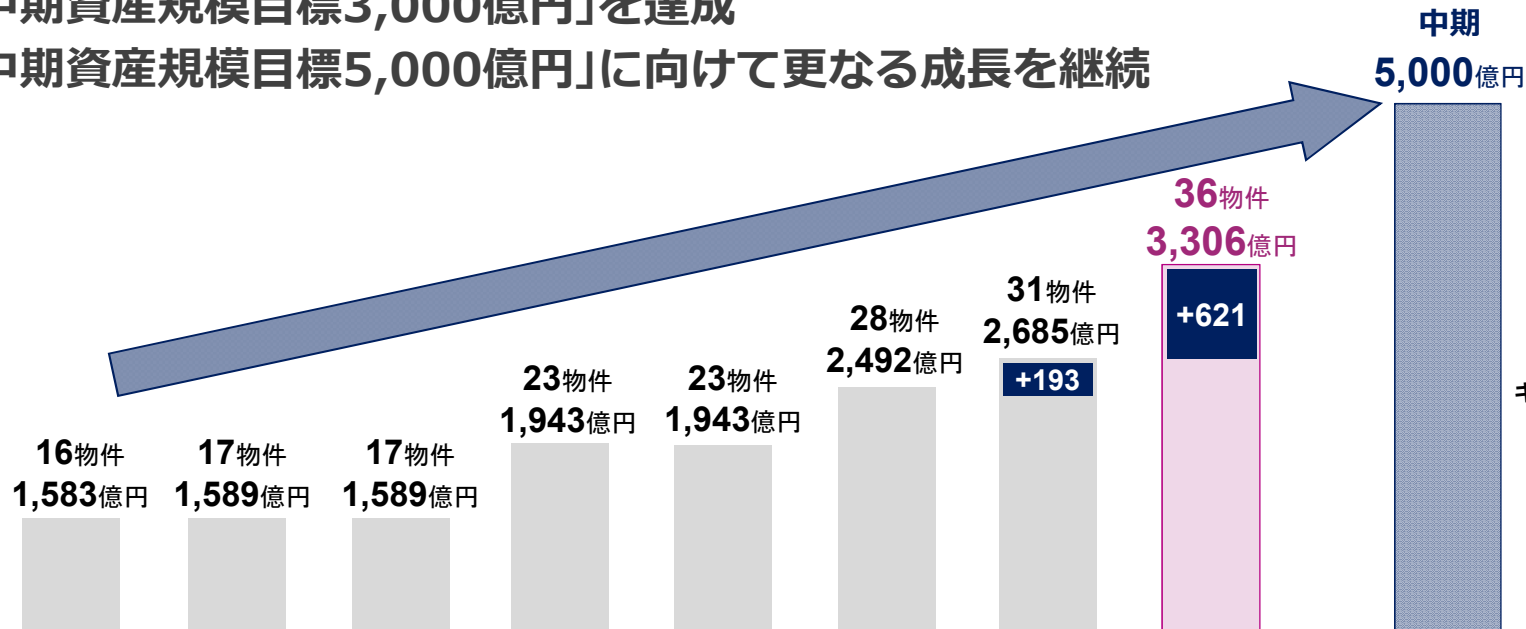
取得済み資産

物件名	所在地	分類	取得価額	鑑定評価額	鑑定 NOI利回り	売主
イオンモール伊丹昆陽	 兵庫県 伊丹市	RSC	168億円	176億円	6.1%	スポンサー
イオンモール鹿児島	 鹿児島県 鹿児島市	RSC	134億円	139億円	6.7%	スポンサー
イオンモール土浦	 茨城県 土浦市	RSC	120億円	124億円	6.6%	スポンサー
イオンモールかほく	 石川県 かほく市	RSC	99億円	106億円	7.6%	スポンサー
イオン南大阪RDC (注2)	 大阪府 堺市	物流施設	98億円	101億円	5.2%	第三者
イオンモール苫小牧	 北海道 苫小牧市	RSC	78億円	80億円	6.7%	第三者
イオンモール小山	 栃木県 小山市	RSC	62億円	63億円	7.3%	スポンサー
イオンモールセレンバン2	 マレーシア	RSC	52億円	56億円	6.3%	第三者
合計			814億円	846億円	国内平均 6.5%	

