

イオンリート投資法人

第5回公募増資及び取得予定資産に関する補足説明資料



イオンモール多摩平の森

ディスクレーム

- ・本資料は、東京証券取引所上場規則に従い2019年8月20日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の情報並びにそれらに付随する情報を追加し、取り纏めたものです。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず新投資口発行及び投資口売出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただき、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- ・本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本資産運用会社の経営陣の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- ・本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- ・本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

資産運用会社：イオン・リートマネジメント株式会社

（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第2668号、一般社団法人投資信託協会会員）

第5回公募増資について

1. 厳選した物件取得による、着実な分配金の成長

… 4ページ

- 前回公募増資（注1）以降、機動的な資産入替、増築棟（注2）の取得等を通じ、分配金を着実に増加

2. 地域社会に支持され続ける「生活インフラ資産」への投資

… 6ページ

- ①暮らしのプラットフォーム、②環境変化への対応力、③地域コミュニティ機能、の3つの特徴を有する、地域に住まう人の「生活インフラ資産」へ厳選投資

3. J-REIT No.1のキャッシュ・フロー創出力

… 18ページ

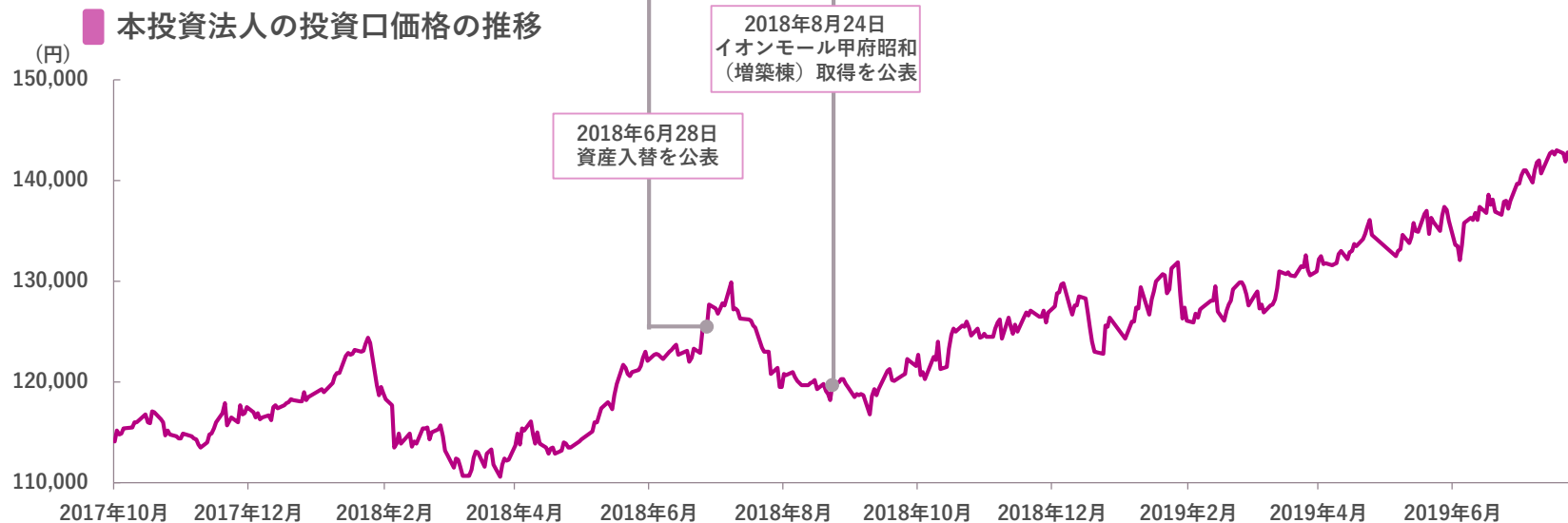
- 潤沢なキャッシュ・フローを活用した物件取得、物件バリューアップ投資等による継続的な投資主価値の向上
- キャッシュ・フローを活用した成長によって、更にキャッシュ・フロー創出力を高めていく、持続的な成長サイクルの推進



前回公募増資以降の取組み

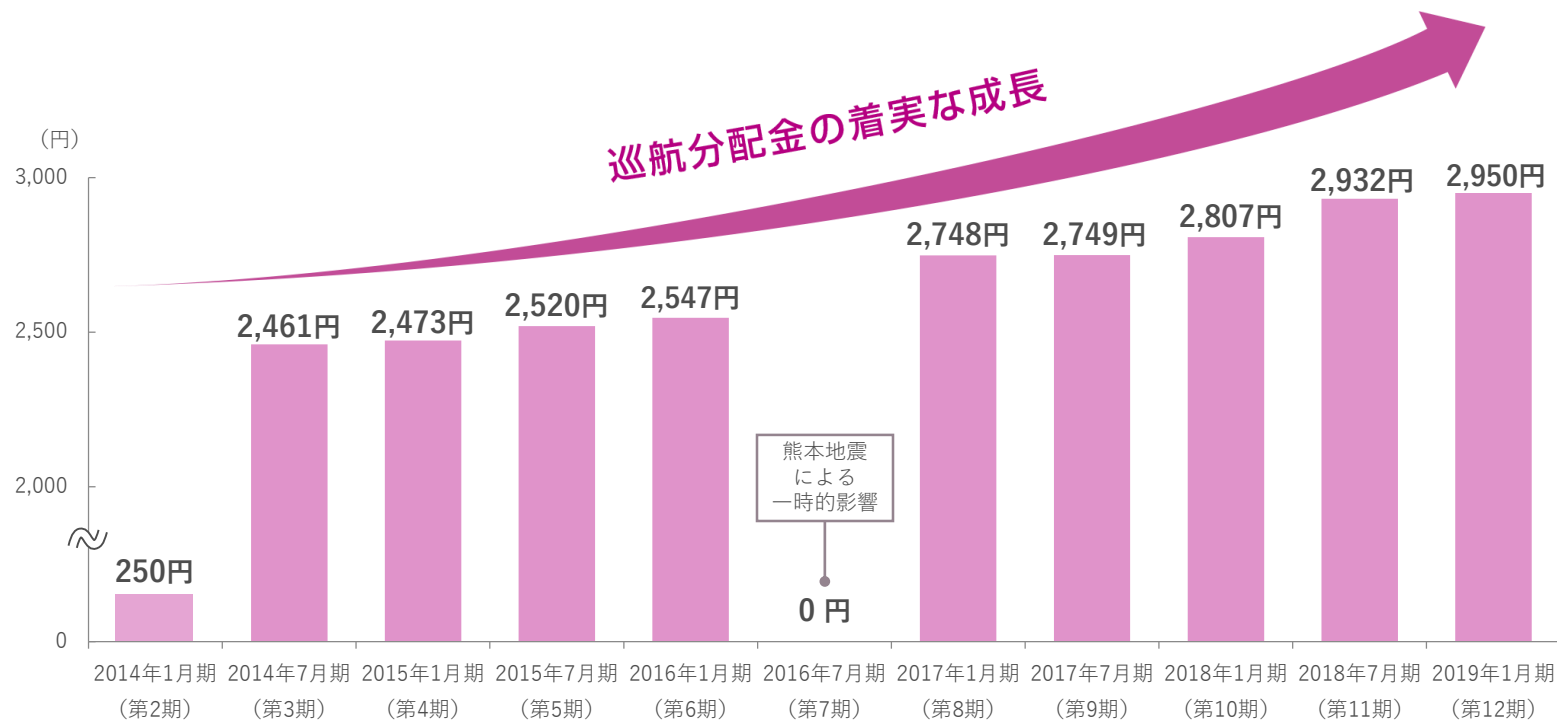
投資主価値の向上を目指し、資産入替、増築棟取得等の取組みによりポートフォリオの質を向上

	2018年1月期 (第10期)	2018年7月期 (第11期)	2019年1月期 (第12期)	2019年7月期 (第13期)	2020年1月期 (第14期)	
外部成長	前回公募増資	資産入替 取得 売却 イオンモール京都五条 イオンモール熊本	増築棟取得 既存棟の活性化投資		第5回公募増資 (本件公募増資)	
内部成長	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	活性化投資 イオンモール直方 イオンモール日吉津	イオンモール甲府昭和	活性化投資 イオンモール倉敷	活性化投資 イオンモール盛岡 イオンモール水戸内原	イオンモール福津
財務戦略	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		本投資法人初の 個人投資家向け 投資法人債発行 (愛称:イオンリート の大感謝債)		イオンモール多摩平の森	



