



イオンモール福津



# イオンリート投資法人

証券コード：3292

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

2019年9月19日(木)

第13期(2019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

# 目次

## I. 決算概要及び第5回公募増資について

1. 第13期(2019年7月期)決算の概要	---	P. 4
2. 投資主価値の向上について	---	P. 5
3. 第5回公募増資の概要	---	P. 6
4. 取得物件の足元商圈の状況	---	P. 7
5. イオンモール福津 (物件概要)	---	P. 8-9
6. イオンモール多摩平の森 (物件概要)	---	P. 10-11
7. 第14期(2020年1月期)・第15期(2020年7月期)の業績予想	---	P. 12
8. ポートフォリオ指標 (第13期末時点及び取得(予定)資産組入後)	---	P. 13
9. 今後の成長目標	---	P. 14

## Appendix 1 イオンリート投資法人の特徴

--- P. 30-46

## Appendix 2 補足資料

--- P. 47-60

## II. 成長の原動力となるイオンリートの強み

1. イオンリートの強み (安定性の理由・成長の原動力)	---	P. 17
2. 地域社会に支持され続ける「生活インフラ資産」	---	P. 18
3. 外部成長 ～マスターリース契約による賃料の安定性～	---	P. 19
4. 外部成長 ～保有物件の安定性～	---	P. 20
5. 外部成長 ～パイプラインサポートによる更なる成長～	---	P. 21
6. 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	---	P. 22
7. 戦略的キャッシュマネジメント ～分配金成長に資する施策の実行～	---	P. 23
8. 戦略的キャッシュマネジメント ～内部成長～	---	P. 24-25
9. 財務方針 ～借入先・調達手段の多様化～	---	P. 26-27
10. サステナビリティへの取組み	---	P. 28
11. マネジメントメッセージ	---	P. 29

# 1. 決算概要及び第5回公募増資について

---

# 第13期（2019年7月期）決算の概要

今期も安定した収益に基づき、当初予想を上回る分配金を実現

		第12期 (2019年 1月期)	第13期 (2019年 7月期)			
		実績 (A)	実績 (B)	対前期比 (B-A)	当初予想 (C)	対予想比 (B-C)
営業収益	(百万円)	16,329	16,357	① +28	16,334	⑥ +22
営業費用	(百万円)	9,993	10,131	② +137	10,186	⑦ ▲54
営業利益	(百万円)	6,335	6,226	▲109	6,148	+77
経常利益	(百万円)	5,448	5,416	③ ▲32	5,333	+82
特別利益	(百万円)	152	76	④ ▲76	-	⑧ +76
特別損失	(百万円)	274	-	⑤ ▲274	-	-
当期純利益	(百万円)	5,325	5,492	+166	5,332	+159
積立金取崩又は繰入 (▲)	(百万円)	122	▲76	▲198	-	▲76
1口当たり分配金	(円)	<b>3,066</b>	<b>3,047</b>	▲19	<b>3,000</b>	<b>+47</b>
NOI	(百万円)	11,553	11,472	▲81	11,423	+49

(注) 発行済投資口数はいずれも1,777,347口

## 【配当準備積立金の推移】

第11期末 (2018年7月期末)	520百万円
第12期末 (2019年1月期末)	520百万円
第13期末 (2019年7月期末)	397百万円
第14期末予想 (2020年1月期末予想)	474百万円

## 【対前期比 主な差異要因】

項番	主な内訳	金額(百万円)
①	増築物件の賃料収入(通期寄与)	+47
	保険金収入	▲20
②	固都税費用化(京都市五条+甲府昭和増築棟)	+88
	修繕費	+22
	減価償却費	+18
③	ローン関連コスト	▲66
	投資法人債関連コスト	+23
	投資口交付費償却	▲31
④	前期災害関連保険金収入の剥落	▲152
	保険金収入(北海道胆振東部地震)	+76
⑤	前期災害要因の剥落	▲274

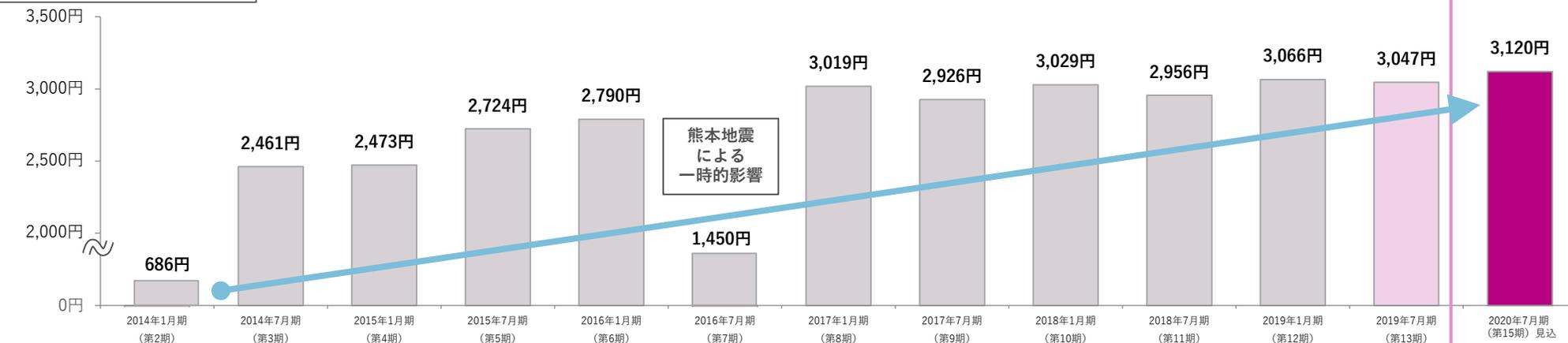
## 【対予想比 主な差異要因】

項番	主な内訳	金額(百万円)
⑥	海外SPC配当金収入	+11
	保険金収入	+7
⑦	修繕費	▲36
	その他費用	▲18
⑧	保険金収入(北海道胆振東部地震)	+76

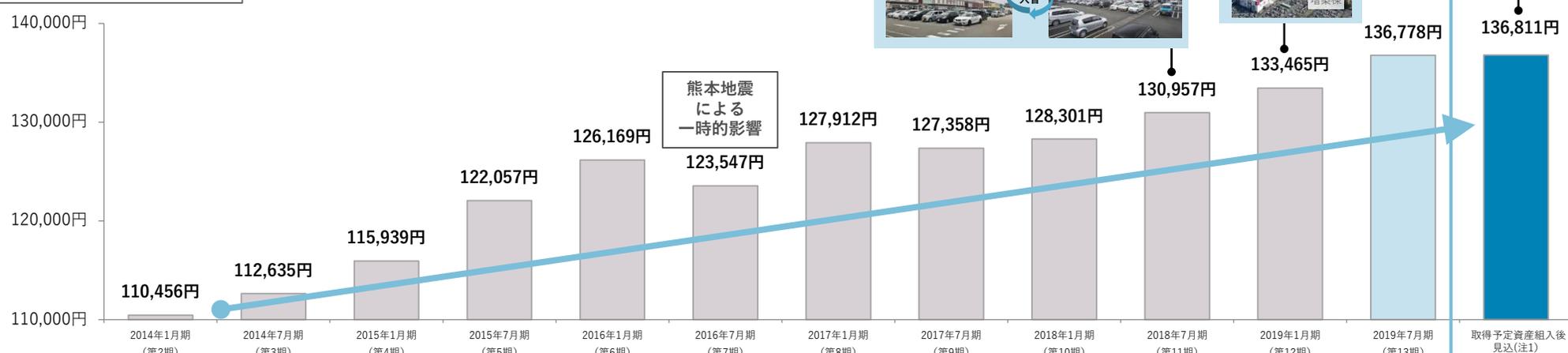
# 投資主価値の向上について

外部成長及び内部成長を継続して行い、分配金とNAVの着実な成長を実現

## 1口当たり分配金推移



## 1口当たりNAV推移



(注1) 2019年7月期末時点の数値をもとに算出しています

# 第5回公募増資の概要

新規物件277億円を「鑑定NOI利回り5.6%」「償却後NOI利回り3.9%」で取得

## 第5回公募増資及び資金調達概要

公募増資 (国内オファリング)	条件決定日 投資口価格	136,900円
	新規発行投資口数 (第三者割当を含む)	95,970 口 (見込)
	調達額 (第三者割当を含む)	123億円 (見込)
手元資金	充当額	55億円 (見込)
銀行借入	2020年2月3日 借入予定	98億円

