

イオンモール甲府昭和増築棟の取得について

※本日付公表の「国内資産の取得(増築棟の追加取得) 及び貸借に関するお知らせ」
補足説明資料



1 イオングループの開発力を活用した競争力の強化

- 大規模な増築棟の新設と、既存棟のリニューアルにより圧倒的地域No.1モールに進化

2 増築棟の開発、取得により圧倒的地域No.1モールとなり、不動産価値が大きく向上

- 既存棟と合わせた鑑定評価額は173億円。含み益は従来と比べ 8億円増加し、12億円に
- 増築棟取得及び既存棟の活性化工事により、賃料は806百万円から1,346百万円に増加

3 豊富なキャッシュフローを活用し、増築棟の取得及び既存棟の活性化に係る投資全額を手元資金で対応

- 年間約85億円の減価償却費をもとに創出されるキャッシュフローを活用し、増築棟取得71億円及び既存棟の活性化7億円を実施

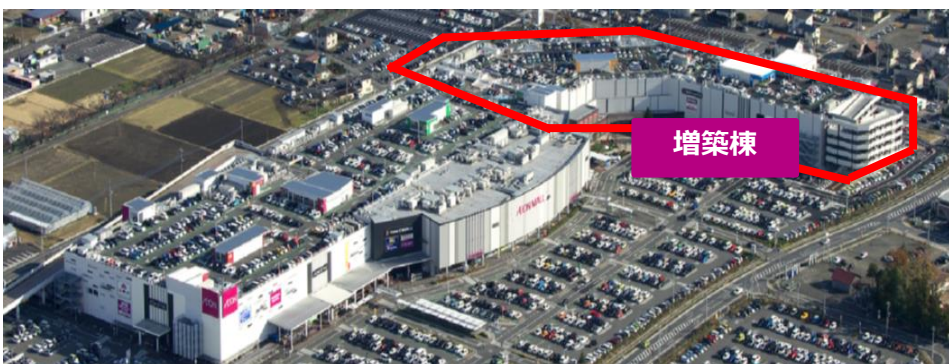
4 イオンモール熊本(譲渡)、イオンモール京都五条(取得)の入替に続く投資主価値向上に向けた取組みを実施

- 2019年1月期の予想1口当たり分配金
(入替実施前) 2,880円 → (入替実施後) 2,970円 → (増築棟取得後) : 3,010円
- 2019年1月期の予想1口当たりNAV
(入替実施前) 128,301円 → (入替実施後) 129,514円 → (増築棟取得後) : 129,969円

圧倒的地域NO.1モールへ進化したイオンモール甲府昭和の増築棟取得

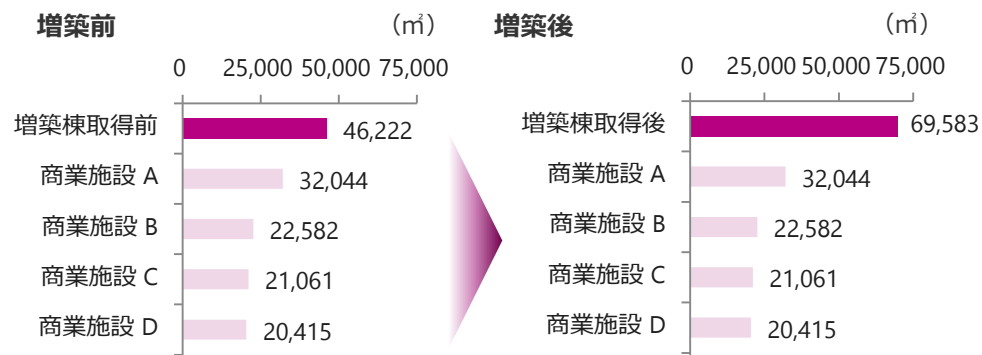
- イオングループ(注)の開発力を活用した敷地の有効活用。増築により山梨県最大である延床面積は1.5倍に拡大
- 増築棟のオープンと同時に既存棟リニューアルを実施。イオングループのリーシング力を活かし、テナントの更なる充実化を図る
- 商圈No.1のテナント数。H&M、ZARA、GAP等のグローバルファッションブランドを始め、55店舗が山梨県初出店