上場以降、巡航分配金の着実な成長

1口当たり巡航分配金^(注1)の着実な成長を継続し、投資主価値の向上を実現



巡航分配金の
着実な
成長を目指す

1口当たり実績分配金 ^(注2)	2014年1月期 (第2期)	2014年7月期 (第3期)	2015年1月期 (第4期)	2015年7月期 (第5期)	2016年1月期 (第6期)	2016年7月期 (第7期)	2017年1月期 (第8期)	2017年7月期 (第9期)	2018年1月期 (第10期)	2018年7月期 (第11期)	2019年1月期 (第12期)
	686円	2,461円	2,473円	2,724円	2,790円	1,450円	3,019円	2,926円	3,029円	2,956円	3,066円

1口当たりNAV ^(注3)	2014年1月期 (第2期)	2014年7月期 (第3期)	2015年1月期 (第4期)	2015年7月期 (第5期)	2016年1月期 (第6期)	2016年7月期 (第7期)	2017年1月期 (第8期)	2017年7月期 (第9期)	2018年1月期 (第10期)	2018年7月期 (第11期)	2019年1月期 (第12期)
	110,456円	112,635円	115,939円	122,057円	126,169円	123,547円	127,912円	127,358円	128,301円	130,957円	133,465円

取得予定資産の概要

地域社会に支持され続ける「生活インフラ資産」を厳選取得

物件名	所在地	取得予定価額	鑑定NOI利回り ^(注)	エンドテナント数	総賃貸可能面積
イオンモール福津	福岡県福津市	180億円	5.7%	約180店舗	100,020㎡
イオンモール多摩平の森	東京都日野市	96億円	5.6%	約120店舗	66,575㎡
合計／平均		277億円	5.6%		



イオンモール福津



イオンモール多摩平の森

地域社会に支持され続ける「生活インフラ資産」

イオンリートが
考える
「生活インフラ資産」

- ① 日常利用される多くのテナントを備えた「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応し、将来にわたって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る地域社会に欠かせない施設

