



# イオンリート投資法人

第9期（2017年7月期）決算説明会資料

平成29年10月6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

<b>I. Executive Summary</b>	-----	P. 3	<b>V. 運用状況と今後の戦略</b>		
			1. イオングループとともに成長する戦略の実践	-----	P. 20
<b>II. 第9期（2017年7月期）決算概要</b>			2. 「変化対応力」を有する「商業施設」	-----	P. 21
1. 第9期（2017年7月期）決算の概要	-----	P. 5	3. 「変化対応力」を有する「商業施設」を支える「物流施設」	-----	P. 22
2. 平均キャップレート	-----	P. 6	4. 店舗業績動向	-----	P. 23-25
<b>III. 2017年9月公募増資</b>			5. 活性化投資による内部成長の実現	-----	P. 26-27
1. 2017年9月公募増資の概要	-----	P. 8	6. 設備投資計画	-----	P. 28
2. 直近1年10カ月で1,608億円の物件取得、 外部成長スピードを加速	-----	P. 9	7. イオンモール熊本の現状および今後	-----	P. 29
3. ポートフォリオ概要（2017年11月30日予定）	-----	P. 10	8. サステナビリティへの取り組み	-----	P. 30
4. ポートフォリオマップ（2017年11月30日予定）	-----	P. 11	<b>Appendix 1</b> <b>ポートフォリオ、BS、PL及び財務の状況</b>		
5. 第10期取得資産	-----	P. 12-13	<b>Appendix 2</b> <b>海外資産</b>		
6. 盤石な財務基盤の構築	-----	P. 14	<b>Appendix 3</b> <b>基本方針等</b>		
7. 返済期限の分散と借入コストの低減	-----	P. 15			
<b>IV. 業績予想</b>					
1. 第10期（2018年1月期）の業績予想	-----	P. 17			
2. 第11期（2018年7月期）の業績予想	-----	P. 18			

## 「資産規模の拡大」と「活性化投資による内部成長」により着実に投資主価値を向上 中期で資産規模5,000億円を目指す

2017年7月期(第9期)

2018年1月期(第10期)以降

### 分配金

2,926円(予想比+51円)

◆巡航分配金 3,000円を目指す  
第10期予想 3,000円(増資前予想比+10円)  
第11期予想 2,855円

### 外部成長

◆中期資産規模目標3,000億円達成  
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  
計5物件、621億円取得

◆資産規模目標5,000億円へ向け成長加速  
イオンモール下妻・  
イオン喜連瓜破ショッピングセンター・  
イオンスタイル検見川浜・ダイエー茨木プロセスセンター  
計4物件、245億円取得(予定)

### 内部成長

◆活性化投資による物件の収益力・競争力向上  
イオンモール太田(エスカレーター新設工事)  
賃料増加 1,456万円/年  
イオンモール四日市北(フードコートリニューアル)  
賃料増加 972万円/年、ほか

◆大規模増床・リニューアル  
イオンモール甲府昭和  
(2017年11月23日増床リニューアルオープン予定  
・優先交渉権取得済)  
イオンモール熊本  
(2018年サブ核ゾーン竣工予定・優先交渉権取得予定)

### 財務戦略

◆財務基盤の強化を推進  
2017年2月-3月 上場後第3回公募増資  
にて375億円調達 \*第三者割当含む  
2017年3月 短期借入を期限前弁済、長期固定化  
→9期末 LTV 46.7%

◆戦略的キャッシュマネジメントの推進  
2017年9月-10月 上場後第4回公募増資  
にて151億円調達予定 \*第三者割当含む  
→増資後 LTV 45.0%(増資前比 -1.7%)