(注2) 「RDC」とは、Regional Distribution Centerの略称であり、地域配送センターをいいます。

従前の「中期資産規模目標3,000億円」を達成

新たな「中期資産規模目標5,000億円」に向けて更なる成長を継続



	2014/1期 (第2期)	2014/7期 (第3期)	2015/1期 (第4期)	2015/7期 (第5期)	2016/1期 (第6期)	2016/7期 (第7期)	2017/1期 (第8期)	新規5物件取得後	更なる成長ステージへ
上位10物件比率	79%	78%	78%	71%	71%	61%	57%	49%	物件分散の更なる進展
所在都道府県数	14	14	14	17	17	20	21	24	
NOI	24億円	54億円	55億円	66億円	68億円	78億円	87億円	104億円	創出される資金の効率的な活用
減価償却費	11億円	22億円	22億円	26億円	26億円	31億円	33億円	41億円	

	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期 予想	第10期 予想
1口当たり分配金	686円	2,461円	2,473円	2,724円	2,790円	1,450円	3,019円	2,875円	2,990円
						第8期決算発表前予想	2,980円	2,855円	2,990円
1口当たりNAV(注)	110,456円	112,635円	115,939円	122,057円	126,169円	123,547円	127,912円	-	-

平成30年1月期 (第11期) 固都税費用化 約197円/口

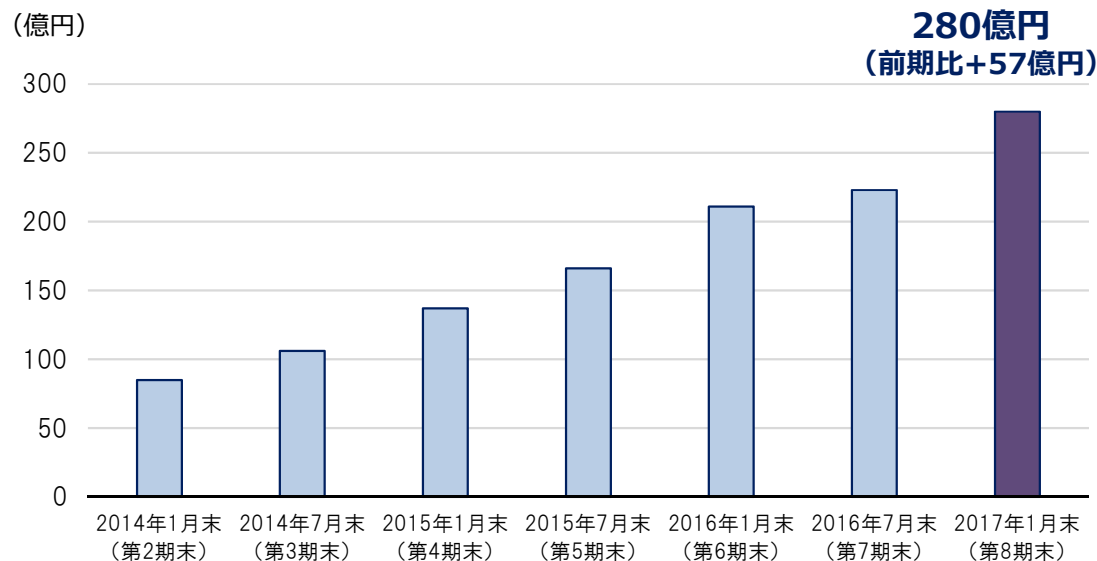
(注) 1口当たりNAV = (各決算期末の出資総額 + 各決算期末のポートフォリオ全体の含み損益) / 各決算期末の発行済投資口数で算出しています。
第7期及び第8期は、出資総額から第7期末処理損失の額及び利益超過分配金を控除するとともに、ポートフォリオ全体の含み損益からイオンモール熊本を除いて算出しています。

「資産規模拡大」とともに国内24道府県および海外へと「エリア分散」を推進

ポートフォリオの概要

物件数	36
取得価額合計	3,306億円
平均NOI利回り	6.4%
平均償却後NOI利回り	3.8%
平均残存賃貸借契約期間	17.7年
平均築年数	12.1年
総賃貸可能面積	324万m ²
稼働率	100%