## 取得(予定)資産 (注)

物件名 (所在地)	取得価額	鑑定評価額	鑑定 NOI利回り	償却後 NOI利回り
イオンモール福津 (福岡県福津市)	180億円	183億円	5.7%	4.0%
イオンモール多摩平の森 (東京都日野市)	96億円	102億円	5.6%	3.6%
合計/平均	277億円	285億円 (含み益+約8億円)	5.6%	3.9%

イオンモール福津



イオンモール多摩平の森

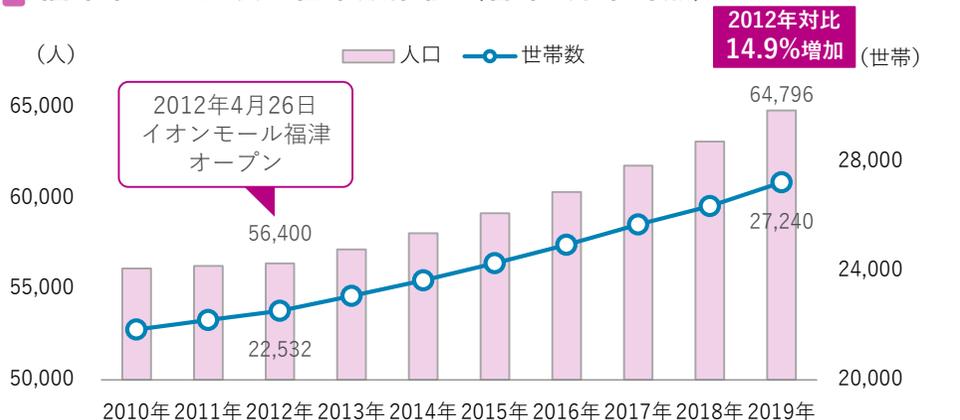


(注) 本投資法人は、2019年9月3日付で「イオンモール福津」の不動産信託受益権(取得価額18,040百万円)を取得し、2020年2月3日付で「イオンモール多摩平の森」の不動産信託受益権(取得予定価額9,667百万円)を取得予定です。本決算説明会資料において、「イオンモール福津」と「イオンモール多摩平の森」を合わせて「取得(予定)資産」といいます。

# 取得物件の足元商圈の状況

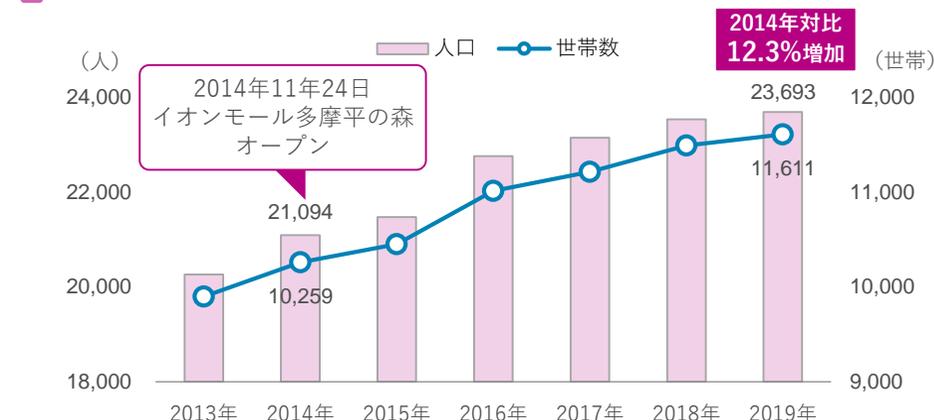
2物件ともに子育て世代を中心とした、足元商圈の人口が増加している地域に立地

## ■ 福津市の人口及び世帯数推移（各年1月末時点）



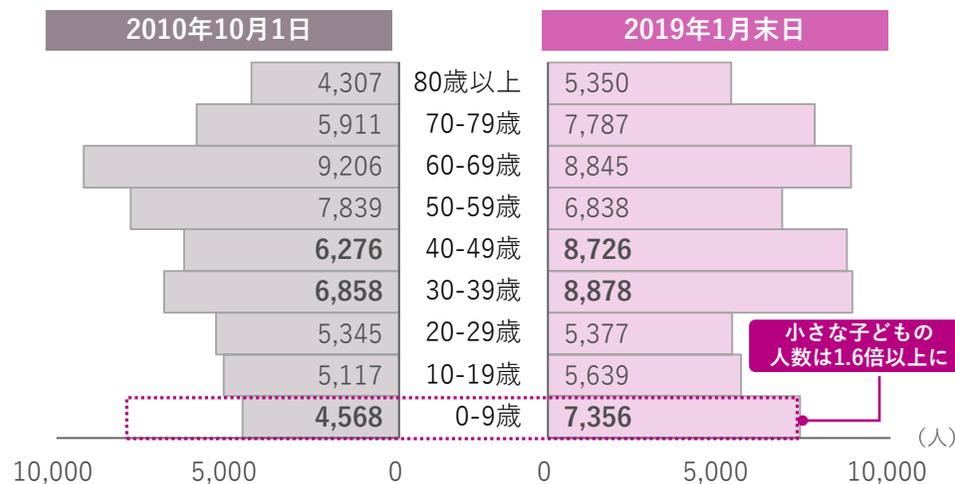
出典：福津市公表の「行政区別人口及び世帯数」（2010年から2019年まで）を基に、本資産運用会社において作成

## ■ 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）



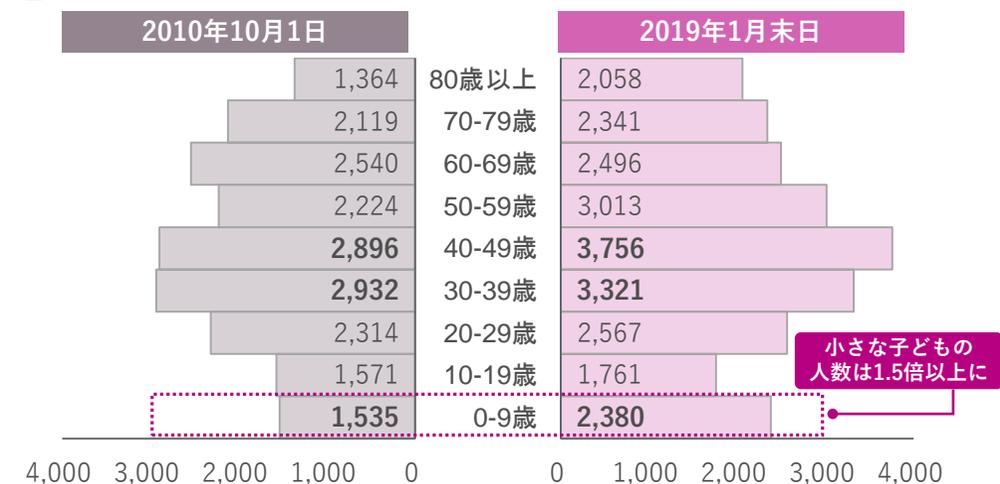
出典：日野市公式ホームページ「市政情報／統計情報／日野市の人口、世帯数、面積（令和元年6月1日現在）／人口」にある2013年から2019年までの「人口推移」掲載の「男女別町名別人口統計」（各年1月1日時点）を基に、本資産運用会社において作成