環境に配慮した施設



屋上・壁面に
太陽光パネルを設置
環境負荷を低減

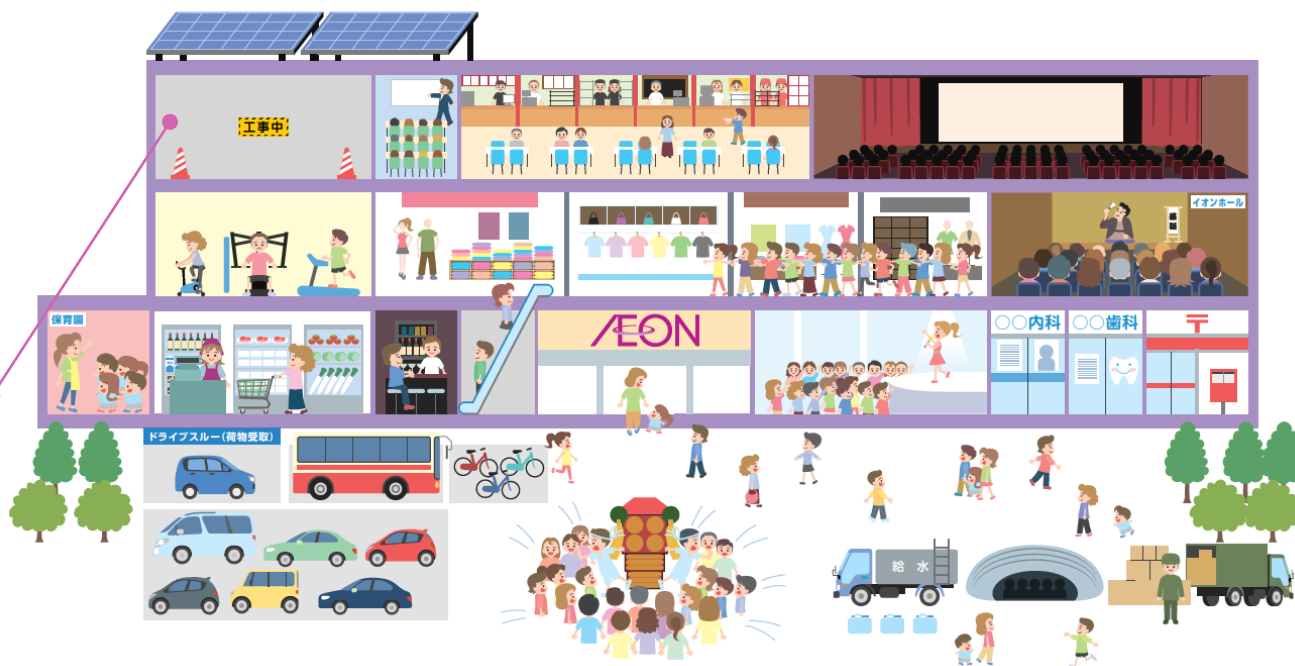
テナントの 計画的な入替え

地域特性や環境変化
に合わせ、柔軟に
テナントを入替え

核テナント イオン



食品を中心とした、
幅広い品揃えによる、
高い集客力



日常利用される 多彩なテナント



シネマ、フードコート等
幅広いニーズをカバー

防災拠点としてのイオン



陸上自衛隊、日本航空と
災害時の連携協定を締結

地域交流・コミュニティの場



モールウォーキング、
親子イベント、
お祭り、落語等、
様々なイベントを開催

公共的テナント



郵便局、保育園、
クリニック等
公共的テナント



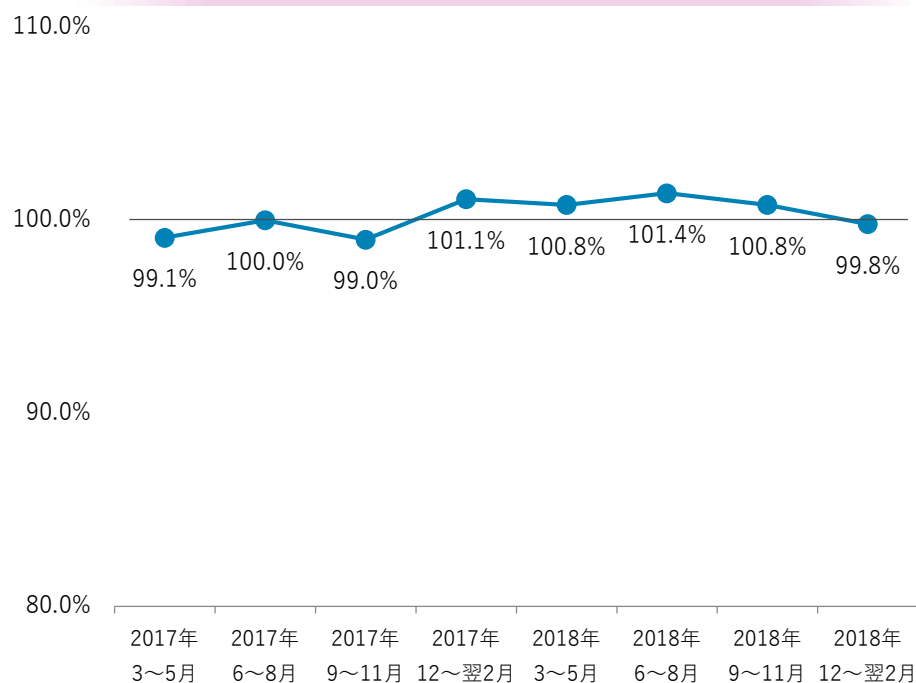
被災時の避難スペースと
なる「バルーンシェルター」

イオンリート保有物件の安定性

エンドテナントの売上高は前年同期比で同水準、稼働率はほぼ100%で安定的に推移

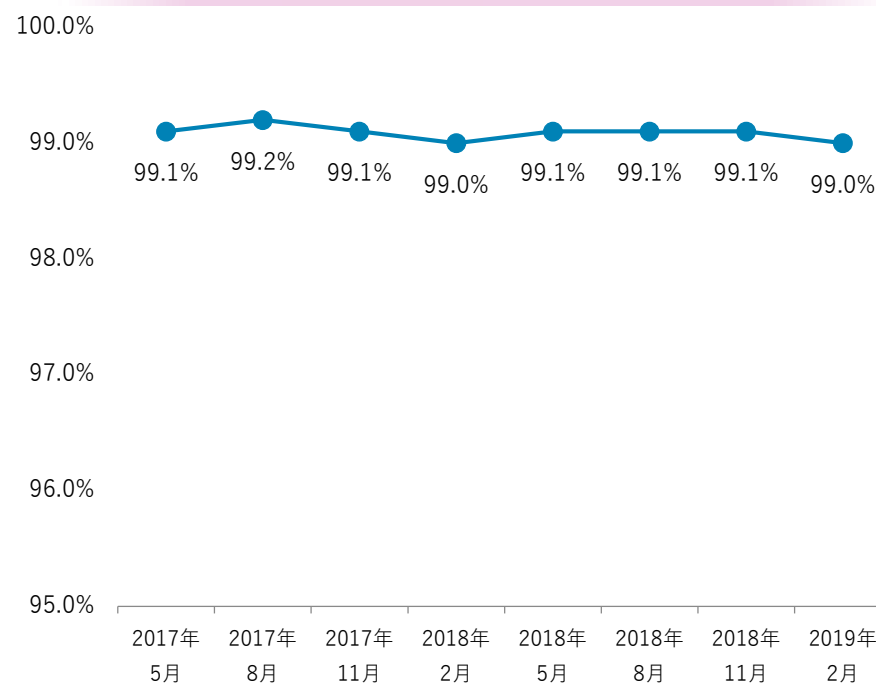
エンドテナント売上高 (注1)

100%前後で安定的に推移



エンドテナント稼働率 (注2)

ほぼ100%で安定的に推移

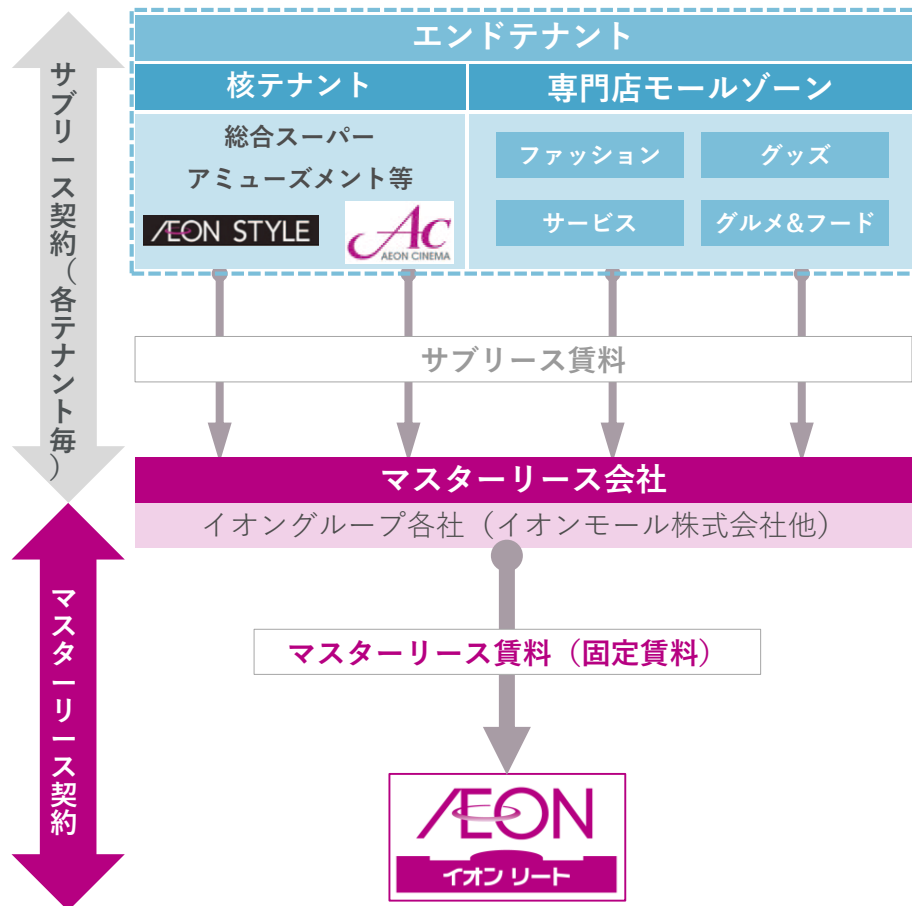


出典：マスターリース会社提供の情報を基に、本資産運用会社において作成。

マスターリース契約による賃料の安定性

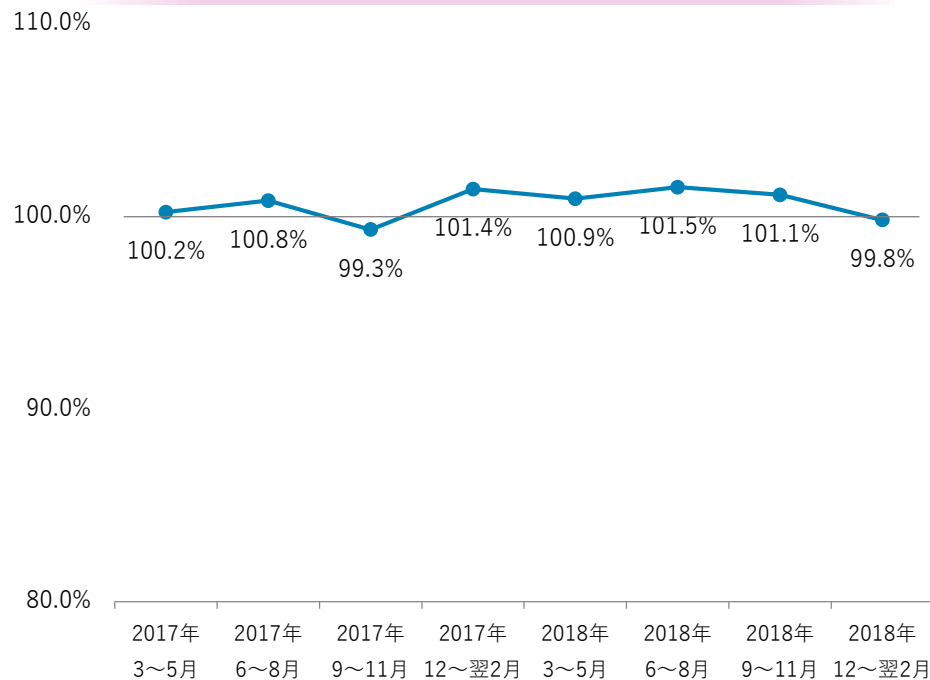
イオングループ各社と固定賃料を基本としたマスターリース契約を締結

リースストラクチャーのイメージ



マスターリース会社営業収益 (注)

