

2020年11月25日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区神田錦町一丁目2番地1
 イオンリート投資法人
 代表者名 執 行 役 員 関 延 明
 (コード: 3292)

資産運用会社名
 イオン・リートマネジメント株式会社
 代表者名 代 表 取 締 役 社 長 関 延 明
 問合せ先 取 締 役 財 務 企 画 部 長 戸 川 晶 史
 (TEL. 03-5283-6360)

保有物件に係るマスターリース会社の変更に関するお知らせ
(イオンモール利府)

イオンリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるイオン・リートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本投資法人が保有する「イオンモール利府」(以下「既存棟」といいます。)に関して、本日、マスターリース会社(以下「ML会社」といいます。)を変更(以下「本変更」といいます。)することを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 賃貸借契約の概要(変更前)

- ① 契約形態 : 普通建物賃貸借契約
- ② ML会社 : イオンリテール株式会社
- ③ 賃貸借面積 : 66,478.91 m² (総賃貸可能面積に占める割合: 100%)
- ④ 固定賃料 : 31,206,000 円 (月額)
- ⑤ 変動賃料 : 賃貸人から賃借人に通知する固定資産税及び都市計画税相当額
(毎年5月の納税通知に基づき、7月分から翌年6月分までの賃料を定める)
- ⑥ 契約期間 : 2015年2月18日から20年間
(本変更時点にて残存期間約14年)

2. 賃貸借契約の概要(変更後)(下線は変更箇所)

- ① 契約形態 : 普通建物賃貸借契約
- ② ML会社 : イオンモール株式会社
- ③ 賃貸借面積 : 66,478.91 m² (総賃貸可能面積に占める割合: 100%)
- ④ 固定賃料 : 31,206,000 円 (月額)
(但し、2021年3月から同年6月までのリニューアル工事期間中は
月額賃料の50%とする)^(注)
- ⑤ 変動賃料 : 賃貸人から賃借人に通知する固定資産税及び都市計画税相当額
(毎年5月の納税通知に基づき、7月分から翌年6月分までの賃料を定める)
- ⑥ 契約期間 : 2021年2月28日から20年間

(注) 下記「7. 今後の見通し」のとおり、本変更に伴う2021年1月期(2020年8月1日~2021年1月31日)及び2021年7月期(2021年2月1日~2021年7月31日)における本投資法人の運用状況及び分配の見通し(予想数値)に変更はありません。

3. 変更の理由 : 既存棟とその隣接地に今後オープン予定の「新棟」の運営をイオンモール株式会社が一体的に行うことにより、本物件の価値向上を目指すものです。
4. 変更予定日 : 2021年2月28日
5. 今後のスケジュール

本投資法人が保有する「既存棟」横の県道仙台松島線を挟んで「新棟」が今後オープンする予定です。新棟のオープンに伴い、既存棟においてもテナントの入れ替えを予定しており、2021年春までに一旦営業を休止し、外壁工事や防水工事などのリニューアル工事を実施の上、2021年夏頃にリニューアルオープンを行う予定です。

既存棟に関しては、本変更による賃貸借期間の長期化、新棟との一体運営を踏まえて、今後の中長期的な安定運営の為に、リニューアルオープン後も建物・設備の更新工事を適宜行って参ります。

なお、本投資法人は、本日現在、新棟の取得を決定しているものではなく、その取得が保証されているものではありません。

6. 「既存棟」と「新棟」の一体開発計画

新棟は、利府町の中心市街地として商業・業務拠点の形成と、利府駅周辺地区との調和したまちづくりを目的に設立された利府町新中道土地区画整理事業地内の約14万㎡の土地を活用し、地域のにぎわいを生み、魅力あふれるまちづくりの核となるべく、既存棟と県道をはさんだ南側の隣接地に、今後オープンする予定です。新棟は、都会的感度あふれる新しい体験や文化の情報発信拠点となるエンターテイメントモールとして広域商圈をカバーする一方、既存棟は、ワンストップでのデイリーショッピングの快適性や利便性を意識した来店頻度の高い、足元商圈を意識した地域拠点としての役割を担います。