## ■ 福津市の年齢別人口構成（2010年、2019年比較）



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

## ■ 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）



出典：東京都庁ホームページ「平成22年 東京都区市町村町別報告」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~

国道3号に接道し、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

## ■ 物件概要



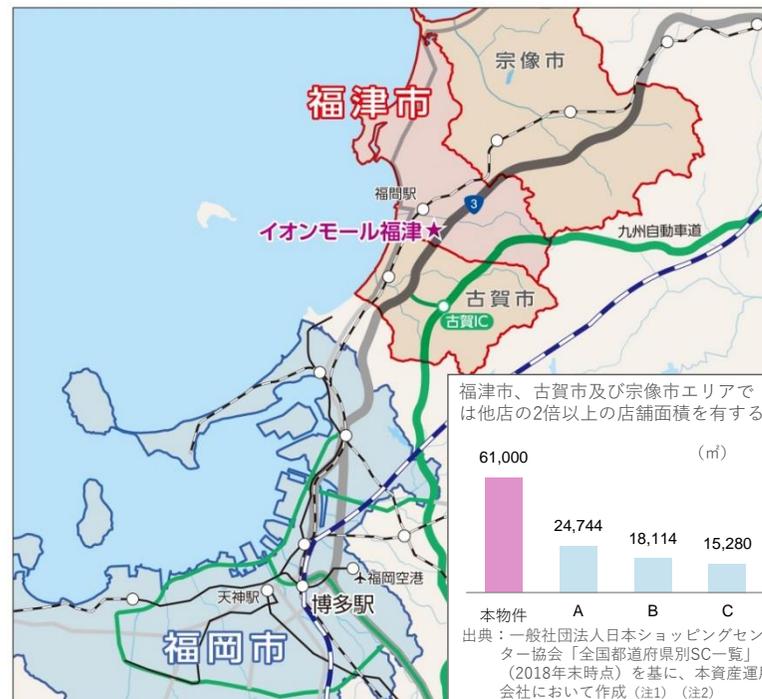
### RSC-32 イオンモール福津

取得価額	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㎡	商圈人口	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

(注1) 「全国都道府県別SC一覧」(2018年末時点)は、一般社団法人日本ショッピングセンター協会が独自の調査に基づき2018年12月末時点で営業中の以下の「SC定義」に該当するショッピングセンター(SC)を掲載したものです  
 (注2) 本グラフは、「全国都道府県別SC一覧」(2018年末時点)に記載された福津市、古賀市及び宗像市所在のショッピングセンターを、店舗面積の大きい順に記載したものです。店舗面積は、小数点以下を四捨五入して表示しています

# イオンモール多摩平の森



# 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

## ■ 物件概要

RSC-33		イオンモール多摩平の森			
取得予定価額	9,667百万円	敷地面積	30,921㎡	駐車台数	約950台
鑑定評価額	10,200百万円	延床面積	66,575㎡	駐輪台数	約900台
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（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

## ■ 主要駅への所要時間

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

## ■ 日野市とUR都市機構の再開発における『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

## ■ 住宅街から豊田駅への動線となる商業施設

### 1F みんなの美味しいが見つかるグルメフロア



# 第14期(2020年1月期)・第15期(2020年7月期)の業績予想

新規物件取得により第15期分配金は3,120円と大きく伸びる見込み

	第13期 (2019年 7月期) 実績 (A)	第14期 (2020年 1月期)				第15期 (2020年 7月期)	
		今回予想 (B)	対前期比 (B-A)	前回予想 (C)	対予想比 (B-C)	予想 (D)	対前期比 (D-B)
営業収益 (百万円)	16,357	16,849	① +491	16,335	⑤ +514	17,544	⑧ +694
営業費用 (百万円)	10,131	10,304	② +172	10,154	⑥ +149	10,842	⑨ +537
営業利益 (百万円)	6,226	6,545	+318	6,180	+364	6,701	+156
経常利益 (百万円)	5,416	5,673	③ +256	5,333	⑦ +339	5,847	⑩ +174
特別利益 (百万円)	76	-	④ ▲76	-	-	-	-
特別損失 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-
当期純利益 (百万円)	5,492	5,672	+180	5,332	+339	5,846	+174
一口当たり分配金 (円)	<b>3,047</b>	<b>3,025</b>	▲22	<b>3,000</b>	+25	<b>3,120</b>	+95
NOI (百万円)	11,472	11,958	+486	11,435	+523	12,207	+248
発行済投資口数 (口)	1,777,347	1,873,317	95,970	1,777,347	95,970	1,873,317	0

## 【第14期：対前期比 主な差異要因】

項番	主な内訳	金額(百万円)
①	福津取得による賃料収入増	+512
	損害保険料	+23
②	減価償却費	+108
	支払手数料、雑費等	+47
	支払利息	+31
③	投資口交付費償却	+5
	投資法人債発行費償却	+20
④	前期保険金収入の剥落	▲76

## 【第14期：対前回予想比 主な差異要因】

項番	主な内訳	金額(百万円)
⑤	福津取得による賃料収入増	+512
	損害保険料	+20
	修繕費	▲44
⑥	福津取得による減価償却費増	+125
	福津取得によるその他賃貸事業費用増	+14
	その他費用	+25
⑦	投資口交付費償却	+5
	投資法人債発行費償却	+20

## 【第15期：対前期比 主な差異要因】

項番	主な内訳	金額(百万円)
⑧	多摩平取得による賃料収入増	+571
	福津の賃料フル寄与	+110
	福津の固都税費用化	+78
	損害保険料	+27
	修繕費	+86
⑨	多摩平取得による減価償却費増	+94
	多摩平取得によるその他賃貸事業費用増	+240
	その他費用	+17
	支払利息	+34
⑩	投資口交付費償却	▲28
	投資法人債発行費償却	▲20

(注) 第14期、第15期予想の前提為替レートは、1RM=24.0円

# ポートフォリオ指標（第13期末時点及び取得(予定)資産組入後）

公募増資を通じて、更なる投資主価値の向上を実現

		2019年7月期 (第13期)	+	取得(予定)資産	=	取得(予定)資産 組入後(注3)
ポートフォリオ	物件数	40物件		2物件		42物件
	取得(予定)価額の合計(注1)	3,624億円		277億円		3,901億円
	平均NOI利回り	6.5%		5.6%		6.4%
	平均償却後NOI利回り	4.0%		3.9%		4.0%
	平均残存賃貸借契約期間	15.8年		20年		(注4) 16.1年
	平均築年数	15.3年		6.4年		(注4) 14.6年
デット	LTV(敷金除く)	41.4%				41.4%
	LTV(敷金込み)	44.9%				44.9%
	借入余力(注2)	約370億円				約390億円
エクイティ	1口当たり分配金	3,047円				3,120円
	1口当たりNAV	136,778円				(注5) 136,811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) 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