本物件の概要



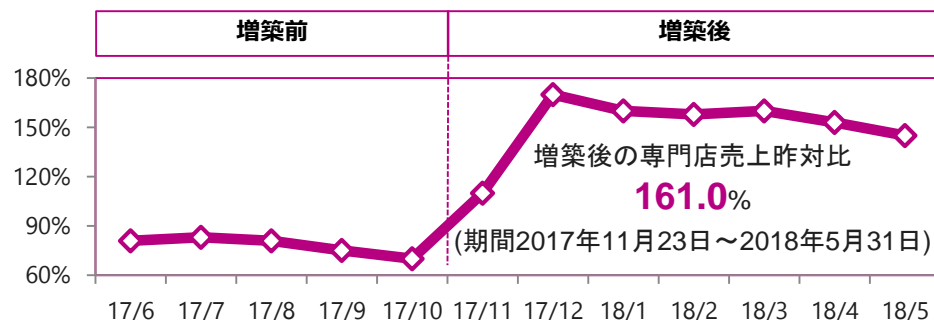
	既存棟 (取得済)	増築棟取得後 (既存棟+増築棟)
取得(予定)価額	83億円	154億円
鑑定評価額	86億円	173億円
敷地面積	119,064.22㎡	
延床面積	66,417.84㎡	99,680.71㎡
竣工年月日	2011年3月11日	2017年11月20日(増築棟)
商圏人口	3km圏 約 6.2万人 5km圏 約 17.6万人 10km圏 約 44.4万人	

商圈10km圏における店舗面積比較



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。

イオンモール甲府昭和専門店売上昨対比



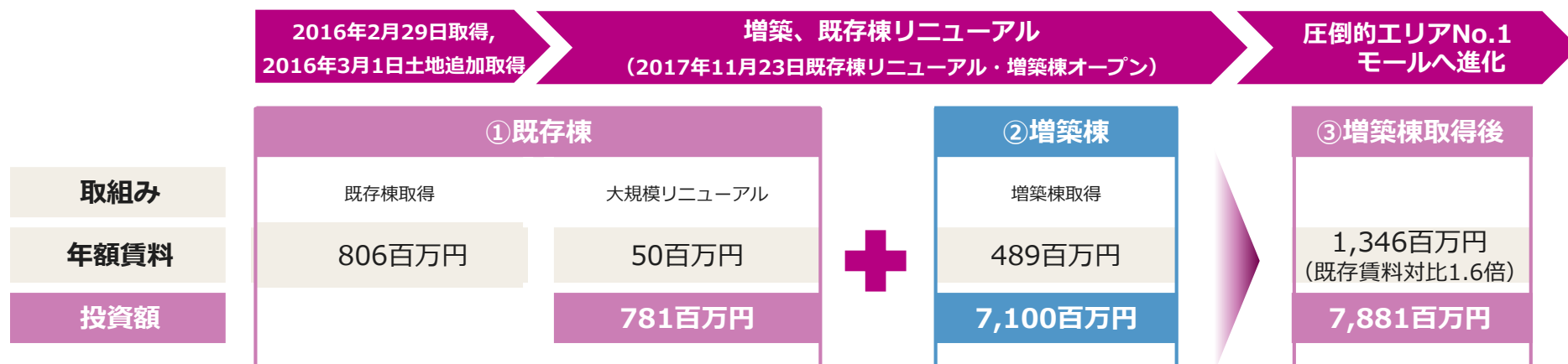
出典：イオンモール株式会社「2019年2月期第1四半期決算説明会資料」を基に、本資産運用会社において作成。