100%前後で安定的に推移



出典：マスターリース会社提供の情報を基に、本資産運用会社において作成。

イオンモール福津



イオンモール福津 ~車のアクセスに優れた広域商圈をカバーする地域一番の大型商業施設~

主要幹線道路である国道3号線に接道し、九州自動車道からのアクセスも良好、車でのアクセスに優れた利便性の高い立地



RSC-32 イオンモール福津

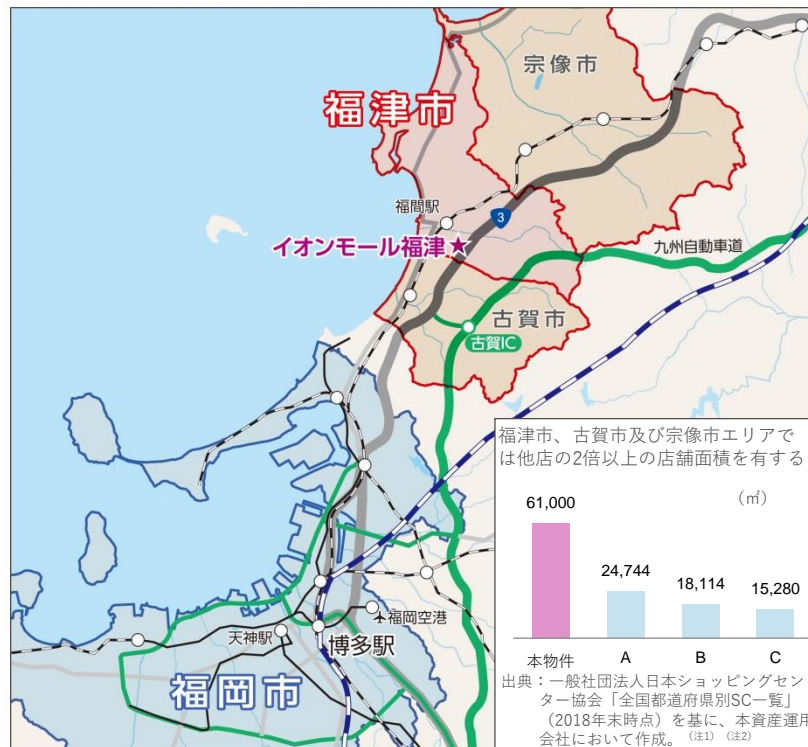
AEON MALL Fukutsu

取得予定価額	18,040百万円	敷地面積	154,762㎡	駐車場台数	3,520台
鑑定評価額	18,300百万円	延床面積	100,020㎡	商圏人口	3km圏 約 6.4万人
所在地	福岡県福津市日蒔野六丁目16番1号	竣工年月日	2012年4月20日		5km圏 約 11.0万人
					10km圏 約 28.0万人

ロケーションの強み

- 国道3号線沿い、また九州自動車道「古賀」I.C.から約6kmの位置に立地しており、クルマ商圈は30分圏で35万人をカバー
- 福津市のみならず近隣の古賀市及び宗像市からも容易にアクセスが可能

良好なアクセス環境



東日本大震災の経験を踏まえた安全性強化への取り組み

吹き抜け天井に張られた膜材



軽量の膜材を採用することにより、万が一の場合の安全性向上

仮設給水口を設置した受水槽

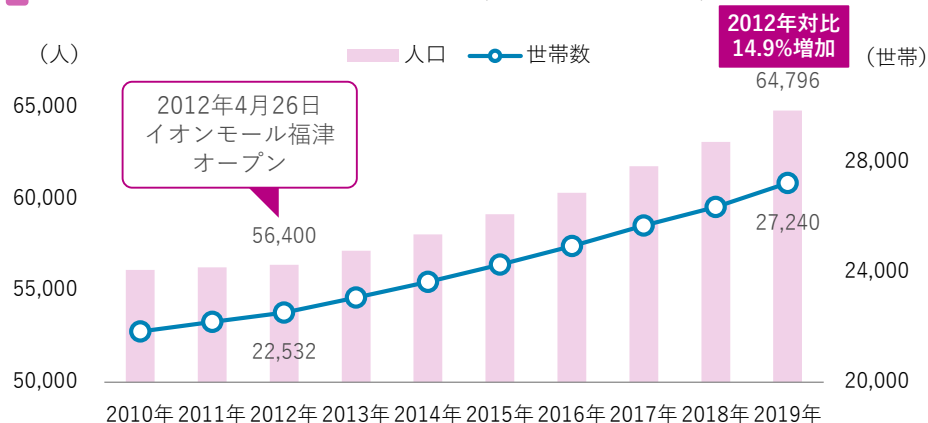


非常用の水栓を取り付けることで受水槽内に貯水されている水を供給することが可能

イオンモール福津 ~若い世代の人口増加が続く有望な足元商圈~

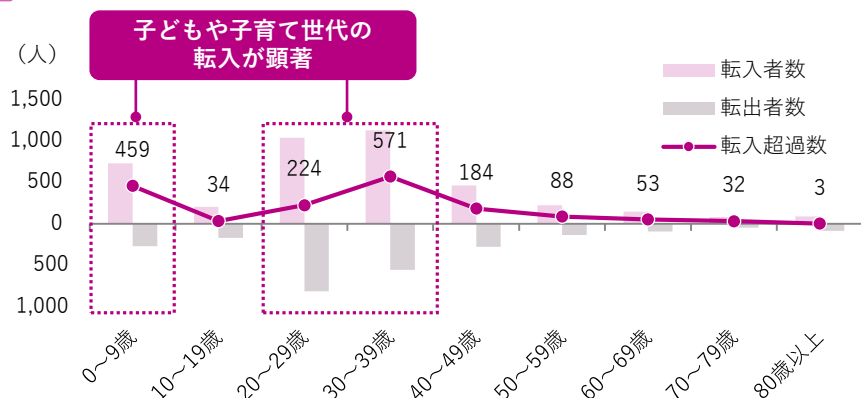
福岡エリアのベッドタウンとして人口流入が続き、2019年の人口は2012年対比14.9%の増加

■ 福津市の人口及び世帯数推移 (各年1月末時点) (注)



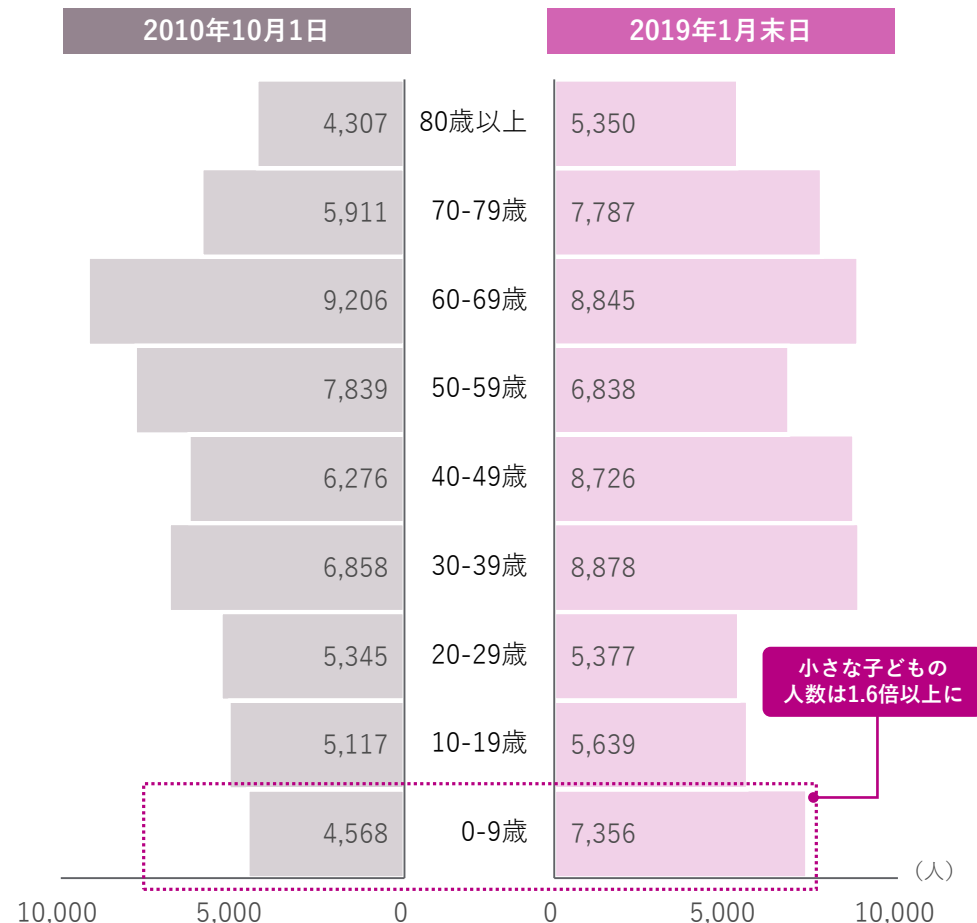
出典：福津市公表の「行政区別人口及び世帯数」(2010年から2019年まで)を基に、本資産運用会社において作成。

■ 福津市の年齢別転出入者数 (2018年) (注1) (注2)