(注3) (注4)を除き「イオンモール多摩平の森」取得予定の期である、2020年7月期(第15期)末の予定数値を記載しています

(注4) 平均残存賃貸借契約期間及び平均築年数は2019年7月期(第13期)末時点に取得予定資産を組入した場合の試算を記載しています

(注5) 2019年7月末時点の数値をもとに算出しています

# 今後の成長目標

豊富なパイプラインと豊富なキャッシュ・フローという強みを活かし着実な巡航分配金の成長を実現します

## 外部成長

- 変化に対応し、将来に渡り支持され続ける「生活インフラ資産」の取得
- マーケットからではなく、豊富なパイプラインから相対取引による厳選投資

## 内部成長

- マスターリースの安定賃料 + 活性化投資による賃料増額
- 継続的に保有物件へ追加投資、「生活インフラ資産」としての価値を維持、向上

## キャッシュフロー戦略

- 公募増資、借入によらず、フリーキャッシュ・フローにより、継続的に分配金を成長
- 状況に応じ、借入返済、自己投資口取得、利益超過配当等、機動的な対応が可能

## 巡航分配金

豊富なキャッシュ・フローを活用し  
中期的な達成を目指す

**3,300** 円

## 資産規模

マーケット環境に応じ柔軟  
な資産規模の拡大を目指す

**5,000** 億円

(注) 将来の巡航分配金及び資産規模の値は、本資産運用会社が設定する運用目標であり、その実現を保証するものではありません



## II. 成長の原動力となるイオンリーの強み

---



# イオンリートの強み（安定性の理由・成長の原動力）

## 1. 将来に渡り地域社会に支持され続ける「生活インフラ資産」

- 物販だけでなく、多様なサービスを提供する「暮らしのプラットフォーム」
- 変化に対応し、生活インフラ資産として常に進化させ、長く継続運営が可能な施設
- 固定賃料を基本としたマスターリース契約に基づく安定収益
- マーケットからではなく、豊富なパイプラインから相対取引による厳選投資

## 2. J-REIT No.1のキャッシュ・フロー創出力

- 公募増資、借入によらず、フリーキャッシュ・フローによって物件取得、活性化投資を行い、ポートフォリオの収益力を向上
- 生活インフラ資産として変化に対応し、中長期的な競争力の向上の為に継続的に保有物件へ追加投資、ポートフォリオの価値を維持、向上



# 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

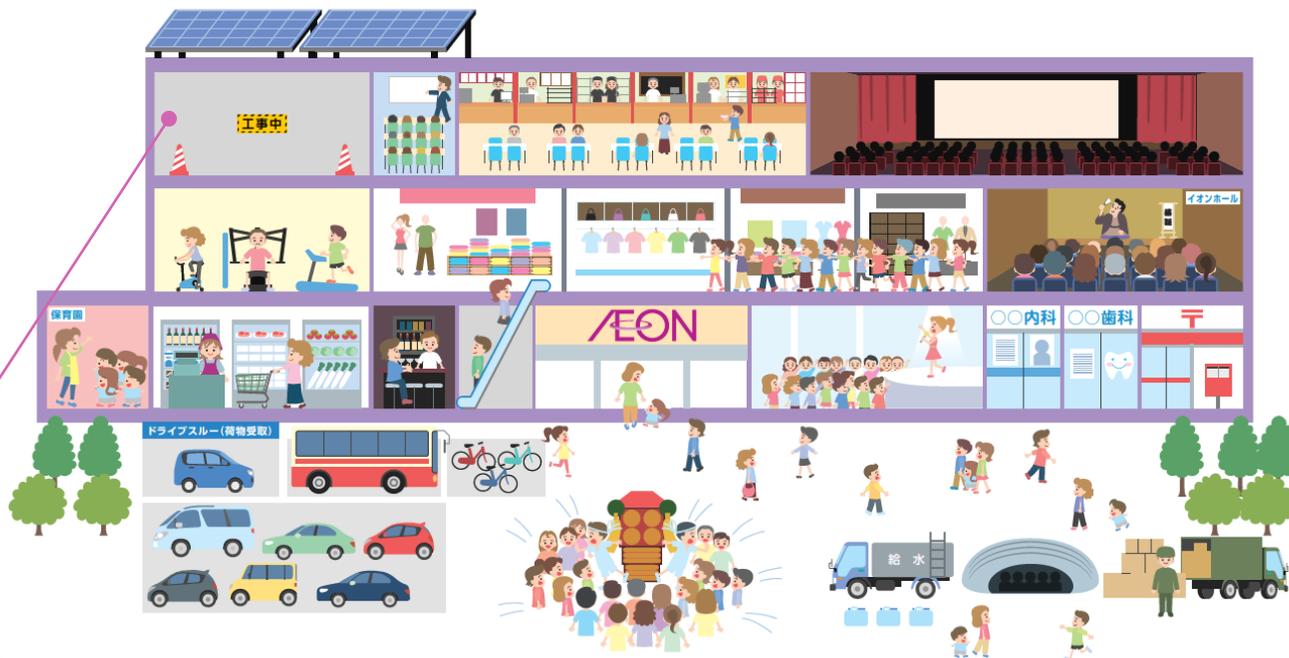
## テナントの 計画的な入替え

地域特性や環境変化  
に合わせて、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



被災時の避難スペースと  
なる「バルーンシェルター」

## 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

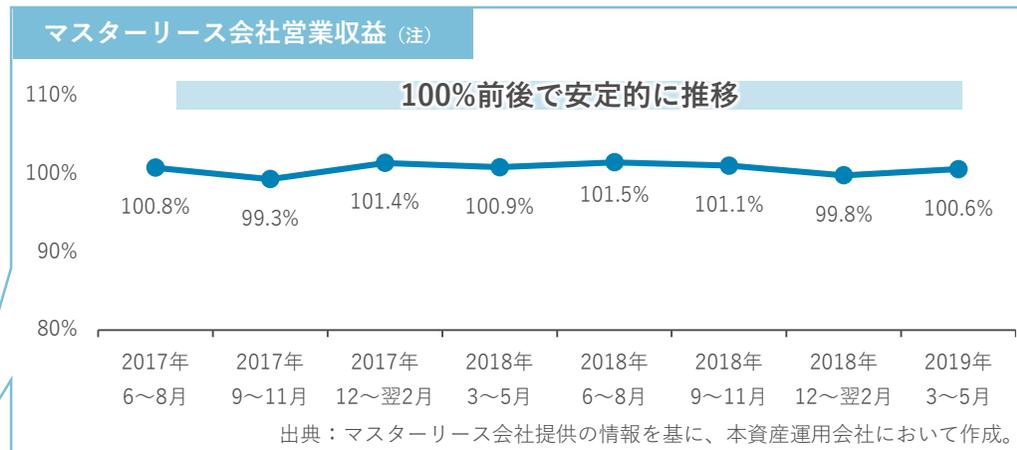
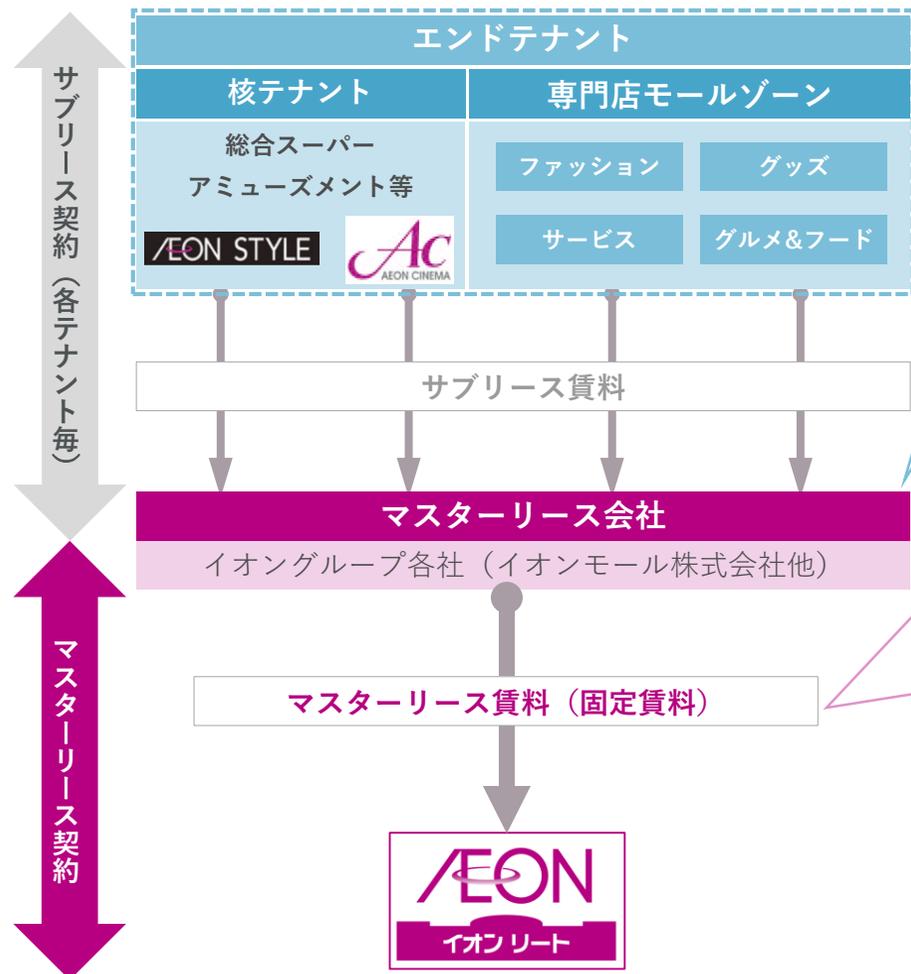


