

イオンリート投資法人



(資産運用会社)

イオン・リートマネジメント株式会社

証券コード：3292



2024年4月15日公表

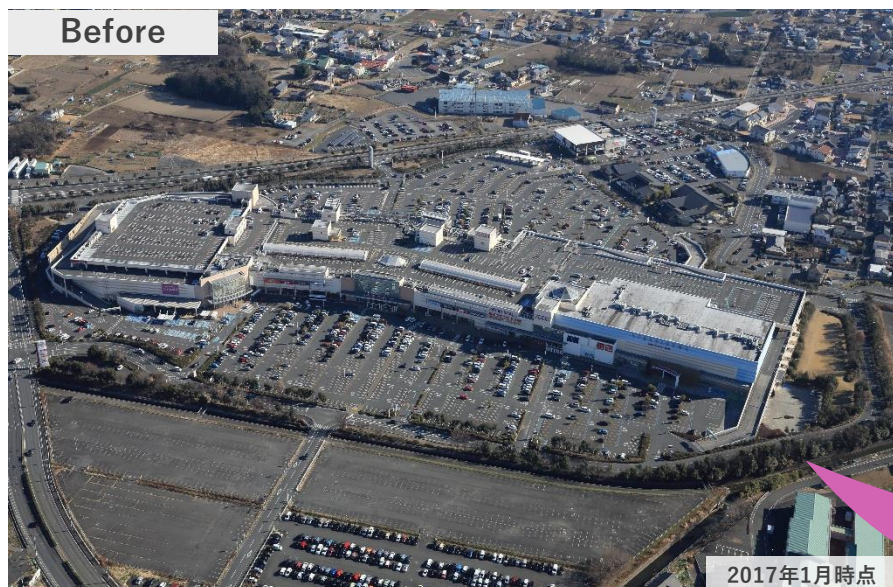
「工事請負契約上の発注者としての地位承継に伴う
国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に関する補足説明資料

説明動画のご案内

補足説明資料に沿った説明動画を作成しておりますので、以下のリンクよりご覧ください。

<https://www.net-presentations.com/3292/20240415/h54hkitr/>

イオンモール太田 増築棟取得概要



1 長期に渡ってより支持される生活インフラ資産

- ▶ グループの開発力による敷地内未消化容積部分の活用の推進
- ▶ 既存棟を含めた大規模リニューアルの実施
- ▶ 群馬県内の人口集中エリアにおける保有物件のシェアを拡大

2 投資主価値向上に資する安定収入の確保

- ▶ 既存棟を含め投資機会を創出し、物件全体の賃料を増額
- ▶ 契約期間の延長により中長期的な安定賃料を確保
- ▶ 竣工と同時期の取得であるため、減価償却費によるキャッシュを多く創出

	既存棟 (第22期末時点)	既存棟+増築棟 (本資料公表時点)
取得(予定)価額	68.6 億円	124.2 億円 (増築棟 55.6 億円)
鑑定評価額	82.3 億円	143.0 億円 (+60.7 億円)
含み益 (注1)	19.4 億円	24.5 億円 (+5.0億円)
年間NOI (注2)	546 百万円	972 百万円
竣工時期	既存棟： 2003年11月17日	増築棟： 2024年3月8日
取得時期	既存棟： 2013年11月25日	増築棟： 2024年4月17日(予定)