---

## Ⅱ. 第9期（2017年7月期）決算概要



# 第9期（2017年7月期）決算の概要

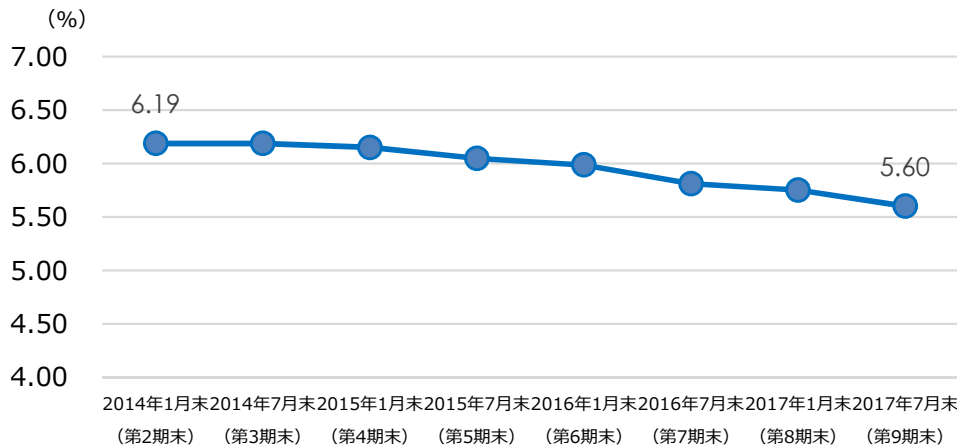
		2017年 1月期	2017年 7月期			
		第8期実績 (A)	第9期実績 (B)	対 前期比 (B-A)	第8期決算時 第9期予想 (C)	対 予想比 (B-C)
営業収益	(百万円)	11,974	14,642	2,667	14,632	10
営業費用	(百万円)	7,303	9,017	1,714	9,051	▲ 33
	賃貸事業費用 (百万円)	6,613	8,253	1,639	8,282	▲ 28
	(うち減価償却費) (百万円)	3,386	4,176	790	4,178	▲ 1
営業利益	(百万円)	4,671	5,624	953	5,580	43
経常利益	(百万円)	3,958	4,773	815	4,714	59
特別利益	(百万円)	-	537	537	-	537
当期純利益	(百万円)	3,954	5,306	1,352	4,709	597
1口当たり分配金	(円)	3,019	2,926	▲ 93	2,875	51
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	+ 2,358
	熊本の賃料増加	+ 116
	海外SPC中間配当金	+ 81
営業費用	第7期公募増資取得物件の固都税費用化	+ 259
	第8期取得物件の固都税費用化	+ 98
	修繕費	+ 131
	第9期公募増資取得物件の地代等	+ 318
	第8期取得物件の減価償却費	+ 20
	第9期公募増資取得物件の減価償却費	+ 778
	資産運用報酬	+ 69
営業外費用	支払利息	+ 83
	融資関連費用	+ 32
	投資口交付費・投資口交付費償却	+ 15

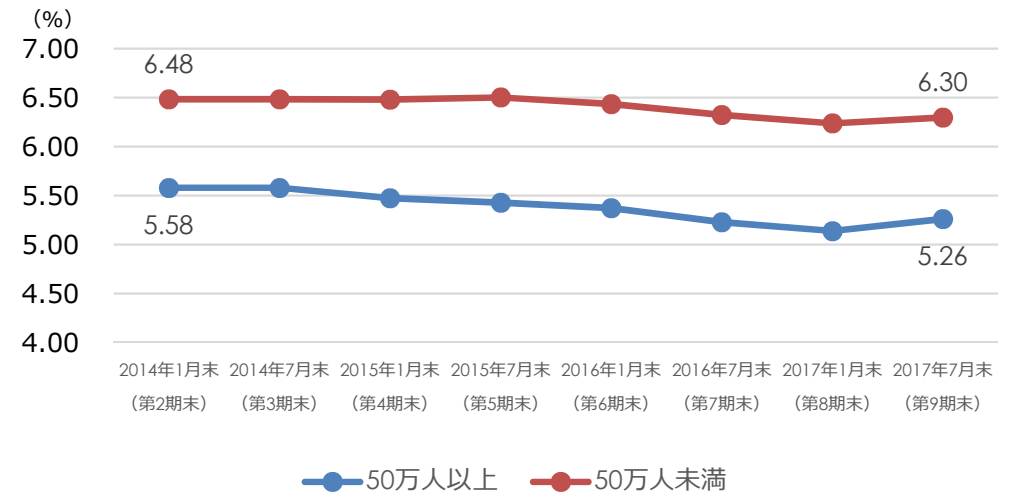
主な差異要因 (対 予想比)		(単位：百万円)
営業収益	保険金収入	+ 9
営業費用	公租公課	▲ 31
	修繕費	+ 4
	減価償却費	▲ 1
	資産運用報酬	+ 20
営業外費用	支払利息	▲ 12
	融資関連費用	+ 4
	投資口交付費償却	▲ 4
特別利益	災害損失引当金戻入額	+ 500
	固定資産税減免額	+ 37