郵便局、保育園、  
クリニック等  
公共的テナント

# 外部成長 ～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



### マスターリース契約の概要

**固定賃料** × **長期の賃貸借契約期間 (国内20年 海外10年)** = **安定収益**

**賃料契約形態**

**賃料増額事例 (海外)**

3年毎の消費者物価指数に連動した賃料改定

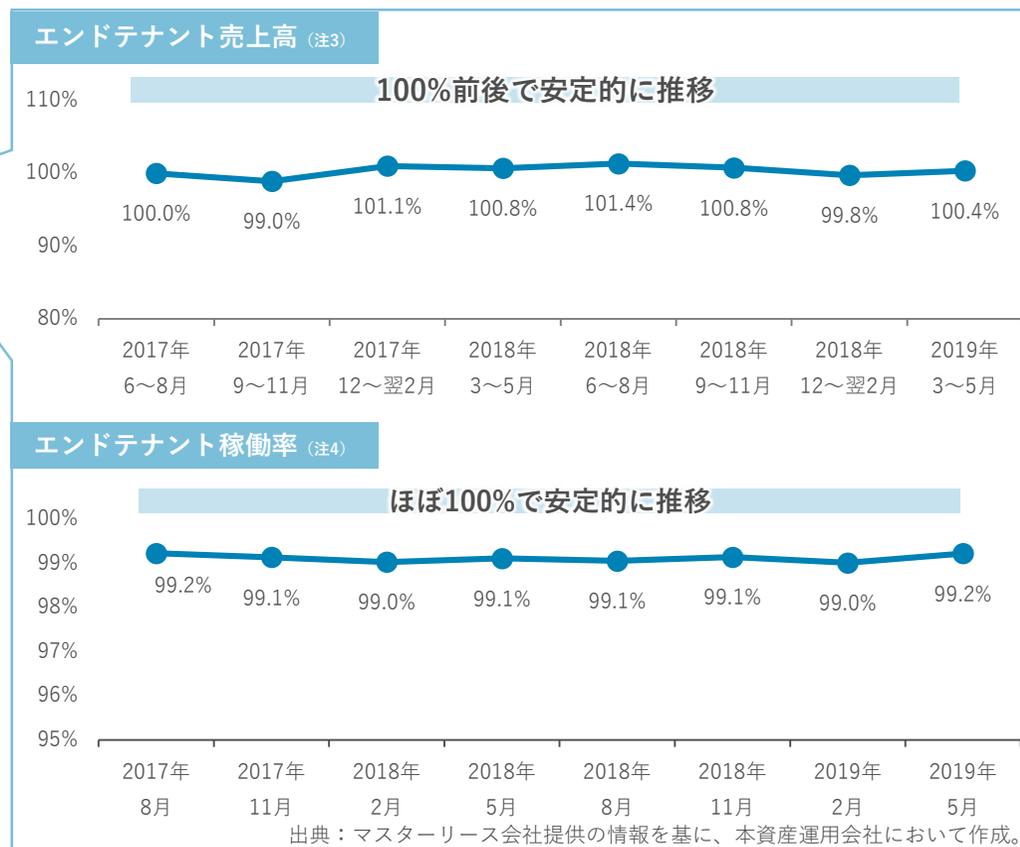
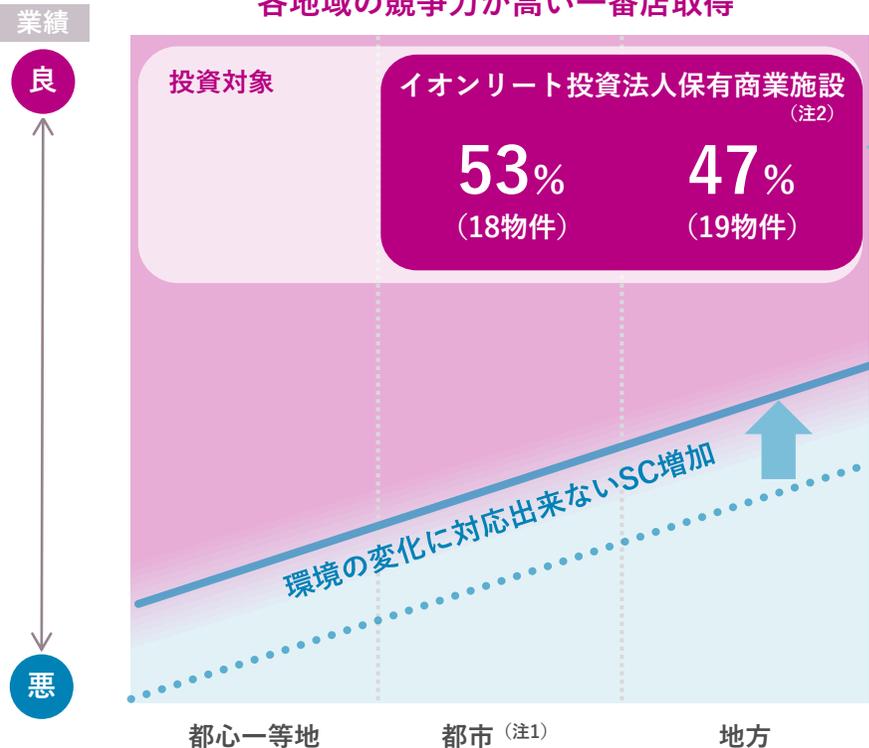
イオン・タマン・エニバーシティSC	2017年	7.35% 賃料増額
イオンモールゼンパン2	2019年	3%超 賃料増額 (見込)

**固定賃料 100%**

(注) 「マスターリース会社営業収益」とは、本投資法人が2019年7月末日時点で保有する国内商業施設 (但し、2017年11月23日に営業を開始した「イオンスタイル検見川浜」を除く34物件) について、マスターリース会社がエンドテナントとの間の転賃借契約に基づき収受するエンドテナントからの賃料収入、付帯収入等の毎年「3月～5月」「6月～8月」「9月～11月」「12月～翌年2月」の各四半期のマスターリース会社の営業収益について、前年同期比の指数をパーセンテージで示したものをいいます

# 外部成長 ～保有物件の安定性～

豊富な足元商圈があり、環境変化に対応出来る安定収益が見込まれる地域一番店を取得



(注1) 都市とは三大都市圏及び政令指定都市を指します

(注2) イオンリート保有の国内商業施設37物件 (2019年9月3日取得済のイオンモール福津及び2020年2月3日取得予定のイオンモール多摩平の森を含む) のうち取得価額ベースにて算定しています