出典：福岡県庁ホームページ「県政基本情報/福岡県の統計情報(ふくおかデータウェブ)/福岡県の人口と世帯(推計)(令和元年6月1日現在)/福岡県オープンデータサイト/福岡県人口移動調査・福岡県の人口と世帯(推計)/第3表 市区町村別・年齢別死亡者数及び転出入者数」掲載の2018年1月から12月までの福津市の年齢別の転出入者数を基に、本資産運用会社において作成。

■ 福津市の年齢別人口構成 (2010年、2019年比較) (注1) (注2) (注3)



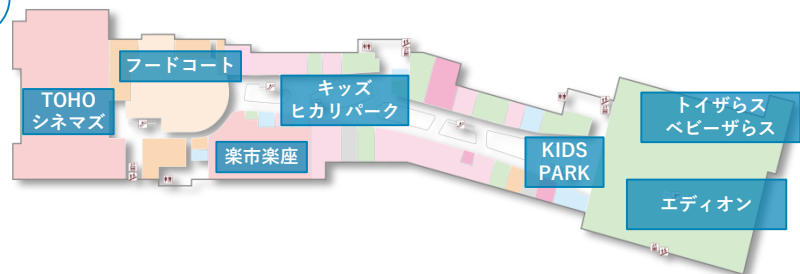
出典：福津市「行政区ごと人口(年齢別・男女別)」(2019年1月末時点)及び総務省統計局「平成22年国勢調査」を基に、本資産運用会社において作成。

イオンモール福津 ~多彩なテナントが揃う地域の生活インフラ資産~

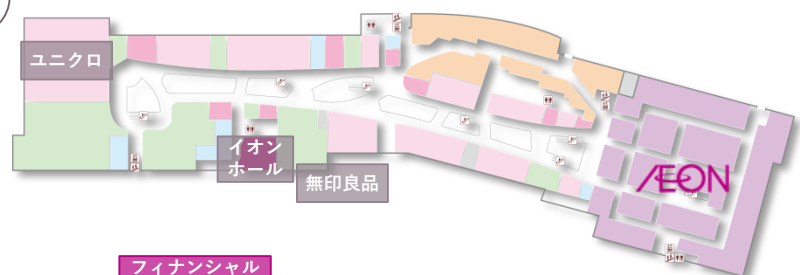
「ふだんのお買い物」から「コト消費」、「コミュニティの場」まで、様々な価値・機能を提供

地域に密着したテナント構成

3F



2F



1F



地域の需要に応える「コト消費」テナント

TOHOシネマズ



10個のスクリーンと最新鋭の設備を備えた大型映画館

フードコート



約950名収容、キッズコーナーも備えたフードコート

楽市楽座



アミューズメントに加え、地元九州の特産品を取り揃える

地域住民の集まる様々なイベントを開催

イオンホール



文化的活動、発表の場となる多目的イベントスペース



あんだんて

赤ちゃんと母親がグループになり、子育てや日常生活などについての情報共有を図る



こもど

子どもの年齢別にグループに分かれ、未就学児との関わり方などについての情報交換やママ友同士の交流を図る

日常利用を支える地元テナントと公共的機能

WAKUWAKU HIROBA



地元生産者の新鮮な野菜・果物・お米などが並ぶ

岩田屋



ギフトを中心に上質な商品が揃う地元百貨店

イオンモール福津郵便局



生活利便性の向上に繋がる公共的機能をもったテナント

フィナンシャルモール



銀行、保険相談所などが揃い、土日祝日や、仕事帰りに利用可能

イオンモール多摩平の森 ~最寄駅から徒歩3分、足元商圈の厚い地域に根差した商業施設~

都心主要駅へのアクセスに優れ、車、自転車等の多様な来店手段が見込める立地



RSC-33 イオンモール多摩平の森

AEON MALL Tamadaira woods

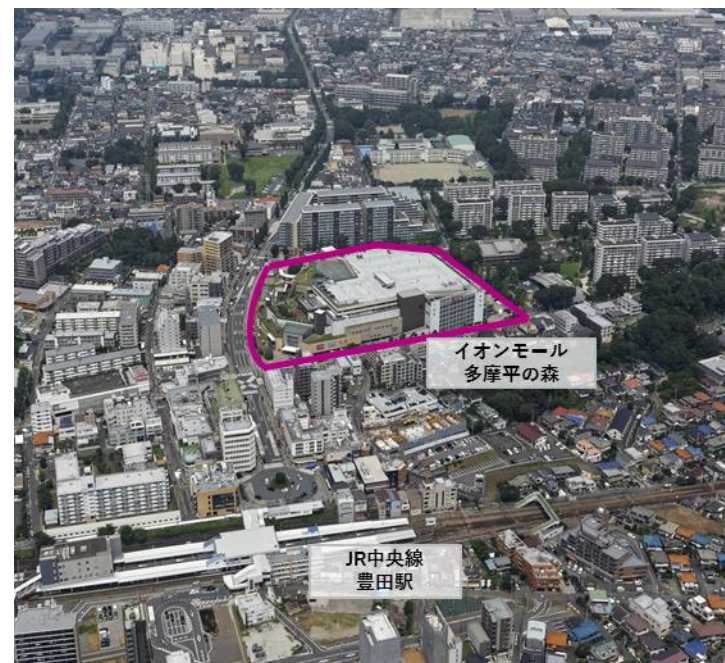
取得予定価額	9,667百万円	敷地面積	30,921㎡	駐車台数	約950台 (注1)
鑑定評価額	10,200百万円	延床面積	66,575㎡	駐輪台数	約900台 (注2)
所在地	東京都日野市 多摩平二丁目 4番1号	竣工年月日	2014年11月17日 2015年11月20日増築	商圏人口	1km圏 約 3.1万人 3km圏 約18.5万人 5km圏 約51.0万人

ロケーションの強み

日野市の「コンパクトシティ」構想の中核、JR中央線「豊田」駅至近の好立地

- JR中央線「豊田」駅北口から徒歩3分の位置に立地し、日野市が目指す「コンパクトシティ」構想の中核となるエリア
- 本物件北部には住宅エリアが広がっており、周辺の多摩平、旭ヶ丘、豊田、富士町等に居住する地域住民の日常利用が期待できる立地
- 国道20号線（日野バイパス）から南に500mと幹線道路からのアクセスも良好で、交通利便性の高い立地

イオンモール多摩平の森の周辺環境



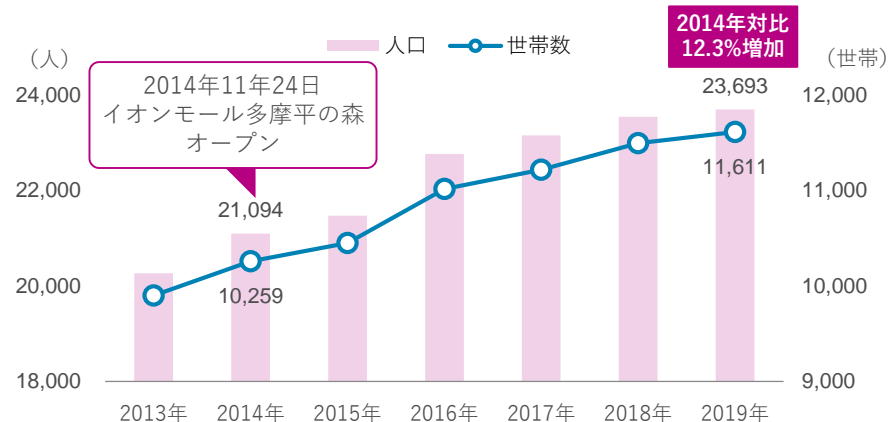
主要駅への所要時間

豊田駅	JR中央線	立川駅	JR中央線	新宿駅	東京駅
	約6分		約27分		
豊田駅	JR中央線	立川駅	JR中央線	新宿駅	東京駅
	約33分		約48分		

イオンモール多摩平の森 ~足元商圈において増加するファミリー世帯~

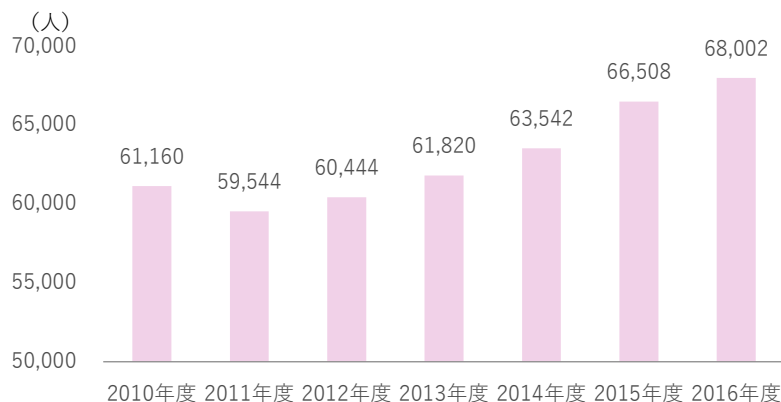
地域開発に伴いベッドタウンとして周辺人口は着実に増加し、5km圏で約51万人の商圈人口