## 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

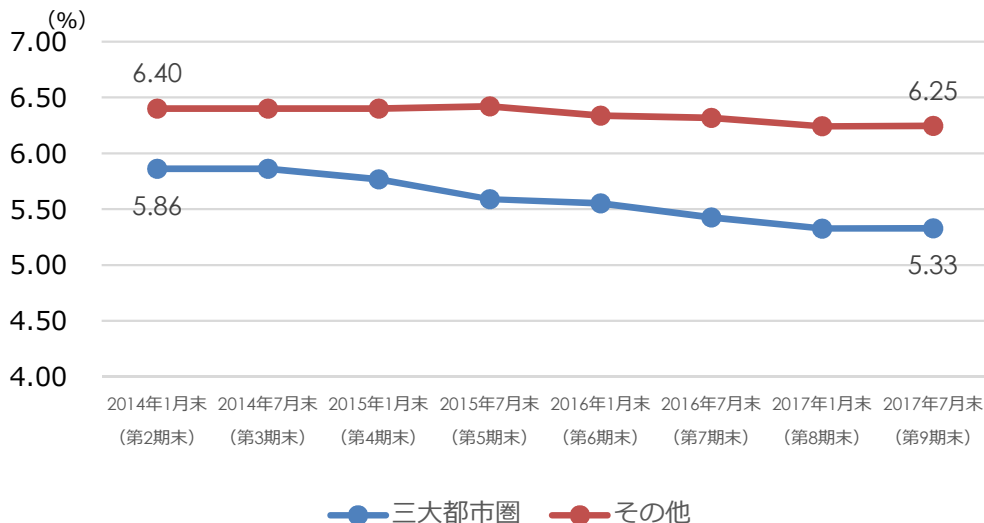
ポートフォリオの平均キャップレート(注)



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」「イオン南大阪RDC」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. 2017年9月公募増資



# 2017年9月公募増資の概要

上場後4回目の公募増資により「資産規模245億円」を「平均鑑定NOI利回り6.3%」で取得  
1年10ヶ月で1,608億円の物件取得、外部成長スピードを加速

## 公募増資 (4th PO) の概要

## 取得(予定)資産

オファリング形態	国内オファリング
発行価格	1口当たり 110,662 円
新規発行投資口数 (予定) (第三者割当を含む)	141,435 口(注)
PO後の発行済投資口 総数(予定) (第三者割当を含む)	1,777,347 口
手取り額(予定) (第三者割当を含む)	15,145 百万円