(注) 純粋持株会社であるイオン株式会社並びに291社の連結子会社及び31社の持分法適用関連会社(2018年2月末日現在)にて構成されるグループをいいます。

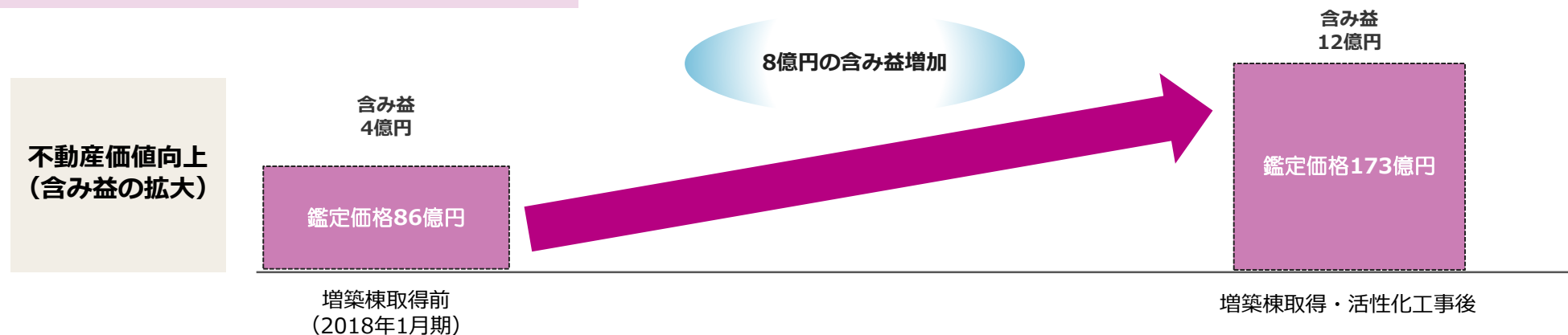
イオングループにより開発された増築棟の取得により、不動産価値向上の実現

- 増築棟の取得及び既存棟の改装・活性化工事により、年額賃料が806百万円から1,346百万円に増加
- 増築棟取得により、既存棟と合わせた不動産価値の向上

(i) イオンモール甲府昭和の取組み及び年額賃料



(ii) イオンモール甲府昭和の不動産価値の比較



豊富なキャッシュフローを有効活用し、外部成長及び内部成長に繋がる投資を毎期継続的に実施

収益力の向上に資する投資額・実績

2015年7月期	2016年1月期	2016年7月期	2017年1月期	2017年7月期	2018年1月期
33.0億円	0.5億円	56.7億円	21.2億円	5.2億円	86.3億円

新規物件取得資金への充当

<p>イオンモールKYOTO他物件取得に際し一部充当</p>	<p>イオンモール大和郡山他物件取得に際し一部充当</p>	<p>イオンモール下妻他物件取得に際し一部充当</p>
<p>イオンモールセレンバン2取得に際し一部充当</p>		

活性化投資による物件の収益力・競争力の向上

<p>イオンモール 日吉津</p>	<p>イオンモール 直方</p>	<p>イオンモール 倉敷</p>
<p>イオンレイクタウンkaze</p>	<p>イオンモール 直方</p>	<p>イオンモール 盛岡</p>
<p>イオンモール 日吉津</p>	<p>イオンモール 四日市北</p>	<p>イオンモール 鈴鹿</p>

2019年1月期

78.8億円

イオンモール 甲府昭和

- ・増築棟取得
- ・既存棟活性化

持続的成長サイクル

外部成長 活性化投資

キャッシュ・フローの創出

ポートフォリオの収益力向上

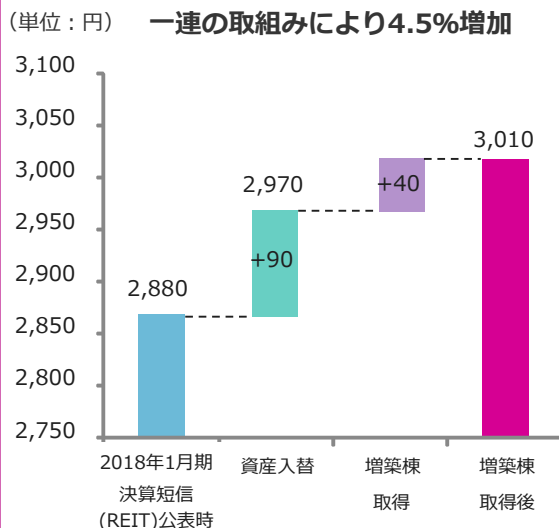
物件入替と増築棟の取得の取組みを通じ、ポートフォリオの強化と投資主価値向上を実現