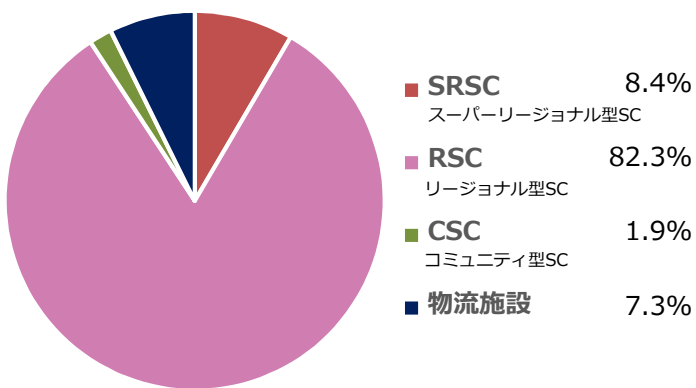
各決算期末ポートフォリオの含み損益



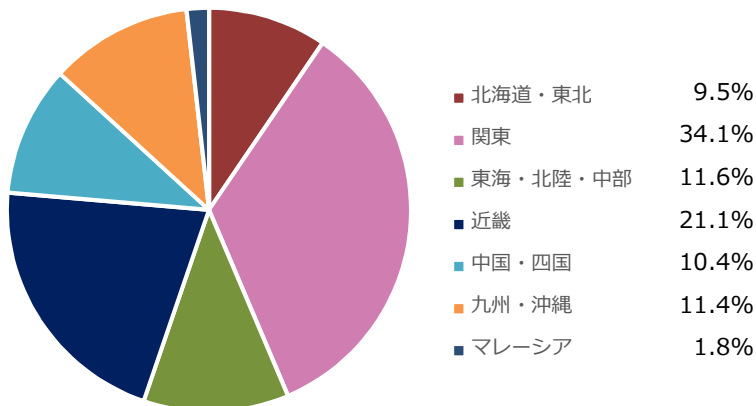
(注) 含み損益 = 各決算期末の鑑定評価額 - 各決算期末の帳簿価額
イオンモール熊本は時価が算出できないため含み損益の計算から除外して算出

ポートフォリオの分散状況 (取得価額ベース)

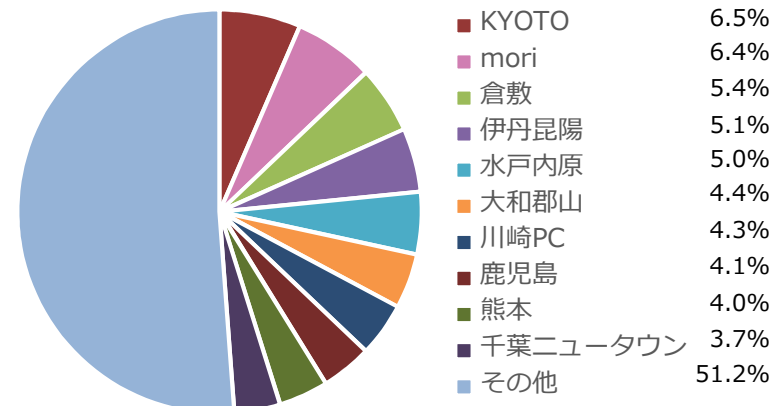
物件タイプ比率



エリア比率



投資比率 (上位10物件)



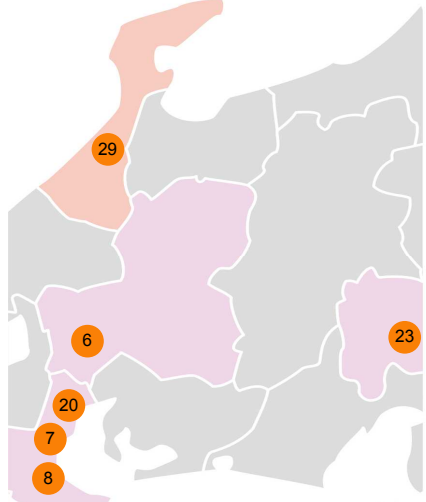
ポートフォリオマップ (2017年2月28日現在)

36物件 (国内34物件、海外2物件)

資産規模 3,306億円

- SRSC: スーパーリージョナル型SC
- RSC: リージョナル型SC
- CSC: コミュニティ型SC
- 物流施設
- 第7期末保有資産
- 新規取得資産