■ 多摩平地区及び豊田地区の合計人口及び世帯数推移 (各年1月1日時点) (注1)(注2)



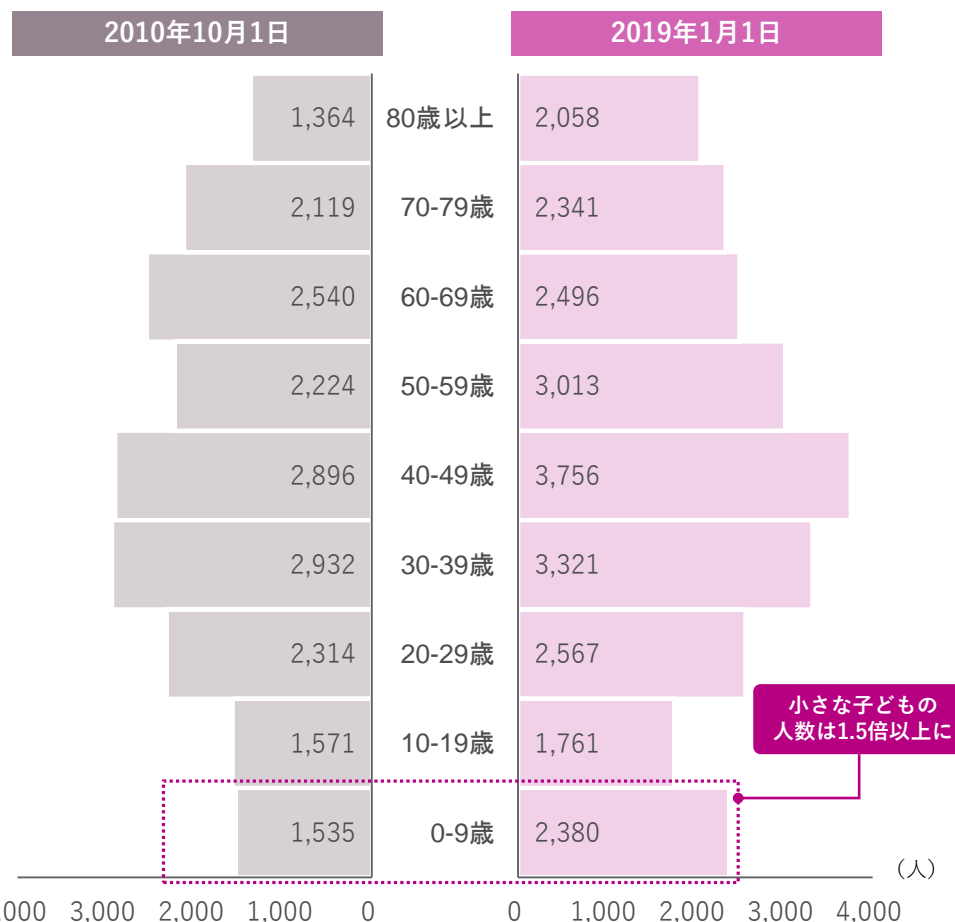
出典：日野市公式ホームページ「市政情報／統計情報／日野市の人口、世帯数、面積（令和元年6月1日現在）／人口」にある2013年から2019年までの「人口推移」掲載の「男女別町名別人口統計」（各年1月1日時点）を基に、本資産運用会社において作成。

■ 「豊田」駅乗降客数推移 (1日平均) (注1)(注2)



出典：国土交通省ホームページ「政策・法令・予算／都市／都市交通調査／都市計画現況調査／平成23年～平成29年調査結果」に記載の各年度の「No.8 都市計画施設の状況／駅前広場」に掲載の「②駅前広場／都市別内訳表」を基に、本資産運用会社において作成。

■ 多摩平地区及び豊田地区の年齢別人口構成 (2010年、2019年比較) (注1)(注2)(注3)



出典：東京都庁ホームページ「平成22年 東京都区市町村町丁目別報告」及び日野市公式ホームページ「市政情報／統計情報／日野市の人口、世帯数、面積（令和元年6月1日現在）／人口推計（平成31年）／男女別町名別年齢別人口統計 平成31年1月1日時点」を基に、本資産運用会社において作成。

イオンモール多摩平の森 ~地域と一体となった再開発の中核拠点~

日野市とUR都市機構による再開発計画におけるまちづくりの集約拠点

多摩平の森団地再生による地域の発展

- 1958年 ● 多摩平団地完成(2,792戸)
- 2007年 ● 賃貸住宅の建替え、戻り入居完了(1,528戸)
- 2010年 ● 多摩平の森地区重点地区まちづくり計画策定
- 2011年 ● イオンモールが商業街区における開発事業者を選定
- 2014年 ● イオンモール多摩平の森オープン

再開発未実施地域について、順次再開発中

住棟ルネッサンス事業

空家となった団地を民間事業者へ賃貸し、
サービス付高齢者住宅や
団地型シェアハウス等として活用



イオンモール多摩平の森 拠点地区の位置づけ

『コンパクトなまちづくりを図る上での集約拠点』



出典：日野市及び独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）公表資料を基に、本資産運用会社において作成。

イオンモール多摩平の森 ~毎日の暮らしに欠かせないモール~

イオンスタイルの食品売場や無印良品、ニトリといった人気のテナントを揃えた、「コミュニティの場」となる地域に密着した商業施設

1F みんなの美味しいが見つかるグルメフロア



3F/4F ママと子どもと地域がつながるコミュニティフロア



ファミリー世代の集まる「コミュニティの森」



KIDS PARK
家族で楽しめる四季の森ガーデン



イオンホール
子ども向けイベント等を多く開催



おえかき広場



こどもの広場

2F 家族の楽しみを応援するライフスタイルフロア



地域の需要に応える「コト消費」テナント

フィットネス

アミューズメント



ダンススタジオ



モーリーファンタジー

「食」にこだわったデイリーユーステナント

フードコート

イオンスタイル多摩平の森



森のキッチン
(750席)



オーガニック
野菜売場



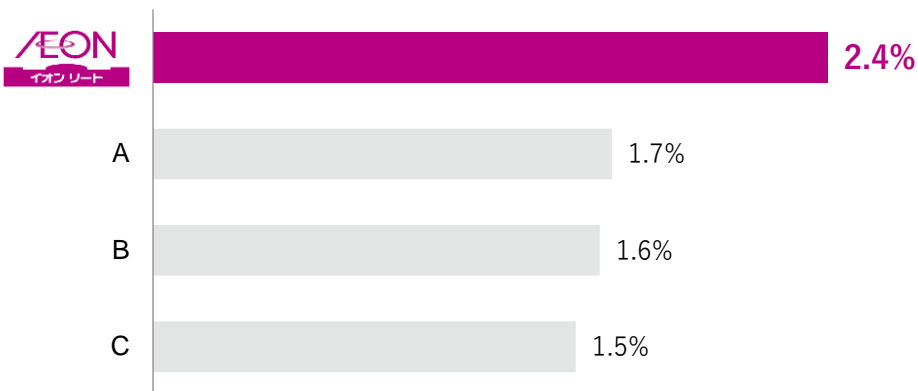
総菜の量り売り
「マイセレクトデリ」

成長の原動力となるJ-REIT No.1のキャッシュ・フロー創出力

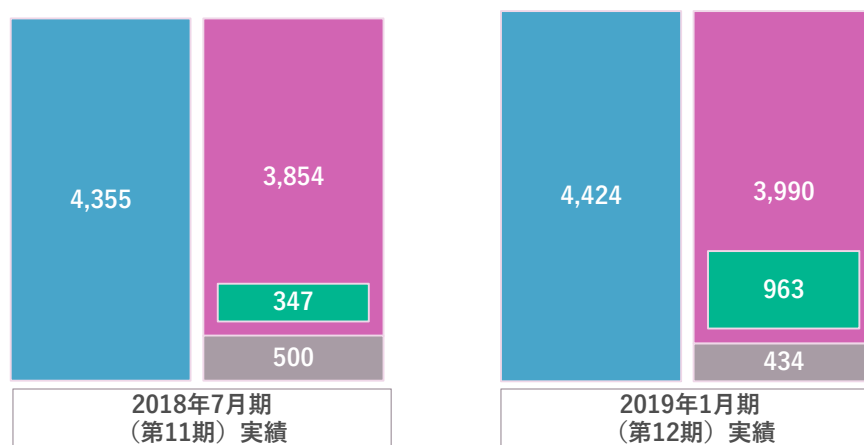
潤沢なキャッシュ・フロー創出力^(注1)を強みとして、持続的な成長サイクルを推進