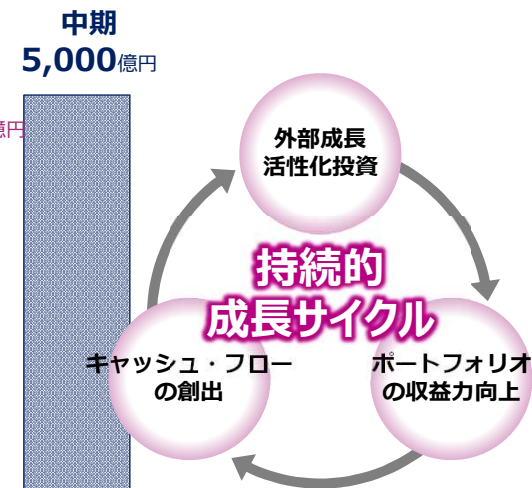
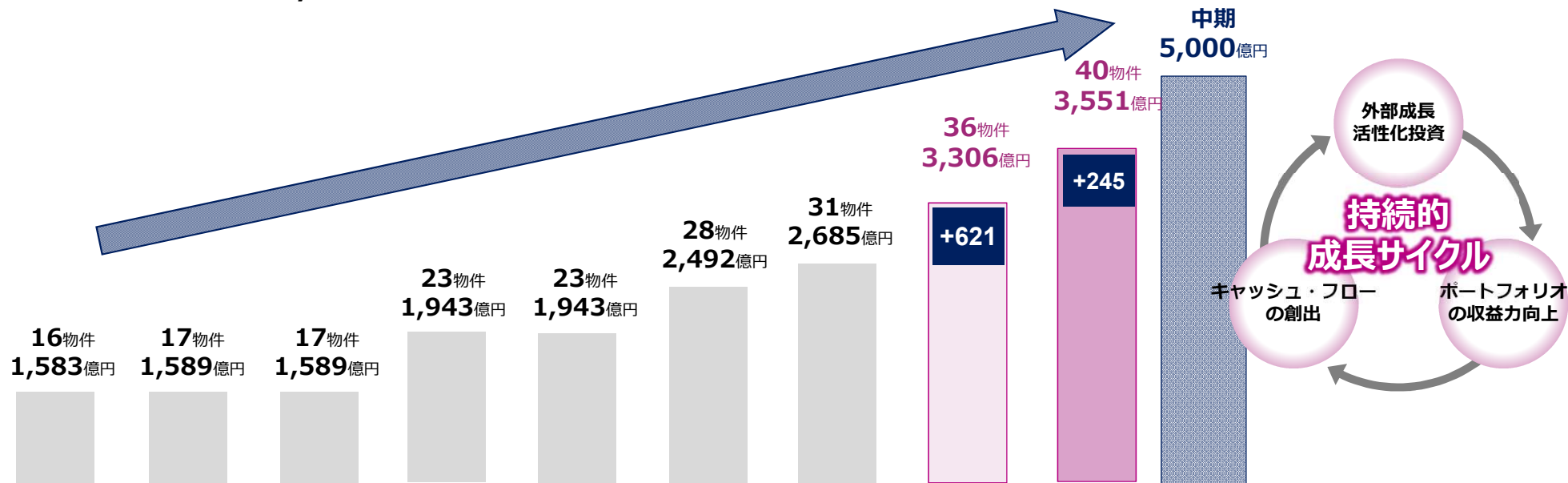
物件名	所在地	分類	取得 (予定) 価額	鑑定評価額	鑑定 NOI 利回り	売主
イオンモール下妻	 茨城県 下妻市	RSC	95億円	97億円	6.6%	第三者
イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	 大阪府 大阪市	CSC	43億円	45億円	5.7%	第三者
検見川浜ベイサイドモール フェリア (イオンスタイル検見川浜)	 千葉県 千葉市	CSC	37億円	38億円	7.2%	スポンサー グループ
ダイエー茨木プロセスセンター	 大阪府 茨木市	物流 施設	68億円	70億円	6.0%	第三者
合計			245億円	252億円	平均 6.3%	

(注) 一般募集のうち本投資法人の指定先として、イオン株式会社に対し29,898口を販売しています。



# 直近1年10カ月で1,608億円の物件取得、外部成長スピードを加速

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)	2017/7期 (第9期)	新規物件取得後	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%	46%	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	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	112億円	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	44億円	

	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期 予想	第11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	2,926円	3,000円	2,855円
							第8期決算発表時予想	2,875円	2,990円	巡航期
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	127,358円		