(注3) 「エンドテナント売上高」は、本投資法人が2019年7月末日時点で保有する国内商業施設 (但し、2017年11月23日に営業を開始した「イオンスタイル検見川浜」を除く34物件) について、毎年「3月～5月」「6月～8月」「9月～11月」「12月～翌年2月」の各四半期のエンドテナント売上高合計額について、前年同期比の指数をパーセンテージで示したものをいいます

(注4) 「エンドテナント稼働率」は、本投資法人が2019年7月末日時点で保有する国内商業施設 (但し、2017年11月23日に営業を開始した「イオンスタイル検見川浜」を除く34物件) について、毎年「5月末日」「8月末日」「11月末日」「2月末日」時点の「総賃貸面積」に対する「エンドテナント実質稼働面積」の占める割合をいいます。「総賃貸面積」とは、上記の国内商業施設について、本投資法人がマスターリース会社に賃貸している部分の面積をいいます。「エンドテナント実質稼働面積」とは、マスターリース会社がエンドテナントに転賃している部分の面積をい、エンドテナントとの間の転賃借契約期間が開始していないものの出店が確定している部分の面積を含みます

# 外部成長 ～パイプラインサポートによる更なる成長～

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により、適正な条件で継続的に物件取得が可能

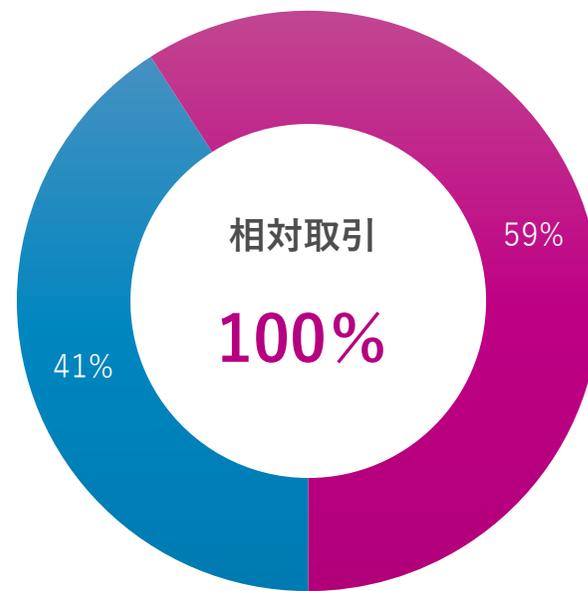
## パイプラインサポートのメリット

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	海外
イオンモール株式会社	176 SC	イオンモール株式会社 28 SC
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	706 店舗 (注4) (GMS・SM・DS・HC・SuC)	AEON CO. (M) BHD. AEON BIG (M) SDN. BHD.
イオンタウン株式会社	140 SC	60 店舗 (GMS・SM・DSのみ)
イオングローバルSCM株式会社	58 施設	

相対取引による物件取得 (注5)



■ 第三者 ■ スポンサー

(注1) 2019年2月期イオン株式会社決算補足資料（イオンモール株式会社、イオンタウン株式会社及びイオングローバルSCM株式会社を除きます。）、各社HP（イオンモール株式会社及びイオンタウン株式会社）及びイオングローバルSCM株式会社より提供されたデータ（2019年2月期）より抜粋しています

(注2) 「SC」とはShopping Center、「GMS」とはGeneral Merchandise Store、「SM」とはSupermarket、「DS」とはDiscount Store、「HC」とはHome Center、「SuC」とはSupercenterの略称です

(注3) 現時点で、本投資法人が取得を予定しているものではありません

(注4) 本店舗のうち一部はイオンモール株式会社及びイオンタウン株式会社のSCへテナント入居しています

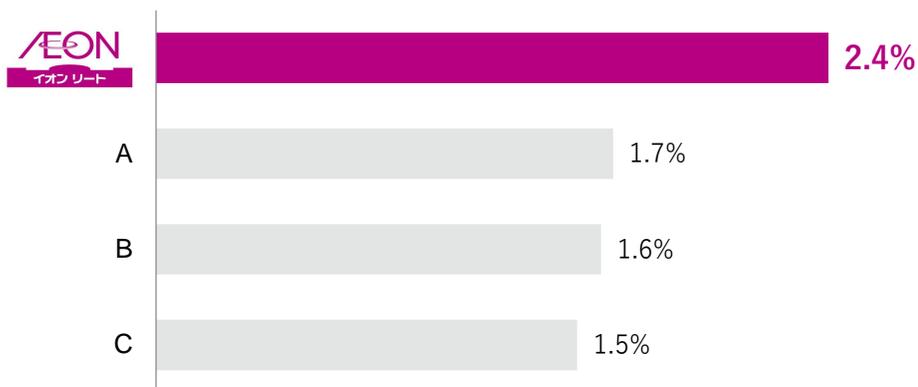
(注5) 取引件数ベースにて算定しています（2019年9月3日取得済のイオンモール福津及び2020年2月3日取得予定のイオンモール多摩平の森を含む）

# 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

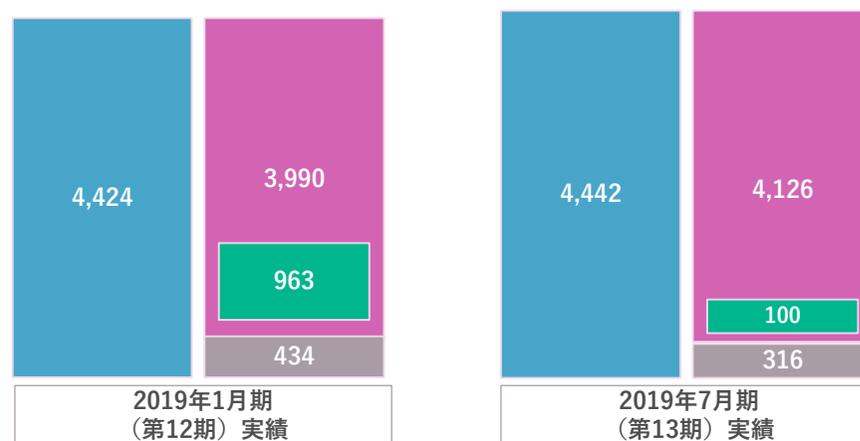
潤沢なキャッシュ・フロー創出力を強みとして、持続的な成長サイクルを推進

## 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)<sup>(注1)</sup>



## キャッシュ・フロー創出力とその年間実績



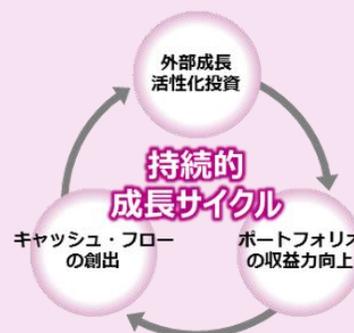
(単位：百万円)

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 (賃料増額を伴う活性化投資を除く))
- 賃料増額を伴う活性化投資
- 資本的支出 (賃料増額を伴う活性化投資を除く)

年間 **81億円** の創出実績<sup>(注2)</sup>

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



(注1) 2019年6月末日時点で公表済みの各上場投資法人の直近決算期における総資産額が1,000億円以上の上場投資法人のうち、当該直近決算期における減価償却費を総資産額で除した比率 (年率換算) の上位4投資法人を記載しています