「ポートフォリオの質」の向上

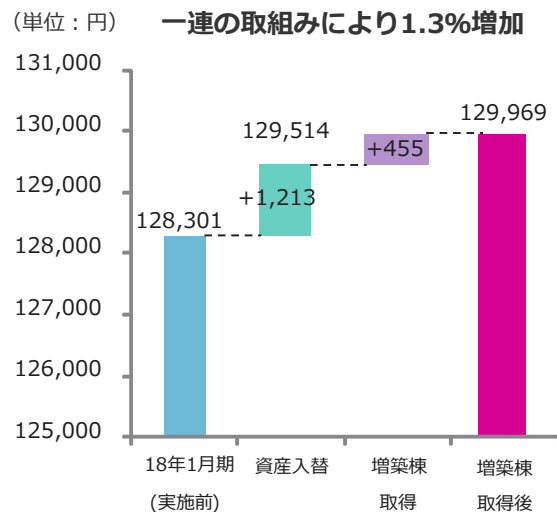


「投資主価値」の向上

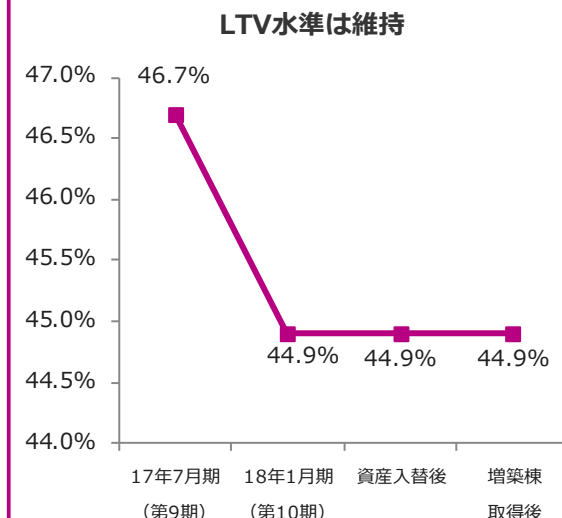
1口当たり分配金予想(2019年1月期)



1口当たりNAV予想



LTV (Loan to Value)



(注1) 増築等取得後の1口当たり分配金予想の詳細は、本日付「2019年1月期の運用状況及び分配予想の修正並びに2019年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。
 (注2) 資産入替後の1口当たりNAVの算定方法は、2018年6月28日付「国内資産の譲渡及び取得に関するお知らせ」をご参照ください。増築等取得後の1口当たりNAVは、2018年1月期末時点の出資総額に、同時点の保有資産の鑑定評価額と帳簿価額の差額の合計額を加えた額から、イオンモール熊本の「譲渡の際に取得する鑑定評価額と譲渡時における想定帳簿価額との差額」を減算し、イオンモール京都五条の「取得時における鑑定評価額と取得価額の差額」を加算し、取得予定資産の「取得時における鑑定評価額と取得予定価額の差額」を加算したものを、発行済み投資口数で除したものです。
 (注3) 増築棟取得後のLTVは、本書の日付時点の有利子負債残高に預り敷金及び保証金を加えた額を、第10期(2018年1月期)末時点の総資産額に、取得予定資産の取得による影響を加減した数値で除して計算しています。

- 本資料には、本投資法人の将来的な業績、計画、経営目標・戦略等の将来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、将来の事象や事業環境に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提が正しいとの保証はありません。また、将来的な業績、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。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 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、予めご了承下さい。
- 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。そのため、実際の業績はこれらと異なることがあります。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。
- 本資料は、資産の取得及び本投資法人の運用戦略等に関して情報提供を目的とした資料であり、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、以下までお願いいたします。

イオン・リートマネジメント株式会社

財務企画部

TEL: 03-5283-6361