2018年7月期 (第11期) 固都税費用化 約244円/口

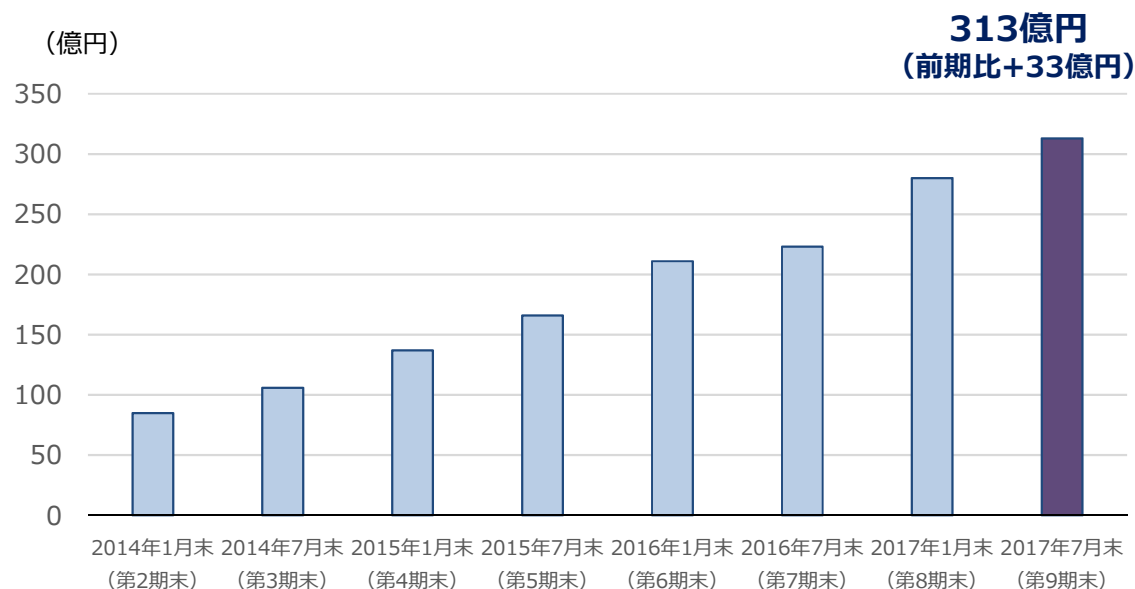
(注) 1口当たりNAV = (各決算期末の出資総額 + 各決算期末のポートフォリオ全体の含み損益) / 各決算期末の発行済投資口数で算出しています。  
 第7期及び第8期は、出資総額から第7期末処理損失の額及び利益超過分配金を控除するとともに、ポートフォリオ全体の含み損益からイオンモール熊本を除いて算出しています。

## 「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	40
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	17.3年
平均築年数	13.7年
総賃貸可能面積	341万m <sup>2</sup>
稼働率	100%