長期に渡ってより支持される生活インフラ資産①

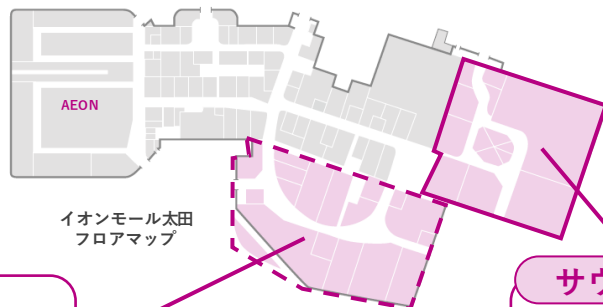
増築棟開発に伴う大規模リニューアルによって圧倒的な競争力のある物件へと進化

大規模リニューアル概要



既存棟 テナント入替え

館全体の約3割以上の店舗でリニューアルを予定
 日常に寄り添うライフスタイル型専門店を中心に、群馬県
 初出店のテナントも多数誘致



増築棟 建築

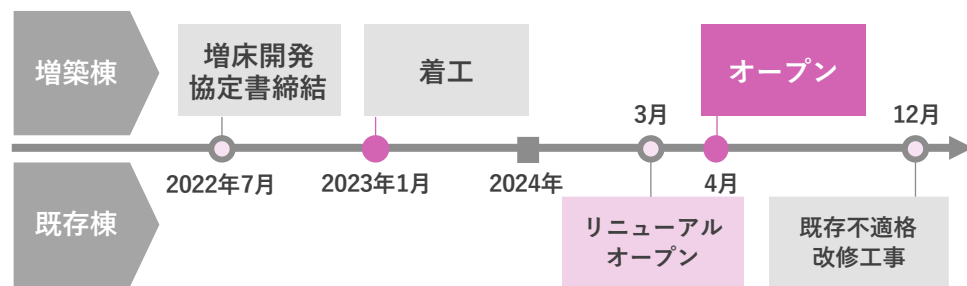
4/19オープン予定
 1階にはライフスタイル型専門店や、まなびの体験ができる
 専門店、2階には県内最大級のフードコートがオープン

サウスモール 活性化

3/1に先行してリニューアルオープン
 テナント入替えだけでなく、通路の整備や改装等の
 活性化工事を行い、館全体の回遊性を改善

全体スケジュール

▶ 既存棟は2024年3月、増築棟は2024年4月にオープン予定



増築開発に伴う規模拡大

	既存棟	既存棟+増築棟
敷地面積	146,106㎡	変化なし
延床面積	93,165㎡	114,214㎡ ^(注) (約1.2倍に拡大)
専門店数	約150店舗	約185店舗 (93店舗リニューアル)