J-REIT No.1のキャッシュ・フロー創出力

減価償却費 ÷ 総資産 (年率)^(注2)



キャッシュ・フロー創出力とその年間実績



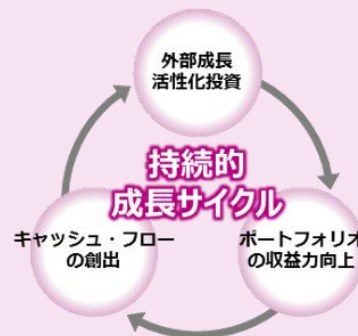
(単位：百万円)

出典：2019年6月末日時点における上場投資法人の開示資料を基に、本資産運用会社において作成。

- 減価償却費
- フリーキャッシュ・フロー (減価償却費 - 資本的支出 (活性化投資を除く))
- 活性化投資 ■ 資本的支出 (活性化投資を除く)

年間 **78億円** の創出実績^(注3)

フリーキャッシュ・フローを活用した成長によって
更にキャッシュ・フロー創出力を高めていく
持続的な成長サイクルの推進



キャッシュ・フローの活用実績

潤沢なキャッシュ・フローを活用し、外部成長及び内部成長を着実に実現

外部成長



海外不動産の取得

30億円



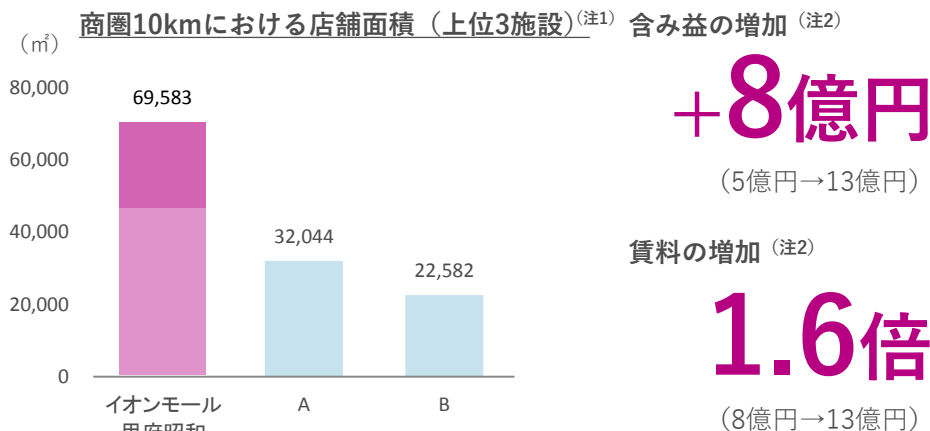
増築棟の取得

71億円



取得予定資産の取得資金への充当

「イオンモール甲府昭和」における投資（既存棟の活性化投資+増築棟の取得）の効果



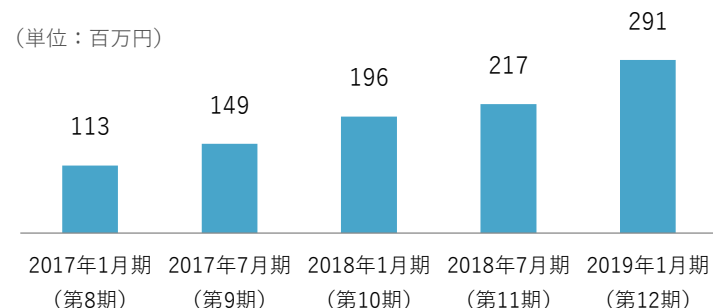
出典：株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成のマーケットレポートを基に、本資産運用会社において作成。

内部成長

賃料増額を伴う主な活性化投資事例

物件名称	賃料改定時期	活性化内容	活性化投資額 ^(注3)	活性化投資による効果 (年換算)	
				賃料増加額	投資額に対する賃料増額率
イオンモール盛岡	2016年4月（第7期）	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（第9期）	エスカレーター新設工事	199百万円	14百万円	7.3%
イオンモール鈴鹿	2017年11月（第10期）	大規模リニューアル	296百万円	22百万円	7.7%

活性化投資により増加した年間賃料の累計額 ^(注4)^(注5)



財務戦略 ～安定成長を支える強固な財務基盤～

平均残存期間の長期化、返済期限の分散化を進め、強固な財務基盤の構築を目指す

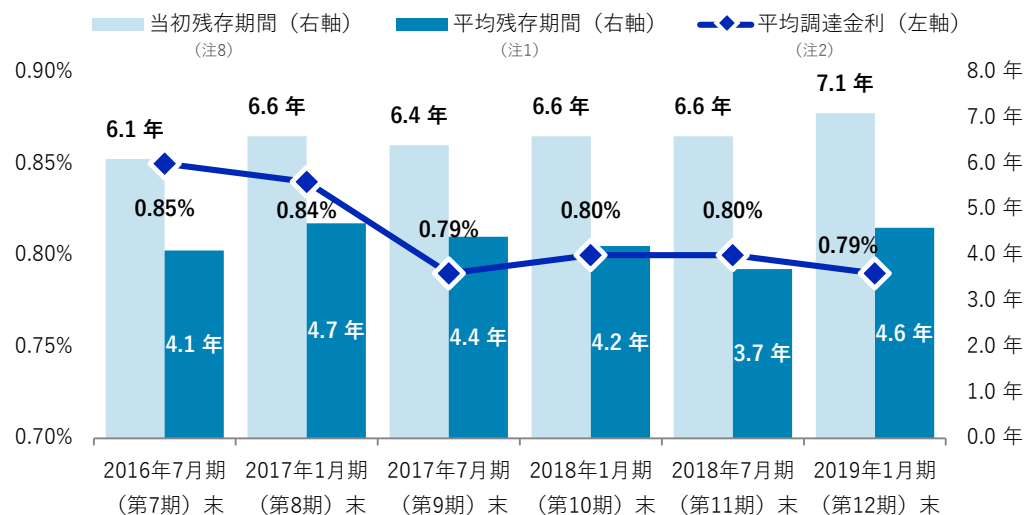
財務ハイライト (2019年1月末日時点)

有利子負債残高	1,500億円
(内、投資法人債残高)	個人投資家向け：150億円 機関投資家向け：60億円
平均残存期間 (注1)	4.6年
平均調達金利 (注2)	0.79%
長期負債比率 (注3)	100.0%
固定金利比率 (注4)	95.7%
LTV (敷金込み) (注5)	44.9%
借入余力 (注6) (上限50%)	約370億円