(注2) 本投資法人の2019年1月期 (第12期) 及び2019年7月期 (第13期) のフリーキャッシュ・フロー実績値の合計額です

# 戦略的キャッシュマネジメント ～分配金成長に資する施策の実行～

効率的な資金活用の検討により投資主価値の最大化を追求



# 戦略的キャッシュマネジメント ～内部成長～

継続的に保有物件への投資を行い、生活インフラ資産として物件価値の維持・向上を実現

## 計画的な内部成長及びリスクマネジメント

### 活性化投資（注1）とは

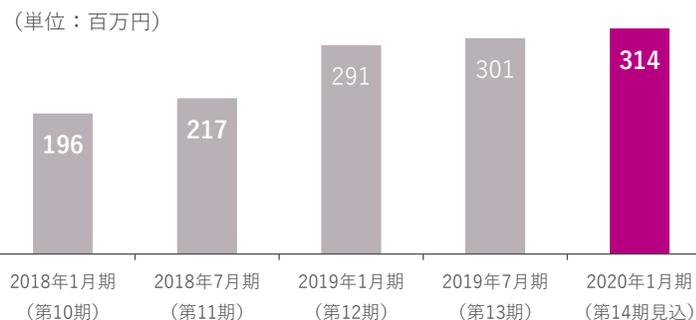
物件の競争力強化	物件の機能維持・向上	
<b>投資内容（例）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 賃貸可能面積の拡大</li> <li>◆ 地域ニーズに合わせたリニューアル</li> </ul>	<b>投資内容（例）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 省エネルギー化の推進</li> <li>◆ 設備処理能力向上</li> </ul>	<b>防災・減災</b> <b>投資内容（例）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 施設の安全性向上</li> <li>◆ 防災拠点としての機能強化</li> <li>◆ 早期復旧による営業力確保</li> </ul>
<b>主な投資事例</b> 増床・大規模リニューアル 	<b>主な投資事例</b> 外壁工事・設備更新工事 	<b>主な投資事例</b> 防煙垂れ壁工事 
		<b>投資効果</b> 賃料増額 + 早期復旧による賃料減額リスクの低減 14期予定工事を含めた工事進捗率（防煙垂れ壁） 28物件/35物件 (80%)

### 賃料増額を伴う主な活性化投資事例

	物件名称	活性化内容	活性化投資による効果（年換算）			
			賃料改定時期	活性化投資額	賃料増額	賃料増額率
実績	イオンモール鈴鹿	公共設備接続工事	第13期	88百万円	6.4百万円	7.3%
実績	イオンモール水戸内原	防煙垂れ壁	第13期	19百万円	0.5百万円	3.0%
実績	イオンモール太田	防煙垂れ壁	第13期	41百万円	1.2百万円	3.0%
実績	イオンモール盛岡	防煙垂れ壁	第13期	29百万円	0.8百万円	3.0%
予定	イオンモール明和	大規模リニューアル	第14期	162百万円	13.4百万円	8.3%

（注1）「活性化投資」とは、運用物件の価値向上のための工事をいいます

### 活性化投資により増加した年間賃料の累計額（注2）



（注2）2019年7月期（第13期）末時点の保有資産を集計対象としています

# 内部成長 活性化投資事例

## 主な活性化事例

レイクタウンkaze 活性化工事（2015年4月実施）

kaze・mori併せて全562区画中338区画のリニューアル



イオンモール盛岡 増床（2016年3月実施）

駐車場をテナントゾーンに改装 新たに28テナント増加



イオンモール倉敷 活性化工事（2017年10月実施）

2017年11月リニューアルOPENに向けた活性化工事



イオンモール鈴鹿 活性化工事（2017年11月実施）

2017年11月約110区画のリニューアルOPENに向けた活性化工事



イオン喜連瓜破SC 外壁工事（2018年3月実施）

物件価値向上に向けた外壁リニューアル



イオンモール甲府昭和 増床（2017年11月増築、2018年9月取得）

大規模な増築棟新設 既存棟リニューアル



# 財務方針 ～借入先・調達手段の多様化(1)～

今後の環境変化にも耐えうる盤石なバンクフォーメーション、資金調達の多様化

## 財務運営

	2018/7月期 (第11期)	2019/1月期 (第12期)	2019/7月期 (第13期)
新規調達金額(注)	—	270億円	—
有利子負債残高	1,500億円	1,500億円	1,500億円
うち投資法人債残高	60億円	210億円	210億円
平均残存年数	3.7年	4.6年	4.1年
平均有利子負債コスト	0.80%	0.79%	0.79%
LTV(敷金込)	44.7%	44.9%	44.9%
借入余力(上限50%)	約370億円	約370億円	約370億円

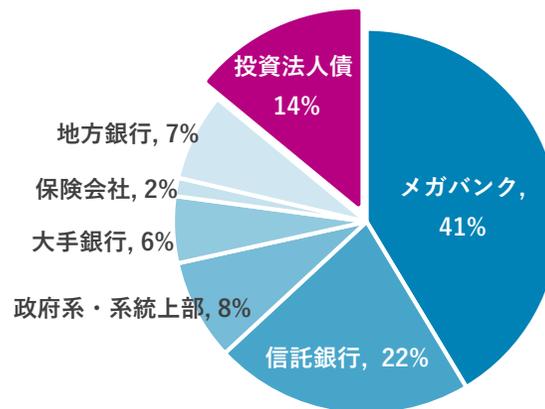
(注)ブリッジローンを除くリファイナンス、及び新規物件取得に係るデット調達を含みます。

## 格付の状況

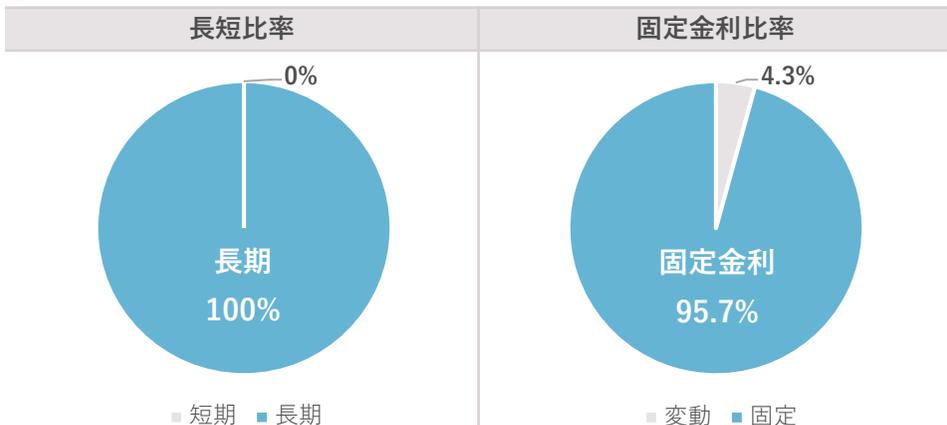
信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付	AA-	安定的

## 有利子負債の内訳(2019年7月期(第13期)時点)

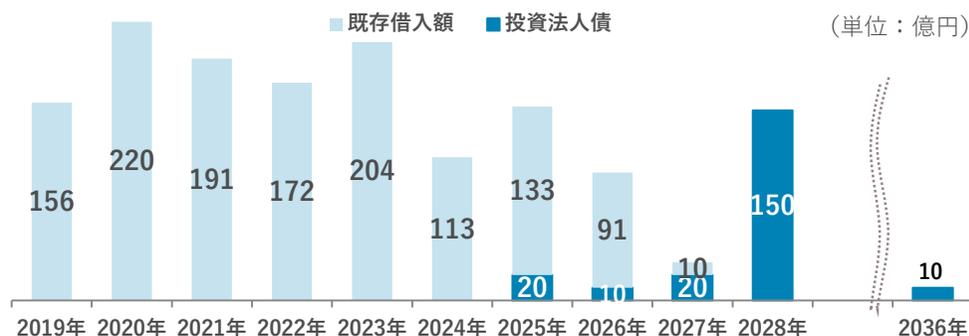
取引金融機関 全23社(前期比±0社)