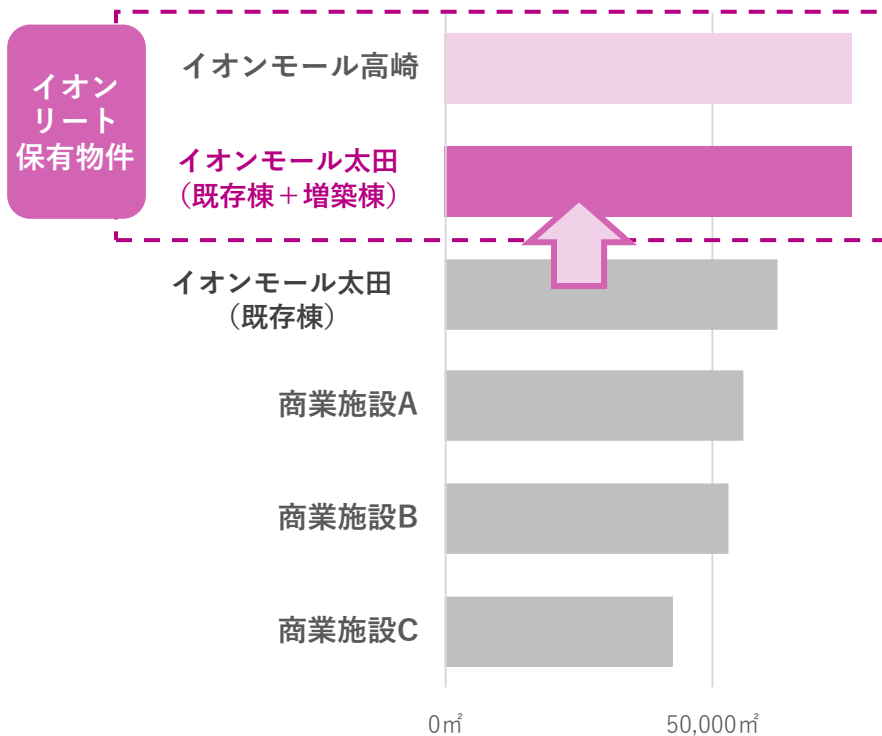
長期に渡ってより支持される生活インフラ資産②

群馬県内の人口集中エリアを保有物件によりカバーし、圧倒的なシェア確保へ

商業施設比較

- ▶ 増築棟建築により、群馬県内最大級の商業施設へと進化
- ▶ イオンモール太田、イオンモール高崎の2物件の保有により、群馬県内のシェアを確保

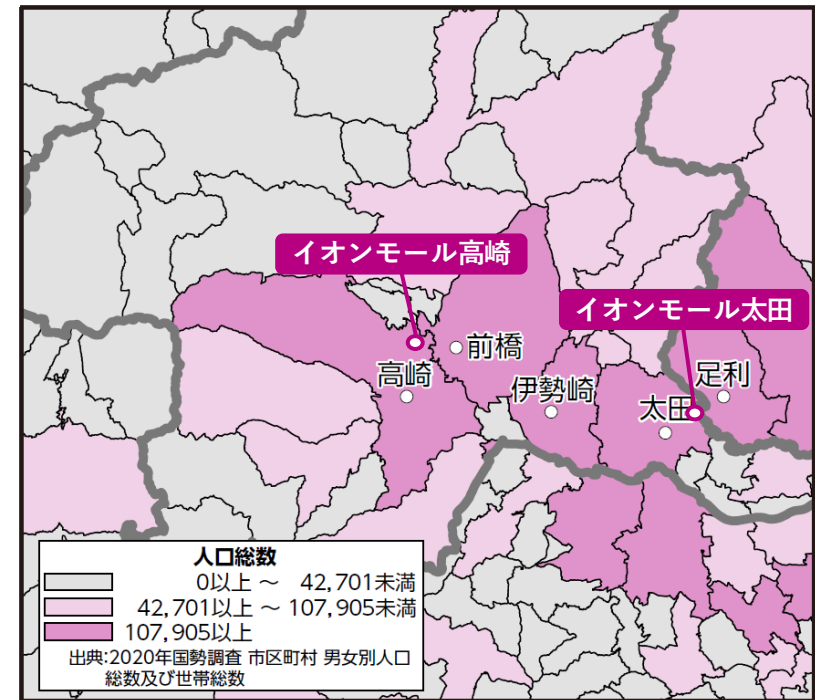
店舗面積比較 (注1)



保有商業施設の位置

- ▶ 群馬県内の人口集中エリア付近に保有商業施設の2物件が立地
- ▶ 増築棟の建築によりさらなる商圈エリアの拡大を実現

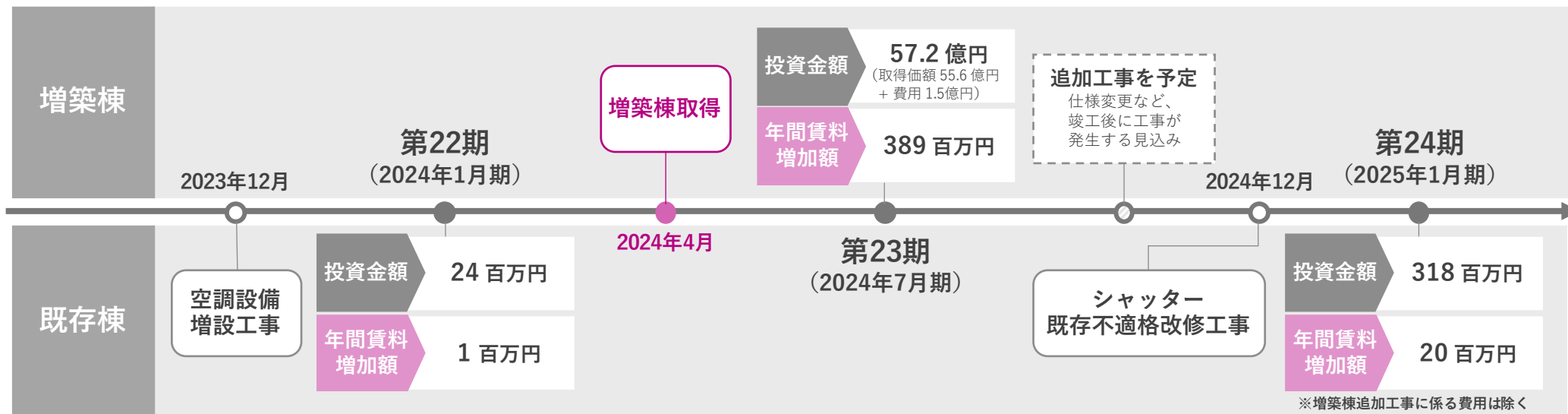
人口総数 (群馬県) (注2)