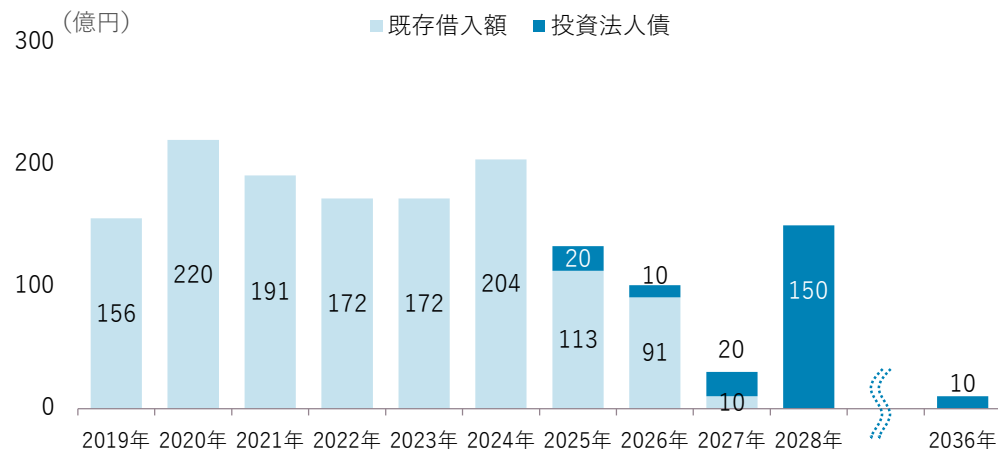
格付の状況 (2019年1月末日時点) (注7)

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

有利子負債の残存期間の長期化と調達金利の低減



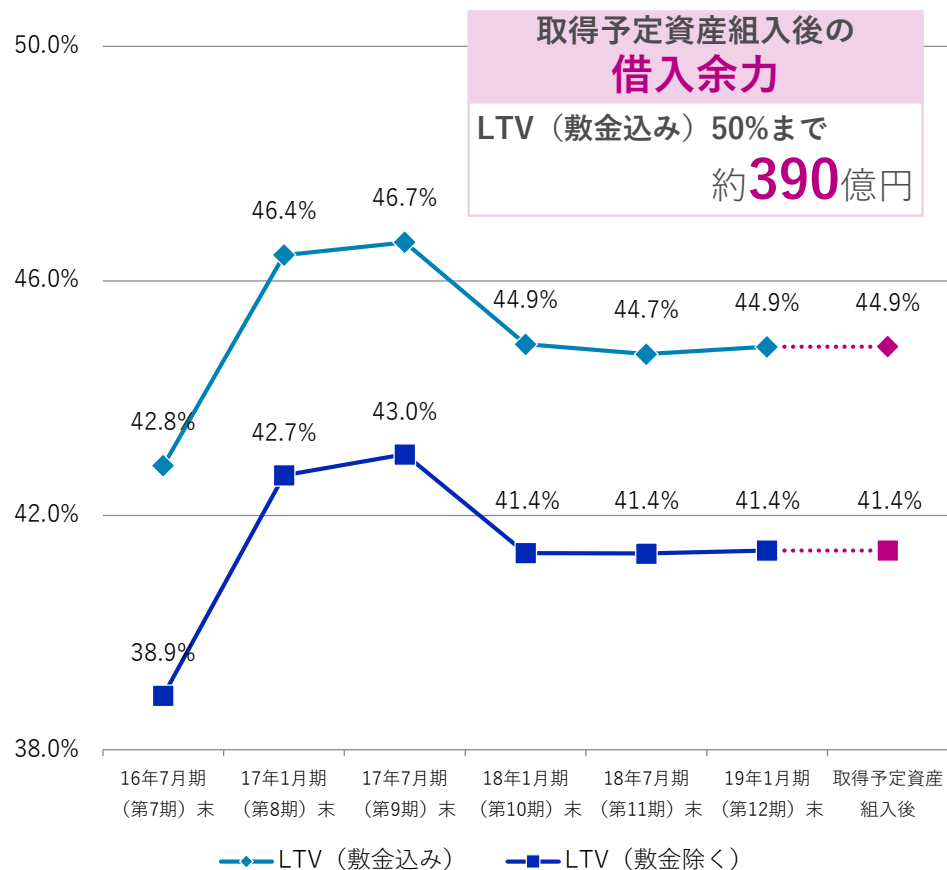
有利子負債の返済期限の分散状況 (2019年1月末日時点)



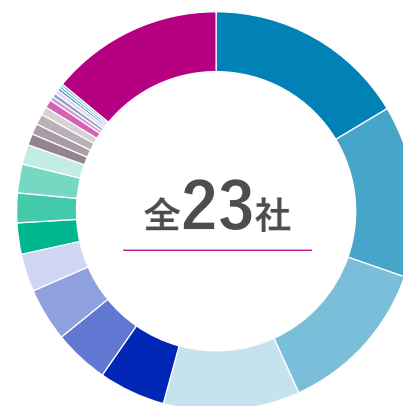
財務戦略 ～LTVマネジメント・資金調達手段の多様化～

借入余力を考慮しながらLTVを適切にコントロールし、資金調達手段・調達先の多様化を推進

LTVの推移 (注1)(注2)(注3)



有利子負債の内訳 (2019年1月末日時点)



■ みずほ銀行	16.4%	■ 三井住友銀行	13.9%
■ 三井住友信託銀行	12.9%	■ 三菱UFJ銀行 (注4)	11.1%
■ 農林中央金庫	5.4%	■ みずほ信託銀行	4.5%
■ 三菱UFJ信託銀行 (注4)	4.3%	■ 日本政策投資銀行	3.1%
■ 三重銀行	2.5%	■ イオン銀行	2.4%
■ りそな銀行	2.3%	■ 百五銀行	1.6%
■ 広島銀行	0.9%	■ 明治安田生命	0.9%
■ 新生銀行	0.9%	■ 七十七銀行	0.7%
■ 日本生命	0.7%	■ 第三銀行	0.3%
■ 群馬銀行	0.3%	■ 山口銀行	0.3%
■ 千葉銀行	0.2%	■ 十六銀行	0.2%
■ もみじ銀行	0.2%	■ 投資法人債	14.0%

サステナビリティへの取組み

インデックスへの組入れ^{(注1)(注2)}

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数 (2017年より)



2019 Constituent
MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダーズ指数

認証・評価の取得^{(注3)(注4)(注5)}

DBJ Green Building 認証
16 物件取得



★★★★★	★★★★	★★★
6 物件	8 物件	2 物件

(2019年8月9日時点)

CASBEE不動産評価認証
3 物件取得



Sランク★★★★★ (最高位)

イオンモール甲府昭和
イオンモール鹿児島
イオンモール大和郡山

GRESBリアルエステイト評価 (2018)
3年連続「Green Star」取得



サステナビリティへの取組み事例

イオン
リート



イオンモール直方



イオンモール日吉津

空調機やLED照明入替など、
環境に配慮した工事への投資

物件名称	投資額
イオンモール直方	220百万円 (LED)
イオンモール日吉津	13百万円 (壁面緑化)
イオンモール盛岡	30百万円 (空調)

イオン
グループ

植樹累計本数
1,190 万本
(2019年2月末日時点)



学校累計建設数
416 校
(2019年3月末日時点)



イオン
グループ

環境ブランドランキング
第3位

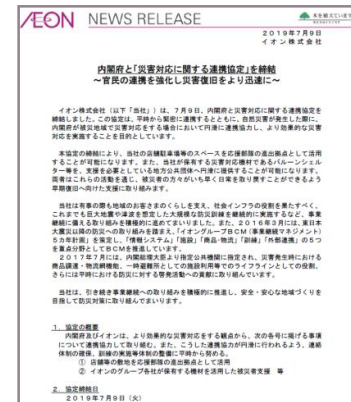
株式会社日経BP^(注6) の
「環境ブランド調査2019」

環境ブランドランキング

順位	企業・ブランド名
1	サントリー
2	トヨタ自動車
3	イオン
4	麒麟
5	パナソニック ホンダ

イオン
グループ

2019年7月9日
内閣府と「災害対応に
関する連携協定」を締結



パイプラインサポート

国内小売企業売上No.1のイオングループの豊富なパイプラインサポート

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1)(注2)(注3)

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
	176 SC	706 店舗 (注4) (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	58 施設
海外	イオンモール株式会社	AEON CO. (M) BHD. AEON BIG (M) SDN. BHD.
	28 SC	60 店舗 (GMS・SM・DSのみ)

相対取引による物件取得

イオンリート投資法人 保有物件 (マスターリース会社)

国内 38 物件	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 2 物件	AEON CO. (M) BHD.	2 物件	