東海・中部・北陸



北海道・東北



関東



九州・沖縄

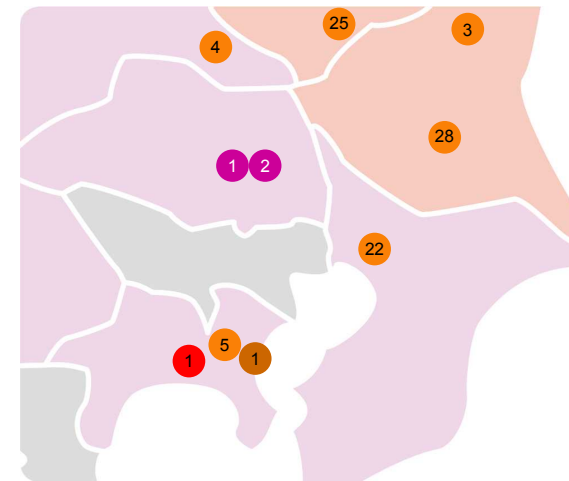


近畿・中国・四国



アセアン地域

マレーシア



「平均借入残存期間の長期化」を図るとともに、「資金調達が多様化」を推進
 2017年2月実行の「短期借入297億円」を3月28日付で期限前弁済のうえ、長期化予定
 それに伴い、「平均借入残存期間の長期化」を目指す

安定的な財務運営

	第7期末 (2016年7月末)	第8期末 (2017年1月末)	新規借入後(注1) (2017年2月28日時点)
LTV(注2) (敷金込み)	42.8%	46.4%	46.3%
長期負債比率	100.0%	98.7%	79.0%
固定金利比率	88.4%	96.5%	77.2%
平均借入残存期間	4.1年	4.7年	3.8年
平均調達金利	0.85%	0.84%	0.72%
借入先数	15社	17社	17社

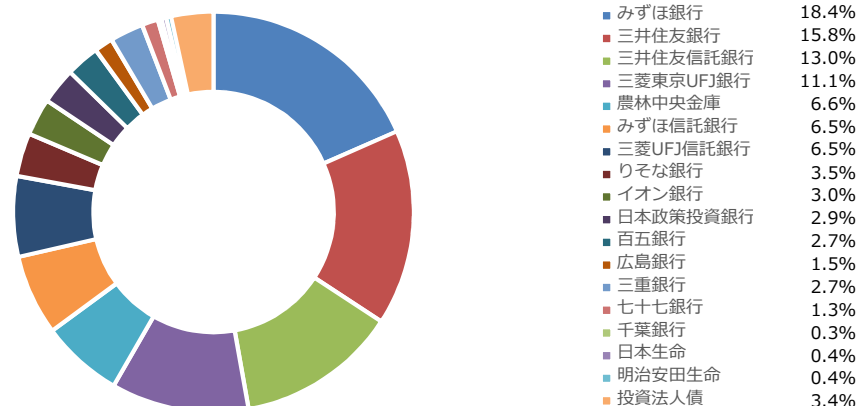
(注1) 新規借入れの詳細は41ページをご参照ください。以下同じです。
 (注2) $LTV = (\text{新規借入後の有利子負債総額} + \text{敷金保証金}) \div \text{第8期末総資産額}$
 (注3) 2016年10月20日付の借入のうち、15億円については、会計上、「1年以内長期借入金」ですが、上記数値上は、「短期借入金」として計上しています。

格付け

株式会社日本格付研究所 (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



平成28年7月期末以降、日本生命保険、明治安田生命保険が新たに借入先に追加され、借入先の多様化の推進を実現

超長期投資法人債の発行

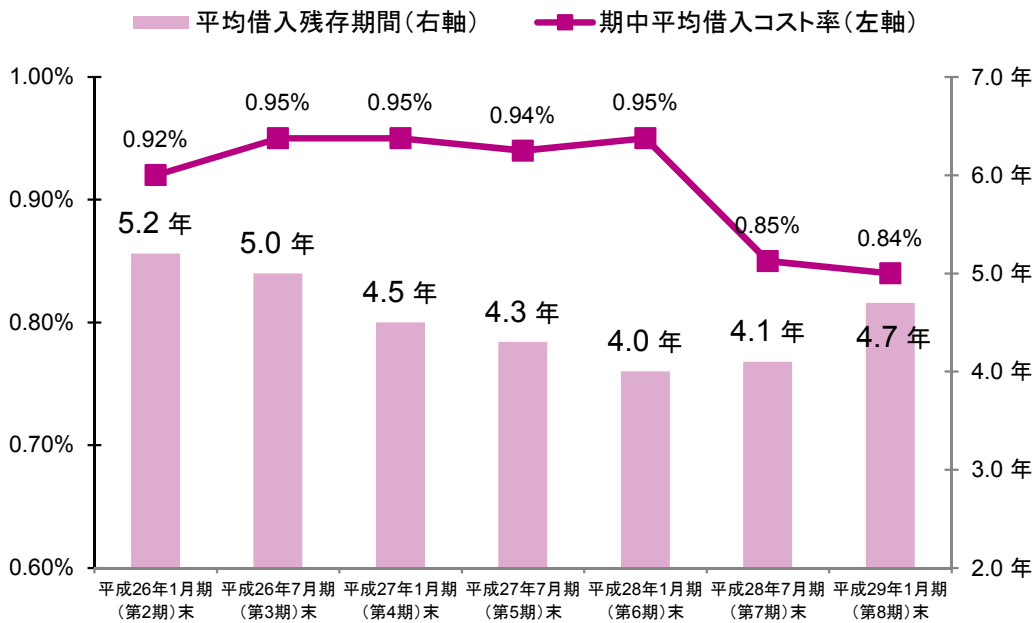
年 限	10年 / 20年
発 行 総 額	10億円 / 10億円
利 率	0.47% / 1.20%
発 行 日	平成28年10月19日
格 付	AA- (JCR)