投資主価値向上に資する安定的な収入の確保

増築棟・既存棟への投資による賃料変化

- ▶ 増築棟建築を起点に既存棟への投資機会も検討し、活性化投資および増築棟取得により賃料増加
- ▶ 既存棟においてはリニューアル工事・既存不適格改修工事を実施し、イオンモール太田全体の価値向上に向けた投資を実現



賃貸借期間の延長・キャッシュの創出

増築棟取得に伴う賃貸借期間延長

- ▶ 増築棟取得により既存棟を含めた賃貸借期間が約10年延長



キャッシュの源泉となる減価償却費

- ▶ 竣工と同時期の取得であるため、減価償却費によるキャッシュを多く創出



第23期（2024年7月期） ・ 第24期（2025年1月期）業績予想修正

（単位：百万円）

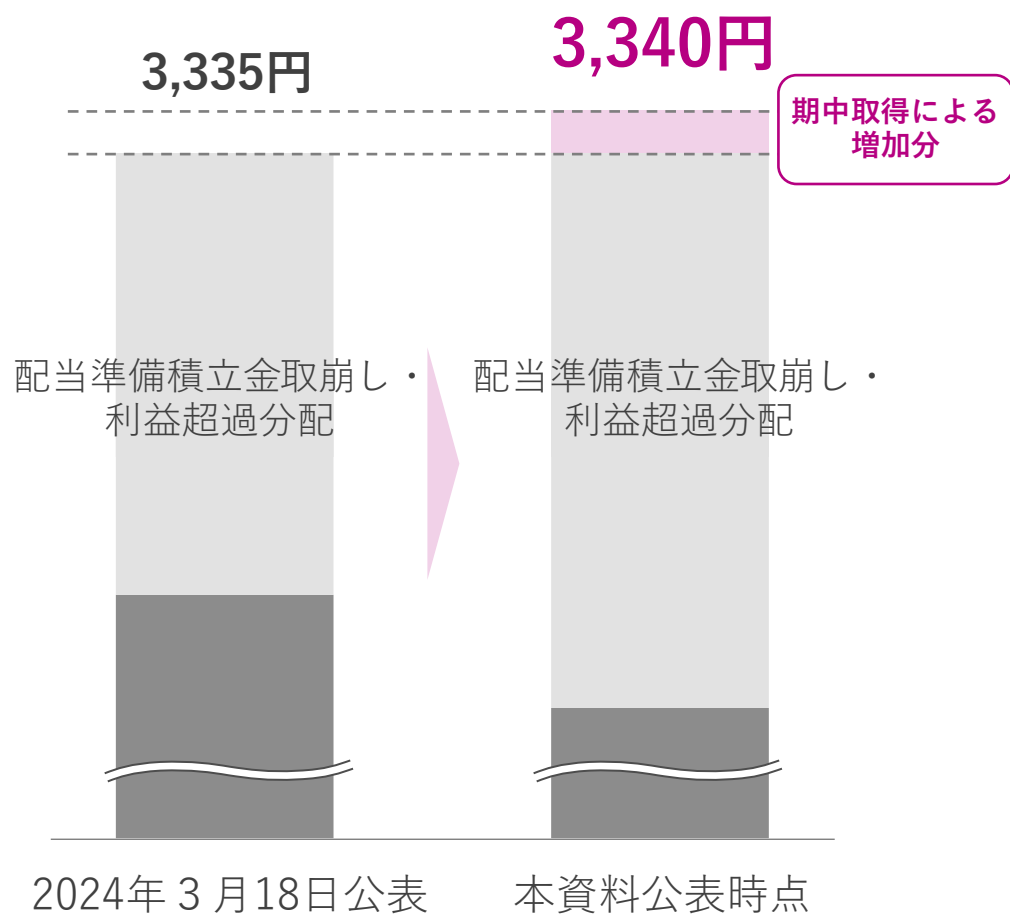
	第23期（2024年7月期）				第24期（2025年1月期）			
	今回予想	前回予想	予想差	主な差異要因	今回予想	前回予想	予想差	主な差異要因
営業収益	21,125	21,009	+115	【営業収益】 ・ 賃貸事業収入増加 +113 【賃貸事業費用】 ・ 修繕費増加 +159 ・ 減価償却費増加 +99	21,218	21,017	+200	【営業収益】 ・ 賃貸事業収入増加 +197 【賃貸事業費用】 ・ 減価償却費増加 +152 ・ 修繕費増加 +28
営業費用	13,563	13,304	+259		13,262	13,069	+192	
賃貸事業費用	12,380	12,118	+261		12,030	11,844	+185	
その他営業費用等	1,183	1,185	▲1		1,231	1,224	+6	
営業利益	7,562	7,705	▲143		7,956	7,948	+7	
営業外費用	1,001	999	+2		1,055	1,053	+2	
経常利益	6,560	6,706	▲146		6,900	6,894	+5	
当期純利益	6,559	6,705	▲146		6,899	6,894	+5	
当期純利益（円/口）	3,088	3,157	▲69	【利益超過分配金（資本の取崩を伴う）】 修繕費増加分 +74円	3,248	3,245	+3	【利益超過分配金（資本の取崩を伴う）】 修繕費増加分 +12円
配当準備積立金（円/口）	117	117	-		-	-	-	
利益超過分配金（円/口） （資本の取崩を伴わない）	37	37	-		37	37	-	
利益超過分配金（円/口） （資本の取崩を伴う）	98	24	+74		65	53	+12	
1口当たり分配金（円）	3,340	3,335	+5		3,350	3,335	+15	