二つのモールの敷地は、県道をまたぐ上空通路で接続し、全体の総賃貸面積は10万㎡を超え、東北最大級となります。また新棟と既存棟がそれぞれのコンセプトに基づき構成され、一体的に運営されることで、にぎわいと感動にあふれた国内有数の規模を誇る「イオンモール新利府」として生まれ変わります。

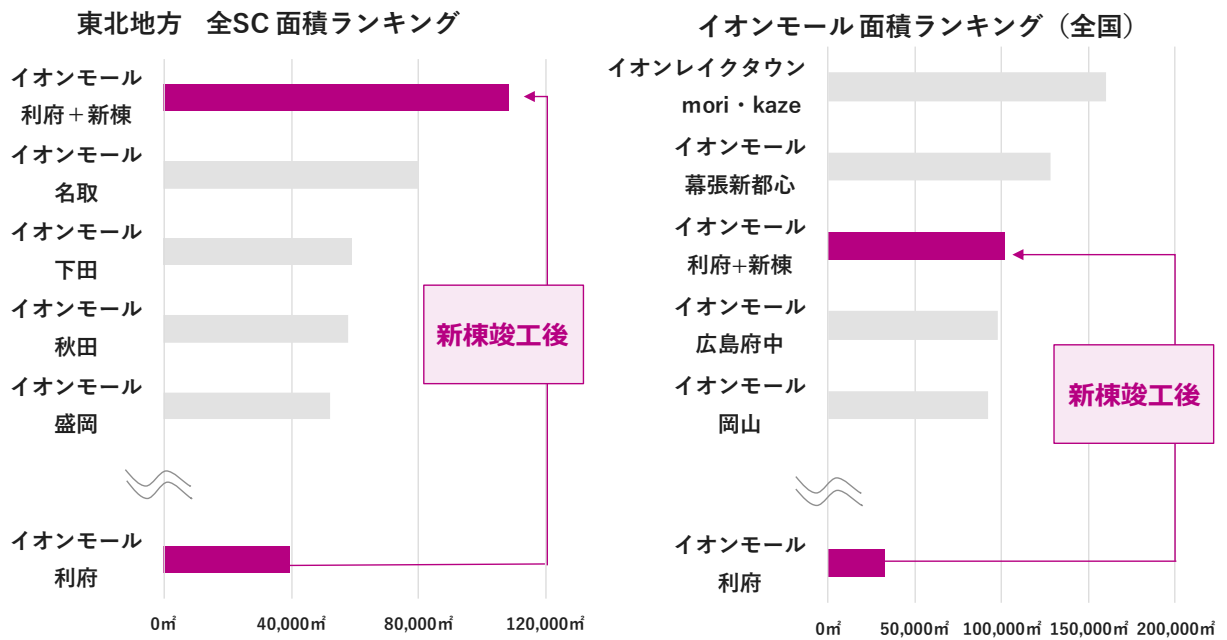
本変更により、ML会社との賃貸借期間が約6年間延長されると共に、既存棟と新棟の運営をディベロッパー専門のイオンモール株式会社が一体的に行うことにより、既存棟の価値向上を図ることができるものと考えています。

(参考)