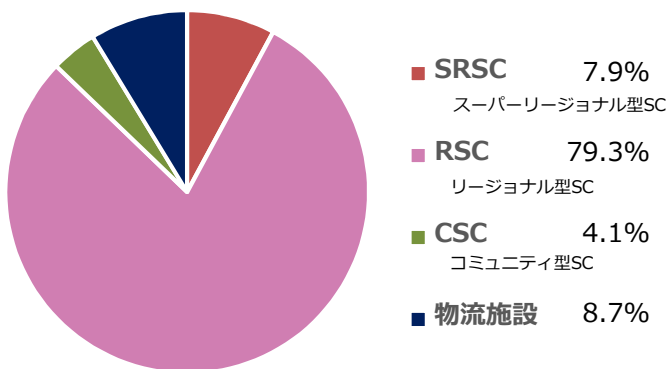
### 各決算期末ポートフォリオの含み損益



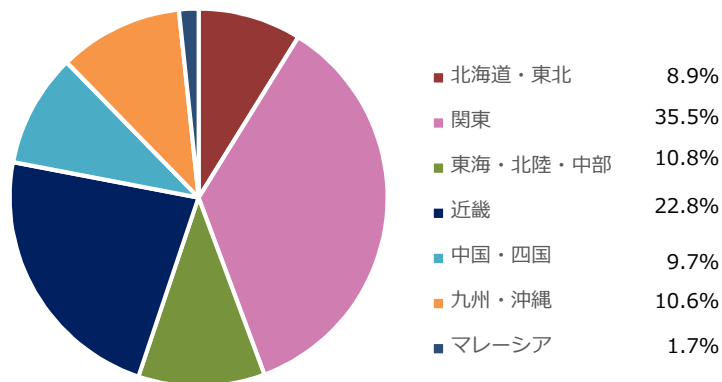
(注) 含み損益 = 各決算期末の鑑定評価額 - 各決算期末の帳簿価額

### ポートフォリオの分散状況 (取得価額ベース)

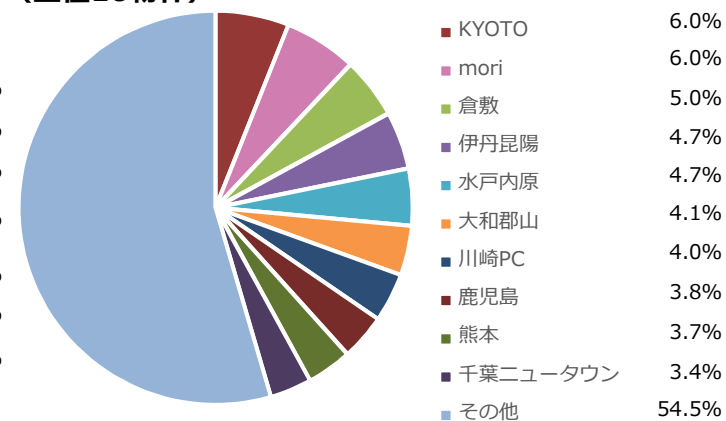
#### 物件タイプ比率



#### エリア比率



#### 投資比率 (上位10物件)



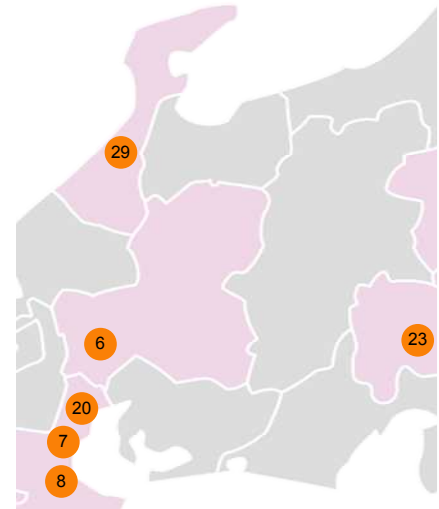
# ポートフォリオマップ (2017年11月30日予定)

40物件 (国内38物件、海外2物件)

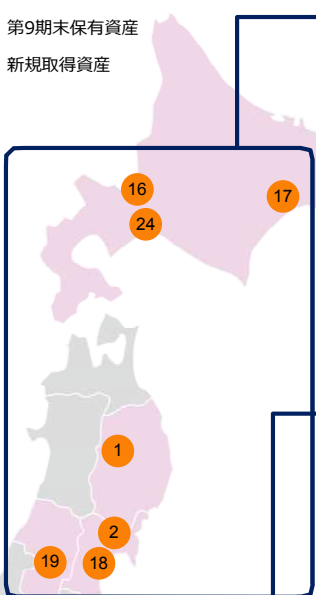
資産規模 3,551億円

- 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9期末保有資産
- 新規取得資産

## 東海・中部・北陸



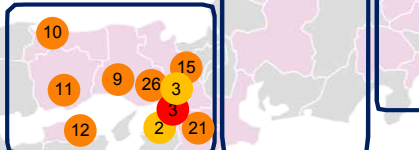
## 北海道・東北



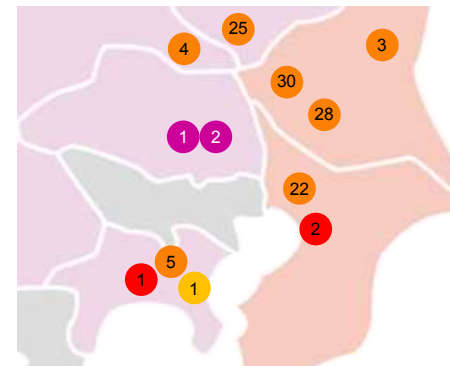
## 関東



## 九州・沖縄



## 近畿・中国・四国



## アセアン地域

### マレーシア