前提条件：第23期・第24期末時点発行済投資口数：2,123,952口 第23期・第24期予想の前提為替レート：1RM=29.50円

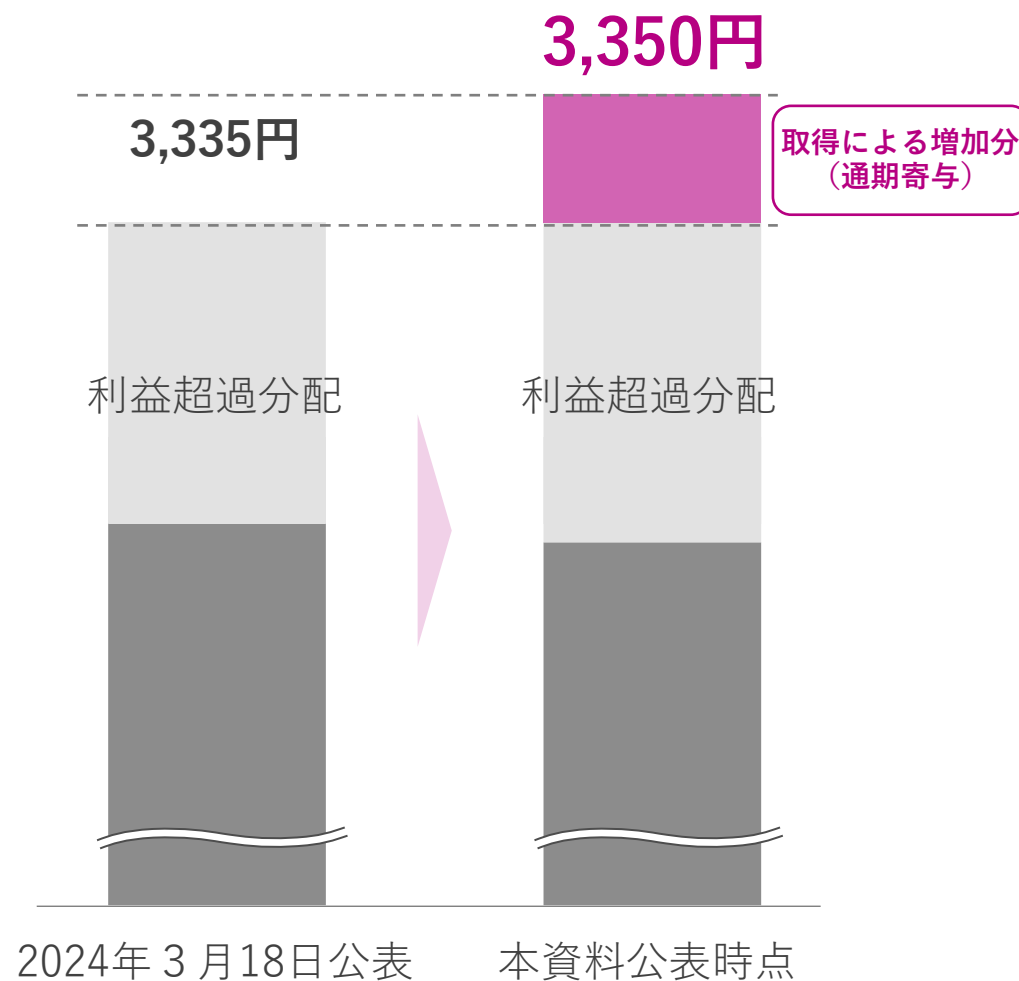
参考資料①

第23期・第24期分配方針

第23期1口当たり分配金予想



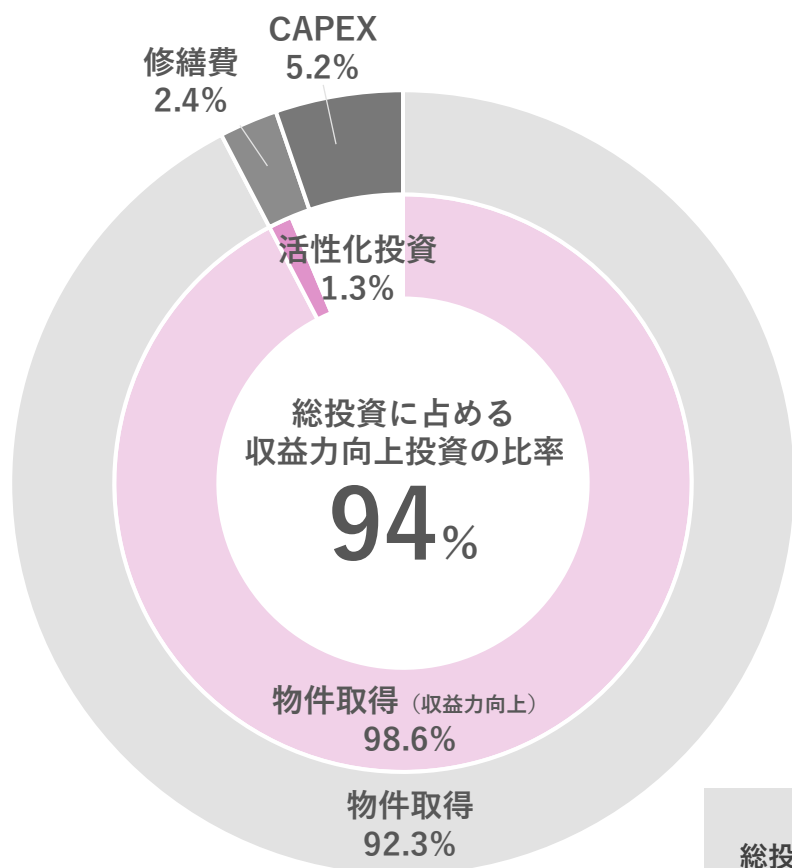
第24期1口当たり分配金予想



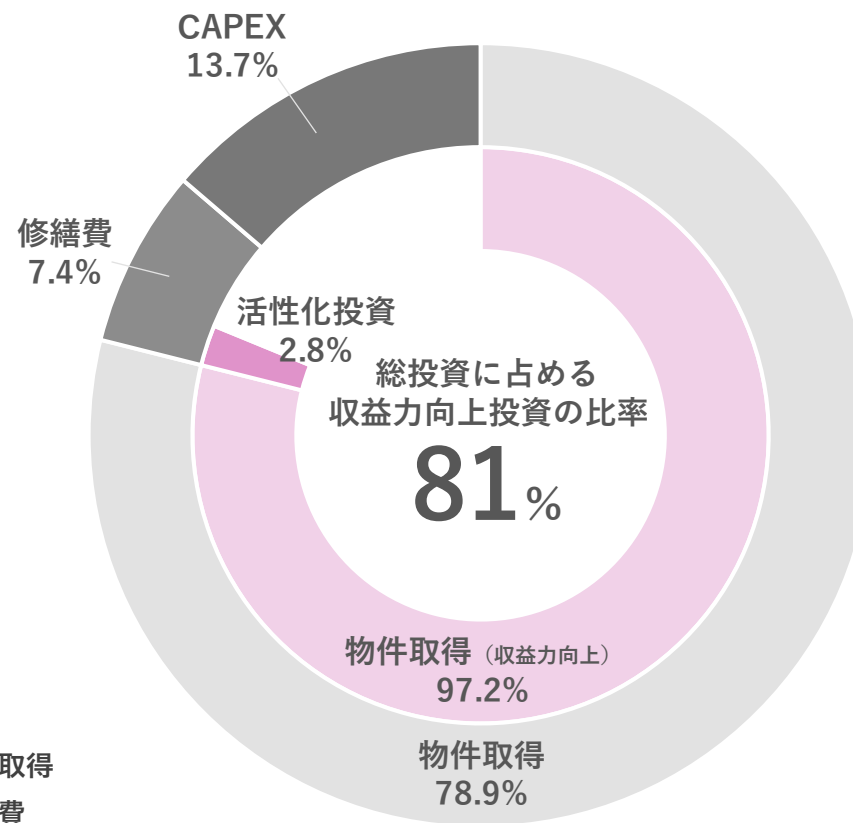
参考資料②

総投資に占める収益力向上のための投資

第2期～第24期（計画含む）集計 (注)



第15期～第24期（計画含む）集計 (注)



注記

P.3 イオンモール太田 増築棟取得概要

(注1) 既存棟の含み益は、2024年1月期（第22期末）の鑑定評価額 - 2024年1月期（第22期）末の帳簿価額にて算出しています。

既存棟 + 増築棟の含み益は2024年4月1日を価格時点とした既存棟及び増築棟を一体とした鑑定評価額 - （第22期末の太田既存棟の帳簿価格 + 増築棟の取得予定価額）にて算出しています。

(注2) 既存棟の年間NOIは、本物件における2023年7月期（第21期）及び2024年1月期（第22期）のNOIの実績値の合計を記載しています。

既存棟 + 増築棟の年間NOIは、2024年4月1日を価格時点とした既存棟及び増築棟を一体とした不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益で、直接還元法によるNOIです。

P.4 長期に渡ってより支持される生活インフラ資産①

(注) 増築棟は未登記のため、「延床面積」は検査済証等に基づき記載しています。そのため、所有権保存登記完了後の登記簿上の記載と異なる可能性があります。

P.5 長期に渡ってより支持される生活インフラ資産②