超長期投資法人債の発行

第3回投資法人債 20年債を発行

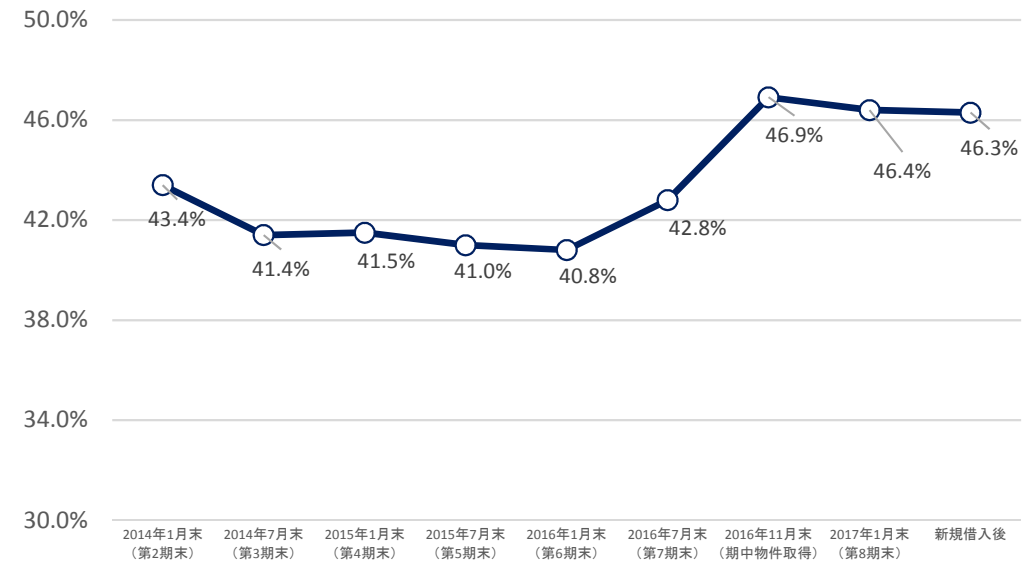
資金調達手段の多様化の促進、低金利環境を活用した長期資金調達手段の多様化の促進、低金利環境を活用した長期固定化のため、本投資法人初となる年限20年の投資法人債を発行

平均借入残存期間及び借入コストの推移



LTVの推移

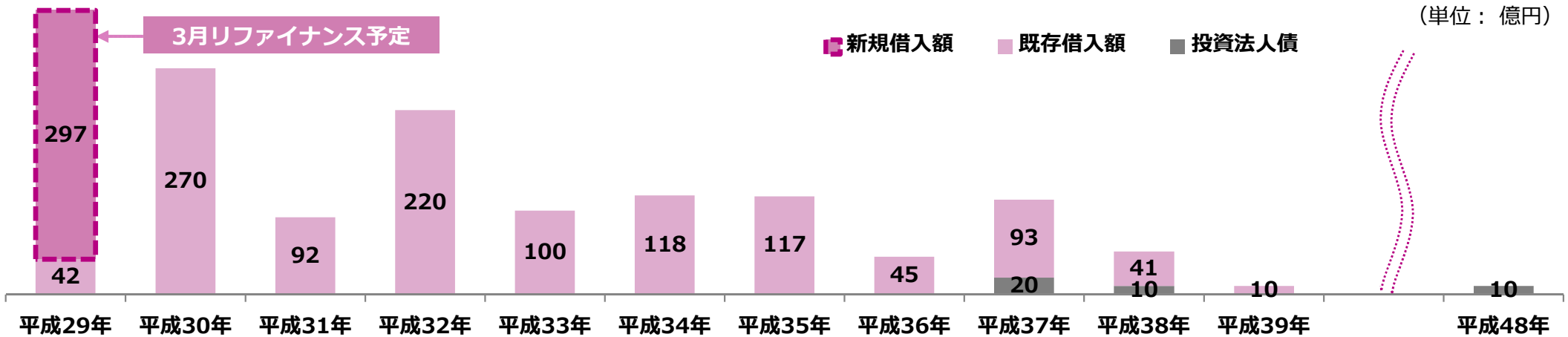
LTV(敷金込み)50%までの借入余力(注) 約256億円 (増資後)