## 主な財務指標(2019年7月期(第13期)時点)



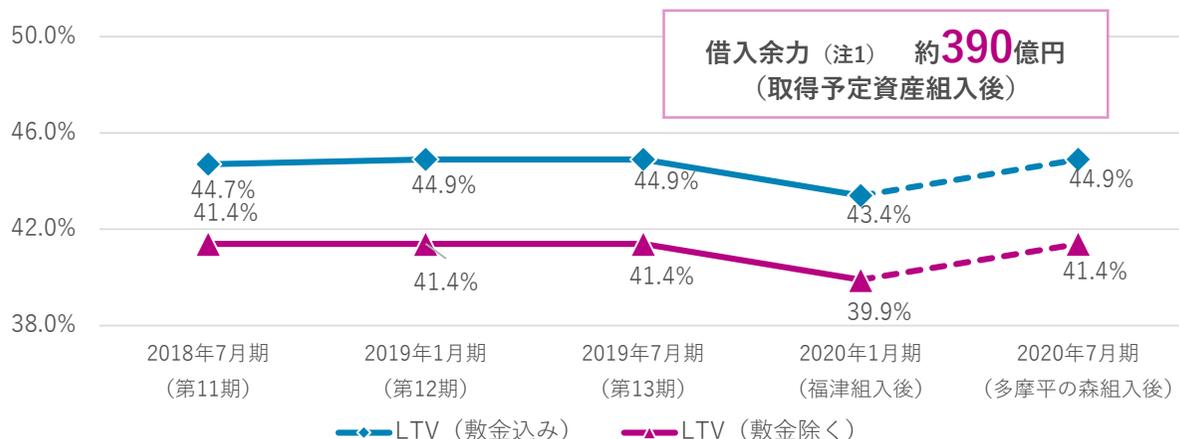
## 返済期限の分散化(2019年7月期(第13期)時点)



# 財務方針 ～借入先・調達手段の多様化(2)～

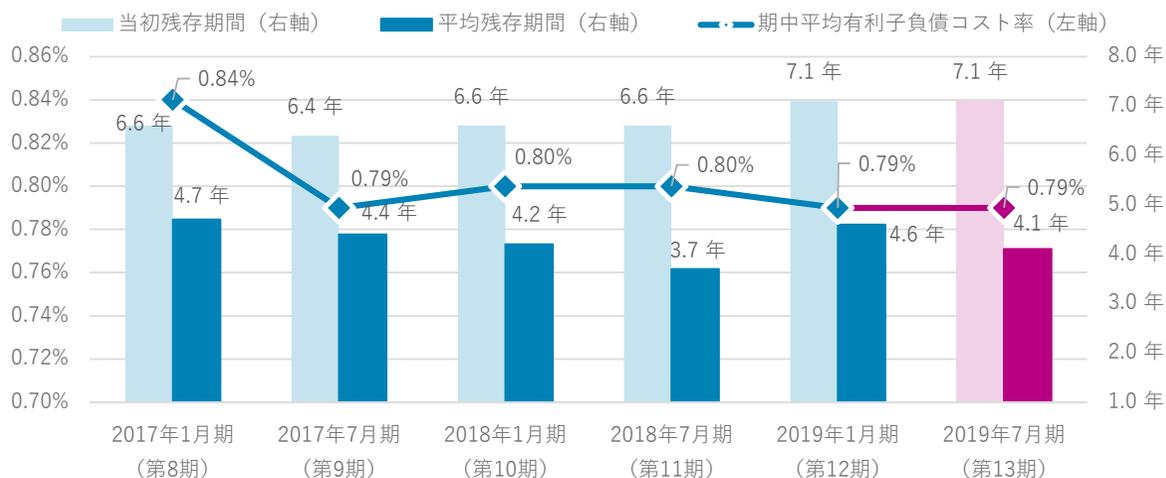
借入余力を考慮しながらLTVを適切にコントロール

## LTVの推移



(注1) 取得予定資産組入後の「借入余力」の見込額は、取得予定資産組入後における「LTV (敷金込み)」を仮に50%まで引き上げた場合における借入余力の金額の概算額を記載しています  
(注2) 「2020年1月期 (福津組入後)」及び「2020年7月期 (多摩平の森組入後)」についてはそれぞれの期末の予定数値を記載しています

## 有利子負債 平均調達期間及びコスト推移



## 借入先別一覧 (2019年7月期 (第13期) 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	23社 (前期比±0社)	金額	割合
みずほ銀行		246億円	19.1%
三井住友銀行		209億円	16.2%
三井住友信託銀行		193億円	15.0%
三菱UFJ銀行		166億円	12.9%
農林中央金庫		81億円	6.3%
みずほ信託銀行		67億円	5.2%
三菱UFJ信託銀行 (注3)		65億円	5.0%
りそな銀行		35億円	2.7%
イオン銀行		36億円	2.8%
日本政策投資銀行		46億円	3.6%
百五銀行		24億円	1.9%
広島銀行		14億円	1.1%
三重銀行		38億円	2.9%
七十七銀行		10億円	0.8%
千葉銀行		3億円	0.2%
日本生命		10億円	0.8%
明治安田生命		13億円	1.0%
第三銀行		5億円	0.4%
新生銀行		13億円	1.0%
十六銀行		3億円	0.2%
もみじ銀行		3億円	0.2%
群馬銀行		5億円	0.4%
山口銀行		5億円	0.4%
<b>合計</b>		<b>1,290億円</b>	<b>100.0%</b>

(注3) 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

# サステナビリティへの取組み

## インデックスへの組入れ

**MSCIジャパン  
ESGセレクト・  
リーダーズ指数**  
(2017年より)

**MSCI** 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

**DBJ Green Building** 認証  
**16** 物件取得



DBJ Green Building

★★★★★	★★★★	★★★
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 (2019)  
**4** 年連続「**Green Star**」取得



**G R E S B**  
☆☆☆☆ 2019

## 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	<b>イオン</b>
4	麒麟
5	パナソニック
5	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



# マネジメントメッセージ

## 代表取締役社長 関 延明



本年10月17日開催予定の投資主総会にて、イオンリート投資法人執行役員就任予定。

### 略歴：

1988年ジャスコ(株) (現イオン(株)) 入社、1995年JAYA JUSCO STORES (現イオンマレーシア) 出向、2000年よりジャスコ(株) (現イオン(株)) にてグループ海外企業管理やアジア事業及びディベロッパー事業戦略に関する業務に従事する傍ら、2012年当社監査役、2013年当社取締役としてイオンリートの設立にも深く寄与。イオンリテール(株)執行役員ディベロッパー本部長兼社長室長等を経て、2018年より当社取締役。2019年より当社代表取締役社長。

## 代表者メッセージ

2019年8月の公募増資は、イオンリートにとって2年ぶりの取組みとなりました。この2年間、物件入替や豊富なキャッシュフローによる物件取得、保有物件のバリューアップなど、イオンリートとして出来ることを、地道に続けてまいりました。また、みなさまからの多大なご支援をいただき、成功できたものと考えております。今回も、地域に根差した競争力のある生活インフラ資産を取得し、更に巡航分配金を成長させます。今後も、イオンリートの強みである豊富なパイプラインとキャッシュフローを活用し、分配金及びNAVを成長させ、着実に投資主価値の向上を実現して参ります。

## 常務取締役 有阪 哲哉



### 略歴：

1983年(株)第一勧業銀行(現(株)みずほ銀行) 入行。同行において、企業融資、資金為替取引、外国債券取引、市場企画、資産運用業務等に従事。香港支店・NY支店勤務、国際為替部次長、グローバルオルタナティブインベストメント管理部米州室長、リスク管理業務部長を経て、2012年に当社コンプライアンスオフィサー兼コンプライアンス部長就任。2015年より当社取締役、2019年より常務取締役。

## 取締役 戸川 晶史



### 略歴：

1996年ジャスコ(株) (現イオン(株)) 入社。2006年同社財務部、2011年よりイオンCRE PT (イオンリート立ち上げプロジェクト) に参画。2012年当社財務企画部財務グループマネージャーとして、上場前より財務全般を担当。2018年より当社財務企画部長、2019年より当社取締役。2019年よりイオンリート投資法人 執行役員。