(注1) 「店舗面積比較」は、公開情報と株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトによる市場分析である「マーケットポテンシャル分析」に基づき本資産運用会社にて作成。

(注2) 「群馬県内人口集中エリアメッシュ図」は、「政府統計の総合窓口(e-Stat)」内「jSTAT MAP」、調査項目を調べる - 国勢調査（総務省）「男女別人口総数及び世帯総数」から「人口総数」のデータを表示した地図を基に、本資産運用会社にて作成。

P.6 投資主価値向上に資する安定的な収入の確保

(注) 第24期におけるイオンモール太田増築棟に係る減価償却費（見込）を年換算した想定値となります。

P.9 参考資料②

(注) 総投資に占める収益力向上投資の比率（第2期～第24期（計画含む）集計及び第15期～第24期（計画含む）集計）においては、工事請負契約上の発注者としての地位承継によるイオンモール太田・増築棟の取得は物件取得として計上しております。

ディスクレームー

- 本資料には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。これらの将来に関する記述は、本資料の作成時点において本投資法人及びイオン・リートマネジメント株式会社において入手可能な情報に基づく一定の仮定、前提及び判断によるものであり、これらの記述には既知又は未知のリスク及び不確実性が内在しており、これらのリスク及び不確実性並びにその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる戦略、目標、将来予想等は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容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。本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証または約束するものではありません。
- 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、公正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。
- 本資料には、本投資法人及びイオン・リートマネジメント株式会社が第三者から提供された情報または第三者が公表する情報等を基にイオン・リートマネジメント株式会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及びイオン・リートマネジメント株式会社の現時点での情報に基づく分析、判断、その他の見解が含まれています。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イオン・リートマネジメント株式会社が将来その見解を変更する可能性があります。なお、イオン・リートマネジメント株式会社は、将来予想に関する本資料の記述を更新して公表する義務を負うものではありません。
- 本資料は、東京証券取引所有価証券上場規程に従い2024年4月15日付にて公表した「工事請負契約上の発注者としての地位承継に伴う国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「2024年7月期及び2025年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正について」に記載した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものであり、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、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。

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)

お問い合わせ

本件に関するお問い合わせは、以下までお願いします。
イオン・リートマネジメント株式会社 財務企画部
TEL:03-6779-4073