<既存棟と新棟の施設概要>

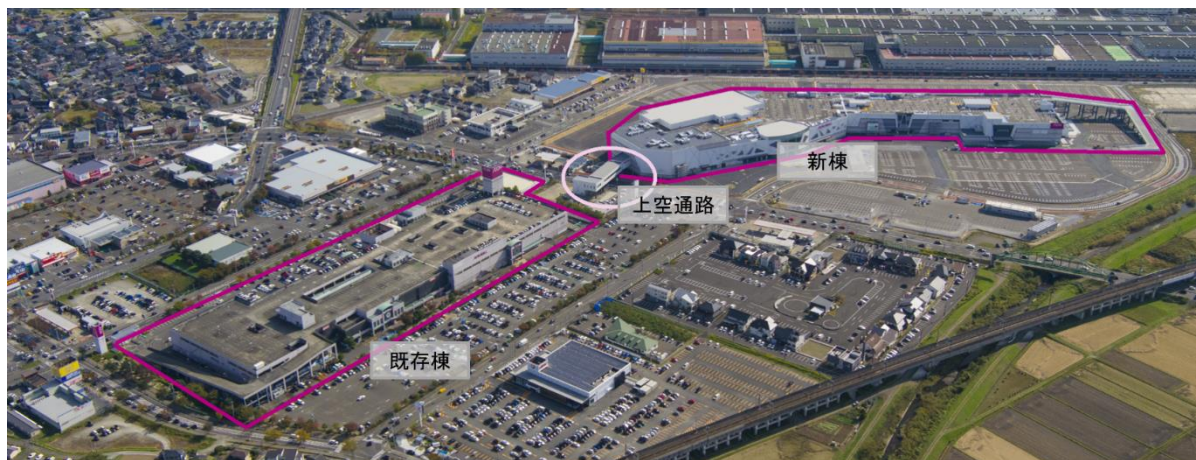
	既存棟	新棟	合計
敷地面積	約 96,000 ㎡	約 148,000 ㎡	約 244,000 ㎡
延床面積	約 80,000 ㎡	約 101,000 ㎡	約 181,000 ㎡
総賃貸面積	約 33,000 ㎡	約 69,000 ㎡	約 102,000 ㎡
駐車台数	約 3,000 台	約 3,800 台	約 6,800 台
建物構造	鉄骨造 地上3階建	鉄骨造 地上3階建	—

〈東北及び全国の SC 面積比較〉



(注) 日本ショッピングセンター協会 HP の全都道府県別 SC 一覧及びイオンモール HP の物件一覧をもとに、運用会社にて作成。

〈イオンモール利府 周辺航空写真〉



7. 今後の見通し

本変更により、工事期間中の一時的な賃料変更及び本工事に係る工事費用等計上による業績への影響については、ファンドコストの低減及び配当準備積立金の活用によってカバーする予定であり、2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（2021年2月1日～2021年7月31日）における本投資法人の運用状況及び分配の見通し（予想数値）に変更はございません。

(参考)

<変更後の ML 会社の概要>

名 称	イオンモール株式会社
所 在 地	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目 5 番地 1
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 岩村 康次
事 業 内 容	モール事業 (ディベロッパー事業)
資 本 金	42,364 百万円 (2020 年 8 月 31 日現在)
設 立 年 月 日	1911 年 11 月 12 日
純 資 産	383,372 百万円 (2020 年 8 月 31 日現在)
総 資 産	1,318,485 百万円 (2020 年 8 月 31 日現在)
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	イオン株式会社 56.84% (2020 年 8 月 31 日現在)
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	該当事項はありません。
人 的 関 係	該当事項はありません。
取 引 関 係	本投資法人との取引関係： 総賃料収入 7,511 百万円 (2020 年 2 月 1 日～2020 年 7 月 31 日) 総支払地代等 905 百万円 (2020 年 2 月 1 日～2020 年 7 月 31 日) 本資産運用会社との取引関係： パイプラインサポート契約及び SC マネジメント契約を締結しています。
関連当事者への該 当 状 況	本投資法人の関連当事者に該当します。また、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者及び投信法に定める利害関係人等に該当します。

なお、本投資法人は、イオンモール株式会社について、2020 年 10 月 27 日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」及び第 15 期有価証券報告書 (2020 年 10 月 27 日提出) に記載するテナントの選定基準に適合しているものと判断しています。

以 上

*本投資法人のホームページアドレス : <https://www.aeon-jreit.co.jp/>