(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 (2017年2月28日時点)

2017年2月実行の短期借入297億円を、2017年3月28日付で期限前弁済のうえ、長期化を図ることで、平均借入残存期間の長期化、及び返済期限の分散化を予定





イオンモールかほく

IV. 第9期・第10期業績予想



第9期（2017年7月期）の業績予想

※「平成29年1月期決算短信」p7-8記載の「運用状況の見通しの前提条件」に基づく

		2017年		2017年		
		1月期	7月期	対	2/1公表時	対
		第8期実績	第9期予想	前期比	第9期予想	予想比
		(A)	(B)	(B-A)	(C)	(B-C)
営業収益	(百万円)	11,974	14,632	2,657	14,596	35
営業費用	(百万円)	7,303	9,051	1,748	9,048	3
賃貸事業費用	(百万円)	6,613	8,282	1,668	8,280	1
(うち減価償却費)	(百万円)	3,386	4,178	791	4,178	-
営業利益	(百万円)	4,671	5,580	909	5,548	32
経常利益	(百万円)	3,958	4,714	755	4,682	32
当期純利益	(百万円)	3,954	4,709	755	4,677	32
1口当たり分配金	(円)	3,019	2,875	▲ 144	2,855	20
発行済投資口数	(口)	1,309,467	1,635,912	326,445	1,635,912	-

主な差異要因（対 前期比）		
(単位：百万円)		
営業収益	第8期取得物件の通期寄与	+ 98
	第9期公募増資取得物件の収益寄与	+ 2,359
	熊本の賃料増加	+ 116
	タマンCPI連動賃料	+ 1
	セレンバン 2 に係るSPC中間配当	+ 79
営業費用	第7期公募増資取得物件の公租公課	+ 274
	第8期取得物件の公租公課	+ 96
	保険料(地震保険含む)	+ 56
	修繕費	+ 127
	地代等の増加	+ 317
	第9期公募増資取得物件の減価償却費	+ 782
	第8期取得物件の減価償却費	+ 20
	資産運用報酬	+ 48
	営業外費用	支払利息
	融資関連費用	+ 28
	投資口交付費償却	+ 16
主な差異要因（対 予想比）		
(単位：百万円)		
営業収益	熊本の賃料増加	+ 34
	セレンバン 2 に係るSPC中間配当	+ 1

第10期（2018年1月期）の業績予想

※「平成29年1月期決算短信」p7-8記載の「運用状況の見通しの前提条件」に基づく

		2017年	2018年		2018年	
		7月期	1月期		1月期	
		第9期予想	第10期予想	対前期比	2/1公表時 第10期予想	対予想比
		(A)	(B)	(B-A)	(C)	(B-C)
営業収益	(百万円)	14,632	15,128	496	15,134	▲ 5
営業費用	(百万円)	9,051	9,317	265	9,319	▲ 1
賃貸事業費用	(百万円)	8,282	8,418	136	8,415	3
(うち減価償却費)	(百万円)	4,178	4,224	46	4,224	-
営業利益	(百万円)	5,580	5,811	230	5,814	▲ 3
経常利益	(百万円)	4,714	4,895	180	4,896	▲ 1
当期純利益	(百万円)	4,709	4,890	180	4,891	▲ 1
1口当たり分配金	(円)	2,875	2,990	115	2,990	-
発行済投資口数	(口)	1,635,912	1,635,912	-	1,635,912	-

主な差異要因（対 前期比）		
(単位：百万円)		
営業収益	第9期公募増資取得物件の通期寄与	+ 400
	熊本の賃料増加	+ 47
	セレンバン 2 に係るSPC期末配当	+ 45
営業費用	保険料	+ 7
	修繕費	+ 20
	地代等	+ 62
	減価償却費	+ 46
	資産運用報酬	+ 121
営業外費用	支払利息	+ 41
	融資関連費用	+ 13

主な差異要因（対 予想比）		
(単位：百万円)		
営業収益	セレンバン 2 に係るSPC期末配当	▲ 4